

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel am Montag, 07.09.2020, 17:00 Uhr, im Rathaus I, großer Sitzungssaal, Windallee 4, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
stellv. Ausschussvorsitzender:	Raimund Recksiedler (bis TOP 5.1)
Ausschussmitglieder:	Klaus Ahlers
	Dirk Brumund
	Carsten Kliegelhöfer
	Bernd Redeker (bis TOP 5.1)
	Ralf Rohde
stellv. Ausschussmitglieder:	Sascha Biebricher (bis TOP 5.1)
	Karl-Heinz Funke
	Timo Onken
Ratsmitglieder:	Joschi Bektas
	Hannelore Schneider
von der Verwaltung:	Lea Abbenseth
	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 26.05.2020**
- 4 Einwohnerfragestunde**
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel**
- 5.1 Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel: Verkauf des Grundstücks Höntjebarg 37 und eines Teilgrundstücks Höntjebarg 39  
Vorlage: 214/2020
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister**

- 6.1 Antrag der SPD-Fraktion: Errichtung von Photovoltaikanlagen auf städtischen Grundschulen  
Vorlage: 221/2020
- 6.2 Übertragung von Straßenareal des Sumpfweges an die Anna und Diederich Bremer-Stiftung  
Vorlage: 254/2020
- 7** **Beschlüsse in eigener Zuständigkeit**  
**Kein Tagesordnungspunkt**
- 8** **Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**
- 9** **Zur Kenntnisnahme**
- 9.1 Antrag der SPD-Fraktion zur Güterhalle am Bahnhof
- 9.2 Flutlichtanlage auf dem Schlackenplatz

## **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**

Ausschussvorsitzender Ralle stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um die Tagesordnungspunkte 6.2 im öffentlichen Teil und 2.1 im nichtöffentlichen Teil ergänzt.

Auf Nachfrage des Ausschussvorsitzenden Ralle ist der Ausschuss damit einverstanden, den Tagesordnungspunkt 6.1 vorzuziehen und im Anschluss an den Tagesordnungspunkt 4 zu behandeln.

#### **3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel vom 26.05.2020**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Betriebsausschusses vom 26.05.2020 wird einstimmig genehmigt.

#### **4 Einwohnerfragestunde**

Ein Bürger fragt, ob bekannt ist, wann die Energieausweise der städtischen Immobilien vorliegen.

Die Verwaltung teilt mit, dass ein entsprechender Antrag zum Zusammentragen der Immobiliendaten und somit auch der Energieausweise vergeben wurde, das Büro sich bisher aber nicht weiter geäußert hat. Die Verwaltung wird das Büro kontaktieren, um herauszufinden, wann mit den Daten zu rechnen ist.

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

##### **5.1 Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel: Verkauf des Grundstücks Höntjebarg 37 und eines Teilgrundstücks Höntjebarg 39 Vorlage: 214/2020**

Um die Liquidität des Eigenbetriebes zu erhöhen und die Möglichkeit zu verbessern, den Eigenanteil für mögliche Darlehen bei der N-Bank zur Schaffung von sozialen Wohnungen leisten zu können, sollten zunächst unwirtschaftliche Immobilien verkauft werden.

Der Mieter des Hauses Höntjebarg 37 hat nach 39 Jahren das Mietverhältnis beenden müssen. Ein Betreuer hat die Abwicklung übernommen. Das Wohnhaus hat eine Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand und müsste grundsaniert werden. Das Grundstück hat eine Größe von 923 m<sup>2</sup>.

Im Nachbarhaus Höntjebarg 39 ist der Mieter der rechten Haushälfte kürzlich verstorben. Er wohnte dort seit 47 Jahren. Die linke Haushälfte wird noch von einem 77-jährigen Mieter bewohnt, der dort auch schon 30 Jahre wohnt. Auch dieses Haus auf dem 900 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich in einem schlechten Bauzustand und müsste grundsaniert werden.

Eine Grundsanierung beider Wohnhäuser macht wirtschaftlich keinen Sinn, zumal die Grundstücke für eine Vermietung heutzutage zu groß sind. Einen Neubau mit Sozialwohnungen auf den Teil-/Grundstücken zu errichten, ist aufgrund der ungünstigen Anbindung und Infrastruktur von Winkelsheide nicht zu empfehlen und aus städtebaulicher Sicht fraglich. Dafür eignen sich im Bestand des Eigenbetriebes vorhandene andere Grundstücke in Oberstrohe oder Büppel besser, sofern die städtebaulichen Voraussetzungen geschaffen werden können.

Vielmehr könnte jetzt ein Teil der Grundstücke als Baugrundstücke veräußert werden, nachdem die Gebäude Höntjebarg 37 und die rechte Garage Höntjebarg 39 abgebrochen wurden. Die Grundstücke könnten laut Anlage aufgeteilt oder im Ganzen mit ca. 1.070 m<sup>2</sup> veräußert werden. Das Restgrundstück von ca. 753 m<sup>2</sup> verbleibt beim Eigenbetrieb, zumindest solange die linke Haushälfte vermietet ist.

Es wird daher vorgeschlagen, den Gebäudebestand des Grundstücks Höntjebarg 37 und die rechte Garage des Grundstücks Höntjebarg 39 abzurechen und die Grundstücke zur Größe von ca. 510 m<sup>2</sup> und 560 m<sup>2</sup> laut Anlage oder im Ganzen

meistbietend zur Wohnbebauung zu veräußern. Der Bodenrichtwert beträgt dort zurzeit 60,- €/m<sup>2</sup>. Dieser Richtwert spiegelt allerdings nicht die derzeitigen Bodenpreise. Offensichtlich sind in diesem Gebiet keine nennenswerten baureifen Grundstücke in der jüngeren Vergangenheit veräußert worden. Das Mindestgebot sollte daher 90,- €/m<sup>2</sup> betragen.

Das stellvertretende Ausschussmitglied Funke spricht sich für den Verkauf der Grundstücke aus, bittet aber um eine Aufstellung aller Liegenschaften, deren Verkauf bis zum Sommer 2021 geplant ist, um einen genaueren Überblick zu haben.

### **Beschluss:**

Der Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel wird beauftragt, den Gebäudebestand des Grundstücks Höntjebarg 37 und die rechte Garage des Grundstücks Höntjebarg 39 abzurechnen und den Verkauf der Grundstücke zur Größe von ca. 510 m<sup>2</sup> und 560 m<sup>2</sup> laut Anlage oder im Ganzen mit ca. 1.070 m<sup>2</sup> vorzubereiten und zur Beschlussfassung diesem Ausschuss vorzulegen. Der Verkauf soll grundsätzlich mit einem Mindestgebot vom 90,- €/m<sup>2</sup> meistbietend erfolgen.

### **Einstimmiger Beschluss**

## **6 Stellungnahmen für den Bürgermeister**

### **6.1 Antrag der SPD-Fraktion: Errichtung von Photovoltaikanlagen auf städtischen Grundschulen Vorlage: 221/2020**

Am 16.09.2019 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften, Straßen und Verkehr beschlossen, dass die Verwaltung die Machbarkeit von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der städtischen Grundschulen und anderen städtischen Gebäuden abgestimmt auf den Eigenverbrauch prüfen lässt.

Nach ersten Prüfungen hat sich ergeben, dass das Dach der Aula der Grundschule Langendamm die Tragfähigkeit für eine Photovoltaikanlage besitzt. Ebenso verhält es sich mit der südlichen Dachfläche des Klassentraktes des Baujahres 1954 der Grundschule Büppel. Sobald die Dächer der Sporthalle und des Klassentraktes des Baujahres 1968 der Grundschule Büppel saniert wurden, werden auch diese die erforderliche Tragfähigkeit aufweisen.

Die Grundschule Büppel hat mit durchschnittlich 36.000 kWh/a einen etwas höheren Stromverbrauch als die Grundschule Langendamm. Die Kindertagesstätten haben allesamt tragfähige und bebaubare Dächer und Verbräuche von durchschnittlich 30.000 kWh/a.

Im Vergleich zu den Grundschulen und Kindertagesstätten hat das Rathaus I den höchsten Stromverbrauch, der im Durchschnitt bei 68.000 kWh/a liegt. Beim Rathaus I wäre das größte Einsparpotenzial an CO<sup>2</sup> und finanziellen Mitteln zu erwarten, da dort der höchste und auf den Tag gesehene permanenteste Verbrauch zu verzeichnen ist.

Die Dächer der vorgenannten Gebäude wären sofort für den Aufbau einer Photo-

voltaikanlage geeignet. Bei diesen Objekten erscheint die Installation einer Photovoltaikanlage aus ökologischer und ökonomischer Sicht lohnenswert und soll näher untersucht werden.

Während die Dächer der Grundschulen Am Schloßplatz und Obenstrohe bereits seit über 10 Jahren mit privaten Photovoltaikanlagen versehen sind, ist das Dach der Turnhalle Osterstraße durch den hohen Baumbewuchs zu beschattet und das Dach des Schulgebäudes nicht tragfähig genug. Sowohl das Dach des Hauptgebäudes als auch das Dach der Aula der Hafenschule sind nicht ausreichend tragfähig. Die Dächer der Turnhalle und des Klassentraktes sollten vor Installation einer Photovoltaikanlage saniert werden.

Das Ingenieurbüro Wilhelm Bertrams wurde beauftragt, zunächst für eine Photovoltaikanlage auf dem Auladach der Grundschule Langendamm eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zu erstellen. Mittel für eine PV-Anlage wurden im Haushalt 2020/2021 in Höhe von 37.000,- € zur Verfügung gestellt.

Nachdem im letzten Ausschuss noch einige Fragen zu klären waren, wird nunmehr, bedingt durch die Corona-Pandemie, von Herrn Dipl.-Ing. Bertrams eine Studie über eine Photovoltaik-Simulation für die Grundschule Langendamm vorgebracht. Zu den Kosten der Photovoltaik-Anlage in Höhe von ca. 22.500,- € ergeben sich Kosten in Höhe von ca. 14.000 € für die notwendige Erneuerung der Verteilung, so dass die Investitionssumme ca. 36.500,- € beträgt. Danach ergibt sich bei einem Betrachtungszeitraum von 25 Jahren eine Amortisationszeit von 13,67 Jahren.

Herr Bertrams von dem Ingenieurbüro Bertrams stellt die Präsentation über die PV-Simulation der Grundschule Langendamm vor. Er merkt an, dass in der Simulation Referenzwerte enthalten sind, bei einer Ausschreibung jedoch produktneutral ausgeschrieben werden muss.

Ausschussmitglied Redeker bittet um Mitteilung der jährlichen Wartungskosten der Anlage. Herr Bertrams verweist auf die 150 € jährlich, die auch in der Präsentation zu finden sind. In den ersten vier bis fünf Jahren ist mit keinen jährlichen Wartungskosten zu rechnen und auch danach beschränken sich die Kosten meist nur auf das Reinigungen der Solarzellen, ansonsten ist die Anlage so gut wie wartungsfrei.

Ausschussmitglied Kliegelhöfer bittet um Erklärung, ob der Strom, der zum Eigenverbrauch genutzt werden soll, auf einer Batterie zwischengespeichert wird oder ob dieser direkt eingespeist wird. Er sieht einen Zwischenspeicher als sinnvoll an, da im Sommer mehr Strom erzeugt als verbraucht wird, so dass dieser im Winter genutzt werden könnte.

Herr Bertrams gibt an, dass kein Batteriespeicher eingeplant ist, da dieser aufgrund der räumlichen Gegebenheiten und nach Absprache mit der Feuerwehr, brandschutztechnisch nicht realisierbar ist.

Die Verwaltung fragt an, ob die Möglichkeit besteht, einen Batteriespeicher auch nachträglich einbauen zu lassen. Dies bejaht Herr Bertrams.

Ausschussmitglied Rohde möchte sich vergewissern, ob es möglich ist, mit dem PV-Strom mehr als 1/3 des Strombedarfs der Grundschule Langendamm zu decken.

Herr Bertrams führt aus, dass dafür die Werte der Anlage zu gering sind. Bei Anlagen über 10 kWp muss auf den selbsterzeugten Strom eine EEG-Umlage gezahlt werden. Die Alternativen sind somit entweder unter 10 kWp zu bleiben oder eine deutlich größere Anlage anzuschaffen und den Strom anderweitig zu verkaufen.

Herr Taddigs merkt an, dass durch die Prüfung der verschiedenen Dächer bekannt ist, auf welchen Flächen Solarzellen errichtet werden können. Falls eine Gesetzesänderung bezüglich der EEG-Umlage erfolgt, könnten diese, wie auch der Batteriespeicher nachgerüstet werden.

Ausschussmitglied Redeker gibt zu bedenken, dass nicht nur auf selbsterzeugten Strom gesetzt werden kann, da die Fixkosten der Anbieter des zentral hergestellten Stroms steigen.

Ausschussmitglied Brumund erklärt die verschiedenen Möglichkeiten der Montage der Photovoltaikanlagen auf den verschiedenen Dächern. Ziel sollte es sein, die Dächer so gut es geht unbeschädigt zu belassen und eine Reparatur/Wartung der Solarzellen so einfach wie möglich zu gestalten. Durch andere Montagemethoden könnten dann auch Dächer als tragfähig erklärt werden, die es mit der herkömmlichen Methode nicht wären.

Die Verwaltung erwidert darauf, dass die dann geprüft werden müsste, wenn die Haushaltsmittel zur Verfügung stehen. Zunächst sind, ohne eine statische Prüfung, genug Dächer vorzuweisen, auf denen Photovoltaikanlagen errichtet werden können.

Ratsfrau Schneider fragt an, ob vor der Inbetriebnahme der Anlage eine Begehung mit der Feuerwehr stattfindet oder diese Pläne erhält, um im Notfall die Anlage abschalten zu können.

Herr Bertrams spricht sich für eine Begehung der Anlage mit der Feuerwehr aus.

Die Verwaltung empfiehlt, dass zum gegebenen Zeitpunkt der Stadtbrandmeister kontaktiert wird, um einen Termin diesbezüglich zu vereinbaren.

Herr Bertrams informiert den Ausschuss darüber, dass er vor hatte selbst eine Langzeitmessung über den tatsächlichen Stromverbrauch der Grundschule Langendam durchzuführen, diese jedoch abgebrochen werden musste, da die Sicherheit aufgrund der stark veralteten Verteilung nicht gewährleistet werden konnte. Diese müssen auf jeden Fall bei der Errichtung der Photovoltaikanlage erneuert werden.

Ausschussmitglied Kliegelhöfer weist darauf hin, dass es auch andere Finanzierungsmodelle gibt. So könnte er sich eine Finanzierung über Bürgerbeteiligungsmodelle wie z. B. das Bilden einer Genossenschaft vorstellen. Für diese Photovoltaikanlage kommt dies zwar nicht mehr in Frage, könnte aber langfristig gesehen noch einmal zum Thema werden.

Die Verwaltung erwidert, dass die Möglichkeit besteht Dachflächen, die nicht für eigene Anlagen genutzt werden, an Genossenschaften zu verpachten, so dass die Stadt Varel nicht selbst als Betreiber auftreten muss, dennoch daran verdient.

Ausschussmitglied Brumund spricht sich gegen die Funktionalität eines Genossenschaftsmodells aus.

Herr Bertrams geht auch in seinen obigen Ausführungen auf Inhalte des anliegenden Schreibens der Agenda Varel-Arbeitsgruppe Klimaschutz ein und stimmt den Empfehlungen weitestgehend zu. Lediglich bei der Zurverfügungstellung von Ladanschlüssen für Elektro-Fahrzeugen und E-Bikes sieht er Schwierigkeiten bei der Vermarktung, wenn die Stadt das Tanken von Strom nicht kostenlos anbieten will. Er gibt zu bedenken, dass es als Behörde rechtlich schwierig ist, selbst Strom zu verkaufen. Das Hauptanliegen sollte auf dem Eigenverbrauch liegen.

Abschließend führt das stellvertretende Ausschussmitglied Funke aus, dass eine Festlegung, ob Flächen verpachtet oder der Strom verkauft wird noch nicht erfolgen muss. Erst wenn sich die rechtlichen Voraussetzungen ändern und die Stadt eine gewisse Menge an Strom selbst erzeugt sollte die Verwaltung prüfen, welche Maßnahme nach allen Gesichtspunkten am wirtschaftlichsten ist.

#### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Photovoltaik-Anlage mit einer Anlagengröße von minimal unter 10 kWp auf dem Dach der Aula der Grundschule Langendamm mit den dafür zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln zu errichten. Weitere Wirtschaftlichkeitsberechnungen für das Rathaus I, die Grundschule Büppel und die städtischen Kindergärten sollen in Auftrag gegeben werden. Für den nächsten aufzustellenden Haushalt der Stadt Varel sollen weitere Mittel für Photovoltaik-Anlagen berücksichtigt werden.

#### **Einstimmiger Beschluss**

### **6.2 Übertragung von Straßenareal des Sumpfweges an die Anna und Diederich Bremer-Stiftung Vorlage: 254/2020**

Der Sumpfweg wurde mittlerweile von der Einmündung Torhegenhausstraße bis zur Einmündung Leistweg entwidmet. Die Anna und Diederich Bremer-Stiftung möchte das Altenheim an der Torhegenhausstraße in Richtung Sumpfweg erweitern. Dazu soll das in der Anlage gekennzeichnete städtische Areal des Sumpfweges an die Anna und Diederich Bremer Stiftung übertragen werden. Es handelt sich um Teile der Flurstücke 229/7 zur Größe von ca. 195 m<sup>2</sup> und aus 225/4 zur Größe von ca. 400 m<sup>2</sup>, beide Flur 16, Gemarkung Varel Land. Es wird ein symbolischer Betrag in Höhe von 1,- € als Preis vorgeschlagen.

Erster Stadtrat Heise fragt an, ob die Kämmerei bezüglich des Wertes für das Flurstück einbezogen wurde. Dies verneint die Verwaltung. Es wird darum gebeten bis zum Verwaltungsausschuss 17.09.2020 die Kämmerei zu informieren und den haushaltsrechtlichen Aspekt geklärt zu wissen.

#### **Beschluss:**

Die Stadt Varel überträgt der Anna und Diederich Bremer-Stiftung die in der Anlage in grün markierte Fläche aus noch zu vermessenden Teilen der Flurstücke 229/7 zur Größe von ca. 195 m<sup>2</sup> und 225/4 zur Größe von ca. 400 m<sup>2</sup>, beide Flur 16, Gemarkung Varel Land zu einem symbolischen Betrag von 1,- €. Sämtliche mit der Übertragung verbundenen Kosten wie z. B. die Vermessungskosten, die Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbssteuer übernimmt die Anna

und Diederich Bremer-Stiftung.

### **Einstimmiger Beschluss**

#### **7 Beschlüsse in eigener Zuständigkeit Kein Tagesordnungspunkt**

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

Keine Anträge und Anfragen.

#### **9 Zur Kenntnisnahme**

##### **9.1 Antrag der SPD-Fraktion zur Güterhalle am Bahnhof**

Es liegt der Verwaltung ein Antrag der SPD-Fraktion vor, in welchem um ein Entwicklungskonzept für die Güterhalle am Bahnhof gebeten wird. Dieser wurde zur Kenntnis genommen, dennoch erfolgt eine Bearbeitung des Antrages in Absprache mit der SPD-Fraktion erst, wenn das Radverkehrskonzept vorliegt, um eine einwandfreie Bearbeitung des Antrages gewährleisten zu können.

##### **9.2 Flutlichtanlage auf dem Schlackenplatz**

Ebenfalls erklärt die Verwaltung, dass bei zwei Masten der Flutlichtanlage am Schlackenplatz im Bereich der Windallee keine Standsicherheit mehr gewährleistet ist. Es wurde ein Angebot eingeholt, um die komplette Flutlichtanlage (insgesamt sechs Masten) zu demontieren.

Ratsherr Funke fragt, ob diese Information auch die Sportler und der TuS Varel 09 e. V. erhalten haben. Dies verneint die Verwaltung, erklärt sich aber bereit, den Kontakt zu diesen bezüglich der Flutlichtanlage zu suchen.

Zur Beglaubigung:

gez. Georg Ralle  
(Vorsitzende/r)

gez. Lea Abbenseth  
(Protokollführer/in)