

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel am Montag, 29.04.2024, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Dr. Hanspeter Boos Uwe Brennecke Dirk Brumund Uwe Cassens Hergen Eilers Anja Ender Malte Kramer Ralf Rohde
stellv. Ausschussmitglieder:	Sascha Biebricher
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers Norbert Ahlers
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Simone Freeseemann Olaf Freitag Dirk Heise Gerriet Ostendorf Johann Taddigs
Gäste:	Christoph Finke (Wohnungsbau Friesland) Jörg Tantzen (Wohnungsbau Friesland)

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 19.02.2024
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
- 5.1 Übertragung eines Wohnbaugrundstücks an die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH
Vorlage: 075/2024
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister

- Kein Tagesordnungspunkt
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 7.1 Vareler Windmühle
- 8 Zur Kenntnisnahme
- 8.1 Errichtung von PV-Anlagen auf städtischen Gebäuden; aktueller Sachstand und weitere Planung
Vorlage: 079/2024
- 8.2 Energetische Sanierungen städtischer Gebäude; aktueller Sachstand und weitere Planung
Vorlage: 080/2024

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**
- Ausschussvorsitzender Ralle stellt die Tagesordnung fest.
- 3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel vom 19.02.2024**
- Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften / Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel vom 19.02.2024 wird einstimmig genehmigt.
- 4 Einwohnerfragestunde**
- In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel**

5.1 **Übertragung eines Wohnbaugrundstücks an die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH** **Vorlage: 075/2024**

In der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften / Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel am 19.02.2024 wurde beschlossen, dass der Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel beauftragt wird, mit der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH Kontakt aufzunehmen und im Grundstücksbestand ein Grundstück zur Abgabe in den Besitz der Wohnungsbau Friesland zu suchen. Auf diesem Grundstück soll die Wohnungsbau Friesland GmbH sozialen Wohnungsraum mit deren Modellgebäude realisieren. Der Wert dieses Grundstücks soll zur Anteilserhöhung der Stadt Varel an der Wohnungsbau Friesland GmbH dienen.

Der Wohnungsbau Friesland wurden mittlerweile alle bebaubaren Grundstücke vorgestellt. Herr Tantzen, Geschäftsführer der Wohnungsbau Friesland, würde gerne ein Teilgrundstück in der Ebkenriege 15-17 laut anliegendem Plan mit zwei Häusern mit jeweils 10 Wohneinheiten auf einem Areal von ca. 3.700 m² bebauen.

Für dieses Bauvorhaben ist es allerdings notwendig, einen entsprechenden Bebauungsplan für diesen Gebäudetyp aufzustellen. Nur in diesem Fall kann die Umsetzung der Übertragung des Grundstücks erfolgen.

Der Bodenrichtwert in diesem Gebiet liegt bei 120,- € pro m². Demnach hätte das noch zu vermessende Grundstück vorbehaltlich des amtlichen Vermessungsergebnisses einen Wert von ca. 444.000 €.

Mit diesem Wert sollen die Anteile der Stadt Varel an der Wohnungsbau Friesland erhöht werden.

Weiter sollte sich die Stadt Varel ein Vorschlagsrecht zur Belegung der errichteten Wohnungen sichern.

Zu Beginn des Tagesordnungspunktes stellt Herr Tantzen von der Wohnungsbau Friesland GmbH dem Ausschuss die Möglichkeiten einer Bebauung des Grundstücks Ebkenriege 15-17 mit 20 Wohneinheiten vor.

In diesem Zusammen hang erklärt er, dass die Wohnungsbaugesellschaft Friesland in Varel über 370 Wohnungen verfügt. Davon sind allein 55 in Obenstrohe belegen.

Ratsherr Brennecke fragt nach, ob Fahrstühle im Neubau vorhanden sind. Dieses wird von Herrn Tantzen verneint. Baulich sei allerdings die Möglichkeit gegeben diese nachzurüsten.

Ratsherr Rohde äußert Bedenken, wie die Nachbarn reagieren, wenn dort Wohnungen entstehen, mit je 10 Wohneinheiten. Man kenne dort nur Doppelhäuser. Herr Freitag erläutert, dass die Verwaltung dabei ist, einen neuen Bebauungsplan für den Bereich aufzustellen. In diesem Rahmen bestehen auch Möglichkeiten Anregungen und Hinweise zur geplanten Bebauung einzureichen. Herr Tantzen ergänzt, dass sich die Gebäude durch die roten Klinker sehr gut einfügen und nicht wuchtig wirken. Er lädt dazu ein, sich die Gebäude in Jever gerne anzusehen.

Ratsherr Brumund erkundigt sich, ob es die Möglichkeit gibt, die Gebäude parallel hochzuziehen. Herr Finke (ebenfalls Friesland Wohnungsbau) berichtet, dass die

Gebäude ca. ½ Jahr zeitversetzt gebaut werden.

Ratsherr Ahlers möchte gerne wissen, ob eine gartenbautechnische Anpassung an die Umgebung erfolgt und ob genügend Parkflächen für die Bewohner bereitgestellt werden. Herr Finke erklärt, dass er für das Grundstück noch keine Planung der Außenanlage gemacht habe. Bei den bereits errichteten Gebäuden wurden z. B. einheimische Gewächse ausgewählt. Bei den Rasenflächen gehe man dazu über, diese auch teilweise wachsen zu lassen. Man sei aber bzgl. der Bepflanzung noch in der Findungsphase.

Bzgl. der Parkflächen teilt Herr Tantzen mit, dass es noch eine Änderung in der Nds. Landesbauordnung gebe und man aus seiner Sicht mit deutlich weniger Stellplätzen hinkommen werde. Die Erfahrung zeigt, dass ein Parkplatz pro Mietpartei genüge.

Beschluss:

Der Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel überträgt der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH zum Zweck der Realisierung sozialen Wohnraums ein noch zu vermessendes Teilgrundstück des Flurstücks 146/19, Flur 32, Gemarkung Varel-Land zur Größe von ca. 3.700 m² laut Anlage zu einem Preis von 120,- € pro m². Der endgültige Preis des Grundstücks ergibt sich aus dem amtlichen Vermessungsergebnis. Auf der Grundlage dieses Wertes sollen die Gesellschafteranteile der Stadt Varel an der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH entsprechend erhöht werden.

Die Stadt Varel vereinbart mit der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH ein Vorschlagsrecht zur Belegung der errichteten Wohnungen.

Die Übertragung des Grundstückes erfolgt vorbehaltlich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der die Errichtung des von der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH vorgeschlagenen Gebäudetyps zulässt.

Der Übertragungsvertrag soll Art und Umfang der Bebauung genau definieren und eine Realisierung des Bauvorhabens innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des entsprechenden Bebauungsplans vorsehen.

Einstimmiger Beschluss

6 Stellungnahmen für den Bürgermeister Kein Tagesordnungspunkt

7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern

7.1 Vareler Windmühle

Ratsherr Rohde fragt nach, wie die Ergebnisse der Mühlenreinigung ausgefallen sind und ob diese wieder geöffnet werden kann.

Herr Freitag berichtet, dass die Messungen positiv ausgefallen sind, so dass die Mühle wieder geöffnet werden kann. Im Sommer wird eine zweite Testmessung erfolgen.

8 Zur Kenntnisnahme

8.1 Errichtung von PV-Anlagen auf städtischen Gebäuden; aktueller Sachstand und weitere Planung Vorlage: 079/2024

Herr Ostendorf stellt anhand der im Planungsbüro Bertrams erstellten Werte, die Rahmenbedingungen der für das Haushaltsjahr 2024 geplanten PV-Anlagen vor.

Ratsherr Cassens fragt an, ob das Dach der GS Osterstraße stabil genug sei. Herr Holz erläutert, dass es geplant ist, die PV-Anlage auf das Dach der Sporthalle zu setzen. Es wird überprüft, ob die Last auch auf vom Altbau getragen werden kann, da eine Beschattung durch die umliegenden Kastanien eine Leistungsmin- derung der PV-Anlage auf der Sporthalle ergeben würde.

Des Weiteren erkundigt sich Ratsherr Cassens ob es möglich ist, die später er- richtete PV-Anlage auf dem Dienstleistungszentrum zu nutzen, da die KiTa am Wald von vielen Bäumen umgeben ist. Lt. Herrn Holz muss zunächst einmal über- prüft werden, ob eine Einbindung städtischer Gebäude möglich ist.

Ratsfrau Ender erkundigt sich auf welcher Basis gerechnet wurde, woraufhin Herr Holz erläutert, dass der Fachplaner aufgrund des durchschnittlichen Verbrauchs- wertes des Gebäudes die Anlage so ausgelegt hat, dass ein möglichst hoher Ei- genverbrauch des PV-Stroms erfolgt, was zu einer Reduzierung der Amortisati- onszeit führt.

Ratsherr Dr. Boos bittet darum, dass die Wirtschaftlichkeit der Anlagen nochmal im Ausschuss vorgestellt werden mit einer entsprechenden Berechnung. Es wird vorgeschlagen, die PV-Anlagen in Reihenfolge der Wirtschaftlichkeit zu installie- ren.

Herr Freitag bietet an, Herrn Bertrams in den Ausschuss einzuladen um detaillier- te Fragen klären zu können, wenn sich der Ausschuss nochmal genauer damit befassen möchte.

Ausschussvorsitzender Ralle fragt, ob dies gewünscht ist.

Ratsmitglied Eilers interessiert es, wie die Amortisation gerechnet ist und ob sich diese in jedem Haushaltsjahr Geld finanziell auswirkt oder ob es inklusive Finan- zierung so ist, dass es als durchlaufender Posten zu sehen ist. Man hätte sich dazu bekannt, dass PV-Anlagen gebaut werden sollen und bei einer hohen Wirt- schaftlichkeit spricht auch kurzfristig nichts dagegen es umzusetzen. Wenn kurz- fristig große zusätzliche Finanzierungen zu leisten wären, würde er dem folgen, sich die Berechnung nochmal anzusehen. Sobald die Wirtschaftlichkeit so zu rechnen ist, dass nicht jedes Jahr damit zu rechnen ist, dass es Ressourcen ein- nimmt, würde er es gerne umsetzen wollen.

Herr Holz berichtet, dass bei der Berechnung Abschreibungen enthalten sind. Die PV-Anlagen wären nach 10 Jahren bezahlt. Man hätte 10 Jahre eine minimale Belastung, anschließend wäre die PV-Anlage abgeschrieben und würde Gewinne erzielen.

Ratsherr Dr. Boos macht nochmal den Vorschlag für eine genauere Vorstellung im Ausschuss und erinnert daran, dass z. B. bei der GS Langendamm, nochmal 13 Tsd. € an zusätzlichen Kosten dazukamen für den Umbau der Gebäudeverteilung. Herr Freitag schlägt vor, dass ein direkter Austausch mit interessierten Aus- schussmitgliedern sinnvoll wäre.

Ergebnis: Es soll ein Treffen mit Herrn Bertrams veranlasst und zu gegebener Zeit im Ausschuss vorgestellt werden.

8.2 **Energetische Sanierungen städtischer Gebäude; aktueller Sachstand und weitere Planung** **Vorlage: 080/2024**

Herr Freitag stellt die energetische Sanierung städtischer Gebäude und den aktuellen Sachstand und weitere Planung vor. Es wird dargelegt, wie die Verwaltung zwischen Klein-, Großmaßnahmen und Energiemanagement unterscheidet. Im vergangenen Ausschuss wurde ein Energiebericht vorgelegt, Basis war die ständige Analyse der Verbräuche. Bezüglich der Kleinmaßnahmen wird eine Schwachstellenanalyse aller Liegenschaften und Energiechecks gemacht. Jedes Gebäude wird anhand einer Checkliste geprüft, so dass jeder einzelne Bereich dargestellt werden kann. Für die Maßnahmen, die anhand der Checkliste identifiziert wurden, ist es möglich auf Gelder aus dem Haushaltsjahr 2023 zuzugreifen. Dies entspricht einer Summe von ca. 120.000,- €. Herr Freitag weist darauf hin, dass eine gesetzliche Verpflichtung bestehe, einen hydraulischen Abgleich zu machen für alle Nichtwohngebäude ab 1.000 m² beheizbarer Fläche. Dies ist grundsätzlich sinnvoll um Energie einzusparen. Nach Rücksprache mit Fachleuten wie beispielsweise Heizungsfirmen, kann allerdings nicht davon ausgegangen werden, dass der hydraulische Abgleich sich in den nächsten 15 – 20 Jahren amortisiert. Verwaltungsseitig sei man der Auffassung, dass die zur Verfügung stehenden Gelder in Kleinstmaßnahmen umzusetzen sind und weniger in der gesetzlichen Verpflichtung, einen hydraulischen Abgleich zu machen. Dieses Vorgehensweise wird vor allem vor dem Hintergrund gewählt, dass einige Gebäude ohnehin vor einer kompletten energetischen Sanierung stehen.

Ratsherr Dr. Boos ergänzt, dass der hydraulische Abgleich eher ein Feinschliff sei, wenn alle größeren und wichtigen Dinge gemacht wurden.

Herr Freitag betont nochmals, dass beabsichtigt sei nach und nach alle Gebäude einer energetischen Sanierung zu unterziehen.

Weiterhin teilt Herr Freitag mit, dass aus dem Haushaltsjahr 2023 noch Haushaltsreste aus dem Produkt Lüftungsanlagen in Höhe von ca. 50.000,- € bestehen. Es sei geplant, nochmals an die Steuerungs- und Lüftungsanlagen ranzugehen. Bei vielen Fenstern wurde ein Fensterkontaktschalter eingebaut, d. h., wenn die Fenster offenstehen, wird automatisch die Wärmezufuhr an der Heizung reguliert. Dies müsse jedoch noch an die Steuerung der Lüftungsanlagen angepasst werden.

Eine Umsetzung der Maßnahme soll noch in diesem Jahr erfolgen.

Im Haushalt 2024 sind weitere energetische Maßnahmen vorgesehen, eine entsprechende Auflistung ist der beigefügten Präsentation zu entnehmen.

Zusätzlich zu den für Großmaßnahmen im Haushaltsjahr 2024 eingestellten 1.000.000,- € stehen noch ca. 500.000,- € aus dem Haushaltsjahr 2023 zur Verfügung. Hiermit möchte man ein Gebäude konkret, möglichst umfassend energetisch sanieren. Man werde aber, was die Auswahl dieser Gebäude angeht, verschiedene Kriterien berücksichtigen. Es wurde eine Berechnung beim Ingenieurbüro beauftragt, für die KiTa Peterstraße und Rathaus II. Das Ergebnis wird in einer der nächsten Ausschusssitzungen bekannt gegeben. Man wird dann über Kosten reden können, wenn gewisse Maßnahmen an der Gebäudehülle und Wärmeversorgung vollzogen werden.

Weitere Berechnungen sind für die GS Langendamm, GS Hafenschule, GS Büppel sowie für die Sporthalle Altjührden in Auftrag gegeben worden, so dass im Ausschuss beraten werden kann, welche Maßnahmen dort auch im Hinblick auf die Haushaltsplanung der kommenden Jahre vorgenommen werden sollen.

Ratsherr Eilers regt an, die Sanierung für das Rathaus II grundsätzlich zu diskutieren. Wenn man davon ausgehe, dass das Rathaus II in den kommenden 20 Jahren an diesem Standort bleibt, wäre eine Sanierung sinnvoll, allerdings gibt es parallel Überlegungen, dass man die Verwaltungsgebäude nochmal komplett überplant. Insofern würde er lieber Abstand davon nehmen wollen. Wenn eine Entscheidung fällt, dass man längerfristig an diesem Standort bleibt, wäre eine Sanierung sinnvoll. Man müsse darauf achten, dass das Geld, welches in die Gebäude fließt, wenigstens dem Werterhalt diene.

Ratsherr Cassens gibt zu bedenken, dass bei einer Priorisierung der Gebäude, die Maßnahmen für den Schulbetrieb lediglich aufgeschoben werden würden. Im Grunde spiele es keine Rolle, für welches Gebäude man sich als Erstes entscheidet. Die Beeinträchtigung der Nutzungsqualität käme ohnehin auf die Nutzer zu.

Ratsherr Ahlers fragt an, ob man die Gerhard-Deharde-Turnhalle, aufgrund des erhöhten Verbrauches mit einplanen kann, da der Betrieb nicht so viele Einschränkungen mit sich bringen würde.

Herr Freitag erklärt, dass die Aufträge für die Berechnung bereits vor Veröffentlichung des Energieberichtes erfolgten. Mit den Erkenntnissen aus dem Energiebericht könne man weitere Überlegungen anstreben, welche Gebäude saniert werden.

Ratsfrau Ender bittet darum, dass als nächstes die GS Hafenschule untersucht wird, da dort der Ausbau zur Ganztagschule bevorsteht.

Herr Freitag ergänzt, dass dies für alle Ganztagschulen gilt. Das Thema Ganztagsbetrieb ist auch ein Aspekt, der sicherlich mit in die Überlegungen einfließen muss. Es wird nochmal im Schulausschuss angesprochen, wie man mit dem Thema Ganztagschulen umgehen sollte.

Ratsherr Dr. Boos berichtet, dass er sich mit dem Energiebericht des Landkreis Friesland befasst hat. Als der Energiebericht der Stadt Varel vorlag, habe er festgestellt, dass unterschiedliche Gesichtspunkte in der Bewertung vorgenommen wurden. Er habe daraufhin den Energiebericht der Stadt Varel umgerechnet, so dass man die vollen Verbräuche sehe. Es wurde festgestellt, dass die Gebäude Hallenbad und Quellbad oben an der Spitze der Verbräuche stehen. Dies sei ein Thema, mit dem man sich befassen müsse. Es stellt sich die Frage, ob es bereits einen Plan für den Fall gäbe, sollte die Technik des Hallenbades nicht mehr ausreichen.

Bürgermeister Wagner berichtet, dass grundsätzlich überlegt wird einer Sanierung oder einem Neubau nachzukommen. Es gibt unterschiedliche Auffassungen insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Stadt Schortens schon ein Hallenbad saniert und umgebaut hat. Dies dauerte ungefähr 2 Jahre. Es mussten Lösungen kreiert werden, Schwimmer auf andere Bäder auslagern zu können. Er plädiert dafür, jetzt Planungen einzuleiten. Bei der vorletzten DLRG Veranstaltung wurde Herr Langer darum gebeten das Projekt zu begleiten.

Ratsherr Dr. Boos fordert die Politik auf, sich mit den ersten 9 Liegenschaften der Tabelle zu befassen, die jährlich über 2/3 des Wärmeverbrauchs verursachen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Zielwert insbesondere beim Quell- und Hallenbad deutlich vom Grenzwert abweicht. Weiter wird mitgeteilt, dass zwischen 2019 und 2022 eine Zunahme der Verbräuche von 5,2 % festgestellt wurde.

Herr Freitag stimmt zu, dass noch Handlungsbedarf bestehe. Allerdings wisse man, warum die Verbräuche in diesem Zeitraum höher waren. Dies sei der Corona-Pandemie geschuldet. In vielen Einrichtungen wurden vermehrt die Fenster geöffnet. Ein Anstieg des Wärmeverbrauchs war nicht überraschend. Wichtig sei, dass man jetzt, wo sich die Lage normalisiert hat, von den Verbräuchen runterkommt. Zusätzlich müsse man das Nutzerverhalten steuern wie beispielsweise über Fensterkontaktschalter oder Regelungstechnik.

Ratsherr Eilers teilt mit, dass die ausgearbeitete Liste des Ratsherrn Dr. Boos sehr hilfreich sei und begrüßt es, diese in weitere Planungen aufzunehmen. Verwaltungsseitig sei man auf einem guten Weg.

Ratsherr Ahlers fragt nach, ob aufgrund der Corona-Bedingungen in den Grundschulen mehr geheizt und gelüftet wurde und somit ein erhöhter Verbrauch zustande kam. Wie würde man es allerdings erklären, dass z. B. die Feuerwehren Energie einsparen konnten obwohl sich einsatztechnisch nichts verändert habe. Erster Stadtrat Heise erklärt, dass es zu diesem Zeitpunkt keinen Übungsbetrieb gab und dadurch nicht geheizt wurde.

Bürgermeister Wagner spricht an, dass jeder Einzelne mit seinem eigenen Verhalten durch Sorgsamkeit dazu beitragen kann, den Energieverbrauch zu senken. Das Ziel müsse sein, vieles zu automatisieren. In vielen Bereichen sei man mittlerweile gut unterwegs.

Herr Taddigs weist darauf hin, dass während der Energiekrise die Temperatur des Badewassers um 2 Grad gesenkt wurde. Allerdings musste durch politischen Beschluss, die Temperatur wieder angehoben werden, mit dem Wissen, dass mit erhöhten Zahlungen und Verbräuchen zu rechnen ist.

Zur Beglaubigung:

gez. Georg Ralle
(Vorsitzende/r)

gez. Simone Freesemann
(Protokollführer/in)