

## geänderte - Sitzungsvorlage

Nr. 2022/185

## Beschlussvorlage

## Einrichtung von Sammelunterkünften für schutzsuchende Menschen im Landkreis Lüchow-Dannenberg

Kreisausschuss	07.04.2022	TOP 1
----------------	------------	-------

Kreistag	07.04.2022	TOP 3
----------	------------	-------

**Beschlussvorschlag:**

**Vorbehaltlich der Zustimmung durch das MI zur Genehmigung der notwendigen Kreditaufnahme werden die Verkaufsverhandlungen zum Erwerb der Liegenschaft Neu Tramm weitergeführt. Die notwendige Kreditgenehmigung wird im Rahmen einer Nachtragshaushaltssatzung festgesetzt.**

**Sachverhalt:**

Die Landrätin wurde am 24.03.2022 vom Kreistag beauftragt, mit erster Priorität Verhandlungen mit dem Eigentümer der Kaserne Neu Tramm über den Ankauf der Liegenschaft zu führen. Dementsprechend hat am 30.03.2022 ein Verhandlungsgespräch stattgefunden, im Rahmen dessen der Eigentümer erklärt hat, dass er von einem Marktwert der Liegenschaft von **20,8 Mio. EUR** ausgeht.

Ein Verkehrswertgutachten hierzu scheint es nicht zu geben. Laut Eigentümer gebe es verschiedene Kaufinteressierte und konkretere Verhandlungen mit mehreren Interessenten. Es bestehe die sichere Möglichkeit zur Unterbringung von 750 Flüchtlingskindern und Begleitpersonen auf dem Gelände.

Im Hinblick auf das Vorhaben des Landkreises zur Entwicklung der Liegenschaft zu einem sicheren Kinderdorf hat der Eigentümer den aktuellen Verhandlungswert mit **17,6 Mio. EUR** beziffert.

Zusätzlich zum Kaufpreis werden fällig:

Grunderwerbssteuer (5 %)	880 TEUR
Notar- und Gerichtskosten	ca. 135 TEUR
Kosten Unternehmensberatung	440 TEUR (ca. 2,5 %)
Daraus ergibt sich ein Gesamtkreditbedarf für den Kauf i.H.v. ca. <b>19,0 Mio. EUR</b>	

Die Finanzierung des Kaufpreises verursacht in Abhängigkeit der Laufzeit der Kredite folgende **Auszahlungen im Finanzhaushalt:**

**Laufend:**

Kreditaufnahme 19,0 Mio. EUR

Jährliche Tilgung bei 40-jähriger Laufzeit: **475 TEUR**

Jährliche Tilgung bei 30-jähriger Laufzeit: 633 TEUR (max. Laufzeit KfW)

Jährliche Tilgung bei 20-jähriger Laufzeit: 950 TEUR

Im **Ergebnishaushalt** entstehen folgende laufende Aufwendungen:

- Jährliche anfängliche Zinsen (Annuitätendarlehn):

Bei 0,1 % (Mindestbetrag KfW):	19 TEUR
Bei 0,8 % aktuelle langfristige Finanzierung:	<b>152 TEUR</b>
Bei 1,5 % aktueller Zinsanstieg	285 TEUR

- Hausmeister/Sicherheit (1,5 VK EG 5, Stufe 3)	67 TEUR
- Versicherung	22 TEUR
- lfd. Gebäudeunterhaltung	200 TEUR
- Abschreibungen	51 TEUR
- Betriebs- und Verbrauchskosten aktuell	123 TEUR Strom, Ölheizung, Grundsteuer (Wasser/Abwasser fehlt)

=Jährliche belegungsunabhängige Kosten **613 TEUR**

(Annahme: 0,8 % Zinsen + 40 Jahre Laufzeit)

**Zusätzlich bei Belegung anfallende Kosten:**

- Erhöhte Betriebs- und Verbrauchskosten: aufgrund fehlender Erfahrungswerte nicht kalkulierbar
- Kosten des Betriebes wie Verpflegung, Reinigung, Sicherheit, Betreuung durch JuHi-Einrichtung etc., welche aufgrund fehlender Erfahrungswerte nicht kalkulierbar sind

**Einnahmen:**

Aktuelle Erstattung nach Aufnahmegesetz pro Kopf: 10.000 EUR (**täglich 27,40 EUR/Flüchtling**). Die Höhe der Erstattungen lag in den vergangenen Jahren jeweils bei rd. 11.500 EUR/Flüchtling, da die Kommunen nachgewiesen hatten, dass sie mit der pauschalen Erstattung nicht ausgekommen sind. Diese Erstattung setzt aber voraus, dass die Personenzahlen zu den verschiedenen Quartalsstichtagen im Landkreis gemeldet sind.

Aufgrund der laufenden Bund-Länder-Verhandlungen und den Bemühungen der kommunalen Spitzenverbände kann erwartet werden, dass sich die Erstattungsleistungen für die Kommunen noch erhöhen werden.

Der Ankauf nur eines Teiles der Liegenschaft - wie z.B. des Rundlings- kommt für den Eigentümer nicht in Betracht. Zudem gestaltet sich die Erschließung und Versorgung in einem solchen Fall als sehr schwierig.

Allerdings liegen aktuell lediglich für drei der 32 Gebäude der Liegenschaft Baugenehmigungen vor. Das Fehlen dieser Genehmigungen wirkt sich kaufpreismindernd aus, da im Schnitt mit Baugebühren von 10.000 – 15.000 EUR je Gebäude zu rechnen ist. Dementsprechend wäre der o.a. Kaufpreis noch nach zu verhandeln.

**Chancen:**

- Schaffung dauerhafter Möglichkeiten der Unterbringung von Geflüchteten
- Entwicklung von Sozialwohnungen
- 30.000 m<sup>2</sup> Entwicklungsflächen
- Nachnutzung statt Leerstand
- Möglichkeit, Teile der Liegenschaft weiter zu veräußern und damit die laufenden Verbindlichkeiten zu senken

**Risiken:**

- bei einigen Gebäuden möglicher Unterhaltungsstau
- nicht bezifferbare Kosten für Weiterentwicklung der Immobilie bei Nutzung außerhalb von Gemeinschaftsunterkünften mit den Vorgaben des Denkmalschutzes (z.B. Umbau zu Wohnungen)
- fehlende Refinanzierungsmöglichkeiten bei Wegfall der Flüchtlingspauschalen

**Fazit:**

- aus den aktuellen Kopf-Pauschalen von 10.000 EUR/Vertriebenen können im Falle einer Vollbelegung die laufenden Kosten der Unterbringung und Betreuung voraussichtlich nicht gewährleistet werden
- unabhängig von einer Belegung werden dem Landkreis jährliche Aufwendungen in einer Größenordnung von knapp 620 TEUR und Auszahlungen von mindestens 475 TEUR entstehen.

**Anlagen:**

keine

**Klimawirkung:**

Mit dem reinen Kauf der Liegenschaft entstehen keine negativen Klimawirkungen.

Die Stabsstelle Klimaschutz hat die Klimawirkungsprüfung:

- nicht beratend begleitet
- beratend begleitet
- mitgezeichnet

**Finanzielle Auswirkungen:**

Belegungsunabhängige Auszahlungen im Finanzhaushalt von jährlich ca. 475.000 EUR sowie Aufwendungen für Betriebskosten, Zinsen und die laufende Unterhaltung von jährlich rund 620.000 EUR.

Bei entsprechender Belegung weitere Aufwendungen in nicht abschätzbarer Höhe für Versorgung,

Betreuung, Reinigung und Sicherheit der Flüchtlinge.  
Erträge aus den Pauschalbeträgen für die Flüchtlingsunterbringung in Höhe von derzeit 10.000  
EUR/Vertriebenem können teilweise zur Deckung der Aufwendungen genutzt werden. Eine Erhöhung  
ist zu erwarten.

I.V.

---