

# 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 Um- setzung 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)

# Ö 9.1

CDU Fraktion Stadtrat Varel

Varel, den 28.11.2024

Herrn Bürgermeister

Gerd-Christian Wagner  
Windallee 4  
26316 Varel

## Reduzierung der Spielplätze als Maßnahme zur Haushaltskonsolidierung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Wagner,  
die CDU Fraktion im Rat der Stadt Varel beantragt wie folgt zu beschließen:

### Antrag:

Die Verwaltung prüft eine Reduzierung u. g. Spielplätze. Unsere Vorschläge:

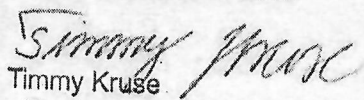
- Spielplatz "Steenkamp"
- Spielplatz "Auf dem Drechke"
- Spielplatz "Niehekamp"
- Spielplatz "Otto-Lillenthal-Straße" alternativ Spielplatz "Lütt Enn"
- Spielplatz "Vagelpohl"
- Spielplatz "Möörte"

\*Gespräche mit Anwohnern der Straße "Vagelpohl" ergaben, dass man mangels Kindern in der Straße es sehr begrüßen würde, wenn der Spielplatz aufgegeben und stattdessen Parkmöglichkeiten für die Anwohner und deren Gäste geschaffen würden. Aufgrund der Enge der Straße fährt die Müllabfuhr nicht hinein, sobald ein Auto am Straßenrand parkt. Als zusätzlichen Prüfauftrag bitten wir die Verwaltung, die Schaffung eines einfachen Parkplatzes oder eines breiten Parkstreifens zu prüfen. Hierbei sind die Machbarkeit, die Einmalkosten und die laufenden Kosten des Unterhalts zu berücksichtigen und aufzuführen.

### Begründung:

Als mögliche Maßnahme zur Haushaltskonsolidierung erscheint uns, die Anzahl der Spielplätze zu reduzieren, um die Unterhaltskosten einzusparen. Unsere Auswahl bezog sich hierbei rein auf die geografische Nähe zu anderen Spielplätzen und beachtet weder rechtliche Komponenten noch Kosten oder Frequentierung durch Kinder. Diese Daten müssen von der Verwaltung ausgearbeitet und dargestellt werden. Wir ermuntern die Verwaltung ausdrücklich, weitere Spielplätze vorzuschlagen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Timmy Kruse

- Ratsherr CDU Fraktion Varel -

# Ö 9.1

## Reduzierung öffentlicher Spielplätze

Antrag der CDU-Fraktion vom 28. November 2024

## Öffentliche Spielplätze

Öffentliche Spielplätze			
Nr.	Straße - Ortsteil	Nr.	Straße - Ortsteil
Ö. 01	Allmersstraße	Ö. 26	Dietrich-Bonhöfer-Straße
Ö. 02	Am Knick	Ö. 27	Niehekamp
Ö. 03	Am Sande	Ö. 28	Oltmann-Beeken-Straße
Ö. 04	An der Galgenkuhle	Ö. 29	Oltmannsstraße
Ö. 05	Arngaster Straße	Ö. 30	Otto-Lilienthal-Straße
Ö. 06	Auf dem Dreschke	Ö. 31	Vagelpohl
Ö. 07	August-Hinrichs-Straße	Ö. 32	Steenkamp
Ö. 08	Brandenburgerstraße	Ö. 33	Stettiner Straße
Ö. 09	Buschgastweg	Ö. 34	Thingstraße
Ö. 10	Butjadinger Straße	Ö. 35	Vor dem Moore
Ö. 11	Danzigerstraße	Ö. 36	Schallenburg
Ö. 12	Dresdener Straße	Ö. 37	Lütt Enn
Ö. 13	Freyastraße, Varel	Ö. 38	Rebhuhnweg
Ö. 14	Heidebergstraße	Ö. 39	Emma-Ritter-Straße
Ö. 15	An der Bockmühle	Ö. 40	Astrid-Lindgren-Ring
Ö. 16	Humenser Straße	Ö. 41	Fußgängerzone
Ö. 17	Im Gartenhof	Ö. 42	Im Tulpengrund
Ö. 18	Jürgensstraße	Ö. 43	Ziegelstraße Bolzplatz
Ö. 19	Klaus-Groth- Straße	Ö. 44	Gerhard-Bunjes-Str.
Ö. 20	Klettergerüst Schloßplatz	Ö. 45	Altjührden ( an der Sporthalle )
Ö. 21	Chaukenweg	Ö. 46	Zeisigweg
Ö. 22	Judith von Eßen Str.	Ö. 47	Waldstraße
Ö. 23	Lühkenskamp	Ö. 48	Sandkuhle Dangast
Ö. 24	Moorhausener Weg	Ö. 49	
Ö. 25	Möörte	Ö. 50	

Spielplätze an den Grundschulen			
		S. 05	Grundschule Langendamm
S. 02	Grundschule Am Schloßplatz	S. 06	Grundschule Obenstrohe
S. 03	Grundschule Büppel	S. 07	Grundschule Oster Straße
S. 04	Grundschule Hafenschule		

Spielplätze an Öffentlichen Gebäuden			
G. 01	Kindergarten Peterstr. & Krippe	G. 06	Kindertagesstätte am Wald
G. 02	Freibad am Bäker	G. 07	Kindertagesstätte an der Wiese
G. 03	Oldenburger Str. Weberei	G. 08	Kindertagesstatt Meischenstr.
G. 04	Skateranlage Weberei	G. 09	Kita und Krippe Langendamm
G. 05	Bücherei Cityparkplatz	G. 10	Sportpark

Spielplätze der Kurverwaltung Dangast			
D. 01	Campingplatz Dangast	D. 04	Quellbad Dangast
D. 02	Strand Dangast	D. 05	Wattbuttjer ( am Quellbad )

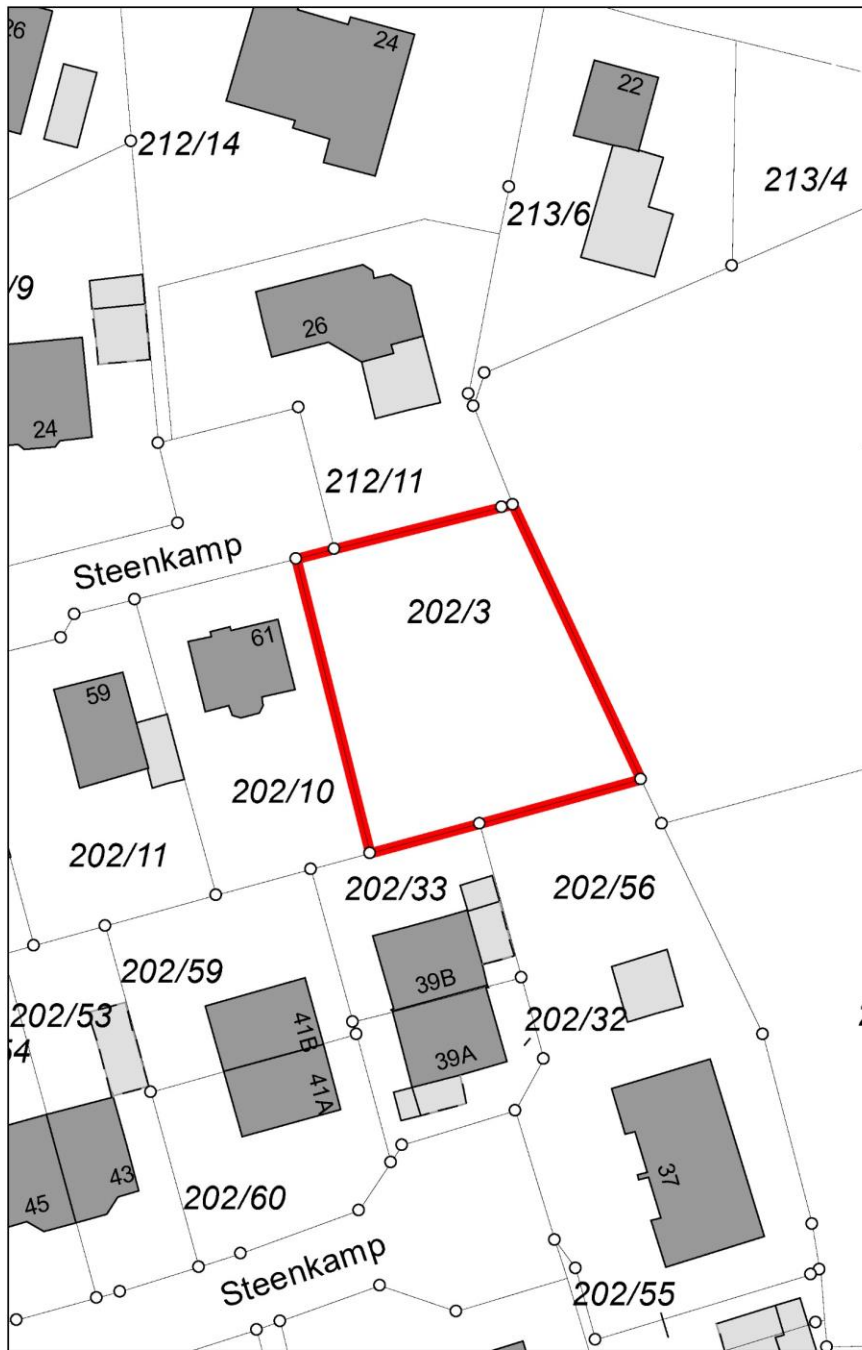
## Insgesamt 68 Spielplätze in städtischer Zuständigkeit


Private und Kirchliche Kindergärten			
z.01	Waldorf Kindergarten , Varel	z. 05	KiGa St. Michael & Krippe
z.02	Flohkiste, Osterstr.	z. 06	KiGa St. Martin & Krippe
z.03	KiGa Zum guten Hirten & Krippe		
z.04	KiGa Zum guten Hirten Auß. Büppel		

# Spielplatz **Steenkamp** Obenstrohe

Gemarkung Varel-Land, Flurstück 202/3 der Flur 32  
Grundstücksgröße 808 m<sup>2</sup>





ID-Nr. Ö.32	Anfahrt: 13	Spielplatzort: Steenkamp Obenstrohe	geprüft am: 12.08.2024	Stufe	
S.1	<b>Spielplatzgeräte</b> DIN EN 1176 / DGUV 8017		Mängel / Detailfotos	Bemerkungen / Normverweis	1-3
1	Wippgerät Pferd 	o.B.			
2	Sandkasten 	o.B.			
3	2er Reck 	o.B.			
4	Doppelschaukel 	o.B.			
5	Podestrutsche mit Netz 	Der Fallschutz ist verdichtet		1-2	

Spielplatz mit großem Einzugsgebiet

Nächstgelegene Spielplätze:

**Heidebergstraße** in 530 m Entfernung ( Wegstrecke 990 m )  
bei Überquerung einer Landesstraße

**Klaus-Groth-Straße** in 430 m ( Wegstrecke 770 m )  
Bei Überquerung einer Landesstraße

**Auf dem Dreschke** in 430 m Entfernung ( Wegstrecke 1.300 m )  
bei Überquerung einer Landesstraße

Liegt im Bereich Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung

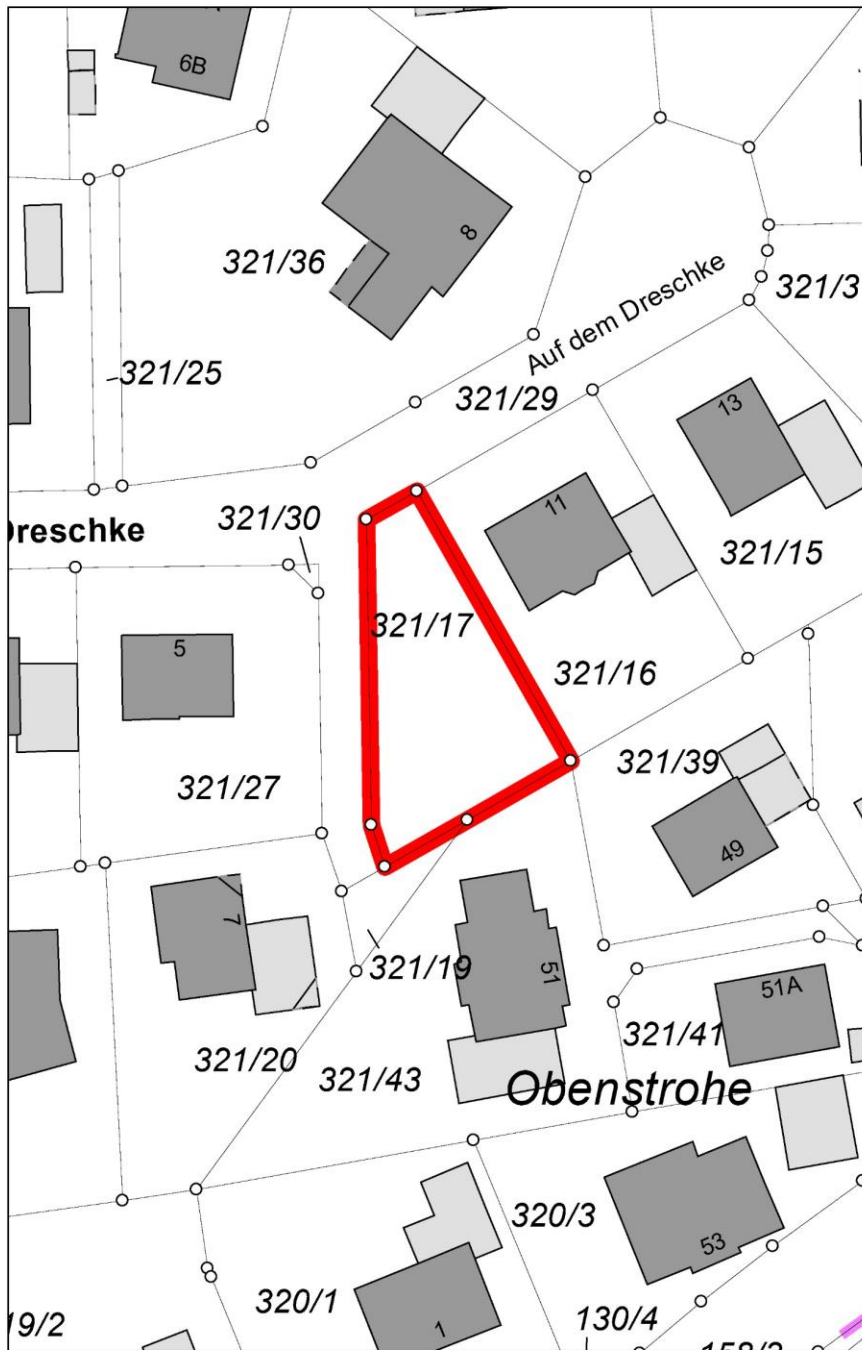
Möglich: Erhalt eines Baugrundstücks nach Bebauungsplan-Änderungsverfahren

Nachnutzung

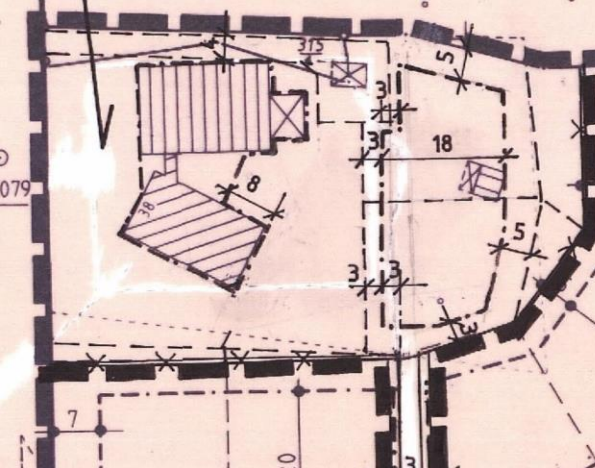
# Spielplatz **Auf dem Dreschke** Obenstrohe

Gemarkung Varel-Land, Flurstück 321/17 der Flur 32  
Grundstücksgröße 472 m<sup>2</sup>





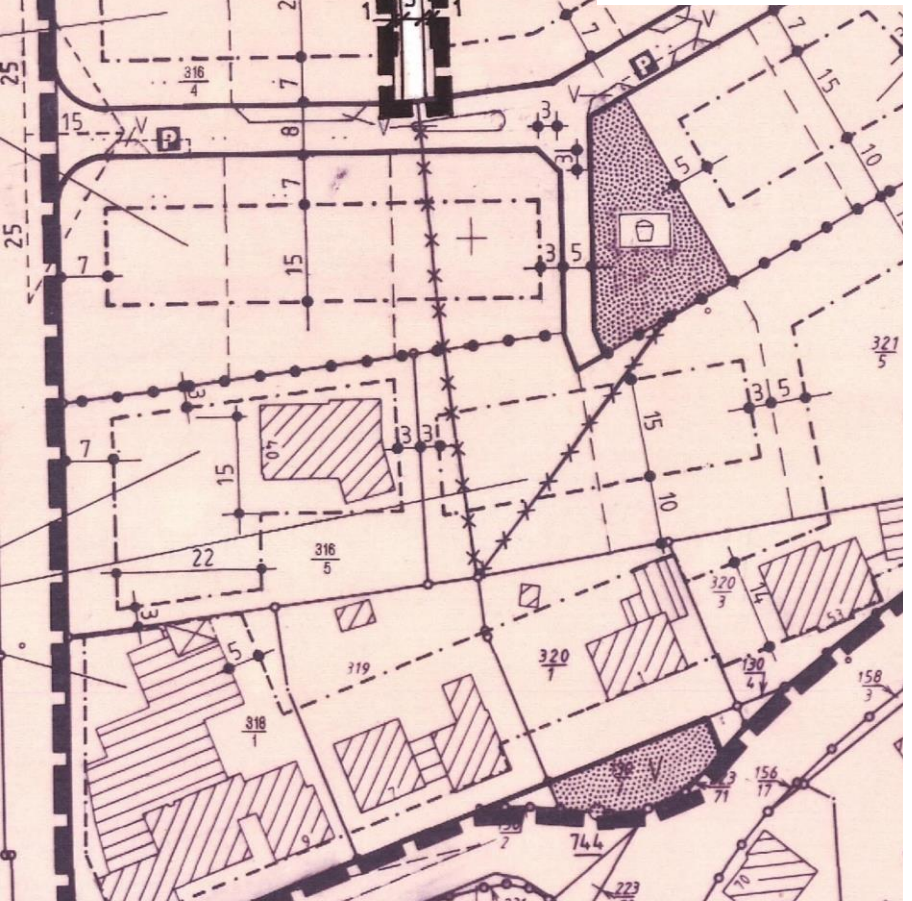
ID-Nr. Ö.06	Anfahrt: 12	Spielplatzort: Auf dem Dreschke Obenstrohe	geprüft am: 12.08.2024	Stufe
S.1	<b>Spielplatzgeräte</b> <u>DIN EN 1176 / DGUV 8017</u>	Mängel / Detailfotos	Bemerkungen / Normverweis	1-3
1	Wippengerät Igel 	Beginnende Verrottung des Wippenkörpers		1
2	Wippengerät Pferd 	Beginnende Verrottung des Wippenkörpers		1
3	Reck 	o.B.		
4	Sandkasten 	o.B.		
5	Turmrutsche 	o.B.		



### Aufgabe des Spielplatzes Auf dem Dreschke

Erhalt eines Baugrundstücks nach  
Bebauungsplan-Änderungsverfahren

Nächstgelegener Spielplatz  
Lühenskamp in 190 m Entfernung  
(Wegstrecke 590 m)  
bei Überquerung einer Landesstraße



Festsetzung nach Bebauungsplan Nr. 138

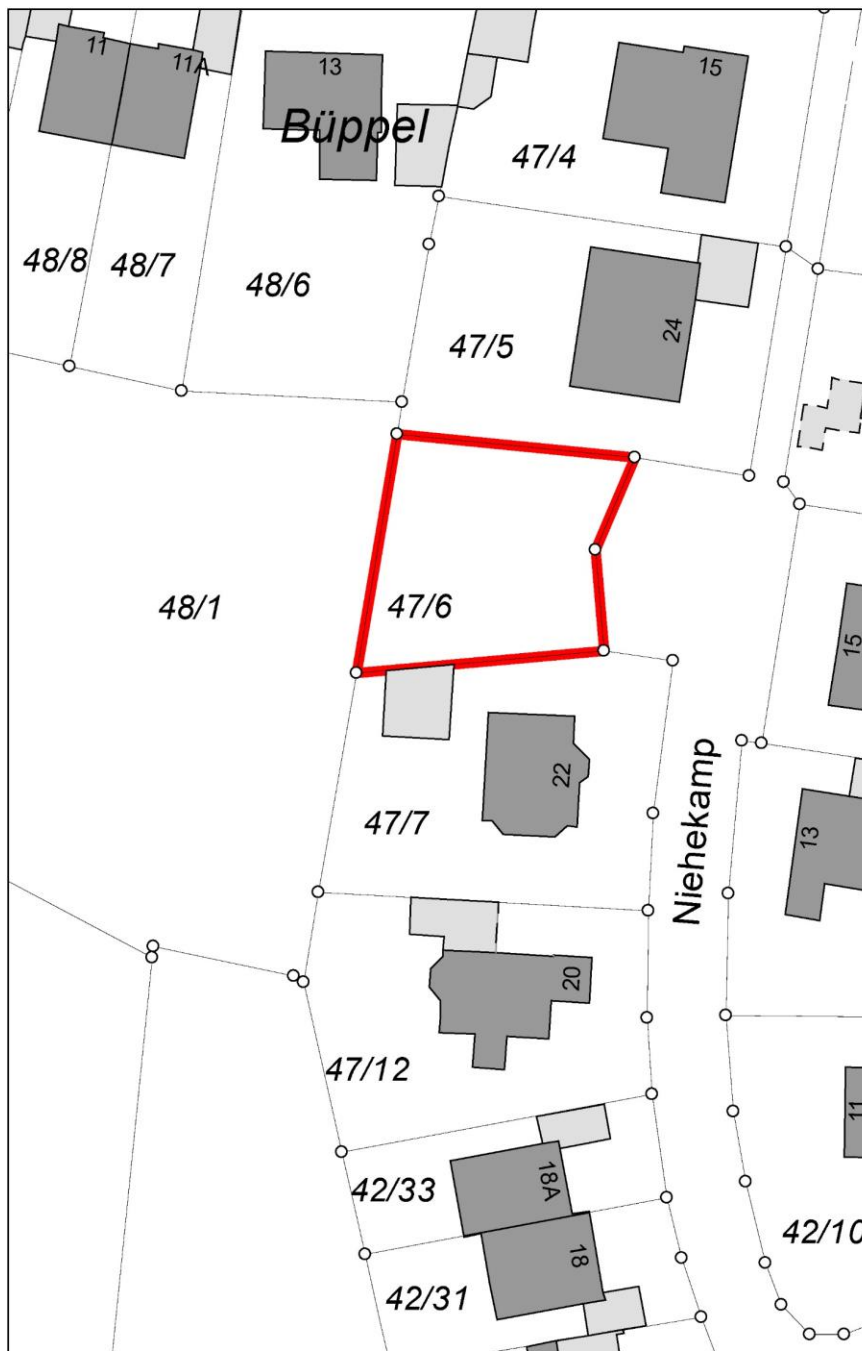


# Nachnutzung






# Spielplatz **Niehekamp** Büppel

Gemarkung Varel-Land, Flurstück 47/6 der Flur 14  
Grundstücksgröße 532 m<sup>2</sup>





ID-Nr. Ö. 27	Anfahrt: 26	Spielplatzort: Niehekamp Büppel	geprüft am: 12.08.2024	Stufe
S.1	<b>Spielplatzgeräte</b> DIN EN 1176 / DGUV 8017	Mängel / Detailfotos	Bemerkungen / Normverweis	1-3
1	Doppelschaukel 	o.B.		
2	Sandkasten 	o.B.		
3	Spielauto 	o.B.		
4	Bockrutsche 	o.B.		
5	Dachhaus 	o.B.		

ID-Nr. Ö. 27	Anfahrt: 26	Spielplatzort: Niehekamp Büppel	geprüft am: 12.08.2024	Stufe
S.2	<b>Spielplatzgeräte</b> DIN EN 1176 / DGUV 8017	Mängel / Detailfotos	Bemerkungen / Normverweis	1-3
6	Wippgerät Pferd 	o.B.		
7	3er Reck 	o.B.		
8	Wippe 	o.B.		
9	Bänke 	o.B.		
10	Wippgerät Hund 	o.B.		












Spielplatz **Otto-Lilienthal-Straße**  
Obenstrohe

Gemarkung Varel-Land, Flurstück 80/60 der Flur 33  
Grundstücksgröße 824 m<sup>2</sup>





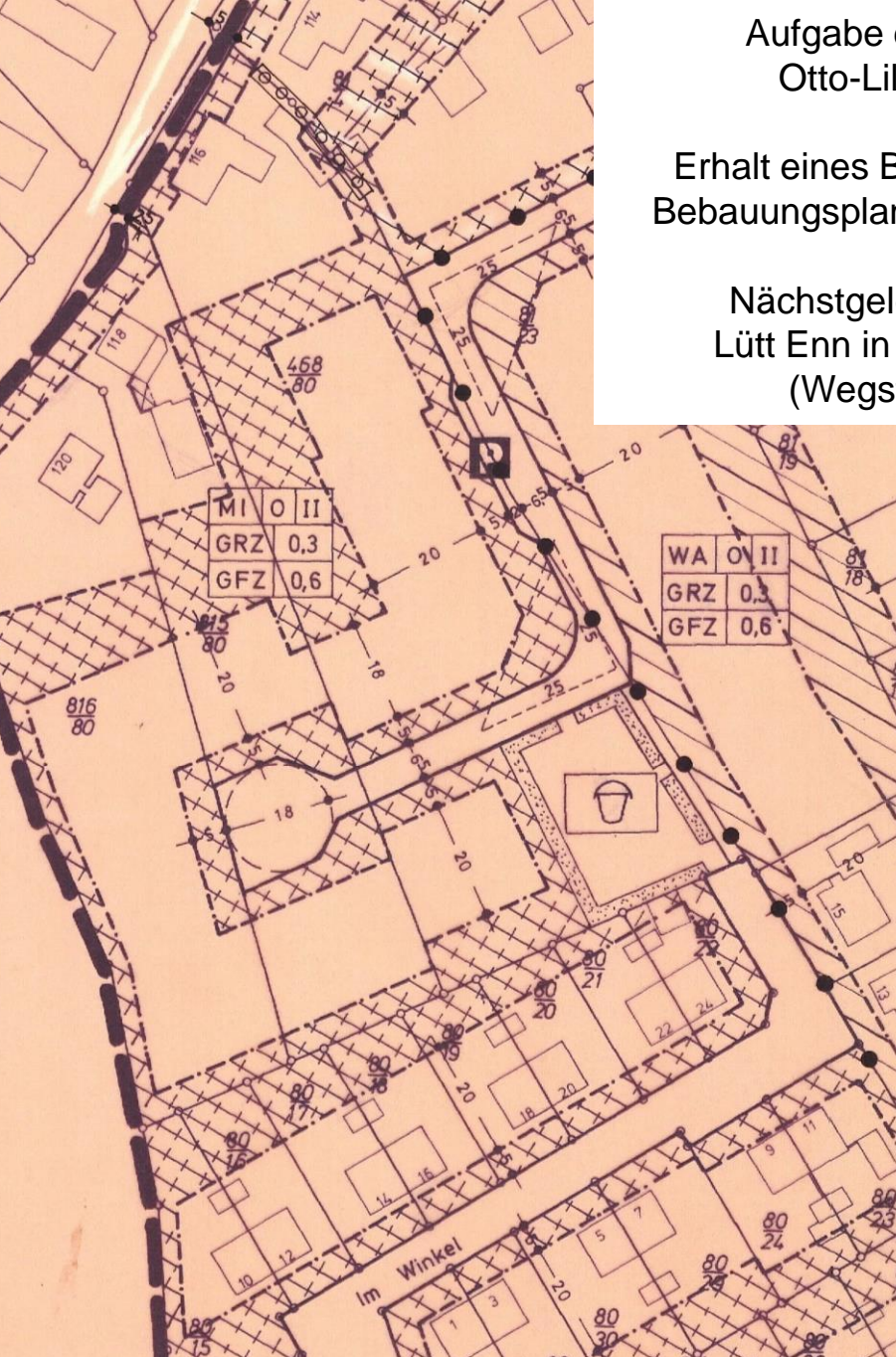
ID-Nr. Ö. 30	Anfahrt: 7	Spielplatzort: Otto- Lilienstraße    Obenstrohe	geprüft am: 12.08.2024	Stufe
S.1	<b>Spielplatzgeräte</b> <u>DIN EN 1176 / DGUV 8017</u>	Mängel / Detailfotos	Bemerkungen / Normverweis	1-3
1	Turmrutsche mit Kletterwand 	o.B.		
2	Stufenreck 	o.B.		
3	Wipgerät Kamel 	o.B.		
4	Sandkasten 	o.B.		
5	Wipgerät Hund 	o.B.		

ID-Nr. Ö. 30	Anfahrt: 7      Spielplatzort: Otto- Lilienstraße    Obenstrohe		geprüft am: 12.08.2024	Stufe
S.2	Geprüfte Geräte	Mängel / Detailfotos	Bemerkungen / Normverweis	1-3
6	<p>Wippe</p> 	o.B.		
7	<p>Seilbahn</p> 	o.B.		
8	<p>Doppelschaukel</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Querträger weist mittig Verrottung auf</li> </ul> 	Gesperrt / gegen Nutzung gesichert	2-3

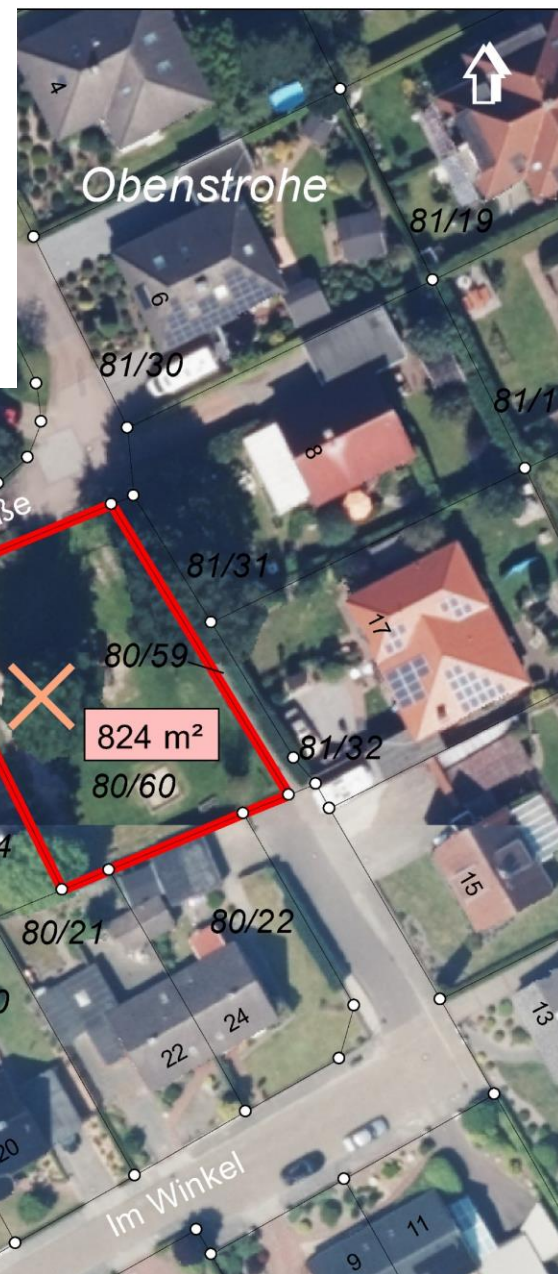
# Aufgabe des Spielplatzes Otto-Lilienthal-Straße

Erhalt eines Baugrundstücks nach  
Bebauungsplan-Änderungsverfahren

Nächstgelegener Spielplatz  
Lütt Enn in 200 m Entfernung  
(Wegstrecke 520 m)



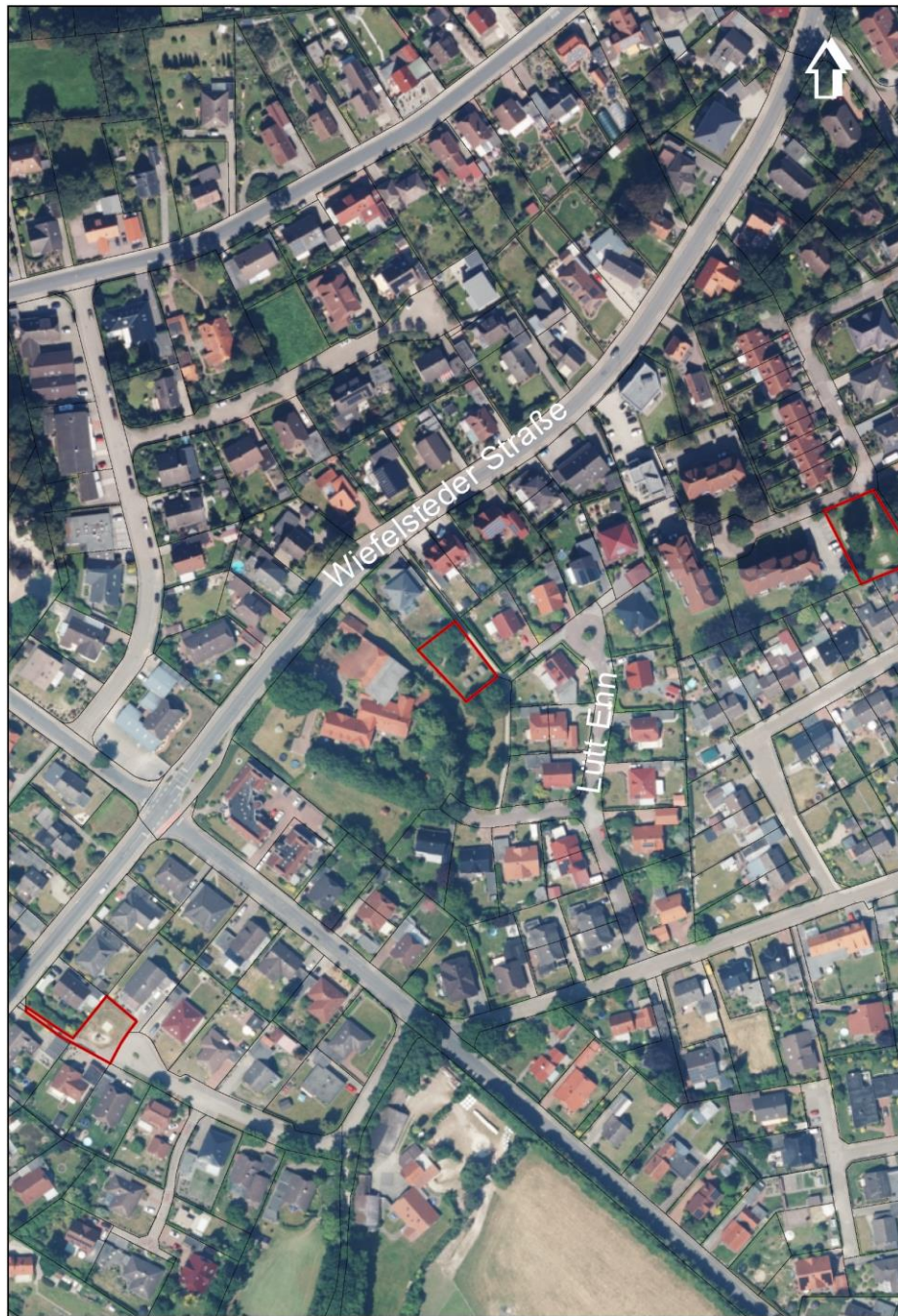
Festsetzung nach Bebauungsplan Nr. 72

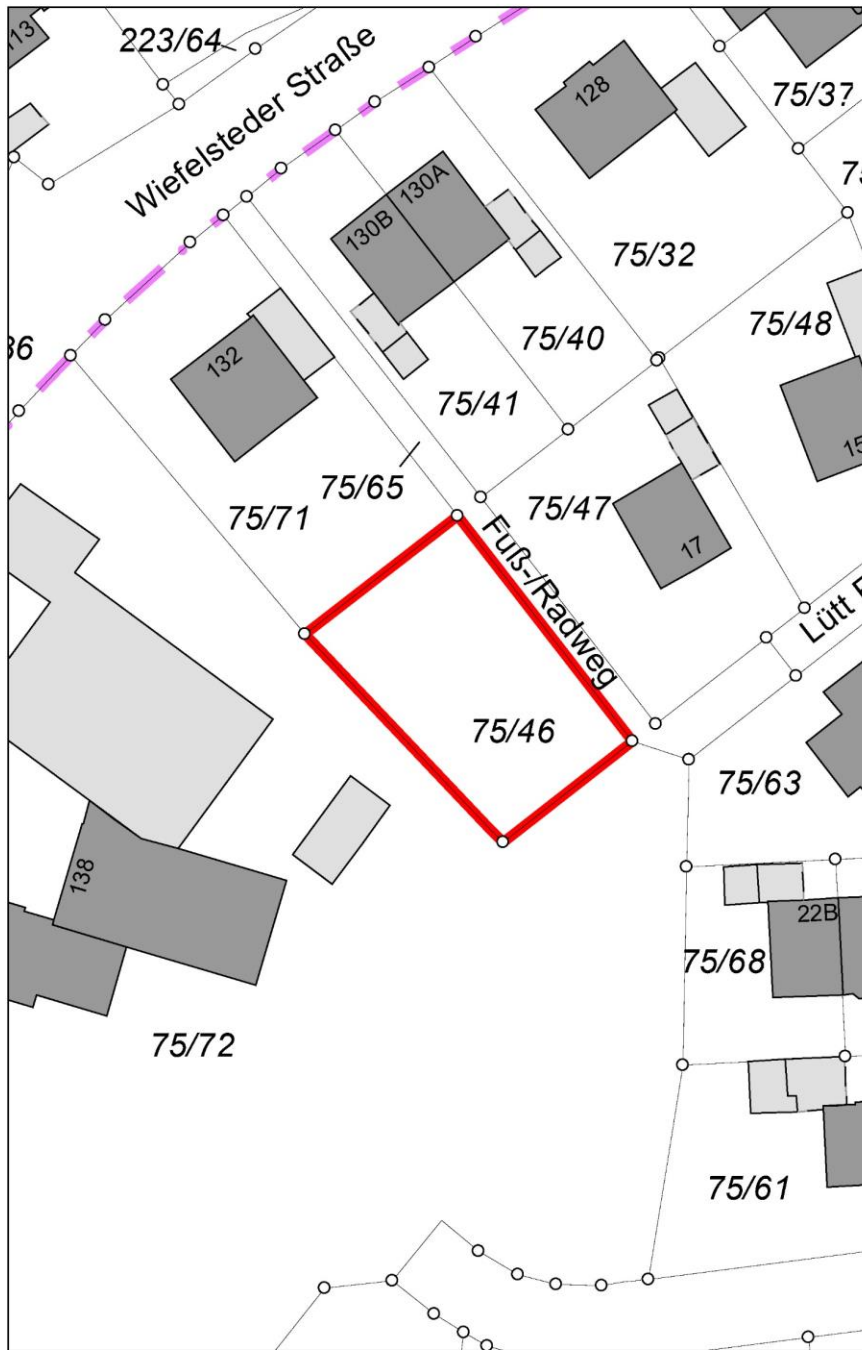








Nachnutzung



# Spielplatz **Lütt Enn** Obenstrohe

Gemarkung Varel-Land, Flurstück 75/46 der Flur 33  
Grundstücksgröße 546 m<sup>2</sup>





ID-Nr. Ö. 37	Anfahrt: 6	Spielplatzort: Lütt Enn    Obenstrohe	geprüft am: 12.08.2024	Stufe
S.1	<b>Spielplatzgeräte</b> DIN EN 1176 / DGUV 8017	Mängel / Detailfotos	Bemerkungen / Normverweis	1-3
1	Sitzgruppe mit Überdachung 	o.B.		
2	Tresen mit Pultdach 	Die Unterkonstruktion weist zunehmende Verrottung auf 		2
3	Sandkasten mit Dach 	o.B.		
4	Verandahaus 	o.B.		
5	Doppelschaukel m. Klettergerüst 	Der Träger weist am Ende beginnende Verrottung auf		1

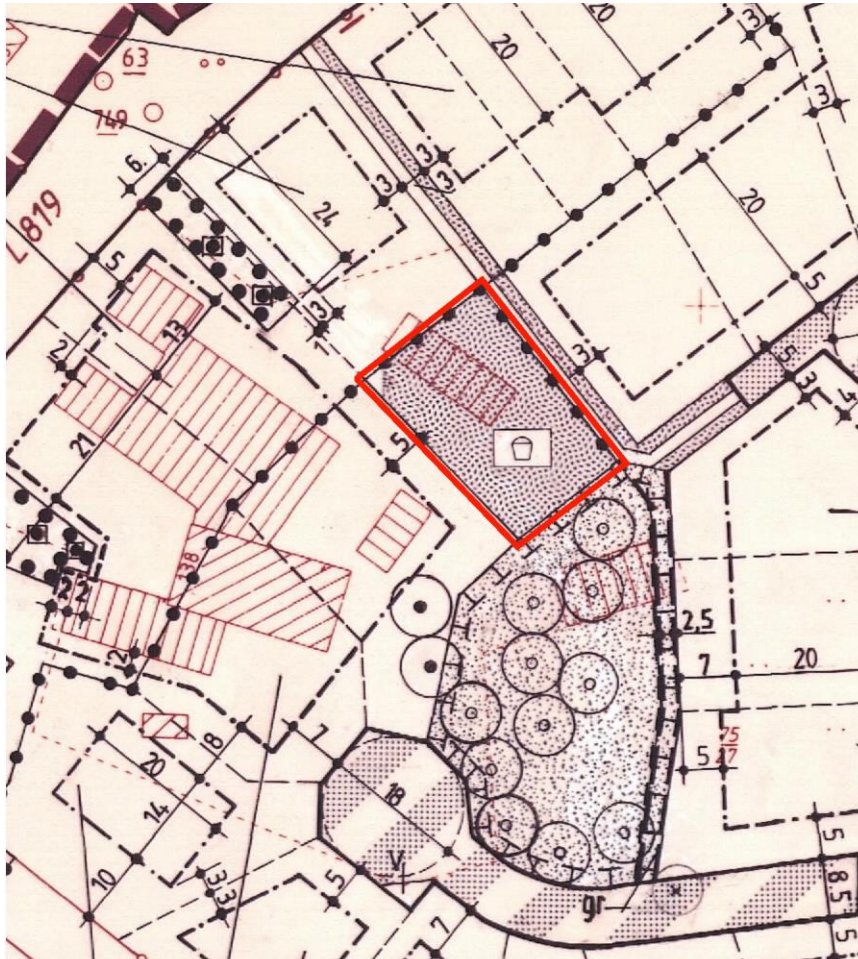
ID-Nr. Ö. 37	Anfahrt: 6      Spielplatzort: Lütt Enn    Obenstrohe		geprüft am: 12.08.2024	Stufe
S.2	Geprüfte Geräte	Mängel / Detailfotos	Bemerkungen / Normverweis	1-3
6	Turmrutsche 	o.B.		
7	Hüpfeller 	o.B.		

## Aufgabe des Spielplatzes Lütt Enn

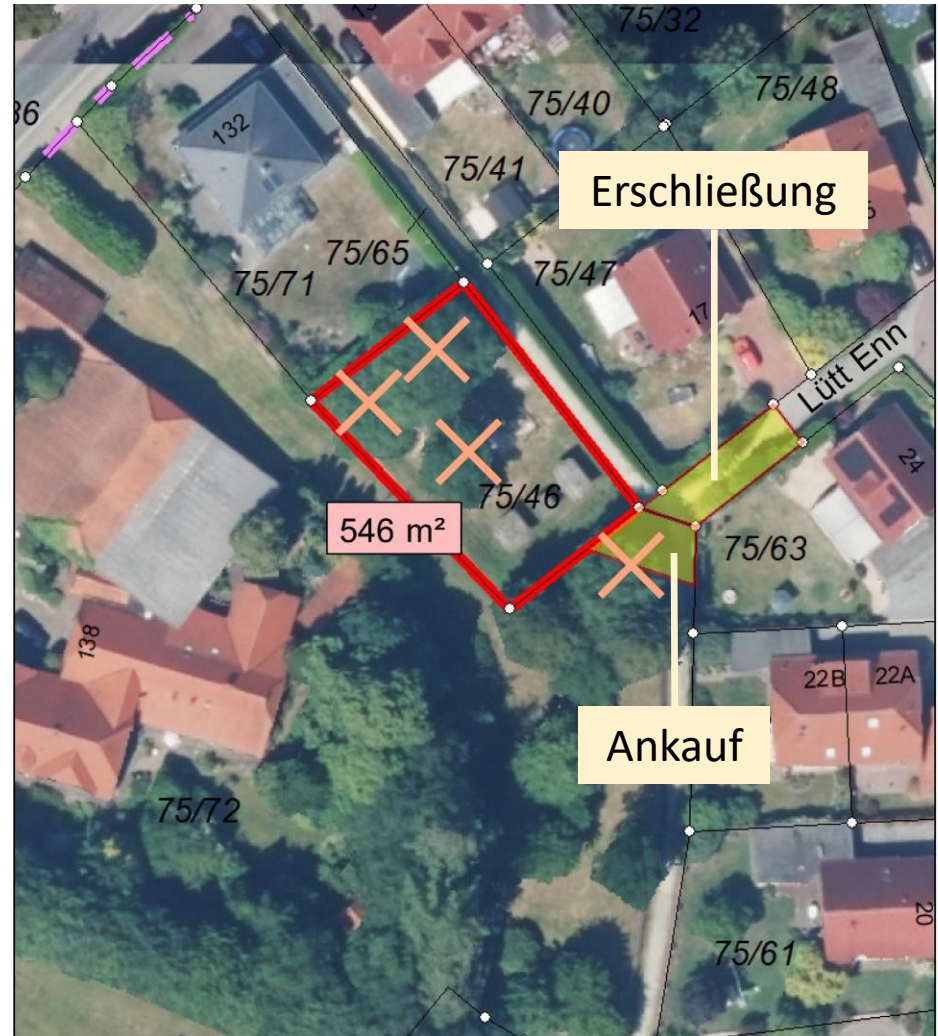
Erhalt eines Baugrundstücks nach Bebauungsplan-Änderungsverfahren

Erweiterung der Straßenverkehrsfläche um ca. 80 m<sup>2</sup>, sowie Ankauf einer ca. 55 m<sup>2</sup> festgesetzten priv. Grünanlage erforderlich  
Ausgleichsmaßnahmen für Versiegelung erforderlich

Nächstgelegener Spielplatz  
Otto-Lilienthal-Str. in 200 m Entfernung (Wegstrecke 520 m)



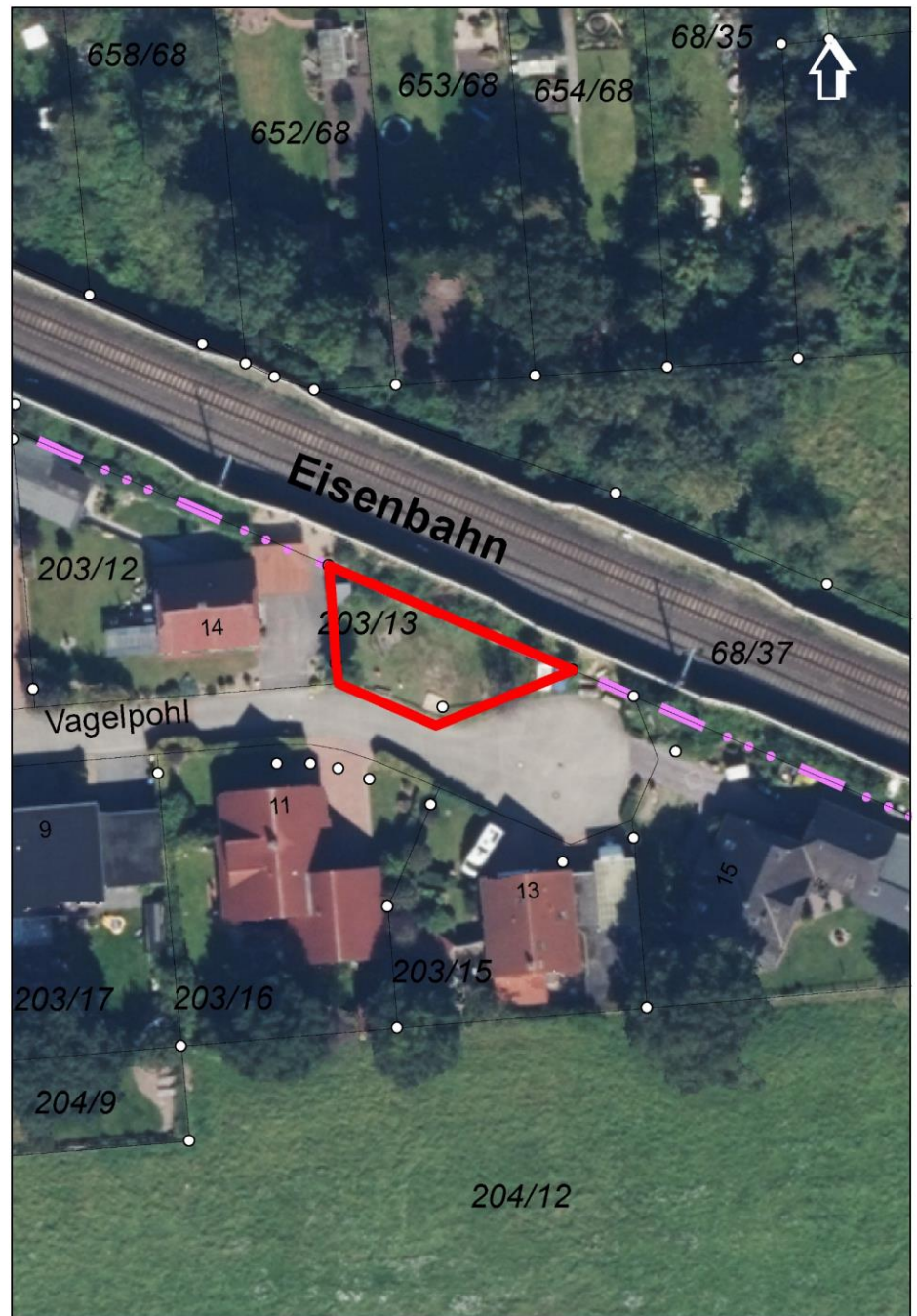
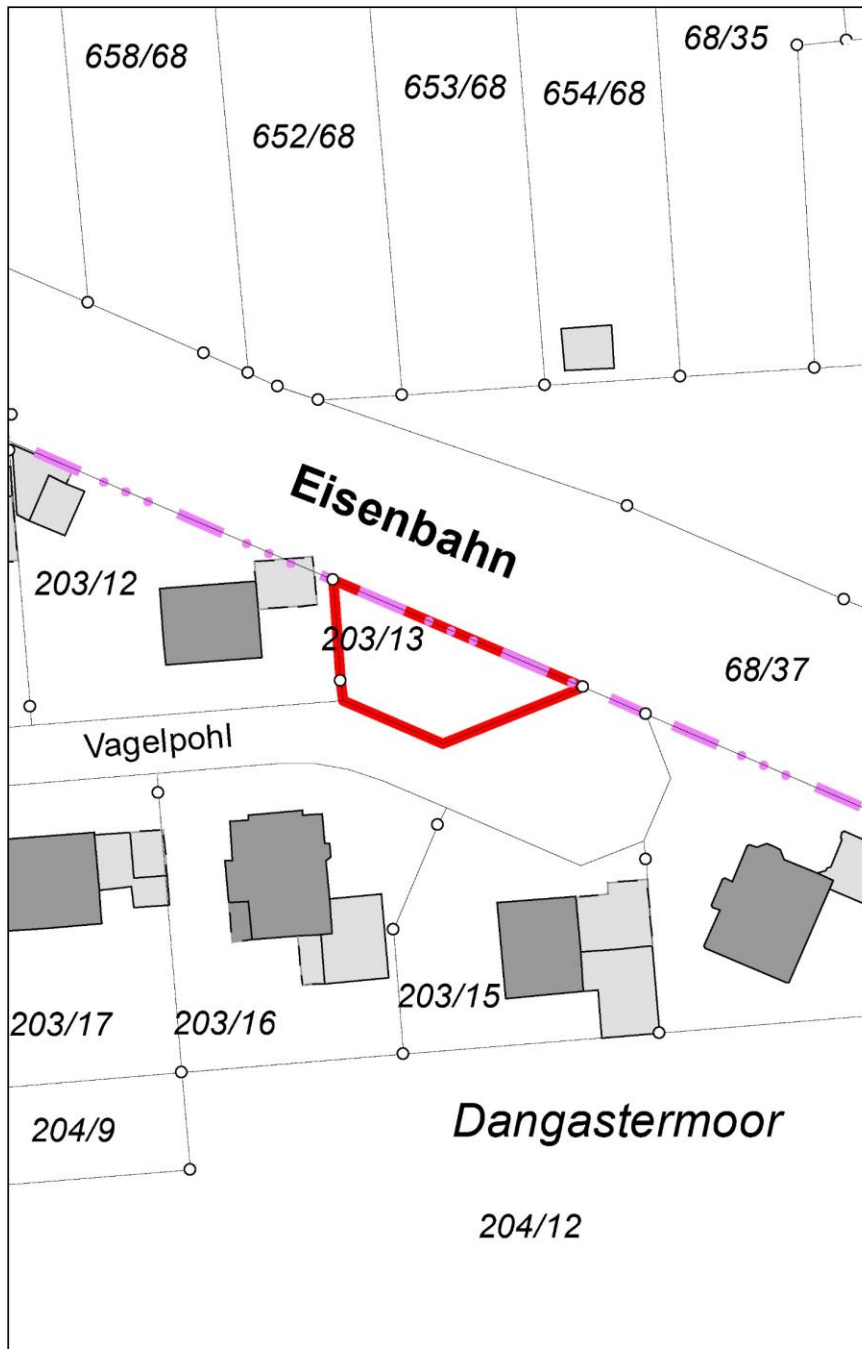
Festsetzung nach Bebauungsplan Nr. 148






# Spielplatz **Vagelpohl** Dangastermoor

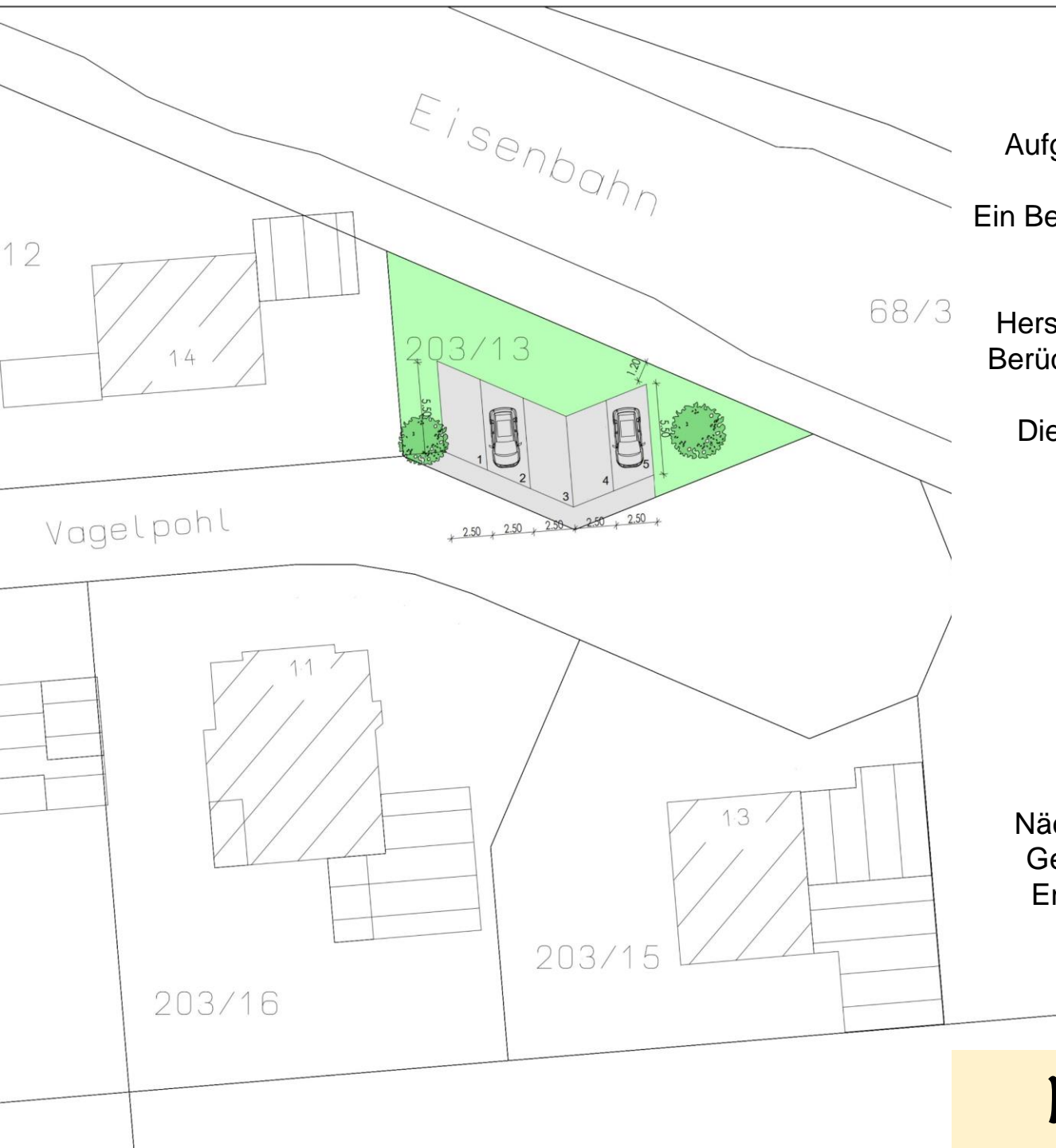
Gemarkung Varel-Land, Flurstück 203/13 der Flur 18  
Grundstücksgröße 217 m<sup>2</sup>





ID-Nr. Ö. 31	Anfahrt: 10      Spielplatzort: Vagelpohl      Dangastermoor		geprüft am: 13.08.2024	Stufe
S.1	<b>Spielplatzgeräte</b> DIN EN 1176 / DGUV 8017	Mängel / Detailfotos	Bemerkungen / Normverweis	1-3
1	Doppelschaukel 	o.B. = ohne Befund		
2	3er Reck 	o.B.		
3	Wipgerät Eichhörnchen 	o.B.		
4	Wipgerät Kamel 	o.B.		

ID-Nr. Ö. 31	Anfahrt: 11      Spielplatzort: Vagelpohl      Dangastermoor		geprüft am: 16.08.2023	Stufe
S.2	Geprüfte Geräte	Mängel / Detailfotos	Bemerkungen / Normverweis	1-3
5	Sandkasten 	o.B.		
6	Bank 	o.B.		



Aufgabe des Spielplatzes Vagelpohl

Ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren  
ist nicht erforderlich

Herstellen von 5 Einstellplätzen unter  
Berücksichtigung von 2 Hochstämmen

Die Nutzungsänderung bedingt im  
notwendigen Ausbau:

- Abbauarbeiten
- Baustelleneinrichtung
- Erdarbeiten
- Pflasterarbeiten
- Herrichten der Grünanlage

Kostenschätzung hierfür:  
ca. 30.000 € Gesamt, Brutto

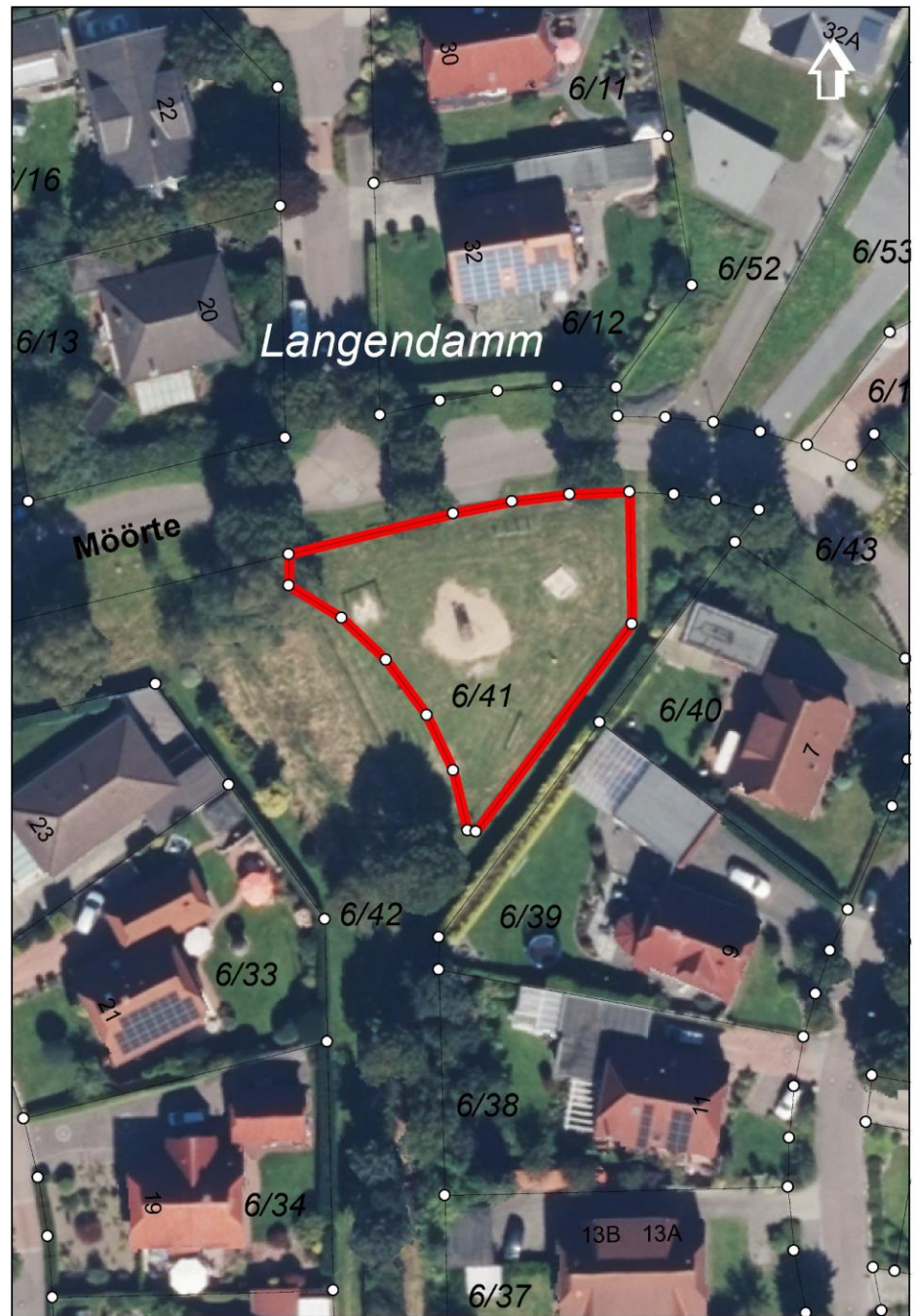
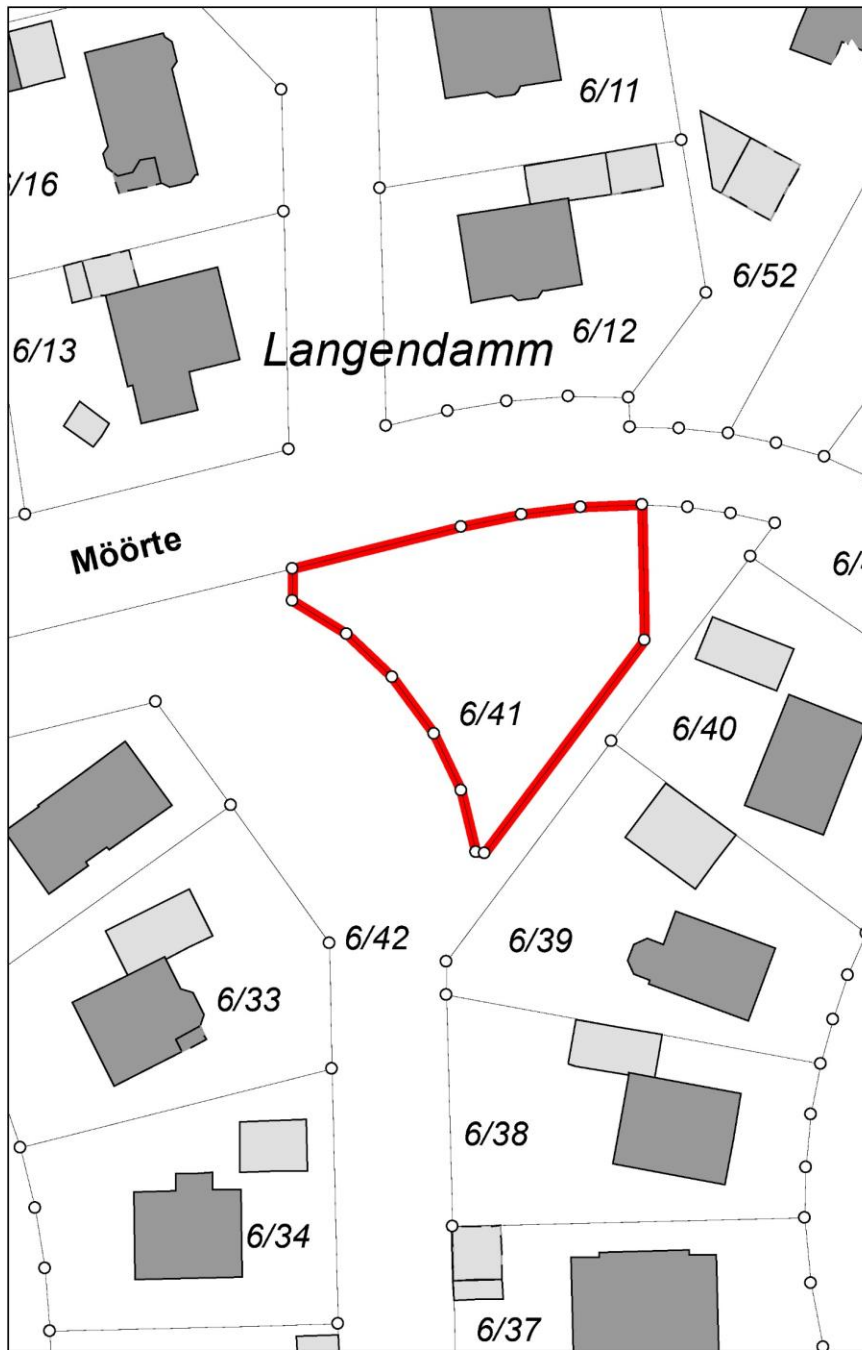
Nächstgelegener Spielplatz an der  
Gerhard-Bunjes-Straße in 340 m  
Entfernung (Wegstrecke 580 m)





**Nachnutzung**

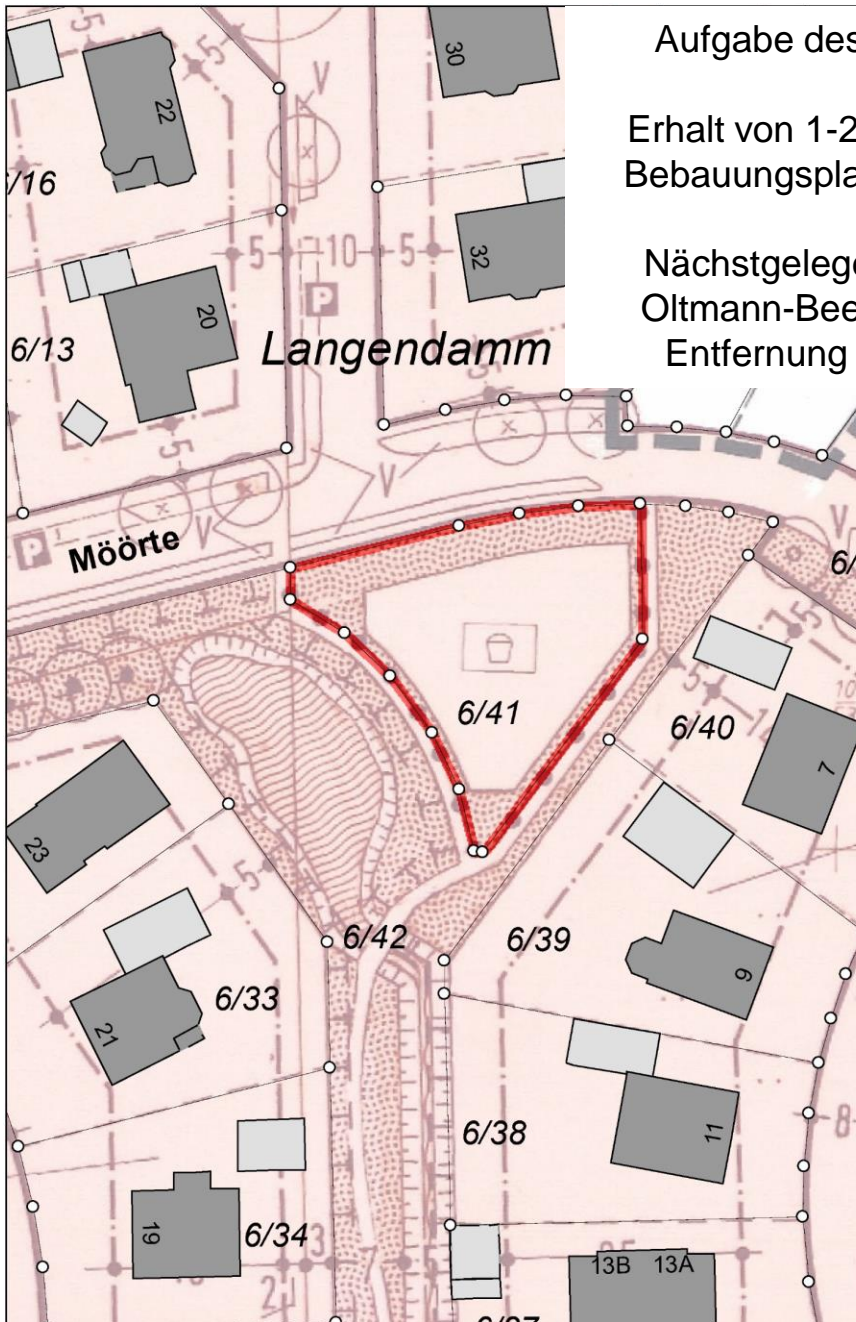
# Spielplatz **Möörte** Langendamm

Gemarkung Varel-Land, Flurstück 6/41 der Flur 15  
Grundstücksgröße 702 m<sup>2</sup>





ID-Nr. Ö. 25	Anfahrt: 7                      Spielplatzort: Möörte Langendamm		geprüft am: 13.08.2024	Stufe
S.1	<b>Spielplatzgeräte</b> DIN EN 1176 / DGUV 8017	Mängel / Detailfotos	Bemerkungen / Normverweis	1-3
1	Doppelschaukel 	o.B.		
2	Wippgerät Kamel 	o.B.		
3	3er Reck 	o.B.		
4	Wippe 	o.B.		



### Aufgabe des Spielplatzes Möörte

Erhalt von 1-2 Baugrundstücke nach Bebauungsplan-Änderungsverfahren

Nächstgelegener Spielplatz an der Oltmann-Beecken-Straße in 230 m Entfernung (Wegstrecke 370 m)

Festsetzung nach Bebauungsplan Nr. 123



# Nachnutzung

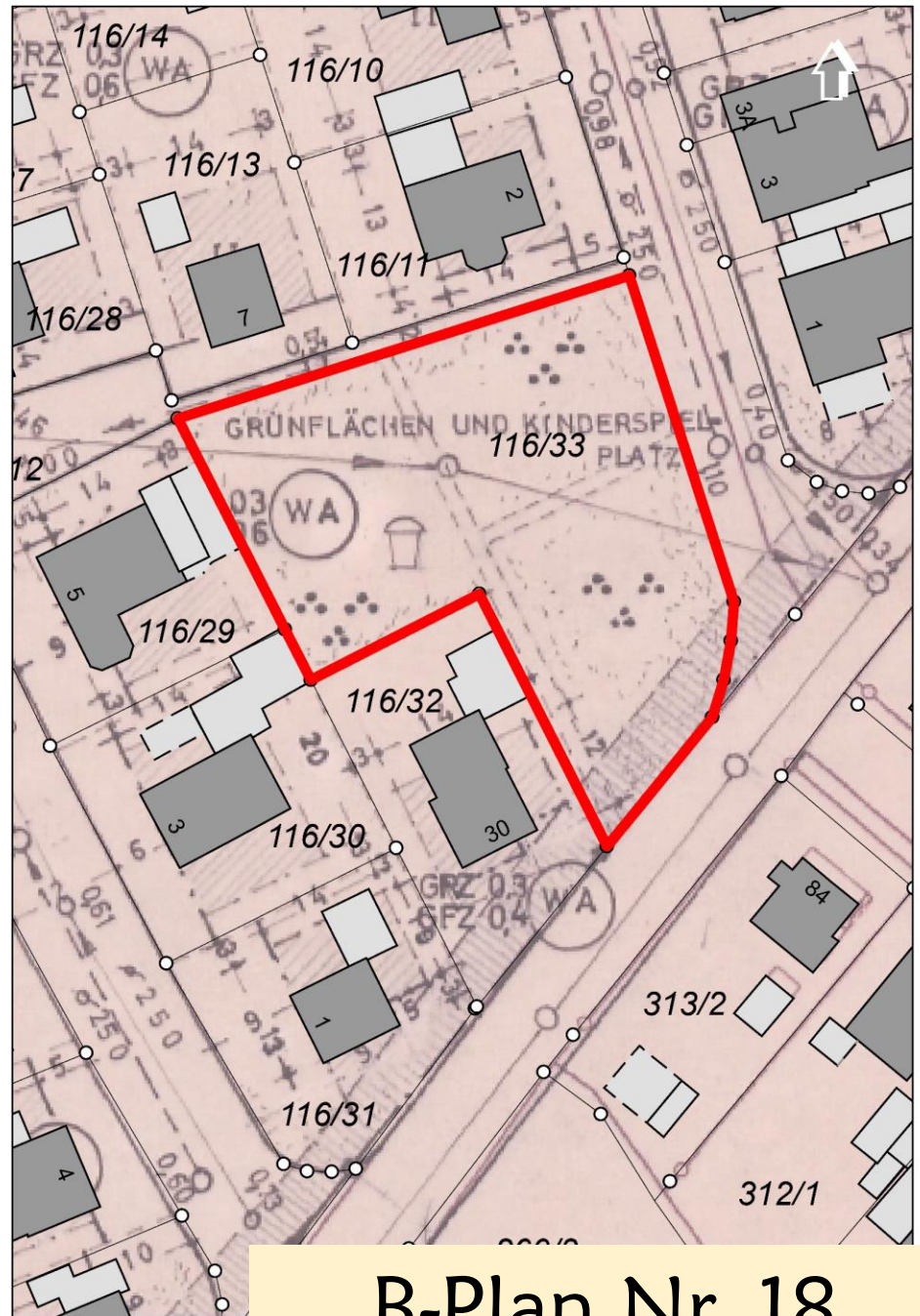
# **Diskussionsfälle aus Sicht des Stadtbetriebes**

Spielplatz  
**Allmersstraße/Ecke Moorhauser Weg**






Gemarkung Varel-Stadt, Flurstück 116/33 der Flur 7  
Grundstücksgröße 1.861 m<sup>2</sup>






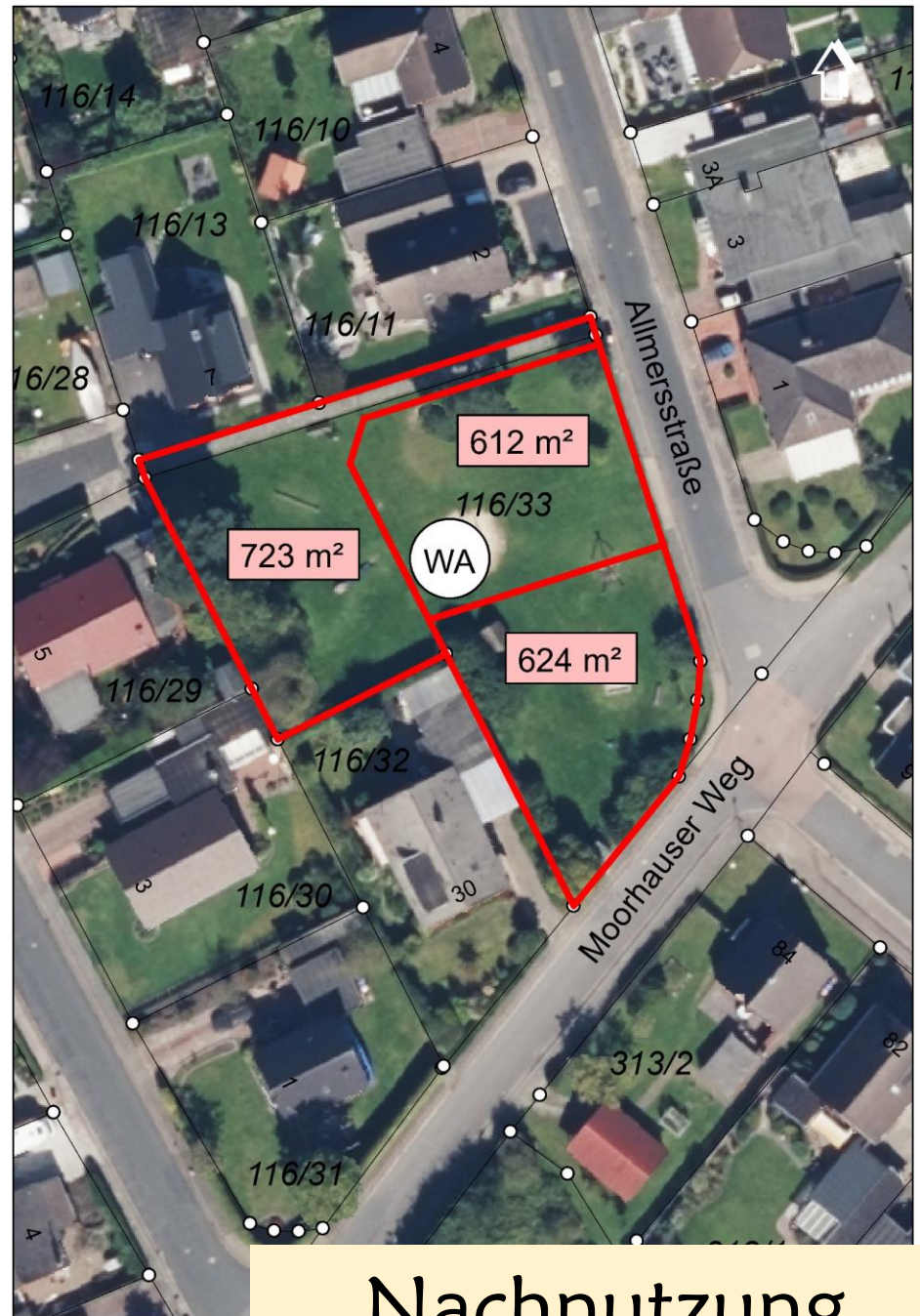
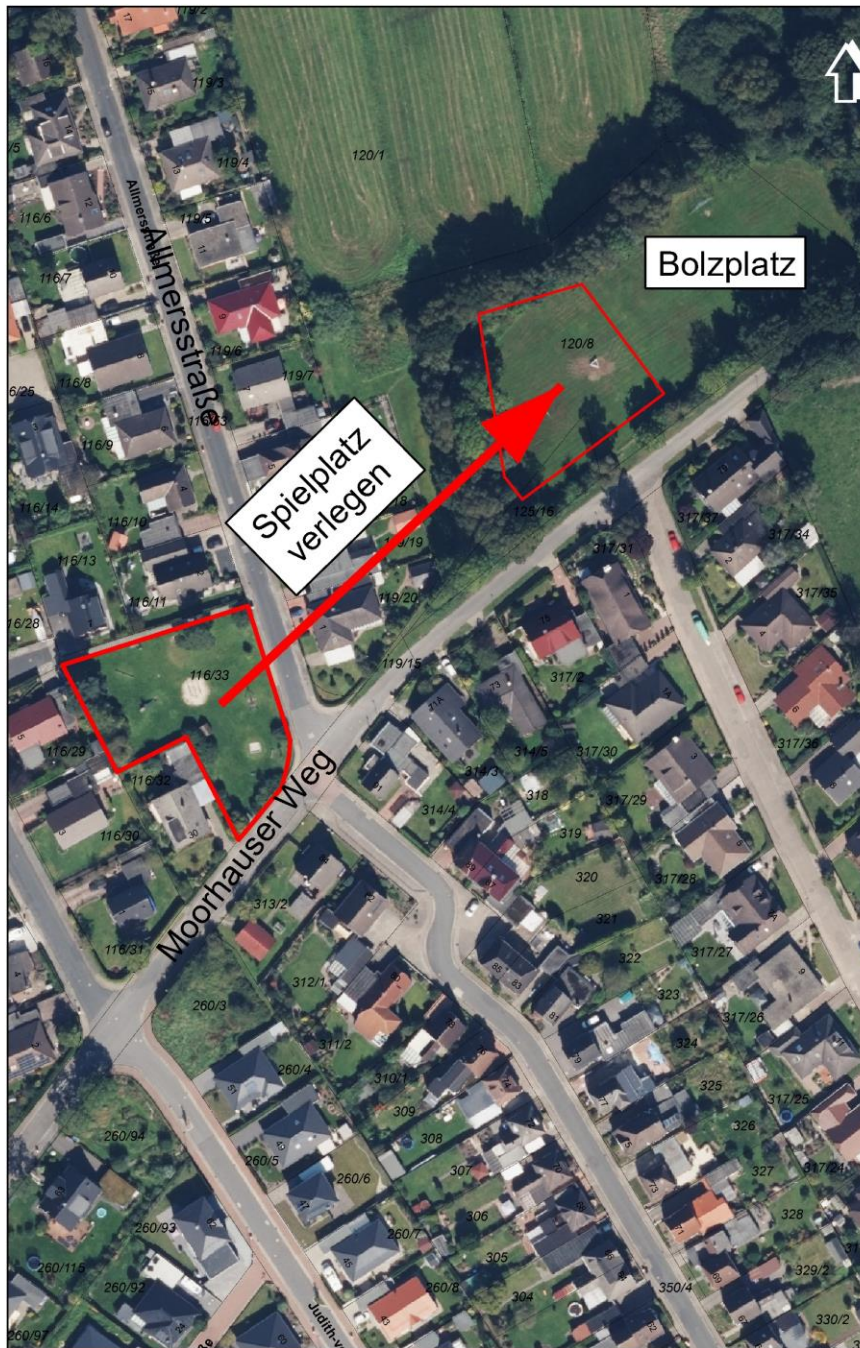
Ö 01



B-Plan Nr. 18

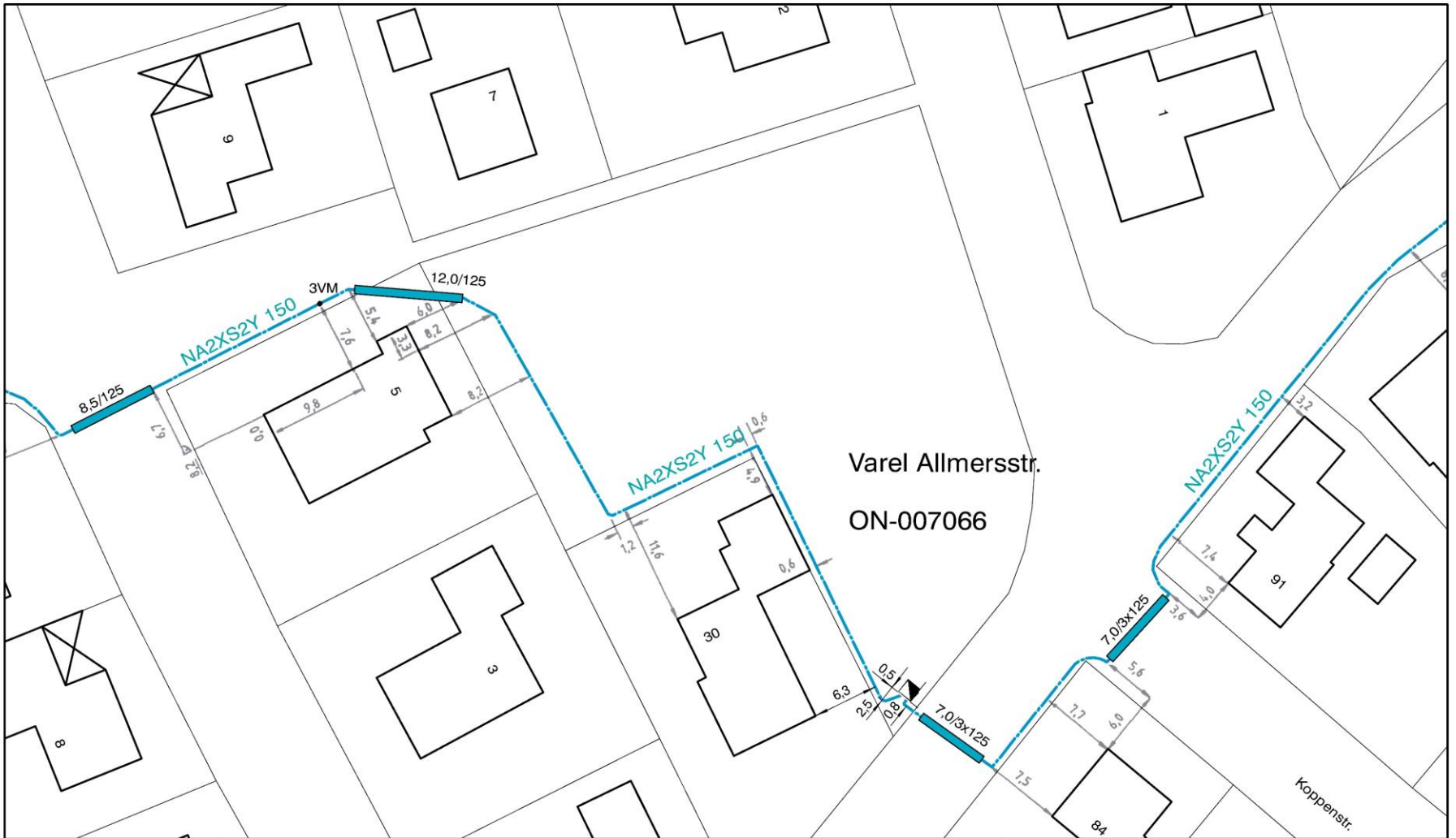
ID-Nr. Ö.01	Anfahrt: 16      Spielplatzort: Allmersstraße		geprüft am: 12.08.2024	Stufe
S.1	<b>Spielplatzgeräte</b> DIN EN 1176 / DGUV 8017	Mängel / Detailfotos	Bemerkungen / Normverweis	1-3
1	Samdkasten 	o.B.		
2	Wippgerät 	o.B.		
3	Spielhaus 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die bekletterbare Verkleidung ist an einigen Stellen verrottet</li> <li>• 1 Dachbrett ist verrottet</li> </ul>		1
4	Wackelbalken 	o.B.		



ID-Nr. Ö.01	Anfahrt: 16                      Spielplatzort: Allmersstraße		geprüft am: 12.08.2024	Stufe
S.2	Geprüfte Geräte	Mängel / Detailfotos	Bemerkungen / Normverweis	1-3
6	Balancierbalken 	o.B.		
8	3 er Reck 	o.B.		
9	Hangrutsche 	o.B.		

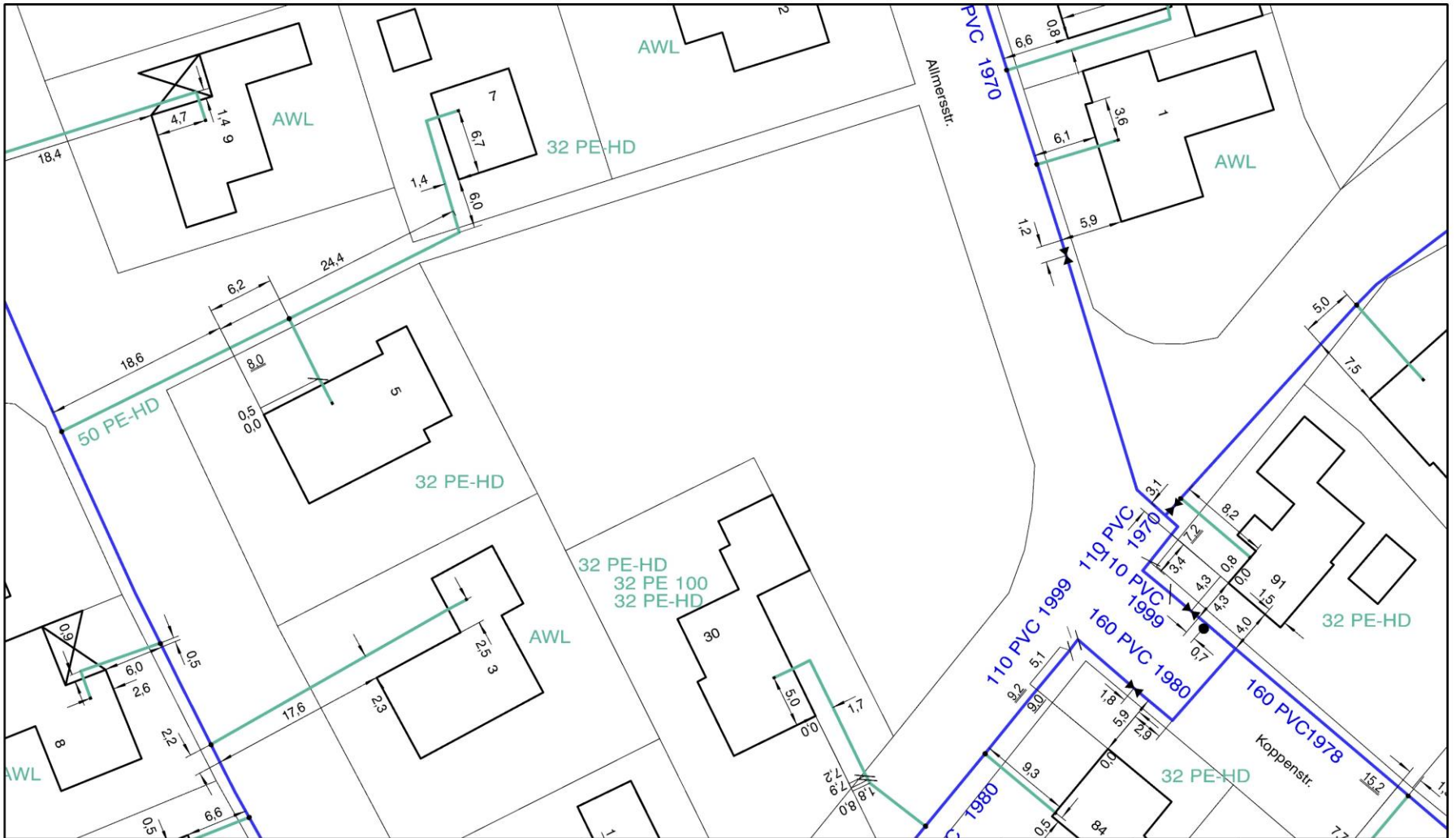


Nachnutzung





	<p>Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und Verlegungstiefe sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschläge in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand mit äußerster Vorsicht nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Bezirksmeisterei der EWE NETZ GmbH durchzuführen.</p>	<h3>Strom MS HS Detail</h3>			Maßstab: 1:500
					Blatt: 1/1
					Benutzer: thomasbredehorn
					Ausgabedatum: 10.09.2024
<p>Wegen ständiger Netzveränderungen haben die Pläne nur eine begrenzte Gültigkeitsdauer von vier Wochen.</p>					
<p>Störungsnummer: Gas: 0800 0500 505, Strom/TK: 0800 0600 606</p>		<p>Diese Planunterlage ist Eigentum der EWE NETZ GmbH. Nachdruck und Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.</p>		Organisation: Stadt Varel, Rathaus 2	
<p>Trinkwasser: 0800 0700 707, Wärme: 0800 3932010</p>		<p>X: 32443309 Y: 5917963</p>		Gemeinde: Varel, Stadt	



**EWEnetz**

Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und Verlegungstiefe sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschläge in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand mit äußerster Vorsicht nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Bezirksmeisterei der EWE NETZ GmbH durchzuführen.

## Trinkwasser



Maßstab:	1:500
Blatt:	1/1
Benutzer:	thomasbredehorn
Ausgabedatum:	10.09.2024

Wegen ständiger Netzveränderungen haben die Pläne nur eine begrenzte Gültigkeitsdauer von vier Wochen.

Störungsnummer: Gas: 0800 0500 505, Strom/TK: 0800 0600 606

Trinkwasser: 0800 0700 707, Wärme: 0800 3932010

Diese Planunterlage ist Eigentum der EWE NETZ GmbH.  
Nachdruck und Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

X: 32443309

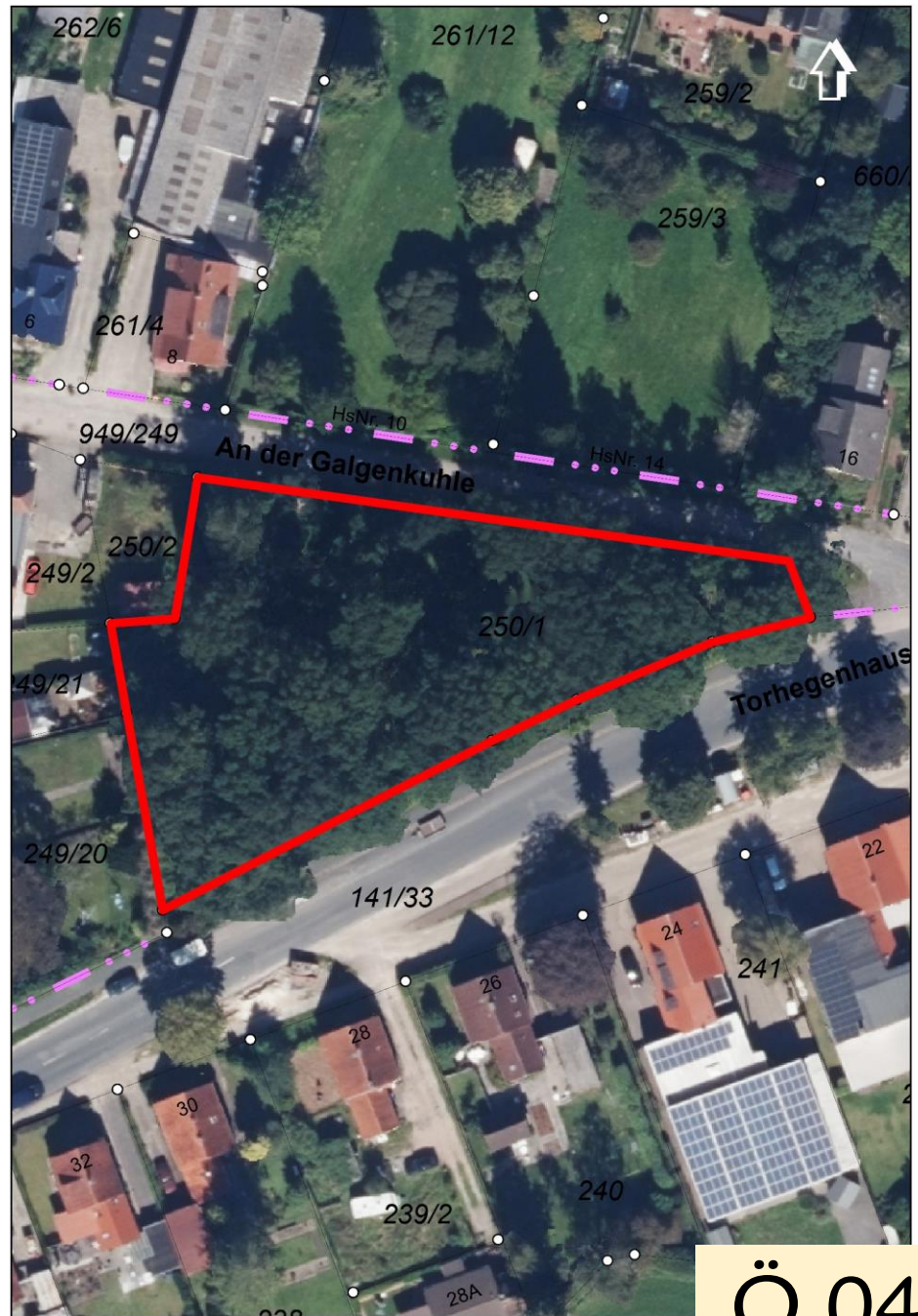
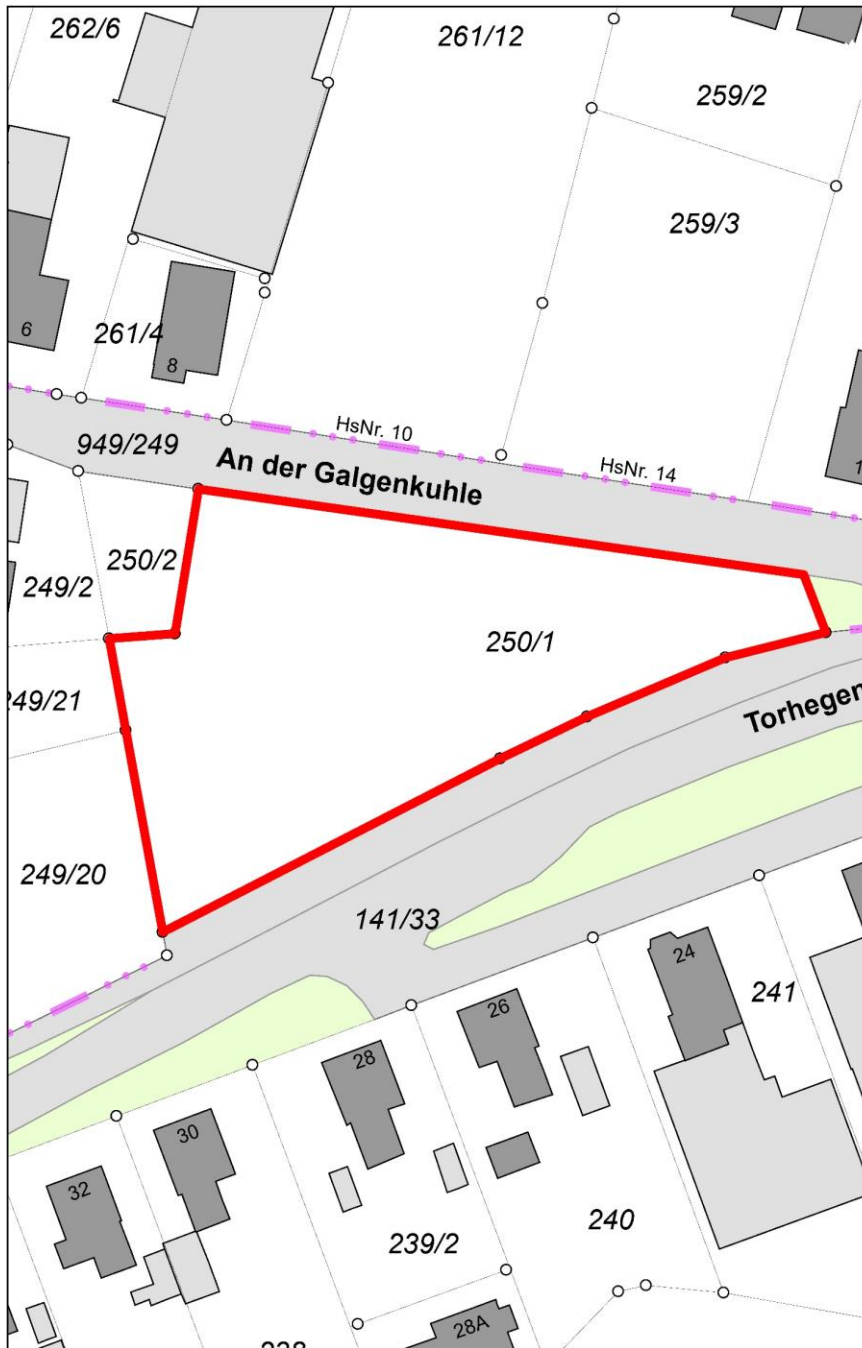
Y: 5917963

Organisation: Stadt Varel, Rathaus 2



Gemeinde: Varel, Stadt

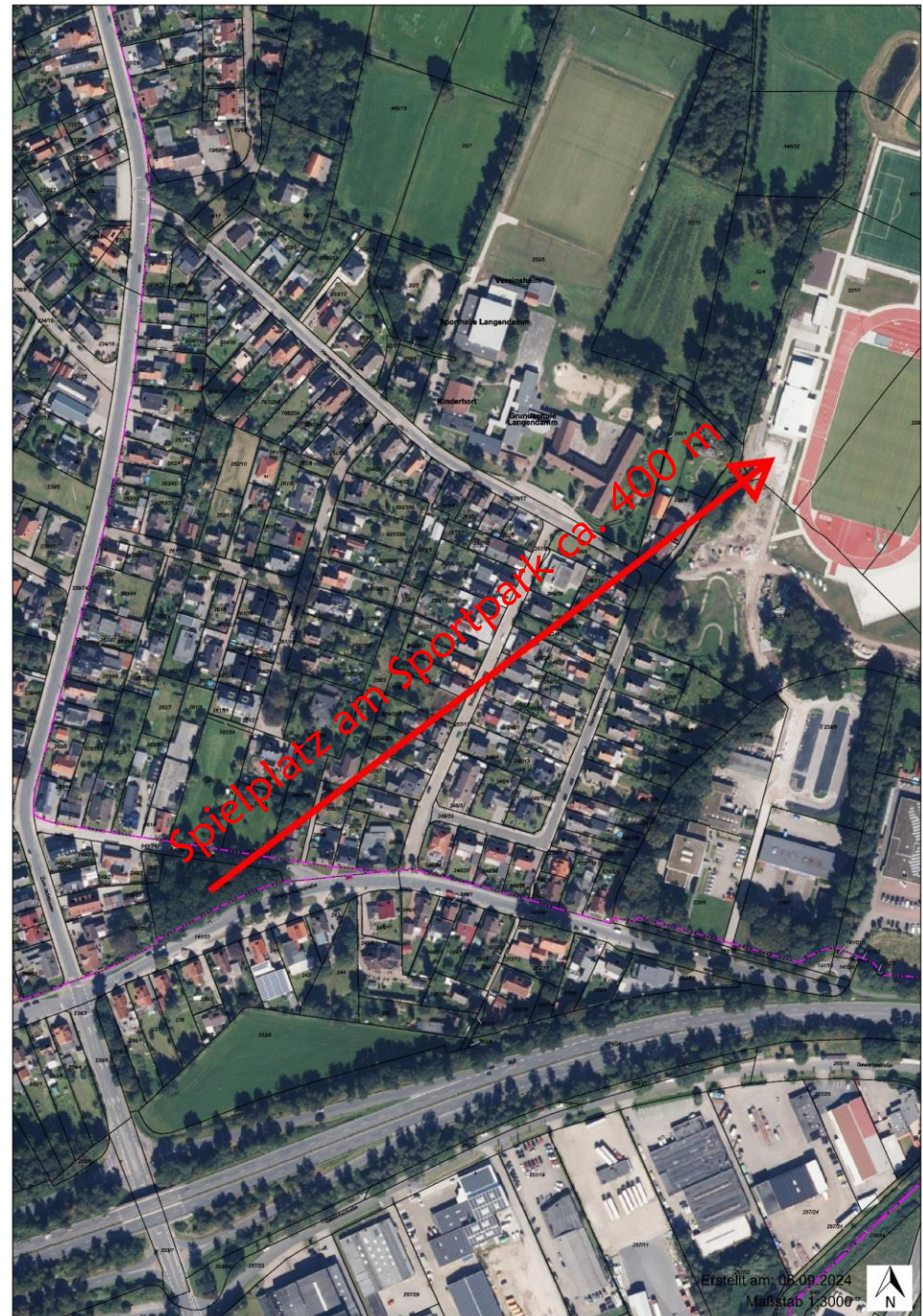
Spielplatz  
**An der Galgenkuhle**

Gemarkung Varel-Land, Flurstück 250/1 der Flur 18  
Grundstücksgröße 2.349 m<sup>2</sup>



Gewährleistung der Verkehrssicherheit unter den Baumkronen sehr aufwendig.  
 Versetzen der Schaukel auf den Spielplatz am Sportpark  
 Keine Nachnutzung, evtl. Aufstellen einer Info-Tafel zum geschichtsträchtigen Standort  
 und Erhalt der Sitzbank

ID-Nr. Ö.04	Anfahrt: 4      Spielplatzort: An der Galgenkuhle		geprüft am: 13.08.2024	Stufe
S.1	<b>Spielplatzgeräte</b> <u>DIN EN 1176 / DGUV 8017</u>	Mängel / Detailfotos	Bemerkungen / Normverweis	1-3
1	Doppelschaukel 	o.B.		
2	Sitzbänke 	o.B.		

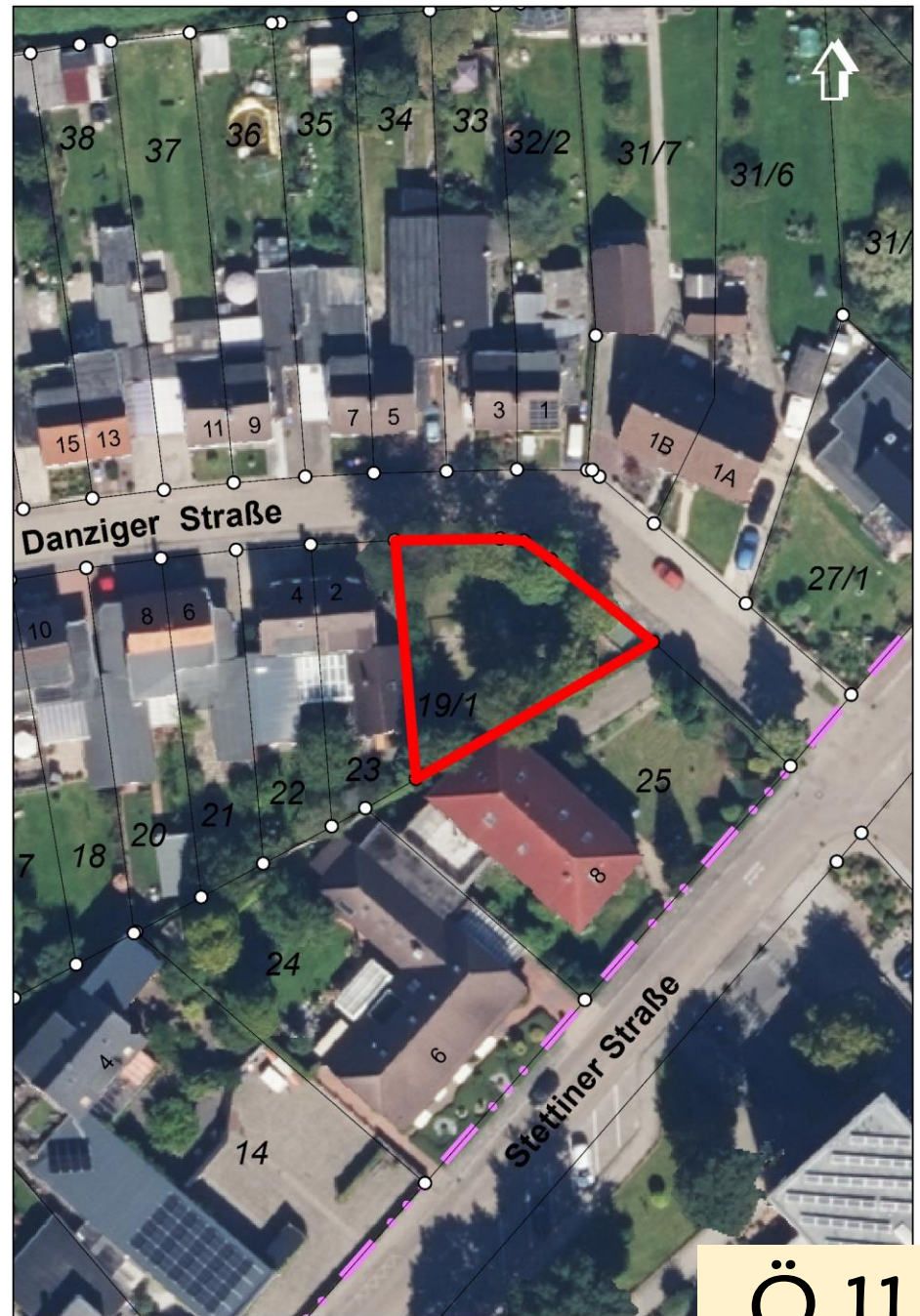
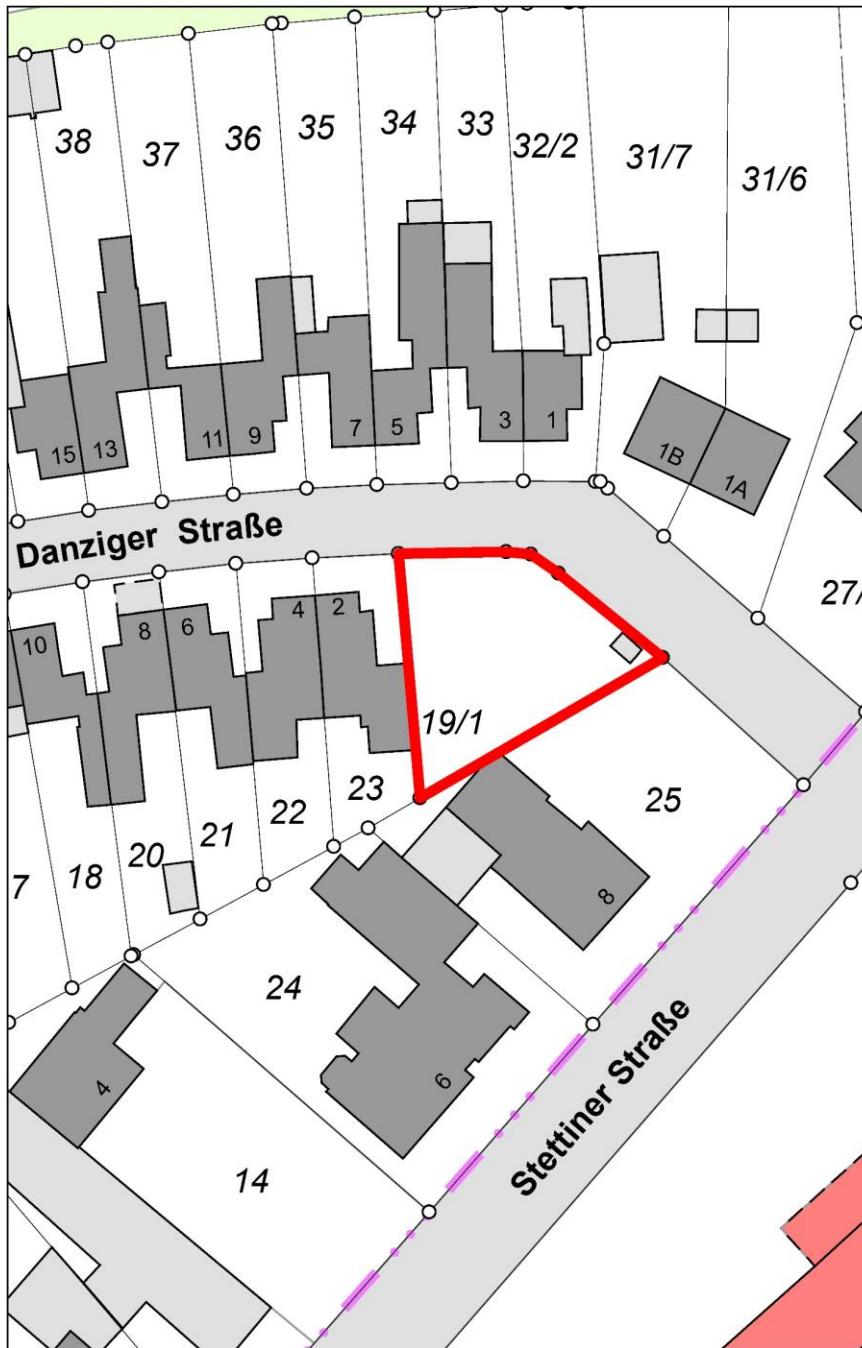


Erstellt am: 08.09.2024  
Maßstab: 1:3000

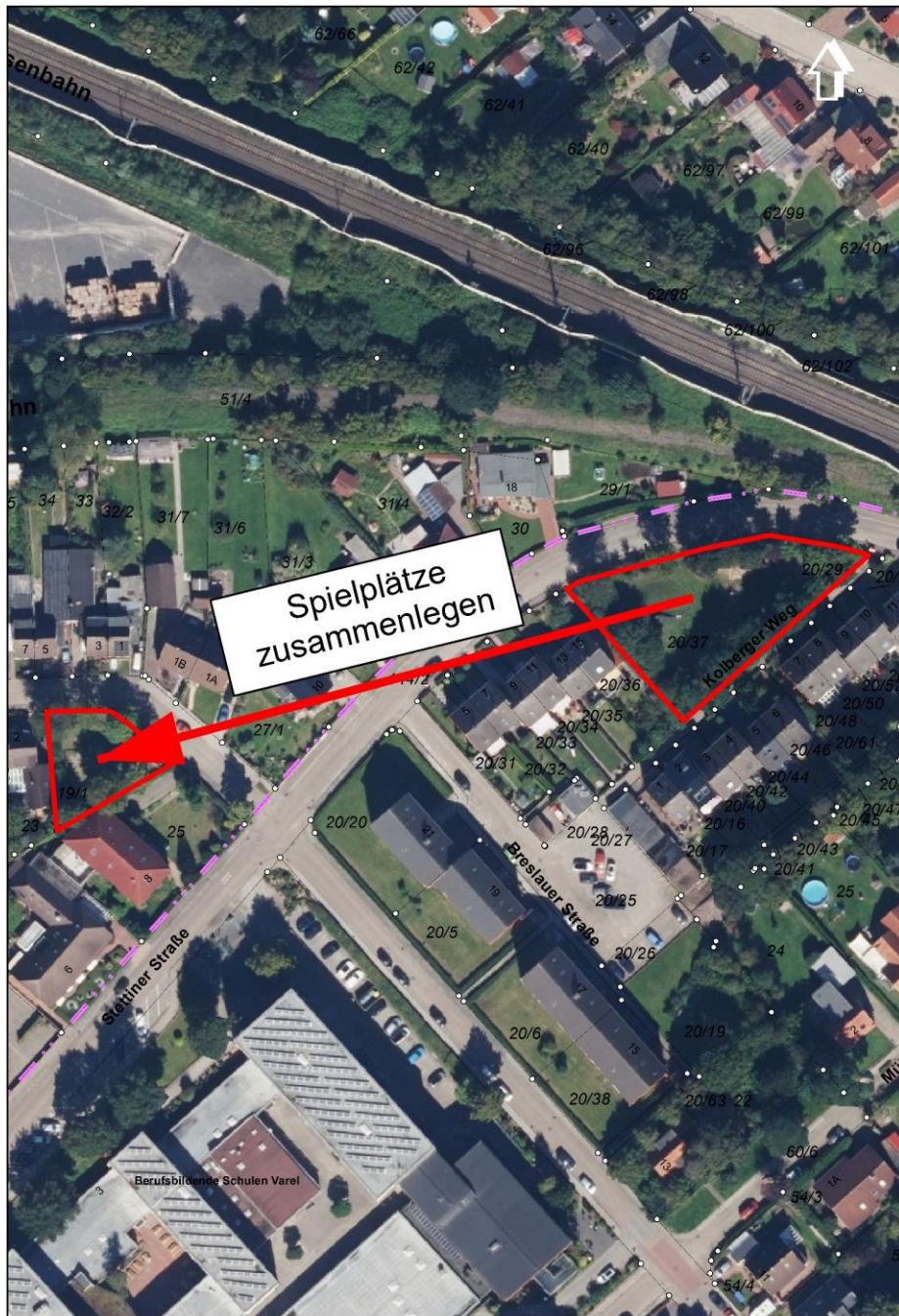


Spielplatz  
**Danziger Straße**

Gemarkung Varel-Stadt, Flurstück 19/1 der Flur 7  
Grundstücksgröße 408 m<sup>2</sup>



ID-Nr. Ö.11	Anfahrt: 14	Spielplatzort: Danzinger Straße		geprüft am: 13.08.2024	Stufe
S.1	<b>Spielplatzgeräte</b> DIN EN 1176 / DGUV 8017	Mängel / Detailfotos	Bemerkungen / Normverweis	1-3	
1	Doppelschaukel 	o.B.			
2	Kletterbogen 	o.B.			
3	Doppelwippe 	o.B.			
4	Wippsgerät Frosch 	o.B.			
5	Wippsgerät Hund 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beginnende Verrottung des Wippkörpers</li> </ul>			1



Alternativ:  
Zusammenlegung am Standort des  
Spielplatzes Danziger Straße

### Restriktionen für eine Umnutzung:

Randeingrünung mit Hochstämmen, vorwiegend  
Eschen (STD bis 0,20 m) u. Kiefern (STD 0,30 m)

### Mögliche Nachnutzung:

1-2 Baugrundstücke (ges. 1.220 m<sup>2</sup>) nach § 34  
BauGB

mit weitgehendem Verlust der Hochstämmen  
oder

Veräußerung des Grundstückes mit Maßgabe zur  
Herstellung einer Parkplatzanlage für die BBS



Zusammenlegung am Standort des  
nächstgelegenen Spielplatzes (Stettiner Straße)  
in 100 m Entfernung.

### **Restriktionen für eine Umnutzung:**

Flächeninanspruchnahme von ca. 20 m<sup>2</sup> für den  
vorh. EWE-Verteilerkasten ist zu berücksichtigen.

Vorh. Eingrünung mit vitalen Hochstämmen  
(4 Ahorn + 3 Hainbuchen mit STD 0,25-0,30 m)

### **Mögliche Nachnutzung:**

Grünanlage ohne Spielgeräte  
oder

Baugrundstück (ca. 388 m<sup>2</sup>) nach § 34 BauGB  
mit weitgehendem Verlust der Hochstämmen

## Nutzungsüberlassungsvertrag

zwischen

*Verein.....*, vertreten durch

26316 Varel

-im Folgenden „Nutzer“ genannt

- und

Stadt Varel,

vertreten durch den Bürgermeister Gerd-Christian Wagner, Windallee 4, 26316 Varel

- im Folgenden „Stadt“ genannt –

### § 1 Nutzungsobjekt und Nutzungszweck

- (1) Die Stadt überlässt dem Nutzer eine Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Varel-Land, Flur 15, Flurstück 216/13 .  
Der Lageplan ist als Anlage 1 der Nutzungsvereinbarung beigelegt.
- (2) Die Überlassung erfolgt zur Nutzung als Hundenauslauffläche durch den *Verein ...*

### § 2 Nutzungsdauer, außerordentliche fristlose Kündigung

- (1) Das Nutzungsverhältnis beginnt am 01. März 2025. Dem Nutzer ist bekannt, dass die Nutzfläche langfristig für andere Verwendungszwecke vorgehalten wird und die Überlassung der Fläche insoweit temporär erfolgt.  
Der Vertrag gilt zunächst für die Dauer von drei Jahren und verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn keine der Vertragsparteien unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende des laufenden Vertragsjahres schriftlich kündigt.
- (2) Die Stadt kann den Nutzungsvertrag ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn :
  - der Nutzer das Nutzungsobjekt nicht vertragsgemäß als Hundenauslauffläche nutzt,
  - der Nutzer die Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtungen grob vernachlässigt bzw. in angemessener Zeit nicht erfüllt.
  - die zu erstellende Nutzungsordnung (§ 4 Abs. 2) nicht durchsetzt und es dadurch zu erheblichen Missständen kommt.

### § 3 Nutzungskosten

Bedingt durch das vorliegende öffentliche Interesse ist die zweckgebundene Nutzung der Fläche als Hundenauslauffläche für den Nutzer kostenfrei.

#### **§ 4 Benutzung des Nutzungsobjektes, Nutzungsentgelt**

- (1) Das Nutzungsobjekt darf ohne schriftliche Erlaubnis der Stadt zu keinem anderen als zu dem in § 1 Abs. (2) angegebenen Zweck benutzt werden. Eine Benutzung ist nur bei Tageslicht zulässig.
- (2) Der Nutzer hat eine Nutzungsordnung in einvernehmlicher Abstimmung mit der Stadt zu erstellen. Die Einhaltung der Nutzungsordnung obliegt dem Nutzer.
- (3) Der Nutzer kann für die Nutzung der Hundenauslauffläche eine Aufwandsentschädigung verlangen, deren Höhe mit der Stadt schriftlich einvernehmlich abzustimmen ist.

#### **§ 5 Bauliche Maßnahmen, Einrichtung der Hundenauslauffläche**

- (1) Die Kosten für die Einrichtung der Hundenauslauffläche übernimmt der Nutzer. Voraussetzung für die Inbetriebnahme der Fläche ist die Errichtung eines geeigneten Schutzzauns inkl. einer Toranlage, die mit einer Sicherheitsschleuse zu versehen ist.
- (2) Die eventuelle Aufstellung von Bänken und Abfallkörbe, die Anbringung eines Schaukastens und der sonstigen Beschilderung übernimmt der Nutzer. Alle baulichen Maßnahmen sind vor Baubeginn mit der Stadt abzustimmen.
- (3) Die Organisation und Durchführung der baulichen Maßnahmen obliegen dem Nutzer. Der Nutzer ist Eigentümer aller von ihm eingebrachten Gegenstände und Einrichtungen.

#### **§ 6 Verkehrssicherungspflicht, Haftung**

Dem Nutzer obliegt die Verkehrssicherungspflicht für die ihm zur Nutzung überlassene Fläche.

Der Nutzer hat die Stadt und deren Mitarbeiter von sämtlichen Schadensersatzansprüchen Dritter freizustellen, die im Zusammenhang mit der in § 1 genannten Fläche entstehen und kann insoweit Schadensersatzansprüche gegen die Stadt Varel selbst nicht geltend machen. Wird das Nutzungsobjekt von dritten Personen ohne Wissen und Willen des Nutzers fremdbestimmt genutzt, haftet der Nutzer.

#### **§ 7 Reinigung, Instandhaltung und Instandsetzung**

- (1) Die Stadt veranlasst im Rahmen der regulären Grünflächeninstandhaltung eine Flächenmähd jeweils einmal im Frühjahr und im Herbst.
- (2) Der Nutzer veranlasst regelmäßig einmal wöchentlich auf seine Kosten die Durchführung folgender Reinigungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung:

Flächenreinigung der in § 1 genannten Fläche (Müll, Laub, Exkrememente etc.) Der gesammelte Müll ist vom Nutzer an zentraler Stelle aufzubewahren und wird regelmäßig durch die Stadt Varel entsorgt.

- (3) Der Nutzer veranlasst auf seine Kosten alle weiteren Reinigungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Erhaltung und Verkehrssicherung der von ihm selbst geschaffenen Einrichtungen und des Zaunes mit den Toranlagen. Maßnahmen, die zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht notwendig sind, sind unverzüglich durchzuführen.

#### **§ 8 Rückgabe des Nutzungsobjektes**

Auf Verlangen der Stadt hat der Nutzer bei Vertragsbeendigung die von ihm eingebrachten Gegenstände und Einrichtungen auf seine Kosten zu entfernen.

#### **§ 9 Änderungen und Ergänzungen der Vereinbarung**

Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform; mündliche Nebenabreden sind unwirksam.

#### **§ 10 Wirksamkeit der Vereinbarungsbestimmungen**

Sollte eine Bestimmung dieser Nutzungsvereinbarung unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Geltung der Vereinbarung im Übrigen nicht berührt.

In diesem Fall verpflichten sich die Vertragsparteien, eine der unwirksamen Bestimmung dem Sinne und der wirtschaftlichen Bedeutung nach möglichst nahekommender anderer Bestimmung zu vereinbaren.

#### **§ 11 Vereinbarungsausfertigung**

Diese Vereinbarung wird zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Nutzer erhalten je eine Ausfertigung.

Varel, den

Varel, den

Gerd-Christian Wagner  
-Bürgermeister-

1. Vorsitzende/r Verein ...