

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel am Montag, 24.01.2022, 17:00 Uhr, im Jugend- und Vereinshaus Weberei, Oldenburger Straße 21, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
stellv. Ausschussvorsitzender:	Raimund Recksiedler
Ausschussmitglieder:	Uwe Brennecke Dirk Brumund (ab TOP 1 nöT) Uwe Cassens Hergen Eilers Anja Ender Malte Kramer Ralf Rohde
stellv. Ausschussmitglieder:	Dr. Susanne Engstler (bis TOP 9.1 öT) Alfred Müller
Ratsmitglieder:	Dr. Hanspeter Boos (Online-Teilnahme) Sören Krieghoff Alexander Westerman
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Katharina Budde Olaf Freitag Dirk Heise (Online-Teilnahme) Antje Schönborn Johann Taddigs
Gäste:	Silke von Waaden Architekturbüro von Waaden

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 Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel vom 06.12.2021**
- 4 Einwohnerfragestunde**
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel**
- 5.1 Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes Wohnungsbau Varel für das Wirtschaftsjahr 2022
Vorlage: 011/2022

- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister**
- 6.1 Entwicklung des Wohngebiets Am Waldesrand
Vorlage: 001/2022
- 6.2 Grundsatzbeschluss Entwicklung des Güterschuppens am Bahnhof zur Fahrradabstellanlage
Vorlage: 010/2022
- 7 Beschlüsse in eigener Zuständigkeit
Kein Tagesordnungspunkt**
- 8 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**
- 9 Zur Kenntnisnahme**
- 9.1 Entwicklung energetischer Standards für städtische Gebäude einschließlich der Wohnimmobilien
Vorlage: 003/2022

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 Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel vom 06.12.2021**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel vom 06.12.2021 wird einstimmig genehmigt.
- 4 Einwohnerfragestunde**

In der Einwohnerfragestunde erkundigt sich ein Bürger nach den Gründen für die

gestiegenen Haushaltskosten lt. Wirtschaftsplan. Diese seien von 2021 zu 2022 um 51.800 € gestiegen. Herr Taddigs erläutert, dass die Summe der Verwaltungskosten von der Kämmerei berechnet und vorgegeben wurde. Die der Stadt Varel entstandenen Kosten werden an den Eigenbetrieb weitergegeben, wobei zu bedenken sei, dass die Ausführung dieser Leistungen durch einen Steuerberater nicht ohne weiteres möglich und auch teurer wäre.

Des Weiteren weist Herr Taddigs darauf hin, dass der Wirtschaftsplan für 2022 mit einem schwachen Jahresüberschuss geplant ist und darüber hinaus den rechtlichen Rahmen gibt, um Beschlüsse auch tatsächlich umsetzen zu können.

Ein weiterer Punkt der Einwohnerfragestunde ist die Beschlussvorlage zur Entwicklung des Güterschuppens. Ein Bürger sieht es an der Zeit, dass nach ca. 6 Jahren der Beratungen und Diskussionen das Projekt nun endlich angeschoben wird.

5 Anträge an den Rat der Stadt Varel

5.1 Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes Wohnungsbau Varel für das Wirtschaftsjahr 2022 Vorlage: 011/2022

Der Wirtschaftsplan für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel für das Wirtschaftsjahr 2022 enthält folgende Festsetzungen:

1. Erfolgsplan und Vermögensplan

Es betragen

1.1 <u>im Erfolgsplan</u>	
die Erträge	550.400 €
die Aufwendungen	547.000 €
der Jahresüberschuss	3.400 €
1.2 <u>im Vermögensplan</u>	
der Finanzbedarf	1.538.900 €
die Deckungsmittel	1.538.900 €
überschüssige Finanzmittel	0 €

2. Sonstige Festsetzungen

- 2.1 Der Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen wird in Höhe von 1.257.000 € festgesetzt.
- 2.2 Verpflichtungsermächtigungen sind im Vermögensplan 2022 nicht vorgesehen.
- 2.3 Liquiditätskredite werden im Wirtschaftsjahr 2022 nicht beansprucht.

Es wird vorgeschlagen, den Wirtschaftsplan 2022 in der vorgelegten Fassung zu beschließen. Verwaltungsseitig wurde in der Einwohnerfragestunde auf diesen Punkt bereits eingegangen, so dass direkt die Beschlussfassung erfolgen konnte.

Beschluss:

Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes Wohnungsbau Varel für das Wirtschaftsjahr 2022 wird in der anliegenden Fassung beschlossen. Die Finanzplanung für den Planungszeitraum 2021 – 2025 wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmiger Beschluss

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

6.1 Entwicklung des Wohngebiets Am Waldesrand Vorlage: 001/2022

Auf den Tagesordnungspunkt 8.2 des Protokolls der öffentlichen Sitzung dieses Ausschusses am 19.10.2021 wird verwiesen. Die in der letzten Sitzung dieses Ausschusses am 06.12.2021 vorgestellte Übersicht der Förderungen für die Sanierung und den Neubau von Wohngebäuden ist in der Anlage noch einmal beige-fügt.

Die Architektin Silke von Waaden, die auch den individuellen Sanierungsfahrplan für Am Waldesrand 18 erstellt hat, wurde beauftragt, ein Konzept zur Sanierung und Entwicklung des Wohngebiets Am Waldesrand zu entwerfen. Ziel sollte sein, die Wohnverhältnisse energetisch und demographisch zu verändern. So soll ein hoher energetischer Standard mit einem Effizienzhaus Stufe 40, möglichst mit der EE-Klasse (mindestens 55 % Wärme aus erneuerbaren Energien) und der NH-Klasse (Nachhaltigkeitszertifikat) für Neubauten und ein Effizienzhaus Stufe 55 mit EE-Klasse für Sanierungen angewendet werden. Ein höherer Standard ist bei dem Altbestand nicht möglich.

Bisher waren ausschließlich Wohnungen für ein bis zwei Personen vorhanden, nunmehr sollen auch Wohnungen für Familien geschaffen werden. So kann aus der Mieterschaft von derzeit meist älteren Singles eine Mieterschaft von jung und alt werden.

Von den 10 vorhandenen Doppelhäusern sollen sechs saniert und vier abgebrochen werden. Anstelle der abgebrochenen Doppelhäuser sollen vier 4-Parteienhäuser neu errichtet werden. So werden letztlich 28 Wohneinheiten anstatt bisher 20 geschaffen.

Derzeit stehen die Doppelhäuser Am Waldesrand 12 und 18 leer. Das Haus Nr. 12 könnte saniert, das Haus Nr. 18 abgebrochen und ein 4-Parteienhaus errichtet werden. Sukzessive sollen den Mietern die sanierten Wohnungen bzw. die Neubauwohnungen mit einem entsprechenden neuen Mietzins angeboten werden, so dass die wiederum frei werdenden Häuser entweder saniert oder abgebrochen und neu gebaut werden können. Die geschätzten Kosten belaufen sich für die Sanierung eines Doppelhauses auf ca. 320.000 € und für den Neubau eines 4-Parteienhauses inkl. der Abbruchkosten auf ca. 710.000 €. Die Förderung bzw.

der Tilgungszuschuss ist bei diesen Kosten noch nicht berücksichtigt.

Die KfW stellt Kredite mit einem Tilgungszuschuss für die Sanierung und den Neubau von Wohngebäuden laut anliegender Übersicht zur Verfügung. Diese Kredite müssten in Anspruch genommen werden, da keine liquiden Eigenmittel vorhanden sind. Im noch zu beschließenden Wirtschaftsplan 2022 des Eigenbetriebes Wohnungsbau Varel sind Kreditermächtigungen und Mittel eingeplant.

Verwaltungsseitig wird berichtet, dass die Mieter im Vorfeld über die geplanten Sanierungspläne informiert wurden und persönliche Gespräche stattfanden. In den Gesprächen wurde klar kommuniziert, dass einhergehend mit den Sanierungen und den Neubauten sich die Mieten erhöhen werden. Unter der Voraussetzung von Förderungen ist mit einer Erhöhung auf 7,- bis 8,- €/m² auszugehen. Es wurde den Mietern mit geringerem Einkommen Unterstützung in Bezug auf die Antragstellung von Wohngeld zugesagt. Ratsherr Müller weist in diesem Zusammenhang auf die soziale Verantwortung der Stadt Varel hin. Es muss jedem Mieter auch nach den Sanierungsmaßnahmen möglich sein, eine Wohnung beziehen zu können.

Im Anschluss stellt Frau von Waaden das Konzept vor und geht auf Anfragen und Anregungen der Bürger und Ratsmitglieder ein. Ergänzend berichtet Frau Schönborn, dass das gesamte Quartier evtl. zentral mit Wärme versorgt werden soll.

Abschließend wird verwaltungsseitig darauf hingewiesen, dass es sich bei dem heutigen Beschluss lediglich um einen Grundsatzentwurf handelt und jede Maßnahme zu gegebenem Zeitpunkt nochmals im Ausschuss beschlossen wird. Ein für das Projekt notwendiger Bebauungsplan wurde bereits beauftragt.

Beschluss:

Dem vorgestellten Konzept für die Entwicklung des Wohngebietes des Eigenbetriebes Wohnungsbau Varel Am Waldesrand wird zugestimmt. Die Betriebsleitung wird beauftragt, die notwendigen Schritte für die Förderung der Sanierungen und der Neubauten sowie deren Ausführung zu unternehmen. Kreditermächtigung und Mittel sollen im Wirtschaftsplan 2022 bereitgestellt werden.

Einstimmiger Beschluss

6.2 Grundsatzbeschluss Entwicklung des Güterschuppens am Bahnhof zur Fahrradabstellanlage Vorlage: 010/2022

In der Ausschusssitzung am 19.10.2021 wurde ein Vorschlag für eine kostengünstige Umrüstung des Güterschuppens am Bahnhof Varel zu einer Fahrradabstellanlage diskutiert. Dazu sollte unter Inanspruchnahme von Fördermitteln aus dem Programm Leader-Region Südliches Friesland das Gebäude baulich soweit qualifiziert werden, dass es als Fahrradabstellmöglichkeit genutzt werden kann. Ein hochwertiger Umbau zu einem Fahrradparkhaus wäre mit den möglichen Fördermitteln in Höhe von ca. 46.000 € allerdings bei weitem nicht möglich.

Im Ergebnis wollten die Fraktionen über den Vorschlag beraten. Auf die Vorlage 314/2021 wird insofern verwiesen.

Die Verwaltung hat sich nunmehr mit dem Regionalmanagement abgestimmt,

dass die erwähnten Leader-Fördermittel auch für die ohnehin erforderliche Dachsanierung des Güterschuppens eingesetzt werden können, sofern die Stadt Varel sich durch Beschluss verpflichtet, hier zukünftig eine qualifizierte Fahrradabstellanlage einzurichten und zu betreiben. Die Dachsanierung des denkmalgeschützten Gebäudes beläuft sich nach einer aktuellen Kostenschätzung auf ca. 114.887 € brutto.

Damit wird einerseits aus Sicht der Förderstelle der richtlinienkonforme Einsatz der Mittel gewährleistet, andererseits behält sich die Stadt die Möglichkeit offen, die erstmalige Schaffung von Fahrradstellplätzen durch andere Förderprogramme unterstützen zu lassen und damit eine qualifizierte Radabstellanlage zu schaffen. Die Umnutzung des Güterschuppens zu einer Fahrradabstellanlage ist auch ein deutlicher Wunsch des Arbeitskreises, der die Ausarbeitung des Radverkehrskonzeptes begleitet hat. Dieser Vorschlag ist auch im noch zu beratenden und zu beschließenden Radverkehrskonzept vermerkt.

Um den oben erläuterten Weg zu beschreiten ist eine bindende Selbstverpflichtung in Form des Beschlussvorschlages erforderlich.

Herr Freitag berichtet über den aktuellen Stand der Fördermöglichkeiten und die dafür notwendige Voraussetzungen. Ergänzend gibt Herr Bürgermeister Wagner nochmals einen Rückblick über die bisherigen Bemühungen und Planungen der letzten Jahre in Bezug auf das Gebäude.

Beschluss:

Die Stadt Varel verpflichtet sich, den Güterschuppen am Bahnhof Varel ganz oder teilweise zu einer Fahrradabstellanlage zu entwickeln.

Einstimmiger Beschluss

7 Beschlüsse in eigener Zuständigkeit Kein Tagesordnungspunkt

8 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

Keine Anträge und Anfragen.

9 Zur Kenntnisnahme

9.1 Entwicklung energetischer Standards für städtische Gebäude einschließlich der Wohnimmobilien Vorlage: 003/2022

Auf den Tagesordnungspunkt 8.1 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau am 07.06.2021 und den Tagesordnungspunkt 9.1 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau am 06.12.2021 wird verwiesen.

Auf Antrag eines Ausschussmitgliedes wurde der Antrag der SPD vom 22.02.2021, energetische Standards für städtische Gebäude zu entwickeln, zur Beratung in die Fraktionen zurückgegeben.

Es wurden für vier städtische Gebäude je eine Energieberatung für Nichtwohngebäude nach DIN V 18599 – Sanierungsfahrplan (Schritt für Schritt Sanierung beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gestellt und es wurde je ein 80 % Zuschuss bewilligt.

Für die Grundschule Langendamm und die Sporthalle Langendamm liegen Ergebnisse der Energieberater Klaus Tapken/Silke von Waaden vor. Die Architektin, Frau von Waaden, stellt die Fahrpläne anhand einer Präsentation vor, welche als Anlage diesem Protokoll beigefügt ist.

Ergänzend zu den Ausführungen von Frau von Waaden erklären Ratsfrau Ender und Ratsherr Dr. Boos auf Nachfrage von Frau Dr. Engstler, was unter einem hydraulischen Abgleich des Heizsystems zu verstehen ist.

Ratsherr Dr. Boos erinnert in diesem Zusammenhang an seinen Antrag aus dem letzten Jahr, in dem er um eine Übersicht sämtlicher Sonderimmobilien zur Festlegung einer Sanierungsreihenfolge gebeten hatte. Eine entsprechende Aufstellung ist lt. Frau Schönborn in Arbeit und es ist davon auszugehen, dass diese in Kürze zur Verfügung gestellt werden kann.

Zur Beglaubigung:

gez. Georg Ralle
(Vorsitzende/r)

gez. Katharina Budde
(Protokollführer/in)