



**Ausschuss für
Gemeindeentwicklung und Bauen
26.09.22**

Top 12

Haushalt 2022



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

Vorlage-Nr.: 2022/123

freigegeben am **08.09.2022**

Stab

Sachbearbeiter/in: Hollmeyer, Michael

Datum: 20.07.2022

Haushalt 2023 - Haushaltssatzung und Haushaltsplan

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	19.09.2022	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Digitales
Ö	<u>26.09.2022</u>	<u>Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen</u>
Ö	27.09.2022	Kultur- und Sportausschuss
Ö	04.10.2022	Schulausschuss
Ö	01.11.2022	Ausschuss für Klima- und Umweltschutz
Ö	07.11.2022	Ausschuss für Generationen, Gleichstellung und Soziales
Ö	08.11.2022	Feuerschutzausschuss
Ö	28.11.2022	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Digitales
N	06.12.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	13.12.2022	Rat

Haushaltsplanung – wesentliche Produkte

(Vorlage-Nr.: 2018/186)

Beschluss:

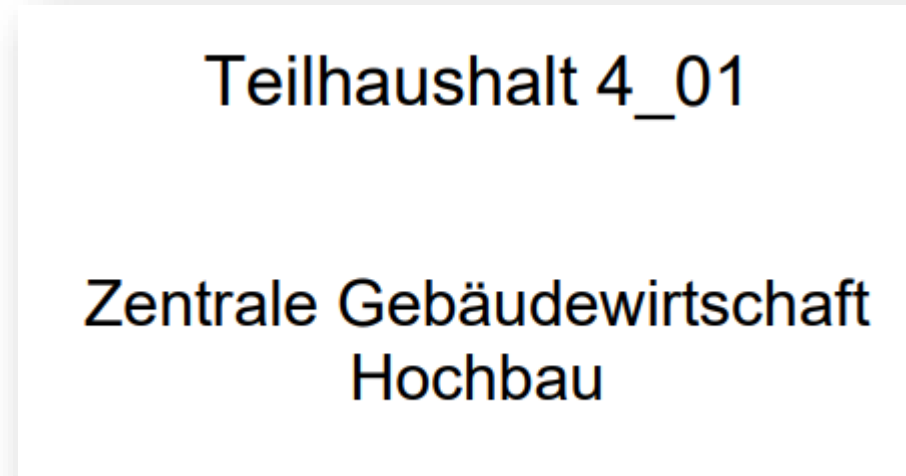
- Die Gemeinde Rastede richtet ab dem Haushaltsjahr 2019 **wesentliche Produkt** im Sinne des § 4 Abs. 7 KomHKVO ein.
- Die Haushaltsberatungen erfolgen zukünftig anhand der Haushaltsdaten in der vorgeschriebenen Haushaltsplanstruktur. **Eine Darstellung der Haushaltsansätze auf Sachkontenebene entfällt somit grundsätzlich.**

Zur Erinnerung!

Haushaltsplan 2023

Geschäftsbereich 1

Liegenschaften und Gebäudewirtschaft



Teilergebnishaushalt
Unterhaltung und Bewirtschaftung

Teilfinanzhaushalt
Investive Maßnahmen

Neu! Die Kosten sind ab 2022 dem jeweiligen Teilhaushalt/Produkt zugeordnet!

Teilhaushalt 4_01 - Zentrale Gebäudewirtschaft

Dem Teilhaushalt sind folgende Produkte zugeordnet:

- **111600 - Liegenschaftsverwaltung (einschl. un-/bebaute Grundstücke und Grundstücks-/ Gebäudemanagement)**
- **522200 - Grunderwerb zur Weiterveräußerung von Bauland (zur Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau), eigener Wohnungsbau**

Die wesentlichen Produkte sind **fett** dargestellt.

Produktinformationen

Produkt: P1.04.02.111600

Liegenschaftsverwaltung

Produktbereich:	11	Innere Verwaltung
Produktgruppe:	111	Verwaltungssteuerung und -service
Produkt:	111600	Liegenschaftsverwaltung

verantwortliche Organisationseinheit:	verantwortliche Person:
Geschäftsbereich 1 - Liegenschaften und Gebäudewirtschaft	Stefan Unnewehr

untergeordnete Leistungen:

keine

Kurzbeschreibung:

- Unterhaltung und Bewirtschaftung der allgemeinen gemeindlichen Liegenschaften.
- Verwaltung der Erbbaurechtsverträge.
- Vermietung bzw. Verpachtung von Liegenschaften, die nicht zur gemeindlichen Aufgabenerfüllung herangezogen werden.

Auftragsgrundlage:

Umsetzung gesetzlicher Erfordernisse sowie politischer Beschlüsse (u.a. auf Grundlage der Bedarfsplanung des Geschäftsbereiches 1).

<u>Produktinformationen</u>		
Produkt: P1.04.02.522200		Grunderwerb zur Weiterveräußerung von Bauland
Produktbereich:	52	Bauen und Wohnen
Produktgruppe:	522	Wohnbauförderung
Produkt:	522200	Grunderwerb zur Weiterveräußerung von Bauland
verantwortliche Organisationseinheit:		verantwortliche Person:
Geschäftsbereich 1 - Liegenschaften und Gebäudewirtschaft		Stefan Unnewehr
untergeordnete Leistungen:		
keine		
Kurzbeschreibung:		
<p>Dieses Produkt bildet neben dem Erwerb von Grundstücken mit dem Ziel der Ausweisung entsprechender <u>Wohnbauflächen</u> inkl. der notwendigen Nebenflächen (z.B. Regenwasserrückhaltebecken) auch die Durchführung sämtlicher eigentumsrechtlicher und sonstiger Aufgaben hierfür (z.B. Veranlassung der Vermessung) ab. Neben der <u>Ermittlung des Verkaufspreises</u> sind auch die <u>Durchführung der Vermarktung</u> und des Vergabeverfahrens sowie die Abwicklung der Kaufverträge Teil dieses Produktes.</p>		
Auftragsgrundlage:		
Politische Beschlussfassungen über den Umfang der Ausweisung von Baugebieten sowie die Beobachtungen der Nachfragesituationen.		

Teilhaushalt Zentrale Gebäudewirtschaft (2023TH4_01)

Teilergebnishaushalt

Erträge und Aufwendungen	Ergebnis 2021 - Euro -	Ansatz 2022 - Euro -	Ansatz 2023 - Euro -	Ansatz 2024 - Euro -	Ansatz 2025 - Euro -	Ansatz 2026 - Euro -
Ordentliche Erträge						
01. Steuern und ähnliche Abgaben						
02. Zuwendungen u. allgem. Umlagen						
03. Auflösungserträge aus Sonderposten	-85.354,00	-152	-152	-152	-153	-152
04. sonstige Transfererträge						
05. öffentlich-rechtliche Entgelte	-2.911,00	-300	-400	-400	-400	-400
06. privatrechtliche Entgelte	-223.663,28	-88.800	-102.450	-94.050	-94.050	-94.050
07. Kostenerstattungen und Kostenumlagen	-170.747,63					
08. Zinsen und ähnliche Finanzerträge						
09. aktivierungsfähige Eigenleistungen						
10. Bestandsveränderungen						
11. sonstige ordentliche Erträge						
12. =Summe ordentliche Erträge	-488.075,91	-89.252	-102.002	-94.602	-94.603	-94.602
Ordentliche Aufwendungen						
13. Personalaufwendungen	1.201.555,71	523.600	651.000	663.900	673.400	686.400
14. Versorgungsaufwendungen						
15. Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2.929.143,92	95.150	97.630	97.630	97.630	97.630
16. Abschreibungen	486.358,36	24.440	88.854	88.762	88.177	87.759
17. Zinsen und ähnliche Aufwendungen						

Bauliche Unterhaltung
Bewirtschaftungskosten
Einzelmaßnahmen

	2021	2022	2023	Veränderung gegenüber Vorjahr	2023	Veränderung gegenüber Vorjahr	Veränderung gegenüber Plan 2023
	Ergebnis	Plan	Plan		1. Entwurf		
Unterhaltung bauliche Anlagen	693.765,65 €	1.175.870,00 €	1.567.150,00 €	391.280,00 €	1.115.960,00 €	-59.910,00 €	-451.190,00 €
Unterhaltung Grundstücke	136.816,12 €	239.000,00 €	290.400,00 €	51.400,00 €	247.500,00 €	8.500,00 €	-42.900,00 €
Unterhaltung unbewegliches Vermögen	12.269,84 €	24.500,00 €	25.500,00 €	1.000,00 €	23.500,00 €	-1.000,00 €	-2.000,00 €
Unterhaltung bewegliches Vermögen	88.145,06 €	88.050,00 €	114.000,00 €	25.950,00 €	91.000,00 €	2.950,00 €	-23.000,00 €
Erwerb von Vermögen bis 150 Euro	22.361,04 €	500,00 €	20.900,00 €	20.400,00 €	900,00 €	400,00 €	-20.000,00 €
Erwerb von Vermögen von 150 Euro bis 1.000 Euro	40.672,21 €	7.850,00 €	3.350,00 €	-4.500,00 €	2.350,00 €	-5.500,00 €	-1.000,00 €
	994.029,92 €	1.535.770,00 €	2.021.300,00 €	485.530,00 €	1.481.210,00 €	-54.560,00 €	-540.090,00 €

(Nur Liegenschaften GB1 ohne Kläranlage etc.)

Jahresverbrauch	2.700.000	kWh
Strompreis bis zum 31.12.2022 (netto)	4,598	Cent / kWh
Strompreis ab 01.01.2023 (netto)	58,2195	Cent / kWh

Berechnung Strompreis mit Nebenkosten f. 2022

Arbeitspreis	4,598	Cent / kWh
Stromsteuer	2,05	Cent / kWh
Zuschlag EEG	6,5	Cent / kWh
Arbeitspreis Netz	4,25	Cent / kWh
Kraftwärmekopplung	0,254	Cent / kWh
§ 19 Strom NEV Umlage	0,432	Cent / kWh
Offshore Netzumlage §17	0,395	Cent / kWh
§ 18 AbLaV Umlage	0,009	Cent / kWh
Konzessionsabgabe HAT	1,32	Cent / kWh
Summe netto	19,808	Cent / kWh

Summe brutto	23,57152	Cent / kWh
---------------------	-----------------	-------------------

Berechnung Strompreis mit Nebenkosten f. 2023

Arbeitspreis	58,2195	Cent / kWh
Stromsteuer	2,05	Cent / kWh
Zuschlag EEG	0	entfällt
Arbeitspreis Netz	4,25	Cent / kWh
Kraftwärmekopplung	0,254	Cent / kWh
§ 19 Strom NEV Umlage	0,432	Cent / kWh
Offshore Netzumlage §17	0,395	Cent / kWh
§ 18 AbLaV Umlage	0,009	Cent / kWh
Konzessionsabgabe HAT	1,32	Cent / kWh
Summe netto	66,9295	Cent / kWh

Summe brutto	79,646105	Cent / kWh
---------------------	------------------	-------------------

Die Mehrkosten pro Kilowattstunde Strom betragen ab 01.01.2023 = **337,89%**!

Im Rahmen der Vorbereitungen zur Aufstellung des Haushaltes ist die Verwaltung von Mehrkosten in Höhe von **50%** ausgegangen (die auch berücksichtigt wurden!)

	Ansatz 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023
Strom	701.800,-- €	703.000,-- €	905.050,-- €
Gas	331.150,-- €	422.000,-- €	640.442,-- €
Gebäudereinigung	942.750,-- €	1.103.680,-- €	1.269.232,-- €
Versicherungen	101.295,-- €	119.640,-- €	132.520,-- €
Trinkwasser	47.890,-- €	45.200,-- €	43.800,-- €
Abwasser/Abgaben/Müll	206.830,-- €	212.610,-- €	212.770,-- €
Schornsteinfeger	7.150,-- €	14.170,-- €	13.280,-- €

Insgesamt steigen die Bewirtschaftungskosten gegenüber 2022 um ca. ~~22,8 %~~.

Differenz zu 2022: ~~596.794,-- €~~

	Ansatz 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023
Strom	701.800,-- €	703.000,-- €	2.150.444,-- €
Gas	331.150,-- €	422.000,-- €	640.442,-- €
Gebäudereinigung	942.750,-- €	1.103.680,-- €	1.269.232,-- €
Versicherungen	101.295,-- €	119.640,-- €	132.520,-- €
Trinkwasser	47.890,-- €	45.200,-- €	43.800,-- €
Abwasser/Abgaben/Müll	206.830,-- €	212.610,-- €	212.770,-- €
Schornsteinfeger	7.150,-- €	14.170,-- €	13.280,-- €

Insgesamt steigen die Bewirtschaftungskosten gegenüber 2022 um ca. 70,3 %.

Nachzupflegender Betrag ca. 1.245.395,-- €

Differenz zu 2022: 1.882.188,-- €

Ergebnisse der Gasausschreibung werden frühestens Ende November erwartet! Bisher 50% Aufschlag + Umlage berücksichtigt!

Investitionsprogramm

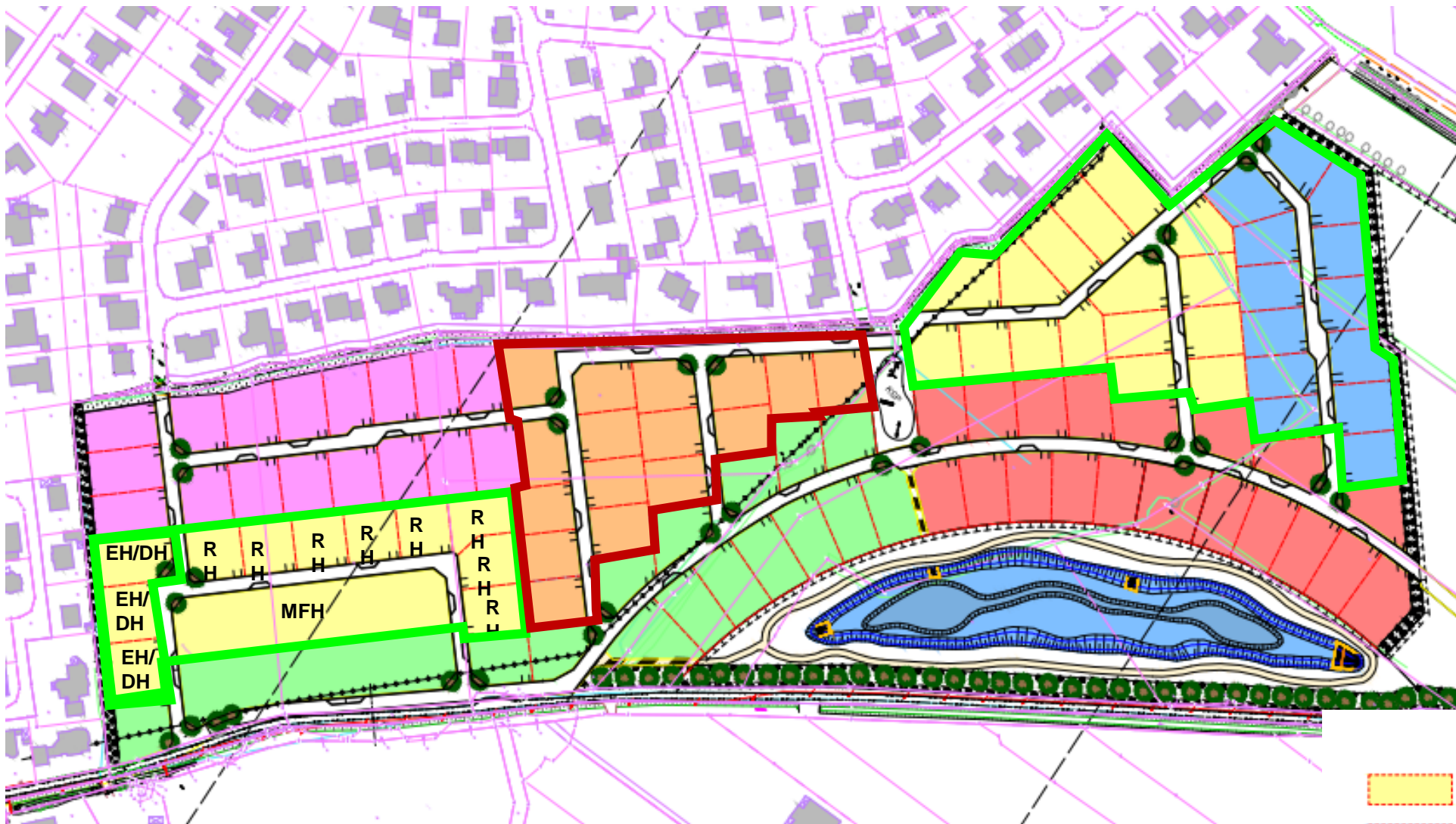
Wohngebiet „Im Göhlen“

Teil- haus- halt	Produkt	Produktbezeichnung	Gesamtmaßnahme	Einzelmaßnahme	2021	2022		2023	2024	2025
					Plan	Plan	VE	Plan	Plan	Plan
					EURO					
Wohnbaugebiete inkl. Erschließung										
TH4_01	P1.04.02.522200	Wohnungsbau		Verkauf		-6.794.000		-1.718.400	-1.960.000	-2.312.000



6.794.000,-- €
Einnahmen aus Grundstücksverkäufen

Zur Erinnerung!



Legende:

- Verkaufsabschnitt 1: 2019 (20.716m²)
- Verkaufsabschnitt 2: 2020 (8.056m²)
- Verkaufsabschnitt 3: 2022 (9.750m²)
- Verkaufsabschnitt 4: 2023 (10.771m²)
- Verkaufsabschnitt 5: 2024 (12.782m²)
- Verkaufsabschnitt 6: 2025 (13.234m²)

Zur Erinnerung!

Zur Erinnerung!

		2022	2023	2024	2025	
		geplanter Verkauf (Anzahl)	geplanter Verkauf (Anzahl)	geplanter Verkauf (Anzahl)	geplanter Verkauf (Anzahl)	
45	}	Im Göhlen (EH/DH) I. BA WA3 und 4	15			32 Grundstücke
		Im Göhlen (EH/DH) I. BA WA2	17			
		Im Göhlen (RH) I.BA WA5	10			
		Im Göhlen (MFH) I.BA WA1	3			
16	}	Im Göhlen (EH/DH) III. BA WA2	11			
		Im Göhlen (EH/DH) III. BA WA4	1			
		Im Göhlen (RH) III.BA WA5	4			
		Im Göhlen (Verkauf an Anlieger)				
		Im Göhlen (EH/DH) IV.BA WA4		10		
		Im Göhlen (EH/DH) IV.BA WA5		7		
		Im Göhlen (EH/DH) V.BA WA2			8	
			10			
					5	
					7	
					1	
					2	
		61	17	18	15	

Zur Erinnerung!

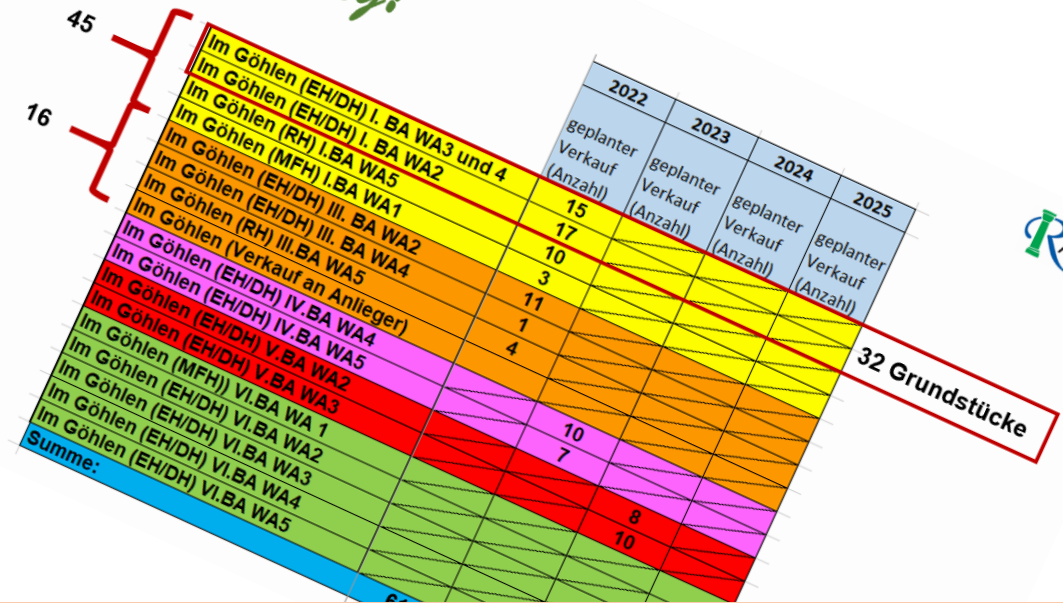
Stand 25.09.22:

Ziel für 2022 = Verkauf von 61 Grundstücken

- 19 Kaufverträge geschlossen
- 16 Grundstücke Kaufpreis eingegangen
- 13 Grundstücksangebote wurden nicht angenommen

Nachrücker wurden ausgelost und erhalten aktuell ein Kaufangebot!

Insgesamt sind 162 Bewerbungen für den I. und II. Bauabschnitt eingegangen



	2022	2023	2024	2025
Im Göhlen (EH/DH) I. BA WA3 und 4	15			
Im Göhlen (EH/DH) I. BA WA2	17			
Im Göhlen (RH) I. BA WA2	10			
Im Göhlen (MFH) I. BA WA5	3			
Im Göhlen (EH/DH) I. BA WA1	11			
Im Göhlen (EH/DH) III. BA WA2	1			
Im Göhlen (RH) III. BA WA4	4			
Im Göhlen (Verkauf) III. BA WA5				
Im Göhlen (Verkauf an Anlieger)				
Im Göhlen (EH/DH) IV. BA WA4				
Im Göhlen (EH/DH) IV. BA WA5				
Im Göhlen (EH/DH) V. BA WA5				
Im Göhlen (MFH) V. BA WA2				
Im Göhlen (EH/DH) VI. BA WA1		10		
Im Göhlen (EH/DH) VI. BA WA2		7		
Im Göhlen (EH/DH) VI. BA WA3				
Im Göhlen (EH/DH) VI. BA WA4				
Im Göhlen (EH/DH) VI. BA WA5				
Summe:			8	10

- Bestandskraft des Bebauungsplans Ende November 2022
- Fertigstellung Erschließung (Zufahrt im Göhlen) voraussichtlich erst Ende 1. Quartal 2023
- Die Kaufpreisfestsetzung/Aktualisierung der Wohnbauförderung für die Bauabschnitte 3 ff hat sich verzögert (Beratung im WiFiDiA 28.11.22 vorgesehen)
- Preissteigerungen und Entwicklung am Kapitalmarkt (Zinserhöhungen) verunsichern Kaufinteressenten

Wohngebiet „Im Göhlen“

Einzelmaßnahme	2022	2023		2024	2025	2026
	Plan	Plan	VE	Plan	Plan	Plan
Ankauf	68.700					
Verkauf	-6.794.000	-3.943.600		-1.718.400	-1.960.000	-2.312.000
Wohnbauförderung	150.000	180.000		47.000	39.000	39.000



Berechnungsgrundlage:

Rückstand 2022 = 29 Grundstücke, Planung 2023 = 17 Grundstücke, in Summe **46 Grundstücke**
50% = 23 Grundstücke auf Erbpacht und **50% = 23 Grundstücke Verkauf**

Die Ansätze müssen gegebenenfalls im Rahmen der weiteren Haushaltsberatungen angepasst werden!

- Abhängig von der Festsetzung des Verkaufspreises für die folgenden Verkaufsabschnitte
- Abhängig von einer Aktualisierung der Wohnbauförderung

Wohngebiet „Nördlich der Feldstraße II. BA“

Produktbezeichnung	Gesamtmaßnahme	Einzelmaßnahme	2021	2022		2023	2024	2025
			Plan	Plan	VE	Plan	Plan	Plan
EURO								
Wohnungsbau	BPl. 114 Nördlich Feldstraße	Verkauf	-1.602.000	-1.140.000		-1.149.000		

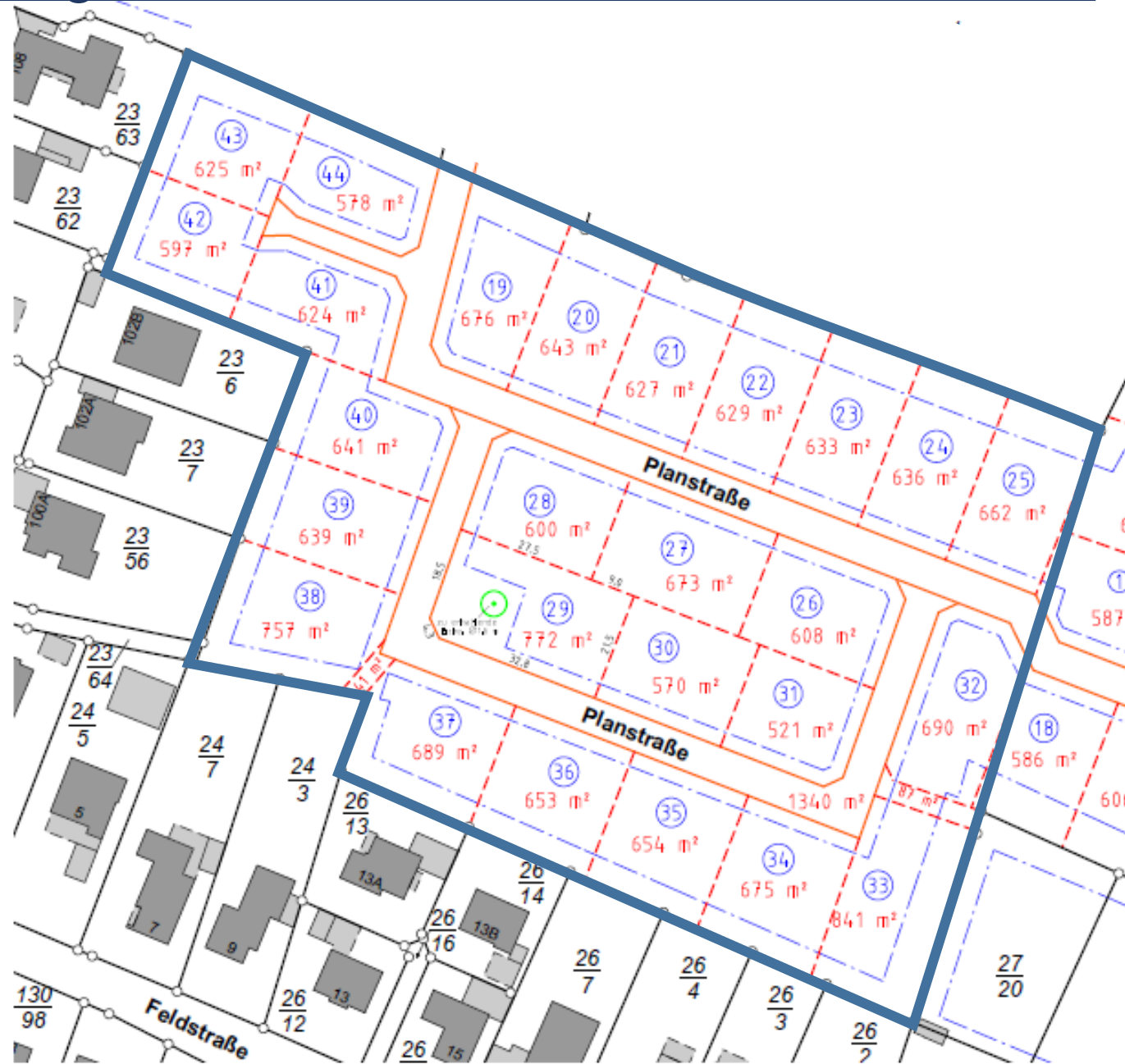


1.602.000,-- €
Einnahmen aus Grundstücksverkäufen

Zur Erinnerung!

	2022	2023	2024	2025
	geplanter Verkauf (Anzahl)	geplanter Verkauf (Anzahl)	geplanter Verkauf (Anzahl)	geplanter Verkauf (Anzahl)
(Wahnbek) Nördlich Feldstraße II.BA	10	10		
(Wahnbek) Nördlich Feldstraße II.BA Erbbau	3	3		
(Wahnbek) Nördlich Feldstraße II. BA MFH				

Wohngebiet „Nördlich der Feldstraße II. BA“



Wohngebiet „Nördlich der Feldstraße Verkaufsabschnitte 3+4“

Produktbezeichnung	Gesamtmaßnahme	Einzelmaßnahme	2022	2023	
			Plan	Plan	VE
Wohnungsbau		Ankauf	25.100		
		Verkauf	-1.140.000	-1.669.000	
		Wohnbauförderung	36.000	400.000	

- Die Kaufpreisfestsetzung/Aktualisierung der Wohnbauförderung für die Bauabschnitte 3 ff hat sich verzögert (Beratung im WiFiDiA 28.11.22 vorgesehen)
- Preissteigerungen und Entwicklung am Kapitalmarkt (Zinserhöhungen) verunsichern Kaufinteressenten
- Kalkuliert 50% Verkauf und 50% auf Erbpacht

Teilhaus- halt	Produkt	Produktbezeichnung	Gesamtmaßnahme	Einzelmaßnahme	2021	2022		2023	2024	2025	
					Plan	Plan	VE	Plan	Plan	Plan	
					E U R O						
Öffentliches Grün und Landschaftsbau / Naturschutz und Landschaftspflege											
TH6_01	P1.06.00.551000	Öffentliches Grün/ Landschaftsbau	Ankauf von Kompensationsflächen	Ankauf 2021	25.000						
				Ankauf 2022		100.000					
				Ankauf 2023				100.000			
				Ankauf 2024					100.000		
				Ankauf 2025						100.000	
			Waldkompensation	Ankauf und Aufforstung für Fahrzeuge ohne E-Motor			200.000		200.000		
			Umsetzung Parkpflegewerk	Umsetzung Parkpflegewerk	100.000						
	Zuschuss vom Land	-50.000									



Die Verhandlungen für einen langfristigen Pachtvertrag konnten leider noch nicht abgeschlossen werden.

Zur Erinnerung!

Beschlussvorschlag:

2. Für die Beratung in den Fachausschüssen:

Der Fachausschuss stimmt dem Haushaltsplanentwurf 2023 unter Berücksichtigung der Beratungsergebnisse zu.

Es geht weiter mit dem Teilhaushalt 6_01

