



**Ausschuss für  
Gemeindeentwicklung und Bauen  
10.01.2022**

## **Beschlussvorlage**

**Vorlage-Nr.: 2021/218**

freigegeben am **23.12.2021**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

**Datum: 22.12.2021**

### **Übergangsweise Schaffung von Arbeitsplätzen für die Mitarbeiter/innen des Rathauses**

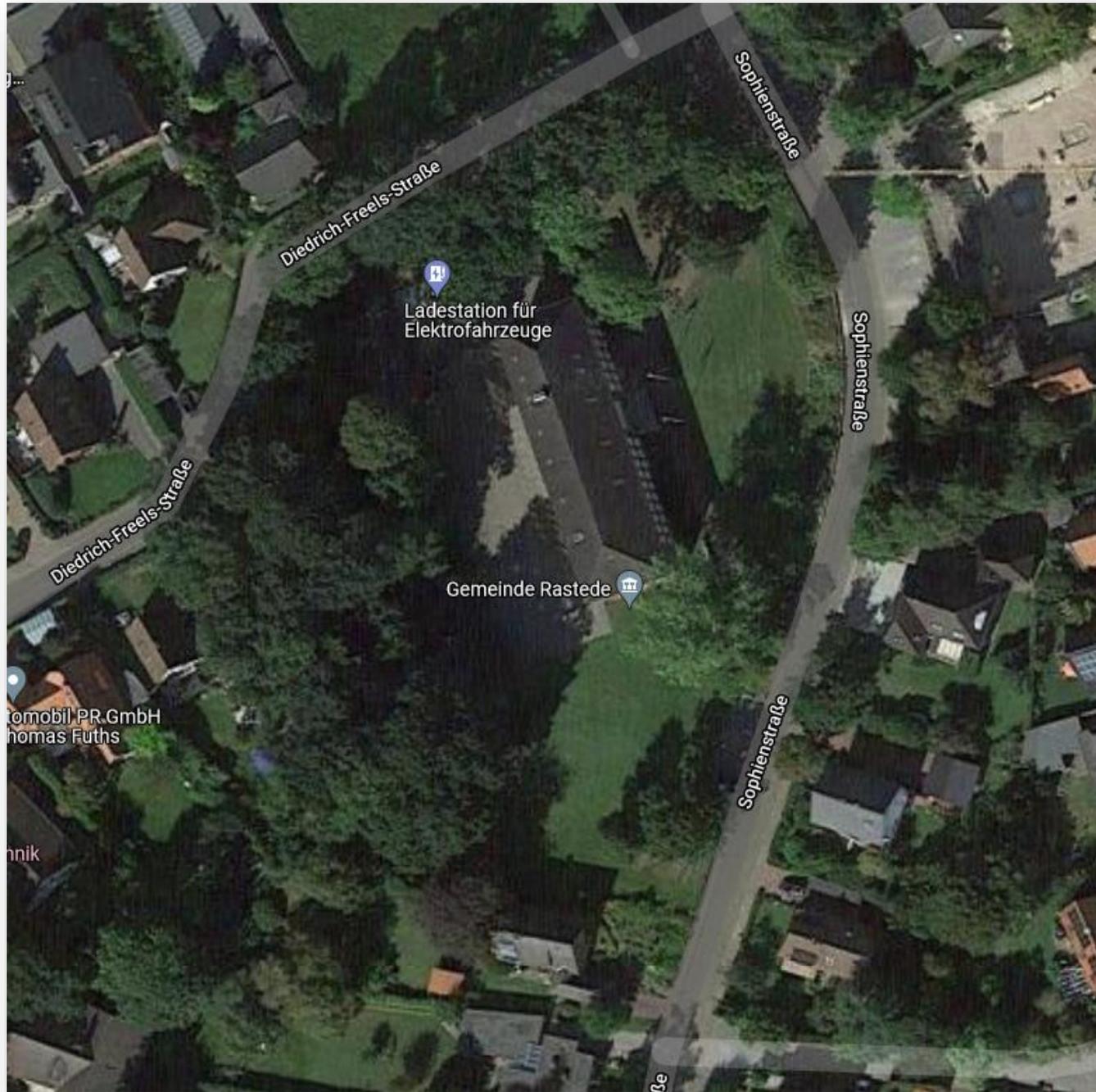
#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.01.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	08.02.2022	Verwaltungsausschuss

## **Die Vorlage basiert auf den bisherigen Vorgaben/Überlegungen zum erweiterten Raumbedarf der Gemeindeverwaltung:**

- **Baurechtliche und Technische Prüfung der Unterbringung der Residenzort Rastede GmbH im Gebäude Schloßstraße 29**
- **Vorbereitung der Schaffung von ca. 10 Büroarbeitsplätzen in Form von Bürocontainern einschließlich Funktionsräumen**
- **Öffentliche Beratung der Vorüberlegungen/Vorplanungen für eine Erweiterung des Rathauses  
(Vorbereitung durch den Fachbereich Personal und Organisation)**

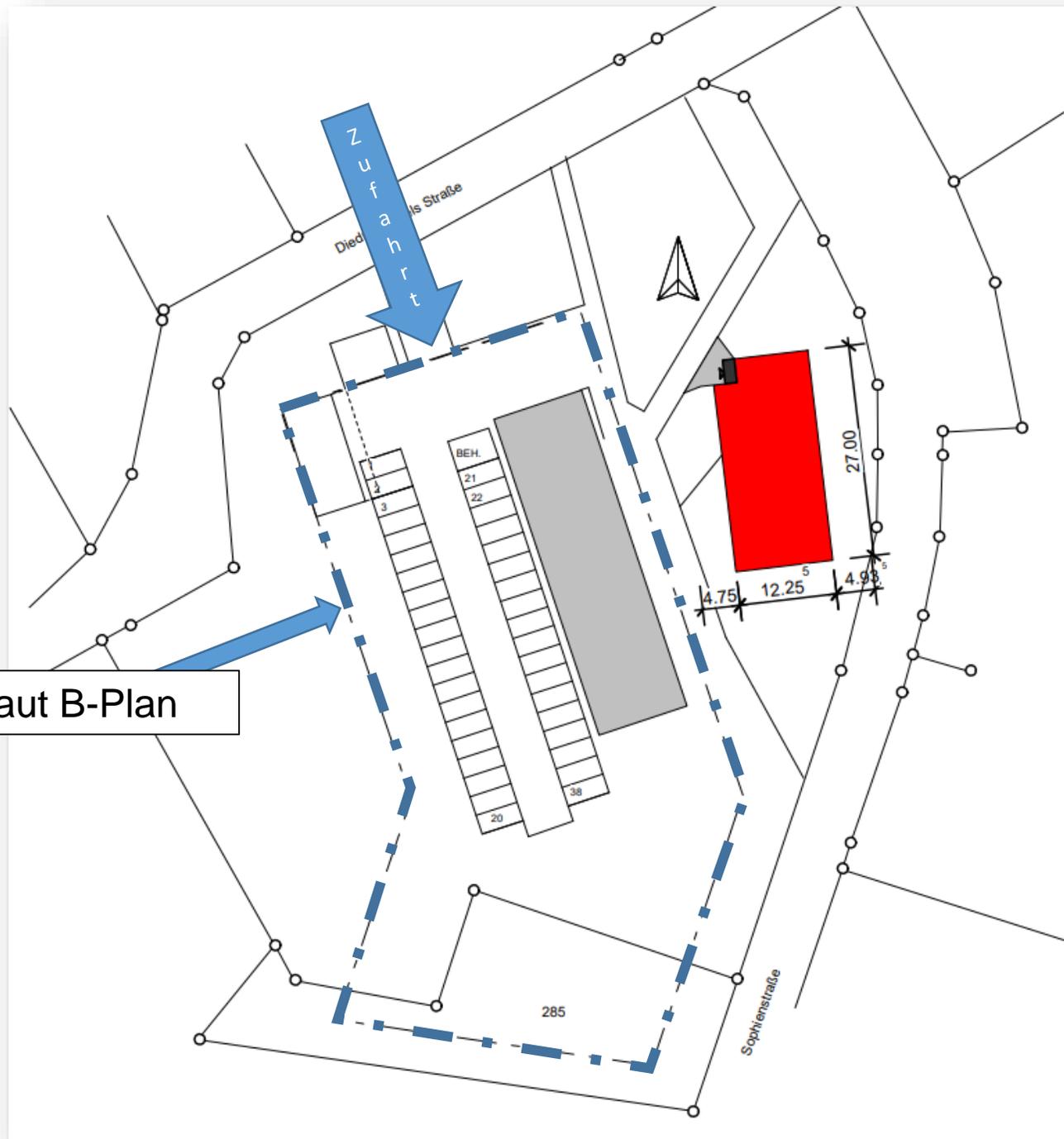




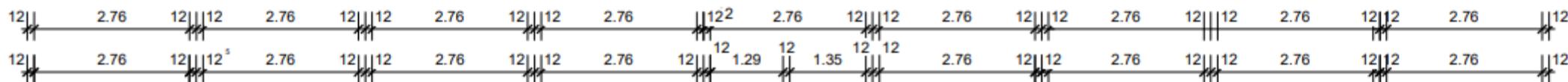
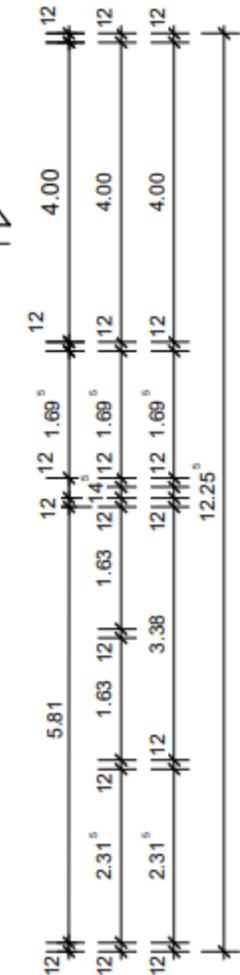
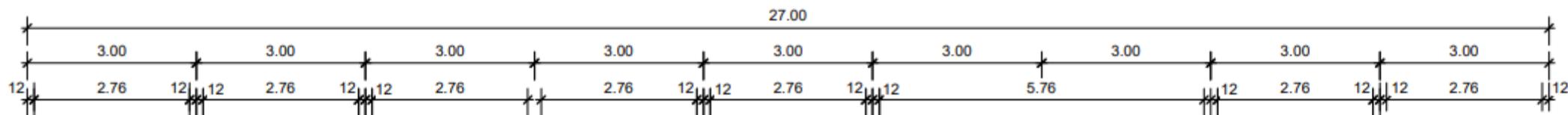
omobil PR.GmbH  
thomas Fuths

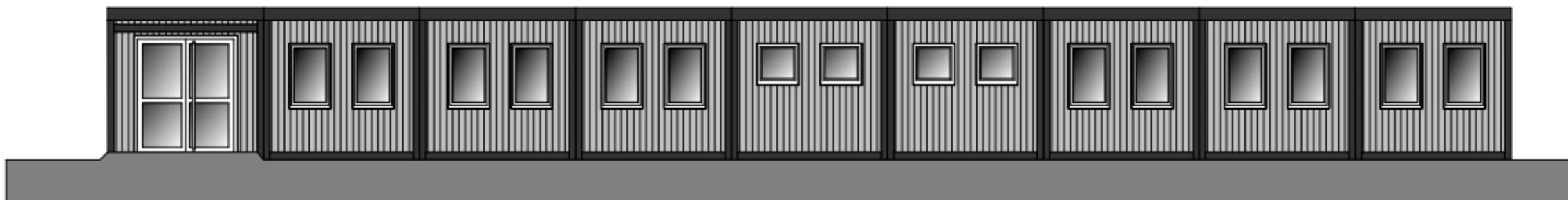
chnik

ße

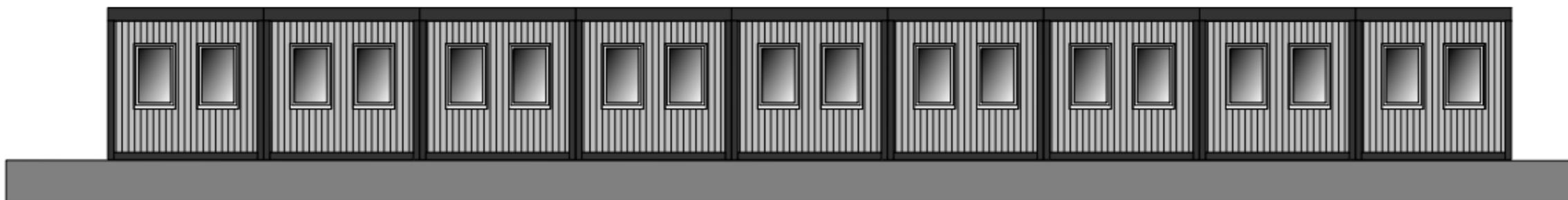


Baufeld laut B-Plan





Ansicht von Westen

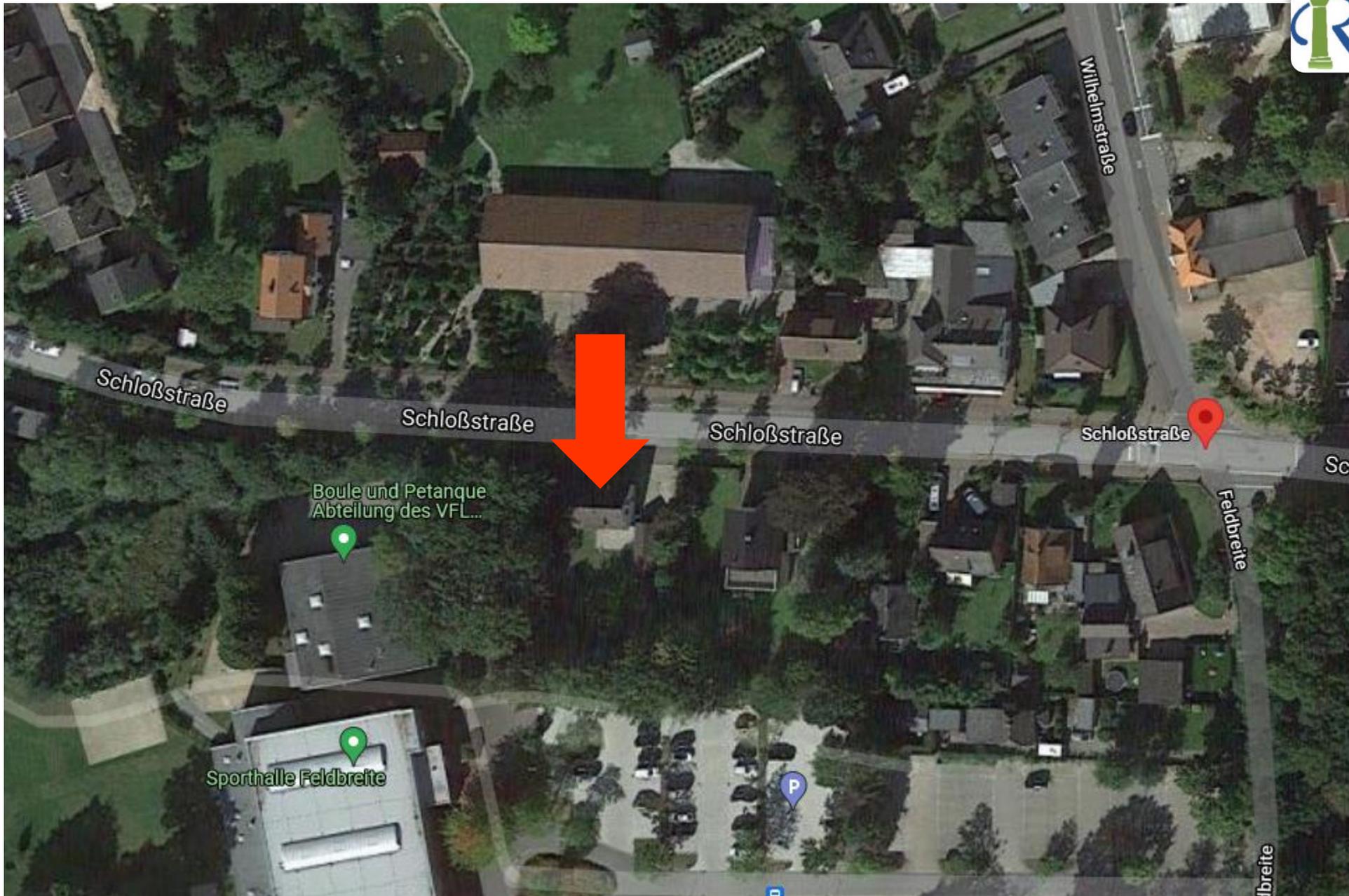


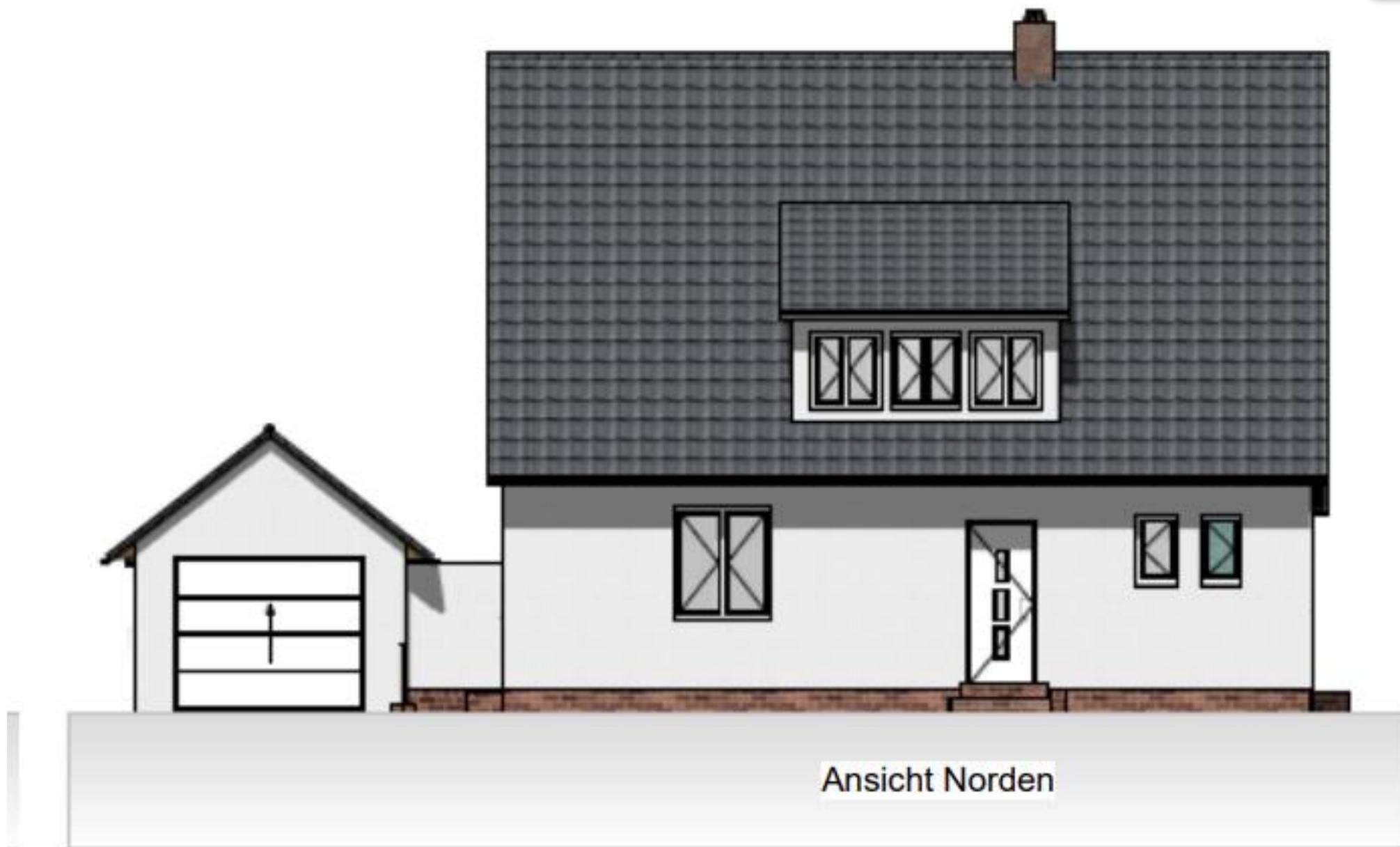
Ansicht von Osten

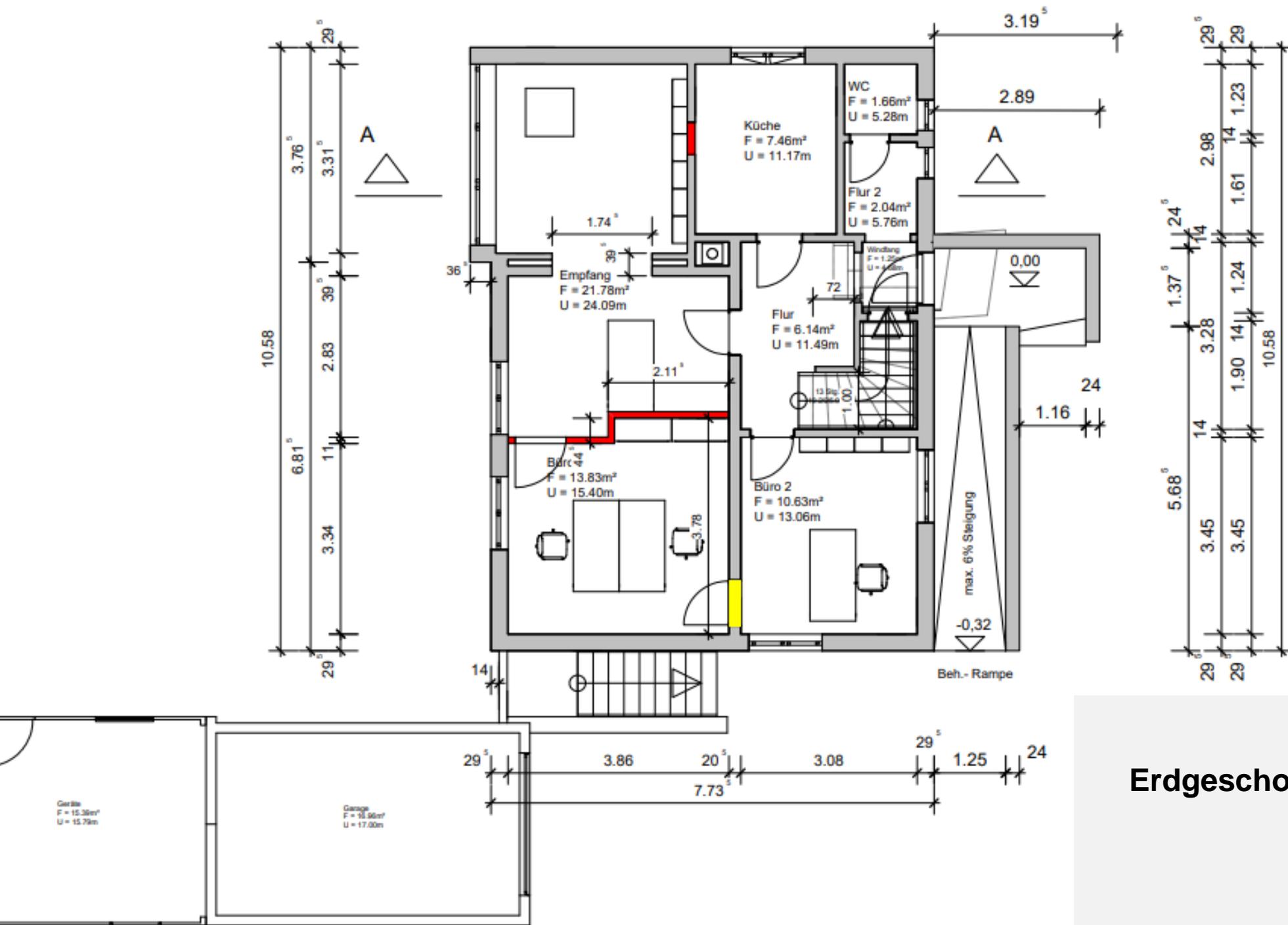
# Umnutzung Gebäude Schloßstraße 29











**Erdgeschoss**



## Kosten:

### **Containeranlage (Mietbasis) - Ergebnishaushalt**

75.000,-- € Herstellung Untergrund/Montage/Installationen (einmalig)

83.000,-- € bis 85.000,-- € Jahresmietkosten (für 3 Jahre ca. 250.000,-- €)

Bewirtschaftungskosten (Heizung/Strom/Wasser/Abwasser etc.)

### **Schloßstraße (Umbau zum Bürogebäude) - Finanzhaushalt**

ca. 110.000,-- € bis 130.000,-- € (einmalig)

Bewirtschaftungskosten (Heizung/Strom/Wasser/Abwasser etc.)

## Umsetzung

### **Containeranlage (Mietbasis)**

Beantragung/Baugenehmigung

Ausschreibung der Anlage nach Erteilung der Baugenehmigung

Herstellung Baugrund/Fundamente/Leitungen etc.)

Aufstellung der Bürocontainer

**Bezugsfertig Sommer 2022**

### **Schloßstraße (Umbau zum Bürogebäude)**

Bauantrag/Baugenehmigung

Ausschreibung der Arbeiten

**Bezugsfertig (wenn es gut läuft) März/April 2022**

➤ **Öffentliche Beratung der Vorüberlegungen/Vorplanungen für eine Erweiterung des Rathauses**

**Angedacht für die Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 01.03.22**

## **Beschlussvorschlag:**

1. Die Verwaltung wird auf Basis der als Anlage zu dieser Vorlage beigefügten Pläne beauftragt, eine Bürocontaineranlage mit mindestens 10 Arbeitsplätzen, Sozial-, Sanitär- und Wartebereich sowie Besprechungszimmer auf Mietbasis zu beschaffen. Die Nutzungsdauer wird auf maximal 3 Jahre festgelegt.
2. Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, gemäß den als Anlage beigefügten Plänen, das gemeindeeigene Wohnhaus Schloßstraße 29 als Bürogebäude umzubauen beziehungsweise umzunutzen.

**Top 6**

**Haushalt 2022**



## Haushaltsplanung – wesentliche Produkte

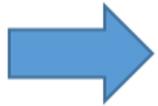
(Vorlage-Nr.: 2018/186)

### **Beschluss:**

- Die Gemeinde Rastede richtet ab dem Haushaltsjahr 2019 **wesentliche Produkt** im Sinne des § 4 Abs. 7 KomHKVO ein.
- Die Haushaltsberatungen erfolgen zukünftig anhand der Haushaltsdaten in der vorgeschriebenen Haushaltsplanstruktur. **Eine Darstellung der Haushaltsansätze auf Sachkontenebene entfällt somit grundsätzlich.**

*Zur Erinnerung!*

Aufbereitung der Haushaltsdaten für die Haushaltsberatungen



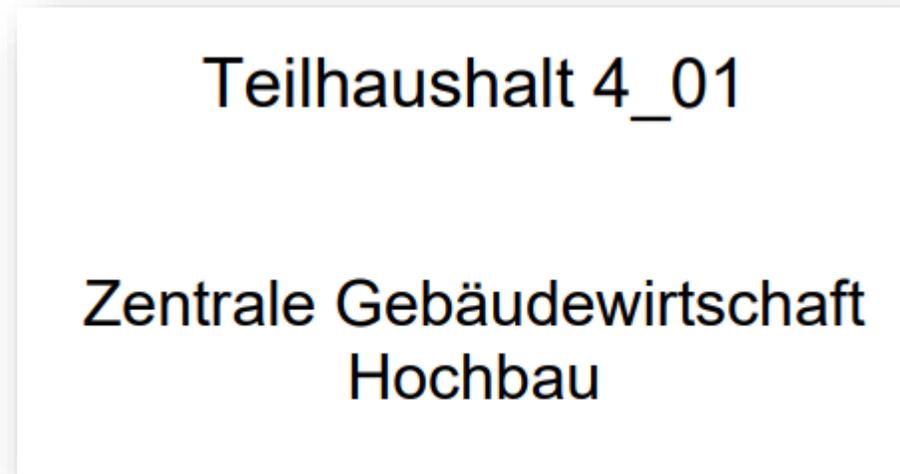
**nach der Haushaltsplanstruktur**

*Zur Erinnerung!*

# Haushaltsplan 2022

## Geschäftsbereich 1

### Liegenschaften und Gebäudewirtschaft



#### Teilergebnishaushalt

Unterhaltung und Bewirtschaftung

#### Teilfinanzhaushalt

Investive Maßnahmen

**Neu!** Die Kosten sind ab 2022 dem jeweiligen Teilhaushalt zugeordnet!

## Teilhaushalt 4\_01 - Zentrale Gebäudewirtschaft

Dem Teilhaushalt sind folgende Produkte zugeordnet:

- 111600 - Liegenschaftsverwaltung (einschl. un-/bebaute Grundstücke und Grundstücks-/ Gebäudemanagement)
- 522200 - Grunderwerb zur Weiterveräußerung von Bauland (zur Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau), eigener Wohnungsbau

Die wesentlichen Produkte sind **fett** dargestellt.

## Produktinformationen

Produkt: P1.04.02.111600

**Liegenschaftsverwaltung**

Produktbereich:	11	Innere Verwaltung
Produktgruppe:	111	Verwaltungssteuerung und -service
Produkt:	111600	Liegenschaftsverwaltung

<b>verantwortliche Organisationseinheit:</b>	<b>verantwortliche Person:</b>
Geschäftsbereich 1 - Liegenschaften und Gebäudewirtschaft	Stefan Unnewehr

### **untergeordnete Leistungen:**

keine

### **Kurzbeschreibung:**

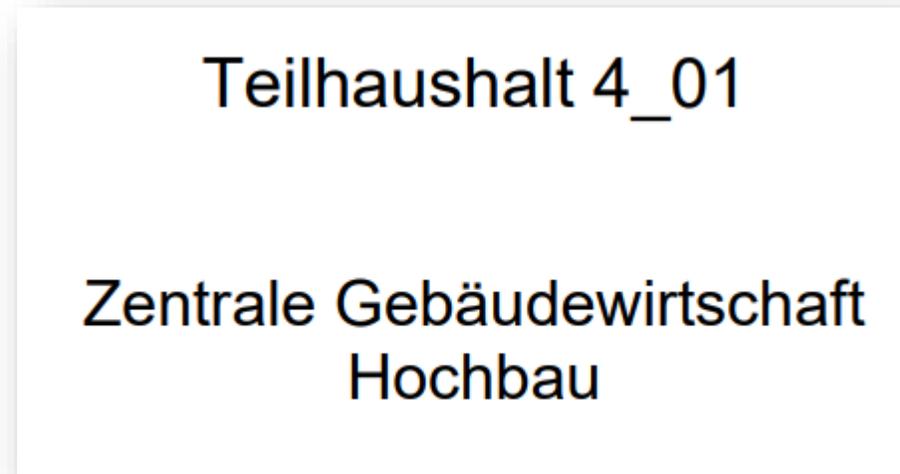
- Unterhaltung und Bewirtschaftung der allgemeinen gemeindlichen Liegenschaften.
- Verwaltung der Erbbaurechtsverträge.
- Vermietung bzw. Verpachtung von Liegenschaften, die nicht zur gemeindlichen Aufgabenerfüllung herangezogen werden.

### **Auftragsgrundlage:**

Umsetzung gesetzlicher Erfordernisse sowie politischer Beschlüsse (u.a. auf Grundlage der Bedarfsplanung des Geschäftsbereiches 1).

<u>Produktinformationen</u>		
Produkt: P1.04.02.522200	Grunderwerb zur Weiterveräußerung von Bauland	
Produktbereich:	52	Bauen und Wohnen
Produktgruppe:	522	Wohnbauförderung
Produkt:	522200	Grunderwerb zur Weiterveräußerung von Bauland
verantwortliche Organisationseinheit:		verantwortliche Person:
Geschäftsbereich 1 - Liegenschaften und Gebäudewirtschaft		Stefan Unnewehr
untergeordnete Leistungen:		
keine		
<b>Kurzbeschreibung:</b>		
<p>Dieses Produkt bildet neben dem Erwerb von Grundstücken mit dem Ziel der Ausweisung entsprechender <u>Wohnbauflächen</u> inkl. der notwendigen Nebenflächen (z.B. Regenwasserrückhaltebecken) auch die Durchführung sämtlicher eigentumsrechtlicher und sonstiger Aufgaben hierfür (z.B. Veranlassung der Vermessung) ab. Neben der <u>Ermittlung des Verkaufspreises</u> sind auch die <u>Durchführung der Vermarktung</u> und des Vergabeverfahrens sowie die Abwicklung der Kaufverträge Teil dieses Produktes.</p>		
<b>Auftragsgrundlage:</b>		
Politische Beschlussfassungen über den Umfang der Ausweisung von Baugebieten sowie die Beobachtungen der Nachfragesituationen.		

# Haushaltsplan 2022



## Teilergebnishaushalt

Unterhaltung und Bewirtschaftung

## Teilfinanzhaushalt

Investive Maßnahmen



**Neu!** Die Kosten sind ab 2022 dem jeweiligen Teilhaushalt zugeordnet!

# Teilhaushalt Zentrale Gebäudewirtschaft (2022TH4\_01)

## Teilergebnishaushalt

Erträge und Aufwendungen	Ergebnis 2020 - Euro -	Ansatz 2021 - Euro -	Ansatz 2022 - Euro -	Ansatz 2023 - Euro -	Ansatz 2024 - Euro -	Ansatz 2025 - Euro -
Ordentliche Erträge						
01. Steuern und ähnliche Abgaben						
02. Zuwendungen u. allgem. Umlagen	-3.865,54	-2.700				
03. Auflösungserträge aus Sonderposten	-247.819,86	-248.378	-152	-152	-152	-153
04. sonstige Transfererträge						
05. öffentlich-rechtliche Entgelte	-1.570,00	-300	-300	-300	-300	-300
06. privatrechtliche Entgelte	-167.564,62	-205.350	-88.800	-88.800	-88.800	-88.800
07. Kostenerstattungen und Kostenumlagen	-132.134,61	-118.800				
08. Zinsen und ähnliche Finanzerträge						
09. aktivierungsfähige Eigenleistungen						
10. Bestandsveränderungen						
11. sonstige ordentliche Erträge	-8.849,58					
<b>12. =Summe ordentliche Erträge</b>	<b>-561.804,21</b>	<b>-416.528</b>	<b>-89.252</b>	<b>-89.252</b>	<b>-89.252</b>	<b>-89.253</b>
Ordentliche Aufwendungen						
13. Personalaufwendungen	1.139.116,82	1.138.900	528.000	535.100	546.600	558.100
14. Versorgungsaufwendungen						
<b>15. Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen</b>	<b>3.052.589,66</b>	<b>3.184.390</b>	<b>91.150</b>	<b>83.050</b>	<b>83.050</b>	<b>83.050</b>
16. Abschreibungen	1.478.095,83	1.489.444	24.440	31.183	24.090	23.505
17. Zinsen und ähnliche Aufwendungen						

**Bauliche Unterhaltung  
Bewirtschaftungskosten  
Einzelmaßnahmen**

# Teilhaushalt Innere Verwaltung (2022TH3\_01)

## Beispiel Rathaus



### Teilergebnishaushalt

Erträge und Aufwendungen	Ergebnis 2020 - Euro -	Ansatz 2021 - Euro -	Ansatz 2022 - Euro -	Ansatz 2023 - Euro -	Ansatz 2024 - Euro -	Ansatz 2025 - Euro -
Ordentliche Erträge						
01. Steuern und ähnliche Abgaben						
02. Zuwendungen u. allgem. Umlagen						
03. Auflösungserträge aus Sonderposten			-28	-29	-28	-29
04. sonstige Transfererträge						
05. öffentlich-rechtliche Entgelte						
06. privatrechtliche Entgelte	-11.951,76		-13.800	-13.800	-13.800	-13.800
07. Kostenerstattungen und Kostenumlagen	-20.197,76	-25.900	-40.900	-40.900	-40.900	-40.900
08. Zinsen und ähnliche Finanzerträge	-3.108,47					
09. aktivierungsfähige Eigenleistungen						
10. Bestandsveränderungen						
11. sonstige ordentliche Erträge	-88.722,00	14.900	-63.800	-146.200	-149.200	-150.500
<b>12. =Summe ordentliche Erträge</b>	<b>-123.979,99</b>	<b>10.800</b>	<b>-68.528</b>	<b>-200.929</b>	<b>-203.928</b>	<b>-205.229</b>
Ordentliche Aufwendungen						
13. Personalaufwendungen	792.979,27	1.041.300	1.041.500	1.088.500	1.111.700	1.132.600
14. Versorgungsaufwendungen	10.195,35					
<b>15. Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen</b>	<b>144.901,67</b>	<b>158.070</b>	<b>374.850</b>	<b>364.270</b>	<b>364.670</b>	<b>366.070</b>
16. Abschreibungen	31.625,36	26.150	48.607	38.137	30.051	22.753
17. Zinsen und ähnliche Aufwendungen						
18. Transferaufwendungen						

u.a.

Ausstattung Arbeitsplätze

Verbrauchsmaterial

**Bauliche Unterhaltung**

**Bewirtschaftungskosten**

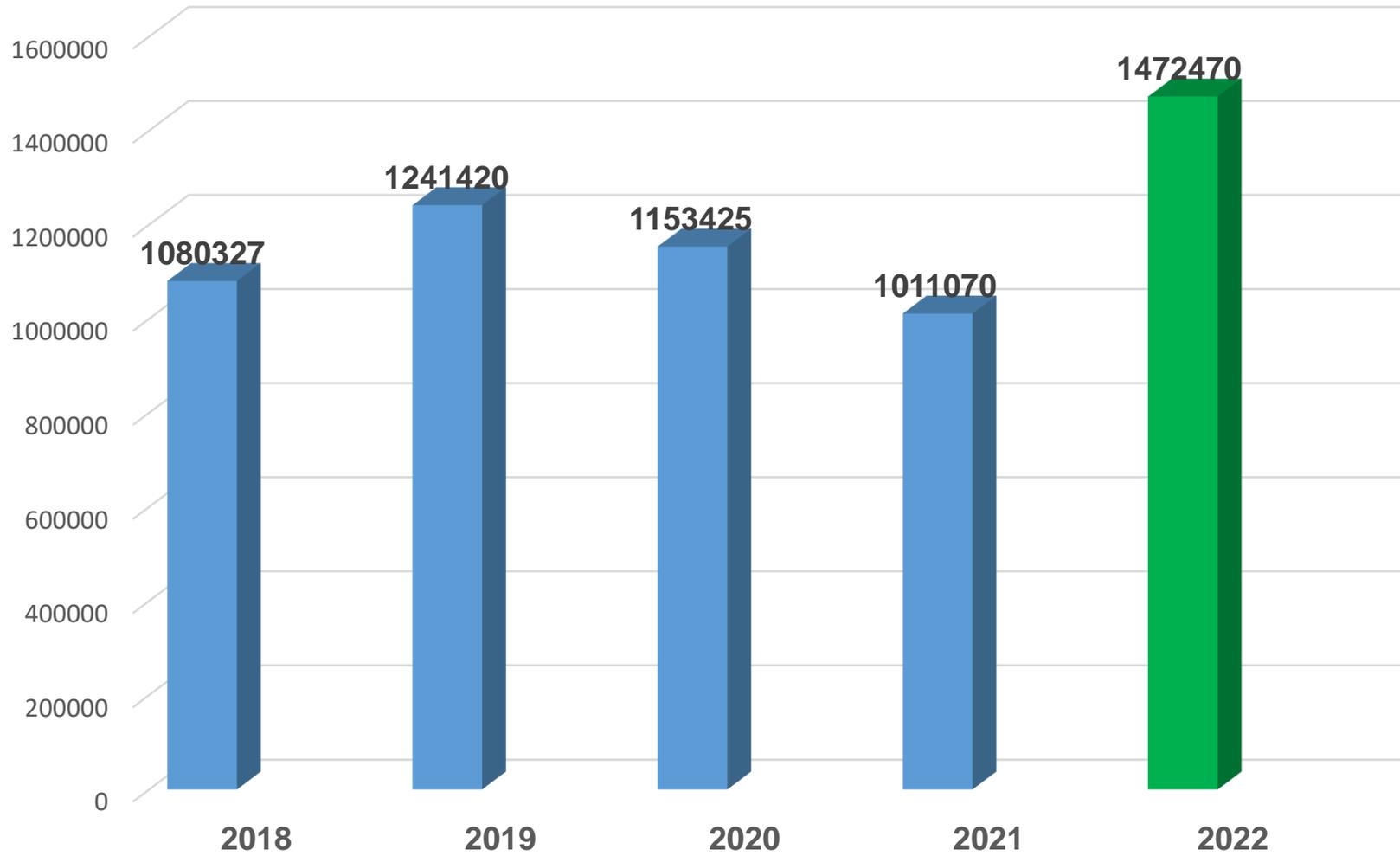
**Containermiete**

	<b>Ansatz 2020</b>	<b>Ansatz 2021</b>	<b>Ansatz 2022</b>	
<b>Strom</b>	632.580,-- €	701.800,-- €	703.000,-- €	+0,2%
<b>Gas</b>	333.400,-- €	331.150,-- €	422.000,-- €	+27,4%
<b>Gebäudereinigung</b>	862.095,-- €	942.750,-- €	1.103.680,-- €	+17,0%
<b>Versicherungen</b>	98.055,-- €	101.295,-- €	119.640,-- €	+18,0%
<b>Trinkwasser</b>	48.180,-- €	47.890,-- €	45.200,-- €	-5,6%
<b>Abwasser/Abgaben/Müll</b>	209.930,-- €	206.830,-- €	212.610,-- €	+2,8%
<b>Schornsteinfeger</b>	6.670,-- €	7.150,-- €	14.170,-- €	+98,0%

Insgesamt steigen die Bewirtschaftungskosten gegenüber 2021 um ca. **12%**.

Differenz zu 2021: **+281.435,-- €**

## Entwicklung bauliche Unterhaltung



	2018	2019	2020	2021	2022	Veränderung gegenüber
	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis	Plan	Plan	
Unterhaltung bauliche Anlagen	663.389,88 €	765.483,92 €	810.922,78 €	795.320,00 €	1.171.870,00 €	376.550,00 €
Unterhaltung Grundstücke	102.415,16 €	121.105,93 €	137.482,24 €	161.200,00 €	221.500,00 €	60.300,00 €
Unterhaltung unbewegliches Vermögen	15.006,50 €	16.277,16 €	7.726,10 €	8.100,00 €	24.500,00 €	16.400,00 €
Unterhaltung bewegliches Vermögen	112.503,00 €	121.900,00 €	134.103,42 €	41.250,00 €	46.250,00 €	5.000,00 €
Erwerb von Vermögen bis 150 Euro	97.872,44 €	81.930,66 €	20.964,53 €	300,00 €	500,00 €	200,00 €
Erwerb von Vermögen von 150 Euro bis 1.000 Euro	89.140,14 €	134.723,16 €	42.226,76 €	4.900,00 €	7.850,00 €	2.950,00 €
gesamt	<b>1.080.327,12 €</b>	<b>1.241.420,83 €</b>	<b>1.153.425,83 €</b>	<b>1.011.070,00 €</b>	<b>1.472.470,00 €</b>	<b>461.400,00 €</b>

	2018	2019	2020	2021	2022	Veränderung gegenüber Vorjahr
	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis	Plan	Plan	
Bewirtschaftung gesamt	1.432.957,12 €	1.534.549,29 €	1.567.491,98 €	1.762.050,00 €	2.042.290,00 €	280.240,00 €
davon Reinigung	726.606,75 €	775.174,32 €	817.670,52 €	930.250,00 €	1.094.930,00 €	164.680,00 €

# Investitionsprogramm

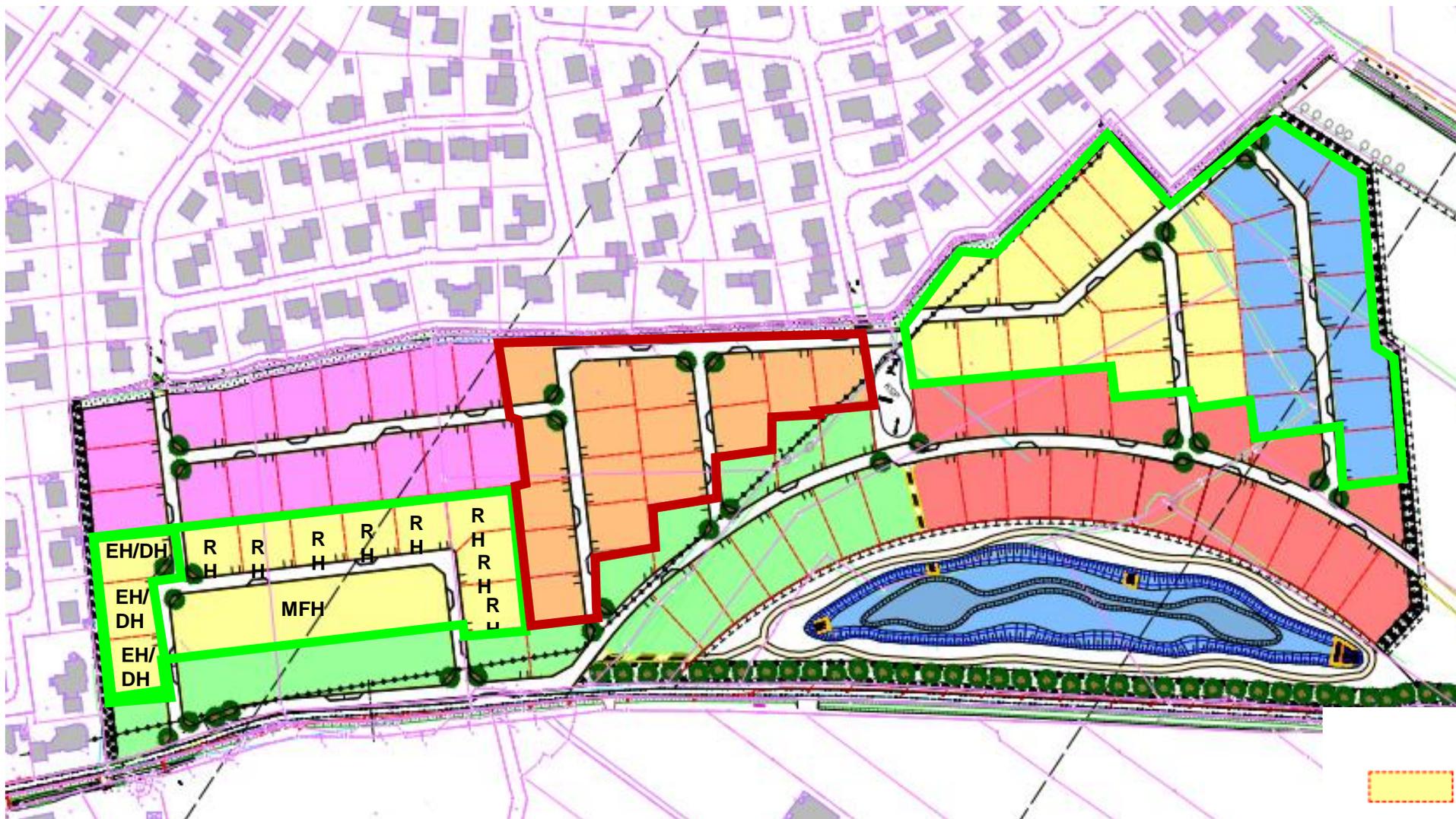


# Wohngebiet „Im Göhlen“

Teil- haus- halt	Produkt	Produktbezeichnung	Gesamtmaßnahme	Einzelmaßnahme	2021	2022		2023	2024	2025
					Plan	Plan	VE	Plan	Plan	Plan
					EURO					
<b>Wohnbaugebiete inkl. Erschließung</b>										
TH4_01	P1.04.02.522200	Wohnungsbau		Verkauf		-6.794.000		-1.718.400	-1.960.000	-2.312.000



**6.794.000,-- €**  
 Einnahmen aus Grundstücksverkäufen



Legende:

- Verkaufsabschnitt 1: 2019 (20.716m<sup>2</sup>)
- Verkaufsabschnitt 2: 2020 (8.056m<sup>2</sup>)
- Verkaufsabschnitt 3: 2022 (9.750m<sup>2</sup>)
- Verkaufsabschnitt 4: 2023 (10.771m<sup>2</sup>)
- Verkaufsabschnitt 5: 2024 (12.782m<sup>2</sup>)
- Verkaufsabschnitt 6: 2025 (13.234m<sup>2</sup>)



# Wohngebiet „Nördlich der Feldstraße II. BA“

Produktbezeichnung	Gesamtmaßnahme	Einzelmaßnahme	2021	2022		2023	2024	2025
			Plan	Plan	VE	Plan	Plan	Plan
			EURO					
Wohnungsbau	BPl. 114 Nördlich Feldstraße	Verkauf	-1.602.000	-1.140.000		-1.149.000		



**1.602.000,-- €**  
Einnahmen aus Grundstücksverkäufen

	2022	2023	2024	2025
	geplanter Verkauf (Anzahl)	geplanter Verkauf (Anzahl)	geplanter Verkauf (Anzahl)	geplanter Verkauf (Anzahl)
<b>(Wahnbek) Nördlich Feldstraße II.BA</b>	<b>10</b>	<b>10</b>		
<b>(Wahnbek) Nördlich Feldstraße II.BA Erbbau</b>	<b>3</b>	<b>3</b>		
<b>(Wahnbek) Nördlich Feldstraße II. BA MFH</b>				

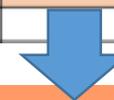
# Natur u. Landschaft

		2020	2021	VE	2022	2023	2024
Öffentliches Grün/ Landschaftsbau	Umsetzung Parkpflegewerk	Umgestaltung Parkzugänge/Tribüne, Erweiterung Grünanlagen	18.000				
		Herstellung Pappelwäldchen	5.000				
		Umgestaltung Torstorumfeld und Baumschule, Wiederherstellung historische Wegeverbindung	20.000				
		Umsetzung Parkpflegewerk		100.000		160.000	260.000
	Zuschuss vom Land		-50.000		-80.000	-130.000	
Rahmenplanung Mühlenstraße	Neuanlage öffentliches Grün	400.000	400.000				
	Zuschuss vom Amt für regionale Entwicklung		-200.000				

Voraussetzung für den  
Maßnahmenbeginn und eine Förderung  
ist der Abschluss eines langfristigen  
Pachtvertrages

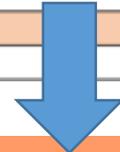
		2020	2021	VE	2022	2023	2024
Ankauf von Kompensations- flächen	-2020	25.000					
	-2021		25.000				
	-2022				25.000		
	-2023					25.000	
	-2024						25.000

Teilhaus-halt	Produkt	Produktbezeichnung	Gesamtmaßnahme	Einzelmaßnahme	2021	2022		2023	2024	2025
					Plan	Plan	VE	Plan	Plan	Plan
					E U R O					
Öffentliches Grün und Landschaftsbau / Naturschutz und Landschaftspflege										
TH6_01	P1.06.00.551000	Öffentliches Grün/ Landschaftsbau	Ankauf von Kompensationsflächen	Ankauf 2021	25.000					
				Ankauf 2022		100.000				
				Ankauf 2023				100.000		
				Ankauf 2024					100.000	
				Ankauf 2025						100.000
			Waldkompensation	Ankauf und Aufforstung für Fahrzeuge ohne E-Motor		200.000		200.000		
			Umsetzung Parkpflegewerk	Umsetzung Parkpflegewerk	100.000					
	Zuschuss vom Land	-50.000								



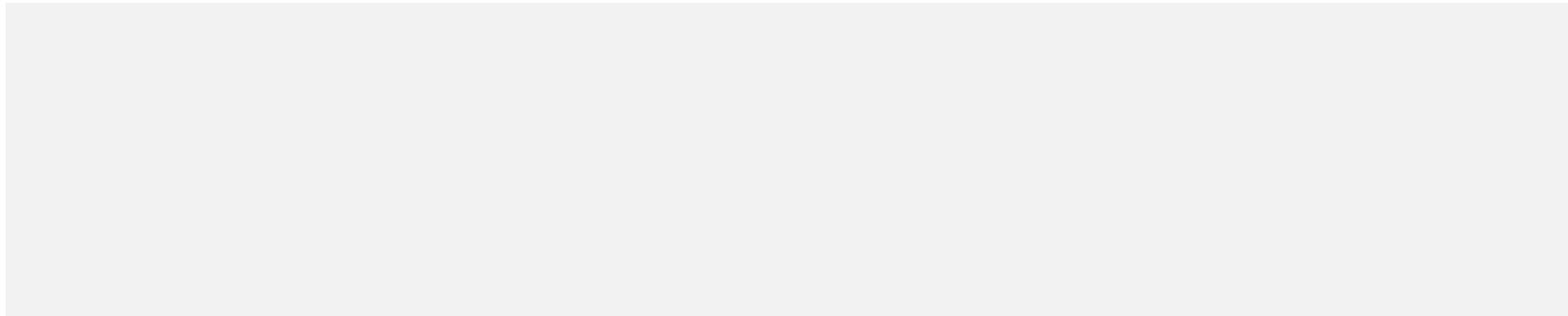
**Die Verhandlungen für einen langfristigen Pachtvertrag konnten leider noch nicht abgeschlossen werden.**

Teil- haus- halt	Produkt	Produktbezeichnung	Gesamtmaßnahme	Einzelmaßnahme	2021	2022		2023	2024	2025
					Plan	Plan	VE	Plan	Plan	Plan
					E U R O					
Öffentliches Grün und Landschaftsbau / Naturschutz und Landschaftspflege										
TH6_01	P1.06.00.551000	Öffentliches Grün/ Landschaftsbau	Ankauf von Kompensationsflächen	Ankauf 2021	25.000					
				Ankauf 2022		100.000				
				Ankauf 2023				100.000		
				Ankauf 2024					100.000	
				Ankauf 2025						100.000
			Waldkompensation	Ankauf und Aufforstung für Fahrzeuge ohne E-Motor		200.000		200.000		
			Umsetzung Parkpflgewerk	Umsetzung Parkpflgewerk	100.000					
	Zuschuss vom Land	-50.000								



**Flächen/Aufforstung zur Kompensation von  
unvermeidlichen Beschaffungen von  
 Dieselfahrzeugen (z.B. Schlepper  
 Bauhof/Feuerwehrfahrzeugen etc.)  
 ca. 4 Hektar**

## **Beschlussvorschlag:**



*Für die Beratung in den Fachausschüssen:*

Der Ausschuss stimmt dem Haushaltsplanentwurf 2022 unter Berücksichtigung der Beratung zu.

**Es geht weiter mit dem Teilhaushalt 6\_01**

