

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel am Dienstag, 27.06.2023, 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 (bis TOP 6.1)
	Uwe Cassens
	Hergen Eilers
	Anja Ender
	Malte Kramer (bis TOP 5.2 nicht öffentlich)
stellv. Ausschussmitglieder:	Sigrid Busch
Ratsmitglieder:	Regina Mattern-Karth (bis TOP 8.2)
	Axel Neugebauer
	Gesche Wittkowski (bis TOP 6.1)
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner (bis TOP 5.2 nicht öffentlich)
von der Verwaltung:	Matthias Blanke
	Olaf Freitag
	Dirk Heise (bis TOP 5.2 nicht öffentlich)
	Antje Schönborn
	Simone Steinmetz
	Johann Taddigs (ab TOP 6.1)
	Michael Tietz

## 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 15.03.2023
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
- 5.1 Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes Wohnungsbau Varel für das Wirtschaftsjahr 2023

Vorlage: 146/2023

- 6        Stellungnahmen für den Bürgermeister
- 6.1     Antrag der Gruppe ZUKUNFT VAREL/KLARE KANTE auf Erstellung eines belastbaren Gutachtens zum baulichen Zustand des Tivoli  
Vorlage: 144/2023
- 7        Beschlüsse in eigener Zuständigkeit  
Kein Tagesordnungspunkt
- 8        Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 8.1     Anmerkung zu TOP 9.2 des Protokolls vom 15.03.2023
- 8.2     Örtliche Bauvorschriften zur Farbe von Dachziegeln
- 9        Zur Kenntnisnahme  
Kein Tagesordnungspunkt

## **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 fest.

#### **2        Feststellung der Tagesordnung**

Ausschussvorsitzender Ralle stellt die Tagesordnung fest.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich um TOP 3.1 (nicht öffentlich) ergänzt.

Der Tagesordnungspunkt Nr. 6.1 wird direkt nach der Einwohnerfragestunde behandelt.

#### **3        Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel vom 15.03.2023**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel vom 15.03.2023 wird einstimmig genehmigt.

#### 4 **Einwohnerfragestunde**

Von einem Bürger wird angefragt, ob sich im Nachgang zu der Brandschau, die im Januar dieses Jahres durchgeführt wurde, Auflagen für die Nutzer des Tivoli ergeben.

Verwaltungsseitig wird geantwortet, dass es keine Auflagen für die Nutzer aufgrund dieser Brandschau geben wird. Da die Stadt Varel Eigentümer des Gebäudes ist, wurden notwendige Maßnahmen direkt veranlasst.

Der Bürger fragt des Weiteren, ob es einer Expertise zum baulichen Zustand des Tivoli gibt und was sie aussagt.

Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass als Vorbereitung zum Bürgerrat eine Expertise erstellt wurde. Es handelt sich jedoch um eine nicht öffentliche Unterlage. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass es sich um kein umfassendes Gutachten handelt, das als Diskussionsgrundlage für die Zukunft des Tivoli für eine sachgerechte Diskussion ausreichen würde.

Der Bürger fragt Ratsherrn Cassens, ob es nicht sinnvoller wäre, die Expertise öffentlich zu machen, als ein neues Gutachten zu beantragen. Ratsherr Cassens antwortet darauf, dass er sich die Veröffentlichung der Expertise gut vorstellen könnte, er jedoch diesbezüglich der falsche Ansprechpartner ist.

Ein anderer Bürger bittet um Erklärung, warum die Expertise nicht öffentlich gemacht wird.

Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass es sich bei der Expertise um eine grobe Einschätzung handelt, die in kurzer Zeit aufgestellt wurde. Sie enthält subjektive Einschätzungen, ohne dass die Grundlagen dieser Einschätzungen überprüft werden konnten. Insofern wäre es nicht sachgerecht diese Expertise als Grundlage einer öffentlichen Diskussion zu verwenden.

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

##### 5.1 **Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes Wohnungsbau Varel für das Wirtschaftsjahr 2023** **Vorlage: 146/2023**

Der Wirtschaftsplan für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel für das Wirtschaftsjahr 2023 enthält folgende Festsetzungen:

##### **1. Erfolgsplan und Vermögensplan**

Es betragen

1.1 <u>im Erfolgsplan</u>	
die Erträge	629.500 €
die Aufwendungen	676.300 €
der Jahresfehlbetrag	46.800 €
1.2 <u>im Vermögensplan</u>	
der Finanzbedarf	144.800 €
die Deckungsmittel	279.400 €

überschüssige Finanzmittel 134.600 €

## **2. Sonstige Festsetzungen**

- 2.1 Kreditaufnahmen sind im Vermögensplan 2023 nicht vorgesehen.
- 2.2 Verpflichtungsermächtigungen sind im Vermögensplan 2023 nicht vorgesehen.
- 2.3 Liquiditätskredite werden im Wirtschaftsjahr 2023 nicht beansprucht.

Ratsherr Dr. Boos fragt an, ob er den Plan insofern richtig versteht, dass die wirtschaftliche Tätigkeit quasi eingestellt wird.

Herr Taddigs erläutert hierzu, dass es sich aufgrund der verschlechterten Rahmenbedingungen (Baukosten, Energiekosten, hohe Betriebskosten) derzeit so darstellt, dass der Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel über keine finanziellen Handlungsmöglichkeiten verfügt. Ein anderer Wirtschaftsplan kann deshalb nicht aufgestellt werden.

Insgesamt muss darüber nachgedacht werden, ob die Geschäftsform des Eigenbetriebes Wohnungsbau Varel noch richtig gewählt ist. In einem Gespräch mit dem Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Friesland wurde dargestellt, dass selbst eine derartige Gesellschaft mit einem Bestand von über 1700 Wohnungen wirtschaftlich kaum darstellbar ist.

In den nächsten Monaten soll verwaltungsseitig ein Konzept zum zukünftigen Umgang mit den städtischen Wohnungen bzw. des Eigenbetriebes entwickelt werden. Dies wird voraussichtlich im Herbst den politischen Gremien vorgestellt werden können.

Herr Taddigs weist darauf hin, dass der Eigenbetrieb durchaus Perspektiven hat. Es könnte jedoch auch sein, dass zukünftig unbequeme Entscheidungen zu treffen sind.

Bürgermeister Wagner weist ebenfalls auf die wirtschaftlichen verschlechterten Bedingungen hin, mahnt jedoch an, weiter kreativ zu denken.

Die Ratsherren Eilers, Ralle und Neugebauer halten grundsätzlich den eingeschlagenen Weg für richtig und weisen darauf hin, dass auch zukünftig bezahlbarer Wohnraum gebraucht und angeboten werden sollte. Die Situation muss jetzt mit der gebotenen Ruhe betrachtet und bewertet werden.

### **Beschluss:**

Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes Wohnungsbau Varel für das Wirtschaftsjahr 2023 wird in der vorliegenden Fassung beschlossen. Die Finanzplanung für den Planungszeitraum 2022 – 2026 wird zur Kenntnis genommen.

### **Einstimmiger Beschluss**

## 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

### 6.1 Antrag der Gruppe ZUKUNFT VAREL/KLARE KANTE auf Erstellung eines belastbaren Gutachtens zum baulichen Zustand des Tivoli Vorlage: 144/2023

Im Rahmen der Bürgerrats zum Tivoli sind vorrangig zwei Fragestellungen behandelt worden:

- Welchen Veranstaltungsraum braucht die Stadt Varel, um ihre kulturellen und gesellschaftlichen Verpflichtungen gut erfüllen zu können?
- Was ist ein guter weiterer Umgang mit dem Tivoli-Gebäude?

Das Ergebnis des Bürgerrats, wonach in Erwägung gezogen werden soll eine Multifunktionshalle in Varel zu realisieren und das Tivoli als Veranstaltungsgebäude (ohne Gastronomie) weiter zu nutzen, umfasst keine Definition, welche Art von Veranstaltungen, in welchem Umfang und mit welchem Raumbedarf in den jeweiligen Gebäuden stattfinden sollen.

Aktuell sind im Ausschuss für Schulen, Kultur und Sport am 05.06.2023 entsprechende Arbeitsaufträge zur Klärung dieser Frage formuliert worden. Diese sollen in den nächsten Monaten abgearbeitet werden.

Für die Erstellung von baulichen Gutachten zum Tivoli müsste aus Sicht der Verwaltung diese Frage allerdings beantwortet sein, um ein sachgerechtes Angebot einholen zu können.

Darüber hinaus wird verwaltungsseitig darauf hingewiesen, dass neben der Untersuchung der eigentlichen Bausubstanz eine Vielzahl von Aspekten zu klären ist, die ebenfalls für die Bewertung des Sanierungsbedarfs im Tivoli von großer Bedeutung sind. Daher sind im Beschlussvorschlag einige wesentliche Untersuchungsbedarfe aufgeführt.

Ratsherr Cassens erläutert den Antrag der Fraktion ZUKUNFT VAREL/KLARE KANTE. Er stellt dar, dass es aus seiner Sicht derzeit keiner kulturellen Bedarfsanalyse bedarf. Es soll der bauliche Ist-Zustand des Gebäudes ermittelt werden, um auf dieser Grundlage zu diskutieren, ob die heutige kulturelle Nutzung mit einer Sanierung weiterbetrieben werden kann. Er möchte wissen, wie es um das Gebäude wirklich steht und wie man es herausfindet.

Der Antrag sowie die Thematik des Tivoli werden in der Folge kontrovers diskutiert.

Ratsherr Brumund und Ratsfrau Ender stellen dar, dass es aus ihrer Sicht wichtig ist, dass man weiß welche Nutzungen zukünftig untergebracht werden sollen. Es ist insofern eine zügige Bedarfsplanung erforderlich. Erst dann kann man adäquat über den baulichen Zustand des Gebäudes und mögliche Handlungsoptionen beraten. In diesem Zusammenhang wird auch auf die letzte Sitzung des Ausschusses für Schulen, Kultur und Sport hingewiesen.

Ratsfrau Wittkowski stellt heraus, dass die Öffentlichkeit ein großes Interesse an der vorhandenen Expertise zum Tivoli hat. In Anbetracht dessen, dass diese aus Steuergeldern bezahlt worden ist, hält sie es für selbstverständlich, dass diese auch veröffentlicht wird. Sie hält es zudem nicht für erforderlich, dass eine Bedarfsplanung vorhanden ist. Die heutige Nutzung und die Anforderungen der heutigen

Nutzer sind ihrer Meinung nach ausreichend. Sie hat eine Liste zusammengestellt, welche heutigen Nutzungen vorhanden sind und würde diese auch für eine weitere Diskussion zur Verfügung stellen.  
Sie mutmaßt, dass mit einer Bedarfsanalyse nur auf Zeit gespielt werden soll.

Die Ratsfrauen Busch und Mattern-Karth sprechen sich ebenfalls dafür aus, dass die Expertise öffentlich gemacht wird. Sie würde als Diskussionsgrundlage ausreichen. Sie weisen darauf hin, dass sich Kultur ständig verändert und sich ihre Räume selbst sucht, insofern ist eine Bedarfsplanung kaum möglich. Der Erhalt des heutigen Kulturstandortes „Tivoli“ ist wichtig. Die bestehenden Nutzungen sollten erhalten werden und Grundlage einer Planung sein. Alle Ansprüche an einen Veranstaltungs- bzw. Kulturstandort, die wünschenswert wären, sind in der Realität nicht erfüllbar.

Ratsherr Neugebauer stellt in diesem Zusammenhang fest, dass eine Bedarfsplanung seiner Meinung nach auch kaum möglich sein wird. Er stellt nochmals dar, dass mit dem Antrag der heutige Gebäudezustand erfasst werden sollte. Die Vorlage zu diesem Tagesordnungspunkt erscheint ihm nicht neutral zu sein. Ein Gutachten wie von der Verwaltung vorgeschlagen, wird hohe Kosten verursachen. Er spricht sich insofern auch für eine Veröffentlichung der Expertise aus. Auch Ratsfrau Wittkowski und Ratsherr Cassens finden den von Ihnen gestellten Antrag in der Vorlage nicht wieder.

Verwaltungsseitig wird hierzu erläutert, dass in dem Antrag der Fraktion ZUKUNFT VAREL/KLARE KANTE die Erstellung eines belastbaren Gutachtens beantragt wird. Von einem belastbaren Gutachten kann jedoch nur gesprochen werden, wenn die in der Vorlage dargestellten Punkte berücksichtigt werden. Verwaltungsseitig wurde es deshalb für erforderlich gehalten auch explizit diese Punkte zu erwähnen. Insofern konnte diese Vorlage nur in dieser Form erstellt werden. Den in der Diskussion aufgetretenen Vorwurf, dass hier willkürlich ein Antrag behandelt und verdreht wurde, weist Herr Freitag ausdrücklich zurück.

Ratsherr Eilers sieht ein Zusammenspiel von Tivoli und Deharde Halle, wobei das Tivoli als architektonisch nicht erhaltenswert eingestuft werden kann. Seiner Meinung nach ist für eine weitere Diskussion über die Zukunft des Tivoli eine Bedarfsanalyse dringend erforderlich. Dies sollte zügig geschehen, auch wenn die heutige Nutzung gesichert ist und insofern kein Zeitdruck bestehen würde. Erst mit einer Bedarfsanalyse kann eine Gebäudeplanung erfolgen.

Er stellt heraus, dass die Lage des Kulturstandortes Tivoli allgemein als wichtig empfunden wird, der Erhalt des Gebäudes an sich jedoch nicht zwangsläufig notwendig ist. Er weist jedoch auch auf die finanzielle Herausforderung bei der Umsetzung einer Sanierung/Teilsanierung/Neubau hin.

Ratsherr Neugebauer stimmt Ratsherrn Eilers in der Einschätzung zu, dass der Standort Tivoli für Kulturveranstaltungen ideal ist. Er sieht aber auch die derzeit hohen Unterhaltungskosten.

Er kündigt an, dass er, sofern der Antrag abgelehnt wird, einen Antrag auf Veröffentlichung der Expertise stellen wird. Ein entsprechendes Schriftstück wird er einreichen.

Ratsherr Dr. Boos weist darauf hin, dass die Fragestellung, wofür das Tivoli benötigt wird, im Bürgerrat nicht beantwortet worden ist. Seiner Meinung nach wäre der Ausschuss für Schulen, Kultur und Sport für die Festlegung einer Bedarfsanforderung zuständig, bevor der Ausschuss für Bauen und Liegenschaften über die Umsetzung berät. Er spricht sich ebenfalls für eine Veröffentlichung der Expertise aus und hält ein umfassenderes Gutachten nicht für erforderlich. Ggf. könnte der Auf-

steller der Expertise einzelne Aspekte konkretisieren, wenn dies erforderlich wird.

Ratsherr Cassens stellt fest, dass im Ausschuss grundsätzlich unterschiedliche Meinungen zur Herangehensweise bezüglich einer Planung der Zukunft des Tivoli bestehen und verweist abschließend nochmals auf die vorangegangenen Ausführungen.

Ausschussvorsitzender Ralle schließt die Diskussion mit dem Hinweis auf den Ausschuss für Schulen, Kultur und Sport, in dem eine Befragung zu Kulturstätten vorgestellt wurde.

### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt ein Gutachten über den baulichen Zustand des Gebäudes Windallee 21 (Veranstaltungs- und Gastronomiegebäude Tivoli) erstellen zu lassen. Bei der Erstellung des Gutachtens wird davon ausgegangen, dass eine vollständige Sanierung der vorhandenen Bausubstanz und eine Weiterführung aller im Gebäude enthaltenen Funktionen mit Ausnahme der früheren Gastronomie betrachtet werden soll. Die Funktion dieser Räume ist durch den Ausschuss zu definieren.

Damit eine fundierte gutachterliche Aussage getroffen werden kann, sollen im Rahmen des Gutachtens folgende Analyseschritte durchgeführt werden:

- Statische Prüfung der Gebäudekonstruktion, einschl. Bauteilöffnungen,
- Architektonische Bestandaufnahme und Prüfung und Abgleich mit den zahlreichen Vorschriften für Versammlungsstätten,
- Energetische Bestandsaufnahme, einschl. Bauteilöffnungen und Detailberechnungen um die energetischen Möglichkeiten zu vergleichen,
- Bestandsaufnahme und Vorplanung elektrische und sicherheitstechnische Anlagen (Brandmelde, Flucht- und Sicherheitsbeleuchtung),
- Bestandsaufnahme und Vorplanung Heizung-, Lüftung- und Sanitäreanlagen,
- Vorplanung Brandschutzgutachten für die notwendigen Brandschutzmaßnahmen,
- Vorplanung Raumakustik,
- Erfassung Schadstoffkataster, sowie Konzeptionierung der Sanierungsmaßnahmen,
- Grundlagenplanung Bühnen-, Beleuchtungs- und Beschallungskonzept.

### **Mehrheitlicher Beschluss dagegen**

**Ja: 2 Nein: 8**

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

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

Keine Anträge und Anfragen.

### **8.1 Anmerkung zu TOP 9.2 des Protokolls vom 15.03.2023**

Ratsherr Dr. Boos möchte zu der Anlage zum TOP 9.2 durchgeführte energetische Sanierungsmaßnahmen von 15.03.2023 folgendes anmerken:

Bei den eingebauten Lüftungsanlagen in den Kitas der Stadt Varel handelt es sich seiner Meinung nach vornehmlich um Maßnahmen im Rahmen der Corona Pandemie und weniger um energetische Sanierungsmaßnahmen. Zudem sollte man den Energieverbrauch dieser Lüftungsanlagen im Auge behalten.

Er weist darauf hin, dass in der Aufstellung keine Maßnahmen im Bereich der Heiz- und Wärmetechnik sowie beim Austausch von Umwälzpumpen vorhanden sind. Hier sind jedoch große Energiesparpotenziale.

Insgesamt sieht er die Stadt Varel in der Verpflichtung noch mehr energetische Maßnahmen umzusetzen.

### **8.2 Örtliche Bauvorschriften zur Farbe von Dachziegeln**

Ratsfrau Busch fragt an, ob es in der Stadt Varel örtliche Bauvorschriften zur Farbe von Dachziegeln gibt.

Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass es keine generelle Vorschrift hierzu gibt. In vereinzelt Bebauungsplänen sind jedoch diesbezügliche Regelungen enthalten. Insofern ist jeder Einzelfall gesondert zu überprüfen.

### **9 Zur Kenntnisnahme Kein Tagesordnungspunkt**

Zur Beglaubigung:

gez. Georg Ralle  
(Vorsitzende/r)

gez. Matthias Blanke  
(Protokollführer/in)