

Niederschrift

über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften, Straßen und Verkehr am Montag, 27.09.2010, 16:30 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
stellv. Ausschussvorsitzender:	Raimund Recksiedler
Ausschussmitglieder:	Ludwig Bunjes
	Walter Heidenreich
	Christoph Hinz
	Ingo Langer
	Jürgen Rathkamp
	Steffen Schwärmer
	Elke Vollmer
	Herbert Zeidler
stellv. Ausschussmitglieder:	Bernd Köhler
	Walter Langer
	Alfred Müller
Ratsmitglieder:	Iko Chmielewski
	Bernd Redeker
	Peter Tischer
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Dirk Heise
	Jörg Kreikenbohm
	Antje Schönborn
	Egon Wilken
:	Andreas Holz
	Ingo Knutzen

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Anträge an den Rat der Stadt
- 3 Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 4 Zur Kenntnisnahme
- 4.1 Veräußerung der Schützenwiese

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Einwohnerfragestunde

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die Sitzung und begrüßt dazu auch Vertreter der Presse und eine große Anzahl von Bürger und Bürgerinnen, die er bittet, bei Interesse Fragen an den Bürgermeister zu richten:

Ein Bürger fragt an, warum der Verkauf der Schützenwiese ohne Ratsbeschluss erfolgen soll und warum der Bürgerwille außer Acht gelassen werde. Der Bürgermeister antwortet, dass die Entscheidung über einen Verkauf der Schützenwiese von diesem Fachausschuss vorbereitet wird und der Bürgerwille Ausdruck findet im Votum der vom Volk gewählten Ratsmitglieder.

Der Bürgermeister wird befragt, warum bezüglich des Verkaufes der Schützenwiese kein öffentliches Bieterverfahren stattfindet. Der Bürgermeister erklärt, dass der Verkauf der Schützenwiese projektbezogen zu sehen ist allein für die beantragte Erweiterung des familia-Marktes. Daher mache es keinen Sinn, ein öffentliches Verfahren durchzuführen, da lediglich ein bestimmter Interessent in der Lage ist, das auslösende Projekt durchzuführen. Eine Preisbestimmung erfolgt daher zunächst über den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwert in Höhe von derzeit ca. 100,00 € pro qm und darüber hinaus durch entsprechende Verhandlungen.

Auf die Frage, warum nicht die ursprüngliche Nutzung der Schützenwiese wieder hergestellt und dadurch Nutzungen mit Einnahmen für die Stadt stattfinden könnten, antwortet der Bürgermeister, dass seitens der Gremien der Stadt Varel beschlossen worden sei, die für eine Revitalisierung nötigen Investitionen im Umfang von ca. 150.000,00 € nicht zu tätigen.

Der Bürgermeister wird um Auskunft gebeten, wo im Falle einer familia-Erweiterung eine Ausgleichsfläche entstehen soll. Der Bürgermeister antwortet, dass für die Verwendung des ehemaligen Kasernengeländes ein Rahmenkonzept aufgestellt worden ist, welches öffentlich behandelt und auch bereits vorgestellt wurde.

Auf die Frage nach einem Kauf des ehemaligen Kasernengeländes berichtet der Bürgermeister, dass entsprechende Verhandlungen mit der zuständigen Bundesbehörde BIMA stattgefunden haben und fortgeführt werden. Aktuell ist auf dem ehemaligen Kasernengelände die dortige Turnhalle durch einen Brand vernichtet worden. Der Preis, den die BIMA aus dem Verkauf des Geländes erzielen müsse, kann als sehr günstig bezeichnet werden. Mit dem Erlös aus dem Verkauf der Schützenwiese könnte die verkehrliche Anbindung des erweiterten familia-Marktes und der Neuerwerb des ehemaligen Kasernengeländes finanziert werden.

Mit einer Frage wird angeregt, ob nicht eine familia-Erweiterung im Bereich der Märkte Aldi und Lidl erfolgen könne, dann könnte die Schützenwiese einer Bebauung mit zentrumsnah gelegenen Altenwohnungen zugeführt werden. Der Bürgermeister antwortet, dass der Bebauungsplan ein Sondergebiet ausweist und dass seitens der Gremien der Stadt Varel zu keiner Zeit eine Ausgliederung des familia-Marktes auf die grüne Wiese gewollt war.

Eine weitere Frage an den Bürgermeister bezieht sich auf das zu erwartende Sortiment im Falle einer Erweiterung des familia-Marktes und die damit verbundene Befürchtung, dass es infolge einer Innenstadt-Schädigung dort zu weiteren Leer-

ständen kommen könne. Der Bürgermeister antwortet, dass für eine Erweiterung des familia-Marktes ein Bebauungsplan aufgestellt werden müsste, in welchem als textliche Festsetzungen zu bestimmen wäre, welche Produkte zum Sortiment gehören dürfen, so geschehen z.B. auch in der Stadt Jever.

Durch eine Fragestellung wird angeregt, die für die Kaserne vorgesehenen Gelder besser in eine Verbesserung der Toiletten an der Grundschule Langendamm zu investieren. Der Bürgermeister erwidert, dass seitens der betroffenen Schule bislang keine Erforderlichkeit dafür gemeldet worden ist.

Auf die Frage nach einer möglichen Anbindung der Schützenwiese an das Straßennetz und gleichzeitiger Entlastung der Straßen Alter Warf und Buschgastweg erklärt der Bürgermeister, dass eine Verbindung zur B 437 geschaffen werden könnte und dass dazu eine Ampelanlage mit vernünftiger Schaltung vorzusehen wäre.

Auf eine Frage nach der Finanzierung der entstehenden Kosten verweist der Bürgermeister auf die Verpflichtung der Stadt als Träger der Straßenbaulast und auf den zu erwartenden Erlös aus dem Verkauf der Schützenwiese.

2 Anträge an den Rat der Stadt

Kein Tagesordnungspunkt

3 Stellungnahmen für den Bürgermeister

Kein Tagesordnungspunkt

4 Zur Kenntnisnahme

4.1 Veräußerung der Schützenwiese

Der Bürgermeister berichtet über die seit Jahren andauernde Entwicklung bis zur Behandlung dieses Tagesordnungspunktes. Als einen von insgesamt vier Bausteinen ist jetzt über den Antrag der Fa. Bunting bezüglich einer Erweiterung des familia-Marktes vorzuzusprechen, ob die Stadt das Areal der Schützenwiese verkaufen wird.

Die anderen drei Projekte

- Verbesserung der Parkplatzsituation (Parkplatz Düsternstraße)
- Weiterführung der Innenstadtsanierung
- Errichtung des Fachmarktzentrums

sind begonnen bzw. schon sehr weit fortgeschritten.

Der Bürgermeister stellt das Projekt der Fa. Bunting zur Erweiterung des familia-Marktes als einen Bestandteil der Stadtentwicklungsplanung dar und beschreibt die Möglichkeiten und die erforderlichen Problemlösungen, die sich daraus ergeben. Als Anstoß für eine Entwicklung auf dem Gelände der ehemaligen Friesland-Kaserne könnte dort eine Fläche für Veranstaltungen vorgesehen werden als Ersatz für die Schützenwiese. Die verkehrliche Anbindung wird erfolgen können über die Panzerstraße sowie über den Gewerbe- und Logistik-Port. Die Anfahrt zum erweiterten familia-Markt könnte erfolgen über eine entsprechende Anbindung an die B437 mit Ampelanlage. Insgesamt wird eine Erweiterung des familia-Marktes

über Jahre hinaus weitere Projekte initiieren, welche die Entwicklung des Standortes Varel als Einkaufsstadt beeinflussen werden. Mit dem zu erzielenden Kaufpreis, der von Seiten vieler Ratsmitglieder wiederholt angefragt worden ist, wird die Stadt Finanzmittel zur Verfügung bekommen, die für eine Realisierung der städtischen Entwicklungsplanung erforderlich sein werden.

Von einem Ratsherrn wird zu bedenken gegeben, dass zwar der Wunsch der Fa. Bunting legitim sei, dass aber zunächst entschieden werden muss, ob die Stadt Varel die Schützenwiese überhaupt verkaufen möchte. Eine derartige zentral gelegene Veranstaltungsfläche wie die Schützenwiese werde nicht durch eine Fläche in einem abseits gelegenen Stadtteil ersetzt werden können. Außerdem seien damit Kosten für den Ankauf, die Herrichtung und eine funktionierende Verkehrsanbindung verbunden, die zur Zeit noch nicht dargestellt worden seien. Zudem sollte das Ergebnis des noch ausstehenden Einzelhandelsentwicklungskonzeptes abgewartet werden.

Von einem stellvertretenden Ausschussmitglied wird für die SPD-Fraktion erklärt, dass zur Zeit noch zu viele Fragen offen seien. Ein Ergebnis des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes liegt noch nicht vor, was wird infolge der Erweiterung des familia-Marktes dort innenstadt-unschädlich angeboten werden, selbst der Vertreter der Oldenburgischen IHK habe die Erweiterungsabsicht kritisch gesehen. Auch sei nicht geklärt, was genau die Stadt als Ersatz erhalten wird, der Bürger habe einen Anspruch auf vorherige Klärung und es müsse sich für die Stadt Varel offenkundig ein Vorteil ergeben. Die verkehrlichen Auswirkungen einer Anbindung der Fläche an die B437 mit zusätzlicher Ampel in Bezug auf mögliche Staus, Umfahrungen und Lärmbelastungen müssen beachtet werden. Solange diese und haushaltstechnische Fragen nicht geklärt seien, könne keine Entscheidung getroffen werden.

Von einem Ratsmitglied wird festgestellt, dass die Sicherstellung einer Festwiese nicht von zentraler Bedeutung sei. Bezogen auf die Schützenwiese habe die Stadt im vergangenen Jahr Einnahmen in Höhe von lediglich 1.430,00 € erzielt. Zwar liege diese Fläche im Herzen der Stadt, es werden dennoch dort keine überregionalen Veranstaltungen stattfinden. Zu beachten sei, dass es im Verlauf der letzten 20 Jahre zu keiner Entscheidung gekommen sei und dass der Vertreter der Fa. Bunting diesbezüglich mittlerweile mit 3 Bürgermeister verhandelt habe. Die auf der Schützenwiese in der Vergangenheit abgehaltenen Veranstaltungen könnten auch anderweitig stattfinden. Die von anderen skizzierte virtuelle Ersatzwiese sei tatsächlich heute auch nicht vorhanden. Es müsse jetzt zu einer Entscheidung kommen, alleinige Voraussetzung sei, dass der Preis stimme. Für die Förderzusage „Stadtumbau West“ benötige die Stadt finanzielle Eigenmittel, deren angemessene Verwendung zu gewährleisten sei, um die weitere Entwicklung sicherzustellen. Der abzuschließende Grundstückskaufvertrag sehe eine Rückabwicklung vor, wenn noch festzusetzende Bedingungen nicht erfüllt werden. Bezogen auf eine mögliche Verschiebung der Kaufkraft im Falle einer Erweiterung des familia-Marktes müsse beachtet werden, dass bereits heute Kunden aus Varel in Jever und Westerstede einkaufen.

Der Bürgermeister hält einen Kaufkraftverlust von 25% in Varel für sehr bedenklich, weil dies auch einen Wertverlust darstelle. Von allen Fraktionen sei an ihn die Frage nach einem Preisangebot der Fa. Bunting herangetragen worden, sodass er insgesamt wohl von einem Verkaufsinteresse ausgehen können. Die vielfältigen Erwartungen an die Stadt Varel wie z.B. im Bereich der Schulen und Kinderkrippen seien in der Vergangenheit mit sehr viel Geld realisiert worden. Geld für die Bewältigung einer zentralen Aufgabe fehle aber jetzt. Daher müsse neue

Liquidität geschaffen werden, denn ohne Einnahmen sei keine positive Entwicklung möglich. Bereits vor 1,5 Jahren sei ein mögliches Anbindungskonzept der Fa. Bünting vorgestellt worden. Damals habe außer der Fraktion Menschenmüll-Wähleraktion niemand angeregt, die Schützenwiese zu nutzen, im Gegenteil, die Veranstaltungen sollten alle in der Innenstadt stattfinden um Umsätze für die dortigen Betriebe zu ermöglichen. Die Ergebnisse des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes werden einfließen in einen noch aufzustellenden Bebauungsplan für die Erweiterung des familia-Marktes und haben mit dem Grundstücksverkauf direkt nichts zu tun. Die Realisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zu einem verbindlichen Bestandteil des aufzustellenden Bebauungsplanes wird noch sehr viel Zeit und Arbeit erfordern.

Vom Ausschussvorsitzenden wird auf die haushaltsplanmäßige Situation mit einer Einnahme-Erwartung im Jahre 2010 in Höhe von 3.000.000,00 € hingewiesen. Ausgabepositionen für die Kosten einer verkehrlichen Anbindung und für die ehemalige Kaserne sind zur Zeit nicht veranschlagt.

Von einem Ausschussmitglied wird positiv festgestellt, dass der Verkauf der Schützenwiese kritisch begleitet werde. Festzustellen sei aber, dass ein Festplatz dort nicht vorhanden sei und auch nicht klar sei, was man denn überhaupt haben möchte. Das ehemalige Kasernengelände könne jedenfalls ohne Geld nicht entwickelt werden, so dass eine Entscheidung gefunden werden müsse. Von einem Ratsmitglied wird zu bedenken gegeben, dass sich die städtischen Investitionen in die Innenstadt nicht rechnen werden aufgrund der zu erwartenden Entwicklung auf der Schützenwiese in Folge der familia-Erweiterung. Welche Kaufleute werden in der Innenstadt investieren mit dem Wissen, dass der familia-Markt erweitern wird.

Die weiteren Beratungsbeiträge werden vom Bürgermeister als positiv zusammengefasst::

Die verkehrliche Anbindung wird in einem Bebauungsplan geregelt.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept fließt in diesen Bebauungsplan ein.

Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden ebenfalls durch den Bebauungsplan vorgesehen.

Die Finanzierung wird über den Haushalt dargestellt.

Nach Einschätzung des Bürgermeisters ist der Verkauf der Schützenwiese mehrheitlich gewollt aber dennoch emotional vorbelastet. Welche finanziellen Auswirkungen im Falle einer Erweiterung des familia-Marktes für Folgemaßnahmen möglicherweise entstehen werden, könne zur Zeit niemand bis in Detail vorhersagen.

Zur Beglaubigung:

gez. Georg Ralle
(Vorsitzender)

gez. Egon Wilken
(Protokollführer)