

## **Niederschrift**

über die Sitzung des Ausschusses für Bau, Raumplanung, Energie, Umwelt- und Klimaschutz der Gemeinde Jemgum am Montag, dem 13.04.2026, um 19:00 Uhr, im Dörfergemeinschaftshaus Rathaus Jemgum.

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzende/r**

Günter Harms

#### **Mitglieder**

Gerd Bartinger

Torsten Dinkela

Dr. Walter Eberlei

Konrad Kruse

Tim Philipps

#### **von der Verwaltung**

Christiane Dorenbos

Bürgermeister Hans-Peter Heikens

Rainer Smidt

#### **Protokollführer\*in**

Anja Liebenberg

### **Abwesend:**

#### **Mitglieder**

Dirk van Vlyten

## **Tagesordnung:**

- 10.** Eröffnung (19 Uhr) des öffentlichen Teils der Sitzung, Feststellung

der ordnungsgemäßen Ladung, Feststellung der anwesenden Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit

11. Feststellung der Tagesordnung des öffentlichen Teils
12. Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils vom 16.03.2026
13. Bericht des Ausschussvorsitzenden und des Bürgermeisters mit anschließender Aussprache
14. Anfragen der Einwohnerinnen und Einwohner zu den Tagesordnungspunkten und zu anderen Gemeindeangelegenheiten
15. Konzeptvergabe Ziegelstadt; hier: Alle Auslobungsunterlagen  
Vorlage: IV/1787/2026/
16. Anfragen, Anregungen und Hinweise
17. Anfragen der Einwohnerinnen und Einwohner zu den Tagesordnungspunkten und zu Gemeindeangelegenheiten
18. Ende des öffentlichen Teils der Sitzung

**Zu TOP 10. Eröffnung (19 Uhr) des öffentlichen Teils der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Feststellung der anwesenden Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 19:00 Uhr. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung, die anwesenden Mitglieder und die Beschlussfähigkeit fest.

Frau Broß vertritt Herrn Eberlei  
Frau Brandt vertritt Herrn van Vlyten.

**Ergebnis:**

Zur Kenntnis genommen

**Zu TOP 11. Feststellung der Tagesordnung des öffentlichen Teils**

**Beschluss:**

Die Tagesordnung des öffentlichen Teil wird einstimmig beschlossen.

**Ergebnis:**

Einstimmig beschlossen  
Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0

**Zu TOP 12. Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils vom 16.03.2026**

**Beschluss:**

Der Niederschrift des öffentlichen Teils vom 16.03.2026 wird einstimmig mit einer Enthaltung beschlossen.

**Ergebnis:**

Einstimmig beschlossen  
Ja 7 Nein 0 Enthaltung 1

**Zu TOP 13. Bericht des Ausschussvorsitzenden und des Bürgermeisters mit anschließender Aussprache**

Weder der Bürgermeister noch der Vorsitzende tragen einen Bericht vor.

**Ergebnis:**

Zur Kenntnis genommen

**Zu TOP 14. Anfragen der Einwohnerinnen und Einwohner zu den Tagesordnungspunkten und zu anderen Gemeindeangelegenheiten**

Es lagen keine Anfragen seitens der Einwohnerinnen und Einwohner zu den Tagesordnungspunkten und zu anderen Gemeindeangelegenheiten vor.

**Ergebnis:**

Zur Kenntnis genommen

**Zu TOP 15. Konzeptvergabe Ziegelstadt; hier: Alle Auslobungsunterlagen  
Vorlage: IV/1787/2026/**

**Sachverhalt:**

Die Konzeptvergabe für das Projekt Ziegelstadt soll am 16.04.2026 beginnen. Inzwischen konnten sämtliche Auslobungsunterlagen fertiggestellt werden. Diese befinden sich im Anhang dieser Vorlage noch einmal insgesamt zusammengestellt.

Am 02.04.2026 hat die Verwaltung nun auch die Wertgutachten für die Baufelder sowie das Helgenhaus erhalten. Die Werte wurden wie folgt durch den Gutachterausschuss wie folgt festgesetzt:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| - Helgenhaus (Gebäude und Grundstück)                                       | 250.000,00 Euro |
| - Baufelder A bis D; Preis <b>pro Quadratmeter voll erschlossen</b><br>Euro | 170,00          |

Der Ausschuss für Bau, Raumplanung, Energie, Umwelt und Klimaschutz nimmt die finalen Auslobungsunterlagen zur Kenntnis. Diese werden ab dem 16.04.2026 auf der bundesweiten Vergabepattform des Deutschen Ausschreibungsblattes (DAB) veröffentlicht und bekannt gemacht.

Der Bürgermeister trägt vor:

Kurz vor Ostern war es final. Jetzt heißt es Dank an alle die, die sich mit dem gesamten Thema, mit den ganz einzelnen Fragestellungen befasst haben. Das war immer Ihre Freizeit, denn schließlich wirken Sie alle ehrenamtlich im Rat und in den Ratsgremien mit. Und ich denke, dass man dann an so einem Tag wie heute einfach auch mal betonen darf und kann, wie stolz Sie alle auf das sein können, was bis hierher hinter uns liegt.

Ihnen allen sind die Unterlagen bereits durch mehrfache Beratung bekannt. Da sind ja auch die einzelnen Beschlüsse gefasst worden. Im Grunde ist heute auch kein Beschluss zu fassen, sondern wir haben die Unterlagen einmal zusammengestellt, nochmal zur Kenntnisnahme.

Die Beschlüsse, die in den Fachausschüssen bis hierher gefasst worden sind, werden am Mittwoch dann nochmal im Verwaltungsausschuss sein. Dann ist das Ganze final, und am Donnerstag werden wir das dann auch veröffentlichen.

Neu ist jetzt der einzige Punkt, dass nämlich der Gutachterausschuss kurz vor Ostern final den Verkaufspreis ermittelt hat. Und wenn man liest oder hört, dass ein Quadratmeter Baugrund im Projekt Ziegelstadt 170 Euro kosten soll, dann erschrickt man sicherlich zunächst einmal.

Dann möchte ich noch einmal kurz in Stichworten erläutern, welche Gründe schlussendlich zu dieser Festsetzung geführt haben. Der Rat wird das Gutachten dann auch nochmal zur Kenntnis bekommen.

Die Ausgangsbasis bei der Preisermittlung für dieses Vorhaben war der Ankaufspreis. Er bildet die Grundlage dieser Berechnung. Das ist ja im Grunde genommen bei jedem Baugebiet so, dass der Ankaufspreis ein ganz entscheidender Faktor darstellt.

Wenn wir von einem Preis von 170 Euro pro Quadratmeter reden, dann ist das der Preis für ein voll erschlossenes Grundstück, also mit Abwasserkanal, mit Regenwasserkanal, mit Regenrückhaltung und mit fix und fertiger Straße bis hin zu den Anschlüssen.

Und bei „voll erschlossen“ reden wir fast ausschließlich über den Tiefbau. Und genau der ist es, der in den vergangenen sechs Jahren im Kostenbereich explodiert ist. Das ging los mit der Corona-Krise,

setzte sich fort über die erste Energiekrise infolge des Ukraine-Krieges und setzt sich nahtlos fort in der nächsten Energiekrise, bedingt durch den Angriff der USA und Israels auf den Iran.

Diese 170 Euro zeigen meines Erachtens sehr deutlich, wie globale Entwicklungen unmittelbar in unserer kleinen Gemeinde Wirkung entfalten. Ich weiß, dass viele das nicht wahrhaben wollen, aber genau das ist die Realität.

Hinzu kommen heute Kosten, die es vor zehn Jahren in dieser Form noch gar nicht gab. So treibt beispielsweise ein Regenrückhaltebecken, das heute Vorschrift ist, die Tiefbaukosten erheblich in die Höhe. Man kann nun die Frage stellen, ob das notwendig ist oder nicht. Diese Frage können wir uns gar nicht stellen – wir haben die Vorschrift, wir müssen es berücksichtigen. Am Ende führt auch das dazu, dass auf diesem Zettel 170 Euro stehen.

Und wenn wir über diese 170 Euro reden, darf man auch einen weiteren Punkt nicht vergessen: Wir reden hier ausschließlich über Grundstücke für den Mehrfamilienhausbau, die mit Bauplatzpreisen für Einfamilienhäuser nicht vergleichbar sind. Die Grundstücke in der Ziegelstadt lassen sich ganz anders nutzen als in einem herkömmlichen Baugebiet. Genau diese höhere Ausnutzung spiegelt sich dann auch beim Gutachterausschuss im Preis wider.

Schauen wir beispielsweise einmal in eine Nachbargemeinde, dann müssen auch dort für Grundstücke für Mehrfamilienhäuser bis zu 160 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden.

Mir war es wichtig, auf dieses Thema an dieser Stelle noch einmal einzugehen, weil es seit ein paar Tagen in den sozialen Netzwerken Diskussionen über den Preis gibt.

Wir als Verwaltung sind bei der Erstellung dieser nun vorliegenden finalen Unterlage davon ausgegangen, dass der Rat nicht beabsichtigt, die Grundstücke in der Ziegelstadt aus eigener Tasche zu subventionieren. Denn nach den Förderrichtlinien müssen wir das Ergebnis des Gutachterausschusses eins zu eins übernehmen – es sei denn, die Kommune ist bereit und in der Lage, einen niedrigeren Preis durch Quersubventionierung auszugleichen.

Wir planen jetzt, wie der von Ihnen beschlossene Zeitplan vorsieht, am Donnerstag mit der Konzeptvergabe zu starten. Das heißt, dass wir sämtliche Unterlagen auf der Vergabepattform veröffentlichen. Die Voraussetzungen dafür sind geschaffen.

Die Vergabe erscheint dann bundesweit und darüber hinaus auch in den unmittelbar angrenzenden Nachbarländern. Darüber hinaus werden wir selbstverständlich auch sämtliche Unterlagen auf unserer Webseite veröffentlichen.

Herr Philipps äußert, dass man sich einen günstigeren Quadratmeterpreis gewünscht hätte. Dies hätte aus seiner Sicht auch nach außen ein wichtiges Signal dargestellt und möglicherweise die Investorensuche erleichtert. Gleichzeitig relativiert er, dass der Quadratmeterpreis im Bereich des Mehrfamilienhausbaus zwar relevant, jedoch nicht allein ausschlaggebend sei. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Wohnrichtwerte zeigt er sich über die Höhe von 170 Euro überrascht, erkennt jedoch an, dass die Festsetzung durch den Gutachterausschuss erfolgt ist und entsprechend akzeptiert werden müsse.

Herr Bartinger geht auf die öffentliche Diskussion ein und spricht insbesondere die teils sehr kritischen und persönlichen Äußerungen in sozialen Medien an. Er betont, dass die Preisfestsetzung nicht in der Verantwortung von Rat oder Verwaltung liege, sondern durch den Gutachterausschuss erfolge. Zugleich macht er deutlich, dass das ehrenamtliche Engagement der Ratsmitglieder Respekt verdiene und kritische Stimmen sich auch aktiv in die kommunalpolitische Arbeit einbringen könnten.

Herr Dinkela ordnet die Preisentwicklung ein und weist darauf hin, dass die aktuellen Werte die allgemeine Marktentwicklung widerspiegeln. Er verweist darauf, dass vergleichbare Preise auch in anderen Kommunen zu beobachten seien und sieht darin eine generelle Entwicklung im Bereich der Baugrundstücke.

Weitere Wortbeiträge würdigen die geleistete Arbeit von Verwaltung und Gremien im bisherigen Verfahren. Es wird hervorgehoben, dass trotz der langen Bearbeitungszeit ein wichtiger Fortschritt für die Gemeinde erzielt worden sei.

Der Bürgermeister bedankt sich abschließend für die gemeinsame Arbeit und hebt hervor, dass das Projekt ein bedeutender Schritt für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde sei.

**Ergebnis:**

Zur Kenntnis genommen

**Zu TOP 16. Anfragen, Anregungen und Hinweise**

Es lagen keine Anfragen, Anregungen und Hinweise vor.

**Ergebnis:**

Zur Kenntnis genommen

**Zu TOP 17. Anfragen der Einwohnerinnen und Einwohner zu den Tagesordnungspunkten und zu Gemeindeangelegenheiten**

Es lagen keine Anfragen seitens der Einwohnerinnen und Einwohner zu den Tagesordnungspunkten und zu anderen Gemeindeangelegenheiten vor.

**Ergebnis:**

zur Kenntnis genommen

**Zu TOP 18. Ende des öffentlichen Teils der Sitzung**

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:20 Uhr.

**Ergebnis:**

Zur Kenntnis genommen

Günter Harms  
Vorsitzender

Hans-Peter Heikens  
Bürgermeister

Anja Liebenberg  
Protokollführer