

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel am Dienstag, 19.10.2021, 17:00 Uhr, im Rathaus I, großer Sitzungssaal, Windallee 4, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
stellv. Ausschussvorsitzender:	Raimund Recksiedler
Ausschussmitglieder:	Dirk Brumund
	Malte Kramer
	Regina Mattern-Karth
	Axel Neugebauer
	Ralf Rohde
	Alexander Westerman
stellv. Ausschussmitglieder:	Dr. Susanne Engstler
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Olaf Freitag
	Antje Schönborn
	Johann Taddigs
:	Diana Zimmering

## 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 07.06.2021
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel  
Kein Tagesordnungspunkt
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister  
Kein Tagesordnungspunkt
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Teilweise Umnutzung des Güterschuppens am Bahnhof als Fahrradabstellanlage  
Vorlage: 314/2021

- 8.2 Sanierung von Wohnungen Am Waldesrand  
Vorlage: 334/2021
- 8.3 Raumluftechnische Anlage für Kindertagesstätten und Grundschulen  
Vorlage: 332/2021

## **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 07.06.2021**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Betriebsausschusses vom 07.06.2021 wird einstimmig bei einer Enthaltung genehmigt.

#### **4 Einwohnerfragestunde**

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

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

#### **6 Stellungnahmen für den Bürgermeister Kein Tagesordnungspunkt**

## 7 **Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Keine Anträge und Anfragen.

## 8 **Zur Kenntnisnahme**

### 8.1 **Teilweise Umnutzung des Güterschuppens am Bahnhof als Fahrradabstellanlage** **Vorlage: 314/2021**

Der denkmalgeschützte ehemalige Güterschuppen neben dem Bahnhofsgebäude in Varel ist seit vielen Jahren im Besitz der Stadt Varel. Bisherige Versuche das Gebäude zu verkaufen sind fehlgeschlagen. Aufgrund seiner Lage und der grundsätzlich soliden Bausubstanz eignet sich ein Teil der Fläche als Fahrradunterstellmöglichkeit, in der auch hochwertigere Fahrräder abgestellt werden können und vor der Witterung geschützt sind.

Die Verwaltung hatte dazu einen Förderantrag auf Mittel der Leader-Region Südliches Friesland gestellt. Seitens des Regionalmanagements wurde nunmehr eine Förderung in Höhe von 60 % in Aussicht gestellt.

Für die Schaffung der Fahrradabstellanlage soll ca. ein Drittel des Gebäudes soweit notwendig baulich qualifiziert werden. Wesentlicher Bestandteil ist die Herstellung einer Rampe vor dem Gebäude, um die Fahrräder auf das ca. 1,00 m über dem umgebenden Gelände gelegene Fußbodenniveau des Güterschuppens schieben zu können. Ferner ist die Beleuchtung zu erneuern. Zwei Elektrofahrradlademöglichkeiten und ein Videoüberwachungssystem zur sozialen Kontrolle sollen ebenfalls installiert werden. Insgesamt sollen ca. 100 Fahrradbügel installiert werden. Darüber hinaus sind einige Ausbesserungen und Reparaturen an einzelnen Bauteilen des Güterschuppens vorzunehmen. Es ist wichtig zu betonen, dass mit den geplanten Maßnahmen keine optisch perfekte Situation geschaffen wird, sondern insbesondere die funktionelle Benutzbarkeit eines Teils des ehemaligen Güterschuppens hergestellt werden soll.

Die Fahrradabstellmöglichkeit soll kostenlos benutzbar sein und mit einer 24-stündigen Zugänglichkeit für alle Radfahrer und Radfahrerinnen bereitgestellt werden.

Die Maßnahme zielt darauf ab, die Attraktivität des Radverkehrs in Varel zu erhöhen. Die bisherigen Unterstellmöglichkeiten am Bahnhof Varel sind als überdachter Fahrradständer konzipiert, der die Witterungseinflüsse nur eingeschränkt abhält. Zudem wird mit jetzt geplanter Abstellmöglichkeit zusätzliche Kapazität geschaffen. Die Anlage wird durch die Schaffung einer Rampe grundsätzlich Behinderten gerecht ausgebaut und kann somit auch von Personen mit Handicap genutzt werden. Ferner können auch wertvollere Fahrräder (z.B. auch kleinere Lastenfahrräder) die Einrichtung nutzen.

Der endgültige Förderbescheid für die Maßnahme muss noch erteilt werden, erst danach kann eine Ausschreibung der Bauleistungen erfolgen. Die Bauverwaltung geht für die beschriebenen Maßnahmen derzeit von Kosten in Höhe von ca. 80.000,- € brutto aus.

Haushaltsmittel für die Finanzierung des Eigenanteils in Höhe von ca. 32.000,- €

stehen bereit.

Herr Freitag stellt den Tagesordnungspunkt vor.

Ratsherr Recksiedler spricht sich grundsätzlich für eine Abstellanlage für Fahrräder aus. Er fragt, ob es weitere Fördermittel gibt, wenn der Güterschuppen über die Fahrradabstellmöglichkeit hinaus ertüchtigt werden soll.

Herr Freitag erklärt, dass es für das Projekt „Fahrradabstellanlage“ wohl keine weitere Fördermöglichkeit geben wird, er dies aber für andere Projekte im Güterschuppen als möglich einschätzt.

Ratsherr Recksiedler merkt an, dass nur die geplante und vorgestellte Fahrradabstellanlage allein nicht ausreicht. Es sollten hier weitere Fördermöglichkeiten, wie z. B. durch das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI), in Anspruch genommen werden. Das BMVI hat bereits 260 Millionen Euro für solche Projekte zur Verfügung gestellt. Ratsherr Recksiedler schlägt vor, dieses Thema zur Beratung in die Fraktion zurückzugeben.

Die Ratsmitglieder Neugebauer, Rohde, Engstler, Mattern-Karth und Westerman schließen sich der Meinung des Ratsherrn Recksiedler an. Zudem müssten auch einige Instandsetzungsmaßnahmen am gesamten Güterschuppen erfolgen.

Bürgermeister Wagner merkt an, dass dieses Thema vor einiger Zeit bereits im Planungsausschuss vorgestellt wurde. Seinerzeit wurde das Thema zurückgestellt, da eine großräumige Sanierung zu kostspielig war. Zudem gibt er zu Bedenken, dass für die Betreibung eines modernen Fahrradparkhauses zusätzliche Kosten anfallen werden.

Ausschussvorsitzender Ralle gibt zu bedenken, dass das Taubenproblem nicht zu unterschätzen ist. Zumal jetzt schon im Güterschuppen nisten.

Zudem merkt er an, dass Bürger, die ein e-Bike besitzen, auch bereit wären, für eine vernünftige und sichere Unterstellmöglichkeit einen Kostenbeitrag zu zahlen.

Der Tagesordnungspunkt wird zur Beratung zurück in die Fraktionen gegeben.

## **8.2 Sanierung von Wohnungen Am Waldesrand**

### **Vorlage: 334/2021**

Im Rahmen der Richtlinie über die Förderung der Energieberatung für Wohngebäude (Vor-Ortberatung, individueller Sanierungsfahrplan wurde ein Antrag auf einen Zuschuss für einen individuellen Sanierungsfahrplan für die Doppelhaushälfte Am Waldesrand 18 beim BAFA gestellt und mit einem Zuschuss von 1.300 € bewilligt. Der Eigenanteil für den Eigenbetrieb beläuft sich auf 325 €. Der Energieberater Klaus Tapken hat mit der Architektin Silke von Waaden den Auftrag erhalten, einen Sanierungsfahrplan zu entwickeln.

Anliegender Variantenvergleich ist in der Anlage beigefügt.

Seit dem 01.07.2021 können bei der KfW die neuen Förderkredite und Zuschüsse der „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ für einen Neubau oder für die Sanierung zum Effizienzhaus sowie einzelne energetische Maßnahmen beantragt werden. Die Förderung für Baubegleitung kann direkt zusammen mit dem Kredit oder dem Zuschuss bei der KfW eingereicht werden.

Die Förderquoten richten sich nach den Energieeffizienzklassen der KfW, wie im Variantenvergleich dargestellt. Die Sanierung des Altbestandes beinhaltet die Dämmung der Außenwände mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS), so dass die jetzige Klinkerfassade mit dem WDVS verkleidet, dann verputzt oder mit Fassadenplatten versehen wird. Der Vorteil der Langlebigkeit einer Klinkerfassade geht damit verloren. Folgekosten für die Instandhaltung der Fassade sind zu erwarten. Insgesamt bringt die Sanierung aber erhebliche energetische Vorteile.

Ein Neubau im gleichen Stil der Siedlung in eingeschossiger Bauweise ist teurer als eine Sanierung. Bei einem Neubau sind die Möglichkeiten, einen den heutigen Anforderungen angepassten Zuschnitt einer Wohnung allerdings wesentlich größer.

Im Hinblick auf den demographischen Wandel sollte unbedingt an Barrierefreiheit gedacht werden. Der Zuschnitt der jetzigen Wohnungen Am Waldesrand ist in keiner Weise altengerecht bzw. barrierefrei. Außerdem eignet sich der Standort am Waldesrand auch für Wohnungen für Familien, da die Grundschule und die Kindertagesstätte fußläufig zu erreichen ist.

Eine Mischung von Doppelhäusern mit Wohnungen für Einzelpersonen, Paaren und Familien wäre dort durchaus vorstellbar und könnte mit Neubauten erreicht werden. Es sollten Ideen entwickelt werden, die hohen Zuschüsse für eine Sanierung in Anspruch zu nehmen und zusätzlichen Wohnraum in Form von Neubauten zu schaffen.

Frau Schönborn stellt den Tagesordnungspunkt vor.

Ratsherr Neugebauer fragt, was mit den jetzigen Mietern dort passiert. Frau Schönborn erklärt hierzu, dass den derzeitigen Mietern eine Wohnung im Neubau in der Friedrich-Ebert-Straße angeboten wird. Es gibt bereits Anfragen hierfür. Die Wohnungen Am Waldesrand werden nach Beendigung der Mietverhältnisse nicht weitervermietet, so dass eine Sanierung der Häuser mit eventuellen Neubauten sukzessive erfolgen kann.

Ratsfrau Engstler fragt nach dem Kostenvergleich Sanierung/Neubau. Frau Schönborn merkt an, dass der Neubau um einiges teurer wird als eine Sanierung. Man könnte aus einem Doppelhaus ein Einfamilienhaus machen, jedoch wäre der Kubus für eine energetische Sanierung ungünstig. Um Energie zu sparen bedarf es einer kompakteren Bauweise. Der Bestand sollte nicht in jedem Fall saniert werden, sondern es sollten auch Neubauten geschaffen werden.

Ratsherr Kramer fragt, ob die Kosten für die energetische Sanierung auch die Kosten für Barrierefreiheit, etc. einschließen.

Frau Schönborn bejaht dies.

Ratsfrau Mattern-Karth spricht sich für eine Siedlung für junge und ältere Menschen aus.

Ratsherr Brumund gibt zu bedenken, dass die aufgezeigten Sanierungskosten höher ausfallen werden, so dass sich die Kostendifferenz zu einem Neubau deutlich verringern wird.

Die Verwaltung soll nun entsprechende Konzepte erarbeiten und dem Ausschuss vorstellen.

### 8.3 **Raumlufotechnische Anlage für Kindertagesstätten und Grundschulen** **Vorlage: 332/2021**

Herr Bürgermeister Wagner hat in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 23.09.2021 unter TOP 9.1 auf die Informationsveranstaltung „Maßnahmen zum infektionsschutzgerechten Lüften an Schulen“ vom 20.09.2021 hingewiesen. Dort wurde ein Konsens gefunden, keine mobilen Luftreiniger, sondern sogenannte CO<sup>2</sup>-Ampeln anzuschaffen, da die mobilen Luftreiniger zu hohe Geräuschemissionen aufweisen.

Die Verwaltung hat im August 2021 prophylaktisch beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) im Rahmen der Bundesförderung für Coronagerechte stationäre raumlufotechnische Anlagen (RLT-Anlagen) für die sechs Grundschulen und vier Kindertagesstätten Zuschussanträge mit einer Förderquote von 80 % gestellt.

Alle zehn Anträge wurden bewilligt. Eine Aufstellung über die Antragshöhen, die Fördersummen und die Eigenanteile ist in der Anlage beigefügt. Bei einer Gesamtinvestitionssumme von 4.422.880, 29 € liegen Zuwendungsbescheide mit einer Gesamtsumme von 3.525.768,59 € vor. Der Eigenanteil der Stadt beträgt insgesamt 897.111,70 €. Der maximale Zuschuss ist auf 500.000 € pro Standort begrenzt, so dass für die Grundschule Büppel der Eigenanteil um ca. 12.000 € erhöht wird.

Der Bewilligungszeitraum endet am 16.09.2022. Eine Verlängerung des Bewilligungszeitraumes ist im Ausnahmefall und unter der Voraussetzung, dass Fördermittel zur Verfügung stehen möglich.

Sollten RLT-Anlagen mit den Fördermitteln eingebaut werden, macht dieses sowohl aus pandemischen Gründen als auch weiterdenkend aus energetischen Gründen Sinn. Am besten wäre es, wenn die jeweilige Gebäudehülle entsprechend den heutigen Anforderungen entspricht, nämlich nahezu dicht ist.

Es gibt zwei Möglichkeiten, geförderte stationäre RLT-Anlagen in die Gebäude einzubauen. Zum einen kann eine zentrale Lüftungsanlage mit Lüftungskanälen durch das gesamte Gebäude, zum anderen können dezentrale Lüftungsanlagen in jedem Raum verbaut werden.

Jedes Gebäude der Grundschulen und die Kindertagesstätte Peterstraße hat seine spezifischen Eigenarten und sind sehr unterschiedlich erbaut worden. Die drei neuen Kindertagesstätten Am Wald, An der Wiese und Meischenstraße sind baugleich und die Gebäudehülle ist nahezu dicht. Bei allen Gebäuden wäre zu prüfen, ob die statischen und baulichen Voraussetzungen für den Einbau einer zentralen oder dezentralen RLT-Anlage gegeben sind.

Der Einbau von dezentralen RLT-Anlagen erscheint vom pragmatischen Ansatz her sinnvoller zu sein als der einer zentralen RLT-Anlage. Bei dezentralen RLT-Anlagen kann von Raum zu Raum gearbeitet werden, ohne den Schulbetrieb/Kindergartenbetrieb gänzlich aufgeben zu müssen.

Beim Einbau von Lüftungskanälen innerhalb der genutzten Räume wäre ein Schulbetrieb/Kindergartenbetrieb nicht möglich. Alle Räume müssten fast zeitgleich angefasst werden. Die Sommerferien wären nicht ausreichend, um die Schule/den Kindergarten auszuräumen, die vielen Durchbrüche zu erstellen,

brandzuschotten, zu verputzen, anzustreichen und die Räume wieder einzurichten. In den Kindertagesstätten gibt es keine Sommerferien. Der Standort der Lüftungsmaschine ist in einigen Gebäuden nicht vorhanden und müsste neu geschaffen werden.

Da der Bewilligungszeitraum nur bis zum 16.09.2022, mit der möglichen Verlängerung vielleicht bis September 2023 dauern könnte, erscheint die Möglichkeit, alle Gebäude mit RLT-Anlagen zu versehen aus heutiger Sicht nicht realistisch. Das Auftragsvolumen ist derart hoch, dass mehrere Fachingenieure und Fachfirmen gleichzeitig agieren müssten. In Anbetracht der Erfahrung mit den letzten Ausschreibungen mangelt es derzeit sowohl an Fachingenieuren als auch an Fachfirmen.

Gegebenenfalls könnten die Gebäude, die eine entsprechende Gebäudehülle haben und statisch und räumlich geeignet sind, ausgewählt werden, um dort RLT-Anlagen innerhalb des kurzen Zeitfensters zu verbauen.

Frau Schönborn stellt den Tagesordnungspunkt vor.

Ratsfrau Engstler spricht sich für den Einbau der dezentralen Lüftungsanlagen in den drei neuen Kindertagesstätten aus und fragt nach der Lautstärke der dezentralen Lüftungsanlagen.

Frau Schönborn erklärt, dass diese geräuscharm sind.

Ratsherr Neugebauer geht von einer Verlängerung der Förderprogramme aus und spricht sich ebenfalls für den Einbau der dezentralen Lüftungsanlagen in allen Kindertagesstätten aus, auch in der Peterstraße.

Bürgermeister Wagner merkt an, dass wir nur mit einem gezielten Vorgehen vorankommen können und die Abstimmung mit den Schulen und Kindertagesstätten unerlässlich ist.

Die Verwaltung wird die weitere Planung angehen und diese dem Ausschuss vorstellen.

Zur Beglaubigung:

gez. Georg Ralle  
(Vorsitzende/r)

gez. Diana Zimmering  
(Protokollführer/in)