

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel am Montag, 29.08.2022, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
stellv. Ausschussvorsitzender:	Raimund Recksiedler
Ausschussmitglieder:	Klaus Ahlers
	Dr. Hanspeter Boos
	Uwe Brennecke
	Dirk Brumund
	Uwe Cassens
	Anja Ender
	Malte Kramer
	Ralf Rohde
Ratsmitglieder:	Sigrid Busch
	Sören Krieghoff
	Regina Mattern-Karth
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Katharina Budde
	Olaf Freitag
	Dirk Heise
	Antje Schönborn
	Johann Taddigs
Gäste:	Norbert Ahlers
	Günter Jeltsch
	Jens Kastner
	Hartmut Tschirner
	Sven Wollgam

## 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 vom 17.05.2022
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel  
Kein Tagesordnungspunkt

- 6            Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1         Anträge des Herrn Dr. Boos vom 07.06. und 16.07.2022 bezüglich des 12-Parteien-Hauses, Friedrich-Ebert-Str. 50, Varel  
Vorlage: 240/2022
- Befestigung von PKW-Stellplätzen
  - Leitungsinfrastruktur für PKW-Stellplätze
  - Leitungsinfrastruktur für PKW-Stellplätze Friedrich-Ebert-Str. 50
  - Sandspielanlage Friedrich-Ebert-Str. 50
  - Grillplatz Friedrich-Ebert-Str. 50
  - Fahrradabstellanlage mit Lademöglichkeiten für Elektrofahräder Friedrich-Ebert-Str. 50
  - Lastenfahrrad für Mieter Friedrich-Ebert-Str. 50
  - Lastenfahrräder für den Verein "Dein Deichrad"
  - Photovoltaikanlagen für Wohnimmobilien des Eigenbetriebes "Wohnungsbau Varel"
- 7            Beschlüsse in eigener Zuständigkeit
- 8            Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 9            Zur Kenntnisnahme
- 9.1         Antrag Park-Wächter e.V. vom 02.06.2022 zum Aufstellen eines Info-Pavillons-  
Vorstellung der Planung durch Park-Wächter e.V.
- 9.2         Vorstellung des Projektes Hundefreilauffläche durch Herrn Jens Kastner

## **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 Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/ Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel 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 vom 17.05.2022**

Die Genehmigung des Protokolls vom 17.05.22 erfolgt in der nächsten Sitzung, da zu Tagesordnungspunkt 8.2 öT (Sofortmaßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs in städtischen Liegenschaften) hinsichtlich der Aussage von Ratsherrn Rohde Klärungsbedarf besteht.

**4 Einwohnerfragestunde**

Herr Norbert Ahlers erkundigt sich nach dem Verbleib des bis Anfang des Jahres im Garten des Tivoli stehenden Pavillons. Dieser wurde vom Eigentümer (Herrn Lienemann) mitgenommen.

**5 Anträge an den Rat der Stadt Varel  
Kein Tagesordnungspunkt**

**6 Stellungnahmen für den Bürgermeister**

**6.1 Anträge des Herrn Dr. Boos vom 07.06. und 16.07.2022 bezüglich des 12-Parteien-Hauses, Friedrich-Ebert-Str. 50, Varel  
Vorlage: 240/2022**

Mit anliegender E-Mail vom 16.07.2022 beantragt Herr Dr. Boos folgende Themen in Bezug auf das neue 12-Parteien-Haus, Friedrich-Ebert-Str. 50 in der heutigen Sitzung zu behandeln. Die vorangegangene E-Mail vom 07.06.2022 wurde bereits als Anlage zum Protokoll dieses Ausschusses vom 07.06.2022 bekannt gegeben:

Die einzelnen Unterpunkte werden jeweils gesondert beraten und beschlossen.

**- Befestigung von PKW-Stellplätzen**

Die jetzt noch nicht gepflasterten PKW-Stellplätze sind mit Rasengittersteinen zu befestigen, damit Oberflächenwasser versickern kann (siehe §9 (4) Nds. Bauordnung).

Stellungnahme der Verwaltung: Zum Zeitpunkt der Antragstellung am 07.06.2022 waren die PKW-Stellplätze bereits mit herkömmlichem Pflaster hergestellt. Auf den bereits erworbenen Nachbargrundstücken wird dahingehend einen Ausgleich geschaffen. Die Befestigung der PKW-Stellplätze mit Rasengittersteinen kann für zukünftige Projekte Standard werden.

**Beschluss:**

Der Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel wird bei zukünftigen Bauprojekten die PKW-Stellplätze mit Rasengittersteinen befestigen.

**Mehrheitlicher Beschluss dagegen**

**Ja: 1 Nein: 8 Enthaltungen: 1**

**- Leitungsinfrastruktur für PKW-Stellplätze**

Die PKW-Stellplätze sind mit einer Leitungsinfrastruktur entsprechend dem GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) zu versehen. Dadurch ist eine spätere Installation einer Ladesäule (als Gemeinschaftseinrichtung oder privat auf Wunsch einzelner Mieter) ohne große Zusatzkosten möglich.

Stellungnahme der Verwaltung: Wenn die Erschließungsinfrastruktur es zulässt, ist eine Nachrüstung bei erkennbarer Nachfrage anzustreben. Die Kosten für ein Nachrüsten dieser Stellplätze wurde allerdings bei der Kalkulation des Mietzinses für die Wohnungen der Friedrich-Ebert-Str. 50 nicht berücksichtigt, so dass diese Kosten durch Mietzahlungen nicht aufgefangen werden und dem Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel zusätzlich belasten.

Zukünftige Bauvorhaben mit PKW-Einstellplätzen sollten mit einer Leitungsinfrastruktur entsprechend dem GEIG geplant werden.

Frau Schönborn sowie Ratsfrau Ender machen nochmals deutlich, dass es sich hierbei zwischenzeitlich um einen Gesetzesstandard handelt welcher künftig eingehalten werden muss.

**Beschluss:**

Die zukünftig neu einzurichtenden PKW-Stellplätze an Miethäusern des Eigenbetriebes Wohnungsbau Varel sind mit einer Leitungsinfrastruktur entsprechend dem GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) zu versehen, so dass eine spätere Installation von Ladesäulen ohne große Zusatzkosten möglich ist.

**Einstimmiger Beschluss****- Leitungsinfrastruktur für PKW-Stellplätze Friedrich-Ebert-Str. 50**

Hinsichtlich der Sach- und Rechtslage wird auf den vorgenannten Beschlusspunkt verwiesen.

Ratsherr Brumund spricht sich klar gegen das Nachrüsten einer Leitungsinfrastruktur aus. Er begründet dies damit, dass die Einstellplätze bereits fertiggestellt sind und darüber hinaus als vernünftigen Rahmen zu den Ladesäulen noch eine Photovoltaikanlage montiert werden müsste. Außerdem stehen keine Mittel zur Verfügung und das Nachrüsten müsste sich auf den Mietpreis niederschlagen. Ratsherr Dr. Boos erläutert, dass der Sinn der gesetzlichen Vorschrift darin besteht die Kabel zum Zeitpunkt des Anlegens der Parkplätze zu verlegen und stimmt Ratsherrn Brumund zu, dass dies nun nicht mehr sinnvoll umgesetzt werden kann und lediglich bei einem konkreten Wunsch eines Mieters erfolgen sollte. Er erwartet jedoch, dass dies bei künftigen Bauvorhaben Berücksichtigung findet.

**Beschluss:**

Wenn die Erschließungsinfrastruktur es zulässt, sind die 15 Einstellplätze am Miethaus Friedrich-Ebert-Str. 50 entsprechend dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz mit einer Leitungsinfrastruktur nachzurüsten, so dass eine spätere Installation von Ladesäulen ohne große Zusatzkosten möglich ist. Mittel stehen dafür nicht zur Verfügung und müssten in einem Nachtragswirtschaftsplan zur Verfügung gestellt werden.

**Einstimmiger Beschluss dagegen****- Sandspielanlage Friedrich-Ebert-Str. 50**

Da der nächstgelegene Spielplatz an der Kita Meischenstr. nicht öffentlich zugänglich ist und zudem durch eine verkehrsreiche Straße getrennt ist, ist ein ausreichend großer Spielplatz für Kinder im Alter bis zu 6 Jahren anzulegen (siehe §9 3) Nds. Bauordnung).

Stellungnahme der Verwaltung: Eine dem Umfang angemessene Sandspielanlage wird auf dem Gelände installiert.

**Beschluss:**

Auf dem Grundstück des Miethauses Friedrich-Ebert-Str. 50, Varel, wird eine dem Umfang angemessene Sandspielanlage für Kinder im Alter von bis zu 6 Jahren angelegt. Mittel stehen dafür zur Verfügung.

**Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 9 Nein: 1**

**- Grillplatz Friedrich-Ebert-Str. 50**

Auf der restlichen eingesparten Fläche kann ein Grillplatz als Treffpunkt für die Bewohner angelegt werden! Die verbleibenden Grundstücksflächen sind zu begrünen

(siehe §9 (2) Nds. Bauordnung).

Stellungnahme der Verwaltung: Auf der gepflasterten Fläche ist Raum für einen Grillplatz vorhanden. Die entsprechende Ausrüstung für einen Grillplatz, wie z.B. Tisch und Bänke, ein feststehender Grill, sollte auf Initiative und Kosten der Mieterschaft angeschafft werden.

Die verbleibenden Flächen werden begrünt, sobald es die Witterung zulässt.

**Beschluss:**

Auf dem Grundstück des Miethauses Friedrich-Ebert-Str. 50, Varel, wird auf Kosten des Eigenbetriebes Wohnungsbau Varel auf der gepflasterten Fläche ein Grillplatz mit Ausstattung, wie einem Tisch mit Bänken und einem feststehenden Grill angelegt.

Mittel stehen dafür nicht zur Verfügung und müssten in einem Nachtragswirtschaftsplan zur Verfügung gestellt werden.

### **Einstimmiger Beschluss dagegen**

#### **- Fahrradabstellanlage mit Lademöglichkeiten für Elektrofahräder Friedrich-Ebert-Str. 50**

In dem vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude ist eine geschützte Unterstellmöglichkeit für die Fahrräder der Bewohner zu schaffen – mit Lademöglichkeiten für Elektro-Fahrräder.

Stellungnahme der Verwaltung: Das Dach und das Balkenwerk des denkmalgeschützten Gebäudes sind kontaminiert, die bisherigen Planungen mussten aufgegeben werden. Die überdachten und abschließbaren Fahrradboxen wurden separat an der nördlichen Grenze des Grundstücks einzeln für jede Wohnung mit einer Stromversorgung für Licht errichtet. Eine Lademöglichkeit für Elektrofahräder in jedem Raum ist nicht vorgesehen, da eine Verteilung auf die Stromzähler der einzelnen Wohnungen sehr aufwendig und teuer ist. Diese Kosten sind bei der Kalkulation der Miete nicht mit eingeflossen und würden den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel zusätzlich belasten.

Bei Bedarf könnten die Mieter die Akkus der Fahrräder in der eigenen Wohnung laden.

Ratsherr Dr. Boos gibt zu bedenken, dass es zwischenzeitlich E-Bikes gibt, deren Akkus fest verbaut sind und daher das Fahrrad zum Laden mit in die Wohnung genommen werden müsste. Aufgrund der vorhandenen Stromversorgung für Licht usw., sieht Herr Taddigs kein Problem darin, im Bedarfsfall eine Steckdose nachzurüsten, wobei man sich dann bzgl. der Umlegung des Stromverbrauches nochmals Gedanken machen müsste. Für künftige Planungen wird die Stromversorgung Berücksichtigung finden.

#### **Beschluss:**

Die als Ersatz für die geplante Fahrradabstellanlage im denkmalgeschützten Gebäude errichteten, überdachten und einzeln abschließbaren 12 Fahrradboxen werden nachträglich mit Lademöglichkeiten für Elektrofahräder versehen.

Mittel stehen dafür nicht zur Verfügung und müssten in einem Nachtragswirtschaftsplan zur Verfügung gestellt werden.

### **Mehrheitlicher Beschluss dagegen**

**Ja: 3 Nein: 7**

#### **- Lastenfahrrad für Mieter Friedrich-Ebert-Str. 50**

Zum Einkauf und für Kleintransporte wird den Bewohnern ein elektrisches Lastenfahrrad zur Verfügung gestellt. Damit wird dem evtl. vorhandenen Drang zur Anschaffung eines Zweit-PKW entgegengewirkt. Eine Fördermöglichkeit besteht über die BAFA“ „„([https://www.bafa.de/DE/Energie/Energieeffizienz/E-Lastenfahrrad/elastenfahrrad\\_node.html](https://www.bafa.de/DE/Energie/Energieeffizienz/E-Lastenfahrrad/elastenfahrrad_node.html)).

Stellungnahme der Verwaltung: Eine Förderung eines Lastenfahrrades wird für private Zwecke wie z.B. Einkaufen, Arbeitswege etc. vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle in seinen Förderrichtlinien ausgeschlossen. Bei dem aufgeführten Artikel der NWZ vom 15.07.2022 handelt es sich um das Projekt „Biosphären-Bike“, das mit Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung im Rahmen der Förderrichtlinie „Landschaftswerte“ gefördert wird. Eine Ausleihplattform bietet der Verein „Dein Deichrad e.V.“ Die Verwaltung und Pflege eines solchen Rades mit Mitarbeitern der Stadt Varel bei der momentanen Mitarbeiterkonfiguration ist nicht möglich, zudem unverhältnismäßig aufwendig und teuer.

**Beschluss:**

Der Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel stellt den Mietern des Hauses Friedrich-Ebert-Str. 50 ein Lastenfahrrad zur Verfügung und übernimmt die Verwaltung, Wartung und Reparatur. Mittel stehen dafür nicht zur Verfügung und müssten in einem Nachtragswirtschaftsplan zur Verfügung gestellt werden.

**Mehrheitlicher Beschluss dagegen**

**Ja: 1 Nein: 9**

**- Lastenfahrräder für den Verein "Dein Deichrad"**

Sollte ein Verein wie z.B. „Dein Deichrad“ das komplette Management eines Lastenfahrrades übernehmen, wäre eine Durchführung generell möglich. Das Fahrrad wäre dann allerdings für jeden und nicht nur für die Mieter zu buchen. Die gesamten Anschaffungskosten für das Lastenfahrrad lägen dann beim Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel, falls eine Förderung durch den Europäischen Fond nicht möglich sein sollte. Förderung für mindestens drei Lastenfahrräder zur entgeltlosen Ausleihe gibt es grundsätzlich beim Land Niedersachsen über die N-Bank. Allerdings werden derzeit wegen der hohen Nachfrage und der begrenzten Mittel keine Anträge angenommen.

Ob solche Projekte Aufgabe des Eigenbetriebs Wohnungsbau Varel sind, bleibt zu bestimmen. Ratsherr Kramer greift dies auf und äußert sich dahingehend, dass seiner Meinung nach der Eigenbetrieb Wohnungsbau nichts mit Mobilität zu tun hat und das Thema „Deichrad/ Lastenrad“ daher nicht in diesem Ausschuss zu behandeln ist.

**Beschluss:**

Der Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel stellt dem Verein „Dein Deichrad e.V.“ ein oder mehrere Lastenfahrräder zur Verfügung, damit sich sämtliche Interessierte, auch außerhalb der Mieterschaft, ein Rad ausleihen können und versucht für die Anschaffungskosten Fördermittel zu generieren. Mittel stehen dafür nicht zur Verfügung und müssten in einem Nachtragswirtschaftsplan zur Verfügung gestellt werden.

**Mehrheitlicher Beschluss dagegen**

**Ja: 1 Nein: 9**

### **- Photovoltaikanlagen für Wohnimmobilien des Eigenbetriebes "Wohnungsbau Varel"**

Installation einer PV-Anlage mit einem Mieterstrommodell, wie es die Wohnungsbaugesellschaft mbH Friesland mit der Firma Einhundert Energie GmbH auf Wangerooge betreibt.

Stellungnahme der Verwaltung: Dazu empfehlen wir eine eigene Plattform aufzubauen, mit der wir nicht nur die Mieter von evtl. neu erbauten Häusern versorgen könnten, sondern generell in Zukunft unseren Bürgern eine Alternative zum Bezug von Energie anbieten. Für künftige Planungen von Immobilien schlagen wir vor, die Baukörper generell so auszurichten, dass eine möglichst hohe Aufnahme von Sonnenenergie geleistet werden kann und die notwendigen Installationen von vorherein geplant und gebaut werden, damit die Kosten in die Mietpreiskalkulation einfließen können.

Dies wurde von den Ausschussmitgliedern begrüßt und auch die Möglichkeit des Nachrüstens der Friedrich-Ebert-Str. 50 aufgrund der günstigen Dachausrichtung und Neigung durch Ratsherrn Dr. Boos und durch Herrn Taddigs thematisiert.

#### **Beschluss:**

Der Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel wird bei künftigen Planungen von Neubauten oder Sanierungen von Wohnimmobilien die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen mitberücksichtigen, so dass der benötigte Strom so weit wie möglich durch diese produziert wird und die Mieter von der Anlage profitieren. Das Mieterstrommodell der Wohnungsbaugesellschaft Friesland mbH und der Firma Einhundert Energie GmbH auf Wangerooge ist ein Beispiel dafür.

#### **Einstimmiger Beschluss**

**Ja: 9 Enthaltungen: 1**

#### **7 Beschlüsse in eigener Zuständigkeit**

Kein Tagesordnungspunkt

#### **8 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Keine Anträge und Anfragen.

## **9 Zur Kenntnisnahme**

### **9.1 Antrag Park-Wächter e.V. vom 02.06.2022 zum Aufstellen eines Info-Pavillons- Vorstellung der Planung durch Park-Wächter e.V.**

Herr Norbert Ahlers und Herr Tschirner stellen das geplante Projekt der Park-Wächter e.V. anhand der beigefügten Präsentation vor. Die Idee des Info-Pavillons vor allem aber die Umgestaltung und Aufwertung des Platzes wurde sehr begrüßt. Ratsherr Brennecke gibt zu bedenken, dass mit dem angeschobenen Radverkehrskonzept ggf. auch Veränderungen in dem genannten Bereich einher gehen werden und aufgrund dessen das Aufstellen eines Pavillons vielleicht noch zurückgestellt werden sollte.

Ausschussvorsitzender Ralle bittet darum den Vorschlag mit in die Fraktionen zu nehmen.

### **9.2 Vorstellung des Projektes Hundefreilauffläche durch Herrn Jens Kastner**

Herr Kastner berichtet vom Wunsch und Bedarf einer Hundefreilauffläche für Varel. Er führt entsprechende Beispiele aus dem Umland an und erläutert am Beispiel Schortens, wie eine gelungene Freilauffläche aussehen könnte. Die Anregung wurde von den Ausschussmitgliedern und Herrn Bürgermeister Wagner positiv zur Kenntnis genommen. Herr Kastner bittet die Verwaltung darum, die bereits seit einem Jahr erfolglos andauernden Bemühungen eine geeignete Fläche zu finden zu unterstützen. Darüber hinaus weist er darauf hin, dass ggf. eine entsprechende Unterstützung durch die Verwaltung beim Anlegen sowie Unterhalten des Geländes benötigt wird.

Zur Beglaubigung:

gez. Georg Ralle  
(Vorsitzende/r)

gez. Katharina Budde  
(Protokollführer/in)