Protokoll über die Sitzung Betriebsausschuss Eigenbetrieb Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven am Donnerstag, 7. Februar 2019, 10:00 Uhr, GGS-Projektbüro, Großer Besprechungsraum - Dachgeschoss Nr. 2/2019

Mitglied Gruppe CDU/WBV
Ausschussvorsitzender Helmut Möhle
Stellv. Ausschussvorsitzende Katja Breuer

Mitglied SPD-Fraktion
Ausschussmitglied Detlef Schön

Mitglied Gruppe GrünUnabhängigSozial
Ausschussmitglied Horst Dieter Walzner

Mitglied FDP-Fraktion
Ausschussmitglied Dr. Günther Schulte (fehlte entschuldigt)
Vertreter Christian Ressel

Mitglied AfD-Fraktion
Grundmandat Mirco Danner

Mitglied AfDW-Fraktion
Grundmandat Thorsten Moriße (fehlte unentschuldigt)

Dezernent
Stadtbaurat Oliver Leinert

vom Eigenbetrieb
Betriebsleiterin Simone Groh

Protokollführerin
Protokollführerin Heidi Manke

als Gast
Fachbereich 63 Ralf Kohlwes
Ratsmitglied Helga Weinstock

A Öffentlicher Teil

Tagesordnung:

1	Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit	
2	Feststellung der Tagesordnung	
3	Genehmigung der Niederschriften	
3.1	Genehmigung der Niederschrift über die gemeinsame öffentliche Sitzung des Betriebsausschusses GGS und Schulausschuss vom 16.08.2018	
3.2	Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Betriebsausschusses GGS vom 16.08.2018	
3.3	Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Betriebsausschusses GGS vom 08.11.2018	
4	Vorlagen an den Rat	
4.1	Bekämpfung von Cyanobakterien- (Blaualgen-) Blüten; Aktualisierung des gewässerökologischen Gutachtens Banter See	**32/2019**
4.2	Technische Machbarkeitsstudie zur Öffnung des Grodendamms	**33/2019**
4.3	Gem. Antrag Gruppe CDU/WBV, SPD-Fraktion, Gruppe GUS: Änderung B'Plan Marktstraße West Nr. 164 C und 164 A	**507/2019**
5	Mitteilungen und Anfragen	
5.1	Entwicklungen Entwurfsplanung Neubau BBS	
5.2	Relevante Grundstücke der Stadtwerke Wilhelmshaven für GGS	

1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende, **Herr Möhle**, eröffnete die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Einladung und Beschlussfähigkeit fest.

2 Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wurde in vorliegender Form festgestellt.

Herr Möhle wies auf eine zusätzliche Tischvorlage hin, welche im nichtöffentlichen Teil der Sitzung mit aufgenommen wurde.

Der ergänzten Tagesordnung wurde **einstimmig** zugestimmt.

3 Genehmigung der Niederschriften

3.1 Genehmigung der Niederschrift über die gemeinsame öffentliche Sitzung des Betriebsausschusses GGS und Schulausschuss vom 16.08.2018

Die Niederschrift über die öffentliche gemeinsame Sitzung des Betriebsausschusses Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven und des Schulausschusses vom 16.08.2018 wurde **einstimmig genehmigt**.

3.2 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Betriebsausschusses GGS vom 16.08.2018

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Betriebsausschusses Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven vom 16.08.2018 wurde **einstimmig genehmigt**.

3.3 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Betriebsausschusses GGS vom 08.11.2018

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Betriebsausschusses Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven vom 08.11.2018 wurde **einstimmig genehmigt**.

4 Vorlagen an den Rat

4.1 Bekämpfung von Cyanobakterien- (Blaualgen-) Blüten; Aktualisierung des gewässerökologischen Gutachtens Banter See **32/2019**

Herr Möhle trug den Beschlussvorschlag vor und berichtete, dass das Thema bereits im Umweltausschuss anhand von zwei Präsentationen ausführlich dargestellt und diskutiert wurde. Um nochmals einen kurzen Abriss zu geben, begrüßte **Herr Möhle Herrn Kohlwes**, Abteilungsleiter Naturschutz, Wald und Umweltverträglichkeit des Amtes für Umweltschutz und Bauordnung. Anhand einer PowerPoint Präsentation erläuterte **Herr Kohlwes** die Problematiken der Blaualgenblüte im Banter See und deren bereits ergriffene Maßnahmen zur Bekämpfung sowie die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des Gewässerökologischen Gutachtens, welches durch das Büros BioConsult Schuchardt & Scholle GbR überarbeitet wurde.

Die Präsentation liegt diesem Protokoll als Anlage bei.

Als Fazit geht aus dem Gutachten hervor, dass eine Öffnung des Grodendamms zur Verhinderung der Cyanobakterien aufgrund der hohen Salinitätstoleranz des Bakteriums nicht zielführend sei und somit von dieser Maßnahme abgesehen werden kann. **Herr Kohlwes** ergänzte, dass das Amt für Umweltschutz und Bauordnung diese Entscheidung mittragen werde.

Herr Leinert schließt sich den Ausführungen an und empfiehlt, dass Thema „Öffnung des Grodendamms zur Bekämpfung der Blaualgen“ somit zu beenden und das Tourismuskonzept abzuwarten. Sollte sich daraus eine Empfehlung aus städtebaulicher und /oder touristischer Sicht ergeben, kann das Thema wieder in die Diskussion gebracht werden.

Beschluss: **-einstimmig zugestimmt-**

Auf Grundlage der gutachtlichen Untersuchungsergebnisse von BIOCONSULT Schuchardt & Scholle GbR werden die Überlegungen zur Öffnung des Grodendamms zur Bekämpfung von Cyanobakterienblüten im Banter See eingestellt.

4.2 Technische Machbarkeitsstudie zur Öffnung des Grodendamms **33/2019**

Herr Möhle trug in diesem Zusammenhang ein schriftlich eingereichtes Anliegen des Kanu und Segelsportverein Wilhelmshaven (KSW) vor, indem es um Ideen zur Gestaltung einer Übertragungsstelle von Kanus am Grodendamm und eine derzeit fehlende und dringend benötigte Anlegestelle am Banter See gehe. Bis 2011 existierte eine vom KSW installierte provisorische Steglösung, welche allerdings im Zuge der Arbeiten an der Jadeallee entfernt werden musste. Aufgrund diverser Interessensbekundungen und der anstehenden 150-Jahr-Feier der Stadt Wilhelmshaven, in der die Boote des Vereins stark mit eingebunden sein werden, wird eine möglichst unproblematische Lösung angestrebt.

Herr Möhle übergab das Schriftstück inkl. Anlagen an **Herrn Leinert** mit der Bitte um Annahme durch die Verwaltung.

Herr Leinert nahm dies zur Kenntnis.

Herr Möhle trug den Beschlussvorschlag vor.

Der Ausschuss nahm die Beschlussvorlage **einstimmig** zur Kenntnis.

Beschluss: **-zur Kenntnisnahme-**

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven nimmt die „Konzeptionelle Voruntersuchung zur Machbarkeit einer Grodendammöffnung“ zur Kenntnis.

4.3 Gem. Antrag Gruppe CDU/WBV, SPD-Fraktion, Gruppe GUS: Änderung B'Plan Marktstraße West Nr. 164 C und 164 A **507/2019**

Herr Möhle übergab den Vorsitz an seine Stellvertreterin **Frau Breuer**, welche wiederum das Wort an **Herrn Möhle** gab, um den Antrag einzubringen.

Herr Möhle trug den Antrag vor und betonte dessen Wichtigkeit, da dieses Vorhaben bereits seit nunmehr drei Jahren (der Antrag auf Bauvorbescheid wurde am 05.02.2016 an die Stadtverwaltung gerichtet) durch diverse vorangegangene Beschlussvorlagen bestehe. Kritisiert wurde hierbei die Vorgehensweise der Verwaltung. Begründet sei dies in den bereits vorangegangenen Beschlussvorlagen (364/2016; 99/2017 und 189/2017), welche allesamt seinerzeit vom Rat abgelehnt wurden. Dies signalisiere die Unstimmigkeit der Interessen zwischen Verwaltung

und Politik. Auch der Umgang mit einem damaligen Investor sei unverständlich und nicht zielführend gewesen. Um nun endlich eine Attraktivitätssteigerung der Marktstraße West durch einen Ankermieter zu erzielen, werde eine Entscheidung gefordert. Es soll ein Wertgutachten erstellt sowie Verkaufsgespräche mit dem Investor geführt werden.

Herr Schön und **Herr Walzner** unterstützen den Antrag ausdrücklich und sehen Chancen zur Belebung der Marktstraße West. **Herr Walzner** äußerte seine Bedenken hinsichtlich der Verbindung der Fußgängerzone in den westlichen Bereich (Metzner Weg/Mitscherlichstraße). Hier bestehe aus seiner Sicht bei Umsetzung Planungsbedarf.

Herr Ressel äußerte seine Zweifel hinsichtlich einer Belebung der Marktstraße West durch einen Nahversorger, sieht die vorgeschlagen Lösung aber dennoch aufgrund mangelnder Alternativen als annehmbar an.

Herr Leinert nahm zur geäußerten Kritik Stellung und klärte die Sachlage auf. Die vorliegende Ratsentscheidung werde von der Verwaltung akzeptiert und auch ordentlich umgesetzt, sobald diese beschlossen ist. Die betroffenen Grundstücke werden mit der Maßgabe, dass die Vorgaben des B-Planes innerhalb von 3 Jahren umzusetzen sind, nochmals entsprechend ausgeschrieben.

Frau Breuer gab den Vorsitz an **Herrn Möhle** zurück und fragte in einem eigenen Wortbeitrag nach der rechtlichen Sicherheit bei einem Verkauf des Grundstückes zu einem geringeren Wert als zum üblichen Marktpreis sowie der Sachlage zum bereits vorliegendem CIMA-Gutachten, welches nur noch maximal einen weiteren Nahversorger in diesem Gebiet zulasse. Für den Schlachthof läge bereits eine Baugenehmigung vor.

Herr Leinert erläuterte dazu, dass nach dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) ein Verkauf nur nach vollem Wert (Ermittlung durch Gebotsabgaben) erfolgen kann. Der Buchwert bleibe hierbei unberücksichtigt. Nach Rücksprache mit dem Rechtsamt sollen die Grundstücke nochmals zum Verkauf angeboten werden, mit der Maßgabe, dass dort das Vorhaben innerhalb von 3 Jahren realisiert wird. Da der B-Plan für das Gebiet am Schlachthof die Nutzung eines Nahversorgers hergebe, wurde seinerzeit die Baugenehmigung aufgrund des Bauantrages des Investors erteilt.

Der Ausschuss diskutierte eingehend und stimmte mit 4 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung für den Antrag.

Beschluss: **-einstimmig zugestimmt-**

Die Gruppe CDU/WBV, die Fraktion der SPD und die Gruppe GUS im Rat der Stadt Wilhelmshaven beantragen unter Berücksichtigung folgender - der Stadtverwaltung vorliegender - Unterlagen:

1. Planungsunterlagen „PLANQuadrat“ vom 6. September 2016,
2. Antrag auf Bauvorbescheid (§ 73 NBauO) der Firma Hoppmann Bau GmbH & Co.KG vom 14. März 2017 (VA 0007/ 2017),
3. Ablehnung der Bauvoranfrage der Stadt Wilhelmshaven (FB 63) vom 17. Juli 2017,
4. Hoppmann Bau GmbH & Co.KG „Antrag auf Änderung der geltenden Bebauungspläne Nr. 164C und 164A …“ vom 8. Mai 2018,
5. Gutachten Dr. Laudemann & Partner vom 20. Januar 2018,
6. Schreiben der Firma „Jade Immobilien“ vom 5. Dezember 2018 - Reservierungszusage,
7. Schreiben Stadt Wilhelmshaven, Dez. III, vom 6. Dezember 2018,

die Einleitung eines Bauleitverfahrens im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) zur Änderungen der geltenden Bebauungspläne Nr. 164C und 164A, im Hinblick auf die Errichtung eines Nahversorgers, in der westlichen Marktstraße sowie die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit dem entsprechenden Durchführungsvertrag.

Des Weiteren beantragen die Gruppe CDU/WBV, die Fraktion der SPD und die Gruppe GUS die Veräußerung der im städtischen Besitz befindlichen Grundstücke im Planungsbereich an den vorgenannten Investor (Hoppmann Bau GmbH & Co.KG) zum marktüblichen Kaufpreis bzw. den erforderlichen Grundstückstausch für den Durchbau der Schillerstraße zwischen der Marktstraße und der Bahnhofsstraße vorzunehmen.

Begründung:

Seit beinahe 20 Jahren liegen große Flächen an der Marktstraße (westlicher Teil) brach. Handel und Gewerbe haben sich weitestgehend aus dem vorgenannten Bereich zurückgezogen, der Bereich ist für Wohnbebauung unattraktiv.

Mit der Planung dort großflächigen Einzelhandel (u.A. die Firma „EDEKA“) mit einer attraktiven baulichen Gestaltung anzusiedeln, bietet sich die einmalige Chance diesen Teil unserer Stadt zu reaktivieren und – auch optisch – attraktiv zu gestalten.

Die o.g. Planung (Errichtung eines Nahversorgers) steht nicht im Widerspruch zum vom Rat beschlossenen CIMA-Gutachten. - Die Kosten für die o.g. Verfahren und Änderungen werden vollständig vom Inverstor übernommen.

5 Mitteilungen und Anfragen

5.1 Entwicklungen Entwurfsplanung Neubau BBS

Herr Leinert leitete in das Thema ein und erläuterte, dass das Ziel der begonnen Schulentwicklungsplanung die Verringerung von Schulflächen mit der Schaffung einer höheren Qualität war. Ein Erfolg sei bereits die sichtbar werdende Entlastung im Budget des Fachbereichs Schulen, welcher rund 3 Mio. € einsparen konnte trotz laufender Projekte und Sanierungen (Vergleich Jahresabschluss 2011 und aktueller Wirtschaftsplan).

Frau Groh übernahm die Präsentation und blickte zunächst zurück auf den in 2017 stattgefundenen städtebaulichen und hochbaulichen Wettbewerb, bei dem sich das Büro der Architekten Venneberg & Zech aus Hannover durchgesetzt hat. Die Entwurfsplanung wurde 2018 in Auftrag gegeben und ist jetzt abgeschlossen.

Anhand der ausgehängten Pläne erläuterte **Frau Groh** den Aufbau und die Besonderheiten des Gebäudekomplexes und der Vierfeldsporthalle.

Zeitplan:

2019	Mai	Bauantrag
	bis Herbst	Ausführungsplanungen (laufen parallel)
	im Herbst	Baugenehmigung
	ab Herbst	Erstellung der Leistungsverzeichnisse
2020	Frühjahr	1. Auftragsvergabe
	Mai/Juni	Grundsteinlegung
2021	Mai/Juni	Fertigstellung Rohbau
2022	bis Sommer	Fertigstellung Innenausbau
	August	Einzug

Die aktuellen Kosten belaufen sich auf rund 17 Mio. €. Im Wirtschaftsplan GGS waren 14,5 Mio. € angesetzt. Die Differenz ergibt sich u.a. aus der derzeitigen Kostensteigerung von rund 17% sowie neuer gesetzlicher Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und kleinerer Volumenveränderungen in einzelnen Bereichen des Bauvorhabens aufgrund von Nutzerwünschen. **Herr Leinert** ergänzte dazu, dass eine Lüftungsanlage aufgrund der hohen CO2 Belastung in den Schulungsräumen hinzugekommen sei. Die Mehrkosten werden durch Budgetverschiebungen im Wirtschaftsplan von GGS und durch die Steuerung des Mittelabflusses aufgefangen.

Auf die Nachfrage von **Herrn Möhle**, ob Tribünen für die Vierfeldsporthalle geplant seien, informierte **Herr Leinert**, dass aktuell keine Tribünen vorgesehen sind. Sollte dies gewünscht werden, müsse ein Antrag aus der Politik gestellt werden. **Frau Groh** ergänzte dazu, dass die Entwurfsplanung in enger Abstimmung mit der Schule dem Schulamt und dem Sportamt erstellt wurde und abgeschlossen sei. Mit einer Änderung müsse erneut der Architekt beauftragt werden, was eine Verzögerung des Zeitplanes verbunden mit einer weiteren nicht unerheblichen Kostensteigerung nach sich ziehen würde. **Frau Weinstock** wies darauf hin, dass dies eine reine Schulsporthalle sei und somit keine Tribünen erforderlich wären.

Frau Weinstock befürwortete abschließend eine Vorstellung der Entwürfe in der Märzsitzung des Schulausschusses und sprach mündlich eine Einladung an **Frau Groh** aus.

Der Ausschuss nahm zustimmend Kenntnis.

5.2 Relevante Grundstücke der Stadtwerke Wilhelmshaven für GGS

Aus gegebenem Anlass bat **Herr Schön** die Verwaltung um eine Aufstellung, welche Grundstücke zu den Stadtwerken gehören, die nicht hafenaffin sind, und sprach sich für eine Übertragung auf GGS aus. Dies sei aus stadtplanerischer Sicht sinnvoll und notwendig, um angemessen über die Entwicklung diskutieren und entscheiden zu können.

Der Ausschuss nahm zustimmend Kenntnis.

Es folgte der nichtöffentliche Teil der Sitzung.

Ende der Sitzung 12:10 Uhr

gez.	gez.	gez.
Leinert Stadtbaurat	Möhle Vorsitzender	Manke Protokollführerin