

## Einladung

**Gremium:** Rat - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Dienstag, 06.10.2020, 17:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Schlosspark-Hotel Hof von Oldenburg, Oldenburger Straße 199,  
26180 Rastede

Rastede, den 24.09.2020

### 1. An die Mitglieder des Rates der Gemeinde Rastede

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

### Tagesordnung:

#### **Öffentlicher Teil**

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 07.07.2020
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Benennung von stellvertretenden Ausschussvorsitzenden  
Vorlage: 2020/147 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 6 Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen", Bereich Freibad Rastede  
Vorlage: 2020/133 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 7 Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen", Bereich Palais Rastede  
Vorlage: 2020/141 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 8 Bundeszuschuss für investive Kulturmaßnahmen bei Einrichtungen im Inland, Bereich Schlosspark Rastede  
Vorlage: 2020/145 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 9 Änderung der Festsetzung des Verkaufspreises für gewerbliche Flächen im Bereich "Am Autobahnkreuz Oldenburg Nord"  
Vorlage: 2020/114 Berichterstatter: Herr Langhorst

## Einladung

---

- TOP 10 Festsetzung der Verkaufspreise - Baugebiet "Ipwege - Nördlich Feldstraße"  
Vorlage: 2020/142 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 11 Veränderung von Vergabekriterien für die Reihenhausbebauung in Wohn-  
baugebieten  
Vorlage: 2020/122 Berichterstatter: Herr Röben
- TOP 12 Bericht des Bürgermeisters
- TOP 13 Einwohnerfragestunde
- TOP 14 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Krause  
Bürgermeister

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2020/147**

freigegeben am **25.09.2020**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Kobbe, Ralf

**Datum: 24.09.2020**

### **Benennung von stellvertretenden Ausschussvorsitzenden**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.10.2020	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Frau Dr. Sabine Eyting übernimmt die Funktion der stellvertretenden Ausschussvorsitzenden im Finanz- und Wirtschaftsausschuss.

Herr Thorsten Bohmann übernimmt die Funktion des stellvertretenden Ausschussvorsitzenden im Kultur- und Sportausschuss.

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

Aufgrund von verschiedenen Ausschussumbesetzungen sind die stellvertretenden Ausschussvorsitzenden für den Kultur- und Sportausschuss sowie den Finanz- und Wirtschaftsausschuss neu zu bestimmen.

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat in diesem Zusammenhang mitgeteilt, dass anstelle des ausgeschiedenen Ratsmitglieds Jan Hoffmann Frau Dr. Sabine Eyting die Funktion der stellvertretenden Ausschussvorsitzenden im Finanz- und Wirtschaftsausschuss übernimmt.

Die CDU Fraktion hat zudem die Verwaltung darüber informiert, dass anstelle des Ratsmitglieds Reiner Wessels Herr Thorsten Bohmann die Funktion des stellvertretenden Ausschussvorsitzenden im Kultur- und Sportausschuss übernimmt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

**Anlagen:**

Keine.

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2020/133**

freigegeben am **31.08.2020**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

**Datum: 28.08.2020**

### **Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen", Bereich Freibad Rastede**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	06.10.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	06.10.2020	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeinde Rastede saniert das Freibad Rastede. Die Sanierung umfasst sämtliche Teilbereiche des Freibades einschließlich der Technik und des Umkleidegebäudes.
2. Die Gemeinde Rastede erbringt den finanziellen Eigenanteil für das Projekt in Höhe von 55 % der Gesamtkosten mit einem Gesamtbetrag von mindestens 3.971.550 Euro.

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

Mit Beschluss des Rates vom 11.12.2018 hatte sich die Gemeinde mit dem Projektantrag „Sanierung des Freibades Rastede“ für das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ beworben und gleichzeitig beschlossen, den finanziellen Eigenanteil für das Projekt in Höhe von 55 % für die Laufzeit der Maßnahme zur Verfügung zu stellen (vgl. Vorlage 2018/266).

Zwischenzeitlich ist der Gemeinde aus diesem Bundesprogramm ein Zuschuss für die Sanierungsmaßnahme von bis zu 3,2 Millionen Euro in Aussicht gestellt worden. Dabei ist das Programm gedeckelt in der Zuschusshöhe und führt dazu, dass mindestens 55 % der Gesamtkosten durch die Gemeinde erbracht werden müssen. Weitere Voraussetzung für das Programm ist, dass sich der Rat der Gemeinde Rastede nicht nur ausdrücklich für die Sanierung des Freibades ausspricht, sondern dass auch die Bereitschaft besteht, die entsprechenden Finanzmittel zur Verfügung zu stellen.

Die im Beschlussvorschlag genannte Summe entspricht dabei dem derzeitigen Anteil der Gemeinde bei geschätzten Sanierungskosten in Höhe von rund 7,2 Millionen Euro. Dieser Betrag war 2018 im Zusammenhang mit der Bewerbung dieses Bundesprogramms durch vorläufige Kostenschätzung ermittelt worden. Von dieser Gesamtsumme sind jedoch die erstattungsfähigen Vorsteuern der Investitionsmaßnahme entsprechend abzuziehen. Dies hat zur Folge, dass die seinerzeitige Kostenschätzung „nur noch“ Gesamtkosten von insgesamt rund 6,172 Millionen Euro umfassen würde, wovon rund 2,78 Millionen Euro als Zuschussanteil auf den Bund entfallen würden. Diese Summe würde den maximal möglichen Zuschuss um rund 422.000 Euro unterschreiten und folglich in den Gesamtkosten rund 950.000 Euro an Investitionsleistung, gemessen an den Möglichkeiten des Bundeszuschusses, unberücksichtigt lassen. Darüber hinaus stammt die zugrunde liegende Kostenschätzung der Verwaltung aus dem Jahr 2018 und wird sich, ungeachtet der Corona-Krise, zwischenzeitlich durch Kostensteigerungen deutlich erhöht haben.

Hinzu kommt, dass der Beschluss zur Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen (vgl. Vorlage 2020/042A) voraussichtlich ebenfalls dazu führen wird, dass die ursprünglich geschätzten Gesamtkosten nicht nur erreicht, sondern selbst in der Nettobetrachtung sogar überboten werden könnten. Die Verwaltung hat deshalb unter Berücksichtigung der Anforderungen des Bundesprogramms im Beschlussvorschlag deutlich gemacht, dass die Gemeinde bis zu einer Gesamthöhe von 3.971.550 Euro die Sanierungsmaßnahme mindestens begleiten würde. Da der insoweit seinerzeit ermittelte Zuschussbetrag bislang auch Gegenstand der grundsätzlichen Beratung und Zustimmung in den politischen Gremien war, wird davon ausgegangen, dass auch weiterhin die Bereitschaft besteht, Sanierungskosten bis zu einer solchen Gesamthöhe mitzutragen. Die Berücksichtigung der finanziellen Aufwendungen findet, soweit nicht bereits durch erste Planungsmaßnahmen für das Jahr 2020 geschehen, im Zeitraum 2021 bis 2023 statt. Nach den jetzigen Überlegungen ist vorgesehen, nach Abschluss der Freibadsaison 2021 mit den Sanierungsarbeiten zu beginnen und diese rechtzeitig vor dem Saisonstart 2023 zu beenden.

Ob und in welchem Umfang letztlich Sanierungsmittel zur Verfügung gestellt werden, hängt von den tatsächlichen Investitionskosten ab. In jedem Falle wird der Zuschuss des Bundes nicht höher ausfallen als 3,2 Millionen Euro. Ob und in welchem Umfang einzelne Leistungen anerkannt werden, kann erst im Zuge der endgültigen Bewilligung, die sich bis zum ersten Quartal 2021 hinausziehen kann, festgestellt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Siehe Sach- und Rechtslage. Haushaltsmittel werden im Entwurf für die Haushaltsatzung 2021 und im Übrigen in der Finanzplanung bis zum Planjahr 2023 in einem Gesamtumfang von 7.221.500 Euro berücksichtigt.

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

Derzeit keine.

### **Anlagen:**

Keine.

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2020/141**

freigegeben am **23.09.2020**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

**Datum: 23.09.2020**

### **Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen", Bereich Palais Rastede**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	06.10.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	06.10.2020	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeinde Rastede saniert das Palais Rastede. Die Sanierung umfasst sämtliche Teilbereiche des Palais, der Nebengebäude, der Torhäuser einschließlich sämtlicher technischer Anlagen und Einrichtungen sowie dazugehöriger Außenanlagen. Darüber hinaus errichtet die Gemeinde einen Veranstaltungsraum. Grundlage hierfür ist das aktualisierte Baukonzept 2020.
2. Die Gemeinde Rastede erbringt den finanziellen Eigenanteil für das Projekt unter Berücksichtigung von Drittmitteln mit einem Gesamtbetrag von mindestens 845.000 Euro.

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

Durch Beschluss vom 22.06.2020 hat sich die Gemeinde im Zuge der vorläufigen Antragstellung für das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ dafür ausgesprochen, dass Palaisensemble, bestehend aus dem Palais, den Nebengebäuden und den Torhäusern einschließlich dazugehöriger Außenanlagen zu sanieren und darüber hinaus einen Veranstaltungsraum zu errichten. Hierfür sind, neben weiteren Drittmitteln, Bundesmittel in Höhe von 1.440.000 Euro in Aussicht gestellt worden. Auf die Vorlagen 2020/081 und 2020/081A wird verwiesen.

Ähnlich wie beim Freibad (vgl. Vorlage 2020/133) ist unter anderem Zuwendungs voraussetzung, dass der Rat der Gemeinde Rastede ausdrücklich die Umsetzung dieses Projektes einschließlich der erforderlichen Finanzierung beschließt.

Unter Berücksichtigung der bislang vorläufig ermittelten Baukosten und deren Aktualisierung im April 2020 ist von Gesamtkosten in Höhe von 3.100.000 Euro (brutto) auszugehen. Da von Zuschussgebern typischerweise bei Vorliegen des Tatbestandes der Vorsteuerabzugsberechtigung lediglich der Nettobetrag bezuschusst wird und dies entsprechend der Programmvorgabe auf 45 % maximal durch den Bund gedeckelt ist, wird bei sich dann ergebenden Kosten von 2.605.042 Euro (netto) von einem Bundeszuschuss in Höhe von bis zu 1.172.269 Euro ausgegangen. Dies würde unter Berücksichtigung der entsprechenden Reduzierung weiterer Zuschussgeber (Land, Landkreis, Stiftung Niedersachsen und Niedersächsischer Sparkassenstiftung) einen voraussichtlichen Anteil der Eigenmittel für die Gemeinde in Höhe von 710.086 Euro bedeuten.

Ob und inwieweit eine Vorsteuerabzugsberechtigung im vorliegenden Falle gegeben ist, wird derzeit in Abstimmung mit dem Finanzamt geprüft und kann deshalb zum jetzigen Zeitpunkt auch noch nicht endgültig festgestellt werden. Da eine Erhöhung des Bundeszuschusses, die, wie ausgeführt, ursprünglich mit 1.440.000 Euro in Aussicht gestellt worden ist, ausdrücklich nicht gewährt wird, sollte jedenfalls versucht werden, diese Zuschusshöhe auch vollumfänglich einzusetzen.

Ungeachtet der steuerrechtlichen Thematik ist im Hinblick auf die jetzige Planungssituation auch noch nicht geklärt, ob und inwieweit die ursprünglichen Kostenannahmen des mit der Vorprüfung beauftragten Planungsbüros zutreffend sein werden. Gegebenenfalls könnte sich selbst bei Berücksichtigung des Vorsteuerabzuges ein Nettoaufwand ergeben, der die ursprüngliche (Brutto-)Baukostenhöhe erreicht, möglicherweise sogar überschreitet. Dies gilt insbesondere auch unter der Überlegung, dass gerade technische Einbauten in der bisherigen Kostenschätzung noch nicht ausreichend Berücksichtigung gefunden haben und diese Maßnahmen insgesamt nicht auf Klimarelevanz geprüft worden sind.

Unterstellt, dass die Annahme der Verwaltung in Bezug auf die lediglich umsatzsteuerbereinigten Aufwendungen nicht zutreffend wäre oder aber die Baukosten sich auf die ursprüngliche Höhe belaufen, würden sich unter Berücksichtigung der Kosten in Höhe von 3.100.000 Euro und der Beachtung der Förderhöchsthöhe von 45 % Bundesmittel an den Gesamtbaukosten, entsprechend 1.395.000 Euro, sowie der nicht weiteren Erhöhung der Zuschüsse sonstiger Dritter Eigenmittel der Gemeinde in Höhe von mindestens 845.000 Euro ergeben.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Siehe Sach- und Rechtslage.

Haushaltsmittel werden im Entwurf für die Haushaltssatzung 2021 mit insgesamt 180.000 Euro berücksichtigt.

In der Finanzplanung werden dann über die Finanzplanungsjahre 2022 und 2023 die übrigen Mittel veranschlagt werden. Ob im Hinblick auf die Höhe der Bausummen, vergleichbar dem Freibad, eine europaweite Ausschreibung der Architektenleistungen verbunden sein wird, wird sich erst in den kommenden Wochen zeigen.



**Auswirkungen auf das Klima:**

Derzeit keine.

**Anlagen:**

Keine.

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2020/145**

freigegeben am **24.09.2020**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

**Datum: 24.09.2020**

### **Bundeszuschuss für investive Kulturmaßnahmen bei Einrichtungen im Inland, Bereich Schlosspark Rastede**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	06.10.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	06.10.2020	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Auf der Grundlage des Gutachtens „Schlosspark Rastede 2020 - Denkmalpflegerische Zielsetzung“ saniert die Gemeinde Rastede den Schlosspark Rastede. Die Sanierung umfasst sämtliche Teilbereiche des Schlossparks gemäß dem dargestellten Gutachten.
2. Die Gemeinde Rastede erbringt den finanziellen Eigenanteil für das Projekt unter Berücksichtigung von Zuwendungen des Bundes mit einem Gesamtbetrag von mindestens 260.000 Euro.

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

Mit Bericht im Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen 13.05.2019 hatte die Verwaltung die aus dem erarbeiteten Fachgutachten „Schlosspark Rastede 2020 – Denkmalpflegerische Zielsetzung“ vorgestellten Maßnahmen zur Inwertsetzung des Areals vorgestellt, die der Ausschuss zur Kenntnis genommen hat. Dabei handelt es sich unter anderem um die Schlosszufahrt, Teichpartien, den Bereich um „Vorwerk“ sowie die ehemalige Baumschule, die Wolfsschlucht und andere in dem Bericht genannten Maßnahmen. Auf die Vorlage 2019/092 wird insoweit verwiesen.

Die Verwaltung hat unter Berücksichtigung der seinerzeit in diesem Gutachten angenommen Kostenschätzung in Höhe von 520.000 Euro eine Zuschussanfrage beim Bund für den Bereich von investiven Kulturmaßnahmen gestellt. Wie berichtet, hat zwischenzeitlich der Bundestag beschlossen, bis zu 260.000 Euro für diese Maßnahme als Zuschuss zur Verfügung zu stellen.

Ähnlich wie bei den Projekten Freibad (vgl. Vorlage 2020/133) und Palais (vgl. Vorlage 2020/141) ist allerdings unter anderem Zuwendungsvoraussetzung, dass der Rat der Gemeinde Rastede ausdrücklich die Umsetzung dieses Projektes, einschließlich der erforderlichen Finanzierung, beschließt.

Wie ausgeführt, belaufen sich die Maßnahmen für die Sanierung des Schlossparks auf insgesamt 520.000 Euro. Ursprünglich war vorgesehen, diese Maßnahmen in einem Projektzeitraum von ca. 10 Jahren zu verwirklichen. Dabei war allerdings davon ausgegangen worden, dass die Finanzierung ausschließlich aus Mitteln der Gemeinde zu bestreiten ist. Nunmehr hat sich gezeigt, dass der Bund mit mindestens 260.000 Euro zur Seite stehen wird. Darüber hinaus läuft beim Land derzeit ein Antragsverfahren, welches weitere Zuwendungen in Höhe von bis zu 100.000 Euro generieren könnte. Die insoweit dann verbleibenden Restmittel von 160.000 Euro müssten - nach den bisherigen Erfahrungen - vermutlich auf einen kürzeren Zeitraum zur Verfügung gestellt werden, allerdings wäre dieser Umstand im Hinblick auf die insgesamt zu leistenden Aufwendung durch die Gemeinde akzeptabel.

Ohne an dieser Stelle bereits eine besondere Priorität zu setzen, wird nur die Absichtserklärung des Rates durch diesen Beschluss bekundet, die Sanierung in dem erforderlichen Umfang - wie durch Gutachten dargestellt - vorzunehmen und die Finanzierungskosten mit einem Eigenanteil zu hinterlegen.

Im Hinblick darauf, dass der Antrag beim Land bislang noch nicht beschieden wurde, muss jedenfalls davon ausgegangen werden, dass die gesamte Restfinanzierung in Höhe von bis zu 260.000 Euro bei der Gemeinde verbleibt. Insoweit ist auch der Beschlussvorschlag entsprechend formuliert.

Darauf hinzuweisen ist außerdem, dass es sich seinerzeit um eine vorläufige Kostenschätzung durch das Planungsbüro gehandelt hat, welche im Einzelfall noch abweichen kann. Im Laufe des Realisierungszeitraumes wird deshalb, auch unter Berücksichtigung der bislang noch nicht vorgenommenen Ausschreibungen, jeweils zeitnah berichtet werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Im Haushaltsplan 2020 waren bereits Mittel eingestellt, die aber im Hinblick auf die Finanzierungszusage des Bundes noch nicht eingesetzt werden konnten. Diese werden zu gegebener Zeit in der entsprechenden Höhe gemäß dem Bewilligungsbescheid des Bundes neu veranschlagt werden.

Teilmaßnahmen, wie die Inwertsetzung von drei Teichen im Schlosspark (vgl. Vorlage 2020/097), werden derzeit bereits unter gleichen Finanzierungsbedingungen (50 Prozent wurden durch Dritte gestellt) umgesetzt.

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

Keine.

### **Anlagen:**

Keine.

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2020/114**

freigegeben am **14.08.2020**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

**Datum: 15.07.2020**

### **Änderung der Festsetzung des Verkaufspreises für gewerbliche Flächen im Bereich "Am Autobahnkreuz Oldenburg Nord"**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	31.08.2020	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	08.09.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	06.10.2020	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Verkaufspreis für die noch zu veräußernde gewerbliche Baufläche im Bereich „Am Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ wird auf 35 Euro je m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Kaufpreisbestandteile für den Verkaufspreis in Höhe von 35 Euro je m<sup>2</sup> setzen sich wie folgt zusammen:

1. Der Grundstückskaufpreis beträgt 25,27 Euro je m<sup>2</sup>.
2. Die Erschließungs- und Kanalbaubeiträge betragen 11,55 Euro je m<sup>2</sup>, wobei im Rahmen der Richtlinie zur Wirtschaftsförderung für den Bereich „Schmutzwasserkanal“ der Zuschuss von 1,82 Euro je m<sup>2</sup> und im Übrigen der Zuschuss der N-Bank für die Erschließungsleistungen in diesem Gebiet berücksichtigt sind.

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

Mit Vorlage 2011/017 war der Verkaufspreis für die in Rede stehenden Flächen auf insgesamt 22 Euro je m<sup>2</sup> festgesetzt worden. Der seinerzeit vermeintlich günstige Verkaufspreis resultierte aus dem Umstand, dass die Gemeinde erhebliche Zuschüsse vom Land (N-Bank) für die Erschließung dieses Gebietes erhalten hatte und gemäß den Förderrichtlinien gezwungen war, diese vergünstigten Bedingungen an die anzusiedelnden Unternehmen weiterzugeben. Gleichzeitig hatte der Rat festgelegt, dass im Hinblick auf die besondere Lage dieses Gebietes ausschließlich Unternehmen angesiedelt werden sollen, die, neben weiteren Voraussetzungen, einen Flächenbedarf von wenigstens 10.000 m<sup>2</sup> haben.

Durch die zwischenzeitliche Absage der Firma Bohmann sind Flächenanteile in Höhe von rund 56.000 m<sup>2</sup> wieder verfügbar geworden, verbunden mit der Folge, dass im Hinblick auf die zwischenzeitlich verstrichene Zeit auch eine Überprüfung des Verkaufspreises angezeigt ist. Für den Teilbereich der Erschließungskosten gilt dies nicht; diese sind seinerzeit aufgrund der tatsächlich entstandenen Kosten beziehungsweise der bestehenden satzungsrechtlichen Regelungen ermittelt worden und können, gerade auch unter Berücksichtigung der entsprechenden Zuwendungsregelung, nicht verändert werden. Dies gilt allerdings nicht für den Anteil, der den Kaufpreis im engeren Sinne beinhaltet.

Gemäß § 125 I NKomVG dürfen die Kommunen, also auch die Gemeinde Rastede, Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußern. Somit stellt sich die Frage, ob der bisherige „reine“ Kaufpreis in Höhe von 10,- Euro je m<sup>2</sup> nach wie vor den vollen Wert beinhaltet. Hinweis hierauf kann, da vergleichbare Flächen, insbesondere die Lage betreffend, innerhalb des Gemeindegebietes nicht existieren, lediglich die Betrachtung der Preissituation in der Umgebung geben. Hierbei ergibt sich ein durchaus differenziertes Preisbild. Soweit Industrieflächen überhaupt vorhanden sind, belaufen sich die Preise hierfür zum Beispiel in Westerstede auf 33 Euro je m<sup>2</sup>, in Oldenburg auf 45 Euro je m<sup>2</sup> im Bereich „östlich Patentbusch“. Bei der Preissituation im Bereich Tweelbäke ist ein differenziertes Preisniveau vorhanden.

Wenn man berücksichtigt, dass die Lage des Industriegebietes unmittelbar an ein Oberzentrum angrenzt und alternative Flächen in dieser Lage, mit dieser Qualität und den dort verankerten baurechtlichen Möglichkeiten im Grunde nicht vorhanden sind, ist zunächst eine Erhöhung des Verkaufspreises angezeigt. Bei der absoluten Höhe gilt es dann aber auch zu berücksichtigen, dass nach wie vor die Intention der Gemeinde ist, gerade in diesem Bereich ausschließlich großflächige Unternehmen zu beherbergen, die durch ein entsprechendes bauliches Potenzial auch in der Lage sind, ein einheitliches städtebauliches Bild zu erzeugen. Diese durchaus ergänzenden Anforderungen, auch in Verbindung mit der Erwartungshaltung der Gemeinde nach einem qualitativ und architektonisch ansprechenden Bauwerk, limitiert die Preisobergrenze. Im Hinblick auf die vorgenannte Preissituation hält die Verwaltung deshalb einen Verkaufspreis von 35 Euro je m<sup>2</sup> voll erschlossen für gerechtfertigt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Soweit diese Preiserhöhung beschlossen werden würde, würden sich statt bisher Einnahmen in Höhe von 1.232.000 Euro nunmehr 1.960.000 Euro, mithin 728.000 Euro zusätzlich ergeben.

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

Zurzeit sind keine konkreten Aussagen möglich; diese ergeben sich allenfalls dann, wenn konkrete Ansiedlungswünsche vorgetragen werden.

### **Anlagen:**

Übersichtsplan freie Flächen (ehemals Bohmann).

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

**Vorlage-Nr.: 2020/142**

freigegeben am **23.09.2020**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

**Datum: 23.09.2020**

### **Festsetzung der Verkaufspreise - Baugebiet "Ipwege - Nördlich Feldstraße"**

**Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	06.10.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	06.10.2020	Rat

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Verkaufspreis für die gemeindeeigenen Grundstücke des Baugebietes „Ipwege – Nördlich Feldstraße“ wird wie folgt festgesetzt:

WA 1, 4:	270,00 €/m <sup>2</sup>
WA 2, 3:	185,00 €/m <sup>2</sup>

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

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

WA 1, 4:	37,35 €/m <sup>2</sup>
WA 2, 3:	31,13 €/m <sup>2</sup>

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

- a) für den Schmutzwasserkanal:

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

- b) für den Regenwasserkanal:

WA 1, 4:	1,19 €/m <sup>2</sup>
WA 2, 3:	1,00 €/m <sup>2</sup>

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

## **Sach- und Rechtslage:**

Da die Arbeiten betreffend die Ersterschließung des Baugebietes „Ipwege – Nördlich Feldstraße“ (vgl. Übersichtsplan Anlage 1 zu dieser Vorlage) im Wesentlichen abgeschlossen sind, soll jetzt die Vermarktung durchgeführt werden. Das Baugebiet mit einem Gesamtumfang von rund 3,9 ha für Wohnbauflächen soll in zwei Vermarktungsabschnitten über einen Zeitraum von insgesamt vier Jahren, beginnend ab 2020, vermarktet werden. Die Kosten sind, soweit nicht feststehend, deshalb auf der Grundlage der zuletzt ermittelten Preissteigerungsraten vorgenommen worden.

Bei der Gestaltung des Gesamtpreises hat sich die Verwaltung von der Überlegung leiten lassen, dass zuletzt mit der Festsetzung der Grundstückspreise für das Baugebiet „Im Göhlen“ eine Preissituation ermittelt worden ist, die auch für den Ortsteil Wahnbek Anwendung finden kann. Zwar kann argumentiert werden, dass die infrastrukturelle Ausstattung des Hauptortes attraktiver ist; dafür trifft gleichermaßen die Überlegung zu, dass der Ortsteil Wahnbek, bedingt durch seine unmittelbare Nähe zu Oldenburg, von jeher für den dortigen Einwirkungsbereich in Bezug auf das Preisniveau eher maßstabsetzend war und entsprechende Auswirkungen hatte und hat.

Diesen Überlegungen folgend ist deshalb bei vergleichbaren Ausnutzbarkeitsziffern aus dem Bebauungsplan der Gesamtpreis entsprechend den Festsetzungen des Baugebietes „Im Göhlen“ vorgenommen worden. Das bedeutet, dass für ein mehrgeschossiges Wohnhaus mit mehreren Wohnungen ein anderes Preisniveau als für das Einfamilienhaus festgelegt wurde. Dies gilt neben den Abstufungsregelungen für die Geschosdecke auch für die sonstigen Regelungen. Tatsächlich unterscheiden sich die Festsetzungen der Flächen WA 2 und WA 3 nur dadurch, dass in WA 2 eine andere Gebäudeform aufgrund der Berücksichtigung einer Traufhöhe gewählt worden ist. Dies kann jedoch nicht einen Unterschied in Bezug auf die Preisfestsetzung auslösen.

Die Kosten für die Bereich Schmutz- und Regenwasserkanalisation sind satzungsmäßig bereits festgelegt und deshalb aufgrund der entsprechenden Ausnutzbarkeiten gemäß den Regelungen des Bebauungsplanes feststehend.

Wie auch schon für das Baugebiet „Im Göhlen“ soll die vom Rat beschlossene Richtlinie für die Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ selbstverständlich auch für dieses Baugebiet gelten. Die hierfür zu veranschlagenden Zuschussmittel werden gesondert berücksichtigt.

Bestehen bleiben die zuletzt auch in der Ausgestaltung der jeweiligen Kaufverträge übernommenen Überlegungen zum Eigenbezug (10 Jahre mit Ausnahmeregelung in begründeten Einzelfällen). Lediglich die „Vertragsstrafe“, die in einer Höhe von bis zu 30 % des Grundstückskaufpreises in die Grundstückskaufverträge aufgenommen worden war, muss aufgrund aktueller Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes entfallen. Dieser hat entsprechende Regelungen für unwirksam erklärt.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Siehe Sach- und Rechtslage. Die endgültige Einnahmenhöhe wird auch davon abhängig sein, inwieweit die im Einmündungsbereich vorhandenen Wohnbauflächen möglicherweise für Eigennutzung vorgehalten werden.

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

Die Auswirkungen auf das Klima sind bereits im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt worden.

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Übersicht über den Baubauungsplan 114 – „Ipwege – Nördlich Feldstraße“



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

**Vorlage-Nr.: 2020/122**

freigegeben am **24.08.2020**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

**Datum: 10.08.2020**

### **Veränderung von Vergabekriterien für die Reihenhausbebauung in Wohnbaugebieten**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.09.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	06.10.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	06.10.2020	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Bei der Vergabe von Reihenhausgrundstücken an Bauherrengemeinschaften sind die Vergaberichtlinien der Gemeinde Rastede über die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken sowie das ergänzende Kriterium „Vorherige Gewährung von Grundeigentum für Wohnzwecke durch die Gemeinde“ nicht zu berücksichtigen, wenn wenigstens 60 % der Reihenhausgrundstücke eines Baukomplexes diese Kriterien erfüllen.

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

Mit Beschluss vom 05.11.2019 (vgl. Vorlage 2019/217 und Niederschrift über die Sitzung des Rates) war festgelegt worden, dass unter bestimmten Voraussetzungen eine Vergabe für Mehrfamilienhäuser bei Reihenhausgrundstücken durchgeführt werden soll.

Dabei war festgelegt worden, dass Bauherrengemeinschaften zu mindestens 30 % berücksichtigt werden und bei ihnen die Vergabekriterien für Einfamilien- und Doppelhäuser zur Anwendung kommen sollen.

Zwischenzeitlich, jedoch noch vor der Corona-Krise, ist ein Aufruf an interessierte Bauherrengemeinschaften erfolgt, wobei sich anhand der insgesamt vorliegenden Bewerber (15) gezeigt hat, dass das Interesse eher verhalten ist. Dennoch wäre eine Vergabe zumindest von Teilbereichen durchaus möglich.

Als problematisch erweist sich jedoch, dass zum einen nicht sämtliche Bewerber für einen Reihenhauskomplex in vollständigem Umfang die Vergabekriterien erfüllen.

Zum anderen, vermutlich durch ein Redaktionsversehen begründet, weisen die Vergabekriterien nicht (mehr) das Merkmal auf, dass dann die Vergabe nicht möglich ist, wenn der / die Bewerber\*in bereits zu einem früheren Zeitpunkt ein Grundstück von der Gemeinde erhalten hat. Aus der Diskussion insgesamt war für die Verwaltung jedoch nicht zu entnehmen, dass dieses Kriterium keine Anwendung mehr finden sollte.

Bei Anwendung dieser Regelungen ergeben sich Vergabeprobleme. Innerhalb zweier Bauherrengemeinschaften beziehungsweise Interessierten findet sich die Situation, dass potenzielle Käufer eines Reihenhauses vorhanden sind, die zu einem früheren Zeitpunkt bereits ein Wohnhausgrundstück von der Gemeinde erhalten haben. Die Beweggründe für die Beteiligung an der jetzigen Bauherrengemeinschaft sind unterschiedlich; der Verkauf des früheren Hausgrundstückes war durch Trennung begründet beziehungsweise das Alter der Interessenten begründete den Wunsch, nochmals neu, dafür aber deutlich kleiner zu bauen. Folglich würde keine Möglichkeit bestehen, diese Interessenten bei der Vergabe eines (Teil-) Grundstücks zu berücksichtigen.

Auch für zukünftige Interessenten kann in ihrer Gesamtheit nicht ausgeschlossen werden, dass ein Teilbereich eines / einer Interessenten/-in nicht den Vergabekriterien entspricht. Dies würde dazu führen müssen, dass mindestens dieser Teilbereich des Baukomplexes und damit womöglich die Bauherrengemeinschaft insgesamt unberücksichtigt bleiben müsste. Zwar könnte man einwenden, dass sich dann der Teil der Bauherrengemeinschaft, der die Bedingungen erfüllt, einen zusätzlichen Teil „suchen müsste / bzw. könnte“.

Allerdings gilt bei Bauherrengemeinschaften, dass diese nicht nach dem Prinzip des Zufalls entstehen, sondern typischerweise durch Bekanntschaften / Freundschaften vorgeprägt sind und aus dieser Gemeinschaftssituation heraus der Wunsch nach der Realisierung eines solchen Bauvorhabens entsteht. Auch wenn zu einem späteren Zeitpunkt natürlich die Möglichkeit bestehen könnte, dass durch Wegzug, Tod oder Verkauf ein Wechsel in der Gemeinschaft eintritt, ist doch mindestens zum Zeitpunkt des Baubeginns die Gemeinschaft häufig ausschlaggebender Faktor. Dies gilt insbesondere bei der Gründung einer Bauherrengemeinschaft, wo im Sinne des Wortes gefordert werden müsste, dass man sich zwar eines Bauträgers bedient, allerdings ausschließlich als ausführendes und nicht als vorbereitendes Organ der Bautätigkeit. Folglich wird auch die Bauherrengemeinschaft gefordert, sich bei Planung, Finanzierung und Baubetreuung in besonderer Weise zu engagieren.

Wenn nun durch Anwendung der genannten Regularien ein Teil der Interessengemeinschaft ausscheiden muss, ist damit möglicherweise das gesamte Vorhaben infrage gestellt. Dies führt aus Sicht der Verwaltung auch deshalb zu einem unbefriedigenden Ergebnis, weil diese Verfahrensweise ausschließlich bei Bauherrengemeinschaften zur Anwendung käme, die aus der Beschlussituation heraus eher besonders gefördert werden sollten. Bei den Bauträgern nämlich werden unter Berücksichtigung der Vorlage 2019/022 „lediglich“ die Vergabekriterien für die Grundstücke im Bereich „Feldrosenweg“ angelegt. Dies aber könnte bei entsprechend geringer Beteiligung durchaus dazu führen, dass im weiteren Verlauf der Umsetzung Grundstücksbereiche an Personen vergeben werden, die die Kriterien, gegebenenfalls teilweise, ebenfalls nicht erfüllen.

Die Verwaltung spricht sich deshalb dafür aus, bei der Bewertung der Vergabe von Grundstücken an Bauherrengemeinschaften dann von den Kriterien durch die Gemeinde abzusehen, wenn diese bei wenigstens 60 % der Mitglieder der Bauherrengemeinschaft, also künftiger Eigentümer, gegeben sind.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

**Anlagen:**

Anlage 1 - Vergabekriterien