

Finanz- und Wirtschaftsausschuss

N i e d e r s c h r i f t

Gremium: Finanz- und Wirtschaftsausschuss - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 26.04.2021
Raum: Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstraße 5, 26180 Rastede
Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr
Sitzungsende: 18:50 Uhr

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Anlagen, die Bestandteil dieser Niederschrift sind.

Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Vorsitzender:

Bürgermeister:

Protokollführer:

TEILNEHMERVERZEICHNIS

Anwesend sind:

Ausschussvorsitz

Herr stv. BM Gerd Langhorst B90/Grüne

ordentliche Mitglieder

Herr Dieter Ahlers CDU

Herr Thorsten Bohmann CDU

Frau Susanne Lamers CDU

Herr Thorsten Menke CDU

Herr Wilhelm Janßen SPD

Herr Horst Segebade SPD für Sabine Koopmann

Herr Levent Süre SPD

Frau Dr. Sabine Eyting B90/Grüne

Herr Theo Meyer UWG

Frau Evelyn Fisbeck FDP für Rainer Zörgiebel

Verwaltung

Herr Bürgermeister Lars Krause

Herr Günther Henkel

Herr Stefan Unnewehr

Herr Michael Hollmeyer

Herr Mathias Meinen

Herr Ralf Kobbe

Gäste

Herr Frank Jacob von der Nordwest-Zeitung Rastede

Frau Britta Lübbers von der Rasteder Rundschau

sowie 8 weitere Zuhörer

Entschuldigt fehlen:

ordentliche Mitglieder

Frau Sabine Koopmann SPD

Herr Rainer Zörgiebel FFR

VERZEICHNIS DER TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 08.12.2020
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Haushalt 2020 - Vorabinformationen zum Jahresabschluss
Vorlage: 2021/013
- 6 Festsetzung Verkaufspreis Baugebiet Wahnbek, Nördlich Feldstraße
Vorlage: 2021/054
- 7 Erweiterung der Vergaberichtlinien für Baugrundstücke - Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Vorlage: 2021/052
- 8 Richtlinie für die Vergabe von Grundstücken - Antrag der UWG-Fraktion
Vorlage: 2021/053
- 9 Einwohnerfragestunde
- 10 Schließung der Sitzung

Tagesordnungspunkt 1

Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende Herr Langhorst eröffnet die öffentliche Sitzung des Finanz- und Wirtschaftsausschusses um 17:00 Uhr.

Tagesordnungspunkt 2

Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

Der Ausschussvorsitzende Herr Langhorst stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Anwesend sind 11 stimmberechtigte Mitglieder.

Der Finanz- und Wirtschaftsausschuss beschließt:

Die Tagesordnung wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt 3

Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 08.12.2020

Der Finanz- und Wirtschaftsausschuss beschließt:

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Finanz- und Wirtschaftsausschusses vom 08.12.2020 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt 4

Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen an den Bürgermeister gestellt.

Tagesordnungspunkt 5

Haushalt 2020 - Vorabinformationen zum Jahresabschluss
Vorlage: 2021/013

Sitzungsverlauf:

Herr Hollmeyer stellt anhand einer Präsentation, die der Niederschrift als Anlage 1 beigefügt ist, die wesentlichen Inhalte der Beratungsvorlage vor und macht insbesondere darauf aufmerksam, dass aufgrund der höher ausgefallenen allgemeinen Deckungsmittel und der nicht im vollen Umfang getätigten Ausgaben ein Kassenbestand von rund 10. Mio. Euro zum Jahresabschluss aufgelaufen ist, der aber aufgrund der liquiden Vorbelastungen für 2021 mit den gebildeten Haushaltsausgaberesten nahezu vollumfänglich benötigt wird.

Herr Bohmann zeigt sich erfreut über den positiven Bericht, der zeigt, dass sowohl Rat und Verwaltung unter anderem mit ihrer Ansiedlungspolitik als auch die Rasteder Wirtschaft sehr gut gearbeitet haben, sodass die Corona-Krise nach derzeitiger Einschätzung recht gut gemeistert werden kann. Hinsichtlich der recht hohe liquiden Mittel zum Jahresabschluss hinterfragt er, ob und inwieweit die Gemeinde Rastede inzwischen sogenannte „Strafzinsen“ bei den Banken zahlen muss.

Herr Hollmeyer führt aus, dass die Landessparkasse zu Oldenburg (LzO) als Hausbank bislang erst ab einer Summe von 5. Mio. Euro „Strafzinsen“ berechnet hat, jedoch zuletzt aufgrund der Greensill-Affäre und der damit einhergehenden Umschichtung von kommunalen Geldern von Privatbanken zu Sparkassen beziehungsweise Genossenschaftsbanken die Grenze auf 3. Mio. Euro reduziert wurde, sodass unlängst auch die Gemeinde Rastede ein Aufbewahrungsentgelt im niedrigen vierstelligen Bereich entrichten musste.

Her Theo Meyer begrüßt ebenfalls das positive Zahlenbild mit den relativ hohen liquiden Mitteln zum Jahreswechsel, bemerkt jedoch, dass die Mehreinnahmen bei der Gewerbesteuer nicht planbar sind. Gleichwohl liegt aus seiner Sicht damit eine gute Ausgangssituation für die nächsten Jahre vor, um die anstehenden großen Maßnahmen stemmen zu können.

Herr Segebade bemerkt, dass der Jahresabschluss in der Corona-Pandemie eine Rechnung mit vielen Unbekannten ist und nach wie vor in vielen Bereichen der Gesellschaft die Unsicherheit deutlich gespürt werden kann. Dessen ungeachtet ist das Ergebnis eine Bestätigung der gemeinsamen Anstrengungen, die dazu beitragen, sicher durch die Krise zu kommen.

Frau Dr. Eyting gibt zu verstehen, dass die auf dem ersten Blick positiven Zahlen lediglich ein kurzes Aufatmen in der Corona-Zeit darstellen und zustande gekommen sind, weil glücklicherweise Gewerbesteuernachzahlungen angefallen sind und zahlreiche Maßnahmen nicht umgesetzt werden konnten. Dies hatte zur Folge, dass recht hohe Haushaltsausgabereste für 2021 gebildet wurden, um die aufgelaufenen Maßnahmen in diesem Jahr umsetzen zu können, wofür der überwiegende Teil der liquiden Mittel benötigt wird.

Herr Janßen ergänzt, dass die Gemeinde bis jetzt gut durch die Corona-Zeit gekommen ist, jedoch nach wie vor die finanziellen Möglichkeiten begrenzt sind und zielführend eingesetzt werden müssen.

Auf Nachfrage von Frau Lamers erklärt Herr Unnewehr, dass für die Erschließung des Baugebiets „Im Göhlen“ regelmäßig Abschlagszahlungen an die beauftragten Firmen für die Ersterschließung gezahlt wurden, jedoch beispielsweise der Endausbau komplett noch aussteht, sodass den erwarteten Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen auch noch Ausgaben gegenüberstehen werden.

Beschluss:

Der Bericht mit den Vorabinformationen zum Jahresabschluss 2020 wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	
Enthaltung:	
Ungültige Stimmen:	

Tagesordnungspunkt 6

**Festsetzung Verkaufspreis Baugebiet Wahnbek, Nördlich Feldstraße
Vorlage: 2021/054**

Sitzungsverlauf:

Herr Meinen stellt die wesentlichen Inhalte der Vorlage anhand einer Präsentation (Anlage 2 zur Niederschrift) vor, wobei er ergänzend darauf hinweist, dass bei der Vergabe der Grundstücke in einem ersten Schritt die Vergabekriterien angewendet werden sollen, bevor sich daran anschließend die ausgewählten Bewerber entscheiden können, ob sie das Grundstück erwerben oder die Möglichkeit des Erbbaurechts in Betracht ziehen möchten.

Im weiteren Verlauf werden von Frau Fisbeck und Frau Dr. Eyting noch einige Verständnisfragen zur errechneten Ersparnis beim Erbbaurecht sowie zur Laufzeit, Zinsanpassung und zur Möglichkeit des Kaufes und gegebenenfalls auch Weiterverkaufes des Erbbaugrundstückes gestellt und von Herrn Meinen und Herrn Henkel beantwortet, wobei herausgestellt wird, dass spätere (Zins-)Anpassungen und der mögliche Verkauf an die Erbbaurechtsnehmer allein dem Rat der Gemeinde Rastede obliegen.

Frau Fisbeck bemerkt, dass sie die Beschlussempfehlung zwar mitträgt, jedoch zweifelt, dass es bei den derzeit extrem niedrigen Zinsen eine nennenswerte Nachfrage nach Erbbaurecht-Grundstücken gibt.

Herr Ahlers begrüßt den Beschlussvorschlag ausdrücklich und bemerkt, dass es sich die Gemeinde Rastede nicht leisten kann, bei den Grundstücksverkäufen auf Einnahmen zu verzichten, zumal in Ipwege eine Top-Wohnlage mit einer sehr guten Infrastruktur und viel Natur besteht. Dessen ungeachtet befürwortet er auch die Möglichkeit, ein Grundstück auf Erbbaurechtbasis pachten zu können, was übrigens in der Gemeinde Rastede eine lange Tradition hat.

Frau Dr. Eyting gibt zu verstehen, dass nunmehr feststeht, dass unter den bestehenden Umständen die Grundstücke nicht unter den ermittelten Marktwert von 190 Euro/qm veräußert werden dürfen, sodass dieser Preis akzeptiert werden muss. Darüber hinaus dankt sie der Verwaltung, dass der Vorschlag des Erbbaurechts mit aufgenommen wurde, um auch Menschen mit geringeren Einkommen den Bau eines Eigenheims zu ermöglichen. Hinsichtlich des Antrags der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen bezüglich der Vergabekriterien führt sie aus, dass zunächst geprüft werden sollte, wie die Vergabe des Erbbaurechts auch ohne Einkommensgrenzen verläuft, bevor eine abschließende Bewertung mit der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung von weiteren Kriterien erfolgt.

Herr Theo Meyer stellt vor dem Hintergrund des vorliegenden Gutachtens ebenfalls fest, dass eine Reduzierung des Kaufpreises von 190 Euro/qm nicht möglich ist. Er dankt der Verwaltung für die umfangreiche Auseinandersetzung mit der Gesamthematik und begrüßt, dass mit dem Erbbaurecht eine weitere Variante vorgeschlagen wird, die helfen kann, die Gesamtbelastung für eine Familie deutlich zu reduzieren.

Herr Janßen ergänzt, dass sich die SPD-Fraktion einen deutlich günstigeren Verkaufspreis gewünscht hätte, jedoch rechtlich diese Möglichkeit leider nicht gegeben ist. Vor diesem Hintergrund begrüßt er wie seine Vorredner, dass Erbbaugrundstücke angeboten werden sollen, um Bauherren finanziell entlasten zu können. Er stellt für die SPD-Fraktion heraus, dass die Grundthese von Hans-Jochen Vogel „Grund und Boden sind keine Ware, sondern eine Grundvoraussetzung menschlicher Existenz“ nach wie vor einen hohen Stellenwert hat.

Beschlussempfehlung:

1. Der Verkaufspreis für das Baugebiet „Ipwege-Nördlich Feldstraße“ wird für den ersten Vermarktungsabschnitt auf 190 Euro/m² festgesetzt. Der im Verkaufspreis enthaltene Ablösungsbetrag für den Anteil des Erschließungsbeitrages nach der Erschließungsbeitragssatzung beträgt 31,13 Euro/m².

Die ebenfalls im Verkaufspreis enthaltenen Abwasserbeiträge betragen entsprechend der Abwasserbeitragssatzung:

- a) Schmutzwasserbereich 3,34 Euro/m²
- b) Regenwasserbereich 1,00 Euro/m²

Die Kosten für die Hausanschlusschächte sind im Gesamtpreis ebenfalls enthalten.

2. Auf der Grundlage der bestehenden Vergabebedingungen der Gemeinde Rastede wird den Interessenten für den Erwerb eines Grundstückes für den Bau eines Einfamilienhauses in einer Quote von maximal 50 % der bestehenden Grundstücke die Wahlmöglichkeit eingeräumt, alternativ zum Kauf des Grundstückes ein Erbbaurecht hieran zu begründen, wobei der anfängliche Zinssatz 1,0 % beträgt. Eine erstmalige Erhöhung des Zinssatzes erfolgt frühestens nach 10 Jahren. Über die Höhe eines veränderten Zinssatzes ist zu gegebener Zeit gesondert zu beschließen. Eine Übertragung des Erbbaurechtsangebotes, soweit die Quote nicht ausgeschöpft wird, ist auf einen weiteren Vermarktungsabschnitt möglich, soweit die Quote von insgesamt 50 % der Grundstücke nicht überschritten wird.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die für den Bereich des vorliegenden Vermarktungsabschnittes eingeräumte Möglichkeit des Erbbaurechts auch bei dem weiteren Vermarktungsabschnitt und bei weiteren Baugebieten, die für Grundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern einen Gesamtkaufpreis von mehr als 150 Euro/m² festlegen, zu berücksichtigen.
4. Im Übrigen bleiben die Vergabebedingungen unberührt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen:
Enthaltung:
Ungültige Stimmen:

Tagesordnungspunkt 7

Erweiterung der Vergaberichtlinien für Baugrundstücke - Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Vorlage: 2021/052

Sitzungsverlauf:

Herr Langhorst weist eingangs darauf hin, dass Einvernehmen unter den Fraktionen herrscht, die Tagesordnungspunkte 7 und 8 gemeinsam zu beraten und anschließend separat darüber abzustimmen.

Frau Dr. Eyting stellt noch einmal umfassend den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vor, der einerseits einen dreigeteilten Vergabeschlüssel und zudem ergänzende Vergabekriterien zum bisherigen Verfahren beinhaltet. Schwerpunkte bilden dabei die Einräumung eines Erbbaurechts, die Stärkung des sozialen Wohnungsbaus und die Bereitstellung von kleineren Grundstücken, um auch alternativen Bauformen Raum zu bieten. Sie bemerkt ergänzend, dass es der Fraktion auch darum geht, die Vergabekriterien ausgewogen zu gestalten, um den Neubürgern eine schnelle Verwurzelung im jeweiligen Ort zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund des aktuell zum Verkauf anstehenden Baugebiets in Ipwege führt sie aus, dass mit der Vergabe von Erbbaurechten eine wesentliche Forderung der Grünen mit eingeflossen ist. Darüber hinaus liegen hinsichtlich der zuletzt im Herbst 2019 geänderten Vergabekriterien noch keine Erfahrungswerte vor, sodass sie den Vorschlag unterbreitet, vor einer weiteren Beratung über den eingereichten Antrag zunächst die beiden Verkaufsabschnitte in Ipwege zu vermarkten und anschließend die erfolgte Vergabe zu evaluieren.

Herr Henkel bemerkt, dass die soziale Komponente bei der Vermarktung von Grundstücken bereits beim Friedrichskamp mit eingeflossen ist und bei den weiteren Überlegungen auch berücksichtigt werden muss, dass sich ein Mietpreis von 6 Euro / qm durch die derzeit zur Verfügung stehenden umfänglichen Förderprogramme erreichen lässt.

Herr Theo Meyer führt hinsichtlich des Antrages der UWG-Fraktion aus, dass damit mehr Flexibilität erreicht werden soll, um Eigentümern den Verkauf eines großen Grundstückes und den Kauf eines kleineren Grundstückes zu erleichtern. Dessen ungeachtet räumt er ein, dass die seitens der Verwaltung dargestellte Problematik hinsichtlich des zeitlichen Ablaufs im Rahmen der Vergabe nachvollziehbar ist, sodass gegebenenfalls die Sachlage noch einmal intensiver betrachtet werden müsste, um Lösungsansätze finden zu können.

Bürgermeister Krause legt dar, dass der Ansatz der UWG nachvollziehbar ist, jedoch potenzielle Bewerber ihr altes Grundstück mit Haus verkaufen müssten, ohne zu wissen, ob sie ein neues Grundstück erhalten. Er weist darauf hin, dass mit der zuletzt im Herbst 2019 erfolgten Änderung der Vergaberichtlinie erst einmal Erfahrungswerte gesammelt werden sollten.

Im weiteren Verlauf der Diskussion werden von Herrn Bohmann, Herrn Janßen, Frau Dr. Eyting, Frau Fisbeck, Herrn Ahlers, Herrn Segebade, Herrn Theo Meyer und

Herrn Süre die jeweiligen wohnungsbaupolitischen Grundausrichtungen und Ziele der Fraktionen thematisiert.

Herr Langhorst fasst im Anschluss die Beratung zusammen und unterbreitet nachfolgenden Beschlussvorschlag.

Beschlussempfehlung:

Die Verwaltung wird beauftragt, nach dem Verkauf der Wohnbaugrundstücke im ersten und zweiten Verkaufsabschnitt des Wohnbaugebiets „Nördlich Feldstraße“ in Ipwege, eine Evaluierung hinsichtlich der vorgenommenen Grundstücksvergaben vorzunehmen und im Anschluss den politischen Gremien zur weiteren Beratung über die Vergabekriterien vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	
Enthaltung:	
Ungültige Stimmen:	

Tagesordnungspunkt 8

**Richtlinie für die Vergabe von Grundstücken - Antrag der UWG-Fraktion
Vorlage: 2021/053**

Sitzungsverlauf:

Es wird auf die Beratung unter Tagesordnungspunkt 7 verwiesen.

Es erfolgt keine weitere Aussprache.

Beschlussempfehlung:

Die Verwaltung wird beauftragt, nach dem Verkauf der Wohnbaugrundstücke im ersten und zweiten Verkaufsabschnitt des Wohnbaugebiets „Nördlich Feldstraße“ in Ipwege, eine Evaluierung hinsichtlich der vorgenommenen Grundstücksvergaben vorzunehmen und im Anschluss den politischen Gremien zur weiteren Beratung über die Vergabekriterien vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen:
Enthaltung:
Ungültige Stimmen:

Tagesordnungspunkt 9

Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen an den Bürgermeister gestellt.

Tagesordnungspunkt 10

Schließung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende Herr Langhorst schließt die öffentliche Sitzung des Finanz- und Wirtschaftsausschusses um 18:50 Uhr.