

Mitglied Gruppe CDU/WBV

Ausschussvorsitzender Helmut Möhle

Mitglied SPD-Fraktion

Ausschussmitglied Detlef Schön

Mitglied Gruppe GrünUnabhängigSozial

Ausschussmitglied Horst Dieter Walzner

Mitglied Gruppe FDP/FW

Ausschussmitglied Dr. Günther Schulte

fraktionslos

Ausschussmitglied Mirco Danner (fehlte unentschuldigt)

Dezernent

Erster Stadtrat Armin Schönfelder

vom Eigenbetrieb

Betriebsleiterin Simone Groh

Kaufmännisches Objekt- und Finanzmanagement-Abteilungsleitung Petra Burmeister

Kaufmännisches Objekt- und Finanzmanagement Kristin Watermann

Protokollführerin

Protokollführerin Heidi Manke

als Gast

Stadtrat Thomas Bruns

Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz - Fachbereichsleiter Nikša Marušić

A Öffentlicher Teil

Tagesordnung:

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Feststellung der Tagesordnung
- 3 Vorlagen an den Rat
- 3.1 Jahresabschluss des Eigenbetriebes Grundstücke und Gebäude der **262/2020** Stadt Wilhelmshaven (GGs) 2019 sowie die Entlastung der Betriebsleitung
- 3.2 Neubau des Trilateralen Weltnaturerbe Wattenmeer **276/2020** Partnerschaftszentrum (TWWP) - Bauausführung des gemeinsamen internationalen Investitionsvorhaben mit dem Land Niedersachsen und dem Gemeinsamen Wattenmeersekretariats (CWSS)

- 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.

- 3 Vorlagen an den Rat

- 3.1 Jahresabschluss des Eigenbetriebes Grundstücke und Gebäude der **262/2020** Stadt Wilhelmshaven (GGs) 2019 sowie die Entlastung der Betriebsleitung

Herr Möhle trug den Beschlussvorschlag vor.

Herr Möhle verwies auf den Bestätigungsvermerk auf Seite 12 (4. Abs.) des Berichtes und sprach der Betriebsleitung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von GGS seinen Dank für die außergewöhnlich geleistete Arbeit in diesem besonderen Jahr aus, welche durch den ordnungsgemäßen und ohne Beanstandung geprüften Jahresabschluss ersichtlich wurde.

In diesem Zusammenhang ging **Herr Möhle** auch auf die personelle Situation bei GGS ein. Aus dem Bericht ging hervor, dass sich die Anzahl der Beamten (Vollzeit) reduziert habe sowie dass trotz stetig steigender Anforderungen der Personalaufwand nur leicht gestiegen sei und die Planungen für die Personalaufwendungen unterschritten wurden (im Bericht auf Seite 23, Nr. 84

letzter Satz sowie in der Anlage I Seite 5, vorletzter Absatz]. Daraus sei die nach wie vor schwierige Personalsituation abzuleiten. Er bat hier unverzüglich um Abhilfe.

Herr Möhle verwies auf die Sitzung im Mai des letzten Jahres mit Herrn Leinert, in der man sich darüber verständigt hatte, dass in beiden Eigenbetrieben Stellen bis zu A11 von den Betriebsleitern in Unterstützung des Personalamtes eigenständig nachbesetzt werden sollen.

Herr Möhle sprach der Betriebsleiterin und den Kolleginnen und Kollegen von GGS seinen Dank für die hervorragend geleistete Arbeit aus.

Herr Schönfelder erläuterte dazu, dass die Wiederbesetzung von Stellen durch die Verwaltung teils langwierigen, verwaltungsinternen Prozessen unterliegt. Um zukünftig dort Abhilfe zu schaffen haben sich der neue Kämmerer und Personaldezernent Herr Bruns, der OB und Frau Groh darüber verständigt, dass im Eigenbetrieb eine externe Organisationsuntersuchung durchgeführt wird, die sich anschaut, wie der Eigenbetrieb künftig organisatorisch und personell aufgestellt wird. Zur Zuständigkeit der Einstellung führte Herr Schönfelder aus, dass GGS in bestimmten Bereichen selbst einstellen kann, es jedoch bisher so gehandhabt wurde, dass die Zentralverwaltung in den personellen und finanziellen Dingen zuständig ist. Eine Änderung dieser Verfahrensweise wäre ein klarer Strategiewechsel, der gemeinsam beraten werden müsste und der dann auch für den Eigenbetrieb TBW in Betracht gezogen werden muss.

Herr Bruns ergänzte dazu, dass auch sichergestellt werden muss, dass rechtssicher nachbesetzt wird. Eine hundertprozentige Besetzung aller Stellen wird es nie geben, da stets eine gewisse Fluktuation innerhalb der Verwaltung vorhanden sei. Ziel sei es, freie Stellen möglichst zeitnah zu besetzen.

Herr Möhle fragt anhand der Ausführungen zur Nordfrostarena im Rechenschaftsbericht 2019 (Anlage I, Seite 7) nach dem Zeitpunkt der Umsetzung (Ratsbeschluss).

Frau Groh erläuterte dazu, dass die Maßnahme um ein Jahr verschoben wurde. Eine Umsetzung ist ab dem Jahr 2022 zu erwarten.

Herr Bruns ergänzte dazu, dass die Verschiebung im Zusammenhang mit der derzeitigen finanziellen Lage der Stadt stehe. Aufgrund der hohen Investitionskosten müssen die finanziellen Aspekte der Maßnahme, trotz bestehender Ratsbeschlüsse, auch im Hinblick auf die Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde, neu bewertet werden. Ausführliche Informationen dazu werde es in den Klausurberatungen geben.

Beschluss: -einstimmig zugestimmt-

1. Der Jahresabschluss des Eigenbetriebes Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven zum 31.12.2019 wird gemäß Abschlussprüfung vom Diplom-Ökonom Herrn Hans-Jürgen Behrens im Auftrag des Rechnungsprüfungsamtes der Stadt Wilhelmshaven mit einem Jahresergebnis von **401.544,27 €** festgestellt. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls der Rechenschaftsbericht festgestellt.

Das Jahresergebnis des Wirtschaftsjahres 2019 ist wie folgt zu verwenden: In 2019 sind Rahmen der Eigenkapitalverzinsung **1.180.803,27 €** an den Haushalt der Stadt Wilhelmshaven abzuführen. Zusätzlich zum Jahresergebnis werden zur Deckung **779.259,00 €** aus der **ordentlichen Rücklage** entnommen.

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

3.2 Neubau des Trilateralen Weltnaturerbe Wattenmeer Partnerschaftszentrum (TWWP) - Bauausführung des gemeinsamen internationalen Investitionsvorhaben mit dem Land Niedersachsen und dem Gemeinsamen Wattenmeersekretariats (CWSS) **276/2020**

Herr Möhle trug den Beschlussvorschlag vor und bat die Verwaltung um eine unverzügliche Umsetzung der Maßnahme.

Herr Schönfelder leitete in die Beschlussvorlage ein und hob das Projekt als Leuchtturmprojekt für Wilhelmshaven hervor, welches die Stadt zur Hauptstadt des Wattenmeeres in Deutschland macht. Dieses architektonische Highlight und die damit verbundenen zukunftsweisenden Schritte seien wichtig und notwendig für viele verschiedene Bereiche der Stadt. Eine Entscheidung zur Fortführung der Maßnahme wird es im Zusammenhang mit dem Haushaltsplan und dem Wirtschaftsplan von GGS frühestens im Frühjahr 2021 nach den gemeinsamen Haushaltsberatungen geben.

Frau Groh erläuterte anhand einer PowerPoint Präsentation die Entwicklung des Projektes und ging ausführlich auf den bislang erreichten Planungsstand und die Kostenentwicklung ein. Die Präsentation ist als Anlage dem Protokoll beigelegt.

Die Flächenangaben und Kostenfestsetzungen im Rahmen der Auslobung des Wettbewerbs basierte auf den Anforderungen der Raumprogramme der beiden Nutzer zzgl. dafür erforderlicher Technik- und Verkehrsflächen. Der Flächenzuwachs erklärt sich u. a. aus der Bau-Typologie, die im Wettbewerb aus gestalterischen Aspekten nicht vorgegeben wurde. Mit der vollständigen Einhüllung des Bunkers ergibt sich ein Flächenzuwachs und daraus resultierend ein Kostenanstieg. Des Weiteren wurde das Projekt bereits in 2015 kalkuliert, was nach ca. 4 Jahren eine Verteuerung von ca. 2,8% nach sich zieht.

Zum Ende der Vorplanung lag eine Grobkostenschätzung bzgl. Baukonstruktion und technischer Gebäudeausstattung vor. Die sich anschließende Phase der Entwurfsplanung war neben einer weiteren Spezifizierung der Planung auch darauf ausgerichtet, Einsparpotentiale im Projekt zu finden und die Möglichkeiten weiterer Förderungen zu prüfen. Eine Flächenreduzierung durch Entfernung einer Etage ist ausgeschlossen, da der prämierte und beauftragte Architektenentwurf als ein Werk der Baukunst zu behandeln ist und dem Schutz des Urheberrechtsgesetzes unterliegt.

Einen wesentlichen Anteil an der Kostensteigerung verursacht der Bunker selbst. Bestand im Vorfeld noch die Annahme, er würde aufgrund seiner Massigkeit auch tragfähig sein, ergaben diverse Untersuchungen, dass es eines weiteren zusätzlichen Lastabtrages bedarf, der über Boden-Verdrängungspfähle und Stahlbetonstützen erfolgen wird. Der Gebäudeentwurf fällt unter die Hochhausrichtlinie und das große Auditorium unter die Bestimmungen der Versammlungsstätten Richtlinie. Die hier erforderliche Einhaltung von Vorschriften bildet auch einen nicht unerheblichen Kostenfaktor im Projekt. Die Forderung der Nachhaltigkeit aus dem Wettbewerb erfüllt das Projekt u. a. über die Heizung und Kühlung mit Luft-Wasser-Wärmepumpen. Auch wenn durch den Einsatz des regenerativen Energieträgers Luft künftig vollkommen kostenunabhängig von der künftigen CO₂ Bepreisung geheizt und gekühlt werden kann, handelt es sich hier um kostenintensive technische Ausstattungen. Ein so modernes Gebäude dieser Art ist aufgrund seiner technischen Komplexität manuell nicht zu beherrschen und wird im Bereich der Klimatisierung, der Lüftung, des sommerlichen Wärmeschutzes, des Brandschutzes, der Beleuchtung und der Schließtechnik durch eine umfassende Steuerungstechnik unterstützt werden. Die Glasdoppelfassade, als prägendes Element des Entwurfes, ist ebenfalls ein wesentlicher Baustein in der energieeffizienten Bauausführung. Zusammen mit einer intelligenten Steuerungstechnik sorgt sie zu jeder Jahreszeit für die Klimatisierung der Räume und entraucht im Brandfall kritische Bereiche. Die Planungen berücksichtigen auch die Vogelschlagproblematik, die bei Glass Fassaden auftreten kann. Hier werden in enger Abstimmung mit der UNB Siebdruckverfahren mit einer speziellen Ornamentik auf ihre Verwendung geprüft und zum Einsatz kommen.

Bei der Ausstattung hingegen konnten eine Reihe von Designoptimierungen vorgenommen werden und in Zusammenarbeit mit der Architektin kostengünstigere und nachhaltigere Alternativen gefunden werden.

Mit Abschluss der Entwurfsplanung muss festgestellt werden, dass im Rahmen der Entwurfsplanung kaum noch Möglichkeiten hinsichtlich größerer Kosteneinsparpotentiale bestehen. Die jetzt vorliegende Kostenberechnung umzusetzen kann nur gemeinsam mit den künftigen beiden externen Nutzern erfolgen. Derzeit wird mit Unterstützung des Landes Niedersachsen die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln sowohl für den Hochbau als auch im Bereich der Außenanlagen geprüft. Im TWWP sind dafür Flächen des Foyers, im Bunker Erdgeschoss, des Auditoriums und der großen Dachterrasse als Gemeinbedarfsflächen angemeldet. Im Falle der Fördermittelgewährung sind diese

Flächen öffentlich zugänglich zu machen. Erste positive Signale des Fördermittelgebers liegen vor.

Abschließend fasste **Frau Groh** die Finanzvolumina aus dem Bauvorhaben zusammen und berichtete zum weiteren Zeitplan.

Herr Möhle bedankte sich für die ausführlichen Informationen.

Herr Schön bat um nähere Erläuterungen zur geplanten Außenanlage sowie dem geplanten Bootshaus. Die geplante Bodenversiegelung im Außenbereich werde kritisch gesehen. Auch soll die derzeit laufende Bürgerbefragung seitens der Stadthalle abgewartet werden.

Frau Groh erläuterte dazu, dass das Bootshaus ein Bestandteil des Raumprogramms der Nutzer ist. Das künftig dort unterzubringende Boot samt Trailer wird von der Nationalparkverwaltung für Forschungszwecke auf dem Wattenmeer benötigt. Eine Anforderung des Raumprogrammes war u. a., das Boot und den zugehörigen Trailer in unmittelbarer Nähe zum TWWP unterzubringen.

Im Nebengebäude wird auch gesamte Wärmepumpentechnik untergebracht. Die ursprünglich vorgesehene Unterbringung der Technik im Bunker ist u. a. aufgrund der stark schwankenden Luftfeuchtigkeit und der zum Betrieb fehlenden Luftmengen im Inneren nicht mehr möglich.

Die Außenlagen befinden sich derzeit noch in der Planung. Der Entwurf der Freianlagen des Planungsbüros Marianne Levinsen Kopenhagen ist urheberrechtlich geschützt. Im Planungsprozess wird versucht, in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro auf die Gestaltung Einfluss zu nehmen. Die Planung und Umsetzung der Außenanlagen liegt im Zuständigkeitsbereich von TBW, wird jedoch in der Gesamtsteuerung des Projektes von GGS koordiniert.

An der anschließenden Diskussion über die Außenanlagen und den Flächen des Banner See Parks beteiligten sich **Herr Dr. Schulte, Herr Schön** und **Herr Walzner**. Die urheberrechtlich geschützte Planung sowie deren Gestaltung der umliegenden Flächen wurden nach wie vor kritisch gesehen. Es sollen ebenfalls die Interessen der Bürger berücksichtigt werden.

Frau Groh erläuterte dazu nochmals, dass es sich bei den urheberrechtlich geschützten Flächen um die Flächen des Teilbereiches 1 handelt (Umgriffsflächen TWWP). Für die Flächen des Teilbereiches 2 (Ideenteil des Wettbewerbs) liegen bislang Skizzen vor, die in keiner Weise verpflichtend sind, in dieser Form umgesetzt zu werden.

Herr Bruns machte abschließend noch die Finanzlage des Projektes deutlich. Die derzeitigen Kostensteigerungen seien in noch keinem Wirtschaftsplan enthalten. Hier wird aufgrund des hohen Investitionsvolumens eine Priorisierung mit anderen Maßnahmen nötig sein. Risiken und Unterhaltungskosten seien hierbei noch nicht

voll berücksichtigt.

Der Ausschuss ist sich der schwierigen Lage bewusst, dennoch herrschte Uneinigkeit über die Umsetzung der Beschlussvorlage.

Die Beschlussvorlage wurde bei **1x Ja**-Stimmen, **1x Nein**-Stimmen und **1x Enthaltung** bei Stimmengleichheit **abgelehnt**.

Beschluss: **-abgelehnt-**

1. Das Ergebnis der Entwurfsplanung für den Hochbau mit Gesamtbaukosten von 19,70 Mio. € inkl. Baunebenkosten wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Ergebnis der Entwurfsplanung für das sogenannte Bootshaus mit Gesamtkosten von 600.000 € wird zur Kenntnis genommen.
3. Das Ergebnis der Entwurfsplanung für die Außenanlagen mit Gesamtbaukosten von 3,40 Mio. € inkl. Baunebenkosten wird zur Kenntnis genommen.
4. Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass die gewährten und in Aussicht genommenen Fördermittel den jeweiligen Nutzungen wie folgt zugeordnet werden: Die Flächen des Hochbaus und des Bootshauses (Büro-, Besprechungs-, Labor-, Lager- und Abstellflächen) und die sogenannten Gemeinbedarfsflächen werden baulich und finanziell getrennt voneinander dargestellt, so dass die gewährten bzw. in Aussicht gestellten Fördermittel der jeweiligen Nutzung eindeutig zugeordnet sind.

a) Insgesamt stehen im Hochbau und Bootshaus ca. 2.320 m² Mietfläche zur Verfügung.

Die anteiligen Baukosten dafür (Hochbau und Bootshaus) betragen 12,12 Mio. €. Davon werden 4 Mio. € aus Bundesmitteln gefördert. Der verbleibende Betrag in Höhe von 8,12 Mio. € wird durch Mieteinnahmen der externen Nutzer finanziert.

GGs beabsichtigt diese Mietflächen an die Nationalparkverwaltung Niedersächsisches Wattenmeer, das Common Wadden Sea Secretary (CWWS) und einen weiteren,

noch nicht näher bestimmten Mieter, der thematisch in das Grundkonzept des Hauses passt, zu vermieten. Für die Vermietung von ca. 350 m² besteht derzeit noch ein Vermietungsrisiko.

- b) Die anteiligen Baukosten der 1.475 m² für die Allgemeinheit zugänglichen Flächen betragen 8,18 Mio. €. Hierfür ist seitens der Stadt beim Land Niedersachsen ein Antrag auf Städtebauförderung gestellt. Im Falle einer Förderung in Höhe von 66,7 % bis max. 90 % würde dieser Baukostenteil mit 5,45 Mio. € bis maximal 7,36 Mio. € bezuschusst werden. Der Eigenanteil der Stadt am Hochbau beläuft sich damit auf ca. 2,73 Mio. € bis 0,82 Mio. €.

Die Refinanzierung dieses Anteils muss über den Kernhaushalt erfolgen, da aufgrund der Städtebauförderung keine gewerbliche Nutzung zulässig ist. Auf der Grundlage der derzeit vorliegenden Informationen beläuft sich die Nettomiete auf ca. 160.000 €/Jahr (bei Städtebauförderung i. H. v. 66,70 %). Auf die jährliche Bewirtschaftung entfallen ca. 100.000 €/Jahr.

- c) Für die verbleibenden Flächen im Inneren des Bunkers (Etage 1 und 2, ca. 485 m²) ist geplant, sie durch GGS an einen externen Betreiber eines innovativen Ausstellungskonzeptes zu vermieten. Eine belastbare Einnahmeschätzung kann erst mit Vorlage eines Ausstellungskonzeptes erfolgen. Auf die jährliche Bewirtschaftung dieser Flächen entfallen ca. 50.000 €/Jahr, die seitens GGS umzulegen sind.

Für den Ausgleich der jährlichen Bewirtschaftungskosten ist an GGS ein Zuschuss mit der Auflage zu zahlen, das vorliegende Nutzungskonzept (Anlage 4) mit einem Finanzierungskonzept (Generierung von Einnahmen Dritter, Pkt. 5) zu verknüpfen.

5. GGS wird beauftragt, zur Refinanzierung der konzerninternen Aufwendungen eine externe Nutzerin bzw. externen Nutzer für die Bunkerinnenflächen der Etagen 1 und 2 im Wege einer öffentlichen Ausschreibung zu finden, um die Flächen langfristig mit einem innovativen Ausstellungskonzept zu bespielen.

Es folgte der nichtöffentliche Teil der Sitzung.

Ende der Sitzung 11:30 Uhr

gez.

Schönfelder
Erster Stadtrat

gez.

Möhle
Vorsitzender

gez.

Manke
Protokollführerin