

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 (Haushaltsausgabereste – 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 Haushaltsausgabereste.

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.

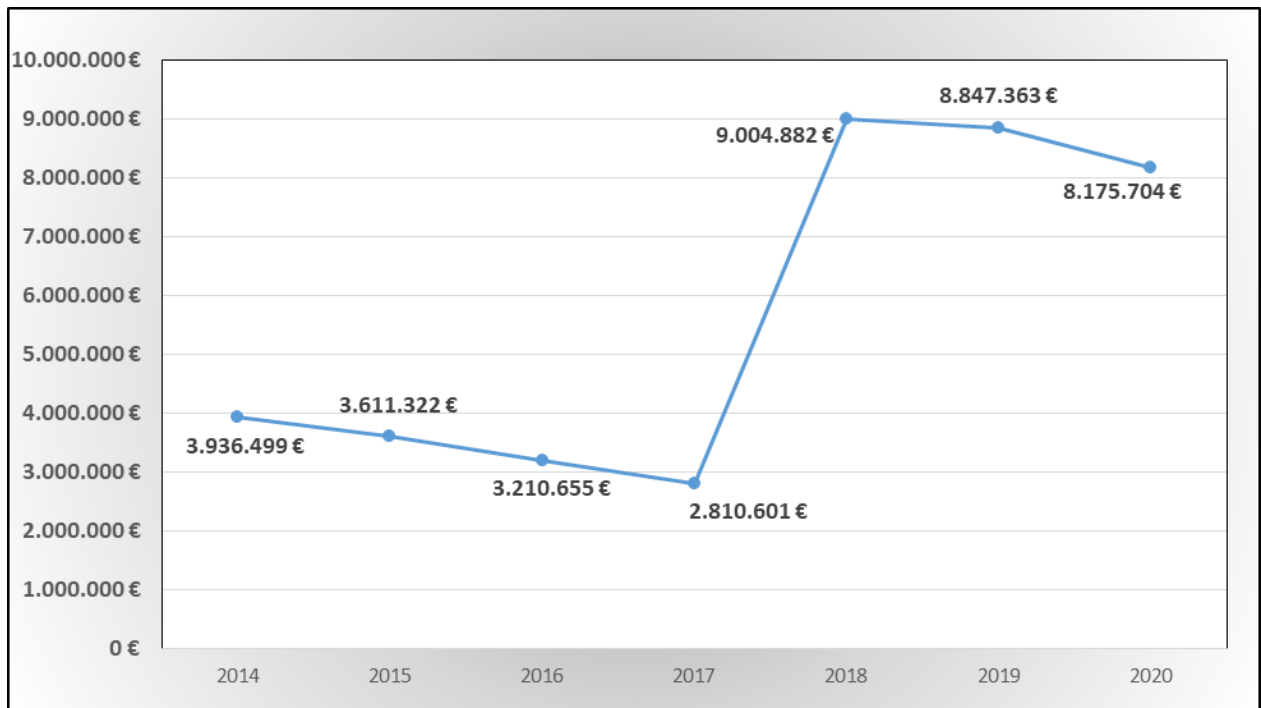
Zu diesen dreizehn Maßnahmen erfolgen einzelne Berichte mit den entsprechenden Haushaltsdaten, einem Sachstand zur Umsetzung der Maßnahme beziehungsweise mit Begründung für die erforderliche Bildung des Haushaltsausgaberestes. Die Berichte sind als Anlage 2 beigefügt.

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

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 beigelegt. 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 beigelegt. 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 größtenteils 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 dass 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 Einstandskosten 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 sollte, 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

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

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