

Sitzungsvorlage

Nr. 2022/418

Beschlussvorlage

Erwerb und Nutzung der Liegenschaft Neu Tramm

Ausschuss Finanzen, Controlling und Personal	17.11.2022	TOP 4
Gemeinsame Ausschusssitzung: Ausschuss Soziales, Migration und Gesundheit und Ausschuss Finanzen, Controlling und Personal	05.12.2022	TOP 2
Kreisausschuss	05.12.2022	TOP 4
Kreistag	12.12.2022	TOP 38

Beschlussvorschlag:

Der Ankauf der Liegenschaft Neu Tramm wird beschlossen. Die Liegenschaft wird als Erstaufnahmeeinrichtung an das Land Niedersachsen vermietet. Der Beschluss steht unter dem Vorbehalt, dass für die Dauer von 10 Jahren die Schuldendienstleistungen (Zinsen und Tilgung) durch die Mietzahlungen des Landes bzw. die Pauschalen für die Flüchtlingsunterbringung bzw. weitere Mieteinnahmen z.B. von den Samtgemeinden gedeckt sind. Sämtliche Nebenkosten für den laufenden Betrieb sowie Reparaturen und die Kosten der Ertüchtigung der Liegenschaft als Erstaufnahmeeinrichtung sind für die Dauer der Mietzeit durch das Land Niedersachsen zu tragen.

Sachverhalt:

Die Kreisgremien haben sich in den vergangenen Monaten bereits mehrfach mit dem Ankauf der Liegenschaft Neu Tramm im Hinblick auf verschiedene Nutzungsoptionen beschäftigt.

Zwischenzeitlich wurde durch das Land Niedersachsen signalisiert, dass eine Anmietung der Liegenschaft im Falle des Ankaufes durch den Landkreis zum Zwecke der Einrichtung einer Erstaufnahmeeinrichtung für die Unterbringung von Geflüchteten (nicht ausschließlich aus der Ukraine) beabsichtigt sei.

Dementsprechend wurde im Zusammenwirken mit dem Eigentümer der Liegenschaft und dem Deutschen Roten Kreuz ermittelt, welche Unterbringungskapazitäten bestehen. Danach besteht die Möglichkeit, mindestens 869 Menschen unterzubringen. Weiterhin besteht eine Unterbringungsreserve von 356 Plätzen, so dass die Liegenschaft eine Gesamtkapazität von 1.225 Plätzen bietet. Einzelheiten dazu sind dem als Anlage beigefügten Kurzkonzept für die Raumnutzung und den Gebäudeplänen zu entnehmen.

Ein aktuelles Mietangebot des Landes sieht folgendermaßen aus:

Die angestrebte Mietdauer beträgt 10 Jahre. Die Unterbringung von 500 Menschen (evtl. auch 750) wäre denkbar. Für das Land ist grundsätzlich ein Mietpreis für Unterkunfts-Gebäude in Höhe von ca 5,- EUR /m² akzeptabel (für Außenflächen 2,- EUR). Über den konkreten Umfang der anzumietenden Flächen müsste im Rahmen eines Vor-Ort-Termin noch verhandelt werden. Eine Fläche von ca 10.000 m² ist durchaus realistisch. Diese Größenordnung entspricht dem Musterraumprogramm des Landes. Außenflächen für z.B Fußballfeld, Spielplatz etc. in einer Größenordnung von ca. 7.000 qm kämen hinzu. Danach würde die monatliche Miete durch das Land ca. 64.000 EUR betragen.

Anlässlich eines Telefonates am 28.11.22 wurde in Aussicht gestellt, dass ein erhöhter Mietbetrag von bis zu 7,50 EUR/m² für Unterbringungs- und Gemeinschaftsflächen und bis zu 3,00 EUR/m² für die Außenflächen denkbar sei, so dass von einem Mietpreis von bis zu 96.000 EUR/Monat auszugehen wäre.

Nach der als Anlage beigefügten Berechnung zum Schuldendienst, müsste der Mietpreis, soweit damit sämtliche Kosten für Versicherungen, Steuern, Zins- und Tilgungsleistungen gedeckt werden

sollen, bei einem derzeit angenommenen Zinssatz von 3,5 % und einer Tilgungszeit von 25 Jahren 110.000 EUR/Monat betragen.

Eine nicht vollständige Miete der Liegenschaft durch das Land bietet dem Landkreis Möglichkeiten für eine weitere eigene Belegung und oder weitere Vermietung (ggf. an die Samtgemeinden) sowie Raum für die weitere parallele Entwicklung der Liegenschaft.

Die in einer Erstaufnahmeeinrichtung untergebrachten Geflüchteten werden auf die vom Landkreis unterzubringenden Menschen mit einem Anteil von 0,7 angerechnet, so dass bei 500 Geflüchteten eine Anrechnung von 350 Personen erfolgt (bei 750 Personen Anrechnung von 525), die der Landkreis entsprechend weniger unterzubringen hätte. Die aktuelle Quote bis März beträgt 456 Personen. Aktuell ist davon auszugehen, dass ab April bis September weitere 456 Menschen (bis September 2023 somit insgesamt 912 Personen) unterzubringen sind.

Aus Sicht der Kommunalaufsicht im Niedersächsischen Innenministerium bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die Investitionsmaßnahme und eine notwendige Kreditgenehmigung, da der Erwerb und die Vermietung an das Land auch im übergeordneten Interesse des Landes liegen.

In einem Mietvertrag mit dem Land wäre zusätzlich festzuschreiben, dass das Land sämtliche Nebenkosten für den laufenden Betrieb, sowie Reparaturen und die Kosten der Ertüchtigung der Liegenschaft als Erstaufnahmeeinrichtung für die Dauer der Mietzeit trägt.

Der Betrieb der Unterkunft erfolgt durch die Landesaufnahmehbehörde (LabNI). Sie nutzt hierfür Dienstleister wie z.B. Johanniter, DRK. Der Landkreis selbst hat bei dem Betrieb keine originären Aufgaben. Die Beschulung von Kindern, ebenso die Kinderbetreuung, findet vor Ort statt. Hierfür wird die LabNI an die Landesschulbehörde herantreten. Die Kinderbetreuung erfolgt in der Regel dann über den Dienstleister, der die Unterkunft betreibt.

Die LabNI selber agiert auch als Sozialamt und Ausländerbehörde vor Ort. Die anfallenden Aufgaben werden daher nicht durch das Sozialamt oder die Ausländerbehörde des Landkreises übernommen. In wenigen Einzelfällen, aber eher bei Ankunftscentren, kann das Gesundheitsamt des Landkreises involviert werden, wenn gesundheitliche Situationen (TBC, Corona) auftreten. Dies ist bei einer Unterkunft jedoch eher selten. Die möglichen Coronafälle werden dem Gesundheitsamt übermittelt.

Die in der Unterkunft lebenden Menschen werden automatisch beim zuständigen Einwohnermeldeamt registriert. Sie gelten mithin als Einwohner der Samtgemeinde.

Anlagen:

1. Berechnung Schuldendienst
2. Raumnutzungskonzept
3. Übersicht Gebäudenutzung
4. Liegenschaftskarte

Klimawirkung:

Die Stabsstelle Klimaschutz hat die Klimawirkungsprüfung:

nicht beratend begleitet
beratend begleitet
mitgezeichnet

Finanzielle Auswirkungen:

Notwendige zusätzliche Kreditaufnahme in Höhe von 17,0 Mio. EUR, die im Haushalt 2023 zu veranschlagen wäre. Zins- und Tilgungsleistungen, Versicherungen und Grundsteuern von jährlich ca. 1,325 Mio. EUR für die Dauer von 25 Jahren, die durch noch zu verhandelnde Mieteinnahmen für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren weitestgehend gedeckt werden.

gez. i.V. Schermuly