

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel am Montag, 02.12.2024, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
stellv. Ausschussvorsitzender:	Raimund Recksiedler
Ausschussmitglieder:	Dr. Hanspeter Boos
	Uwe Brennecke
	Dirk Brumund
	Uwe Cassens
	Hergen Eilers
	Anja Ender
	Malte Kramer
	Ralf Rohde
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Katharina Budde
	Olaf Freitag
	Ingo Hollunder
	Gerriet Ostendorf
	Johann Taddigs
	Michael Tietz
Gäste:	Janko Moritz

## 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 28.10.2024**
- 4 **Einwohnerfragestunde**
- 5 **Anträge an den Rat der Stadt Varel  
Kein Tagesordnungspunkt**
- 6 **Stellungnahmen für den Bürgermeister**
- 6.1 Energetische Sanierung städtischer Gebäude - Kita Peterstraße  
Vorlage: 279/2024

- 6.2 Energetische Sanierung städtischer Gebäude - Rathaus II (Langendamm)  
Vorlage: 279/2024/1
- 7 Beschlüsse in eigener Zuständigkeit  
Kein Tagesordnungspunkt**
- 8 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**
- 9 Zur Kenntnisnahme**
- 9.1 Wirtschaftlichkeit von PV-Anlagen auf städtischen Gebäuden - Vortrag Ingenieurbüro Kiedrowski
- 9.2 Sachstand Anbau Mensa Grundschule Langendamm

## **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.

Der TOP 6.1 wird einvernehmlich in TOP 6.1 und 6.2 getrennt um diese jeweils einzeln zu beschließen.

#### **3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel vom 28.10.2024**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/ Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel vom 28.10.2024 wird einstimmig 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**

**6.1 Energetische Sanierung städtischer Gebäude - Kita Peterstraße  
Vorlage: 279/2024**

Seitens der Verwaltung wurden in der letzten Ausschusssitzung am 28.10.2024 Vorschläge für die energetische Sanierung der städtischen Liegenschaft KiTa Peterstraße unterbreitet. Diese basieren auf den Sanierungsuntersuchungen des Ingenieurbüros ITM, Rastede, die in der Sitzung am 05.08.2024 vorgestellt wurden. Die Rahmenbedingungen werden wie folgt geschildert.

Die notwendige Sanierung der KiTa Peterstraße wurde schon in den letzten Jahren thematisiert, was in der Folge dazu führte, dass in den Haushalt 2024 bereits Mittel für die Gebäudesanierung -für verschiedene Gewerke - in Höhe von insgesamt 298.000,- € aufgenommen wurden. Darin enthalten sind Kosten für die Dachsanierung und der Austausch von Fenster und Türen.

Die durch das Ingenieurbüro ITM vorgeschlagene energetische Sanierung der Gebäudehülle ist fast deckungsgleich mit den erwähnten Maßnahmen, beinhaltet - neben einer etwas besseren energetischen Ausführung der erwähnten Bauteile - aber zusätzlich ein Wärmedämmverbundsystem, das auf die Fassade aufgebracht wird. Insofern wird bei dieser Sanierungsvariante von Kosten in Höhe von 327.000,- € brutto ausgegangen, mithin ca. 29.000,- € brutto mehr. Dafür würde das Gebäude aber nach Abschluss der Sanierung über die Qualität eines modernisierten Gebäudes nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) verfügen.

Die Werte der Energieeinsparungen und die darauf basierende Amortisationsrechnung sind der Präsentation zu entnehmen, die dem Protokoll der Ausschusssitzung vom 28.10.2024 beigelegt ist (siehe TOP 9.1, öffentlicher Teil).

Verwaltungsseitig werden durch Herrn Freitag die Fakten noch einmal kurz zusammenfassend geschildert. Vor dem Hintergrund der diesbezüglich in der Vergangenheit bereits eingehend erfolgten Diskussionen, konnte direkt zur Abstimmung übergegangen werden.

**Beschluss:**

Der Sanierung der KiTa Peterstraße mit den im Haushaltsplan 2024 vorgesehenen baulichen Maßnahmen (Dachsanierung, Sanierung Fenster und Türen) sowie einem zusätzlichen Wärmedämmverbundsystem mit voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von geschätzt ca. 327.000,- € brutto wird zugestimmt. Haushaltsmittel stehen im Haushalt 2024 zur Verfügung. Die Verwaltung wird beauftragt, die Maßnahmen auszuführen.

**Einstimmiger Beschluss**

## 6.2 **Energetische Sanierung städtischer Gebäude - Rathaus II (Langendamm)** **Vorlage: 279/2024/1**

Seitens der Verwaltung wurden in der letzten Ausschusssitzung am 28.10.2024 Vorschläge für die energetische Sanierung des Rathaus II (Langendamm) unterbreitet. Diese basieren auf den Sanierungsuntersuchungen des Ingenieurbüros ITM, Rastede, die in der Sitzung am 05.08.2024 vorgestellt wurden.

Für Sanierungsarbeiten am Rathaus sind im Haushalt 2024 ebenfalls Mittel vorgesehen, allerdings nur in Höhe von 50.000,- €. Für das Rathaus II (mit Ausnahmen des Bauteils Sitzungssaal) hat das Ingenieurbüro ITM ebenfalls berechnet mit welchen Maßnahmen der Standard eines sanierten Gebäudes im Sinne des GEG erreicht werden kann. Hierfür sind die Herstellung einer Hohlschichtdämmung, die Dämmung des Kriechkellers und die Dämmung der obersten Geschossdecke erforderlich. Kosten der Gesamtsanierung belaufen sich auf ca. 103.695,- € brutto. Die Dämmung der obersten Geschossdecke ist eine Verpflichtung auf dem Gebäudeenergiegesetz.

Durch diese Maßnahmen könnte bei einer in den nächsten Jahren ohnehin erforderlichen Dachsanierung um ca. 130.000,- € brutto reduziert werden, weil dann erforderliche Dämmmaßnahmen sowie Verstärkungen der Dachkonstruktion am Dach entfallen können. Die Dachsanierung wurde dann mit ca. 155.000,- € brutto zu buche schlagen, ohne die vorherige Dämmung der obersten Geschossdecke wären es ca. 258.695,- € brutto.

Die Werte der Energieeinsparungen und die darauf basierende Amortisationsrechnung sind der Präsentation zu entnehmen, die dem Protokoll der Ausschusssitzung vom 28.10.2024 beigelegt ist. (siehe TOP 9.1, öffentlicher Teil).

Herr Freitag schildert zusammenfassend die Rahmenbedingungen. Ratscherr Rohde erkundigt sich, weshalb der Gebäudeteil mit Sitzungssaal bei der energetischen Sanierung keine Berücksichtigung findet. Dies wird verwaltungsseitig mit der sehr geringen Auslastung begründet.

### **Beschluss:**

Der energetischen Sanierung des Rathauses II mit der Sanierung der gesamten Gebäudehülle wird zugestimmt. Die Sanierung umfasst die Herstellung einer Hohlschichtdämmung, die Dämmung des Kriechkellers und die Dämmung der obersten Geschossdecke. Die geschätzten Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 103.695,- € brutto. Das Gebäudeteil Sitzungssaal ist nicht im Sanierungspaket enthalten. Haushaltsmittel stehen im Produkt energetische Sanierung im Haushalt 2024 zur Verfügung. Die Verwaltung wird beauftragt, die Maßnahmen auszuführen.

### **Einstimmiger Beschluss**

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

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

Keine Anträge und Anfragen.

## **9 Zur Kenntnisnahme**

### **9.1 Wirtschaftlichkeit von PV-Anlagen auf städtischen Gebäuden - Vortrag Ingenieurbüro Kiedrowski**

Herr Moritz vom Ingenieurbüro von Kiedrowski hat eine Analyse zur Wirtschaftlichkeit von Photovoltaikanlagen für die GS Osterstraße, GS Obenstrohe, Kita Peterstraße sowie Kita am Meer erstellt, welche er anhand der diesem Protokoll beigefügten Präsentation erläutert. Es wird deutlich, dass Photovoltaikanlagen grundsätzlich zu befürworten, PV-Anlagen mit Energiespeicher aufgrund einer deutlich längeren Amortisationszeit jedoch nicht zielführend wären.

Auf Anfrage von Ratsherr Dr. Boos konnte bestätigt werden, dass die Ausrichtung der PV-Anlage bei den Auswertungen Berücksichtigung gefunden hat.

Ratsfrau Ender erkundigt sich, ob die Kosten für den Tausch eines Wechselrichters bei den Investitionskosten bereits berücksichtigt wurden. Lt. Herrn Moritz wurde dies nicht separat einkalkuliert sondern eine Summe von ca. 300,-/Jahr veranschlagt, welche bei Bedarf unter anderem dafür zur Verfügung stehen würde.

### **9.2 Sachstand Anbau Mensa Grundschule Langendamm**

Verwaltungsseitig wird anhand aktueller Pläne über den Sachstand zum Anbau der Mensa der Grundschule Langendamm informiert. Die Planung wurde mit der Schulleitung abgestimmt, die Fachingenieure bereits vertraglich gebunden und man befinde sich noch im Kostenrahmen. In zeitlicher Hinsicht könnte es trotz großer Bemühungen evtl. schwierig werden, das Projekt abschließend zum Ende der Sommerferien 2025 zu realisieren. Die Präsentation finden Sie als Anlage zum Protokoll.

Zur Beglaubigung:

gez. Georg Ralle  
(Vorsitzende/r)

gez. Katharina Budde  
(Protokollführer/in)