

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

Vorlage-Nr.: 2025/196Afreigegeben am **04.12.2025****Stab**

Sachbearbeiter/in: Meyn, Stephan, Dr.

Datum: 03.12.2025

Rathausenerweiterung - Kauf der Immobilie Oldenburger Str. 259

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	16.12.2025	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde erwirbt das Bürogebäude der Oldenburgischen Landesbank in der Oldenburger Straße 259 in Rastede.
2. Die Verwaltung wird damit beauftragt, organisatorische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um in der neuen Liegenschaft ein Bürgerbüro der Gemeinde zu realisieren. In die Konzeption sind die Möglichkeiten des flexiblen orts- und arbeitsplatzungebundenen Arbeitens miteinzubeziehen.
3. Ferner möge die Verwaltung prüfen und vorbereiten, die übrigen Außenstellen der Kernverwaltung (Denkmalsplatz und Baumgartenstraße) freizugeben beziehungsweise für anderweitige Nutzungen zur Verfügung zu stellen.
4. Die Verwaltung möge hinsichtlich der künftigen Nutzung des Gebäudes prüfen, ob eine dauerhafte Unterbringung des Archivguts, das derzeit in den Nebengebäuden des Palais gelagert wird, ins Kellergeschoss überführt werden kann.
5. Einer außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1.850.000 Euro für den Ankauf des Gebäudes Oldenburger Straße 259 wird gem. § 119 (5) NKomVG zugestimmt.

Sach- und Rechtslage:

1. Vorgeschichte und Bedarf

Die Gemeinde Rastede verfügt derzeit über drei Standorte, an denen die Beschäftigten der Kernverwaltung tätig sind. Es handelt sich bei zwei dieser Liegenschaften mit dem Rathaus in der Sophienstraße 27, das 1959 erbaut wurde, sowie dem 1960 errichteten und in den späten 1990er Jahren umgebauten ehemaligen Feuerwehrgerätehaus am Marktplatz in der Baumgartenstraße 10 um Eigentum der Gemeinde.

Daneben ist im Jahre 2022 aus Gründen der Kapazitätsbedarfs eine Liegenschaft am Denkmalsplatz zusätzlich angemietet worden.

Erste Überlegungen einer Rathausenerweiterung gab es bereits Anfang der 2000er Jahre. Zuletzt zwischen 2020 und 2022 wurden seitens der Gemeinde weitergehende Überlegungen und Planungen zur Erweiterung des Rathauses durch einen Neu- oder Anbau angestellt, die aber schließlich nach eingehender Auseinandersetzung mit den Planunterlagen der beauftragten Büros aus Kostengründen nicht weiterverfolgt wurden. Die Überlegungen zielten darauf ab, alle Beschäftigten und Dienstleistungen der Kernverwaltung an einem Standort zu bündeln.

Nach wie vor besteht aus Sicht der Verwaltung trotz der Ausdehnung der Kernverwaltung auf drei Liegenschaften ein erhebliches Raumproblem. Bei derzeit rund 85 Beschäftigten und etwa ebenso vielen Büroarbeitsplätzen sind keinerlei Kapazitäten und Reserven vorhanden, um die Verwaltung zukunftsfähig aufzustellen. Eng damit verbunden ist die Attraktivität der Arbeitsplätze zur Gewinnung und Bindung von Fachkräften. Hierbei spielen die Lage und Beschaffenheit der Liegenschaften eine entscheidende Rolle.

2. Angebot der Oldenburgischen Landesbank

Nach dem Umzug der Oldenburgischen Landesbank in die verkleinerte Filiale in der Oldenburger Straße 280 wurde der Gemeinde die bisherige seit Sommer 2025 leerstehende ehemalige Filiale in der Oldenburger Straße 259 angeboten. Es handelt sich dabei um ein 1993 errichtetes dreistöckiges Bürogebäude mit etwa 900 m² Bürofläche und einem etwa 300 m² großen Kellergeschoss mitsamt Archivierungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss befindet sich ein umfassender Empfang mit Tresen- und Kassenbereich. Zu der Liegenschaft gehören 13 Parkplätze und zwei Garagen. Von der Lage her liegt das Gebäude zentral in der Haupteinkaufsstraße gegenüber des Kögel-Wilms-Platzes und mit etwa 450 m Fußweg zum bestehenden Rathaus. Weitere objektbezogene Informationen können dem als Anlage 1 beigefügten ursprünglichen Inserat entnommen werden.

Das zweite Obergeschoss war ursprünglich mit Einliegerwohnungen für Wohnzwecke hergerichtet worden. Nach Aussage des Verkäufers und Einsicht der Bauzeichnungen ist eine spätere Umwidmung in Büroräume erfolgt. Wie der Landkreis Ammerland zwischenzeitlich auf Anfrage mitgeteilt hat, ist eine der drei Altwohnungen nicht umgewidmet worden. Diesbezüglich befindet sich verwaltungsseitig ein Bauantrag zur Umnutzung in Vorbereitung.

Infolge von Nachverhandlungen des ursprünglich im Inserat aufgerufenen Verkaufspreises in Höhe von netto 2,39 Mio. Euro steht inzwischen ein mehrfach verhandelter Preis (zuletzt infolge der notwendigen Umnutzung einer Altwohnung im zweiten Stock) in Höhe von netto 1,575 Mio. Euro fest. Im Kaufpreis ist auch das komplett im Gebäude vorhandene Mobiliar enthalten, das weitergenutzt werden kann. Die verkaufende Bank hat als Bedingung angesetzt, den Verkauf noch im Jahr 2025 abzuwickeln, was eine zwingende Vertragsunterzeichnung vor dem Jahreswechsel voraussetzt.

3. Idee und Vision

Die Erweiterung der Kernverwaltung auf das angebotene Gebäude in der Oldenburger Straße bietet die räumlichen Voraussetzungen, ein Bürgerbüro für die Gemeinde Rastede zu entwickeln. Aus Sicht der Verwaltung könnten damit alle bürgernahen Dienstleistungen mit Vor-Ort-Terminen an einem Standort gebündelt werden.

Auf diese Weise kann die aktuell wenig zufriedenstellende Raumsituation im bestehenden Rathaus in Hinblick auf die Wartebereiche deutlich aufgewertet werden. Hiermit verknüpft werden könnte auch die Aufwertung einzelner kundenintensiver Bereiche um gebündelte Dienstleistungen. So ist es vielerorts gelebte Praxis, dass im Meldeamt nicht nur die An- und Ummeldung des Wohnsitzes möglich ist, sondern weitere Dienstleistungen miterledigt werden können, so beispielsweise die Anmeldung von Gewerbe oder Hunden.

Es bietet sich damit die Gelegenheit, die Lösung der angespannten Raumsituation mit zahlreichen Mehrwerten für die Bevölkerung zu verknüpfen. Neben der Lage, die eine Verknüpfung von Behördengängen mit anderen Besorgungen in umliegenden Geschäften, bei Ärzten und weiteren Dienstleistern ermöglicht, gilt dies insbesondere für die Angebotsbündelung an einem zentralen Standort. Gleichzeitig könnte das bisherige Rathaus in der Sophienstraße als technisches Rathaus alle technikbezogenen und internen Bereiche unter einem Dach vereinen.

Im Gegenzug des Ankaufs der neuen Liegenschaft könnten die bislang bestehenden Außenstellen am Denkmalsplatz und in der Baumgartenstraße von der Kernverwaltung perspektivisch aufgegeben werden. Hinsichtlich der angemieteten Liegenschaft am Denkmalsplatz könnte der zunächst auf vier Jahre geschlossene Mietvertrag, der sich anschließend jährlich verlängert, gekündigt werden. Bei einer zeitnahen Kündigung würde das Mietverhältnis zum 31. März 2027 beendet werden können.

Hinsichtlich der Liegenschaft in der Baumgartenstraße, die im Eigentum der Gemeinde steht, wird derzeit ein Verkehrswertgutachten erstellt, um eine mögliche Veräußerung perspektivisch vorzubereiten. Dies könnte der Gegenfinanzierung des neuen Gebäudes dienen, steht aber unter Vorbehalt der zulässigen Nutzungsmöglichkeiten. Der aktuell vorliegende Bebauungsplan sieht eine Nutzung als Feuerwehr vor, wobei eine spätere Nutzungsänderung seitens der Kreisvolkshochschule erfolgt ist. Bei einem möglichen Kauf wäre also nach Verhandlung mit etwaigen Investoren eine Änderung des Bebauungsplans von Nöten, der immer im Zusammenhang mit dem Marktgeschehen auf dem anliegenden Marktplatz betrachtet werden muss.

4. Neue Räumlichkeiten im Kontext von Homeoffice und Desk Sharing

Spätestens seit der Corona-Pandemie ist das Arbeiten aus dem Homeoffice auch in der Verwaltung immer mehr zum Thema geworden. Mit Abschluss der entsprechenden Dienstvereinbarung im Sommer dieses Jahres gehört das mobile Arbeiten zum Arbeitsalltag in der Gemeindeverwaltung Rastede.

Neben dem mobilen Arbeiten findet auch das Desk Sharing in der Wirtschaft und vereinzelt auch im öffentlichen Dienst mehr Beachtung und Anwendung. Mit Desk Sharing wird das Teilen eines Büro- oder Bildschirmarbeitsplatzes mit einem oder mehreren anderen Mitarbeitenden bezeichnet.

Desk Sharing könnte insoweit insbesondere in Kombination mit dem mobilen Arbeiten zu einer Entspannung der Raumsituation führen. Hierbei muss jedoch beachtet werden, dass ein Großteil der derzeit im mobilen Arbeiten tätigen Beschäftigten der Gemeinde Rastede bewusst keine festen Tage im Homeoffice gewählt hat, sondern das mobile Arbeiten gerade im Sinne der Flexibilität und der Vereinbarkeit von Beruf und Familie an unterschiedlichen Arbeitstagen in Abhängigkeit von Terminen und Sitzungen nutzt.

In einer Studie der DGUV mit 2000 Beschäftigten, davon etwa die Hälfte aus dem öffentlichen Dienst, wurden bei einer Befragung als Kernergebnisse festgehalten, dass etwa die Hälfte der Befragten einen festen, persönlichen Arbeitsplatz dem Desk Sharing vorziehen, hingegen nur ein Viertel Desk Sharing bevorzugt. Die Einführung eines Desk Sharing ist insofern nicht ohne eine umfassende Transformation der Arbeitsabläufe und Arbeitsgestaltung in der Gemeindeverwaltung umzusetzen, sondern bedarf zahlreicher Vorüberlegungen, Vereinbarungen und einer Mitnahme der Beschäftigten. Ferner unterliegt eine mögliche Einführung des Desk Sharing auch der Mitbestimmung des Personalrats (insb. § 67 Abs. 1 Nr. 4 NPersVG).

Kurzfristig erwartet die Verwaltung, mittels Desk Sharing keine Büroarbeitsplätze einsparen zu können. Dies gilt umso mehr, als dass der Trend der letzten Jahre zu einem Mehr an von Bund und Land übertragenen Aufgaben führt und immer mehr gerade junge Menschen im Zuge von Work-Life-Balance keine Arbeit in Vollzeit mehr wünschen.

Zukünftig wird zu prüfen sein, welche Arbeitsplätze sich für eine gemeinsame Nutzung eignen. Diese Nutzung dürfte von der Ausstattung und Gleichartigkeit der einzelnen Arbeitsplätze abhängen. Beispielsweise ist es durchaus üblich und denkbar, für ein etwaig zum Bürgerbüro aufgewertetes Meldeamt Schalterarbeitsplätze vorzuhalten, die flexibel von den einzelnen Beschäftigten in diesem Bereich besetzt werden können, ohne feste Plätze vorzuhalten.

5. Archiv

Als weiteren Aspekt empfiehlt die Verwaltung, die räumlichen Möglichkeiten der Archivierung im Keller des angebotenen Gebäudes in den Blick zu nehmen. Die dort vorhandenen Regalsysteme bieten die Möglichkeit, aufbewahrungsbedürftige Dokumente und Schriftstücke zu archivieren, für die derzeit keine adäquate Lagermöglichkeit besteht. Dies gilt insbesondere für die Unterlagen von historischem oder kulturellem Wert, die aktuell in den Nebenräumen des Palais gelagert werden, welche aufgrund der klimatischen Voraussetzungen hierfür nicht geeignet sind und zu einer langfristigen Beschädigung oder Zerstörung der Dokumente führen können.

6. Fazit

Aus Sicht der Verwaltung ergibt sich die seltene Gelegenheit, eine vorhandene und geeignete Büroimmobilie im Zentrum von Rastede zu attraktiven Konditionen zu erwerben, die sowohl für die Bürgerinnen und Bürger als auch für die Belegschaft gute Rahmenbedingungen schaffen kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Kaufpreis setzt sich aus dem Nettopreis in Höhe von 1,575 Mio. Euro, die Maklerprovision (75.000 Euro), Notar- und Gerichtskosten (23.625 Euro) und Grunderwerbssteuer (78.750 Euro) zusammen.

Da die OLB einen Verkauf nur im Jahr 2025 durchführen möchte und auf eine Unterzeichnung des Kaufvertrags noch vor dem 31. Dezember 2025 besteht, muss bereits in diesem Jahr eine haushaltsrechtliche Ermächtigung zur Verfügung stehen. Dafür ist im Haushaltsjahr 2025 eine entsprechende Verpflichtungsermächtigung erforderlich.

Diese Verpflichtungsermächtigung kann gemäß § 119 Abs. 5 NKomVG in Höhe von 1.850.000 Euro für den Ankauf des Gebäudes Oldenburger Str. 259 bereitgestellt werden. Die Deckung erfolgt aus der Verpflichtungsermächtigung für die Sanierung der Feuerwehr Hahn. Diese Deckung ist möglich, da eine Inanspruchnahme aufgrund einer verzögerten Umsetzung der Maßnahme im laufenden Jahr nicht mehr erforderlich ist.

Die für das Haushaltsjahr 2026 anstehende Auszahlung des Kaufpreises wird im Rahmen der Haushaltsplanung für das Haushaltsjahr 2026 in das Investitionsprogramm aufgenommen.

Die Kosten des Bauantrags zur Umnutzung einer Altwohnung im zweiten Stock werden von der Verkäuferseite übernommen. Weil in diesem Zuge zusätzliche bauliche Notwendigkeiten nicht ausgeschlossen werden können, wird der ursprünglich veranschlagte Gesamtbetrag in Höhe von 1,85 Mio. Euro für den Kaufpreis und die Nebenkosten trotz abermaliger Kaufpreisminderung nicht abgesenkt.

Ferner entstehen als Folge des Kaufs weitere finanzielle Verpflichtungen, die für die Umsetzung im Jahr 2026 zu berücksichtigen sind. Dies betrifft geringfügige bauliche und technische Veränderungen am Bestandsgebäude (35.000 Euro nach Schätzungen des GB 1) sowie Planungs- und Umzugskosten (vorläufig werden hierfür 50.000 Euro für das Jahr 2026 eingeplant).

Perspektivisch ist eine zumindest teilweise Gegenfinanzierung über die Veräußerung der Liegenschaft in der Baumgartenstraße sowie die Einsparung bei der aktuell angemieteten Liegenschaft Denkmalsplatz vorgesehen.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1 – Exposé