

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel am Dienstag, 14.07.2026, 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
	Hergen Eilers
	Anja Ender
	Malte Kramer
	Ralf Rohde
Grundmandatsinhaber/in:	Sigrid Busch
stellv. Ausschussmitglieder:	Alfred Müller
Bürgermeister:	Gerd-Christian Wagner
von der Verwaltung:	Katharina Budde
	Detlef Meyer
	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 22.06.2026
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
- 5.1 Wohnsiedlung Am Waldesrand; Vergabe von Bauplätzen im Rahmen von Erbbau-rechtsverträgen
Vorlage: 213/2026
- 6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
Kein Tagesordnungspunkt
- 7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
Kein Tagesordnungspunkt
- 8 Zur Kenntnisnahme

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 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 22.06.2026**

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/ Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel vom 22.06.2026 wird einstimmig genehmigt.

4 **Einwohnerfragestunde**

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

5 **Anträge an den Rat der Stadt Varel**

5.1 **Wohnsiedlung Am Waldesrand; Vergabe von Bauplätzen im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen Vorlage: 213/2026**

Mit Ratsbeschluss vom 18.06.2026 wurde der Eigenbetrieb Wohnungsbau beauftragt, neuen sozialen Wohnraum in der Wohnsiedlung Am Waldesrand zu entwickeln. Als mögliche Umsetzungsvariante wurde in der Sitzung des Bauausschusses vom 22.06.2026 die Vergabe von Bauplätzen auf der Grundlage von Erbbaurechtsverträgen vorgestellt.

Im Verlauf der Sitzung erfolgte durch die Politik der Antrag, den Verwaltungsvorschlag zu realisieren und den Beschluss vorzubereiten.

Derzeit befinden sich in der Wohnsiedlung in Büppel 10 Doppelhäuser aus den 50er Jahren.

Aufgrund erheblichem Sanierungsbedarf in den einzelnen Wohneinheiten und um neuen Wohnraum schaffen zu können, wurden mehrere Wohneinheiten zuletzt nicht mehr vermietet und stehen leer.

Im ersten Schritt könnten somit 5 unbewohnte Doppelhäuser abgerissen werden, um dort kurzfristig Platz für erste Baugrundstücke zu schaffen. Insgesamt wäre eine Bebauung von 13 Grundstücken (gem. anliegendem Lageplan) ohne Änderung des Bebauungsplanes unter Anwendung des „Bauturbos“ möglich.

Die Bewohner der aktuell noch vermieteten 5 Gebäude sollen die Möglichkeit erhalten, sukzessive in andere freiwerdende Wohnungen des Eigenbetriebs Wohnungsbau oder in die geplanten Mehrparteienhäuser der Wohnungsbaugesellschaft Friesland in der Ebkenriege 15-17 umzuziehen.

In den abzuschließenden Erbbaurechtsverträgen wird eine Bauverpflichtung innerhalb von 5 Jahren nach Vertragsschluss festgelegt.

Die Erbbauzinsberechnung soll auf der Grundlage eines Verkehrswertes von 150,- € erfolgen.

Im Rahmen der Grundstücksvergabe sollen Vergabekriterien Anwendung finden, die in der Anlage 2 aufgeführt sind.

Verwaltungsseitig wird mitgeteilt, dass alle Parteien welche im Quartier Am Waldesrand aktuell noch wohnen, über das geplante Vorgehen informiert wurden und grundsätzlich die Bereitschaft signalisiert haben in andere Wohnungen, wie z.B. die der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH welche in der Ebkenriege entstehen, umzuziehen. Eine erste Kontaktaufnahme mit der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH hat stattgefunden. Aufgrund der Vereinbarung, dass wir vorrangig Reservierungen vornehmen dürfen, wurde entsprechender Bedarf an Wohnungen angemeldet.

Dem Ausschuss wurden das Exposé und der Kriterienkatalog vorgestellt und gemeinsam Anpassungen der Kriterien wie folgt vorgenommen:

- Die zeitliche Baubindung wurde auf 3 Jahre, anstatt der ursprünglich angedachten 5 Jahre, festgelegt.
- Das Kriterium „Bisher kein Immobilieneigentum in Varel“ wurde einstimmig abgeändert auf „Bisher kein Wohneigentum“

Die Punktevergabe in Bezug auf das Alter der Kinder wurde angepasst. Kinder im Alter unter 12 Jahren werden mit fünf Punkten bewertet, Kinder ab 12 Jahren mit zwei Punkten.

Bürgermeister Wagner und auch einige Ratsmitglieder sprechen sich dafür aus, den Kriterienkatalog nicht zu kompliziert und umfangreich zu gestalten. Je klarer und nachprüfbarer definiert die Kriterien sind, umso transparenter und rechtssicherer ist dann die Vergabe.

Abschließend wurde festgehalten, dass die Veröffentlichung der Punktebewertung nicht erfolgen soll und diese lediglich intern zur Beurteilung Verwendung findet. Das Exposé wird diesem Protokoll als Anlage beigelegt und soll zeitnah auf der Homepage erscheinen.

Beschluss:

Der Eigenbetrieb Wohnungsbau wird beauftragt, auf dem Areal der Wohnsiedlung Am Waldesrand, Flurstück 21/6 der Flur 35, schrittweise 13 Baugrundstücke gemäß anliegendem Lageplan (Anlage 1) zu entwickeln und diese im Wege der Erbbaurechtsvergabe anzubieten.

Für die Grundstücksvergabe finden die Vergabekriterien gemäß Anlage 2 Anwendung.

Einstimmiger Beschluss

**6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
 Kein Tagesordnungspunkt**

**7 Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern
 Kein Tagesordnungspunkt**

Keine Anträge und Anfragen.

8 Zur Kenntnisnahme

Verwaltungsseitig teilt Herr Meyer mit, dass nun mit der Vermarktung des Baugebietes Ulmenstraße/ Zum Jadebusen begonnen wird und eine entsprechende Pressemitteilung in Arbeit ist, sowie das Exposé ab dem 15.07.26 auf der Homepage eingesehen werden kann. Die Eckdaten werden mit den Ausschussmitgliedern besprochen und können nach allgemeiner Zustimmung veröffentlicht werden. Das Exposé ist Anlage dieses Protokolls.

Zur Beglaubigung:

gez. Georg Ralle
(Vorsitzende/r)

gez. Katharina Budde
(Protokollführer/in)