

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel am Montag, 03.02.2025, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
stellv. Ausschussvorsitzender:	Raimund Recksiedler
Ausschussmitglieder:	Uwe Brennecke Dirk Brumund Uwe Cassens Anja Ender Malte Kramer Ralf Rohde
Grundmandatsinhaber/in:	Sören Krieghoff
stellv. Ausschussmitglieder:	Anke Kück Regina Mattern-Karth
Ratsmitglieder:	Norbert Ahlers Gesche Wittkowski
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Katharina Budde Olaf Freitag Gerriet Ostendorf

## 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 02.12.2024
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
- 5.1 Realisierung des Wohnungsbaus auf dem Grundstück Moorweg 14 in Varel; Öffentliche Ausschreibung durch den Eigenbetrieb Wohnungsbau zur Umsetzung der Maßnahme durch einen Investor  
Vorlage: 013/2025
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister  
Kein Tagesordnungspunkt

- 7 Beschlüsse in eigener Zuständigkeit  
Kein Tagesordnungspunkt
- 8 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 9 Zur Kenntnisnahme
- 9.1 Antrag der CDU-Fraktion zur Reduzierung der Spielplätze als Maßnahme zur Haushaltskonsolidierung
- 9.2 Realisierung der Hundefreilauffläche an der Hellmut-Barthel-Straße in Varel; Abschluss einer Nutzungsvereinbarung gem. Anlage

## **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 für Bauen, Liegenschaften / Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel vom 02.12.2024**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/ Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel vom 02.12.2024 wird einstimmig genehmigt.

#### **4 Einwohnerfragestunde**

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

## 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel

### 5.1 Realisierung des Wohnungsbaus auf dem Grundstück Moorweg 14 in Varel; Öffentliche Ausschreibung durch den Eigenbetrieb Wohnungsbau zur Umsetzung der Maßnahme durch einen Investor Vorlage: 013/2025

Ziel des Eigenbetriebs Wohnungsbau ist es, auf dem Grundstück Moorweg 14 in Varel Wohnraum zu realisieren.

Bedingt durch die schwierigen Rahmenbedingungen am Markt, die Investoren derzeit für die Umsetzung von Wohnungsbauprojekten vorfinden, konnte bislang lediglich ein Angebot für ein Wohnungsbauprojekt am Standort Moorweg 14 in Varel akquiriert werden.

Vor einer Beauftragung und Umsetzung der Maßnahme ist die rechtlich erforderliche öffentliche Ausschreibung zu beschließen.

Die Ausschussmitglieder sprechen sich nach eingehender Diskussion dafür aus, dass die Vergabekriterien in Bezug auf die Grundstückgröße sowie den Fertigstellungszeitpunkt ergänzt werden müssen. Darüber hinaus wird vor dem Hintergrund eines bereits vorgestellten Bebauungsvorschlages darauf hingewiesen, dass bei der Vergabe eine optimale Anpassung an das vorhandene Umfeld unbedingt Berücksichtigung finden muss. Die Verwaltung sieht die Möglichkeit, in Verbindung mit der Ausschreibung über weitere Angebote und damit über unterschiedliche Optionen zur Realisierung des sozialen Wohnungsbaus auf diesem Grundstück verfügen zu können.

Auf Anfrage, weshalb das Wohnbauprojekt nicht in Eigenregie der Verwaltung durchgeführt wird, gibt Herr Bürgermeister Wagner einen Einblick zu anstehenden Projekten, aufgrund derer man verwaltungsseitig nicht in der Lage ist, dies selbst zu realisieren.

#### **Beschluss:**

Der Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel wird beauftragt, zur Realisierung des Wohnungsbaus auf dem Grundstück Moorweg 14 in Varel eine Ausschreibung unter Berücksichtigung folgender Vergabekriterien vorzunehmen:

1. Baubeginn im Jahr 2025 und Bezugsfertigkeit zum 31.12.2026.
2. Mindestkaufpreis für das Grundstück (Gesamtgröße 1.525 m<sup>2</sup>) in Höhe von 86.500,- €.
3. Schaffung von ca. 400 qm Nettowohnfläche.
4. 1-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und 8 Wohnungen sowie 2 Hauseingängen.
5. 4 Wohnungen mit mindestens 60 qm Nettowohnfläche und 4 Wohnungen mit mindestens 50 qm Nettowohnfläche.
6. Barrierefreie Bauweise mindestens im EG.
7. Mindestens ein Stellplatz je Wohneinheit sowie Unterstellmöglichkeit für Fahrräder.
8. Ein Außenabstellraum je Wohnung.
9. Ausführung gem. KfW-40-Vorgaben, d.h. Bereitstellung von Wärme und Warmwasser durch Wärmepumpe sowie Stromerzeugung durch PV-Anlage.
10. Die Wohnungen werden verbindlich über 30 Jahre Berechtigten nach DVO-NWoFG (mittlere Einkommen) zur Verfügung gestellt. Die Miete wird mindestens für die ersten drei Jahre auf 7,60 Euro je qm Nettowohnfläche beschränkt.

11. Zur Sicherung der Zweckbestimmung nach Punkt 10 wird für die Dauer der Belegungs- und Mietbindung i. H. v. 30 Jahren eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

### **Einstimmiger Beschluss**

**Ja: 9 Enthaltungen: 1**

**6        Stellungnahmen für den Bürgermeister  
Kein Tagesordnungspunkt**

**7        Beschlüsse in eigener Zuständigkeit  
Kein Tagesordnungspunkt**

**8        Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Keine Anträge und Anfragen.

**9        Zur Kenntnisnahme**

**9.1     Antrag der CDU-Fraktion zur Reduzierung der Spielplätze als Maßnahme zur Haushaltskonsolidierung**

Zum Antrag der CDU Fraktion bzgl. Reduzierung der Spielplätze als Maßnahme zur Haushaltskonsolidierung gibt Herr Freitag anhand einer Präsentation (s. Anlage) eine Übersicht der aktuellen Spielplatzsituation. Darüber hinaus werden die Ausschussmitglieder über evtl. Nachnutzungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit ggf. notwendiger Änderungen der Bebauungspläne informiert. Verwaltungsseitig wurden ferner einige Spielplätze herausgearbeitet welche aufgrund der räumlichen Nähe zueinander evtl. zusammengelegt bzw. im Hinblick auf die Zielgruppe umgestaltet werden könnten.

Der Antrag wird kontrovers diskutiert und es wird abschließend von den Ausschussmitgliedern festgestellt, dass es durchaus Sinn macht, die Spielplätze auf den Prüfstand zu stellen. Es sollte über Zusammenlegungen und Neugestaltung im Hinblick auf Weiterqualifizierung, Steigerung der Attraktivität und Reduzierung der Sach- und Personalkosten nachgedacht werden. Es wurde mehrheitlich zum Ausdruck gebracht, dass es keinesfalls eine Reduzierung der Spielplätze als Maßnahme zur Haushaltskonsolidierung auf Kosten der Kinder geben darf. Der Antrag geht zur weiteren Meinungsbildung in die Fraktionen und wird im nächsten Ausschuss erneut beraten.

## **9.2 Realisierung der Hundefreilauffläche an der Hellmut-Barthel-Straße in Varel; Abschluss einer Nutzungsvereinbarung gem. Anlage**

Verwaltungsseitig wird der mit der Einladung zur Verfügung gestellte Nutzungsüberlassungsvertrag nochmals eingehend erläutert und den Ausschussmitgliedern die Möglichkeit zur Fragestellung sowie Äußerung von Änderungsvorschlägen gegeben. Die geänderte Fassung ist als Anlage dem Protokoll beigefügt. Von den Ausschussmitgliedern wurde es sehr begrüßt, dass nun eine geeignete Fläche gefunden wurde. Herr Bürgermeister Wagner berichtet über die am Freitag den 31.01.2025 stattgefundenene Vereinsgründung von bislang 40 Hundebesitzern, die sich sehr über die Verfügungstellung der Fläche freuen. Des Weiteren stellt er nochmals klar, dass sich die Verwaltung nicht als Aufgabenträger sieht. Auf Nachfrage der Ausschussmitglieder konnte verwaltungsseitig mitgeteilt werden, dass eine entsprechende Haftpflichtversicherung durch den Verein abgeschlossen werden wird und die Parkplätze der PKV genutzt werden können.

Zur Beglaubigung:

gez. Georg Ralle  
(Vorsitzende/r)

gez. Katharina Budde  
(Protokollführer/in)