

Herr Dr. Manfred Konietzko	CDU	Vertretung für Herrn Udo Bonk
Herr Fabian Lenz	CDU	Vertretung für Herrn Dieter Fühner
Frau Birgit Marji	UWG	Vertretung für Herrn Rainer Ortel

Gäste:

Herr Thomas Knur		Mitarbeiter der EWG
Herr Dr. Ralf Schulte-de Groot		Geschäftsführer Stadtwerke Rheine - bis TOP 3
Frau Dorothee Heckhuis		Mitarbeiterin Stadtwerke Rheine - bis TOP 3

Verwaltung:

Herr Mathias Krümpel		Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer
Herr Raimund Gausmann		Beigeordneter
Frau Christine Karasch		Beigeordnete
Herr Jürgen Grimberg		Fachbereichsleiter FB 7
Herr Jürgen Wullkotte		Fachbereichsleiter FB 4
Herr Dr. Jochen Vennekötter		Fachbereichsleiter FB 5 - bis TOP 6
Herr Hans-Jürgen Gawollek		Mitarbeiter FB 5 - bis TOP 6
Herr Mark Dieckmann		Mitarbeiter FB 5
Herr Frank de Groot-Dirks		Leitung Büro des Bürgermeisters / Pressesprecher
Frau Petra Lüttmann		Schriftführerin

Entschuldigt fehlen:

Mitglieder:

Herr Udo Bonk	CDU	Ratsmitglied
Herr Dieter Fühner	CDU	Ratsmitglied
Herr Stefan Gude	CDU	Ratsmitglied
Herr Rainer Ortel	UWG	Ratsmitglied
Frau Ulrike Stockel	SPD	Ratsmitglied

Öffentlicher Teil:

1. Niederschrift Nr. 25 über die öffentliche Sitzung am 14.11.2017

Zu Form und Inhalt der o. g. Niederschrift werden weder Änderungs- noch Ergänzungsvorschläge vorgetragen.

2. Bericht der Verwaltung über die Ausführung der in der öffentlichen Sitzung am 14.11.2017 gefassten Beschlüsse

Herr Dr. Lüttmann berichtet, dass die Beschlüsse des Haupt- und Finanzausschusses ausgeführt worden seien.

3. Informationen der Verwaltung

3.1. Bewilligungsbescheid für den Breitbandausbau

Herr Krümpel teilt mit, dass die Stadt Rheine einen Bewilligungsbescheid über 5,7 Millionen Euro vom Bundesminister Christian Schmidt für den Breitbandausbau in den Außenbereichen erhalten habe. Zudem seien 4,5 Millionen Euro vom Land NRW zugesagt worden, so dass 10,2 Millionen Euro für den Breitbandausbau in Rheine in den nächsten zwei Jahren zur Verfügung ständen. Der Eigenanteil bleibe bei 1,1 Millionen Euro (10 %).

3.2. Informationen zum Neubau Hallenbad

Frau Heckhuis stellt den skizzenhaften Lösungsansatz zum Thema Neubau Hallenbad anhand der als Anlage 1 der Niederschrift beigefügten Präsentation vor.

Im Anschluss an die Präsentation regt Herr Cosse an, beim Neubau des Hallenbades alle möglichen regenerativen Energien (u. a. Photovoltaikanlagen, Erdwärme) zu nutzen.

Herr Dr. Schulte-de Groot nimmt diese Anregung entgegen.

3.3. Anträge der Fraktionen B90/DIE GRÜNEN und der CDU

3.3.1. Antrag der Fraktionen B90/DIE GRÜNEN und CDU - Gestaltung von Kreisverkehren

Herr Dr. Lüttmann stellt den als Anlage 2 der Niederschrift beigefügten Antrag der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der CDU vor und schlägt vor, den Antrag an den Bau- und an den Kulturausschuss zu verweisen. Dem Verfahrensvorschlag wird nicht widersprochen.

3.3.2. Antrag der Fraktionen B90/DIE GRÜNEN und CDU - Erstellung eines städt. Gebäudekatasters

Herr Dr. Lüttmann stellt den als Anlage 3 der Niederschrift beigefügten Antrag der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der CDU vor und schlägt vor, den Antrag an den Bauausschuss zu verweisen. Dem Verfahrensvorschlag wird nicht widersprochen.

3.3.3. Antrag der Fraktionen B90/DIE GRÜNEN und CDU - Veräußerung von städt. Kleinflächen

Herr Dr. Lüttmann stellt den als Anlage 4 der Niederschrift beigefügten Antrag der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der CDU vor und schlägt vor, den Antrag an die Verwaltung (Fachbereich 4 – Finanzen, Wohn- und Grundstücksmanagement) zu verweisen. Dem Verfahrensvorschlag wird nicht widersprochen.

3.3.4. Antrag der Fraktionen B90/DIE GRÜNEN und CDU - Begrenzung der Stellenausweitung 2018

Herr Dr. Lüttmann stellt den als Anlage 5 der Niederschrift beigefügten Antrag der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der CDU kurz vor und schlägt vor, diesen in der heutigen Sitzung zu TOP 4 (Gesamtstellenplan der Stadt Rheine für das Haushaltsjahr 2018) aufzugreifen.

4. Gesamtstellenplan der Stadt Rheine für das Haushaltsjahr 2018 Vorlage: 451/17

Herr Roscher für die SPD-Fraktion beantragt, den TOP 4 von der Tagesordnung abzusetzen, da aufgrund der kurzfristigen Einreichung des unter TOP 3.3.4 erwähnten Antrages der Fraktionen B90/DIE GRÜNEN und CDU noch Beratungsbedarf bestehe. Frau Marji für die UWG Rheine und Herr Hachmann für die CDU-Fraktion befürworten die Absetzung.

Herr Krümpel weist darauf hin, dass bei Änderung des Stellenplanes der Haushaltsplan jedoch nicht mehr geändert werde.

Herr Dr. Lüttmann schlägt daraufhin vor, den TOP 4 abzusetzen. Die Ausschussmitglieder folgen einstimmig diesem Antrag.

5. Beratung Ergebnis- und Investitionsplan 2018 - 2021 - Ergebnisse der Fachausschussberatungen Vorlage: 421/17

Herr Roscher weist darauf hin, dass es sich auf Seite 1 der Vorlage nicht um eine „Verminderung“ handle, sondern um eine „Erhöhung“.

Beschluss:

1. Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die Ergebnisse der Etatberatungen in den Fachausschüssen gemäß den Anlagen 1 und 2 zur Kenntnis und stimmt unter Berücksichtigung der in der Begründung unter Buchstabe B, Ziffer 1 enthaltenen Erläuterungen der vorgeschlagenen Budgetveränderung zu.
2. Der Haupt- und Finanzausschuss stimmt den unter Buchstabe B, Ziffer 2 – Sonstige Änderungen in den Fach- und Sonderbereichsbudgets – aufgeführten Veränderungen zu.
3. Der Haupt- und Finanzausschuss stimmt der Fortschreibung des Sonderbereichs 9 – Zentrale Finanzleistungen – gemäß den Anlagen 3 und 4 unter Berücksichtigung der in den Begründungen unter Buchstabe B, Ziffer 3 enthaltenen Erläuterungen zu.
4. Der Haupt- und Finanzausschuss kommt nach Prüfung der Einwendungen nach § 80

Abs. 3 Gemeindeordnung NW unter Berücksichtigung der unter Buchstabe B, Ziffer 4 gemachten Erläuterungen zu dem Ergebnis, dass eine weitergehende detaillierte Prüfung bzw. Bearbeitung der Einwendungen nicht erforderlich ist und empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine, die Einwendungen zur Kenntnis zu nehmen und aufgrund der Einwendungen keine Änderungen des Haushaltsplanentwurfes zu beschließen.

5. Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine, die Haushaltssatzung für das Jahr 2018 einschließlich der Anlagen in der Fassung des Entwurfes des Haushaltsplanes 2018 unter Berücksichtigung der von den Fachausschüssen und dem Haupt- und Finanzausschuss vorgeschlagenen Änderungen zu beschließen.
6. Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine, die mittelfristige Ergebnis- und Finanzplanung zu beschließen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

6. Preiszonierung und Vergabekriterien Eschendorfer Aue Vorlage: 460/17

Aufgrund einer Nachfrage von Herrn Hachmann im Hinblick auf die Erschließungsbeiträge informiert Herr Gawollek vom FB 5 über die rechtlichen Grundlagen und stellt die drei Erschließungsgebiete, die die Verwaltung über eine „Ablösung“ abrechnen könne, anhand eines dargestellten Plans (Anlage 6 der Niederschrift) vor. Er weist darauf hin, dass man durch die rechtlichen Vorgaben gezwungen gewesen sei, drei Ablösegebiete zu bilden. Man habe die Gebiete so weit zusammengefasst, wie es rechtlich möglich gewesen sei.

Herr Gawollek führt weiter aus, dass dort, wo schon eine bestehende Bebauung vorhanden sei, das Problem bestehe, dass man nach unterschiedlichen Gesetzesgrundlagen abrechnen müsse. Ein Teil sei schon nach dem BauGB abgerechnet worden, und ein Teil müsse nochmals abgerechnet werden. Hier scheide eine Ablösung nach rechtlichen Gründen aus.

Herr Dr. Vennekötter stellt auf Nachfrage von Herrn Dr. Konietzko bezüglich der Planungssicherheit junger Familien klar, dass zum Zeitpunkt des Kauf eines Grundstückes die Höhe des Erschließungsbeitrages in den drei Gebieten, die über das Ablöseverfahren abgerechnet werden, feststehe.

Mit Wortbeiträgen von Herrn Roscher und Herrn Brauer (SPD-Fraktion), Herrn Radau (B90/DIE GRÜNEN) und Herrn Hachmann (CDU) wird im Folgenden das Vergabekriterium „vorhandenes Grundvermögen in Form von Immobilien – 10 Punkte“ diskutiert.

Insbesondere führt Herr Roscher an, dass er nicht nachvollziehen könne, wenn ein älteres Ehepaar, das schon ein Haus besäße und jetzt durch den Verkaufserlös in eine neue altersgerechte Immobilie investieren möchte, 10 Minuspunkte erhalten würde.

Herr Krümpel weist darauf hin, dass die Vergabekriterien so einfach wie möglich gehalten wurden, um diese nachprüfbar zu machen.

Herr Brauer merkt an, dass seines Erachtens barrierefreies Bauen ermöglicht werden sollte und erläutert dieses an Beispielen. Bei diesen Personengruppen sollten die 10 Minuspunkte seines Erachtens nicht abgezogen werden.

Herr Hachmann regt an, dass man vor der Beratung zum Westteil eine Sitzung des AK Konversation stattfinden lassen sollte, um solche Detailfragen im Vorfeld klären zu können. Zudem

schlägt Herr Hachmann vor, für jede zweite Immobilie die 10 Minuspunkte abzuziehen. Diese Angabe sei über das Grundkataster überprüfbar.

Auf Herrn Dieckmanns Aussage, dass in erster Linie junge Familien ohne Wohneigentum gefördert werden sollen und diese im Regelfall nicht mit Eigentum ausgestattet seien, antwortet Herr Kaisal, dass dieses aus seinen eigenen und beruflichen Erfahrungen nicht immer zutreffen würde.

Herr Dr. Lüttmann schlägt vor, den Beschlussvorschlag ohne die Abschlagsregelung 10 % bei Eigentum aufzurufen. Dieses Kriterium werde in der Ratssitzung am 16. Januar 2018 aufgegriffen und beraten.

Zudem wird der Beschlussvorschlag – auf Anmerkung von Herrn Hachmann – dahin gehend abgeändert, dass das Vergabekriterium „je schwerbehindertem Bewohner ab 50 % von 10 auf 8 Punkte herabgesetzt wird, um dieses mit dem Kriterium „1. und 2. Kind“ (8 Punkte) gleichzustellen.

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Rheine beschließt:

1. Ostteil

Für den Verkauf der Grundstücke im Ostteil der „Eschendorfer Aue“ gelten die nachfolgenden Grundstückspreise auf der Basis der in Anlage 1 farblich dargestellten Preiszonen:

	Preiszone 1 Grundstücke mit lagebezogenen Nachteilen		Preiszone 2 Normalpreisige Grundstücke		Preiszone 3 Lagebegünstigte Grundstücke		Preiszone 4 Normalpreis für Grundstücke MFH		Preiszone 5 Gehobener Preis für Grundstücke MFH (nur im Westteil)	
	gefördert	ungefördert	gefördert	ungefördert	gefördert	ungefördert	gefördert	ungefördert	gefördert	ungefördert
Nettobauland in m ² (Ost und West):	5.790	23.162	14.714	58.856	10.760	43.049	16.357	16.357	15.268	15.268
Verkaufspreis €/m ² in Verkaufszonen ohne Landesförderung "Standortaufbereitung":	116,00 €	124,00 €	130,00 €	138,00 €	149,00 €	157,00 €	158,00 €	172,00 €	165,00 €	185,00 €
Verkaufspreis €/m ² in Verkaufszonen mit Landesförderung "Standortaufbereitung":	109,50 €		123,50 €							

Im Ost- und Westteil sind ca. 376m² Privatwege zu veräußern zu einem Kaufpreis von 15,00 €/m².

Die Verkaufspreise für „gefördert“ setzen voraus, dass der Grundstückskäufer ein Eigenheim bzw. bei Mehrfamilienhäusern Wohnungen mietpreisgebunden nach den Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes NRW baut.

Bei Mehrfamilienhäusern, in denen nicht alle Wohnungen gefördert werden, wird der Preisnachlass anteilig nach der geförderten und ungeförderten Wohnfläche bestimmt.

Der in Anlage 2 dargestellte Bereich wird vom Land NRW mit Mitteln zur Standortaufbereitung gefördert. Die von der Stadt Rheine nicht zurückzuzahlenden Mittel (Tilgungsnachlass) werden zur weiteren Preisreduzierung von Grundstücken eingesetzt, auf denen geförderte Einfamilienhäuser errichtet werden. Dieser Preisnachlass ist auf maximal 25 Grundstücke „gefördert“ in der Zone „Standortaufbereitung“ zu begrenzen.

Für die Mehrfamilienhausgrundstücke weist die Stadt Rheine im Grundstückskaufvertrag die Kosten der Standortaufbereitung aus.

2. Westteil

Die sich heute ergebenden voraussichtlichen Preise für den Westteil (ohne Reduzierung Standortaufbereitung) werden zur Kenntnis genommen (s. Anlage 3). Die Verkaufspreise für diesen Vermarktungsabschnitt der „Eschendorfer Aue“ werden noch gesondert beschlossen, wenn eine Vermarktung der Grundstücke ansteht.

3. Eckpunkte aller Grundstücksverträge:

Für alle Grundstücksverträge gelten folgende Eckpunkte:

- Alle Vertragsnebenkosten trägt der Käufer (Vermessungskosten fallen nicht mehr an).
- Die Erschließungsbeiträge werden gesondert erhoben.
- Für die Grundstücke im Ostteil – ehemaliger Sportplatz (s. Anlage 4) –fallen zusätzlich Kanalanschlussbeiträge an; für alle anderen Grundstücke in der Eschendorfer Aue nicht mehr.
- Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren bei Einzel- oder Doppelhausbebauung und innerhalb von 2 Jahren bei Mehrfamilienhausbebauung nach Rechtsgültigkeit des Kaufvertrages gemäß den planungs- und erschließungstechnischen Vorgaben bezugsfertig zu bebauen. Diese Bauverpflichtung ist grundbuchlich abzusichern.
- Anschluss- und Benutzungszwang für die in Anlage 2 dargestellten Grundstücke an das Nahwärmenetz der Eschendorfer Aue (Mehrfamilienhausgrundstücke)
- Sollten Grundstückskäufer einen Kaufpreis „gefördert“ erhalten haben, ohne später ein gefördertes Objekt zu errichten, fordert die Stadt Rheine die Differenz zwischen dem Grundstückskaufpreis „gefördert“ und „ungefördert“ nach. Bei Mehrfamilienhäusern erfolgt dies entsprechend der geschaffenen geförderten bzw. ungeförderten Wohnflächen.
- Verstoßen Erwerber gegen die nachfolgend beschlossenen Vergabekriterien oder erreichen sie den Erwerb eines Grundstückes durch falsche Angaben, hat die Stadt Rheine das Recht, die kosten- und lastenfreie Rückübertragung zu verlangen, soweit das Grundstück noch unbebaut ist, oder bei einem bereits bebauten Grundstück einen Betrag in Höhe von 10 % des ursprünglich an die Stadt Rheine gezahlten Grundstückskaufpreises nachzufordern.
- Bis auf die Mehrfamilienhausgrundstücke werden die Grundstücke von der Stadt Rheine zunächst nur an Endverbraucher, nicht an Bauträger veräußert. Ab dem Zeitpunkt, wo je Vermarktungsabschnitt keine Interessentenliste mehr besteht, können auch Bauträger oder private Investoren zur Vermietung ein Grundstück erwerben.
- Die energetische Qualität der Gebäude zum Zeitpunkt des Bauantrages muss immer mindestens der ersten Förderstufe der KfW, bezogen auf die zum Zeitpunkt des Bauantrages geltenden Energieeinsparverordnung, entsprechen.

4. Vergabekriterien Endverbraucher:

Für die Grundstücke von Endverbrauchern, auf die sich mehrere Interessenten bewerben, gelten folgende Vergabekriterien:

	Punkte
Kinder von ungeboren bis zum vollendeten 17. Lebensjahr im Haushalt lebend (auch Dauerpflegekinder)	
1. und 2. Kind	je 8
weitere	je 10
Junge Ehepaare oder gleichgestellte Paare (Verheiratete bis zum Ablauf des 5. Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung, bei dem keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat – s. § 29 Nr. 7 WFNG NRW)	5
je schwerbehindertem Bewohner ab 50 %	je 8

5. Vergabekriterien Investoren

Für Grundstücke von Investoren im Ostteil gelten folgende Vergabekriterien (für die Grundstücke im Westteil werden diese Kriterien noch gesondert beschlossen, wenn eine Vermarktung der Grundstücke ansteht):

Die Grundstücke mit dem beschlossenen Mindestpreis für eine Mehrfamilienhausbebauung werden im Bieterverfahren vergeben. Bewertet wird dabei die Differenz zwischen dem vorgegebenen Mindestpreis (Beschluss Ziffer 1) und dem Angebotspreis des Bieters. Beim Bieterverfahren behält sich die Stadt Rheine vor, nicht allein nach dem Kaufpreisangebot, sondern auch nach städtebaulicher Gestaltung und Abstimmung mit dem Stadtentwicklungsausschuss eine Auswahl zu treffen.

6. Beteiligung der Stadt an Fundamentresten/Altlasten/Kampfmittel

Für das Quartier „Eschendorfer Aue“ wird sich die Stadt Rheine in den Kaufverträgen verpflichten, sich an der Entsorgung von möglichen Fundamentresten oder doch verbliebenen Altlasten und Kampfmitteln zu beteiligen. Diese Beteiligung wird in den Kaufverträgen begrenzt und ist für das Quartier auf maximal 250.000 € beschränkt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

7. Eingaben an den Rat der Stadt bzw. an den Haupt- und Finanzausschuss

Es liegen keine Eingaben vor.

8. Einwohnerfragestunde (spätestens um 19:00 Uhr)

Es folgen keine Wortmeldungen.

9. Anfragen und Anregungen

9.1. Stellungnahme zum Leserbrief „Kalter Markt“ - Anfrage von Herrn Brunsch

Herr Brunsch bittet um eine Stellungnahme der Verwaltung zu dem in der MV veröffentlichten Leserbrief bezüglich der Vergabe von Ständen auf dem „Kalten Markt“.

Herr Dr. Lüttmann sichert eine Stellungnahme zu und schlägt vor, diese dem Protokoll beizufügen (Anlage 7 der Niederschrift).

9.2. Qualität der Präsentationen - Anfrage von Herrn Cosse

Herr Cosse bemängelt die Qualität der Präsentationen in den Ausschusssitzungen. Diese seien kaum zu erkennen. Herr Roscher ergänzt dahin gehend, dass zum einen die Schriftgröße und zum anderen die Kontrastfarben anzupassen seien.

Herr Dr. Lüttmann sichert zu, dass zukünftig die Präsentationen im Vorfeld bezüglich der Schriftgrößen etc. gesichtet werden. Zudem werde die Technik (Beamer-Anlage) überprüft.

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung:

18:12 Uhr

Dr. Peter Lüttmann
Bürgermeister

Petra Lüttmann
Schriftführerin