

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2025/177

freigegeben am **21.11.2025**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Janssen, Gunda

Datum: 21.10.2025

Festsetzung der Verkaufspreise für das Baugebiet „Im Göhlen,, - V. + VI. Bauabschnitt

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	01.12.2025	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Digitales
N	09.12.2025	Verwaltungsausschuss
Ö	16.12.2025	Rat

Beschlussvorschlag:

1. V. Bauabschnitt

Der Verkaufspreis für das Baugebiet „Im Göhlen“ (V. Bauabschnitt) wird wie folgt festgesetzt:

- a) WA2 (zweigeschossige Bauweise): 275,00 Euro/m²
- b) WA3 (eingeschossige Bauweise): 225,00 Euro/m²

Der im Verkaufspreis enthaltene Ablösungsbetrag für den Anteil des Erschließungsbeitrages nach der Erschließungsbeitragssatzung beträgt:

- a) Erschließungsbeitrag 51,21 Euro/m² (WA2)
- b) Erschließungsbeitrag 42,68 Euro/m² (WA3)

Die ebenfalls im Verkaufspreis enthaltenen Abwasserbeiträge betragen entsprechend der Abwasserbeitragssatzung:

- a) Schmutzwasserbereich 5,34 Euro/m² (WA2)
- b) Schmutzwasserbereich 3,34 Euro/m² (WA3)
- a) Regenwasserbereich 1,59 Euro/m² (WA2)
- b) Regenwasserbereich 1,00 Euro/m² (WA3)

Die Kosten für die Hausanschlussschächte sind im Gesamtpreis ebenfalls enthalten.

2. VI. Bauabschnitt

Der Verkaufspreis für das Baugebiet „Im Göhlen“ (VI. Bauabschnitt) wird wie folgt festgesetzt:

- a) WA1 (Mehrfamilienhaus): 315,00 Euro/m²
- b) WA2 (zweigeschossige Bauweise): 275,00 Euro/m²
- c) WA3 (eingeschossige Bauweise): 225,00 Euro/m²
- d) WA4 (eingeschossige Bauweise): 225,00 Euro/m²
- e) WA5 (zweigeschossige Bauweise): 275,00 Euro/m²

Der im Verkaufspreis enthaltene Ablösungsbetrag für den Anteil des Erschließungsbeitrages nach der Erschließungsbeitragssatzung beträgt:

- a) Erschließungsbeitrag 51,21 Euro/m² (WA1)
- b) Erschließungsbeitrag 51,21 Euro/m² (WA2)
- c) Erschließungsbeitrag 42,68 Euro/m² (WA3)
- d) Erschließungsbeitrag 42,68 Euro/m² (WA4)
- e) Erschließungsbeitrag 51,21 Euro/m² (WA5)

Die ebenfalls im Verkaufspreis enthaltenen Abwasserbeiträge betragen entsprechend der Abwasserbeitragssatzung:

- a) Schmutzwasserbereich 5,34 Euro/m² (WA1)
 - b) Schmutzwasserbereich 5,34 Euro/m² (WA2)
 - c) Schmutzwasserbereich 3,34 Euro/m² (WA3)
 - d) Schmutzwasserbereich 3,34 Euro/m² (WA4)
 - e) Schmutzwasserbereich 5,34 Euro/m² (WA5)
-
- a) Regenwasserbereich 1,59 Euro/m² (WA1)
 - b) Regenwasserbereich 1,59 Euro/m² (WA2)
 - c) Regenwasserbereich 1,00 Euro/m² (WA3)
 - d) Regenwasserbereich 1,00 Euro/m² (WA4)
 - e) Regenwasserbereich 1,59 Euro/m² (WA5)

Die Kosten für die Hausanschlussschächte sind im Gesamtpreis ebenfalls enthalten.

- ## 3. Auf der Grundlage der bestehenden Vergabebedingungen der Gemeinde Rastede wird den Interessenten für den Erwerb eines Grundstückes für den Bau eines Einfamilien- beziehungsweise Doppelhauses 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 1,5 % beträgt. Eine erstmalige Erhöhung des Zinssatzes erfolgt frühestens nach 10 Jahren.

Die Vergabe eines Erbbaugrundstückes wird an folgende Voraussetzung geknüpft: Die durchschnittliche Summe der positiven Einkünfte der letzten drei Jahre vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrages darf den Betrag von 100.000 Euro nicht übersteigen. Das Einkommen ergibt sich aus den Einkommenssteuerbescheiden der jeweiligen Jahre, die bei Antragstellung vorzulegen sind.

4. Die Vermarktung des Bauabschnitts V. wird 2026 aufgenommen. Im Bauabschnitt V. werden 18 Grundstücke für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern (Anlage 1 – rot markierter Bereich) angeboten.
5. Die Vermarktung des Bauabschnitts VI. wird 2027 aufgenommen. Im Bauabschnitt VI. werden 14 Grundstücke für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern und zunächst 2 Grundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäusern (Anlage 1 – grün markierter Bereich) angeboten.
6. Im Übrigen bleiben die Vergabebedingungen unberührt.

Sach- und Rechtslage:

Zu 1. und 2.: Der Bodenrichtwert für den Bereich „Im Göhlen“ wurde auf 225,00 Euro pro Quadratmeter festgelegt (siehe hierzu auch Anlage 2). Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, diesen Wert als Grundlage für die Festsetzung des Verkaufspreises bei Grundstücken mit eingeschossiger Bauweise zu übernehmen.

Für Grundstücke, die eine zweigeschossige Bauweise ermöglichen, ist aufgrund der verbesserten Nutzbarkeit eine gesonderte Preisfestsetzung erforderlich. In Anlehnung an die Beschlussfassung (Vorlage-Nr. 2024/177) schlägt die Verwaltung vor, einen Verkaufspreis von 275,00 Euro pro Quadratmeter anzusetzen. Diese Anpassung trägt der höheren baulichen Ausnutzbarkeit Rechnung.

Zu 3.: Die Verwaltung empfiehlt – in Fortführung der bisherigen Beschlusslage zur Festsetzung der Verkaufspreise im Baugebiet „Im Göhlen“ – weiterhin, die Vergabe von Grundstücken im Wege des Erbbaurechts auf höchstens 50 % der jeweils zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zu begrenzen. Die bislang beschlossene Begrenzung auf 50 % wurde bereits in den vorangegangenen Beschlüssen zu den Bauabschnitten III und IV (Vorlagen Nr. 2022/114A sowie 2024/177) festgelegt und sollte aus Gründen der Einheitlichkeit und Planungssicherheit beibehalten werden.

Obgleich die festgelegte Quote bislang nicht vollständig ausgeschöpft wurde, unterliegt die Nachfrage nach Baugrundstücken einer Vielzahl von, teilweise schwer prognostizierbaren, Einflussfaktoren – insbesondere der Entwicklung des Zinsniveaus, der allgemeinen Marktlage im Immobiliensektor sowie der individuellen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Bauinteressierten. Vor diesem Hintergrund erscheint es angezeigt, der Gemeinde wie auch potenziellen Bauwilligen einen hinreichenden Handlungsspielraum zu belassen.

Durch die Beibehaltung der bisherigen Regelung wird sichergestellt, dass sowohl Personen mit ausreichender Eigenkapitalausstattung beziehungsweise entsprechender Finanzierungsmöglichkeiten als auch Haushalte mit geringeren finanziellen Ressourcen Zugang zu Wohnbauland erhalten können. Eine Reduzierung der Quote könnte hingegen zur Folge haben, dass insbesondere Familien und Interessenten mit begrenzter finanzieller Leistungsfähigkeit künftig geringere Chancen auf den Erwerb eines Baugrundstücks haben.

Die Verwaltung hält es daher für sachgerecht, die bisherige Regelung beizubehalten und gegebenenfalls im Zuge künftiger Baugebietsentwicklungen – unter Berücksichtigung der dann aktuellen Marktsituation – zu prüfen, ob eine Anpassung der Quote sinnvoll ist.

In Anlehnung an die bisherigen Beschlüsse wird darüber hinaus empfohlen, den anfänglichen Erbbauzins weiterhin auf 1,5 % festzulegen. Eine erste Anpassung des Erbbauzinssatzes soll frühestens nach einem Zeitraum von zehn Jahren erfolgen.

Zu 4. und 5. Die Vermarktung der Bauabschnitte III. und IV. erfolgt derzeit. Um eine geordnete und zeitlich gestaffelte Vermarktung sicherzustellen, soll die Vermarktung des V. Bauabschnitts im ersten Quartal 2026 und des VI. Bauabschnitts im ersten Quartal 2027 aufgenommen werden. Damit wird zugleich gewährleistet, dass eine kontinuierliche Nachfrage befriedigt werden kann, ohne ein Überangebot zu schaffen.

Finanzielle Auswirkungen:

V. Bauabschnitt: Bei Anwendung entsprechender Überlegungen und der Ausnutzung einer Quote für Erbbaugrundstücke von 50% der Gesamtgrundstücke ergeben sich durch den Verkauf der Grundstücke im V. Bauabschnitt für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern Einnahmen in Höhe von $3.708,50 \text{ m}^2 \times 225,00 \text{ Euro/m}^2 = 834.412,50 \text{ Euro}$, sowie $2.513 \text{ m}^2 \times 275,00 \text{ Euro/m}^2 = 691.075,00 \text{ Euro}$. Hinzu kommen die Einnahmen aus den Erbbaurechtsverträgen für die Erschließung der Flächen in Höhe von $3.708,50 \text{ m}^2 \times 47,02 \text{ Euro/m}^2 = 174.373,67 \text{ Euro}$, sowie $2.513 \text{ m}^2 \times 58,14 \text{ Euro/m}^2 = 146.105,82 \text{ Euro}$. Somit ergeben sich Einnahmen in Höhe von mindestens 1.845.966,99 Euro.

VI. Bauabschnitt: Bei Anwendung entsprechender Überlegungen und der Ausnutzung einer Quote für Erbbaugrundstücke von 50% der Gesamtgrundstücke ergeben sich durch den Verkauf der Grundstücke im VI. Bauabschnitt für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern Einnahmen in Höhe von $2.828 \text{ m}^2 \times 225,00 \text{ Euro/m}^2 = 636.300,00 \text{ Euro}$ sowie $1.797,50 \text{ m}^2 \times 275,00 \text{ Euro/m}^2 = 494.312,50 \text{ Euro}$. Hinzu kommen die Einnahmen aus den Erbbaurechtsverträgen für die Erschließung der Flächen in Höhe von $2.828 \text{ m}^2 \times 47,02 \text{ Euro/m}^2 = 132.972,56 \text{ Euro}$, sowie $1.797,50 \text{ m}^2 \times 58,14 \text{ Euro/m}^2 = 104.506,65 \text{ Euro}$. Weiter kommen die Einnahmen für die Mehrfamilienhausgrundstücke in Höhe von $1.701 \text{ m}^2 \times 315,00 \text{ Euro/m}^2 = 535.815,00 \text{ Euro}$ hinzu. Somit ergeben sich Einnahmen in Höhe von mindestens 1.903.906,71 Euro.

Weiterhin sind Haushaltsmittel berücksichtigt für die Förderung des Erwerbs von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken. Hier können max. 10 % der Grundstücke, die nicht auf Erbpacht vergeben wurden, mit bis zu 30 % des Kaufpreises unter Ausschluss der Erschließungskosten gefördert werden.

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: Grundstücksübersicht

Anlage 2: Bodenrichtwertauszug