

Einladung

Gremium: Rat - öffentlich
Sitzungstermin: Dienstag, 05.11.2019, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Akademiehôtel Rastede, Oldenburger Straße 118,
26180 Rastede

Rastede, den 24.10.2019

1. An die Mitglieder des Rates der Gemeinde Rastede

Hiermit lade ich Sie zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 24.09.2019
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Vereidigung des Bürgermeisters
Berichterstatter: Ratsvorsitzender Bohmann
- TOP 6 Förmliche Verpflichtung und Pflichtenbelehrung eines neuen Ratsmitgliedes
Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 7 Berufung eines Vertreters in die Mitgliederversammlung der Musikschule Ammerland e.V.
Vorlage: 2019/230 Berichterstatter: Ratsvorsitzender Bohmann
- TOP 8 Berufung einer Vertreterin / eines Vertreters in den Aufsichtsrat der Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft (AWG)
Vorlage: 2019/231 Berichterstatter: Ratsvorsitzender Bohmann
- TOP 9 Berufung eines Vertreters in die Verbandsversammlung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV)
Vorlage: 2019/232 Berichterstatter: Ratsvorsitzender Bohmann

Einladung

- TOP 10 Berufung von Vertreterinnen und Vertretern in die Gesellschafterversammlung der Residenzort Rastede GmbH
Vorlage: 2019/234 Berichterstatter: Ratsvorsitzender Bohmann
- TOP 11 Berufung eines Vertreters in die Landschaftsversammlung der Oldenburgischen Landschaft
Vorlage: 2019/233 Berichterstatter: Ratsvorsitzender Bohmann
- TOP 12 Berufung einer Vertreterin / eines Vertreters in die Gesellschafterversammlung des Huno Verlags GmbH - rasteder rundschau
Vorlage: 2019/235 Berichterstatter: Ratsvorsitzender Bohmann
- TOP 13 Berufung einer Vertreterin / eines Vertreters in die Gesellschafterversammlung der Sozialstation Ammerland Wesermarsch gGmbH
Vorlage: 2019/236 Berichterstatter: Ratsvorsitzender Bohmann
- TOP 14 Berufung einer Vertreterin / eines Vertreters in den Aufsichtsrat der Sozialstation Ammerland Wesermarsch gGmbH
Vorlage: 2019/237 Berichterstatter: Ratsvorsitzender Bohmann
- TOP 15 Berufung einer Vertreterin / eines Vertreters in die Kommunale Netzbeteiligung Nordwest GmbH & Co.KG (KNN)
Vorlage: 2019/238 Berichterstatter: Ratsvorsitzender Bohmann
- TOP 16 Berufung von Vertreterinnen und Vertretern in den EWE Netzbeirat
Vorlage: 2019/239 Berichterstatter: Ratsvorsitzender Bohmann
- TOP 17 Überprüfung der Kriterien für die Vergabe von Baugrundstücken
Vorlage: 2019/220 Berichterstatter: Herr Langhorst
- TOP 18 Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken - Antrag der FDP
Vorlage: 2019/221 Berichterstatter: Herr Langhorst
- TOP 19 Bereitstellung von preiswertem Wohnraum für Arbeitnehmer - Antrag der FDP
Vorlage: 2019/209 Berichterstatter: Herr Langhorst
- TOP 20 BPL. 100 - Im Göhlen - Vergabekriterien für Reihen- und Mehrfamilienhäuser
Vorlage: 2019/217 Berichterstatter: Herr Langhorst
- TOP 21 Förderung von Wohneigentum
Vorlage: 2019/216 Berichterstatter: Herr Langhorst
- TOP 22 Festsetzung der Verkaufspreise - Baugebiet Im Göhlen
Vorlage: 2019/218 Berichterstatter: Herr Langhorst
- TOP 23 Änderung der Sitzungszeiten - Antrag der SPD-Fraktion
Vorlage: 2019/167 Berichterstatter: Bürgermeister Krause

Einladung

TOP 24 Bericht des Bürgermeisters

TOP 25 Einwohnerfragestunde

TOP 26 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. von Essen
Bürgermeister

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/230

freigegeben am **22.10.2019**

Stab

Sachbearbeiter/in: Kobbe, Ralf

Datum: 21.10.2019

Berufung eines Vertreters in die Mitgliederversammlung der Musikschule Ammerland e.V.

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.11.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

Vertreter der Gemeinde Rastede in der Mitgliederversammlung der Musikschule Ammerland e.V. ist Bürgermeister Lars Krause.

Sach- und Rechtslage:

Der Mitgliederversammlung der Musikschule Ammerland gehören nach § 6 der Satzung dieser Schule zwei Vertreter der Gemeinde an. Nach § 138 NKomVG muss ein Vertreter der Bürgermeister sein. Es folgt hier die Besonderheit der Gemeindeordnung, dass der Bürgermeister, obwohl nicht ablehnbar, nicht kraft Gesetzes benannt ist. Vielmehr muss seine Benennung durch den Rat erfolgen, wobei hier allerdings ein Beschluss nach § 66 NKomVG ausreichend ist. Es handelt sich um eine Formalität, die allerdings im Hinblick auf kommunalverfassungsrechtliche Regelungen zu beachten ist.

Der Bürgermeister wird durch seinen verfassungsgemäßen Stellvertreter vertreten.

Als zweiten Vertreter wurde in der konstituierenden Ratssitzung am 07.11.2016 Herr Kai Küpperbusch gewählt. Seine Vertreterin ist Frau Sabine Koopmann.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Keine.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/231

freigegeben am **22.10.2019**

Stab

Sachbearbeiter/in: Kobbe, Ralf

Datum: 21.10.2019

Berufung einer Vertreterin / eines Vertreters in den Aufsichtsrat der Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft (AWG)

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.11.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

Herr / Frau wird in den Aufsichtsrat der AWG entsandt.

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde Rastede entsendet eine/n Vertreter/in in den Aufsichtsrat der Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft (AWG). Diese Funktion wurde während der letzten Jahre durch Bürgermeister von Essen ausgeübt.

Die Aufsichtsratsbenennung erfolgt jeweils für fünf Jahre, ist jedoch an das Beschäftigungsverhältnis beziehungsweise das Mandat gebunden und somit im letzteren Fall zeitlich auf die Wahlperiode begrenzt. Es gilt deshalb, einen neuen Vertreter zu wählen. Im Übrigen ist auf Grundlage des GmbH-Gesetzes eine Vertretung des Aufsichtsratsmitgliedes nicht möglich ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Keine.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/232

freigegeben am **22.10.2019**

Stab

Sachbearbeiter/in: Kobbe, Ralf

Datum: 21.10.2019

Berufung eines Vertreters in die Verbandsversammlung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV)

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.11.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

Vertreter der Gemeinde Rastede in der Verbandsversammlung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbands (OOWV) ist Bürgermeister Lars Krause.

Sach- und Rechtslage:

Der Verbandsversammlung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbands (OOWV) gehören nach der Satzung des OOWV zwei Vertreter der Gemeinde an. Nach § 138 NKomVG muss ein Vertreter der Bürgermeister sein. Es folgt hier die Besonderheit der Gemeindeordnung, dass der Bürgermeister, obwohl nicht ablehnbar, nicht kraft Gesetzes benannt ist. Vielmehr muss seine Benennung durch den Rat erfolgen, wobei hier allerdings ein Beschluss nach § 66 NKomVG ausreichend ist. Es handelt sich um eine Formalität, die allerdings im Hinblick auf kommunalverfassungsrechtliche Regelungen zu beachten ist.

Als Stellvertreter des Bürgermeisters wurde in der Ratssitzung am 25.06.2019 Herr Kai Küpperbusch bestimmt.

Als zweiten Vertreter wurde in der Ratssitzung am 01.04.2019 Frau Sylke Heilker bestimmt. Ihr Vertreter ist Herr Horst Segebade.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Keine.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/234

freigegeben am **22.10.2019**

Stab

Sachbearbeiter/in: Kobbe, Ralf

Datum: 21.10.2019

Berufung von Vertreterinnen und Vertretern in die Gesellschafterversammlung der Residenzort Rastede GmbH

Beratungsfolge:

Status

Datum

Gremium

Ö

05.11.2019

Rat

Beschlussvorschlag:

Vertreter der Gemeinde Rastede in der Gesellschafterversammlung der Residenzort Rastede GmbH sind die Verwaltungsausschussmitglieder: Bürgermeister Lars Krause, Beigeordnete Susanne Lamers, Beigeordneter Hendrik Lehnert, Beigeordneter Kai Küpperbusch, Beigeordneter Wilhelm Janßen, Beigeordneter Rüdiger Kramer, Beigeordnete Monika Sager-Gertje, Beigeordneter Eckhard Roese, Beigeordneter Gerd Langhorst und Beigeordneter Rainer Zörgiebel.

Sach- und Rechtslage:

Der zurzeit gültige Gesellschaftervertrag der Residenzort Rastede GmbH sieht vor, dass der Verwaltungsausschuss in Gänze als Vertreter in der Gesellschafterversammlung firmiert. Der Rat der Gemeinde Rastede hat bei der Gründung dieser Gesellschaft dieses Verfahren als zweckmäßig angesehen, da auf diese Weise eine breite Information sowie eine Beteiligung des politischen Spektrums dieser wichtigen Gesellschaft berücksichtigt wird. Das Registergericht hat seinerzeit darauf hingewiesen, dass der Gesellschaftervertrag aus dortiger Sicht dem Rechtsanspruch des § 138 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz nur dann gerecht wird, wenn eine namentliche Benennung der stimmberechtigten Mitglieder des Verwaltungsausschusses erfolgt. Die Folge davon ist, dass nunmehr ein Beschluss gefasst werden muss, der die jüngste Umbesetzung zum 01.11.2019 berücksichtigt und noch einmal alle Vertreter namentlich benennt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Keine.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/233

freigegeben am **22.10.2019**

Stab

Sachbearbeiter/in: Kobbe, Ralf

Datum: 21.10.2019

Berufung eines Vertreters in die Landschaftsversammlung der Oldenburgischen Landschaft

Beratungsfolge:

Status

Datum

Gremium

Ö

05.11.2019

Rat

Beschlussvorschlag:

Vertreter der Gemeinde Rastede in der Landschaftsversammlung der Oldenburgischen Landschaft ist Bürgermeister Lars Krause.

Sach- und Rechtslage:

Der Landschaftsversammlung der Oldenburgischen Landschaft gehören per Verordnung der Institution zwei Vertreter der Gemeinde an. Nach § 138 NKomVG muss ein Vertreter der Bürgermeister sein. Es folgt hier die Besonderheit der Gemeindeordnung, dass der Bürgermeister, obwohl nicht ablehnbar, nicht kraft Gesetzes benannt ist. Vielmehr muss seine Benennung durch den Rat erfolgen, wobei hier allerdings ein Beschluss nach § 66 NKomVG ausreichend ist. Es handelt sich um eine Formalität, die allerdings im Hinblick auf kommunalverfassungsrechtliche Regelungen zu beachten ist.

Der Bürgermeister wird durch seinen verfassungsgemäßen Stellvertreter vertreten.

Als zweiten Vertreter wurde in der konstituierenden Ratssitzung am 07.11.2016 Herr Dieter Ahlers gewählt. Seine Vertreterin ist Frau Dr. Sabine Eyting.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Keine.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/235

freigegeben am **22.10.2019**

Stab

Sachbearbeiter/in: Kobbe, Ralf

Datum: 21.10.2019

Berufung einer Vertreterin / eines Vertreters in die Gesellschafterversammlung des Huno Verlags GmbH - rasteder rundschau

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.11.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

Herr / Frau wird in die Gesellschafterversammlung des Huno Verlags GmbH entsandt.

Sach- und Rechtslage:

Gegenwärtig setzt sich die Gesellschafterversammlung des Huno Verlages aus 16 natürlichen Personen und der Gemeinde Rastede, die ihrerseits bislang von Herrn Bürgermeister Dieter von Essen vertreten wurde, zusammen. Mit den Ausscheiden des Bürgermeisters zum 31.10.2019 ist nunmehr einen neuen Vertreter zu wählen.

Die Vertretung für den Verhinderungsfall obliegt derzeit Herrn Erster Gemeinderat Günther Henkel.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Keine.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/236

freigegeben am **22.10.2019**

Stab

Sachbearbeiter/in: Kobbe, Ralf

Datum: 21.10.2019

Berufung einer Vertreterin / eines Vertreters in die Gesellschafterversammlung der Sozialstation Ammerland Wesermarsch gGmbH

Beratungsfolge:

Status

Datum

Gremium

Ö

05.11.2019

Rat

Beschlussvorschlag:

Stellvertreter von Herrn Erster Gemeinderat Günther Henkel in der Gesellschafterversammlung der Sozialstation Ammerland Wesermarsch gGmbH ist Frau / Herr

Sach- und Rechtslage:

Gegenwärtig entsendet die Gemeinde Rastede mit Herrn Ersten Gemeinderat Günther Henkel einen Vertreter in die Gesellschafterversammlung der Sozialstation Ammerland Wesermarsch gGmbH.

Die Vertretung für den Verhinderungsfall oblag bis zum 31.10.2019 Herrn Bürgermeister Dieter von Essen, sodass mit den Ausscheiden des Bürgermeisters nunmehr ein neuer Vertreter benannt werden muss. Soweit dies wiederum der Bürgermeister sein sollte, wäre dies durch entsprechenden Beschluss zu bestätigen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Keine.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/237

freigegeben am **22.10.2019**

Stab

Sachbearbeiter/in: Kobbe, Ralf

Datum: 21.10.2019

Berufung einer Vertreterin / eines Vertreters in den Aufsichtsrat der Sozialstation Ammerland Wesermarsch gGmbH

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.11.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

Herr Bürgermeister Krause wird in den Aufsichtsrat der Sozialstation Ammerland Wesermarsch GmbH entsandt.

Sach- und Rechtslage:

Zurzeit nehmen Herr Bürgermeister Dieter von Essen und Herr Erster Gemeinderat Günther Henkel je ein Aufsichtsratsmandat bei der Sozialstation Ammerland Wesermarsch GmbH wahr. Mit dem Ausscheiden des Bürgermeisters zum 31.10.2019 ist nunmehr das Mandat neu zu bestimmen.

Dies kann nur der Bürgermeister sein; soweit ein Mitglied aus der Mitte der Abgeordneten benannt werden soll, wäre Herr Henkel abzubrufen. Allerdings wäre auch die Entsendung von Herrn Bürgermeister Krause durch Beschluss zu bestätigen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Keine.

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

Vorlage-Nr.: 2019/238

freigegeben am **22.10.2019**

Stab

Sachbearbeiter/in: Kobbe, Ralf

Datum: 21.10.2019

Berufung einer Vertreterin / eines Vertreters in die Kommunale Netzbeteiligung Nordwest GmbH & Co.KG (KNN)

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.11.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

Frau / Herr wird als Vertreter der Gemeinde Rastede in die Gesellschafterversammlung der KNN entsandt.

Sach- und Rechtslage:

Gegenwärtig entsendet die Gemeinde Rastede mit Bürgermeister Dieter von Essen einen Vertreter in die Gesellschafterversammlung der Kommunalen Netzbeteiligung Nordwest GmbH & Co.KG (KNN). Mit den Ausscheiden des Bürgermeisters zum 31.10.2019 ist nunmehr ein neuer Vertreter zu wählen.

Die Vertretung für den Verhinderungsfall obliegt derzeit Herrn Erster Gemeinderat Günther Henkel.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Keine.

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

Vorlage-Nr.: 2019/239

freigegeben am **22.10.2019**

Stab

Sachbearbeiter/in: Kobbe, Ralf

Datum: 21.10.2019

Berufung von Vertreterinnen und Vertretern in den EWE Netzbeirat

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.11.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

Vertreter der Gemeinde Rastede im EWE Netzbeirat ist Bürgermeister Lars Krause.

Weitere/r Vertreterin/Vertreter der Gemeinde Rastede im EWE Netzbeirat ist Frau / Herr

Die Stellvertretung der/des weiteren Vertreterin/Vertreters ist Frau / Herr

Sach- und Rechtslage:

Der Vertreterversammlung des EWE Netzbeirates gehören zwei Vertreter der Gemeinde an. Nach § 138 NKomVG muss ein Vertreter der Bürgermeister sein. Es folgt hier die Besonderheit der Gemeindeordnung, dass der Bürgermeister, obwohl nicht ablehnbar, nicht kraft Gesetzes benannt ist. Vielmehr muss seine Benennung durch den Rat erfolgen, wobei hier allerdings ein Beschluss nach § 66 NKomVG ausreichend ist. Es handelt sich um eine Formalität, die allerdings im Hinblick auf kommunalverfassungsrechtliche Regelungen zu beachten ist.

Der Bürgermeister wird durch seinen verfassungsgemäßen Stellvertreter vertreten.

Als zweite Vertreterin wurde in der konstituierenden Ratssitzung am 07.11.2016 Frau Susanne Lamers bestimmt. Frau Lamers hat gegenüber der Verwaltung erklärt, dieses Amt nicht länger ausüben zu wollen, sodass auch hier über eine neue Besetzung zu entscheiden ist.

Eine Stellvertretung für Frau Lamers war bislang nicht benannt worden. Eine Benennung aus der Mitte des Rates wäre möglich.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Keine.

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

Vorlage-Nr.: 2019/220

freigegeben am **23.10.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Düring, Andre

Datum: 14.10.2019

Überprüfung der Kriterien für die Vergabe von Baugrundstücken

Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag:

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

Sach- und Rechtslage:

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

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

Die Bepunktung erfolgt nach folgendem Muster:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Keine.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/221

freigegeben am **21.10.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Düring, Andre

Datum: 14.10.2019

Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken - Antrag der FDP

Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag:

Ohne.

Sach- und Rechtslage:

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

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

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1: Antrag der FDP

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/209

freigegeben am **24.10.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Düring, Andre

Datum: 08.10.2019

Bereitstellung von preiswertem Wohnraum für Arbeitnehmer - Antrag der FDP

Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag:

Ohne.

Sach- und Rechtslage:

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

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

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

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

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

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Antrag der FDP vom 25.07.2019

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/217

freigegeben am **24.10.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Düring, Andre

Datum: 14.10.2019

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

Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag:

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

Sach- und Rechtslage:

Mehrfamilienhausbebauung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reihenhausbebauung

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

Im Bebauungsplan „Im Göhlen“ wurden für den Teilbereich WA 5 die grundsätzlichen Voraussetzungen geschaffen, eine Reihenhausbebauung zu realisieren.



Die Fläche beträgt rd. 5.500 m².

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

Neben der Vergabe der Grundstücke an Bauträger wäre es auch denkbar, die Grundstücke an sogenannte Bauherrengemeinschaften zu vergeben. Eine Bauherrengemeinschaft besteht aus mehreren privaten Bauherren, die sich zusammenschließen, um gemeinsam zur Eigennutzung ein Reihenhaus zu errichten. Die Bauherrengemeinschaft kann beispielsweise durch einen gemeinsamen Entwurfsverfasser vertreten werden.

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

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

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

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

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

Finanzielle Auswirkungen:

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

Anlagen:

Keine.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/216

freigegeben am **23.10.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Düring, Andre

Datum: 14.10.2019

Förderung von Wohneigentum

Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag:

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

Sach- und Rechtslage:

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu der Richtlinie im Einzelnen:

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

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

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

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

Finanzielle Auswirkungen:

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

Anlagen:

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

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/218

freigegeben am **24.10.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Düring, Andre

Datum: 14.10.2019

Festsetzung der Verkaufspreise - Baugebiet Im Göhlen

Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag:

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

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

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

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

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

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

a) für den Schmutzwasserkanal:

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

b) für den Regenwasserkanal:

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

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

Sach- und Rechtslage:

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

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

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

Folgende Ausgangsfragestellungen sind zu beantworten:

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

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

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

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

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

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

Die Verwaltung hat sich dabei von folgenden Überlegungen leiten lassen:

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

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

Reihenhausbebauung

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

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

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

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

Schaffung „bezahlbarer Wohnraum“

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

Verpflichtung zum Eigenbezug

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

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

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

Finanzielle Auswirkungen:

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

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplan 100 – Im Göhlen
- Anlage 2: Übersicht Vermarktungsabschnitte und Preise
- Anlage 3: Übersicht Reihenhäuser

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/167

freigegeben am **23.10.2019**

Stab

Sachbearbeiter/in: Kobbe, Ralf

Datum: 21.08.2019

Änderung der Sitzungszeiten - Antrag der SPD-Fraktion

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	24.09.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	05.11.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

Ohne.

Sach- und Rechtslage:

Die SPD-Fraktion hat mit Schreiben vom 15. Mai 2019 den Bürgermeister darum gebeten, die Anfangszeiten der Ausschusssitzungen zu verändern.

Die SPD-Fraktion bittet in ihrem Schreiben, die öffentlichen Ausschusssitzungen nach hinten zu verschieben, um auch berufstätigen Bürgerinnen und Bürgern eher die Möglichkeit zu eröffnen, an Sitzungen teilnehmen zu können. Darüber hinaus sei es einzelnen Abgeordneten aufgrund ihrer Berufstätigkeit oftmals nur schwer möglich, Beruf und politisches Ehrenamt in Einklang zu bringen. Eine spätere Sitzungsterminierung könnte diesbezüglich hilfreich sein und obendrein dazu beitragen, jüngere Leute oder auch Frauen für die Kommunalpolitik zu interessieren.

Die Verwaltung hat in Vorbereitung der Vorlage 20 Umlandkommunen hinsichtlich der Sitzungsterminierung befragt und sich zudem erkundigt, ob Erfahrungen vorliegen, inwieweit ein späterer Sitzungsbeginn grundsätzlich geeignet ist, mehr öffentliches Interesse zu wecken.

Bei der Umfrage hat sich gezeigt, dass der überwiegende Teil der Kommunen 17 oder 18 Uhr (jeweils 8 Kommunen) als Sitzungsbeginn gewählt hat. Ausschlaggebend für die Terminierung war stets der Wunsch aus dem Kreis der Abgeordneten, mit der späteren Anfangszeit politisches Ehrenamt und Beruf besser in Einklang bringen zu können. Bemerkenswert ist bei der Terminierung des Sitzungsbeginns auch die im Rahmen der gestarteten Umfrage erzielte Erkenntnis, dass kleinere, eher ländlich geprägte Kommunen vermehrt einen späteren Sitzungsbeginn gewählt haben.

Hinsichtlich des öffentlichen Interesses und der (auch in anderen Kommunen) oft herangezogenen Argumentation der Stärkung der Bürgerbeteiligung führen alle Kommunen unisono aus, dass ein späterer Sitzungsbeginn kein Garant für ein größeres öffentliches Interesse an der Kommunalpolitik ist. Vielmehr ist es, analog zu den in der Gemeinde Rastede gewonnenen Erfahrungen, so, dass bei einer persönlichen Betroffenheit oder einer bereits im Vorfeld der politischen Beratung stattgefundenen öffentlichen Diskussion interessierte Bürgerinnen und Bürger zu den Sitzungen kommen. Dies spiegelt sich auch bei Sitzungen in der Neuen Aula der KGS Rastede wider, die bei entsprechender Themenlage auch um 16 Uhr ausgesprochen gut besucht sind.

Dessen ungeachtet sei darauf hingewiesen, dass gemäß § 59 Absatz 1 NKomVG, das Recht (und zugleich die Pflicht) zur Ladung der Abgeordneten zu einer Sitzung der Vertretung und damit auch die Befugnis, Ort, Tag und Tageszeit der Sitzung zu bestimmen, dem Hauptverwaltungsbeamten zusteht. Es handelt sich dabei um eine ausschließliche Zuständigkeit, die von der Vertretung weder durch Einzelbeschluss noch über die Geschäftsordnung oder durch eine Richtlinie eingeschränkt werden kann. Entsprechende Beschlüsse der Vertretung oder eines anderen Organs der Kommune binden den Hauptverwaltungsbeamten nicht, wenn sie auch als Meinungsäußerungen in die der Ermessenentscheidung des Hauptverwaltungsbeamten zugrunde liegende Abwägung mit eingestellt werden müssen. Ein entsprechendes Meinungsbild könnte der Rat gegebenenfalls in einer der nächsten Sitzungen einholen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Antrag der SPD-Fraktion
2. Anfangszeiten in den Umlandkommunen und daraus resultierende Erfahrungen