

# Protokoll

über die Sitzung des Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Nordseebad Dangast am Donnerstag, 21.11.2013, 19:00 Uhr, im Rathaus I, großer Sitzungssaal, Windallee 4, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Iko Chmielewski
Ausschussmitglieder:	Hergen Eilers Karl-Heinz Funke Bernd Köhler Lars Kühne Cornelia Papen Georg Ralle Hannelore Schneider Elke Vollmer
Vertreter der Beschäftigten:	Corinna Fresemann Ingrid Funke Henry Niebling Mareike Schwarting
stellv. Ausschussmitglieder:	Rudolf Böcker Christoph Hinz Peter Nieraad
hinzugewählte Ausschussmitglieder:	Detlef Lübben
Ratsmitglieder:	Dr. Susanne Engstler Djure Meinen
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
Kurdirektor:	Johann Taddigs
von der Verwaltung:	Stefanie Wiechmann

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**
- 2 Feststellung der Tagesordnung**
- 3 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Nordseebad Dangast vom 14.11.2013**
- 4 Anträge an den Rat der Stadt Varel**

- kein Tagesordnungspunkt
- 5      Stellungnahmen für den Bürgermeister**  
- kein Tagesordnungspunkt
- 6      Beschlüsse in eigener Zuständigkeit**
- 6.1    Fassadengestaltung des Weltnaturerbeportals
- 7      Zur Kenntnisnahme**
- 7.1    Vorstellung des Grundstücksgutachtens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Oldenburger durch den Vorsitzenden Herrn Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Wehrmann
- 8      Einwohnerfragestunde**

## **Protokoll:**

### **Öffentlicher Teil**

#### **1      Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**

Ausschussvorsitzender Chmielewski eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Betriebsausschusses fest.

#### **2      Feststellung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird festgestellt.

Vorsitzender Chmielewski beantragt, den TOP „Vorstellung des Grundstücksgutachtens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Oldenburg durch den Vorsitzenden Herrn Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Wehrmann zu teilen, sodass erst der Ausschuss fragen zum Wertgutachten stellen kann und anschließend die Einwohner in der Einwohnerfragestunde.

Die Einwohnerfragestunde wird somit an das Ende der Sitzung verschoben.

#### **3      Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Kurverwaltung Nordseebad Dangast vom 14.11.2013**

Das Protokoll über die Sitzung des Betriebsausschusses vom 14.11.2013 wird mit einer Enthaltung genehmigt.

Auf Antrag von Ratsherrn Funke wird das Protokoll vom 14.11.13 wie folgt geändert:

„Ausschussmitglied Funke führt aus, dass der Gutachterausschuss sich nach seiner Meinung bei der Wertermittlung verrechnet habe“.

#### **4      Anträge an den Rat der Stadt Varel** **- kein Tagesordnungspunkt**

#### **5      Stellungnahmen für den Bürgermeister** **- kein Tagesordnungspunkt**

## 6 Beschlüsse in eigener Zuständigkeit

### 6.1 Fassadengestaltung des Weltnaturerbeportals Vorlage: 438/2013

In der Sitzung des Betriebsausschusses am 14.11.2013 wurden durch die Architekten

Recker, Papenburg  
Schneider, Bremen  
Boner, Dangast  
Kapels, Zetel

unterschiedliche Varianten zur Gestaltung der Fassaden des Weltnaturerbeportals vorgestellt.

Die Vielfalt der Entwürfe wurde von den Ausschussmitgliedern begrüßt. Es wurde betont, dass die Entscheidung für eine Fassade nur von den politischen Fraktionen getroffen werden kann. Die Fassadenentwürfe sind den Fraktionen zugeleitet worden. Die Kosten der unterschiedlichen Varianten wurden vom Architekturbüro Kapels mit vergleichbaren Parametern zusammengestellt und als Anlage des Protokolls der Ausschusssitzung am 14.11.2013 den Fraktionen zur Verfügung gestellt.

Zur weiteren Entwicklung des Weltnaturerbeportals ist es besonders unter Berücksichtigung des engen Zeitraums zur Erstellung der Maßnahme notwendig, einige Parameter zu definieren, die eine weitere Bearbeitung der Architekten ermöglichen. Dabei müssen noch keine endgültigen Entscheidungen über das Aussehen der Fassaden getroffen. Für die Herstellung der Ausschreibungsunterlagen, die nach einem noch zu treffenden Beschluss zur Umsetzung der Maßnahmen möglichst umgehend fertiggestellt werden sollten, ist der folgende Parameter unbedingt kurzfristig zu entscheiden:

- Auswirkung der Fassade auf die Statik des Gebäudes

Die Auswertung der vorgelegten Fassadenkonzepte hat ergeben, dass bei den Konzepten

- Recker (ohne Alternative begehbare Dach)
- Boner (mit leichten Einschränkungen bei der Gebäudedurchlässigkeit)
- Kapels

die Auswirkungen auf die Statik keine generelle Neukonstruktion des Gebäudes bedingen.

Die Fassade des Entwurfs Schneider (Yacht) würde erhebliche Umplanungen der Konstruktion des Gebäudes verursachen

Als zweiter wichtiger Parameter zur zielgerichteten Weiterentwicklung der vorliegenden Fassadenvorschläge sollte aus Sicht der Verwaltung ein maximales Budget für den Kostenanteil der Fassade am Gesamtbauwerk festgelegt werden. Das bisher für den Zuschussantrag kalkulierte Budget für die Fassaden wurde mit ca. 598.000 € veranschlagt.

Vorsitzender Chmielewski fordert, dass bevor das Architekturbüro Kapels den Auftrag erhält, für die nächste Betriebsausschusssitzung zwei Fassadenvorschläge aus den eingereichten Konzepten zu entwickeln, zwei von den vier Konzepten vom Ausschuss festgelegt werden gemusst hätten. Außerdem weist er daraufhin, dass die Kosten der Fassadengestaltung schon jetzt über den geplanten Kosten liegen und stellt seine Befürchtung dar, dass sich dies in dem gesamten Projekt so fortsetzen könnte.

Ratsherr Funke stellt daraufhin die Frage, ob die Förderanträge um den höheren Betrag korrigiert werden oder ob diese zu Lasten der Stadt Varel gehen? Das Kopfnicken der Verwaltung wertet Ratsherr Funke als Zustimmung zu seiner Aussage.

Ratsherr Funke führt aus, dass wenn vom Land und Kreis die Aussage kommt, dass der höhere Betrag nicht förderfähig sind, dies so zur Kenntnis genommen könne, aber die Verwaltung sollte es zumindest versuchen. Er betont, dass er das ganze Verfahren so nicht akzeptieren kann, aus seiner Sicht müsse Solidität vor Zeit gehen. Er reklamiert, dass immer wieder betont wird, es muss alles so schnell gehen, damit die Fördergelder nicht verfallen. Er kann es sich nicht vorstellen, dass die Landesmittel verfallen wenn sie nicht im Jahr 2014 ausgegeben werden. Diese Aussage hätte Ratsherr Funke gerne schriftlich.

Kurdirektor Taddigs führt aus, dass zur Fassadengestaltung klare Beschlüsse gefasst und diese von der Verwaltung umgesetzt wurden. Die Rechte an den vorgestellten Konzepten sind an den Eigenbetrieb übergegangen. Er trägt vor, dass für die beiden Projekte, Weltnaturerbepromenade und Weltnaturerbeportal, insgesamt 500.000 Euro und 2.000.000 Euro Fördermittel beantragt wurden. Dabei gilt für touristische Projekte bei der Landesförderung eigentlich die 1.000.000 Euro Grenze, die im Falle der Projekte für Dangast nur die Einstufung der Maßnahmen als Leuchtturmprojekte innerhalb des Masterplans Nordsee auf 2.000.000 Euro erhöht wurden. Er bestätigt die Aussagen, dass mit dem Zuschussantrag ein festgelegtes Budget für die Fassadengestaltung zur Verfügung steht. Höhere Kosten sind somit nicht zuschussfähig. Als Antwort auf die Aussagen des Ratsherrn Funke führt er aus, dass die aktuelle Förderperiode der NBank zum 31.12.2013 ausläuft. Die Maßnahmen müssen im Jahr 2014 umgesetzt und bis zum 31.03.2015 abgerechnet sein. Von einem Auslaufen der Förderperiode des Landkreises wurde seitens der Verwaltung nie gesprochen, stellt er fest.

Die entscheidende Frage, ob das Leuchtturmprojekt auch im Jahr 2015 noch förderfähig ist, wurde nicht beantwortet, erklärt Ratsherr Funke. Eine Stellungnahme dazu möchte er schriftlich bekommen.

Kurdirektor Taddigs verdeutlicht auf Nachfrage von Ratsherrn Hinz, dass nicht der bisherige Entwurf vom Architekturbüro Kapels beschlossen wird. Architekturbüro Kapels wird zwei neue Entwürfe erstellen, welche dann im Ausschuss diskutiert werden können.

Ratsherr Hinz weist daraufhin, dass bereits zwei von den Entwürfen aufgrund der Kosten nicht in Frage kommen. Auf die Frage, warum beim Entwurf vom Architekturbüro Schneider eine neue Statikberechnung erfolgen müsste, erklärt Kurdirektor Taddigs, dass hier eine Neugestaltung des Gebäudes vorgenommen wurde, die zu hohen Neukonstruktionskosten führen und ein Zeitproblem darstellen würde.

Ratsherr Eilers führt aus, dass die Architekturbüros beauftragt wurden, damit verschiedene Varianten entwickelt wurden um letztlich eine Vorstellung zu bekommen, wie das Weltnaturerbeportal aussehen könnte. Jetzt wird in intensiver Zusammenarbeit auf dieser Basis ein neuer Entwurf entwickelt.

Er hält es für eindeutig, dass der Erfolg des Weltnaturerbeportals stark von der Fassade abhängt. Ihm ist völlig klar, dass der Einzelgeschmack keine Rolle spielen darf.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss des Eigenbetriebes der Stadt Varel „Kurverwaltung Nordseebad Dangast“ legt folgende Parameter zur Entwicklung einer Fassade für das Weltnaturerbe fest:

- Die Konstruktion und Gestaltung der Fassade soll keinen zusätzlichen Aufwand für die Konstruktion und die Statik des geplanten Gebäudes auslösen
- Dass Budget für die gestaltete Fassade incl. evtl. Anbauten und / oder künstlerischer Gestaltung darf einen Rahmen von 650.000,00 Euro nicht überschreiten

Das Architekturbüro Kapels erhält den Auftrag, für die nächste Betriebsausschusssitzung zwei Fassadenvorschläge aus den eingereichten Konzepten unter Berücksichtigung der o. g. Parameter zu entwickeln. Hierbei soll eine Mischung aus Glas, Holz und Metall (Zink oder Aluminium) mit künstlerischem Aspekt entstehen.

### **Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 10 Nein: 4**

## **7 Zur Kenntnisnahme**

### **7.1 Vorstellung des Grundstücksgutachtens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Oldenburger durch den Vorsitzenden Herrn Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Wehrmann Vorlage: 420/2013**

Herr Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Wehrmann erklärt ausführlich das vom Katasteramt erstellte Wertgutachten.

Um haushälterisch die anfallenden Gebühren abzusichern, hat die Stadt Varel im Vorfeld, vor der Beauftragung des Gutachterausschusses, eine grobe Abschätzung des zu erwarteten Verkehrswertes von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt, heißt es in der Stellungnahme vom 13.11.2013. Auf die Frage, wann diese Abfrage erfolgte, erklärt Herr Wehrmann, dass er darauf keine Antwort geben kann, da die Abfrage telefonisch bei der Geschäftsstelle erfolgt und ihm darüber keine Notiz vorliegt.

Ratsherr Funke geht auf das Wertgutachten ein. Er definiert die genannten Flächen als die besten Flächen in Dangast und das ein Preis von 200,-€/m<sup>2</sup> nicht greifbar ist. Er führt aus, dass es sich im Gutachten aus seiner Sicht um Schätzwerte handelt, er aber konkrete Zahlen für die weiteren Vorgehensweisen erwarte. Zum Punkt „Rückbau der Gebäudeanlagen“ sind die Schätzungen im Gutachten seiner Meinung nach überholt. Man geht im Gutachten davon aus, dass ein Abriss aller Gebäude vorgesehen ist. Der Investor sieht aber eine Nutzung der Altgebäudesubstanz vor, wofür nach seiner Meinung ein Wert angesetzt werden muss. Vorsitzender Chmielewski schließt sich den Ausführungen an. Die Annahmen im Gutachten stimmen nach seiner Meinung nicht mit den realen Verkaufsabwicklungen überein. Er hält es deshalb für sinnvoll ein neues Gutachten, welches mit den

realen Verkaufsabwicklungen übereinstimmt, erstellen zu lassen.

Herr Wehrmann nimmt zu den Aussagen Stellung und erklärt, dass er nur mit Schätz- Durchschnitts- und Erfahrungswerten rechnen kann, weil er als Gutachter immer in die Zukunft blicken und eine Perspektive entwickeln muss. Außerdem erklärt Herr Wehrmann den Unterschied zwischen Bauerwartungsland, Rohbauland und fertigem Bauland. Die Flächen der Kuranlage sind nach seiner fachlichen Ansicht als Rohbauland einzustufen. Ein von Ratsherrn Funke geforderter Bebauungsplan würde an diesem Status nichts ändern. Erst mit einer fertigen Erschließung, Straßen, Ver- und Entsorgung etc., würde aus Rohbauland fertiges Bauland. Er würde der Stadt Varel aus der heutigen Sicht nicht empfehlen, dieses zusätzliche finanzielle Risiko zu schultern.

Auf die Frage von Ratsfrau Schneider, wie der Nullwert der Gebäude Deichhörn zustande kommt, verdeutlicht Herr Wehrmann, dass aus Sicht des Gutachterausschusses die vorhandenen Gebäude einer wirtschaftlich vernünftigen Entwicklung der Flächen eher im Weg stehen würden. Nach Einschätzung der Gutachter ist die Erhaltung und Qualifizierung der Gebäude auf keinen Fall kostengünstiger als ein Neubau. Aus diesem Grund könne der Gutachterausschuss keinen Wert für die Gebäude feststellen, sondern habe bewusst den Hinweis gegeben, dass die Kosten des Abrisses der Gebäude den Grundstückswert belasten.

Ratsherr Eilers erklärt, dass die Mehrheitsgruppe die Flächen nur verkaufen will, um das touristische Angebot in Dangast zu erweitern und das Defizit dauerhaft zu senken. Dies wird aus dem von der Verwaltung ausgearbeiteten Konzept deutlich. Wesentlich ist aus einer Sicht, dass es einen angemessenen Preis für das Gelände gibt. Zur Ermittlung des Wertes wurde das Gutachten des Katasteramtes erstellt. Er bedankt sich bei Herrn Wehrmann für die ausführliche und verständliche Darstellung der Kriterien und Vorgehensweise des Gutachterausschusses.

## **8 Einwohnerfragestunde**

Mehrere Bürger stellen direkte Fragen zum Wertgutachten an Herrn Wehrmann, welche er ausführlich beantwortet.

Ratsherr Funke ist mit der bisherigen Vorgehensweise zur Wertfeststellung für die Grundstücke nicht zufrieden. Aus diesem Grund stellt er den folgenden Antrag an den Ausschuss:

„Die Stadt Varel nimmt nach Vorliegen entsprechender Daten (Bebauungsplan, Gebäude und deren Ausnutzung, bebaubare Flächen, Wohnflächen usw.) eine Bewertung der Grundstücke und Gebäude nach dem Ertragswert vor“.

Vorsitzender Chmielewski schließt sich dem Antrag an.

Ratsherr Funke fordert Informationen darüber, welcher Ausschreibungstext zum Verkauf der Kuranlage in Umlauf gebracht wurde. Die Verwaltung sichert zu, Herrn Funke die Unterlagen zu zustellen.

Ratsherr Böcker hat kein Verständnis für diesen Antrag. Er stellt dar, dass der Ausschuss beschlossen hat, ein Wertgutachten von dem Gutachterausschuss des Katasteramtes erstellen zu lassen. Da es sich bei dem Gutachterausschuss um Fachleute handelt und Herr Wehrmann alle Fragen verständlich erklärt hat, ist es seiner Meinung nach nicht nötig ein Ertragswertgutachten zu erstellen.

Der Antrag wurde mehrheitlich abgelehnt.

Zur Beglaubigung:

gez. Iko Chmielewski  
(Vorsitzende/r)

gez. Stefanie Wiechmann  
(Protokollführer/in)