

# Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel am Montag, 11.05.2026, 17:00 Uhr, im Rathaus II (Langendamm), Sitzungssaal, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel.

## Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
stellv. Ausschussvorsitzender:	Raimund Recksiedler
Ausschussmitglieder:	Norbert Ahlers
	Uwe Brennecke
	Dirk Brumund
	Uwe Cassens
	Hergen Eilers
	Anja Ender
	Malte Kramer
Grundmandatsinhaber/in:	Sigrid Busch
Ratsmitglieder:	Klaus Ahlers
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Birgit Euken
	Sören Krieghoff
	Detlef Meyer
	Gerriet Ostendorf
	Johann Taddigs

## 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 23.03.2026
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
- 5.1 Eigenbetrieb Wohnungsbau der Stadt Varel; Handlungsoptionen zum Antrag der SPD Varel zur Umsetzung von Maßnahmen zur Beschleunigung der Modernisierung der städtischen Wohnungen  
Vorlage: 065/2026
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister  
Kein Tagesordnungspunkt

- 7 Beschlüsse in eigener Zuständigkeit  
Kein Tagesordnungspunkt
- 8 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 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 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 23.03.2026**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel vom 23.03.2026 wird einstimmig genehmigt.

#### **4 Einwohnerfragestunde**

In der Einwohnerfragestunde gab es folgende Wortmeldungen.

Ein Einwohner stellt fest, dass zu wenig bezahlbare Wohnungen in Varel vorhanden sind.

Bürgermeister Wagner verweist dazu u. a. auf unseren städtischen Wohnungsbestand, der nachweislich grundsätzlich unter dem Mietspiegel liegt.

Ein weiterer Einwohner beklagt die zu hohen Verwaltungskosten für den Eigenbetrieb.

Herr Taddigs verweist auf die Verhältnismäßigkeit der Anzahl der Wohnungen zu unserem Personalaufwand und auf den hohen Anteil der Verwaltungsgemeinkosten.

## 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel

### 5.1 **Eigenbetrieb Wohnungsbau der Stadt Varel; Handlungsoptionen zum Antrag der SPD Varel zur Umsetzung von Maßnahmen zur Beschleunigung der Modernisierung der städtischen Wohnungen** Vorlage: 065/2026

In der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften /Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau der Stadt Varel vom 17.11.2025 wurde seitens der SPD Varel ein Antrag mit verschiedenen Handlungsvarianten zum Abbau des strukturellen Defizits und zur Beschleunigung der Modernisierung der städtischen Wohnungen vorgestellt.

Die Verwaltung wurde mit der Prüfung der Realisierungsfähigkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen beauftragt.

Die weiteren Parteien und Wählergemeinschaften wurden in dem Antrag gebeten, sich ebenfalls mit Vorschlägen und Konzepten zur Verbesserung des Zustands der städtischen Wohnungen einzubringen.

Die Verwaltung hat in der Zwischenzeit zur Prüfung einer möglichen Realisierung der Vorschläge verschiedene Gespräche, u. a. mit der Wohnungsbaugesellschaft Friesland geführt, sowie mögliche Auswirkungen auf Personalkosten ermittelt. Im Ergebnis favorisiert die Verwaltung in Bezug auf die Umsetzung zukünftiger Maßnahmen zur Realisierung des sozialen Wohnungsbaus und der Modernisierung des Wohnungsbestands eine Entwicklung von Projekten auf der Basis des Vorschlags 3/3A des Antrags vom 11.11.2025.

Grundlage dieses Vorschlags ist es, privaten Investoren Grundstücke und Immobilien auf Erbpacht zu überlassen, um dort sozialen Wohnungsbau zu realisieren bzw. vorhandenen Wohnungsbestand zu sanieren. Der Eigenbetrieb Wohnungsbau der Stadt Varel soll zur konkreten Umsetzung entsprechende Rahmenkonzepte entwickeln und umsetzen.

Die Verwaltung schlägt vor, auf dieser Basis als erstes Projekt den Wohnungsbau auf dem Grundstücksareal Friedrich-Ebert-Straße / Bahnhofstraße zu realisieren.

In diesem Zusammenhang regt Ausschussmitglied Ender an, das Quartier Am Waldesrand mit zu realisieren.

Es wird kontrovers diskutiert über die Mietpreise der städt. Wohnungen, da diese veraltet sind und zu wenig Ertrag einbringen. Außerdem gibt es Bedenken seitens Ausschussmitglied Brumund zum Thema Finanzierbarkeit bei Erbpachtmodellen, welche von Fachbereichsleiter Meyer widerlegt wird.

Ausschussmitglied Cassens kann sich den Wohnungsbau auf Erbpacht gut vorstellen.

Herr Taddigs führt aus, warum der Wohnungsbau nur schleppend funktioniert: Es liegt u.a. an den vorhandenen Normen und Strukturen, Verwaltungshürden, Kosten, Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren.

Außerdem erklärt er, dass der Reiz für Investoren an den N-Bank Fördermitteln läge (klare Definitionen, 30 Jahre zweckgebunden). Die Kalkulationen der Investoren sollen allerdings passen und geprüft werden.

**Beschluss:**

Zur Realisierung des sozialen Wohnungsbaus und der Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestands wird der Eigenbetrieb Wohnungsbau der Stadt Varel beauftragt, auf der Basis des Vorschlags 3/3a des SPD-Antrags vom 11.11.2025 Rahmenkonzepte zu entwickeln und umzusetzen.

Als erste Projekte sollen auf dieser Grundlage möglichst zeitnah der Wohnungsbau auf dem Grundstücksareal Friedrich-Ebert-Straße/Bahnhofstraße sowie das Quartier Am Waldesrand realisiert werden.

**Mehrheitlicher Beschluss**

**Ja: 7 Nein: 1 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  
Kein Tagesordnungspunkt**

Zur Beglaubigung:

gez. Georg Ralle  
(Vorsitzende/r)

gez. Birgit Euken  
(Protokollführer/in)