

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften, Straßen und Verkehr am Montag, 17.06.2019, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
stellv. Ausschussvorsitzender:	Raimund Recksiedler
Ausschussmitglieder:	Klaus Ahlers Rudolf Böcker Dirk Brumund Carsten Kliegelhöfer Malte Kramer Sabine Kundy Axel Neugebauer
stellv. Ausschussmitglieder:	Lars Kühne Alexander Westerman
Ratsmitglieder:	Cordula Breitenfeldt Karl-Heinz Funke Anwesenheit bis 18:15 Uhr
Gleichstellungsbeauftragte: von der Verwaltung:	Bettina Körk Olaf Freitag Dirk Heise Jörg Kreikenbohm Gerriet Ostendorf Antje Schönborn Diana Zimmering

Vor Beginn der Sitzung fand um 16:00 Uhr eine Ortsbesichtigung am Jethausermoorweg statt.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Feststellung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften, Straßen und Verkehr vom 13.05.2019
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt
- 5.1 Verkaufspreise für Erbbaurechtsgrundstücke
Vorlage: 127/2019
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

- 6.1 Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Obenstrohe; hier: Vorstellung der Planung
Vorlage: 145/2019
- 6.2 Schaffung weiterer Ladeinfrastrukturen für Fahrräder und Elektroautos in Varel, hier:
Antrag der Gruppe G6
Vorlage: 138/2019
- 6.3 Verkehrssituation in Dangast; hier: Antrag des Kurvereins Dangast
Vorlage: 146/2019
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme

Protokoll:

Öffentlicher Teil

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

Ausschussvorsitzender Ralle eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

2 Feststellung der Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Ralle stellt die Tagesordnung fest.
Der TOP 6.1 wird einvernehmlich vorgezogen.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften, Straßen und Verkehr vom 13.05.2019

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften und Verkehr vom 13.05.2019 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

5 Anträge an den Rat der Stadt

5.1 Verkaufspreise für Erbbaurechtsgrundstücke Vorlage: 127/2019

Die Gemeinde Varel-Land und die Stadt Varel haben in den fünfziger, in den sechziger und die Stadt Varel in den neunziger Jahren Erbbaurechte ausgegeben, um finanzschwachen Familien den Erwerb eines Eigenheims bei den damals hohen Bankzinssätzen zu ermöglichen, da der Erbbauzins 4-6 % beträgt. Bei den seit längerem niedrigen Kreditzinsen und längeren Zinsbindungsfristen ist die Zahlung von Erbbauzinsen unattraktiver als eine Aufnahme von einem Kredit bei einem Kreditinstitut.

In den letzten Jahren wurde insbesondere nach einer Erhöhung der Erbbauzinsen der Wunsch von Erbbauberechtigten geäußert, das Erbbaugrundstück zu kaufen. Mittlerweile sind bei den in den fünfziger und sechziger Jahren abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen ein Generationswechsel bzw. Eintritte in die Erbbaurechtsverträge durch Eigentümerwechsel beim Gebäude eingetreten. Das gleiche wird in den nächsten Jahren bei den später ausgegebenen Erbbaurechten passieren.

In der Vergangenheit wurde der Bodenwertanteil eines Erbbaurechts mithilfe einer anerkannten finanzmathematischen Methode berechnet. Das war bei einem Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks der Wert, der als Verkaufspreis angesetzt wurde. Dieser Verkaufspreis ist der unterste Wert, zu dem ein Erbbaurechtsgrundstück nach § 125 NKomVG veräußert werden darf. Selbstverständlich darf die Stadt Varel ein Erbbaugrundstück auch zu einem höheren Wert veräußern.

Die bisherige Intention, den seinerzeit finanzschwachen Erbbauberechtigten nach vieljähriger Zahlung des Erbbauzinses durch ein günstiges Angebot zum Grundstückseigentum zu verhelfen, schlägt in den oben genannten Situationen mittlerweile fehl. Die Erbbaugrundstücke werden sehr günstig von der Stadt verkauft und ggf. teurer wieder verkauft. Das führt zu einem Anstieg der Verkäufe der dann ehemaligen Erbbaugrundstücke, was nicht gewollt sein kann. Angemessener und nachvollziehbarer Wert und Verkaufspreis für das Erbbaugrundstück sollte der jeweils gültige Bodenrichtwert sein. Der Bodenrichtwert ist ein ständig angepasster und anerkannter Wert. Der Bodenrichtwert ist auf jeden Fall höher als der aus der finanzmathematischen Methode errechnete Wert, weil wegen der beschränkten Laufzeit anstelle des Bodenwertes die kapitalisierte Bodenrente tritt.

In der Regel haben die Erbbaurechtsnehmer bei der Ausgabe des Erbbaurechts für das noch unbebaute Erbbaugrundstück die Erschließung selbst bezahlt. In den Bodenrichtwerten für erschlossene Grundstücke ist ein Teil für die Erschließung enthalten. Unter Würdigung der angestiegenen Kosten der Erschließungskosten, sollte daher den Erbbaurechtsnehmern, welche bei Ausgabe des Erbbaurechtes und Bau ihres Eigenheimes die Erschließungsbeiträge tatsächlich selber gezahlt haben, beim Kauf des Erbbaugrundstücks ein pauschaler Abschlag von 20% auf den Bodenrichtwert eingeräumt werden.

Erbbaurechtsnehmer, die später in den Erbbaurechtsvertrag durch Vererbung oder Kauf des Gebäudes eingetreten sind, sollten das Grundstück zum vollen Bodenrichtwert kaufen.

Frau Schönborn stellt die Beschlussvorlage vor.

Ratsherr Kühne fragt nach den Gebieten, in denen die Bodenrichtwerte jahrelang nicht angepasst wurden. Frau Schönborn erläutert hierzu, dass, wenn ein Wertgutachten über den Gutachterausschuss eingeholt wird, tatsächlich auch der aktuelle Bodenrichtwert zugrunde gelegt wird. Man könne aber auch, je nach Beschaffenheit des Bodens, Ab- oder Zuschläge berechnen.

Ratsherr Neugebauer fragt noch einmal nach dem Abschlag für die Erschließungskosten. Er ist der Meinung, dass der Abschlag für langjährige Erbbaurechtsnehmer höher sein müsste.

Nach kurzer Diskussion wurde folgender Beschluss gefasst.

Beschluss:

Der Verkaufspreis für Erbbaugrundstücke wird mit sofortiger Wirkung auf den jeweils aktuellen Bodenrichtwert festgesetzt. Sofern der Erbbaurechtsnehmer die Erschließungsbeiträge bei erstmaliger Ausgabe des Erbbaurechtes gezahlt hat und dieser auch Käufer des Grundstücks ist, erfolgt hierfür ein Abschlag in Höhe von pauschal 20%, so dass der Verkaufspreis 80% vom jeweils gültigen Bodenrichtwert beträgt.

Mehrheitlicher Beschluss

Ja: 10 Nein: 1

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

**6.1 Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Obenstrohe; hier: Vorstellung der Planung
Vorlage: 145/2019**

Auf die Sitzung dieses Ausschusses vom 13.05.2019 wird verwiesen. In der heutigen Sitzung wird die Entwurfsplanung für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses

erneut vorgestellt.

Sie basiert auf einem mit der Feuerwehr abgestimmten Raumkonzept und wurde interessierten Ratsmitgliedern bereits vorgestellt.

Fragen der Dachausführung sowie Einsparpotentiale wurden im Vorfeld besprochen.

Bei der Kostenermittlung handelt es sich entsprechend dem Bearbeitungsstand um eine Kostenschätzung nach DIN 276, die sich aus der Multiplikation von Flächenansätzen und Einheitspreisen ergibt. Insofern können die finanziellen Auswirkungen z.Zt. nur geschätzt werden.

Herr Kreikenbohm bezieht sich auf die letzte Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften und Verkehr.

Herr Haußmann vom Architekturbüro Kapels stellt die aktuelle Planung für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Obenstrohe vor.

Ratsherr Neugebauer fragt nach der Beschaffenheit des Pultdaches. Herr Haußmann erläutert, dass auf einem Trapezblech eine Dämmung und dann eine bituminöse Abdichtung verwendet werden soll.

Weiter fragt Ratsherr Neugebauer nach den Erweiterungsmöglichkeiten der Fahrzeugstellplätze. Herr Haußmann erklärt hierzu, dass es im vorderen Bereich Erweiterungsmöglichkeiten gibt.

Ratsherr Brumund merkt an, dass die Bedenken, das kein vernünftiger Wasserablauf da ist, aus dem Weg geräumt wurden. Die Bauweise des Pultdaches sei zudem wartungsarm und befürwortet dies. Weiter merkt er an, dass man von der Klinkerfassade im Hallenbereich absehen sollte.

Ratsherr Funke fragt, ob die Privatzufahrten vom Dreschenweg sinnvoll sind oder ob es besser wäre eine zweite Zufahrt von der Wiefelsteder Straße zu erhalten.

Herr Funke moniert die Entscheidung der Straßenbaubehörde, eine zweite Zufahrt abzulehnen.

Herr Haußmann erklärt hierzu, dass bei der Planung eine zweite Zufahrt von der Wiefelsteder Straße berücksichtigt, dies aber von der Straßenbaubehörde abgelehnt wurde. Herr Kreikenbohm erklärt, dass es heute wichtig zu wissen wäre, ob die Fahrzeughalle nun mit einer Klinkerfassade oder mit Isopaneelen verkleidete Fassade ausgestattet werden soll. Die Kostendifferenz beträgt etwa 20.000,- €.

Ratsherr Ahlers fragt nach der Meinung der Feuerwehr. Carsten Rowohl von der Feuerwehr Obenstrohe erklärt hierzu, dass die Kameraden letztendlich weder das eine noch das andere bevorzugen.

Ratsvorsitzender Ralle bittet nunmehr um Abstimmung über die Art der Fassade im Hallenbereich. Für die Klinkerfassade sprechen sich 2 Ratsmitglieder und für die Verkleidung mit Isopaneelen sprechen sich 9 Ratsmitglieder aus.

Herr Kreikenbohm erklärt, dass die Ausschreibungen im Spätherbst erfolgen sollen und die Vergaben der Aufträge dann zum Jahresende folgen, um dann mit dem Bau des Feuerwehrgerätehauses im Frühjahr 2020 beginnen zu können.

Vor Beschlussfassung fragt Ratsherr Neugebauer nach der Elektroinstallation und ob die IT-Installation in der Planung inbegriffen ist. Herr Haußmann bejaht dies.

Beschluss:

Der vorgestellten Entwurfsplanung wird zugestimmt.

Auf dieser Basis erfolgt die weitere Ausarbeitung. Die fehlenden Haushaltsmittel von z.Zt. ca. 300.000 € werden in einem zweiten Nachtragshaushalt eingestellt.

Einstimmiger Beschluss

**6.2 Schaffung weiterer Ladeinfrastrukturen für Fahrräder und Elektroautos in Varel, hier: Antrag der Gruppe G6
Vorlage: 138/2019**

Mit Schreiben vom 21.05.2019 (vgl. Anlage) beantragt die Gruppe G6 die kooperative Aufstellung von E-Ladestationen für Fahrräder und Elektroautos an öffentlichen ÖPNV Stationen und oder an öffentlichen Plätzen in der Stadt Varel.

Gesicherte Erkenntnisse über die Nachfrage an Ladebedarf und die damit verbundenen finanziellen Auswirkungen liegen zurzeit nicht vor und müssten erst ermittelt werden.

Herr Kreikenbohm erläutert die Vorlage. Es geht um die aktuelle Ladeinfrastruktur und um zukünftig zusätzliche Ladepunkte im Bereich der Stadt Varel. Aktuell gibt es keine Erkenntnisse über den Ladebedarf und die finanziellen Auswirkungen. Die EWE kommt für sich zu der Erkenntnis, dass Varel flächendeckend versorgt sei. Ratsherr Kliegelhöfer erklärt hierzu, dass man bedenken sollte, dass die Elektromobilität in den nächsten Jahren zunehmen wird und die Nachfrage nach E-Ladestationen für Fahrräder und Elektroautos höher sein wird als heute. Bevorzugt würde eine E-Ladesäule am Rathaus. Diese wäre für jeden sichtbar.

Erster Stadtrat Dirk Heise merkt hierzu an, dass, wenn man Elektromobilität fördern möchte, dann flächendeckend. Weiter ist fraglich, in wessen Zuständigkeit diese Angelegenheit fällt. Vor einigen Jahren wurde der Beschluss gefasst, dass es Aufgabe des Landkreis Friesland ist.

Ratsfrau Kundy gibt zu Bedenken, dass die Nachfrage nicht hoch genug sein könnte, um den Kosten zu entsprechen.

Ratsherr Brumund fragt, ob die Stadt Varel, in dem Moment wo sie sich den gelieferten Strom bezahlen lässt, zum Stromlieferanten wird.

Ratsherr Kühne erklärt, dass der wohl meist genutzte Platz zum Laden direkt vor der Raiffeisen-Volksbank liegt. Die Ladegeschwindigkeiten betragen derzeit 11-22 Kilowattstunden. Das bedeutet, dass die Ladesäulen, durch die niedrige Ladegeschwindigkeit, den ganzen Tag belegt sind. Hier sollte man die EWE befragen, ob und wann die Ladegeschwindigkeit erhöht wird. Derzeit sei die Infrastruktur in Varel für diese modernen Elektroautos zu alt.

Ratsherr Funke merkt an, dass der Beschluss nur dahingehend gefasst werden soll, dass der Verwaltung lediglich der Auftrag erteilt werden soll, entsprechende Verhandlungen zu führen und einen entsprechenden Bericht abzugeben.

Ratsherr Neugebauer merkt an, dass die bei Famila befindliche Ladestelle für E-Bikes sehr selten genutzt wird.

Ratsherr Kliegelhöfer erläutert noch einmal den Antrag der G6 und worum es eigentlich geht.

Ratsherr Kühne merkt an, dass der Beschlussvorschlag dahingehend erweitert werden sollte, dass auch die bestehende Ladeinfrastruktur betrachtet werden sollte.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit einem regionalen oder überregionalen Betreiber von Ladeinfrastrukturen in Kontakt und ggf. in Verhandlungen zu treten, um die notwendige Ladeinfrastruktur in Varel zu schaffen. Dabei sollte der bereitgestellte Strom möglichst aus erneuerbaren Energiequellen stammen.

Ein erster Arbeitsbericht ist 3 Monate nach Beauftragung der Stadt Varel, im entsprechenden Fachausschuss abzugeben. Weitere Berichte sind je Quartal unaufgefordert im Fachausschuss einzureichen.

Einstimmiger Beschluss

6.3 Verkehrssituation in Dangast; hier: Antrag des Kurvereins Dangast Vorlage: 146/2019

Mit Schreiben vom 10.05.2019 (vgl. Anlage) stellt der Kurverein Dangast den Antrag, dass die Verwaltung ein Konzept erstellt (oder erstellen lässt), um den ruhenden und fließenden Verkehr in Dangast zu regeln und die Parksituation zu verbessern.

Die Verwaltung schlägt vor, dass der Antrag zum Anlass genommen wird, einen entsprechenden Arbeitskreis zu bilden. Dieser sollte sich mit der Fragestellung beschäftigen, wie man dieses Thema gemeinsam mit der Politik und ggf. interessierten Kreisen grundsätzlich angehen will.

Herr Kreikenbohm erläutert die Vorlage. Die Politik soll sich mit der Verwaltung in einem Arbeitskreis zusammensetzen, um das Prozedere abzustimmen, wie man sich diesem Thema konstruktiv nähern und welche Schritte initiiert werden sollen. Der Vorschlag wäre, dass die Verwaltung gemeinsam mit der Politik abstimmt wie dieses Thema abgearbeitet werden könnte.

Ratsvorsitzender Ralle moniert, dass der Antrag des Kurvereins nur zur Kenntnisnahme gegeben wurde. Er schlägt vor, allein den Antrag des Kurvereins zu beschließen.

Erster Stadtrat Heise merkt an, dass Anträge nur von Ratsmitgliedern gestellt werden können.

Ratsherrin Breitenfeldt schlägt vor, diesen Antrag selbst zu stellen.

Ratsherr Funke weist noch einmal daraufhin, dass es zunächst lediglich um die Gründung eines Arbeitskreises geht.

Ratsvorsitzender Ralle stellt den Antrag die Sach- und Rechtslage zum Beschluss zu erheben.

Daraufhin wird wie folgt beschlossen.

Beschluss:

Der Antrag des Kurvereins wird zum Anlass genommen und dahingehend konkretisiert und modifiziert, dass ein entsprechender Arbeitskreis gebildet wird. Dieser sollte sich mit der Fragestellung beschäftigen, wie man dieses Thema gemeinsam mit der Politik und ggf. interessierten Kreisen grundsätzlich angehen will.

Einstimmiger Beschluss

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

8 Zur Kenntnisnahme

Zur Beglaubigung:

gez. Georg Ralle
(Vorsitzende/r)

gez. Diana Zimmering
(Protokollführer/in)