

Mitglied CDU-Fraktion

Ausschussvorsitzende Anja Mandt
Ausschussmitglied Sven Schoolmann (fehlt entschuldigt)
Vertreter Olaf Werner

Mitglied SPD-Fraktion

Ausschussmitglied Gesche Marxfeld
Stellv. Ausschussvorsitzender Detlef Schön
Ausschussmitglied Kristian Stoermer (fehlt entschuldigt)
Vertreter Christina Heide

Mitglied Gruppe "GRÜNE und GfW"

Beigeordneter Martin Burkhart
Ausschussmitglied Petra Stomberg

Mitglied Fraktion WIN@WBV

Ausschussmitglied Olaf Fischer

Mitglied Gruppe "Die BUNTEN"

Beigeordneter Andreas Tönjes

Mitglied AfD-Fraktion

Grundmandat Detlef Stump (fehlt entschuldigt)

Mitglied Gruppe FDP/FW

Grundmandat Dr. Günther Schulte

Dezernent

Stadtbaurat Niksa Marusic

vom Eigenbetrieb

Betriebsleiterin Petra Burmeister
Betriebsleiter Tim Menke

Protokollführerin

Protokollführerin Andrea Müller
Protokollführerin Lavinia-Sharon Stang

als Gast

Eigenbetrieb Grundstücke und Gebäude Kristin Watermann
Treuhand Weser-Ems GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ina Pfeiffer

A Öffentlicher Teil

Tagesordnung:

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Feststellung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Betriebsausschusses GGS vom 17.11.2022
- 4 Vorlagen an den Rat
- 4.1 Jahresabschluss des Eigenbetriebes Grundstücke und Gebäude der Stadt **303/2022**
Wilhelmshaven (GGG) 2021 sowie die Entlastung der Betriebsleitung
- 4.2 Übersicht der in 2022 erfolgten Verkaufsfälle von Erbbaurechtgrundstücken **345/2022**
- 4.3 Ankauf Kleingartenanlage Selloweg/Mühlenweg **344/2022**
- 4.4 Ankauf Kleingartenanlage Flotowweg **346/2022**
- 4.5 Ankauf Kleingartenanlage Langeoogstraße **347/2022**
- 5 Vorlagen an den Betriebsausschuss
- 5.1 Ankauf - Tennisplätze Dodoweg **343/2022**
- 5.2 Ankauf Schellingstraße 13/Mühlenweg 71 (Seipelhalle) **353/2022**
- 5.3 Ankauf Schellingstraße 21 **354/2022**
- 6 Mitteilungen und Anfragen
- 6.1 Koppenhörner Mühle
- 6.2 Kinder und Jugend Bibliothek
- 6.3 Pachtzins für Kleingärten
- 6.4 Musikschule

1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

Die Ausschussvorsitzende, **Frau Mandt**, eröffnete die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Einladung und Beschlussfähigkeit fest.

2 Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wurde in vorliegender Form festgestellt.

Herr Tönjes bat um Erklärung, warum Verkäufe nichtöffentlich und Ankäufe öffentlich beraten werden würden.

Herr Schön bat um Beachtung der Überschriften der Beschlussvorlagen.

Die Tagesordnung wurde mit **8 x Ja**-Stimmen **einstimmig festgestellt**.

3 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Betriebsausschusses GGS vom 17.11.2022

Herr Tönjes bat, dass an seinen Monierungen bezüglich der Übersendung der Protokolle die Rechtsgrundlage nach § 21 Abs. 3 der Geschäftsordnung der Stadt Wilhelmshaven und in Bezug auf Verkäufe von bebauten und unbebauten

Grundstücken die Rechtsgrundlage nach § 64 NKomVG im Protokoll ergänzt werden.

Herr Burkhardt bat um Korrektur seiner per E-Mail vom 06.12.2022 gemachten Anmerkungen:

Anmerkung zu TOP 4.3: „Hier scheint der Text nicht zum Vorgang zu passen... m.E. war die Anmerkung von Herrn Becker bei der Genehmigung der Protokolle und nicht zu diesem Tagesordnungspunkt.“

Nach Überprüfung der Audio-Sitzungsdatei wurde die Richtigkeit der Anmerkung des Herrn Becker festgestellt.

*Anmerkung zu TOP 7.3:
„Hier ging es um die Anbindung Internet/ Glasfaserausbau und ob im Bereich Greethun dieses über die damalige N-Bank-Förderung für Gewerbegebiete auch umgesetzt worden ist. Herr Menke antwortete dann wie im Protokoll beschreiben.“*

*Nach Feststellung eines Verständnisfehlers wurde die Fragestellung des Herrn Burkhardt wie folgt korrigiert:
Herr Burkhardt bat um Auskunft über die Glaserfaseranbindung des Gewerbegebiets.*

Der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Betriebsausschusses GGS vom 17.11.2022 wurde mit den Änderungen **einstimmig zugestimmt**.

4 Vorlagen an den Rat

4.1 Jahresabschluss des Eigenbetriebes Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven (GGS) 2021 sowie die Entlastung der Betriebsleitung **303/2022**

Frau Burmeister stellte die Beschlussvorlage vor.

Frau Pfeiffer erläuterte den Prüfbericht anhand einer Power Point Präsentation vor.

*Frau Stomberg nahm an der Sitzung verspätet teil.
Uhrzeit: 10:15 Uhr*

Herr Schön bat um Auskunft, ob die Pensionszusagen bzw. die Pensionsrückstellung kongruent rückgedeckt seien.

Frau Burmeister erläuterte, dass diese eine monetäre Rückstellung sei, da die Zahlungen durch die Versorgungskasse Oldenburg geleistet würden.

Herr Schön bat um Auskunft, inwieweit sich das Ergebnis der Personalaufwendungen verändert hätte, wenn alle Stellen in 2021 besetzt gewesen wären.

Frau Burmeister führte hierzu aus, dass die Planzahl auf 8.400.000,00 € veranschlagt worden sei.

Herr Schön fragte weiter, wonach die abgeführte Summe an die Stadt berechnet worden sei.

Frau Burmeister erläuterte, dass dies durch Ratsbeschlüsse bei Gründung des Eigenbetriebes bzw. im Rahmen der Vermögensübertragung an den Eigenbetrieb festgelegt worden sei. Die genauen Daten können einem Zins- und Tilgungsplan entnommen werden.

Herr Dr. Schulte fragte nach der Höhe des Zinssatzes.

Es wird zum Protokoll folgende Erklärung nachgereicht

Es existieren drei Zins- und Tilgungspläne, die in der Summe zusammengefasst sind.

- 1. Ratenkredit bebaute Grundstücke
Übertragung durch Ratsbeschluss 233/2006 vom 13.12.2006,
Verzinsung 5 %.*
- 2. Ratenkredit unbebaute Grundstücke
Übertragung durch Ratsbeschluss 195/2007 vom 28.11.2007,
Verzinsung 1 %*
- 3. Ratenkredit unbebaute Grundstücke (Baugebiete)
Übertragung durch Ratsbeschluss 288/2008 vom 17.12.2008,
Verzinsung 5 %*

Herr Schön bat um Auskunft, welche Eigenkapitalbestandteile verzinst werden würden.

Frau Burmeister ergänzte hierzu, dass dies 40 % des Wertes der übertragenen Grundstücke seien.

Herr Schön bat um Beifügung des Zins- und Tilgungsplanes.

Als Datei wurde im RIS der Zins- und Tilgungsplan hinterlegt.

Herr Schön bat um Auskunft, ob die Rücklagen der GGS an den städtischen Haushalt abgeführt werden könnten.

Frau Burmeister antwortete, dass die ausgewiesene Rücklage keine Liquidität darstellt. Insofern würde eine Auszahlung an den Kernhaushalt zu einer Liquiditätslücke führen.

An der anschließenden Diskussion beteiligten sich **Frau Pfeiffer, Frau Burmeister, Herr Fischer, Herr Schön, Herr Werner, Frau Mandt** und **Herr Dr. Schulte**.

Herr Schön bat um Auskunft bezüglich der Personalsollstärke und ob noch mehr Personal benötigt werden würde.

Herr Menke erläuterte, dass die Grundlage der Stellenplan sei.

Herr Tönjes fragte, ob vorgesehen sei, Potenburg durch eigenes Personal bei GGS zu vermarkten.

Frau Burmeister führte aus, dass dies derzeit nicht aktiv betrieben werde und durch einen Verkauf an einen Investor eine sofortige Liquidität vorhanden sei. Derzeit muss die Vermarktung des 2. Bauabschnittes in Potenburg hinsichtlich der aktuellen Nachfrage abgewartet werden.

Frau Mandt trug den Beschlussvorschlag vor.

Beschluss: **-einstimmig zugestimmt-**

1. Der Jahresabschluss des Eigenbetriebes Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven zum 31.12.2021 wird gemäß Abschlussprüfung der Treuhand Weser-Ems GmbH im Auftrag des Rechnungsprüfungsamtes der Stadt Wilhelmshaven mit einem Jahresergebnis von 2.740.337,94 € festgestellt. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls der Rechenschaftsbericht festgestellt.

Das Jahresergebnis des Wirtschaftsjahres 2021 ist wie folgt zu verwenden: In 2021 sind Rahmen der Eigenkapitalverzinsung 1.180.277,09 € an den Haushalt der Stadt Wilhelmshaven abzuführen. Der Betrag von 326.350,52 € wird der ordentlichen, der Betrag von 1.233.710,33 € der außerordentlichen Rücklage zugeführt.

2. Gemäß § 33 der Niedersächsischen Eigenbetriebsverordnung (EigBetrVO) wird der Betriebsleitung Entlastung erteilt.

4.2 Übersicht der in 2022 erfolgten Verkaufsfälle von **345/2022**
Erbbaurechtgrundstücken

Frau Burmeister stellte die Informationsvorlage vor.

Herr Burkhart bat um nähere Auskunft zu den Käufern.

Frau Mandt führte aus, dass dies im nichtöffentlichen Teil der Sitzung erläutert werden würde.

Beschluss: **-zur Kenntnisnahme-**

Gemäß Ratsbeschluss vom 15.12.2021 (356/2021) wurde allgemein dem Verkauf von Erbbaurechtgrundstücken an den Erbbauberechtigten in der Regel zum Bodenrichtwert zugestimmt. Dem Rat ist in seiner letzten Sitzung des Jahres eine Übersicht über alle Verkaufsfälle von Erbbaurechtgrundstücken zum vollen Bodenrichtwert vorzulegen.

4.3 Ankauf Kleingartenanlage Selloweg/Mühlenweg

344/2022

Herr Schön teilte mit, sich an den Diskussionen und Abstimmungen bezüglich der TOP 4.3, 4.4, 4.5, 5.1, 5.2 und 5.3 zu enthalten, da eine Interessenkollision bestände.

Frau Burmeister führte in das Thema ein.

Herr Burkhardt bat um Auskunft bezüglich der Begrenzung der Arrondierung Richtung Osttangente.

Herr Marušić führte hierzu, dass eine genaue Prüfung in der BPlan-Entwicklung erfolgen müsste. Er sprach eine Empfehlung zur Sicherung des Grundstückes aus, da mindestens 50 % des Gebiets zu Wohnbauland entwickelbar seien.

Frau Mandt fragte an, ob bei Ankauf sofort eine Anpassung der Pachtverträge erfolgen würde.

Frau Burmeister erläuterte hierzu, dass nach Prüfung der Pachtverträge eine Anpassung erfolgen würde.

Frau Mandt bat in ähnlichen Gebieten einheitliche Pachtverträge zu schaffen.

Herr Burkhardt fragte nach der Kündigungsfrist für die Pachtverträge.

Frau Burmeister ergänzte, dass es nicht Ziel sei kurzfristig, die Pachtverträge zu kündigen.

Herr Dr. Schulte bat um Auskunft, ob derzeit eine Bebauung vorgesehen sei.

Herr Marušić erläuterte hierzu, dass dies eine perspektivische Fläche sei und nach Notwendigkeit entwickelt werden würde.

Herr Burkhardt fragte, ob eine Vermarktung durch GGS oder einen Betreiber vorgesehen sei.

Herr Fischer führte an, dass dies nicht durch die Verwaltung entschieden werden müsse, sondern durch den Rat.

An der anschließenden Diskussion nahmen **Herr Dr. Schulte, Herr Fischer, Herr Marušić** und **Frau Mandt** teil.

Frau Mandt trug den Beschlussvorschlag vor.

Beschluss: -einstimmig zugestimmt-

Der Rat stimmt dem beabsichtigten Ankauf der Kleingartenanlage Selloweg/Mühlenweg (Gemarkung Rüstringen, Flur 2, Flurstück 287/10; 287/11) mit einer Gesamtfläche von 65.577m² zu einem Ankaufspreis in Höhe von 13,50 €/m² und daraus resultierend einer Gesamtsumme in Höhe von 912.289,50€ von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA), Zeughausstr. 73, 26121 Oldenburg zu. Der Beschluss erfolgt vorbehaltlich der Tatsache, dass entsprechende Haushaltsmittel zusätzlich im Wirtschaftsplan 2023 eingestellt werden.

4.4 Ankauf Kleingartenanlage Flotowweg

346/2022

Frau Burmeister stellte die Beschlussvorlage vor.

Herr Burkhardt bat um Auskunft, warum diese Fläche nicht als Gewerbegebiet in Frage käme.

Herr Marušić erläuterte, dass auf Wohnflächen reflektiert worden sei.

Frau Burmeister ergänzte hierzu, dass unter Berücksichtigung der finanziellen Ressourcen sich gegen den Ankauf entschieden worden sei.

Herr Fischer bat um Auskunft der laufenden Pachteinahmen der BlmA.

Frau Mandt bat **Frau Burmeister** diese Information dem Rat der Stadt Wilhelmshaven zukommen zulassen.

Als Datei wurde im RIS eine Übersicht der Pachteinahmen hinterlegt.

Frau Mandt trug den Beschlussvorschlag vor.

Beschluss: -einstimmig abgelehnt-

Der Rat stimmt dem Ankauf der Kleingartenanlage Flotowweg (Gemarkung Rüstringen, Flur 3, Flurstück 1670/164, 164/8, 161/16) mit einer Gesamtfläche von 36.727 m² zu einem Ankaufspreis in Höhe von 15,00 €/m² und daraus resultierend einer Gesamtsumme in Höhe von 550.905,00 € von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA), Zeughausstraße 73, 26121 Oldenburg

nicht zu.

4.5 Ankauf Kleingartenanlage Langeoogstraße

347/2022

Frau Burmeister stellte die Beschlussvorlage vor.

Herr Burkhardt stimmte nicht zu und führte an, dass dieses Gebiet Entwicklungspotenzial hätte.

Herr Marušić erläuterte, dass die Erschließung in diesem Gebiet schwierig sei, da die umliegenden Bereiche komplett entwickelt seien.

Frau Mandt verwies auf die Pachteinnahmen und bat, diese Information dem Rat der Stadt Wilhelmshaven zukommen zulassen.

Als Datei wurde im RIS eine Übersicht der Pachteinnahmen hinterlegt.

Frau Mandt trug den Beschlussvorschlag vor.

Beschluss: -einstimmig abgelehnt-

Der Rat stimmt dem Ankauf der Kleingartenanlage an der Langeoogstraße (Gemarkung Wilhelmshaven, Flur 1, Flurstück 24/73) mit einer Gesamtfläche von 51.547 m² zu einem Ankaufspreis in Höhe von 12,60 €/m² und daraus resultierend einer Gesamtsumme in Höhe von 649.492,20 € von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Zeughausstraße 73, 26121 Oldenburg nicht zu.

5 Vorlagen an den Betriebsausschuss

5.1 Ankauf - Tennisplätze Dodoweg

343/2022

Frau Burmeister führte in das Thema ein.

Frau Mandt trug den Beschlussvorschlag vor.

Beschluss: -einstimmig zugestimmt-

Der BGGS stimmt dem Ankauf der Tennisplätze Dodoweg (Gemarkung Rüstringen, Flur 3, Flurstück 178/1) mit einer Gesamtfläche von 7.845 m² zu einem Ankaufspreis in Höhe von 6,50 €/m² und daraus resultierend einer Gesamtsumme in Höhe von 50.992,50 € von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Zeughausstr. 73, 26121 Oldenburg zu.

5.2 Ankauf Schellingstraße 13/Mühlenweg 71 (Seipelhalle)

353/2022

Frau Burmeister führte in das Thema ein.

Herr Fischer trug den Änderungsantrag der Fraktionen CDU, SPD und WIN@WBV vor:

Der BGGs hält einen Ankauf des Gebäudes Schellingstraße13/Mühlenweg 71 (Seipelhalle) aus städteplanerischer Sicht (Ensembleschutz und künftige Bedarfe) für geboten. GGS wird beauftragt, die BlmA zu kontaktieren und ein grundsätzliches Kaufinteresse unter Nutzung der Verbilligungsoption zu signalisieren. Dazu bittet GGS die BlmA zunächst um eine Verlängerung des Erstzugriffsrecht, bis das Budget zur Anwendung der Verbilligungsrichtlinie verfügbar ist.

Herr Fischer erläuterte, dass das Ensemble von großer Wichtigkeit sei und jede Möglichkeit der Verlängerung des Erstzugriffsrecht genutzt werden sollte.

Frau Heide betonte die architektonische und historische Bedeutung des Ensembles und möchte dies in städtischen Händen wissen.

Herr Burkhardt bat um Aktualisierung der Anlage bezüglich der Kennzeichnung des Containerdorfs und der Sporthalle und führte weiter aus, den Kauf des Ensembles aus historischer Sicht zu befürworten. Es ließe sich dort eine Indooraktivität für die Jugend realisieren und schlug vor, Mittel aus dem Kohlestrukturfond einzusetzen.

Als Datei wurde im RIS die aktualisierte Anlage hinterlegt.

Frau Mandt brachte ein, dass die CDU-Fraktion den Änderungsantrag angestoßen hatte und betonte, dass das Ensemble für zukünftige Bedarfe angekauft werden sollte.

Dem Änderungsantrag wurde mit **8 x Ja**-Stimmen **zugestimmt**.

Der geänderten Beschlussvorlage wurde mit **8 x Ja**-Stimmen **zugestimmt**.

Beschluss: **-geänderter Beschlussvorschlag-**

~~Der BGGs stimmt dem Ankauf der Seipelhalle (Schellingstraße 13/Mühlenweg 71) (Gemarkung Rüstringen, Flur 2, Flurstück 5588/263) mit einer Gesamtfläche von 4.904 m² zu einem Ankaufspreis in Höhe von 84,62 €/m² und daraus resultierend einer Gesamtsumme in Höhe von 415.000 € von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA), Zeughausstr. 73, 26121 Oldenburg nicht zu.~~

Der BGGs hält einen Ankauf des Gebäudes Schellingstraße 13/Mühlenweg 71 (Seipelhalle) aus städteplanerischer Sicht (Ensembleschutz und künftige Bedarfe) für geboten. GGS wird beauftragt, die BlmA zu kontaktieren und ein grundsätzliches Kaufinteresse unter Nutzung der Verbilligungsoption zu signalisieren. Dazu bittet GGS die BlmA zunächst um eine Verlängerung des Erstzugriffsrecht, bis das Budget zur Anwendung der Verbilligungsrichtlinie verfügbar ist.

5.3 Ankauf Schellingstraße 21

354/2022

Frau Burmeister führte in das Thema ein.

Herr Fischer trug den Änderungsantrag der Fraktionen CDU, SPD und WIN@WBV vor:

Der BGGs hält einen Ankauf des Gebäudes Schellingstraße 21 aus städteplanerischer Sicht (Ensembleschutz und künftige Bedarfe) für geboten. GGS wird beauftragt, die BlmA zu kontaktieren und ein grundsätzliches Kaufinteresse unter Nutzung der Verbilligungsoption zu signalisieren. Dazu bittet GGS die BlmA zunächst um eine Verlängerung des Erstzugriffsrecht, bis das Budget zur Anwendung der Verbilligungsrichtlinie verfügbar ist.

Frau Mandt betonte die Wichtigkeit des Ankaufes des Ensembles.

Dem Änderungsantrag wurde mit **8 x Ja**-Stimmen **zugestimmt**.

Beschluss: **-geänderter Beschlussvorschlag-**

~~Der BGGs stimmt dem Ankauf der Schellingstraße 21 (Gemarkung Rüstringen, Flur 2, Flurstück 263/6) mit einer Gesamtfläche von 2.712 m² zu einem Ankaufspreis in Höhe von 68,215339 €/m² und daraus resultierend einer Gesamtsumme in Höhe von 185.000 € von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA), Zeughausstr. 73, 26121 Oldenburg nicht zu.~~

Der BGGs hält einen Ankauf des Gebäudes Schellingstraße 21 aus städteplanerischer Sicht (Ensembleschutz und künftige Bedarfe) für geboten. GGS wird beauftragt, die BlmA zu kontaktieren und ein grundsätzliches Kaufinteresse unter Nutzung der Verbilligungsoption zu signalisieren. Dazu bittet GGS die BlmA zunächst um eine Verlängerung des Erstzugriffsrecht, bis das Budget zur Anwendung der Verbilligungsrichtlinie verfügbar ist.

6 Mitteilungen und Anfragen

6.1 Kopperhörner Mühle

Herr Menke teilte mit, dass Anfang 2023 mit weiteren Planungsleistungen

begonnen werden würde.

Herr Schön bat dort aktiv zu beginnen und um Zusammenarbeit mit dem Kopperhörner Mühlenverein e. V..

Der Ausschuss nahm Kenntnis.

6.2 Kinder und Jugend Bibliothek

Herr Tönjes bat um Sachstandsmitteilung.

Frau Burmeister teilte mit, dass geprüft werden müsse, ob Mittel aus dem Kohlestrukturfond genutzt werden könnten. Außerdem wird nach der Besetzung der letzten vakanten Ingenieurstellen umgehend die Planung der Maßnahme wieder aufgenommen.

Herr Burkhardt bat um Kommunikation mit dem Rat der Stadt Wilhelmshaven bezüglich der Möglichkeit der Nutzung von Mitteln aus dem Kohlestrukturfond.

Frau Burmeister schlug vor eine Informationsvorlage für den Rat der Stadt Wilhelmshaven zu fertigen.

Frau Heide brachte ein, dass die Maßnahme im Jahr 2011 beschlossen wurde und es eine fertige Planung für den Anbau gäbe.

Der Ausschuss nahm Kenntnis.

6.3 Pachtzins für Kleingärten

Frau Burmeister berichtete, dass der Pachtzins für Kleingärten anhand des Wertgutachtens auf 0,09 € pro m² angepasst würde. Nach dem Bundeskleingartengesetz dürften 0,36 € pro m² angesetzt werden. Es werde eine stufenweise Erhöhung des Pachtzinses ab 2024 auf 0,18 € pro m² und ab 2026 auf 0,27 € pro m² erfolgen.

Frau Mandt brachte ein, dass die Pacht für Kleingärten dem Markt angepasst werden müssten und schlug vor, dass der volle Satz zu 2024 angesetzt werden müsse.

Herr Werner stimmte dem Vorschlag zu.

Der Ausschuss war sich einig, dass der Pachtzins deutlich erhöht werden müsste.

6.4 Musikschule

Frau Heide bemängelte den Zustand des Gebäudes in der Heppenser Straße 16 und betonte die Wichtigkeit des Umzuges der Musikschule in die plantenen Räumlichkeiten neben dem Neuen Gymnasium Wilhelmshaven.

Der Ausschuss nahm Kenntnis.

Herr Schön und Herr Dr. Schulte verlassen um 11:45 Uhr
die Sitzung.

Es folgte der nichtöffentliche Teil der Sitzung.

Ende der Sitzung 12:30 Uhr

gez.

Marušić
Stadtbaurat

gez.

Mandt
Vorsitzende

gez.

Stang
Protokollführerin