

Anwesend:

Mitglied Gruppe CDU/WBV

Ausschussvorsitzender Helmut Möhle

Ausschussmitglied Astrid Zaage

Mitglied SPD-Fraktion

Ausschussmitglied Detlef Schön

Mitglied Gruppe FDP/FW

Ausschussmitglied Dr. Günther Schulte (fehlte entschuldigt)

Dezernent

Stadtbaurat Niksa Marušić

vom Eigenbetrieb

Betriebsleiterin Simone Groh

Protokollführerin

Protokollführerin Andrea Müller

als Gast

vom Eigenbetrieb Grundstücke und Gebäude Heidi Manke

Ratsmitglied Howard Jacques

Ratsmitglied Stefan Becker

Ratsmitglied Andreas Tönjes

Ratsmitglied Dr. von Teichmann

Ortsbürgermeister Martin Burkhart

Geschäftsführung Wilhelmshaven Touristik & Freizeit GmbH Michael Diers

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 öffentliche Sitzung des Betriebsausschusses GGS vom 15.04.2021
- 3.2 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Betriebsausschusses GGS vom 06.05.2021
- 3.3 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Betriebsausschusses GGS vom 10.06.2021
- 3.4 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Betriebsausschusses GGS vom 08.07.2021
- 3.5 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Sonder-Betriebsausschusses GGS vom 20.07.2021
- 4 Vorlagen an den Rat
- 4.1 Antrag Gruppe Die FRAKTION: Stärkung des Naherholungsgebiets Banter See **549/2021**
- 4.2 Antrag Gruppe Die FRAKTION: Veräußerungen von Erbbaugrundstücken **559/2021**
- 4.3 Sengwarder Altendeich 8 - Verkauf der Hofstelle und Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen
- 5 Mitteilungen und Anfragen
- 5.1 Bericht über den Fortschritt: Ausweichquartier Marion-Dönhoff-Schule (BV 192/2021)
- 5.2 Hundefreilauffläche

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.

Zusätzlich wurde die Tagesordnung um folgenden Tagesordnungspunkt anhand der Nachtragseinladung ergänzt:

Im nichtöffentlichen Teil:

8.6 Vergabe – Friedensstr. 60 – 62, Neubau BBS – Trockenbauarbeiten **281/2021**

3 Genehmigung der Niederschriften

3.1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Betriebsausschusses GGS vom 15.04.2021

Der Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Betriebsausschusses Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven vom 15.04.2021 wurde **mehrheitlich zugestimmt**.

3.2 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Betriebsausschusses GGS vom 06.05.2021

Der Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Betriebsausschusses Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven vom 06.05.2021 wurde **mehrheitlich zugestimmt**.

3.3 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Betriebsausschusses GGS vom 10.06.2021

Der Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Betriebsausschusses Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven vom 10.06.2021 wurde **mehrheitlich zugestimmt**.

3.4 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Betriebsausschusses GGS vom 08.07.2021

Der Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Betriebsausschusses Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven vom 08.07.2021 wurde **mehrheitlich zugestimmt**.

3.5 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Sonder-Betriebsausschusses GGS vom 20.07.2021

Der Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Betriebsausschusses Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven vom 20.07.2021 wurde **mehrheitlich zugestimmt**.

4 Vorlagen an den Rat

4.1 Antrag Gruppe Die FRAKTION: Stärkung des Naherholungsgebiets Banter See **549/2021**

Herr Möhle wies **Herrn Tönjes** darauf hin, wenn kein Mitglied des Ausschusses die Vorlage eingebracht hat, trägt der Ausschussvorsitzende die Beschlussvorlage vor. Herr Tönjes verwies auf § 72 Abs. 2 NKomVG, dass dies leider nicht korrekt sei. Herr Möhle möchte sich bitte diesbezüglich schlau machen, könne die Sitzung dafür unterbrechen und sich ggf. beim Ersten Stadtrat kundig machen. Herr Möhle informierte Herrn Tönjes darüber, dass ihm das Rechtsamt eine andere Auskunft erteilt habe, nach der er sich richtet. Herr Möhle hat Herrn Tönjes das Wort nicht erteilt.

Herr Möhle trug den Beschlussvorschlag vor und ergänzte seine Ausführungen um den Auszug aus dem Protokoll über die öffentliche Sitzung des Rates am 14.07.2021 (fortgesetzt am 06.09.2021).

Herr Schön ergänzte dazu, dass die SPD die Auffassung vertritt, sich generell Gedanken darüber zu machen, wie es am Banter See weitergeht. Vor allem in dem Bereich zwischen TWWP Gebäude und der Seeflussschwalbenkolonie soll das Gebiet der Natur erhalten bleiben. Derzeit ist dort ein Gewerbegebiet geplant. Der

B-Plan sollte so geändert werden, dass dort kein Gewerbe mehr möglich ist. Das Strandcafé Fährhaus sollte einen langfristigen Pachtvertrag erhalten, damit für den Pächter Planungssicherheit besteht. Des Weiteren sollte der Rad- und Wanderweg weiter ausgebaut und für „Klein Wangerooge“ ein nachhaltiges Konzept erarbeitet werden.

Frau Zaage führte aus, dass die Gruppe CDU/WBV folgenden Änderungsantrag zu der BV 549/2021 eingereicht hat:

1. „Der Eigenbetrieb Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven (GGS) wird beauftragt, mit den Pächtern ihrer Grundstücke am Banter See Vertragsverhandlungen mit dem Ziel aufzunehmen, den Pächtern durch den Abschluss langfristiger Pachtverträge Planungssicherheit zu ermöglichen. Vor dem Abschluss der Verträge ist der Betriebsausschuss GGS zu beteiligen. Eine gegebenenfalls erforderliche Altlastensanierung in einigen Bereichen des Banter Sees ist zu berücksichtigen.
2. Die Wilhelmshavener Touristik & Freizeit GmbH wird beauftragt für das Freibad „Klein Wangerooge“ ein nachhaltiges Konzept zur Sanierung vorzulegen. Die derzeitige Pächterin des Kioskes auf dem Gelände des Freibades ist dabei zu beteiligen. Das Konzept ist dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.“

Frau Zaage bittet um Zustimmung des Änderungsantrages.

Herr Walzner kritisierte den jetzigen Nutzungsvertrag für den Sportfischerverein Wilhelmshaven e.V., dessen Mitglieder nur in den Abendstunden angeln dürfen und betonte die Wichtigkeit einer Vertragsänderung.

Frau Groh erläuterte dazu, dass der Vertrag in seiner vorliegenden Form in gegenseitigem Einverständnis geschlossen wurde. Mit Herrn Gräßner besteht Einvernehmen, nach einem Jahr die Vertragsbedingungen zu modifizieren.

Herr Diers betonte, dass die Entwicklung eines nachhaltigen Banter See Konzeptes durchaus wichtig und notwendig ist. Da das Gebäude des Kioskes auf dem Gelände des Freibades erneuert werden müsste, ist dies eine Gemeinschaftsaufgabe zusammen mit GGS. **Herr Diers** möchte zu bedenken geben, dass der Gastronomiebetreiber am Pumpwerk eine relativ hohe Pacht zahlt und es nicht zu extremen Unterschieden bei anderen Pächtern kommen darf.

Herr Möhle hob nochmal hervor, dass die Pachtverträge lt. Änderungsantrag der CDU/WBV möglichst langfristig abgeschlossen werden sollen.

Dem **Änderungsantrag** wurde mit **3 x Ja**-Stimmen und **1 x Enthaltung** einstimmig **zugestimmt**.

Der **geänderten Beschlussvorlage** wurde mit **4 x Ja**-Stimmen **einstimmig zugestimmt**.

Beschluss: -einstimmig zugestimmt-

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven bekundet seinen Willen, den Banter See für die Wilhelmshavener als Erholungsgebiet zu erhalten und zu stärken.

1. Der Eigenbetrieb Gebäude, Grundstücke Stadt Wilhelmshaven (GGS) wird beauftragt, Pachtverträge am Banter See mit den dortigen Vereinen und dem Fährhaus langfristig (auf min. 10 Jahre) abzuschließen, um eine längerfristige Planung für alle Beteiligten zu ermöglichen.

2. Die WTF GmbH wird beauftragt, für das Freibad „Klein Wangerooge“ ein nachhaltiges Konzept zur Sanierung vorzulegen, damit der augenblickliche Pächter Planungssicherheit erhält.

Begründung:

Wird nachgereicht.

4.2 Antrag Gruppe Die FRAKTION: Veräußerungen von Erbbaugrundstücken

559/2021

Herr Möhle trug den Beschlussvorschlag vor und ergänzte seine Ausführungen um den Auszug aus dem Protokoll über die öffentliche Sitzung des Rates am 22.09.2021.

Änderungsantrag für die Gruppe FDP/FW:

Zitat Anfang:

„Der Rat möge beschließen:

Der vorliegende Antrag der Gruppe „Die Fraktion“ wird wie folgt geändert: Erbbaugrundstücke werden grundsätzlich zum vollen Wert (§ 125 NKomVG) entsprechend dem Verkehrswert verkauft. Ausnahmen hiervon bedürfen einer schlüssigen Begründung, die Entscheidung obliegt in diesen Fällen dem Rat. (Der weitere Text im Originalantrag entfällt, ebenso die Begründung)“

Zitat Ende

Herr Schön kann dem Antrag so zustimmen, da die derzeitige Regelung (Bodenrichtwert abzüglich 15,- €/qm) nicht zielführend ist. Erbbaugrundstücke sollten mindestens zum Verkehrswert angeboten werden.

Frau Groh bittet um Zurückstellung des Antrages. Mit dem VA Beschluss wurde eine Festlegung auf den Bodenrichtwert getroffen abzüglich 15,- €/qm Erschließungskosten. Der Verkauf eines Erbbaurechts vor Ablauf der Erbbaurechtslaufzeit kann aufgrund der Belastung durch das Erbbaurecht nicht den vollen Bodenrichtwert erzielen. **Frau Groh** wies darauf hin, dass der Erbbaurechtsnehmer für dieses Recht einen Erbbauzins zahlt. Nach den Wertermittlungsrichtlinien wird die Differenz zwischen dem vereinbarten Erbbauzins und dem Verzinsungsbetrag des Bodenwerts mit dem

Rentenbarwertfaktor auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert und anschließend mit einem Wertfaktor multipliziert. Je kürzer die Restlaufzeit des Erbbaurechts, desto geringer die Wertminderung.

Es wurden folgende Unterlagen ausgegeben: Auszug aus den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) einschließlich Anlage 12, Beispielrechnung auf Grundlage der Wertermittlungsrichtlinie, Barwerttabelle, Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Herr Schön stellte klar, dass es darum geht die 15,- €/qm Erschließungskosten nicht vom Bodenrichtwert abzuziehen. Aufgrund des Defizites der Kommune sollen alle Einnahmemöglichkeiten ausgeschöpft werden. **Herr Schön** bittet deshalb um Zustimmung des Änderungsantrages und der Beschlussvorlage. **Frau Zaage** möchte gerne mehr Rechtssicherheit haben, bevor sie über diesen Antrag abstimmt.

Herr Marušić ergänzte dazu, dass es durchaus nachvollziehbar ist, wenn Mitglieder des Rates, bei diesem komplexen Rechtsgebiet, noch weiter darüber beraten möchten. Es ist nicht gesichert, dass der Wunsch, das dadurch höhere Verkaufspreise erzielt werden, bei der Anwendung der Richtlinie zu tage kommt.

Dem **Änderungsantrag** wurde mit **2 x Ja**-Stimmen und **2 x Enthaltung einstimmig zugestimmt**.

Der **geänderten Beschlussvorlage** wurde mit **2 x Ja**-Stimmen und **2 x Enthaltung einstimmig zugestimmt**.

Beschluss: **-einstimmig zugestimmt-**

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven beschließt,

1. Erbbaugrundstücke werden mindestens zum aktuellen vollen Verkehrswert angeboten.

(Aufhebung des VA-Beschlusses vom 06.02.1995 und des Ratsbeschlusses vom 11.05.2005)

2. Angebote zum Erwerb von Erbbaugrundstücken, die nicht zum aktuellen vollen

Bodenrichtwert eingehen, sind zu begründen. Die Begründung ist dem Rat zwei Wochen vor

„Beschlussfassung zur Veräußerung“ vorzulegen.

4.3 Sengwarder Altendeich 8 - Verkauf der Hofstelle und Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen

Frau Groh berichtete dazu, dass es sich hierbei um den Verkauf der Hofstelle Sengwarder Altendeich und die langfristige Verpachtung (20 Jahre) von landwirtschaftlichen Flächen von rund 56 ha handelt.

5 Mitteilungen und Anfragen

5.1 Bericht über den Fortschritt: Ausweichquartier Marion-Dönhoff-Schule
(BV 192/2021)

Frau Groh berichtet, dass am Standort Nogatstraße zwei Containeranlagen aufgestellt wurden, die für den 8. Jahrgang vorgesehen sind. Die Containeranlagen werden zwei Wochen nach den Herbstferien in Betrieb gehen. Es werden außerdem zwei Behinderten-WC's mit Pflegeraum und drei WC-Containeranlagen aufgestellt. Die Bezugsfertigkeit auch dieser Containeranlage wird mit Ablauf der Herbstferien zugesagt. Zusätzlich wurde eine DIXI Toilette für das schulfremde Personal aufgestellt.

Zum Bauzeitenplan Kniprodestraße 95 – 97: die Baugenehmigung zum Bestandsgebäude lag am 30.08.2021 und für die Containeranlage kurze Zeit später vor. Das Lieferdatum der Containeranlage war der 06.10.2021.

Herr Möhle lobte die Verwaltung, dass es ihr immer wieder gelingt Container zu beschaffen, obwohl es Lieferengpässe gibt.

Der Ausschuss nahm Kenntnis.

5.2 Hundefreilauffläche

Herr Walzner berichtete, dass Teile der Zaunanlage der Hundefreilauffläche am Heuweg in der Nacht vom 23. auf den 24.09.2021 zerstört wurden. Die Hundefreilauffläche sollte daraufhin für ca. sechs Wochen gesperrt werden, weil die Instandsetzung des Zaunes so lange dauern würde. Der Leiter des angrenzenden Baumarktes hatte umgehend einen provisorischen Zaun errichtet, so dass die Freilauffläche am 25.09.2021 wieder nutzbar war. **Herr Walzner** fragt an, ob GGS nachträglich einen Antrag auf Sachbeschädigung und Unfallflucht stellen kann.

Frau Groh informierte dazu, dass GGS jeden Schaden reguliert, egal welcher Art (Einbruchschaden, Beschädigungen etc.) und ein Schaden immer zur Anzeige kommt. Die Errichtung des provisorischen Zaunes wurde zusammen mit GGS und dem Baumarkt koordiniert.

Der Ausschuss nahm Kenntnis.

Es folgte der nichtöffentliche Teil der Sitzung.

Ende der Sitzung 11:15 Uhr

gez.

Marušić
Stadtbaurat

gez.

Möhle
Vorsitzender

gez.

Müller
Protokollführerin