Sitzungsvorlage

Nr. 2022/210

Beschlussvorlage

Sachstand Liegenschaft Neu Tramm 19.04.2022

Ausschuss Finanzen, Controlling und Personal	21.04.2022	TOP
Kreisausschuss	25.04.2022	TOP
Kreistag	02.05.2022	TOP

Beschlussvorschlag:

Sachverhalt:

Zu der Liegenschaft Neu Tramm hat der Kreistag bisher folgende Beschlüsse gefasst:

Der Kreistag des Landkreises Lüchow-Dannenberg hat in seiner Sitzung am 07. April 2022 mit Beginn um 14.30 Uhr folgenden Beschluss gefasst:

„Unter Kenntnisnahme der Ausführungen der Verwaltung in der Beschlussvorlage 2022/185 vom 07.04.2022 hält der Kreistag seinen Verhandlungsauftrag vom 24.03.2022 vollumfänglich aufrecht. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Ortstermin in Neu Tramm für die Abgeordneten des Kreistages zu organisieren.“

Beschluss: 32 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Beschluss des Kreistages vom 24.03.2022, auf welchen Bezug genommen wird (ebenfalls einstimmig), lautete wie folgt:

Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Verhandlungen zur Akquise von Unterbringungsmöglichkeiten für schutzsuchende Menschen in Lüchow-Dannenberg zu führen mit folgenden Varianten:

- Direktkauf mit Unterstützung von Bund und Land (ggfs. unter Beteiligung der Stadt Dannenberg (Elbe)
- Miete von einem externen Käufer (Mittelgeber) zu tragbaren Konditionen
- Abschluss eines Mietvertrages mit Kaufoption/ Mietkauf

Zur Umsetzung dieser Beschlusslagen gibt es folgenden Sachstand:

Besichtigung

Eine Besichtigung der Liegenschaft durch den Kreistag wurde für den 27.04.2022 anberaumt.

Kauf

Verhandlungen mit dem Eigentümer

Der Eigentümer hat schriftlich erklärt, nach nunmehr 25 Jahren die Liegenschaft Neu Tramm verkaufen zu wollen. Mit der Vermarktung wurde eine Unternehmensberatung beauftragt. Es liegt dazu ein Exposé vor und es gäbe 19 Kaufinteressenten, davon 3 mit nachhaltigem Interesse. Weiterhin läge bereits ein Kapitalnachweis eines potenziellen Käufers vor. Der Eigentümer habe diesen Interessenten im Hinblick auf das Vorhaben des Landkreises um einen Zeitaufschub für die Verkaufsentscheidung von 4 Wochen gebeten.

Nach Mitteilung des Eigentümers liegt eine gutachterliche Bewertung der Liegenschaft Neu Tramm bei 20,8 Mio €. Zugunsten des Projektes des Landkreises habe der Verkäufer die Verkaufssumme um 3,2 Mio € auf 17,6 Mio € reduziert. Im Rahmen eines weiteren Verhandlungsgespräches am 20.04. hat der Eigentümer den Kaufpreis nochmals um 100.000,- € reduziert – damit beläuft sich die Verkaufssumme auf nunmehr 17,5 Mio €. Weiterhin verpflichtet sich der Eigentümer 10Tage nach der Besitzübergabe in Abstimmung für weitere 100.000 € Renovierungsarbeiten durchführen zu lassen (Rechnungen werden vorgelegt).

Zudem verweist der Eigentümer darauf, dass die Immobilie in den letzten 4,5 Jahren nicht vermietet wurde und mit erheblichen Kosten Instand gehalten wurde.

Der Verkäufer verweist weiterhin darauf, dass die Liegenschaft über eine Größe von 26 ha mit vorhandener Infrastruktur verfügt. Nach rechtskräftigem B-Plan könnten noch zusätzlich ca. 30.000 qm bebaut werden. Insbesondere für den notwendigen sozialen Wohnungsbau wäre das eine Option.

Verhandlungen mit dem Land

Mit Landräte-Schreiben vom 08.04.2022 wurde über die Ergebnisse der Konferenz des Bundeskanzlers mit der MPK am 07.04.2022 unterrichtet. Zur Finanzierung wurde mitgeteilt, dass zum 01.06.2022 ein Wechsel der Finanzierung von den Fallpauschalen zum Rechtskreis des SGB II erfolgt.

Vereinbart seien

- 500 Millionen Euro zur Unterstützung der Kommunen bei den Kosten der Unterkunft der Geflüchteten aus der Ukraine,
- 500 Millionen Euro zur Abmilderung der Kosten, die zur bisherigen Unterstützung der Geflüchteten aus der Ukraine im Bereich der Lebenshaltungskosten angefallen seien und
- 1 Milliarde Euro als Beteiligung an den übrigen Kosten der Länder im Zusammenhang mit den Geflüchteten aus der Ukraine, hiermit seien insbesondere die Integrationsleistungen sowie die Bereiche Schule und Kita gemeint.

Die Einzelheiten der Umsetzung der finanziellen Vereinbarung in Niedersachsen werden nach Ostern vom Finanz- und Innenministerium mit der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände verhandelt.

Die noch in einem der Vorentwürfe der Vereinbarung enthaltenen gesonderten Gelder für unbegleitete Minderjährige sind so nicht in den Vereinbarungstext übernommen worden. Gesonderte Zahlungen für Waisen-/ Heimkinder in Gruppen in Anlehnung an die Heimunterbringungskosten nach dem Jugendhilferecht sind noch im Gespräch (es kursiert eine nicht verifizierbare Summe von 4.000,- € je Kind / Monat). Sobald dazu etwas vorliegt, informiert das Landesjugendamt kurzfristig.

Nach dem Königsteiner Schlüssel entfallen auf das Land Niedersachsen knapp 9,4 % der Flüchtlinge und damit auch der zusätzlichen Unterstützungsmittel. Bei den Kosten der Unterkunft enthält das Land Niedersachsen demnach ca. 47 Mio. EUR.

Der quotale Anteil, der auf den Landkreis Lüchow-Dannenberg entfällt, beträgt 0,66 % = rd. **310.000 EUR**. Hier ist davon auszugehen, dass die 500 Mio. EUR komplett an die Kommunen weitergeleitet werden. Eine Berechnung bei Übernahme analog der Heimkosten bleibt abzuwarten.

Die zusätzlichen Mittel für die Kosten der Unterkunft werden lediglich **für das Jahr 2022** zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der Planungen, die Ukraine-Flüchtlinge ab dem 01.06.22 in das System des SGB II/XII zu überführen, würden ab diesem Zeitpunkt für die Leistungsberechtigten nach dem SGB II nur noch 61,6 % der Unterkunftskosten vom Bund erstattet werden. Für die Grundsicherungsempfänger (im Alter und bei Erwerbsminderung) erhält der Landkreis eine 100%ige Kostenerstattung (was aber grundsätzlich nur für angemessene Mieten nach dem sogenannten schlüssigen Konzept gilt). Es ist damit nicht absehbar und berechenbar, ob dem Landkreis entsprechende Leistungsberechtigte zugewiesen werden, ob diese in Neu Tramm untergebracht und in welcher Höhe Unterkunftskosten erstattet werden.

Miete von einem externen Käufer (Mittelgeber) zu tragbaren Konditionen

Die Vertretung eines möglichen Kaufinteressenten wurde gebeten mitzuteilen, ab wann das Gelände zur Verfügung stehen könnte und wie sich die Mietkonditionen für eine Anmietung des Landkreises gestalten. Eine Rückmeldung zu diesen Inhalten steht noch aus. Dieser Käufer würde auch umfänglich in die Weiterentwicklung der Liegenschaft investieren und hat über einen Projektentwickler ein Konzept zur Entwicklung der Liegenschaft Neu Tramm vorgelegt (siehe Anlage).

Projektideen für die Liegenschaft gab es schon viele. Neben einer Ausbildungseinrichtung für Pflegekräfte ist auch die Idee eines Pflegehofes für demenzerkrankte ältere Menschen wieder aktuell (siehe Anlage).

Aus Sicht des Landkreises wäre zu prüfen, inwieweit Ausschreibungen notwendig sind. Gegebenenfalls wäre auch ein Wettbewerb vorstellbar.

Es ist aber zu berücksichtigen, dass alle Planungen nur in enger Abstimmung mit dem Planungsverband Neu Tramm der Stadt Dannenberg (Elbe) erfolgen können.

Abschluss eines Mietvertrages mit Kaufoption

Die Rahmenbedingungen für die Liegenschaft Neu Tramm sind bereits kommuniziert worden. Bei einer monatlichen Miete von 96.000,- € (zuzüglich Nebenkosten) bedeutet die Anmietung jährliche Kosten von knapp unter 1,2 Mio € (ohne Eigentumserwerb). Wie bereits mit Vorlage Nr. 2022/185 zum Kreistag am 07.04.22 dargestellt wurde, beträgt der Schuldendienst beim Kauf der Liegenschaft Neu Tramm ca. 630.000 EUR/Jahr.

Die Gesamtsituation zur Pflichtaufgabe des Landkreises bei der Unterbringung von Geflüchteten und Vertriebenen stellt sich wie folgt dar:

Unterkünfte und Versorgung

Der Landkreis hält an dem Grundsatz der dezentralen Unterbringung fest. Er ist wegen der schwierigen Lage auf dem Wohnungsmarkt mittlerweile dazu übergegangen, selbst Wohnraum anzumieten und diesen Flüchtlingen zur Verfügung zu stellen. Die Verwaltung hat bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass dies allein nicht ausreicht, da der Wohnungsmarkt nicht ausreichend geeignete und zentral gelegene Wohnungen bereithält. Es muss eine Lösung gefunden werden, um allen Ankommenden sofort eine Unterkunft zuteilen zu können, falls das Land eine größere Anzahl von Flüchtlingen auf einmal schickt.

Daher hat der Kreistag beschlossen, Haushaltsmittel für den Bau von Mobilbauten à 5 Wohneinheiten an 2 Standorten im Landkreis bereitzustellen. Bisher konnte dieses Vorhaben aber mangels geeigneten Grundstücken noch nicht weiter betrieben werden. Weder von privater noch von öffentlicher Seite ist ohne Weiteres ein Grundstück oder bestehendes Gebäude zu erhalten, auf oder in dem Wohnmöglichkeiten für Flüchtlinge entstehen dürfen (siehe Sitzungsvorlage 2022/214)

Kosten

Die Wohnungssituation wird durch eine Erhöhung der Quote von **208 auf 805** Personen, die das Land dem Landkreis zuweist, noch weiter verschärft. Derzeit hat der Landkreis 513 Personen in Wohnraum untergebracht. Einige Wohnungen wurden allerdings nur vorübergehend zur Verfügung gestellt, sodass auch dafür Ersatzwohnraum geschaffen werden muss zusätzlich zu den 392 Personen zur Erfüllung der Quote. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Quote voraussichtlich bis September gilt.

Wird es nicht möglich sein, den Zugewiesenen jeweils eigene Wohnungen zu besorgen, muss der Landkreis in Ermangelung weiterer größerer Unterkünfte ggfs. weitere Turnhallen zum Zwecke der Unterbringung einrichten und von einem Betreiber führen lassen.

Die Kosten für Modulbauten für 20 – 30 Personen belaufen sich auf 2 Mio € (Stand Dezember 2021). Alternativ könnten Containerlösungen anvisiert werden. Kosten hierfür wären noch zu ermitteln.

Zusammenfassung

- Quote derzeit 805 Personen (Unterbringung kann nicht sichergestellt werden)
- Kauf Neu Tramm 17,5 Mio € (Unterbringung aller Anforderungen möglich); Gegenfinanzierung des Schuldendienstes nur durch SGB II nur zur Hälfte möglich; Finanzierung bei Unterbringung von Waisenkindern und einem Satz von 4.000,- € je Kind / Monat für diese Zeit realistisch; Teilverkäufe der Liegenschaft bei Projektentwicklung möglich
- Anmietung der Liegenschaft ca. 1,2 Mio € Pro Jahr ohne Eigentumserwerb
- Modulbautenkosten Stand Dezember 2 Mio € für 20 – 30 Personen
- Kosten des Ankunftsentrums Lüchow ca. 120.000,- € monatlich (einschließlich Vollverpflegung und Betreuung)

Die dargestellten Alternativen mitsamt Kosten werden zur Diskussion gestellt.

Anlagen:

Projektidee Wohnquartier Neu Tramm

Projektidee Pflegehof für ältere demenzerkrankte Menschen

Die Anlagen stehen aufgrund der Datengröße ausschließlich im Bürger- und Ratsinformationssystem zur Verfügung!

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Sachverhalt