

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften, Straßen und Verkehr am Mittwoch, 08.06.2011, 16:30 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
stellv. Ausschussvorsitzender:	Raimund Recksiedler
Ausschussmitglieder:	Walter Heidenreich
	Ingo Langer
	Jürgen Rathkamp
	Steffen Schwärmer
	Elke Vollmer
	Herbert Zeidler
stellv. Ausschussmitglieder:	Bernd Köhler
Ratsmitglieder:	Rudolf Böcker
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Klaus Engler
	Dirk Heise
	Jörg Kreikenbohm
	Antje Schönborn
	Egon Wilken
Gäste:	Rolf Lammers

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Anträge an den Rat der Stadt
- 2.1 Haushaltssicherungskonzept 2010: Vergabe von Erbbaurechten an die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland als Alternative zur Veräußerung von Grundvermögen
- 3 Stellungnahmen für den Bürgermeister
Kein Tagesordnungspunkt
- 4 Zur Kenntnisnahme
- 4.1 Bericht des Radverkehrsbeauftragten
- 4.2 Verkehrsberuhigung Lekewiesen
- 4.3 Straßensanierung Büppeler Weg

Protokoll:

Öffentlicher Teil

- 1 **Einwohnerfragestunde**
Die Bürgerfragestunde wurde nicht wahrgenommen.

2 Anträge an den Rat der Stadt

2.1 Haushaltssicherungskonzept 2010: Vergabe von Erbbaurechten an die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland als Alternative zur Veräußerung von Grundvermögen

Auf die Protokolle des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften, Straßen und Verkehr vom 22.09.2010, Punkt 3.1 und vom 06.12.2010, Punkt 3.1, beides nichtöffentlicher Teil zur Beurteilung der Einzelheiten der Sachlage wird Bezug genommen.

Es wird auf den in der Anlage beigefügten Vermerk der Kommunalaufsicht vom 01.02.2011 verwiesen, in dem die rechtliche Seite eines möglichen Verkaufs der 48 städtischen Häuser (116 Wohnungen) betrachtet wird. Gemäß § 97 NGO ist u. a. geregelt, dass grundsätzlich die Veräußerung von Gemeindevermögen nur zum vollen Wert erfolgen darf. Der volle Wert bestimmt sich in der Regel z.B. durch ein Verkehrswertgutachten.

Die Verwaltung hat exemplarisch für alle 48 Häuser, die derzeit in der Diskussion stehen, 4 Wertgutachten vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg erstellen lassen. Wie in der Anlage ersichtlich wird, differieren die Verkehrswerte mit dem Kaufangebot der Wohnungsbau Gesellschaft Friesland (Wobau) zum Teil stark. Insgesamt bietet die Wobau allein für die 4 Häuser 72.000,- € weniger, als der Wert aus den Gutachten mit 201.000,- € hergibt. Auf alle 48 Häuser hochgerechnet ergäbe sich ein Verkehrswert von ca. 2.305.000,- €. Die Wobau bietet insgesamt nur 1.440.000,- €, also 865.000,- € weniger als der angenommene Verkehrswert für alle Häuser.

Vorbesprechungen mit dem Geschäftsführer der Wobau haben ergeben, dass die Wobau auch durchaus an einem Erbbaurecht an den Grundstücken interessiert ist. Als Erbbauzins kämen 3 % des Grundstückswertes für die Wobau in Frage. Das Erbbaurecht könnte für eine Laufzeit von 50 Jahren bestellt werden. Diese Zeitspanne entspricht in etwa der Restnutzungsdauer der Gebäude. Die Stadt Varel könnte bei der Vergabe von Erbbaurechten an die Wobau mit einem Erbbauzins von 3% jährliche Einnahmen von ca. 75.000,- € erzielen.

Da das Kaufangebot der Wobau bei weitem nicht den Verkehrswert der in Frage kommenden 48 Häuser entspricht, somit mit den grundsätzlichen Vorschriften des § 97 NGO kollidiert, die Stadt Varel die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Mietwohnungen aus finanziellen Gründen nicht sicherstellen kann und die Sozialverträglichkeit gesichert werden soll, erscheint der Abschluss von Erbbaurechtsverträgen für die betroffenen Grundstücke als die beste Möglichkeit, bei der die Interessen aller Beteiligten gewahrt werden.

Durch die Ausgabe von Erbbaurechten sollte auch das Eigentum an den Gebäuden auf die Wobau Friesland übergehen mit der Folge, dass Verwaltungspersonal freigesetzt wird. Derzeit sind noch keine Überlegungen über die weitere Verwendung erfolgt. Zunächst sollte ausgelotet werden, ob städtisches Personal von der Wobau Friesland übernommen, ggfls. überstellt werden kann.

Der Ausschussvorsitzende Herr Ralle betont, dass mit einem Beschluss noch kein

Vertrag abgeschlossen wird sondern die Verwaltung beauftragt wird, Gespräche und Verhandlungen mit der Wohnungsbau Friesland aufzunehmen.

Ratsherr Böcker und Ausschussmitglied Zeidler teilen mit, dass sie die Anlagen zur Beschlussvorlage nicht erhalten haben. Die Verwaltung wird die Ursache dafür prüfen und berichten.

Von der Verwaltung erfolgt der Hinweis auf einen Antrag des Herrn Böcker zu Renovierungs-Maßnahmen an Häusern in der August-Hinrichs-Straße mit der Frage, ob dieser Antrag im Falle eines positiven Beschlusses gleichwohl auf der nächsten Sitzung des Ausschusses behandelt werden soll oder sich infolge der Beschlussfassung erledigt hätte. Herr Ralle stellt an die Verwaltung die Forderung, dass zukünftig Anträge zur Tagesordnung des Ausschusses als solche auch Eingang in diese Tagesordnung finden. Die Verwaltung erklärt, dass im Falle des Eintritts in Verhandlungen mit der Wobau Friesland und vor dem Hintergrund fehlender Haushaltsmittel eine Behandlung des Antrages nicht sinnvoll sei. Herr Böcker erklärt, dass er mit seinem Antrag die nicht hinnehmbaren Wohnsituationen aufzeigen wollte und damit die Behandlung dieses Themas beschleunigen wollte. Da dieses Ziel erreicht worden sei, ist eine weitere Behandlung seines Antrages nicht erforderlich und zieht er diesen zurück.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein (derzeit)

Gesamtkosten der Maßnahme	Direkte jährliche Folgekosten	Finanzierung	Sonst. einmalige oder jährliche laufende Haushaltsauswirkungen
€	€	<input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung <input type="checkbox"/> Mittel stehen in Höhe von _____ € zur Verfügung <input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung	

Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, Verhandlungen mit der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mit dem Ziel zu führen, der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland an den Grundstücken in Varel, Am Waldesrand Flurstück 21/6 der Flur 35, August-Hinrichs-Straße Flurstücke 61/11 und 61/4 der Flur 42 sowie Ebkenriege Flurstücke 137/4 und 146/19 der Flur 32, alle Gemarkung Varel-Land, Erbbaurechte zu vergeben.

Im Rahmen eines Gesamtkonzepts sind die Auswirkungen im Finanz- und Personalbereich dazustellen. Eine Umsetzung ist zum 01.01.2012 anzustreben.

Einstimmiger Beschluss

3 Stellungnahmen für den Bürgermeister

Kein Tagesordnungspunkt

4 Zur Kenntnisnahme

4.1 Bericht des Radverkehrsbeauftragten

Der Radverkehrsbeauftragte der Stadt Varel, Herr Rolf Lammers, berichtet von seiner bisherigen Tätigkeit und stellt diese vor (siehe Anlage). Aufmerksamkeit findet der Vorschlag, den Rat der Stadt Varel zu einer Fahrradfahrt unter dem Titel „Der Rat fährt Rad“ einzuladen.

Herr Lammers wird in einer zukünftigen Sitzung gesondert das Thema zum Wegfall der Radweg-Benutzungspflicht mit den sich daraus ergebenden Konsequenzen vorstellen. Herr Böcker erklärt dazu, dass die Fahrradwege den Vorschriften entsprechend auszubauen sind. Herr Ralle möchte die abzusehenden Probleme von der Verwaltung in einer weiteren Ausschusssitzung vorgestellt bekommen. Herr Lammers stellt des weiteren problematische Verkehrssituationen vor und erklärt dazu Lösungsmöglichkeiten. Bezüglich der Verkehrsführung für Radfahrer im Bereich der Einmündung der Lange Straße in die Bürgermeister-Heidenreich-Straße erinnert er die Verwaltung an die Umsetzung einer bereits im Oktober 2010 gefundenen Lösung.

Herr Ralle fasst zusammen, dass hier ein umfangreiches Thema zu behandeln ist, welches Punkt für Punkt abzuarbeiten sein wird und bedankt sich bei Herrn Lammers für den Vortrag. Die Verwaltung empfiehlt, entsprechende Vorschläge zu formulieren, Besichtigungen jeweils vor Ort durchzuführen und dann jeden Einzelfall zu beraten.

4.2 Verkehrsberuhigung Lekewiesen

Laut Vortrag der Verwaltung empfiehlt ein Anlieger, die bestehende Verkehrsregelung aus Kostengründen nicht zu verändern, zumal verkehrsberuhigende Maßnahmen aus seiner Sicht von den Anliegern überwiegend nicht für erforderlich gehalten werden. Die Ausschussmitglieder stimmen zu, dass die bereits gefassten Beschlüsse zur Verkehrsberuhigung umgesetzt werden sollen.

4.3 Straßensanierung Büppeler Weg

Die Verwaltung teilt mit, dass aus Anlass der Deckensanierung im Büppeler Weg zwischen Oldenburger Straße und der Straße Am Bäker der OOWV die Gelegenheit nutzen möchte, um sanierungsbedürftige Kanäle auszutauschen. Die Dauer der Baustelle wird sich dadurch statt auf 2 - 3 Wochen auf etwa 4 Monate verlängern, Beginn soll im August d.J. sein.

Zur Beglaubigung:

gez. Georg Ralle
(Vorsitzender)

gez. Egon Wilken
(Protokollführer)