

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen**

**Einladung**

**Gremium:** Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Montag, 02.09.2024, 17:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Ratssaal des Rathauses, Sophienstr. 27, 26180 Rastede

Rastede, den 22.08.2024

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

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

**Tagesordnung:**

**Öffentlicher Teil**

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 12.08.2024
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Straßenraumgestaltung  
Vorlage: 2024/135
- TOP 6 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Göhlenwiesen"  
Vorlage: 2024/110
- TOP 7 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Hankhausen  
Vorlage: 2024/111
- TOP 8 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Kleibrok"  
Vorlage: 2024/124
- TOP 9 Nachnutzung der Liegenschaft der Firmengruppe Bohmann - Antrag der CDU-Fraktion  
Vorlage: 2024/116

## Einladung

---

- TOP 10 Vorstellung des Vergabeverfahrens für das Baugebiet Roggenmoorweg  
Vorlage: 2024/131
- TOP 11 Straßenbenennung BPlan 121 - Gewerbefläche Wahnbek  
Vorlage: 2024/132
- TOP 12 Widmung von Verkehrsflächen  
Vorlage: 2024/129
- TOP 13 Haushalt 2025 - Haushaltssatzung und Haushaltsplan  
Vorlage: 2024/101
- TOP 14 Anfragen und Hinweise
- TOP 15 Einwohnerfragestunde
- TOP 16 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Krause  
Bürgermeister

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2024/135**

freigegeben am **22.08.2024**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

**Datum: 22.08.2024**

### **Straßenraumgestaltung**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	02.09.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	10.09.2024	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

- I. Die Sanierung der Dietrich-Freels-Straße und der Straße An Hagendorffs Busch erfolgt in Bezug auf die Abwasserbeseitigungsanlagen gemäß den Darstellungen in der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 02.09.2024.
- II.
  - a. Die Ausführungen zur Umgestaltung des Straßenraumes einschließlich der Planungen zur Änderung der verkehrsrechtlichen Regelungen, auch soweit weitere benannte Straßen innerhalb des Quartiers Oldenburger Straße, Raiffeisenstraße, Ladestraße und Bahnhofstraße betroffen sind, werden unter Berücksichtigung der Ausführungen im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 02.09.2024 zur Kenntnis genommen.
  - b. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage eine Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie der Anlieger durchzuführen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Die Verwaltung war beauftragt worden, Straßen auf den technischen Zustand hin, sowohl den Straßenkörper als auch die Abwasseranlagen betreffend, zu untersuchen. Die seinerzeitigen Erkenntnisse haben dazu geführt, dass für das Haushaltsjahr 2024 und für die Finanzplanungsjahre 2025 ff. Planungs- bzw. Baukosten im Rahmen der Haushaltsplanung veranschlagt worden waren (vgl. Vorlage 2023/074).

Zu diesem Zeitpunkt hatte sich abgezeichnet, dass im Bereich des Quartiers Oldenburger Straße, Raiffeisenstraße, Ladestraße und Bahnhofstraße mehrere Straßen einer Sanierung bedürfen; dies gilt sowohl für die Abwasserbeseitigungsanlagen als auch für die Straßenkörper. Unter Berücksichtigung der Dringlichkeit wurden zunächst die Straßen Dietrich-Freels-Straße und An Hagendorffs Busch berücksichtigt.

Zu I.: Bezüglich der Abwasserbeseitigungsanlagen hat sich frühzeitig ergeben, dass der ausschließliche Austausch der vorhandenen Anlagen unzureichend wäre. Unabhängig davon, dass aufgrund der sich verändernden Regenereignisse gerade im Bereich der Oberflächenentwässerung veränderte Anlagen mit größeren Durchmessern zugrunde gelegt werden müssen, gilt es auch, Überlegungen im Hinblick auf Starkregenereignisse unter Berücksichtigung der technischen Möglichkeiten einzubeziehen. Da aber eine einzelne Leitung innerhalb eines Straßenzuges typischerweise keine umfassendere Wirkung erzeugen kann, wurden frühzeitig auch weitere Straßen in dem genannten Quartier in die grundsätzliche Planung einbezogen. Auf diese Weise ist jedenfalls mittelfristig vorgesehen, eine verbesserte Wirkung bei der Abwassersituation zu erzeugen.

Nähere Ausführungen hierzu werden im Rahmen der Sitzung gegeben.

Zu II.: Auch die Straßenkörper wurden innerhalb des Bereiches überprüft. Dabei wurde nicht nur der technische Zustand berücksichtigt, sondern auch der Versuch unternommen, aktuelle Anforderungen an veränderte Straßenverkehrsverhältnisse zu berücksichtigen. Hierbei spielten auch die Überlegungen eine Rolle, die sich aus dem Integrierten Klimaschutzkonzept ergeben haben, insbesondere die veränderte Berücksichtigung von Belangen der Radfahrenden (vgl. z.B. Maßnahmen MUV 3,4 Integriertes Klimaschutzkonzept, S. 152 ff.).

Die in Rede stehenden Straßen, die zu den ältesten Straßen in der Gemeinde in den bebauten Ortsteilen gehören, weisen einen typischerweise auf seinerzeitige Verkehrsverhältnisse bezogenen Querschnitt auf. Zwar ist der schwächste Verkehrsteilnehmer durch einen Bürgersteig von der Fahrbahn separiert, der unmittelbare Straßenbereich wird jedoch durch Begegnungsverkehr bei gleichzeitiger Nutzung durch Radfahrende geprägt. Für letztere bedeutet dies eine mindestens nicht komfortable und nicht zur Nutzung des Fahrrades einladende Situation. Wenn aber Verkehrsteilnehmer dazu animiert werden sollen, vermehrt das Rad zu nutzen, muss auch ein entsprechendes Angebot vorhanden sein. Die Aufgabenstellung wurde gegenüber dem Fachbüro deshalb so ergänzt, dass Ausführungen dazu erfolgen sollten, welche Möglichkeiten hier gegeben wären.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass dieses Quartier grundsätzlich sehr gut geeignet ist, um den Raum für Radfahrende deutlich zu erweitern. Vereinfacht gesprochen kann dies dadurch geschehen, dass (zunächst) in den Straßen Dietrich-Freels-Straße und Sophienstraße Einbahnstraßenregelungen vorgesehen werden, während die Straßen An der Bleiche aufgrund ihrer Erschließungsfunktion für das gesamte Quartier und An Hagendorffs Busch aufgrund der dortigen sehr geringen Verkehrsmenge für Kraftfahrzeuge in beide Fahrtrichtungen befahrbar bleiben sollen.

Während für die Dietrich-Freels-Straße die Einbahnstraßenregelung von der Straße An der Bleiche ausgehend in beide Richtungen vorgesehen ist, sollen für die Sophienstraße diese Regelungen einerseits von der Bahnhofstraße, andererseits von der Dietrich-Freels-Straße aus nach dem Parkplatz unmittelbar gegenüber dem Rathaus erfolgen. Dabei soll für die Dietrich-Freels-Straße die Einbahnstraßenregelung erst ab der Einmündung Sophienstraße in Richtung der Straße An der Bleiche gelten. Hintergrund hierfür ist, dass das Rathaus mit dem öffentlichen Parkplatz im nördlichen Bereich der Sophienstraße erreichbar und folglich auch für beide Fahrtrichtungen zur Verfügung stehen soll.

Die Folge hieraus ist, dass in den Verkehrsräumen der Diedrich-Freels-Straße und der Sophienstraße deutlich mehr Fläche für Radfahrende zur Verfügung gestellt werden kann einschließlich eines möglichen Parkplatzangebotes für PKW, welches heute nicht vorhanden ist, ohne dass sich hieraus signifikante Verschlechterungen der Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke ergeben. Hinzu kommt, dass es sich bekanntermaßen um ein Wohnquartier handelt, welches ausschließlich eine Erschließungsfunktion aufweist und, soweit es den Verkehr mit Kraftfahrzeugen angeht, insgesamt über eine vergleichsweise geringe Verkehrsfrequenz verfügt. Darüber hinaus ist vorgesehen, in diesen Straßen auch die Einrichtung einer Fahrradstraße zu prüfen, um den künftigen Schwerpunkt der verkehrlichen Nutzung deutlich herauszustellen.

Die Bürgersteigsituation soll insgesamt erhalten bleiben. Abwägungsentscheidend für diese Überlegung ist die Erkenntnis, dass größere Flächenangebote bei einer gleichen Höhensituation häufig auch mit Geschwindigkeitserhöhungen einhergehen. Für Radfahrende soll dabei die Möglichkeit gegeben sein, sämtliche Straßen jeweils in beide Richtungen nutzen zu können.

Nähere Ausführungen hierzu erfolgen im Rahmen der Sitzung.

Zum jetzigen Zeitpunkt unberücksichtigt geblieben ist die Betrachtung der Anton-Günther-Straße sowie der Peterstraße. Auch hier wären selbstverständlich Einbahnstraßenregelungen denkbar. Allerdings liegen der Verwaltung jedenfalls zum jetzigen Zeitpunkt keine ausreichenden Erkenntnisse vor, um hier eine abschließende Empfehlung aussprechen zu können. Dies liegt zum einen in der noch ungelösten Situation des beabsichtigten Kreisverkehrs im Bereich Oldenburger Straße / Raiffeisenstraße begründet, zum anderen in den sich aus der möglichen Festlegung einer Einbahnstraße ergebenden Auswirkungen für den Bereich Peterstraße und dort ansässigen Einrichtungen. Unstrittig ist allerdings, dass auch diese Straßen im weiteren Verlauf der Überprüfung ebenfalls in eine veränderte Verkehrssituation eingezogen werden sollten, da sie zu einer Gesamtquartierslösung beitragen würden.

Da die Überlegungen einer solchen verkehrsrechtlichen Regelung eine örtliche Besonderheit darstellen, sind eine umfassende Beteiligung der betroffenen öffentlichen Stellen sowie eine Anliegerversammlung vorgesehen. Hier sollen insbesondere die Anlieger nicht nur über die beabsichtigte Maßnahme informiert werden, sondern auch die Möglichkeit erhalten, umfassend Stellung zu nehmen. Die Ergebnisse aus dieser Beteiligung würden in einer gesonderten Sitzung vorgestellt und auf der Grundlage des dann insgesamt beschlossenen Konzeptes würde der Entwurf für die Ausbauplanung unter konkreter Festlegung der Straßenraumgestaltung erfolgen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Eine konkrete Ermittlung der finanziellen Auswirkungen ist erst zu dem Zeitpunkt möglich, in dem der abschließende Ausbauzustand festgelegt wird.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Derzeit keine.

**Anlagen:**

Keine.

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

**Vorlage-Nr.: 2024/110**

freigegeben am **09.08.2024**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

**Datum: 24.07.2024**

### **5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Göhlenwiesen"**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	02.09.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	10.09.2024	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 35 „Göhlenwiesen“ wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert.
2. Dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans 35 wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Der Bebauungsplan Nr. 35 umfasst das bestehende Wohngebiet östlich der Schützenhofstraße und nördlich der Eichendorffstraße. Festgesetzt ist dort Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger und zweigeschossiger Bauweise, wobei keine näheren Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper getroffen wurden. Das Gebiet ist nahezu ausschließlich mit Einfamilienhäusern bebaut, vereinzelt sind zweigeschossige Häuser vorhanden.

Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung ist der größte Teil des Bereiches als „grüne Zone“, im südlichen Bereich ist ein kleiner Teil als „blaue Zone“ und ein weiterer Teil als „rote Zone“ festgelegt worden. In der „grünen Zone“ wurde deshalb auch hier eine eingeschossige Bauweise mit Dachneigung, einer Traufhöhe von maximal 4,50 m und höchstens zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude vorgeschlagen.

In der „blauen Zone“ soll die Traufhöhe 6,50 m, die maximale Firsthöhe 10,50 m und in der „roten Zone“ die maximale Firsthöhe von 13,00 m betragen.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung außerdem vor, örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung aufzunehmen, die sich an der tatsächlichen Bebauung orientieren. In diesem Zuge sollen ebenfalls die Regelungen zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten entsprechend des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung übernommen werden.

Da die 5. Änderung des Bebauungsplans 35 der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen kann, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet und die öffentliche Auslegung durchgeführt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Zur Zeit keine.

### **Anlagen:**

1. Entwurf Text Bebauungsplan mit Begründung
2. Auszug aus dem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung

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

**Vorlage-Nr.: 2024/111**

freigegeben am **06.08.2024**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

**Datum: 25.07.2024**

### **7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Hankhausen**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	02.09.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	10.09.2024	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 23 „Hankhausen“ wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert.
2. Dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans 23 wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung soll die 7. Änderung des Bebauungsplans 23 durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst das Wohngebiet nördlich / nordöstlich der Mühlenstraße, bestehend unter anderem aus der Spiekerstraße, Dobbenstraße, Quellenweg, Am Mühlenhof und Am Hankhauser Busch sowie der Straße Zum Eilern.

Festgesetzt ist dort Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bauweise, wobei keine näheren Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper getroffen wurden. Das Gebiet ist ausschließlich mit Einfamilienhäusern bebaut.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung wurde der Bereich als „grüne Zone“ mit geringer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet, sodass hier eine eingeschossige Bauweise mit Dachneigung, einer Traufhöhe von max. 4,50 m und einer Firsthöhe von max. 9,50 m vorgeschlagen wird. Ein Auszug des Konzeptes ist als Anlage 2 beigefügt.

Zusätzlich wird die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften empfohlen, wonach im gesamten Geltungsbereich nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig sind. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° liegen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Zunächst keine.

### **Anlagen:**

1. Entwurf Text – Bebauungsplan mit Begründung
2. Auszug aus dem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung

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

**Vorlage-Nr.: 2024/124**

freigegeben am **22.08.2024**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

**Datum: 05.08.2024**

### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Kleibrok"**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	02.09.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	10.09.2024	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 29 wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert.
2. Dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans 29 wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Mit Beschluss zur Vorlage 2023/218 wurde entschieden, den Bebauungsplans Nr. 29 zu ändern.

Der Bebauungsplan Nr. 29 umfasst den Bereich zwischen dem Abschnitt westlich des Parkplatzes des Hotels „Zum Zollhaus“ und der Straße „Am Brook“. Festgesetzt sind u.a. Allgemeine Wohngebiete mit eingeschossiger Bauweise, wobei keine näheren Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper getroffen wurden.

Das Wohngebiet im Bereich der Straße „Am Brook“ als Anlassgeber dieser Änderungsplanung ist überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut; für die Grundstücke Am Brook 2 und 4 sind zwei Mehrfamilienhäuser vorhanden.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung wurde der westliche Teilbereich als „grüne Zone“ festgelegt.

Es ist daher vorgesehen, orientiert am vorhandenen Gebäudebestand, eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 9,50 m festzusetzen. Zusätzlich werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt, wonach im Geltungsbereich nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig sind. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° liegen. Diese Überlegungen werden auch für den weiteren Bereich des Bebauungsplanes vorgesehen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Zur Zeit keine.

### **Anlagen:**

1. Entwurf Text – Bebauungsplan mit Begründung
2. Auszug aus dem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2024/116**

freigegeben am **14.08.2024**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

**Datum: 30.07.2024**

### **Nachnutzung der Liegenschaft der Firmengruppe Bohmann - Antrag der CDU-Fraktion**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	02.09.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	10.09.2024	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

An den bisherigen Überlegungen zur Nachnutzung des Bohmann-Geländes wird festgehalten.

1. Feuerweereinheit Rastede verbleibt am aktuellen Standort und wird gemäß den Vorgaben des Feuerwehrbedarfsplans saniert und erweitert.
2. Der Baubetriebshof wird von dem jetzigen Standort, Roggenmoorweg 11, auf das Bohmann-Gelände, Kleibroker Str. 99, 26180 Rastede, umgesiedelt.
3. Die Flächen des alten Bauhofgeländes sowie Teilflächen des Bohmann-Areals werden zur Schaffung des Wohnquartiers „Roggenmoorweg“ zur Verfügung gestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Maßgabe dieses Beschlusses die weitere Umsetzung vorzunehmen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Die CDU-Fraktion hatte im Februar 2024 beantragt, die Nachnutzung der Liegenschaft der Firmengruppe Bohmann, Kleibroker Str. 99, 26180 Rastede, in den politischen Gremien zu beraten (sh. Anlage 1). Die Begründung ist dem Antrag zu entnehmen, auf eine inhaltliche Wiederholung wird deshalb verzichtet.

Zunächst ist hinsichtlich der Antragstellung auszuführen, dass bereits im Rahmen der politischen Beratungen zum Ankauf des in Rede stehenden Geländes immer die Überlegungen im Vordergrund standen, den maroden Gebäudekomplex des Bauhofes aufzugeben und den Bauhof auf das Bohmann-Gelände umzusiedeln.

Parallel dazu wurde die Verwaltung mit der Erarbeitung eines Vergabekonzeptes für das Wohnquartier Roggenmoorweg, dessen Fläche das Areal des alten Bauhofs und Teile der erworbenen Außenflächen beinhaltet, beauftragt (sh. Vorlage-Nr. 2022/074). Dabei wurden auch Erweiterungsflächen für die Feuerwehreinheit Rastede auf der Grundlage des Feuerwehrbedarfsplanes berücksichtigt.

Im Rahmen der insgesamt für die Umsetzung des Umzuges des Bauhofes erforderlichen Vorbereitungen wurden bereits im Dezember 2023 Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen vorgenommen und alternative Nutzungen untersucht.

Dabei hatte die Architektengesellschaft gruppeomp den Auftrag für eine Studie erhalten, ob es wirtschaftlich sinnvoll sein könnte, die Feuerwehreinheit Rastede auf das Bohmann-Gelände umzusiedeln und das vorhandene Feuerwehrgerätehaus aufzugeben. Die Konzeptstudie, die in Abstimmung mit der Feuerwehrunfallkasse (FUK) erarbeitet wurde, hat ergeben, dass zwar grundsätzlich eine Umsiedlung denkbar wäre, allerdings erhebliche bauliche Veränderungen vorzunehmen wären.

So würde beispielsweise die hofseitige Ausrichtung der Hallentore eine erschwerte Anordnung der An- und Abfahrtswege nach sich ziehen. Die PKW-Zufahrt für anrückende Einsatzkräfte würde hierbei notwendigerweiserückseitig über den Roggenmoorweg erfolgen müssen, um gefährliche Kreuzungspunkte zu vermeiden (sh. Anlage 2). Die beschriebene Ausgangsposition ginge aber einher mit dem Teilabbruch des Bestandsgebäudes, das wiederum die Anlagentechnik des Betriebsgebäudes enthält und somit aufwendig an einer anderen Stelle zu platzieren wäre. Die weitere Umnutzung des Bestandsgebäudes bedürfte aufgrund der diversen Abweichungen zu Unfallverhütungsvorschriften der direkten Abstimmung mit der FUK und wäre überdies sehr aufwendig und teuer.

Als Fazit hat die gruppeomp festgehalten, dass unter dem Fokus der Wirtschaftlichkeit der Umbau und die hohen Sanierungsanforderungen an das Gebäude und an die Umgestaltung der Außenflächen für die Nutzung als Standort der Feuerwehreinheit Rastede nicht empfehlenswert ist und rät von weiteren Vorplanungen ab.

Zudem käme hinzu, dass das Problem des maroden Bauhofsgeländes beziehungsweise die Umsiedlung des Bauhofes durch den Umzug der Feuerwehreinheit nicht gelöst wäre. Das alte Feuerwehrgerätehaus reicht nicht aus, um den Bauhof adäquat unterzubringen. Hier wären gegebenenfalls für die Bereitstellung einer Gewerbefläche und den Neubau des kompletten Bauhofes erhebliche zusätzliche Aufwendungen zu tätigen.

Außerdem würde eine zeitlich verzögerte Umsiedlung des Bauhofes (Planungs- und Realisierungszeitraum mindestens zwei bis drei Jahre) die geplante Realisierung des Wohnquartiers Roggenmoorweg ebenfalls deutlich verzögern.

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten und das letztlich alle Projekte, also die Nachnutzung des Bohmann-Geländes, die Sanierung des Feuerwehrgerätehauses der Einheit Rastede, die Umsiedlung des Bauhofes sowie die Realisierung des Wohnquartiers Roggenmoorweg in einander greifen, schlägt die Verwaltung vor, an den bisher vorgesehenen Überlegungen festzuhalten.

Das bedeutet, der Bauhof zieht um auf das Bohmann-Gelände, die Feuerweereinheit Rastede verbleibt am aktuellen Standort und wird nach Maßgabe des Feuerwehrbedarfsplans saniert. Das Wohnquartier Roggenmoorweg wird basierend auf den bisherigen Überlegungen, auch hinsichtlich der Größe, vermarktet und realisiert.

Zur Vorbereitung der Umsiedlung des Bauhofes wurde zwischenzeitlich die psh Projektplanungs-GmbH aus Westerstede mit der Konzepterstellung und Kostenschätzung beauftragt, um die notwendigen Kosten in den Haushalt 2025 einstellen zu können und um die Voraussetzungen dafür zu schaffen, die Umbauarbeiten direkt im Anschluss an den Auszug der Bohmann-Gruppe (voraussichtlich bis Ende des 1. Quartals 2025) zu beauftragen und umzusetzen.

Der Umzug des Bauhofes ist für das 3. Quartal 2025 vorgesehen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für die notwendigen Umbauarbeiten des Bohmann-Geländes werden aktuell ermittelt und im Rahmen der Haushaltsberatungen für den Haushalt 2025 näher vorgestellt.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Die Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu ermitteln.

### **Anlagen:**

Anlage 1 – CDU-Antrag (Nachnutzung Bohmann-Gelände)

Anlage 2 – Skizze gruppeomp Bohmann-Gelände (Feuerwehr)

## Mitteilungsvorlage

**Vorlage-Nr.: 2024/131**

freigegeben am **15.08.2024**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

**Datum: 12.08.2024**

### **Vorstellung des Vergabeverfahrens für das Baugebiet Roggenmoorweg**

#### **Beratungsfolge:**

Status

Ö

Datum

02.09.2024

Gremium

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Im Mai 2023 haben die politischen Gremien der Gemeinde Rastede Gestaltungsregeln als künftigen Orientierungsrahmen für die Vergabe von Baugrundstücken beschlossen und die Verwaltung beauftragt, einen Investorenwettbewerb für das Baugebiet Roggenmoorweg auf Grundlage der erarbeiteten Gestaltungsregelungen durchzuführen (Vorlage-Nr. 2023/018).

Im März 2024 wurde die Architektengesellschaft mbH gruppeomp mit der fachlichen Begleitung „Erbringung von Architektenleistungen zur Erstellung einer Vorbereitung der Auslobung für einen Investorenwettbewerb“ und die Kanzlei Kapellmann Rechtsanwälte, Hamburg, mit der juristischen Verfahrensbegleitung beauftragt. Unmittelbar nach der Beauftragung haben beide Büros, in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung, mit der Vorbereitung des Investorenwettbewerbs begonnen.

Zwischenzeitlich liegen der Verwaltung zudem gesicherte Informationen vor, dass die Firmengruppe Bohmann bis zum Ende des 1. Quartals 2025 in ihre neuen Betriebsgebäude umzieht und dann das jetzige Firmengelände am Roggenmoorweg an die Gemeinde übergibt. Somit kann nun parallel dazu mit der Auslobung des Investorenwettbewerbs begonnen werden. Die Vorarbeiten wurden derweil abgeschlossen.

Ziel ist es, das Areal Roggenmoorweg mit ca. 28.600 m<sup>2</sup> Gesamtfläche als möglichst klimaneutrales Mustergebiet zu entwickeln und von einem privaten Investor als ein zukunftsweisendes und nachhaltiges Wohnquartier zu errichten beziehungsweise errichten zu lassen. Die Gemeinde wird die Erschließung auf Basis der Planungen und auf Kosten des Bieters umsetzen.

Nähere Angaben zum Grundstück, den Konzeptanforderungen und den derzeit verfügbaren Unterlagen sind dem Gestaltungshandbuch (Anlage 1), dessen Orientierungsrahmen im Mai 2023 beschlossen wurde, zu entnehmen.

Der Zuschlag für die Grundstücksvergabe erfolgt in einem zweistufigen Verfahren, einem Verhandlungsverfahren mit Teilnehmerwettbewerb. Mit Zuschlagserteilung und notarieller Beurkundung des Kaufvertrages muss der Bieter unverzüglich - auf Grundlage seiner eingereichten Konzepte und Planungsentwürfe - die erforderlichen Unterlagen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Gemeinde erstellen.

Die Gemeinde wird sodann das Bebauungsplanverfahren durchführen (Dauer ca. 12 Monate).

Die konkrete Umsetzung erfolgt nach Maßgabe des vom Bieter einzureichenden Umsetzungs- und Terminkonzeptes, das unter anderem auch einen Grobterminplan beinhaltet.

Die vollständige bauliche Umsetzung des Wohnquartiers soll schnellstmöglich, je nach Möglichkeit und Planung des Bieters, spätestens aber innerhalb von 5 bis 8 Jahren erfolgen. Die Vergabeunterlagen werden Ende September 2024 europaweit veröffentlicht. Interessierte Investoren können dann bis zum 04.11.2024 einen elektronischen Teilnahmeantrag stellen und müssen entsprechende Nachweise zur Berufsqualifikation, zum Finanzierungskonzept und zu Referenzen vorlegen.

Wenn mehr als drei Teilnahmeanträge eingehen sollten, werden die Teilnahmeanträge der als grundsätzlich geeignet eingestuften Bewerber danach beurteilt, welcher Bewerber besonders geeignet erscheint und daher im weiteren Verfahren zu beteiligen ist.

Die Auswahl der drei geeignetsten Bewerber erfolgt nach dem Grad der Vergleichbarkeit (Art und Umfang der Referenzen) mittels einer Auswahlmatrix. Dabei werden die jeweiligen Projektreferenzen Wohnquartierentwicklung, Generalplanung, Bauleitplanung und Nachhaltigkeit bewertet. Die Auswertung der eingereichten Unterlagen erfolgt durch die Kanzlei Kapellmann in Abstimmung mit der Architektengesellschaft mbH gruppeomp und der Verwaltung. Die Entscheidung zur Zulassung der drei geeignetsten Bewerber obliegt dem Verwaltungsausschuss.

Die nachfolgend genannten Verfahrenstermine werden auch im Rahmen der zu veröffentlichenden Teilnehmerinformationen mit dem Hinweis bekannt gegeben, dass sie bis auf das Ende der Teilnahmefrist unverbindlich sind und zur Orientierung und Ressourcenplanung dienen. Hier kann es aus unterschiedlichen Gründen zu terminlichen Verschiebungen kommen, was sich die Gemeinde aber ausdrücklich vorbehält. Sollten sich wesentliche Veränderungen ergeben, wird die Verwaltung die politischen Gremien zeitnah unterrichten.

- Mitte November 2024 erfolgt die Aufforderung der drei geeignetsten Bewerber zur Abgabe eines Erstangebotes.
- Die Frist zur Abgabe der Erstangebote endet Ende Januar 2025.
- Der Zuschlag wird auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt (bestes Preis-Leistungsverhältnis).

- Mit dem Erstangebot werden vom Bieter unter anderem detaillierte Ausarbeitungen der maßgeblichen Bebauungskonzepte und erste planerische Entwürfe erwartet.
- Die Bewertung der einzelnen Qualitätskriterien erfolgt in einer Jury, die durch den Verwaltungsausschuss repräsentiert wird, der wiederum durch fachkundige Berater (gruppeomp, Kanzlei Kapellmann, Mitarbeiter der Verwaltung) beraten wird, um eine möglichst fundierte Bewertung der Konzepte und Entwürfe - ohne Kenntnis der übrigen Angebotsbestandteile, insbesondere des Kaufpreises - zu ermöglichen.

In diesem Zusammenhang weist die Verwaltung nochmal darauf hin, dass der Mindestkaufpreis mit einem Quadratmeterpreis in Höhe von 150 Euro der Nettobaufläche festgesetzt wurde (Vorlage-Nr. 2023/018). Dabei erhält ein Bieter die Möglichkeit, ein Angebot abzugeben, das über dem Mindestpreis liegt. Der Gebotspreis versteht sich zuzüglich der Erschließungskosten, die ebenfalls vom Investor zu tragen sind. Wie den folgenden Zuschlagskriterien zu entnehmen ist, geht der Preis aber nur mit 25% in die Bewertung ein, da antragsgemäß die wesentlichen Elemente der Vergabe die Qualität und die Nachhaltigkeit des Projektes sind.

Für Mitte Februar 2025 sind gesonderte Präsentationstermine vorgesehen, in denen die Bieter ihre Konzepte und Entwürfe der Jury vorstellen.

Dafür sind folgende Zuschlagskriterien vorgesehen, die in der Aufforderung zur Angebotsabgabe konkretisiert werden:

**1. Preis (25%)** – Bieterkaufangebot  $\geq$  Mindestkaufpreis

**2. Qualität (75%)**

- 2.1 Wohnungsbaupolitik 10%
- 2.2 Städtebau und Architektur 25%
- 2.3 Gebäudequalität und Nachhaltigkeit 35%
- 2.4 Umsetzungs- und Terminkonzept 5%

Falls erforderlich, können Anfang März 2025 Bieterverhandlungen durchgeführt werden, soweit das wirtschaftlich und zweckmäßig erscheint (z. B. zur Konkretisierung von Vertragsinhalten etc.). Mitte März 2025 erfolgt die Aufforderung zur finalen Angebotsabgabe. Die Abgabe der finalen Angebote ist für Mitte April 2025 vorgesehen. Nach Auswertung der finalen Angebote und Beschlussfassung der politischen Gremien kann der Zuschlag voraussichtlich Ende Mai 2025 erfolgen.

Die kommunale Grundstücksvergabe ist grundsätzlich vergaberechtsfrei. Die europaweite Bekanntmachung und die Durchführung des Vergabeverfahrens erfolgen insbesondere zur Herstellung von Wettbewerb und Transparenz.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Initiierung des Investorenwettbewerbs hat zunächst noch keine finanziellen Auswirkungen.

Die zu erzielenden Einnahmen aus dem Verkauf des Gesamtareals ergeben sich erst nach der finalen Angebotsabgabe der potenziellen Bieter.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Die Einleitung des Investorenwettbewerbs zur Vermarktung des Areals Roggenmoorweg hat keine Auswirkungen auf das Klima.

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Vorabzug Gestaltungshandbuch

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

**Vorlage-Nr.: 2024/132**

freigegeben am **15.08.2024**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Rädicker, Nico

**Datum: 13.08.2024**

### **Straßenbenennung BPlan 121 - Gewerbefläche Wahnbek**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	02.09.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	10.09.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	01.10.2024	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Planstraße erhält gemäß der Anlage 1 die Bezeichnung „Bodestraße“.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Die Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 121 (Gewerbeflächen Wahnbek) erfolgt über die Oldenburger Straße. Aus der Begründung des Bebauungsplans geht hervor, dass zur Erschließung des Plangebietes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ mit einer Breite von 9,00 Metern sowie einem Wendekreis im Zentrum des Plangebietes festgesetzt wird.

Im Zuge dessen wird die Gemeinde außerhalb des Bauleitverfahrens eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Landkreis als Eigentümerin der Straße abschließen. Eine wesentliche Voraussetzung für den Abschluss dieser Vereinbarung ist die öffentliche Widmung der ersten 30 Meter der Planstraße. Um die Widmung später zu vollziehen, ist die Festlegung eines Straßennamens erforderlich.

In Anlehnung an die benachbarten Straßen im Umfeld des Plangebietes wird vorgeschlagen, die Benennung nach deutschen Flüssen fortzusetzen. Daher wird für die Planstraße der Name „Bodestraße“ vorgeschlagen. Die Bode ist ein 169 Kilometer langer Fluss, westlich der Saale in Sachsen-Anhalt gelegen und passt somit thematisch in das bestehende Namenskonzept der Umgebung.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

**Anlagen:**

Anlage 1: Planzeichnung

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2024/129**freigegeben am **13.08.2024****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Rädicker, Nico

**Datum: 06.08.2024**

### **Widmung von Verkehrsflächen**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	02.09.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	10.09.2024	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Folgende Straßen werden gem. § 6 des Nds. Straßengesetzes (NStrG) als Gemeindestraßen entsprechend der Anlage 1 gewidmet:

1. Moorweg
2. Heinemann-Straße

#### **Sach- und Rechtslage:**

In der Sitzung des Rates am 04.07.2023 wurde mit Vorlage 2023/056 eine Beschlussfassung zur Straßenbenennung im Gewerbegebiet „Moorweg“ vorgenommen. In der Zwischenzeit wurde der Endausbau abgeschlossen. Nunmehr soll die Widmung der Straßen gemäß der Anlage 1 erfolgen, da sie formale Voraussetzung für die verkehrliche Nutzung durch die Öffentlichkeit und die zukünftige Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist.

Die Widmung ist i.S.d. § 6 Nds. Straßengesetz (NStrG) eine sogenannte Allgemeinverfügung, wodurch die Straße die Eigenschaft einer öffentlichen Straße erhält. Sie erfolgt durch den Träger der Straßenbaulast, in diesem Fall durch die Gemeinde Rastede. Die Widmung begründet den rechtlichen Status einer Straße als öffentliche Sache, eröffnet damit die Straße dem Gemeingebrauch und löst die sich aus der Straßenbaulast ergebenden Pflichten aus.

Die Widmungen sollen für die nachfolgenden Straßen vorgenommen werden:

Lfd. Nr.	Straßenbezeichnung	Bauerschaft	Straßenschlüssel
1.	Moorweg ( <i>neuer Abschnitt</i> )	Leuchtenburg	3809
2.	Heinemann-Straße	Leuchtenburg	3823

**Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel für die erforderliche Bekanntmachung stehen zur Verfügung

**Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

**Anlagen:**

Anlage 1 – Übersicht der Straßen

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2024/101**

freigegeben am **16.08.2024**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Hollmeyer, Michael

**Datum: 01.08.2024**

### **Haushalt 2025 - Haushaltssatzung und Haushaltsplan**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	27.08.2024	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Digitales
Ö	02.09.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
Ö	09.09.2024	Kultur- und Sportausschuss
Ö	16.09.2024	Ausschuss für Generationen, Gleichstellung und Soziales
Ö	17.09.2024	Schulausschuss
Ö	23.09.2024	Ausschuss für Klima- und Umweltschutz
Ö	30.09.2024	Feuerschutzausschuss
Ö	18.11.2024	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Digitales
N	03.12.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	10.12.2024	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

*Für den Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Digitales zur ersten Beratung:*

1. Der erste Entwurf der Haushaltsplanung 2025 wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf wird unter Berücksichtigung der Beratungen des Ausschusses vom 27.08.2024 zur weiteren Beratung in die nachfolgenden Fachausschüsse verwiesen.

*Für die Beratung in den Fachausschüssen:*

2. Der erste Entwurf der Haushaltsplanung 2025 wird auf Grundlage der Beratung im Fachausschuss zur Beschlussfassung empfohlen.
3. Unabhängig von den Beratungen in den Fachausschüssen wird die Verwaltung beauftragt, zeitnah Maßnahmen aufzuzeigen, die den Haushalt nachhaltig entlasten.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Gemäß § 112 Abs. 1 NKomVG hat die Gemeinde für jedes Haushaltsjahr eine Haushaltssatzung zu erlassen. Die Festsetzungen des Haushaltsplans sind dabei Bestandteil der Haushaltssatzung. Der Haushaltsplan ist Grundlage für die Haushaltswirtschaft der Gemeinde.

Aufgrund der sich bereits für die vergangenen Haushaltsjahre darstellenden Problematik im Finanzbereich waren die Veranschlagungen seitens der Verwaltung bei der Aufstellung des Haushalts 2025 erneut von der Überlegung geprägt, sich nur auf wesentliche und vergleichsweise unabdingbare Maßnahmen zu beschränken. Trotz dieser Vorgehensweise kann im vorliegenden ersten Haushaltsentwurf ein Haushaltsausgleich im Ergebnishaushalt nicht erreicht werden. Dabei spielt sicherlich auch eine Rolle, dass die Gemeinde Rastede 2025 nach jetzigem Planungsstand in den kommunalen Finanzausgleich einzahlen muss und somit keine Schlüsselzuweisung erhält. Dadurch sind bei den allgemeinen Deckungsmitteln deutliche Einbußen hinzunehmen. Unterm Strich weist der Ergebnishaushalt im ordentlichen Bereich in der Planung einen Fehlbetrag in Höhe von 6.408.870 Euro aus. Auch wenn nach jetzigem Stand für den Finanzplanungszeitraum wieder von einer Zahlung einer Schlüsselzuweisung im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs auszugehen ist, weist hier der Ergebnishaushalt trotzdem im ordentlichen Bereich jeweils einen Fehlbetrag in Höhe von rund 3.000.000 Euro aus.

Auch die Situation im Finanzhaushalt stellt sich nicht besser dar. Für 2025 weist der Finanzhaushalt ebenfalls einen Fehlbetrag aus. Dieser beläuft sich auf 3.371.340 Euro. Für den Finanzplanungszeitraum können zwar geringfügige Überschüsse eingeplant werden. Diese reichen aber nicht aus, um die Tilgungsleistungen der entsprechenden Jahre abzudecken. Im Finanzhaushalt kann darüber hinaus als Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit kein Überschuss als Gegenfinanzierung der eingeplanten Investitionsmaßnahmen ausgewiesen werden (fehlende Eigenfinanzierungskraft), sodass das negative Saldo aus Investitionstätigkeit in voller Höhe über eine Kreditermächtigung abgedeckt werden muss. Und es darf zudem nicht darüber hinwegtäuschen, dass viele anstehende Investitions- und auch Unterhaltungsmaßnahmen noch nicht in den vorliegenden Haushaltsplanentwurf aufgenommen wurden.

Es ist festzuhalten, dass mit dem vorliegenden ersten Haushaltsentwurf für 2025 kein ausgeglichener Haushalt präsentiert werden kann. Zudem ist eine liquide Absicherung des Haushalts nicht möglich. Somit liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch kein genehmigungsfähiger Haushaltsplanentwurf vor.

Im Verlauf der weiteren Beratungen müssen mögliche Einsparpotenziale identifiziert und nachhaltige Maßnahmen entwickelt werden, um den Haushalt nicht nur kurzfristig, sondern auch längerfristig zu entlasten. Im Rahmen dieser Haushaltskonsolidierung muss für die Zukunft unter Einhaltung der haushaltsrechtlichen Vorgaben wieder eine finanzielle Stabilität der Gemeinde Rastede erreicht werden.

Die Verwaltung wird hierfür kurzfristig die notwendigen Schritte einleiten, um unabhängig von den Beratungen in den Fachausschüssen Maßnahmen aufzuzeigen, die zu einer Entlastung des Haushalts 2025 und der Folgejahre führen.

Das vorläufige Ergebnis der Haushaltsplanung für 2025 ist im Entwurf der Haushaltssatzung und im Entwurf des Haushaltsplans dargestellt (siehe Anlage 1 und Anlage 2). Die nachstehenden Ausführungen basieren auf dem Stand vom 12.08.2024.

Weitere Ausführungen zum vorliegenden Haushaltsentwurf erfolgen im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Digitales und in den sich anschließenden Sitzungen der weiteren Fachausschüsse.

Im Folgenden werden die Eckdaten zum Haushalt 2025 dargestellt:

## **Ergebnishaushalt**

Der Ergebnishaushalt weist im ordentlichen Bereich einen voraussichtlichen Fehlbetrag in Höhe von 6.408.870 Euro aus. Im außerordentlichen Bereich kann ein Überschuss in Höhe von 885.770 Euro ausgewiesen werden. Somit ergibt sich in der Planung für 2025 ein kumuliertes Jahresergebnis in Höhe von -5.523.100 Euro (voraussichtlicher Fehlbetrag).

### Ordentlicher Bereich

Die eingeplanten ordentlichen Erträge belaufen sich auf insgesamt 52.670.570 Euro. Gegenüber 2024 (= 55.111.670 Euro) verringert sich das Ertragsvolumen um 2.441.100 Euro.

Wie bereits eingangs ausgeführt, wurden im Bereich der Aufwendungen nur die absolut notwendigen Ansätze in den vorliegenden Haushaltsplanentwurf aufgenommen. Trotz dieser Vorgehensweise steigen die Aufwendungen gegenüber 2024 (= 55.918.940 Euro) um 3.160.500 Euro. Das Volumen der ordentlichen Aufwendungen beläuft sich für 2025 auf insgesamt 59.079.440 Euro.

### Erträge

Die Ansätze für die Grundsteuer A und B belaufen sich für 2025 auf insgesamt 3.744.000 Euro (2024 = 3.584.000 Euro).

Das Gewerbesteueraufkommen hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt. Lag das Ergebnis 2017 noch bei rund 8.800.000 Euro, wird für 2024 ein Ergebnis in Höhe von voraussichtlich rund 18.000.000 Euro erwartet. Für 2025 wird von Vorauszahlungen in Höhe von rund 15.000.000 Euro ausgegangen. Dieser Betrag kann relativ sicher für die Gewerbesteuer eingeplant werden. Darüber hinaus konnten in den letzten Jahren hohe Gewerbesteuernachzahlungen für zurückliegende Veranlagungszeiträume vereinnahmt werden. Wie hoch diese für 2025 im Ergebnis ausfallen, kann allerdings im Rahmen der Haushaltsplanung nicht prognostiziert werden. Von der Annahme ausgehend, dass auch 2025 entsprechend hohe Gewerbesteuernachzahlungen vereinnahmt werden können, wurde für die Gewerbesteuer ein Ansatz in Höhe von insgesamt 18.000.000 Euro gebildet.

Nach den Ergebnissen der Steuerschätzungen vom Mai 2024 ist bei den Gemeindeanteilen an der Einkommen- und Umsatzsteuer von folgenden Ansätzen für 2025 auszugehen:

Gemeindeanteil an der	Ansatz 2024	Ansatz 2025	Differenz
Einkommensteuer	12.797.500 €	13.689.200 €	+ 891.700 €
Umsatzsteuer	1.936.800 €	1.957.800 €	+ 21.000 €
			+ 912.700 €

Für 2025 kann gegenüber dem Vorjahr mit einem Einnahmeplus in Höhe von rund 900.000 Euro gerechnet werden.

Die Ansätze sind gegebenenfalls im Hinblick auf die Ergebnisse der Steuerschätzung im Oktober/November 2024 noch anzupassen.

Nachdem für 2024 im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs noch eine Schlüsselzuweisung in Höhe von 4.885.528 Euro festgesetzt wurde, ist nach aktueller Prognose davon auszugehen, dass die Gemeinde Rastede 2025 (wie auch 2023) in den Finanzausgleich einzahlen muss. Zwar ist im kommunalen Finanzausgleich für 2025 von einer Erhöhung der Zuweisungsmasse auszugehen, doch aufgrund der hohen Steuerkraft (begründet durch ein hohes Gewerbesteueraufkommen im maßgeblichen Berechnungszeitraum) ist für 2025 von einem Wegfall der Schlüsselzuweisung und mit der Festsetzung einer Finanzausgleichsumlage auszugehen.

In der Vergangenheit war bei den allgemeinen Deckungsmitteln ein kontinuierlicher Anstieg der Erträge zu verzeichnen. Hierdurch konnte ein Großteil der stetig steigenden Aufwendungen kompensiert werden. Die Erträge im Bereich der allgemeinen Deckungsmittel werden für 2025 mit einem Volumen in Höhe von 38.144.300 Euro kalkuliert. Gegenüber dem Ansatz 2024 (= 41.550.700 Euro) verringert sich das Volumen um rund 3.400.000 Euro, was auf den Wegfall der Schlüsselzuweisung zurückzuführen ist.

Der 2025 ausgewiesene Ansatz für die Gewerbesteuerumlage beträgt in Abhängigkeit zum gebildeten Gewerbesteueransatz bei einem aktuellen Landesvervielfältiger von 35 % insgesamt 1.750.000 Euro (2024 = 1.701.400 Euro).

Die Kreisumlage erhöht sich gegenüber dem Ansatz für 2024 um 624.100 Euro und ist 2025 bei einem angenommenen Umlagesatz von 34 Prozentpunkten zum jetzigen Zeitpunkt in einer Höhe von 12.086.300 Euro zu veranschlagen.

Allgemeine Deckungsmittel			
	Ansatz 2024	Ansatz 2025	Differenz
Erträge gesamt	41.550.700 €	38.144.300 €	-3.406.400 €
Aufwendungen gesamt	13.215.500 €	13.957.000 €	741.500 €
Saldo	28.335.200 €	24.187.300 €	-4.147.900 €

Gegenüber dem Ansatz 2024 fallen die Erträge 2025 um rund 3.400.000 Euro geringer aus. Unter Berücksichtigung der Umlagen ergibt sich für 2025 ein Saldo in Höhe von 24.187.300 Euro. Gegenüber den Planansätzen für 2024 verringert sich der Saldo um rund 4.148.000 Euro.

Die einzelnen Ansätze der allgemeinen Deckungsmittel und deren Entwicklung können der als Anlage 5 beigefügten Übersicht entnommen werden.

#### Aufwendungen

Die Personalaufwendungen werden mit insgesamt 15.665.220 Euro veranschlagt. Gegenüber 2024 steigen sie somit um 1.316.820 Euro. Der Planansatz beinhaltet die bereits umgesetzten und die für das nächste Jahr geplanten personellen Aufstockungen und Einstellungen sowie bereits erfolgte beziehungsweise noch für 2025 anstehende Tarifierhöhungen. Weitere Informationen sind dem beigefügten Stellenplan (Anlage 4) zu entnehmen.

Die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen werden für 2025 mit 13.431.220 Euro veranschlagt (2024 = 13.141.510 Euro). Vorrangig im Bereich der baulichen Unterhaltung und im Bereich der Bewirtschaftung (Energiekosten) ist weiterhin von einem hohen Preisniveau auszugehen.

Die Aufwendungen für die Unterhaltung der baulichen Anlagen und Grundstücke werden 2025 mit 1.927.930 Euro kalkuliert. Gegenüber 2024 (= 2.131.880 Euro) verringert sich der Ansatz um 203.950 Euro. Hier wurden nur die absolut notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen in den Haushalt 2025 aufgenommen. Eingeplant sind unter anderem folgende größere Unterhaltungsmaßnahmen:

Grundschule Hahn (Wohnung)	Renovierungsarbeiten (u.a. Elektrotechnik)	40.000 €
Grundschule Hahn	Teilsanierung des Flachdaches	100.000 €
Grundschule Feldbreite	Renovierung Klassenräume	20.000 €
Grundschule Wahnbek	Renovierung Klassenräume	30.000 €
KGS	Renovierung Flurbereiche	30.000 €
	Verkleidung der Außenfassade (Lehrerzimmer)	40.000 €
Mehrzweckhalle Feldbreite	Teilsanierung der Duschen	50.000 €
	Instandsetzung der Beleuchtung in den Sanitär- und Umkleidebereichen	60.000 €
Summe:		370.000 €

Für die Straßenunterhaltung sind 2025 insgesamt 1.091.200 Euro veranschlagt. Auf das Deckenprogramm entfällt dabei eine Summe in Höhe von 500.000 Euro.

Auch der Haushalt 2025 ist durch hohe Energiekosten geprägt. Die Veranschlagung der Energiekosten für die gemeindlichen Liegenschaften beziehungsweise Einrichtungen erfolgt in Höhe von 2.044.270 Euro. Die Ansätze verringern sich gegenüber 2024 (Ansatz in Höhe von 2.344.500 Euro) um 300.230 Euro. Gegebenenfalls sind die Ansätze für die Energiekosten noch anzupassen, da für die Stromlieferung ab 01.01.2025 noch eine Ausschreibung erfolgen muss.

	vorl. Ergebnis 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Ansatz 2025
Stromkosten	521.323 €	2.150.000 €	1.527.500 €	1.215.170 €
Gaskosten	274.980 €	1.347.000 €	817.000 €	829.100 €
Summe	796.303 €	3.497.000 €	2.344.500 €	2.044.270 €

Für die Reinigung der gemeindlichen Liegenschaften und Einrichtungen werden für 2025 insgesamt 1.386.750 Euro veranschlagt.

Die Transferaufwendungen belaufen sich auf für 2025 auf insgesamt 20.597.500 Euro (2024 = 19.784.000 Euro). Der Ansatz erhöht sich hier um 813.500 Euro. Die Transferaufwendungen beinhalten unter anderem die Ansätze für folgende Umlagen:

	Ansatz 2024	Ansatz 2025	Differenz
Gewerbesteuerumlage	1.701.400 €	1.750.000 €	+ 48.600 €
Finanzausgleichsumlage	0 €	70.700 €	+ 70.700 €
Entschuldungsumlage	51.900 €	50.000 €	- 1.900 €
Kreisumlage	11.462.200 €	12.086.300 €	+ 624.100 €
	13.215.500 €	13.957.000 €	+ 741.500 €

Für die oben aufgeführten Umlagen erhöhen sich die Ansätze 2025 nach aktuellem Planungsstand gegenüber dem Vorjahr um 741.500 Euro.

Der Ansatz für Zuwendungen an Kindertagesstätten in anderer Trägerschaft umfasst insgesamt 5.292.000 Euro. Der Ansatz erhöht sich gegenüber 2024 (5.187.000 Euro) um 163.000 Euro. Die Erhöhung des Zuwendungsvolumens ist erneut vorrangig auf steigende Personalkosten zurückzuführen.

### Ergebnis

Bei ordentlichen Erträgen in Höhe von 52.670.570 Euro und ordentlichen Aufwendungen in Höhe von 59.079.440 Euro ergibt sich ein negativer Saldo in Höhe von 6.408.870 Euro. Gegenüber dem im Haushalt 2024 ausgewiesenen Ergebnis mit einem voraussichtlichen Fehlbetrag in Höhe von 807.270 Euro erhöht sich der ausgewiesene planerische Fehlbetrag um 5.601.600 Euro.

### Haushaltsausgleich

Nach den gesetzlichen Vorgaben des § 110 NKomVG ist der Haushalt in der Planung auszugleichen.

Allerdings gelingt es auch in der Planung für 2025 nicht, einen ausgeglichenen Haushalt zu präsentieren. Der Ergebnishaushalt weist im ordentlichen Bereich einen voraussichtlichen Fehlbetrag in Höhe von 6.408.870 Euro aus.

### Außerordentlicher Bereich

Der Überschuss im außerordentlichen Bereich in Höhe von 885.770 Euro stellt einen nicht liquiden Ertrag dar. Dieser ist auf die Vermarktung der Wohnbaugrundstücke zurückzuführen.

### Jahresergebnis

In der Planung ergibt sich für 2025 ein kumuliertes negatives Jahresergebnis in Höhe von 5.523.100 Euro (voraussichtlicher Fehlbetrag).

## **Finanzhaushalt**

Der Finanzhaushalt umfasst ein geplantes Auszahlungsvolumen in Höhe von 67.726.970 Euro (2024 = 71.861.570 Euro). Dem gegenüber stehen geplante Einzahlungen in Höhe von 63.434.630 Euro (2024 = 71.861.570 Euro).

### Laufende Verwaltungstätigkeit

Im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit weist der Finanzhaushalt im Saldo einen voraussichtlichen Fehlbetrag in Höhe von 3.371.340 Euro aus.

Grundsätzlich müsste der Überschuss mindestens so hoch sein, dass damit der eing geplante ordentliche Tilgungsbetrag gedeckt werden kann. Die Höhe der eing geplanten ordentlichen Tilgung beläuft sich für 2025 auf 921.000 Euro. Unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung des Haushalts 2024 kann nicht davon ausgegangen werden, dass für den Haushalt 2025 eine Sicherung der Liquidität durch liquide Überschüsse aus Vorjahren vollumfänglich gewährleistet werden kann.

Eine Eigenfinanzierungskraft zur Finanzierung der geplanten Investitionen steht im Haushalt 2025 nicht zur Verfügung.

### Investitionstätigkeit

Trotz eingangs benannter Vorgehensweise umfasst das Volumen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen insgesamt 13.912.700 Euro.

Den geplanten Auszahlungen stehen zu erwartende Einzahlungen in Höhe von 3.626.900 Euro gegenüber, sodass sich ein Finanzierungssaldo in Höhe von 10.285.800 Euro ergibt.

Da im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit keine Eigenfinanzierungskraft generiert werden kann, muss davon ausgegangen werden, dass das ausgewiesene Finanzierungssaldo über eine entsprechende Kreditaufnahme zu decken ist.

Nach aktuellem Planungsstand weist das Investitionsprogramm im Finanzplanungszeitraum 2026 bis 2028 weitere Auszahlungen für Investitionstätigkeiten in Höhe von rund 33.000.000 Euro aus. Dem gegenüber stehen im gleichen Zeitraum Einzahlungen in Höhe von rund 13.500.000 Euro. Im Saldo ergibt sich für den Finanzplanungszeitraum 2026 bis 2028 ein planerischer Fehlbetrag in Höhe von rund 19.500.000 Euro. Da der vorliegende Entwurf des Haushaltes 2025 auch für den Finanzplanungszeitraum keine entsprechenden Überschüsse aus der laufenden Verwaltungstätigkeit ausweist und auch keine liquiden Überschüsse für die Deckung des negativen Saldos herangezogen werden können, müsste der planerische Fehlbetrag in voller Höhe über Kreditaufnahmen finanziert werden.

Das Investitionsprogramm zum Haushaltsjahr 2025 ist als Anlage 3 beigefügt. Die einzelnen Investitionsmaßnahmen werden im Rahmen der weiteren Haushaltsberatungen in den jeweiligen Fachausschüssen vorgestellt.

#### Finanzierungstätigkeit

Im vorliegenden ersten Haushaltsentwurf für 2025 ist der Ausweis einer Kreditaufnahme in Höhe von 10.285.800 Euro erforderlich (2024 = 12.870.120 Euro). Unter Berücksichtigung der eingeplanten ordentlichen Tilgung in Höhe von 921.000 Euro ergibt sich eine geplante Nettokreditaufnahme in Höhe von 9.364.800 Euro.

#### **Entwicklung der Schulden**

Die Höhe der Kreditschulden zum 01.01.2024 betrug 8.210.478 Euro.

Davon ausgehend, dass in 2024 lediglich eine Kreditaufnahme in Höhe der Kreditermächtigung aus 2023 erfolgt (3.858.200 Euro) und unter Einbeziehung einer Tilgungsleistung in Höhe von 501.700 Euro in 2024 ergibt sich zum 31.12.2024 ein Schuldenstand in Höhe von voraussichtlich 11.566.978 Euro.

#### **Haushaltsdarstellung und -beratung**

Nach Vorgabe des Landesamtes für Statistik sind im Rahmen einer ressourcenorientierten Darstellung die bauliche Unterhaltung und die Bewirtschaftung der Gebäude / Grundstücke verursachungsgerecht den entsprechenden Produkten zuzuordnen. Daher erfolgt die Darstellung dieser Finanzvorfälle ab dem Haushaltsjahr 2022 direkt bei den entsprechenden Produkten (Rathaus, Kindertagesstätten, Schulen, Sportstätten/Bäder, etc.) und nicht mehr beim Produkt Liegenschaftsverwaltung. Im Produkt Liegenschaftsverwaltung werden zukünftig nur noch die Finanzvorfälle abgebildet, die keinem anderen Produkt direkt zugeordnet werden können.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Siehe hierzu die Ausführungen in der Sach- und Rechtslage.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Entfällt.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Haushaltssatzung 2025
- Anlage 2: Haushaltsplan 2025
- Anlage 3: Investitionsprogramm zum Haushalt 2025
- Anlage 4: Stellenplan 2025 mit Erläuterungen
- Anlage 5: Übersicht über die Entwicklung der allgemeinen Deckungsmittel zum Haushalt 2025