

Sitzungsvorlage

Nr. 2022/267

Beschlussvorlage

Liegenschaft Neu Tramm: Beschluss über die Weiterverfolgung des Ankaufes der Liegenschaft und ggf. einer 2. Nachtragshaushaltssatzung 2022

Kreisausschuss	27.06.2022	TOP
Kreistag	04.07.2022	TOP

Beschlussvorschlag:

Die Kreisverwaltung wird beauftragt den Ankauf der ehemaligen Kaserne Neu Tramm weiter zu verfolgen, unter dem Vorbehalt der Vorlage eines schlüssigen und nachhaltigen Finanzierungskonzeptes und der Kreditgenehmigung des Ministeriums. Gleichzeitig wird die als Anlage beigefügte 2. Nachtragssatzung 2022 beschlossen, die lediglich eine Änderung des Stellenplanes enthält.

Sachverhalt:

Der Kreistag hat sich bereits mehrfach mit dem Ankauf der Liegenschaft Neu Tramm beschäftigt. Der zuletzt beschlossene 1. Nachtragshaushalt 2022 liegt derzeit zur Genehmigung beim Ministerium für Inneres und Sport (MI).

Zwischenzeitlich haben sich durch den Beschluss der Bundesregierung, dass geflüchtete Menschen aus der Ukraine ab dem 01.06.22 nicht mehr dem Rechtskreis des Asylbewerberleistungsgesetzes, sondern dem Sozialgesetzbuch II zugeordnet werden, die Rahmenbedingungen für die Unterbringung der Geflüchteten wie folgt, geändert:

Mit dem beschlossenen Rechtskreiswechsel ist der Landkreis nicht mehr für die Unterbringung (Versorgung mit Wohnraum) der geflüchteten ukrainischen Menschen zuständig. Es erfolgt keine Zuweisung von geflüchteten Ukrainern durch die Landesaufnahmebehörde mehr, so dass eine Anrechnung auf die Quote der Asylbewerber entfällt. Die Quote der bis zum September unterzubringenden Asylbewerber liegt bei derzeit bei 805 Personen. Unter der Berücksichtigung der ukrainischen Flüchtlinge im Landkreis bis einschl. 31.05.2022 müssen derzeit bis September noch ca. 25 Personen untergebracht werden bis die Quote erfüllt ist. Für diese Zuweisungen kann der Landkreis – nach aktuellem Stand – dezentral Wohnraum vorhalten. Eine neue Quote wird dann im September 2022 durch das Land ermittelt.

Dementsprechend wird die Liegenschaft nicht mehr vordergründig zum Zwecke der Unterbringung von Geflüchteten benötigt. Im Rahmen der durch den Kreisausschuss am 30.05.22 beschlossenen Arbeitsgruppe zum Ankauf der Liegenschaft wurde diesbezüglich berichtet und angemerkt, dass der Ankauf und die damit verbundenen Kosten damit nicht mehr zur Bewältigung von Pflichtaufgaben notwendig sind. Gleichwohl ist die Unterbringung von Waisenkindern, ihren Betreuern, Eltern oder Erziehungsberechtigten weiterhin ein wesentliches Kriterium für den Kauf der Liegenschaft und im Rahmen eines Konzeptes dem Ministerium auch dargelegt. Der Rechtskreiswechsel hat daran nichts geändert. Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass sich die Anzahl an Flüchtlingen aus anderen Ländern dieser Welt in den kommenden Monaten signifikant erhöhen wird. Daraufhin wurde die Verwaltung beauftragt, mit dem MI abzuklären, inwieweit die Inaussichtstellung der Kreditgenehmigung aufrechterhalten werden kann.

Am 16.06.22 erfolgte hierzu die Abstimmung mit dem Ergebnis, dass sich das MI unter den seinerzeitigen Rahmenbedingungen eines tragfähigen Finanzierungskonzeptes an die abgegebene Zusicherung gebunden sieht.

Eine Genehmigung des Nachtrages werde voraussichtlich nicht vor Ende Juli / Anfang August erfolgen können (die gesetzlich festgelegte 3-Monats-Frist endet am 09.08.2022).

Dementsprechend soll der Ankauf nochmals unter folgenden, bereits in der Arbeitsgruppe thematisierten Gesichtspunkten beleuchtet werden:

1. Planungsrechtliche Vorgaben / Möglichkeiten/Einschränkungen

Bei dem zum Verkauf stehenden Grundstück handelt es sich um das Flurstück 101/26 der Flur 8, Gemarkung Schaafhausen. Dieses Flurstück mit einer Größe von 272.623 m² liegt zum größten Teil innerhalb des Geltungsbereiches des seit 27.09.2003 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neu Tramm – Rundling“, des Planungsverbandes Neu Tramm. Im B-Plan ist für den Bereich des Grundstückes ein Sondergebiet Arbeit/Bildung/Freizeit mit Teilflächen 1a bis 7 festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen

mit den zulässigen und den unzulässigen Nutzungen sind als Anlage 1 beigefügt. Nicht im Geltungsbereich des B-Planes liegt der nordwestliche Teil des Grundstückes mit einem Flächenanteil von rd. 85.600 m² (rd. 31 % des o.a. Gesamtgrundstückes). Dieser Teil wird im Flächennutzungsplan der SG Elbtalau als Sondergebiet Bundeswehr dargestellt. Es handelt sich planungsrechtlich somit um einen Außenbereich im Sinne von § 35 Baugesetzbuch. Als Grundlage für den o.a. B-Plan wurde im Jahr 2003 mit identischem Geltungsbereich der F-Plan geändert. Dieser stellt ein Sondergebiet Arbeit / Bildung / Freizeit dar. Sollten sich künftige Nutzungsabsichten für die Liegenschaft konkretisieren, die nicht den Festsetzungen des geltenden B-Planes entsprechen, müssten der B-Plan durch den Planungsverband bzw. der F-Plan durch die SG Elbtalau geändert werden. Die Finanzierung der Planungen wäre zu klären. Bei der Änderung der Bauleitpläne müssen die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2004 (RROP 2004) beachtet werden. Außerdem sind die in beiden Planwerken enthaltenen Grundsätze der Raumordnung bei der Abwägungsentscheidung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Zu beachtende Ziele des RROP 2004 sind zum Beispiel:

1.5 01:

Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die zentralen Orte ... zu konzentrieren. ...

1.6 01:

... Alle raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Nutzungen, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel, müssen mit den festgelegten zentralörtlichen Bestimmungen einschließlich der näheren Festlegungen zur Siedlungsentwicklung vereinbar sein; dies gilt auch für Auswirkungen von Planungen, Maßnahmen und Nutzungen in deren näheren Umgebung.

1.6 04:

Ein Grundzentrum muss ein Mindestangebot an zentralen Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs und deren Erreichbarkeit gewährleisten. ...

1.6 07:

Mitgliedsgemeinden von Samtgemeinden haben ihre Entwicklung vorrangig auf nur einen Ortsteil, ihren Hauptort, zu konzentrieren.

Fazit:

Die weitere Entwicklung der Liegenschaft ist an die Festsetzungen des geltenden B-Planes gebunden. Sollten konkrete Nutzungsabsichten entwickelt werden, die nicht den Festsetzungen des gegenwärtigen Sondergebietes entsprechen, müssten der aktuelle B-Plan und ggf. auch der F-Plan geändert werden. Diese Änderungen sind jedoch nur im raumordnungsrechtlich zulässigen Rahmen möglich. Im Zuge der Neuaufstellung des RROP, der interne Entwurf soll im 1. Quartal 2023 vorgelegt werden, müsste für darüber hinausgehende Entwicklungsabsichten ein Ausnahmetatbestand aufgenommen und begründet werden. Dieser müsste u.a. mit den Ergebnissen des in Arbeit befindlichen Wohnraumentwicklungskonzeptes korrespondieren.

2. Baurechtliche Rahmenbedingungen / Altlasten

Laut Aktenlage verfügen bauordnungsrechtlich derzeit lediglich 2 Gebäude über eine Baugenehmigung nach Landesbauordnung: das Verwaltungsgebäude Nr. 1 (ehem. Stabsgebäude) und die Sporthalle (Nr. 22).

Während der Nutzung der Liegenschaft Neu Tramm durch das Land Niedersachsen zu Zeiten der Castortransporte erfolgte die „Genehmigung“ der Nutzung in Landesverantwortung (siehe Regelungen zum bauaufsichtliches Zustimmungsverfahren in der Niedersächsischen Bauordnung - NBauO).

Alle anderen Gebäude und baulichen Anlagen (siehe Gebäudeplan: Anlage 2) verfügen über keine Baugenehmigung. Für alle zukünftig beabsichtigten Nutzungen müssten deshalb Bauanträge erarbeitet werden. In der Konsequenz wird die Baugenehmigungsbehörde jeden Bauantrag für eine - wie auch immer geartete Nutzung- nach aktuellen gesetzlichen Vorschriften und Regelwerken entscheiden müssen. Ein Bestandsschutz kann nicht vorausgesetzt werden, da bauordnungsrechtlich kein genehmigter Bestand existiert. Lediglich die Standsicherheit der Gebäude kann nach Aussage der Baugenehmigungsbehörde als gegeben und anerkannt vorausgesetzt werden.

Dieser Umstand legt sehr hohe (Neubau-) Maßstäbe an die ca. 80 Jahre alte Gebäudesubstanz und die gesamte technische Infrastruktur. Allein infolge dieses Tatbestandes sind umfangreiche Sanierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen an den Gebäuden zu erwarten, um diese in einen genehmigungsfähigen Zustand zu versetzen. Beispielhaft werden hier die Herstellung der Barrierefreiheit, der aktuellen Vorgaben zum Brandschutz / Elektrik und den energetischen Vorgaben (z.B. Gebäudeenergiegesetz) genannt.

Außerdem verfügt das Gelände über eine Vielzahl verschiedenster technischer Anlagen, die offensichtlich zu einem großen Teil außer Betrieb genommen wurden (Wasserversorgung, Elektroverteilung, Großküchenausstattung, diverse Tankanlagen, Heizungszentrale und

Nahwärmenetz ...). Über Art, Alter und derzeitigen Zustand dieser Anlagen liegen hier nur sehr spärliche Informationen vor (s. Anlage 3 - tabellarische Informationsübersicht). Es ist davon auszugehen, dass der Großteil dieser prüfpflichtigen Anlagen derzeit weder geprüft noch regelkonform gewartet werden. Aktuelle Prüf- und Wartungsprotokolle liegen hier nicht vor. Für das Nahwärmenetz existiert lediglich eine Dokumentation von 1980.

Hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen des Geländes aus der vorherigen Kasernennutzung liegt ein umfangreiches Schadstoffgutachten von 1999 vor, das im Bereich der Heizzentrale eine PAK-Belastung nachweist, wobei allerdings viele Verdachtsfälle offensichtlich nicht untersucht wurden (s. Anlagen 4 und 5). Kosten für die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen müsste noch gutachterlich ermittelt werden.

Fazit:

Vor dem Hintergrund dieser begrenzten Datenlage über Art, Umfang, Alter und Zustand der baulichen und technischen Anlagen auf dem Grundstück der ehemaligen Kaserne Neu Tramm ist eine seriöse Einschätzung des erforderlichen Sanierungs- / Erneuerungsbedarfs zur Erlangung eines baugenehmigten Zustandes, des künftigen Unterhaltungsaufwandes für die Liegenschaft und damit der hierfür notwendigen Kosten nicht möglich. Gleichwohl ist festzuhalten, dass die Erteilung von notwendigen Baugenehmigungen aufgrund geplanter Nutzungsänderungen rechtlich möglich ist.

3. Finanzielle Auswirkungen:

Nach Gesprächen und Ortsterminen mit der Migrationsbeauftragten des Landes Niedersachsen und Vertretern des Sozialministeriums ist deutlich geworden, dass die ursprünglichen Planungen zur Anzahl der unterzubringenden Waisenkinder von 500 – 750 nicht erreicht werden können.

In einem Gespräch am 11.05.22 hatten die Vertreter des Sozialministeriums von einer gemeinsamen Unterbringung von 30 bis maximal 50 Kindern gesprochen. Es wurde auch dargestellt, dass der Bedarf in der vom Landkreis angebotenen Größenordnung nicht bestehe.

Anlässlich eines Ortstermins in Neu Tramm hatten die Landesvertreter diese Auffassung bestätigt und gleichzeitig eine mögliche Aufstockung signalisiert, soweit dazu tragfähige Konzepte vorliegen.

Im Hinblick auf das vom MI geforderte tragfähige Finanzierungskonzept werden die derzeit bekannten Kosten zur Finanzierung der Liegenschaft nachfolgend dargestellt:

Im Ergebnishaushalt:

Aufwendungen pro Jahr

Zinsen (19,0 Mio. EUR x 2,0 %)	380.000 EUR
Hausmeister/Sicherheitsdienst (1,5 Stellen)	67.000 EUR
Versicherung Gebäude/Mobiliar	22.000 EUR
Wasser/Abwasser (aktuelle Nutzung)	3.800 EUR
Grundsteuer	13.500 EUR
Strom (2021)	9.500 EUR
Öl (aktuelle Nutzung)	100.000 EUR
Abschreibungen	51.000 EUR
Laufende Gebäudeunterhaltung (geschätzt)	<u>200.000 EUR</u>
	846.800 EUR

Die **zusätzlichen Betriebskosten bei Belegung** (Strom, Heizung, Wasser, Abwasser) können nicht verlässlich geschätzt werden, weshalb diese nicht in der o.a. Aufstellung aufgeführt werden.

Für den Fall, dass der Eigentümer dem Landkreis – wie in Aussicht gestellt - ein zinsloses Darlehen in Höhe von 7,5 Mio. EUR gewährt, müssten für die restlichen 11,5 Mio. EUR Zinsaufwendungen von ca. 230.000 EUR aufgebracht werden. Damit würden sich die jährlichen Aufwendungen (ohne zusätzliche Bewirtschaftungskosten durch die Belegung) auf 696.800 EUR belaufen.

Eine verlässliche Berechnung der Erträge ist nur schwerlich möglich, da diese abhängig sind von den tatsächlichen Unterbringungszahlen. Die Berechnung erfolgt unter der Annahme, dass je unterzubringendem Kind ein Unterkunftsanteil von ca. 250 EUR/Monat in den Pauschalen der Kostenerstattung enthalten sind, so dass bei einer konstanten Unterbringung von

- 50 Kindern x 250 EUR x 12 Monate = **150.000 EUR / Jahr** und bei
- 200 Kindern x 250 EUR x 12 Monate = **600.000 EUR/ Jahr**

als Unterkunftsanteile angesetzt werden können.

Sofern nicht ganzjährig die oben angenommene Belegung erfolgt, müssen Abschläge bei den Einnahmen gemacht werden.

Daneben müssten im **Finanzhaushalt** bei einer Finanzierung des Kaufpreises von 17,5 Mio. EUR und der Nebenkosten von 1,5 Mio. EUR über 40 Jahre jährliche Tilgungsleistungen von 475.000 EUR angesetzt werden. Dabei sind die erheblichen Aufwendungen/Investitionen, die sich aus Pkt. 2, ergeben und derzeit nicht quantifiziert werden können, noch nicht berücksichtigt. Die o.a. Tilgungsleistungen sind aus Überschüssen der laufenden Verwaltungstätigkeit zu finanzieren, weil sie ansonsten zu Lasten aufzunehmender Liquiditätskredite gehen.

Im Jahr 2022 ist im Haushalt ein Überschuss aus laufender Verwaltungstätigkeit von rd. 3,0 Mio. EUR eingeplant (der allerdings nur erreicht werden kann, wenn der im Haushalt geplante Konsolidierungsbeitrag von 2,5 Mio. EUR erwirtschaftet wird). Abzüglich der erforderlichen Tilgungsleistungen für bestehende Verbindlichkeiten von rd. 2,0 Mio. EUR im Jahr bliebe aktuell ein Finanzmittelüberschuss von 975.900 EUR aus dem die Tilgung geleistet werden könnte. Allerdings würde mit einer nicht auskömmlichen Finanzierung im Ergebnishaushalt der Überschuss aus laufender Verwaltungstätigkeit möglicherweise nicht mehr in dieser Höhe bestehen.

Hinzu kommt, dass die Finanzplanung des Haushaltes 2022 für die Jahre 2023 – 2025 weitere Kreditaufnahmen in Höhe von insgesamt 34,320 Mio. EUR (u.a. knapp 28 Mio. EUR für Schulzentrum Dannenberg und 4 Mio. EUR für die Drawehn-Schule Clenze) vorgesehen sind, welche Tilgungsleistungen von ca. 860.000 EUR auslösen würden. Zusätzliche Projekte – wie der weitere Breitbandausbau der restlichen „weißen Flecken“ – sind hier noch nicht berücksichtigt. Die Breitbandgesellschaft schätzt hierbei die Höhe des Eigenanteils des Landkreises auf ca. 18 – 20 Mio. EUR. Zusammen mit den Tilgungsleistungen für die Liegenschaft Neu Tramm müsste dann der Schuldendienst teilweise aus Liquiditätskrediten finanziert werden. Inwieweit dann Haushaltsgenehmigungen im Hinblick auf die Vorgaben aus dem Zukunftsvertrag erteilt werden, ist nicht absehbar.

Fazit:

Eine vollständige Refinanzierung der aktuell bekannten und im Rahmen des Betriebes anfallenden Finanzierungs- und Unterhaltungskosten der Liegenschaft Neu Tramm ist mit einer Belegung von 50 – maximal 200 Kindern nicht möglich. Dabei sind erforderliche Investitionen für die Nutzbarmachung der Liegenschaft noch nicht berücksichtigt. Die entstehenden Finanzierungsdefizite würden zu größeren Fehlbeträgen im Haushalt führen, die grundsätzlich eine Kompensationspflicht im Sinne des Zukunftsvertrages auslösen. D.h. es müssten im Haushalt an anderen Stellen Einsparungen nachgewiesen werden.

Die Ausarbeitung eines tragfähigen und nachhaltigen Finanzierungskonzeptes, mit der Annahme unterschiedlicher Nutzungsoptionen des Geländes, ist daher unerlässlich. Dazu gehört auch die rechtliche und steuerliche Prüfung einer Weiterveräußerung einzelner, noch zu trennender, Bestandteile des Gesamtareals an Investoren. Durch die potentielle Umwandlung des Gebietes in ein Mischgebiet, ist grundsätzlich von einer erheblichen Wertsteigerung auszugehen.

Weiterer Umgang mit dem 1. Nachtragshaushalt:

Sofern der Kreistag beschließt, den Beschluss zum 1. Nachtrag aufzuheben und den Antrag auf Genehmigung zurückzuziehen, muss eine 2. Nachtragshaushaltssatzung, die nur die Änderung des Stellenplanes enthält (siehe Anlage 6), beschlossen werden. Das MI hat in diesem Fall eine Genehmigung innerhalb der bisher laufenden Frist (bis 09.08.22) in Aussicht gestellt.

Anlagen:

1. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Rundling Neu Tramm
2. Gebäudeplan der Liegenschaft
3. Tabellarische Informationsübersicht
4. Lage kontaminationsverdächtige Flächen
5. Kartierung Schadstoffe im Boden
6. 2. Nachtragshaushaltssatzung 2022

Klimawirkung:

Mit der Entscheidung zum Kauf bzw. Verzicht auf Kauf der Liegenschaft entstehen keine direkten Klimawirkungen.

Die Stabsstelle Klimaschutz hat die Klimawirkungsprüfung:

- | | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| nicht beratend begleitet | <input checked="" type="checkbox"/> |
| beratend begleitet | <input type="checkbox"/> |
| mitgezeichnet | <input type="checkbox"/> |
