

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel am Montag, 01.02.2021, 17:00 Uhr, im Jugend- und Vereinshaus Weberei, Oldenburger Straße 21, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Klaus Ahlers Dirk Brumund Carsten Kliegelhöfer Malte Kramer Axel Neugebauer Bernd Redeker Ralf Rohde
stellv. Ausschussmitglieder:	Jost Etzold
Ratsmitglieder:	Sigrid Busch (zeitweise anwesend) Hergen Eilers (zeitweise anwesend)
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Matthias Blanke Katharina Budde 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 19.01.2021
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
- 5.1 Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel: Verkauf des Grundstücks Höntjebarg 39
Vorlage: 024/2021
- 5.2 Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel: Verkauf des Grundstücks im Möwenweg
Vorlage: 025/2021
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

- 6.1 Neubau eines 12-Familienhauses in der Bahnhofstraße/Friedrich-Ebert-Straße
Vorlage: 013/2021
- 6.2 Bewirtschaftung des Tivoli ab August 2021
Vorlage: 039/2021
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 7.1 Schutzmasken in den Ausschusssitzungen
- 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 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 19.01.2021

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel vom 19.01.2021 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

5 Anträge an den Rat der Stadt Varel

5.1 Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel: Verkauf des Grundstücks Höntjebarg 39 Vorlage: 024/2021

Bisher wurde beschlossen, das Grundstück Höntjebarg 37 und ein Teilgrundstück Höntjebarg 39 - rechts - zu veräußern. Das sind die neu gebildeten Flurstücke 31/86, 31/87 zur Größe von zusammen 640 m² und 31/88 zur Größe von 540 m², alle

Flur 18, Gemarkung Varel-Land. Die Baulichkeiten auf den Grundstücken wurden abgerissen, die Grundstücke an der Straßenfront können nun meistbietend veräußert werden. Für das Hintergrundstück 31//88 muss ein Bebauungsplan erstellt werden, bevor es als Bauland veräußert werden kann.

Mittlerweile muss der betagte Mieter der linken Haushälfte Höntjebarg 39 auch das Mietverhältnis kündigen, da er in eine Pflegeeinrichtung umgezogen ist. Es handelt sich um das neu gebildete Flurstück 31/85, Flur 18, Gemarkung Varel-Land zur Größe von 640 m².

Der Gebäudebestand auf dem Grundstück Höntjebarg 39 könnte nun auch abgebrochen werden und das Grundstück, wie das andere Vordergrundstück Höntjebarg 37 auch, meistbietend mit einem Mindestgebot von 90,-€/m² angeboten werden.

Beschluss:

Der Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel wird beauftragt, den Gebäudebestand des Grundstücks Höntjebarg 39 abzubauen und den Verkauf des Flurstücks 31/85, Flur 18, Gemarkung Varel-Land zur Größe von 640 m² vorzubereiten und zur Beschlussfassung diesem Ausschuss vorzulegen. Der Verkauf soll grundsätzlich meistbietend erfolgen.

Einstimmiger Beschluss

5.2 Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel: Verkauf des Grundstücks im Möwenweg Vorlage: 025/2021

Um weitere Mittel für die Finanzierung des 12-Familienhauses in der Bahnhofstraße/Friedrich-Ebert-Straße zu erlangen, soll das Grundstück des Eigenbetriebes Möwenweg, Flurstück 111/69, Flur 18, Gemarkung Varel-Stadt zur Größe von derzeit 867 m² laut Anlage veräußert werden.

Der Bodenrichtwert in diesem Gebiet beträgt 120,- € pro m². Die OLB hat Grundstücke in der Nachbarschaft für 110,- € pro m² verkauft. Dieses Grundstück sollte meistbietend mit einem Mindestgebot von 120,- € veräußert werden.

Verwaltungsseitig wird die E-Mail eines Bürgers bekannt gegeben, in der darum gebeten wird, dass das Grundstück nicht an Bauträger oder Baufirmen veräußert wird, um auch Privatpersonen die Möglichkeit zum Kauf zu eröffnen. Es sollten soziale Kriterien bei der Vergabe eine Rolle spielen.

Ratsherr Neugebauer fragt an, ob eine solche Vorgehensweise rechtlich zulässig ist. Verwaltungsseitig wird hierzu Auskunft gegeben, dass diese Vorgehensweise zulässig ist, wenn die Vergabekriterien entsprechend transparent bei der Veräußerung genannt werden.

Verschiedene Ausschussmitglieder sprechen sich vor dem Hintergrund, dass die Einnahme aus dem Grundstücksverkauf für den Bau von sozialem Wohnraum verwendet werden soll, dafür aus, zwar institutionelle Gebote auszuschließen, ansonsten aber meistbietend zu veräußern.

Beschluss:

Der Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel wird beauftragt, den Verkauf des Flurstücks 111/69, Flur 18, Gemarkung Varel-Stadt als Bauplatz vorzubereiten und zur Beschlussfassung diesem Ausschuss vorzulegen. Der Verkauf soll grundsätzlich meistbietend erfolgen. Institutionelle Gebote werden in der Veröffentlichung des Gebotsverfahrens ausgeschlossen.

Einstimmiger Beschluss

Ja: 8 Enthaltungen: 1

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister**6.1 Neubau eines 12-Familienhauses in der Bahnhofstraße/Friedrich-Ebert-Straße**

Vorlage: 013/2021

In der Sitzung dieses Ausschusses am 09.12.2020 wurden die Grundrisse für einen Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten in Modulbauweise von der Firma E. u. H. Brunken aus Varel vorgestellt. Darüber hinaus wurden vom Energieberater Klaus Tapken die Anforderungen der Standards KfW 55 und KfW 40 erklärt.

Die Mehrkosten für die Zusatzmaßnahmen, einen „KfW Effizienzhaus 55-Standard“ zu erreichen, belaufen sich auf ca. 69.600 € brutto, im Wesentlichen für erhöhte Dämmstärken, Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, zentrale Warmwasserbereitung mit Zirkulationsleitung.

Für einen „KfW 40-Standard“ wäre zusätzlich noch eine PV-Anlage ohne Batteriespeicher mit mindestens 15,3 KW und eine Lüftungsanlage für Mehrkosten von ca. 133.500 € notwendig.

Verwaltungsseitig wird ein „KfW 55-Standard“ präferiert, da in diesem Fall eine Wirtschaftlichkeit mit sozialverträglichen Mietzinsen gewährleistet werden kann. Bei einem „KfW 40-Standard“ mit einer PV-Anlage ohne Batteriespeicher ist eine totale Stromabnahme und damit die optimale wirtschaftliche Ausnutzung durch die Mieter tagsüber nicht zu erwarten. Eine Netzeinspeisung von überschüssigem Strom stellt sich zurzeit wirtschaftlich nicht dar. Ebenso müsste beim KfW 40-Standard eine Lüftungsanlage eingebaut werden, deren Investition und Wartungskosten ebenfalls nachteilig auf die Miethöhe wirkt. Mit einem Batteriespeicher beim KfW 40 Plus-Standard wird der auf die Mieten abzuwälzende Mehraufwand noch höher. Zudem müsste grundsätzlich bei einer PV-Anlage der Strom an die Mieter verkauft werden. Dafür ist ein weiterer unverhältnismäßig hoher technischer und verwaltungsmäßiger Aufwand zu betreiben.

Verwaltungsseitig wird bekanntgegeben, dass sich die Agendagruppe Klimaschutz für den Bau eines Hauses im KfW 40-Standard ausspricht.

Ratsherr Etzhold fragt an, ob bei der Berechnung der Kosten auch die Heizkostenersparnis berücksichtigt wurde, Herr Taddigs antwortet, dass die vorgestellten Zahlen dies beinhalten.

Ratsherr Kliegelhöfer bittet darum, dass die von Herrn Taddigs dargestellten Inhalte und Zahlen dem Protokoll beigelegt werden.

Ratsherr Neugebauer fragt an, wann mit einem Baubeginn zu rechnen ist, da in den Schuppen auf dem Grundstück noch Sachen der GS Büppel lagern, die vorher abtransportiert werden müssten. Dies stellt sich durch die Coronaregeln sehr schwer dar. Herr Taddigs sagt eine gemeinsame Lösung des Transportproblems zu.

Beschluss:

Den Plänen für die Errichtung eines 12-Familienhauses in der Bahnhofstraße/Friedrich-Ebert-Straße laut Anlage wird zugestimmt. Dieses Haus soll im KfW Effizienzhaus 55-Standard gebaut werden.

Einstimmiger Beschluss

6.2 Bewirtschaftung des Tivoli ab August 2021

Vorlage: 039/2021

Vor Beratungsbeginn wird die Sitzung unterbrochen, und Herr Kück (Niederdeutsche Bühne) als Vertreter der betroffenen Vereine wird die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Er berichtet, dass die Vereine die nachfolgend vorgestellte Lösung befürworten und sich (sofern gewollt) gerne in die Planung für die Zukunft einbringen würden.

Nach der Stellungnahme von Herrn Kück wird die Sitzung fortgesetzt.

Der bisherige Pächter des Tivoli, Herr Fred Lienemann, hat mit Wirkung zum 31.07.2021 den Pachtvertrag nicht mehr verlängert. Herr Lienemann bewirtschaftet zusammen mit seinem Team das Restaurant bzw. den Saalbetrieb und nimmt darüber hinaus auch die Betreuung der verschiedenen Vereinsgruppen und sonstigen Nutzer der Räumlichkeiten im Tivoli wahr. Mit der Neuorientierung der Familie Lienemann ab dem 01.08.2021 entfällt das gastronomische Angebot, ferner steht auch die Funktion des Hausmeisters für den Saalbetrieb nicht mehr zur Verfügung. Derzeit wird das Tivoli von folgenden Vereinen/Gruppen genutzt: Niederdeutsche Bühne, Tanzsportclub schwarz-gelb Varel, Shantychor Freesen ut Varel, Karnevalsgemeinschaft Waterkant und dem Verein der Schlaraffen in Varel. Ferner versucht die Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing Varel seit Ende des Jahres 2019 dort weitere Veranstaltungen zu etablieren, was aufgrund der Corona-Pandemie derzeit wieder gestoppt wurde.

Eine qualifizierte Verpachtung der Gastronomie und damit auch des gesamten Tivoli ist angesichts der Corona-Pandemie und der Lage für die gastronomischen Betriebe aktuell nach Einschätzung der Verwaltung nicht möglich. Es stellt sich angesichts des baulichen Zustandes der Immobilie jedoch die Frage, wie mit dem Objekt in Zukunft umgegangen werden soll. Damit bauliche und technische Defizite behoben werden können, sind voraussichtlich erhebliche Investitionen zu tätigen, wobei im Ergebnis auch die Frage zu diskutieren ist, ob eine Sanierung der Bestandsimmobilie überhaupt zielführend ist. Diese Aspekte sollten in einer interfraktionellen Sitzung des Rates vorgestellt und besprochen werden, was aufgrund der Pandemie mehrfach verschoben wurde. Grundsätzlich zu diskutieren sind neben einer Sanierung des Gebäudes sicherlich auch ein möglicher Abbruch und die Neuerrichtung eines Kultur- und Veranstaltungszentrums am gleichen Ort oder

auch an anderer Stelle in Varel.

Diese Optionen sollten allerdings umfassend im Rat und sicherlich auch in der Vareler Öffentlichkeit thematisiert werden. Die Verwaltung sieht hierzu auch einen intensiven Bürgerbeteiligungsprozess als erforderlich an. Erfahrungsgemäß dauert ein derartiger Prozess, so dass erst nach der Kommunalwahl 2021 durch einen neu gewählten Rat Entscheidungen getroffen werden dürften.

Um in der Zwischenzeit den Vereinen im Tivoli eine Perspektive für ihre weitere Arbeit zu bieten, wurde verwaltungsseitig ein Vorschlag entwickelt, mit einem seitens der Stadt Varel gestellten Hausmeister den bisherigen Betrieb für die Vereine weiter zu ermöglichen. Um ein Stimmungsbild zu erhalten ist am 21.01.2021 ein gemeinsamer Besprechungstermin mit Vertretern der o.g. Vereine durchgeführt worden.

Dabei wurde skizziert, dass der Hausmeister im Wesentlichen folgende Ausgaben übernehmen soll:

- Terminvergabe für die Vereinsnutzung
- Auf- und Abschließen der Türen
- Kontrolle und Sicherstellung der Raumbeheizung
- Ansprechpartner für Wartung und Kleinreparaturen
- Reinigung der Räumlichkeiten in Abstimmung mit den Nutzern

Ein gastronomisches Angebot ist nicht Bestandteil dieses Vorschlages. Bei Treffen oder Veranstaltungen der Vereine soll auf selbständig organisiertes Catering zurückgegriffen werden. Eine Verpachtung für private Feiern oder Veranstaltungen ist nicht vorgesehen. Der Hausmeister soll als geringfügig entlohnter Beschäftigter (450 Euro-Job) eingestellt werden.

Die Resonanz der anwesenden Vereinsvertreter zu diesem Vorschlag war einheitlich positiv.

Da bislang seitens des Pächters des Tivoli bzw. seitens der Stadt von den Vereinen überwiegend keine Raummiete verlangt wurde, sollte die Bereitstellung der Räumlichkeiten auch zukünftig unentgeltlich erfolgen. Die Verwaltung wird die unaufschiebbaren Reparaturen zur Aufrechterhaltung der Funktionen im Tivoli durchführen, die bis zur Klärung der weiteren Zukunft des Objektes anfallen. Verbesserungen und mittel- bis langfristig notwendige Investitionen werden aber nicht durchgeführt.

Bürgermeister Wagner stellt noch einmal heraus, dass es sich um eine Übergangslösung handelt. Die Zukunft sollte offen diskutiert werden. Hierbei sollte nichts übers Knie gebrochen werden, und man sollte sich die Frage stellen, wie Varel sich zukünftig aufstellen möchte.

Ratsherr Neugebauer spricht sich für die vorgestellte Vorgehensweise aus. Die Verwaltung sollte jedoch darauf achten, dass bis zu einem Entschluss über die Zukunft des Tivoli alles in Schuss gehalten wird, um sich keine Möglichkeiten zu nehmen.

Ratsherr Kliegelhöfer spricht sich ebenfalls grds. für die Vorgehensweise aus. Er sieht es jedoch als erforderlich an, dass auch über die Pflichten der Vereine diskutiert wird. Die Vereine sollten sich Gedanken machen, was sie zu einem Erhalt der Kulturstätte beitragen können.

Ratsfrau Busch weist auf die Bedeutung von kulturellen Angeboten hin.

Ratsherr Brumund gibt zu bedenken, dass die Heizungsanlage des Tivoli alt ist und jederzeit ausfallen könnte. Bürgermeister Wagner kennt das Problem. Sollte dieser Fall wirklich eintreten, müsste über das weitere Vorgehen entschieden werden.

Vor diesem Hintergrund mahnt Ratsherr Eilers, dass die Diskussion über die Zukunft des Tivoli nicht lange aufgeschoben werden sollte.

Auch Ratsherr Etzhold spricht sich für eine zeitnahe Diskussion aus und weist darauf hin, dass bedacht werden muss, dass im Fall des Tivoli die Sanierungskosten und die Neubaukosten nur geringfügig auseinanderliegen. Er sieht insofern einen Neubau für sinnvoll an.

Beschluss:

Die Vereinsnutzung im Tivoli (Windallee 21) soll nach Auslaufen des Pachtvertrages mit Herrn Fred Lienemann ab dem 01.08.2021 in der bisherigen Form weitergeführt werden. Um dies zu gewährleisten soll ein Hausmeister als geringfügig entlohnter Beschäftigter eingestellt werden, der die wesentlichen Aufgaben zur Weiterführung des Betriebes übernimmt, die in der Sach- und Rechtslage beschrieben sind. Die Verwaltung wird beauftragt eine entsprechend geeignete Kraft zu suchen und einzustellen.

Einstimmiger Beschluss

Ja: 8 Enthaltungen: 1

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

7.1 Schutzmasken in den Ausschusssitzungen

Ratsherr Neugebauer bittet vor dem Hintergrund persönlicher Erfahrungen die Anwesenden eine entsprechende Maske zu tragen. Er kann ansonsten an den Sitzungen nicht weiter teilnehmen.

Er schlägt zudem vor, vor jeder Sitzung einen Coronaschnelltest der Anwesenden durchzuführen.

Ratsherr Brumund findet es insofern konsequent, wenn keine persönlichen Sitzungen mehr durchgeführt würden.

Ratsherr Etzhold weist auf die Rechtslage hin, wird aber mit dem Tragen der Maske der Bitte eines Ratskollegen gerne folgen.

Bürgermeister Wagner bittet in diesem Zusammenhang auf die laufende Anfrage der Verwaltung zur Teilnahme an Hybridsitzungen zügig zu antworten.

8 Zur Kenntnisnahme

Zur Beglaubigung:

gez. Georg Ralle
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke
(Protokollführer/in)