

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel am Dienstag, 26.05.2020, 17:00 Uhr, im Rathaus I, großer Sitzungssaal, Windallee 4, 26316 Varel.

## Anwesend:

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Ausschussvorsitzender:         | Georg Ralle                            |
| stellv. Ausschussvorsitzender: | Raimund Recksiedler                    |
| Ausschussmitglieder:           | Klaus Ahlers                           |
|                                | Rudolf Böcker                          |
|                                | Dirk Brumund                           |
|                                | Carsten Kliegelhöfer                   |
|                                | Malte Kramer                           |
|                                | Axel Neugebauer                        |
|                                | Bernd Redeker                          |
|                                | Ralf Rohde                             |
|                                | Alexander Westerman                    |
| Ratsmitglieder:                | Joschi Bektas                          |
|                                | Sascha Biebricher (zeitweise anwesend) |
|                                | Jost Etzold                            |
| Bürgermeister:                 | Gerd-Christian Wagner                  |
| von der Verwaltung:            | Matthias Blanke                        |
|                                | Olaf Freitag                           |
|                                | Dirk Heise                             |
|                                | Antje Schönborn                        |
|                                | Johann Taddigs                         |

## 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/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel vom 27.01.2020
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
- 5.1 Übertragung eines Grundstücks zum Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel  
Vorlage: 121/2020
- 5.2 Vorgehensweise Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel  
Vorlage: 124/2020

- 6        Stellungnahmen für den Bürgermeister  
          Kein Tagesordnungspunkt
- 7        Beschlüsse in eigener Zuständigkeit  
          Kein Tagesordnungspunkt
- 8        Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 9        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 des Betriebsausschusses fest.

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

Die Tagesordnung wird festgestellt.

#### **3        Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel vom 27.01.2020**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel vom 27.01.2020 wird einstimmig genehmigt.

#### **4        Einwohnerfragestunde**

Eine Bürgerin fragt an, ob die Anträge der Agendagruppe Klimaschutz eingegangen sind. Dies wird bestätigt.

#### **5        Anträge an den Rat der Stadt Varel**

## **5.1 Übertragung eines Grundstücks zum Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel Vorlage: 121/2020**

Auf die Vorlage 18/2020 wird verwiesen. Mit Beschluss des Rates der Stadt Varel vom 04.12.2019 wurde der Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel gegründet. Mit Beschluss des Rates vom 27.02.2020 sollen die Flurstücke 239/1, 240/60 und das neu vermessene Flurstück 239/54 der Flur 18 Gemarkung Varel-Land zur Gesamtgröße von 2.443 m<sup>2</sup> auf den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel übertragen werden. Das Grundstück hat einen Bilanzwert von 45.200,54 €.

Die Betriebssatzung des Eigenbetriebes Wohnungsbau Varel müsste hinsichtlich der Anlage der dienenden Grundstücke und der Höhe des Stammkapitals geändert werden.

Ratsherr Neugebauer fragt an, ob das Grundstück von der Straße Zum Jadebusen aus unbebaut ist. Verwaltungsseitig wird geantwortet, dass das Grundstück zwar sehr bewachsen, aber dennoch unbebaut ist. Lediglich ein Transformator befindet sich an der Straße.

### **Beschluss:**

Die Anlage der Betriebssatzung des Eigenbetriebes Wohnungsbau Varel wird um die Flurstücke 239/1 (412 m<sup>2</sup>), 240/60 (1.166 m<sup>2</sup>) und 239/54 (865 m<sup>2</sup>), alle Flur 18, Gemarkung Varel-Land mit einer Gesamtgröße von 2.443 m<sup>2</sup> ergänzt (siehe Anlage). Die Bewertung der Flurstücke ergibt einen Bilanzwert von 45.200,54 €. Das Stammkapital des Eigenbetriebes Wohnungsbau Varel wird demzufolge von 4.054.837,66 € um den Grundstückswert auf 4.100.038,20 € erhöht. Die Beteiligungshöhe der Stadt Varel am Eigenbetrieb erhöht sich ebenfalls um den Grundstückswert von bisher 4.054.837,66 € auf 4.100.038,20 €.

### **Einstimmiger Beschluss**

## **5.2 Vorgehensweise Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel Vorlage: 124/2020**

Der Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel verfügt über liquide Mittel in Höhe von rd. 126.000 € (Stand 22.04.2020). Neben den Einnahmen aus den Mieten und Erbbauzinsen fallen Ausgaben für die übliche Bauunterhaltung und Bewirtschaftungskosten an. Allein die Mieten und Erbbauzinsen lassen größere Sanierungsmaßnahmen oder Investitionen nicht zu. Anhand des Wirtschaftsplanes 2020 ist ersichtlich, dass Einnahmen und Ausgaben ohne Investitionen sich die Waage halten.

Um liquide zu werden, sollten zunächst unwirtschaftliche Immobilien verkauft werden. Mit den daraus erzielten Geldern könnte der Eigenbetrieb auch die Eigenmittel für Darlehen für Neubau, Modernisierung etc. bei der N-Bank im Rahmen der Wohnungsbauförderung sichern. Kredite im Rahmen der Wohnungsbauförderung sind unerlässlich, vielfältig und zu günstigen Konditionen zu bekommen und müssen vor Beginn einer Maßnahme beantragt werden (siehe Anlage).

Die Bebauung des ehemaligen Bauhofes an der Bahnhofstr./Friedrich-Ebert-Str. erscheint für ein erstes Mehrfamilienhaus mit 9-10 Wohneinheiten sinnvoll. Die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH kann dem Eigenbetrieb Planunterlagen für ein Mehrfamilienhaus mit 18 WE gegen ein noch auszuhandelndes Entgelt zur

Verfügung stellen. Diese Planunterlagen müssten durch ein zu beauftragendes Architekturbüro auf ein Mehrfamilienhaus mit 9 WE kostenpflichtig verändert werden, da die Wohnungsbau Friesland in 2020/2021 keine Kapazitäten dafür hat. Über das Honorar müsste noch verhandelt werden.

Über ein eigenes geeignetes Grundstück für 18 Wohneinheiten verfügt der Eigenbetrieb nicht. Gleichzeitig könnten mehrere Bauunternehmen als sogenannte Generalunternehmen aufgefordert werden, eine Planung und Kalkulation für ein Mehrfamilienhaus mit 9-10 WE abzugeben.

Weiter können für viele der bestehenden Wohnungen zukünftig Mietbindungen in Form von lfd. Zuschüssen pro m<sup>2</sup> erworben werden, da der derzeitige Mietpreis der Wohnungen des Eigenbetriebes unter dem geforderten Niveau von derzeit 5,60 €/m<sup>2</sup> liegt und die Mieterklientel überwiegend zum Personenkreis mit geringem Einkommen gehört.

Folgende erste Schritte könnte der EB Wohnungsbau Varel zur Erweiterung und Verbesserung des Wohnungsbestandes unternehmen:

1. Verkauf des Wohnhauses Bahnhofstr. 43, 26316 Varel
2. Verkauf der Wohnbaugrundstücke Zum Jadebusen 20/Ulmenstr. nach Übergabe an den Eigenbetrieb
3. Aufnahme von Darlehen aus dem Wohnbauförderprogramm des Landes Niedersachsen über die N-Bank für den Neubau von 9-10 Wohnungen auf dem Grundstück Bahnhofstr./Friedrich-Ebert-Str. und die Sanierung der Bestandswohnungen Am Waldesrand (siehe Anlage). Die Höhe der Darlehen müssen anhand einer fundierten Kostenschätzung noch ermittelt werden und werden dem Ausschuss vorgelegt.
4. Nach Bewilligung von Darlehen durch die N-Bank der Erwerb von Planunterlagen für ein Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten von der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH und Beauftragung eines Architekturbüros, diese Planunterlagen auf einen Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten umzuplanen, sofern eine Wirtschaftlichkeit zu erkennen ist.
5. Aufforderung von sogenannten Generalunternehmen zur Abgabe einer Planung und Kalkulation eines Mehrfamilienhauses mit 9-10 Wohneinheiten
6. Bebauung des ehemaligen Bauhofes Bahnhofstr. 43/ Friedrich-Ebert-Str. mit einem Miethaus mit 9-10 Wohnungen unter der Voraussetzung der Bewilligung von entsprechenden Darlehen der N-Bank
7. Sukzessive Sanierung des Wohnungsbestandes Am Waldesrand unter der Voraussetzung der Bewilligung von entsprechenden Darlehen der N-Bank
8. Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen für Bestandswohnungen

Ratsherr Neugebauer bittet um Erklärung, wie der Erwerb von Mietbindungen zu verstehen ist. Verwaltungsseitig wird erläutert, dass sich die Stadt Varel hinsichtlich ihrer Miethöhen für 5-10 Jahre binden muss, und im Gegenzug Förderungen erhält. Ein Mietpreis von 5,60 Euro /qm darf dabei nicht überschritten werden. Der Mietpreis liegt derzeit jedoch bei nur 4,30 Euro/qm, so dass auch noch genügend Spanne für Mietpreisanpassungen verbleibt.

Ratsherr Redeker bittet um Mitteilung der Gesamtmiehhöhe der Siedlung am Waldesrand. Die Verwaltung kann diese Information nicht spontan geben und wird sie nachliefern.

Ratsherr Kliegelhöfer bittet um Erläuterung der Formulierung „Entmietung“ im Rahmen der Wohnungssanierung. Die Verwaltung führt hierzu aus, dass damit gemeint ist, dass Wohnungen saniert werden, wenn diese regulär aufgegeben werden oder Mieter auf andere Mietangebote der Stadt eingehen. Eine Kündigung der Mietverträge soll nicht erfolgen.

Ratsherr Etzold fragt an, ob eine Aufhebung des Denkmalschutzes für die Remise an der Bahnhofstraße denkbar wäre. Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass dies geprüft wurde. Das Landesamt für Denkmalpflege würde einer Aufhebung jedoch nicht zustimmen.

Ratsherr Kliegelhöfer spricht sich beim Wohnungsbau dafür aus, dass bereits frühzeitig Baustandards festgelegt werden.

Ratsherr Biebricher stellt den Antrag der Agendagruppe zum Klimaschutz als Antrag zum Wohle aller heraus. Er kündigt an, dass die SPD Fraktion den Antrag unterstützen wird. Insbesondere der energetische Standard, die PV Ausrichtung, die Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien und die Biodiversität sind umsetzbare Ansätze zum Klimaschutz, die in die Überlegungen beim Bau einfließen sollten.

Die Ansicht wird von Ratsherren Westerman und Kliegelhöfer geteilt.

Bürgermeister Wagner dankt der Agendagruppe für ihre Arbeit.

### **Beschluss:**

Der Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel wird wie folgt beauftragt:

1. Den Verkauf des Wohnhauses Bahnhofstr.43, 26316 Varel, Flurstück 230/2, Flur 13 , Gemarkung Varel-Stadt vorzubereiten und zur Beschlussfassung diesem Ausschuss vorzulegen. Der Verkauf soll grundsätzlich meistbietend erfolgen.
2. Den Verkauf der dem Eigenbetrieb Wohnungsbau übertragenen Wohnbaugrundstücke Zum Jadebusen 20/Ulmenstr., Flurstücke 239/1, 240/60, 239/54, alle Flur 18, Gemarkung Varel-Land vorzubereiten und zur Beschlussfassung diesem Ausschuss vorzulegen. Der Verkauf soll grundsätzlich meistbietend erfolgen.
3. Die Aufnahme von Darlehen aus dem Wohnbauförderprogramm des Landes Niedersachsen über die N-Bank für den Neubau von 9-10 Wohnungen und die Sanierung der Bestandswohnungen Am Waldesrand vorzubereiten und zu beantragen (siehe Anlage). Die notwendige Höhe der Darlehen muss anhand einer fundierten Kostenschätzung noch ermittelt werden und wird diesem Ausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt.
4. Nach Bewilligung durch die N-Bank Planunterlagen für ein Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten von der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH zu erwerben und ein Architekturbüro zu beauftragen, diese Planunterlagen auf einen Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten umzuplanen, so-

fern eine Wirtschaftlichkeit zu erkennen ist.  
Genaue Zahlen werden dem Ausschuss zur Beschlussfassung noch vorgelegt.

5. Aufforderung von sogenannten Generalunternehmen zur Abgabe von Planung und Kalkulation eines Mehrfamilienhauses mit 9-10 Wohneinheiten.
6. Bebauung des ehemaligen Bauhofes Bahnhofstr. 43/ Friedrich-Ebert-Str. mit einem Miethaus mit 9-10 Wohnungen unter der Voraussetzung der Bewilligung von entsprechenden Darlehen der N-Bank vorzubereiten und zur Beschlussfassung diesem Ausschuss vorzulegen.
7. Die sukzessive Sanierung des Wohnungsbestandes Am Waldesrand unter der Voraussetzung der Bewilligung von entsprechenden Darlehen der N-Bank.
8. Den Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen für frei werdende Bestandswohnungen vorzubereiten und bei der N-Bank zu beantragen.

### **Einstimmiger Beschluss**

**6        Stellungnahmen für den Bürgermeister  
Kein Tagesordnungspunkt**

**7        Beschlüsse in eigener Zuständigkeit  
Kein Tagesordnungspunkt**

**8        Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**  
  
Keine Anträge und Anfragen.

**9        Zur Kenntnisnahme**

Zur Beglaubigung:

gez. Georg Ralle  
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke  
(Protokollführer/in)