

Sitzungsvorlage

Nr. 2022/418

Beschlussvorlage

Erwerb und Nutzung der Liegenschaft Neu Tramm

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

Beschlussvorschlag:

Der Ankauf der Liegenschaft Neu Tramm wird beschlossen. Die Liegenschaft wird als Unterkunft für Geflüchtete und Vertriebene an das Land Niedersachsen vermietet. Der Beschluss steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass für die Dauer von 10 Jahren die Schuldendienstleistungen (Zinsen und Tilgung) durch die Mietzahlungen des Landes in Höhe von min. 110.000 € gedeckt sind. Sämtliche Nebenkosten für den laufenden Betrieb sowie Reparaturen und die Kosten der Ertüchtigung der Liegenschaft als Unterkunft für Geflüchtete und Vertriebene sind für die Dauer der Mietzeit durch das Land Niedersachsen zu tragen. Das Land muss dem Landkreis zusichern, dass eine Entwicklung des Geländes parallel zur Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete und Vertriebene gesichert ist.

Sachverhalt:

Die Kreisgremien haben sich in den vergangenen Monaten bereits mehrfach mit der Liegenschaft Neu Tramm im Hinblick auf verschiedene Nutzungsoptionen beschäftigt. Die Entscheidung zur Liegenschaft Neu Tramm ist im Umfang von großer Bedeutung und daher sei zunächst noch einmal der Weg bis zur heutigen Entscheidung dargestellt:

Ausgangspunkt mit der Befassung dieser Liegenschaft war zunächst ein „Hilferuf“ aus Hamburg zur Unterbringung von 500 Waisenkindern aus der Ukraine in Folge des Kriegsgeschehens. In diesem Zusammenhang wurde die Diskussion geführt, dass es ein Fehler war, die Liegenschaft Neu Tramm zum Zeitpunkt des Verkaufes durch das Land nicht zu erwerben, da sie für den Landkreis einen Nutzen hätte. Es wurde der Verwaltung der Auftrag erteilt, Möglichkeiten zum Erwerb von Neu Tramm zu recherchieren.

Dazu gab es im Kreistag am 23.04.2022 folgenden Beschluss:

2.	Einrichtung von Sammelunterkünften für schutzsuchende Menschen im Landkreis Lüchow-Dannenberg	2022/185
----	--	----------

geändert einstimmig beschlossen Ja-Stimmen: 36 Nein-Stimmen: 0 Enthaltung: 0

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

Im Kreistag am 07.04.2022 werden die ersten Verhandlungsergebnisse vorgestellt.

Am 07.04.2022 fasste der Kreistag einen ergänzenden Beschluss:

3. Einrichtung von Sammelunterkünften für schutzsuchende Menschen im Landkreis Lüchow-Dannenberg

2022/185

Unter Kenntnisnahme der Ausführungen der Verwaltung in der Beschlussvorlage 2022/185 mit Stand 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.

Abstimmungsergebnis:

geändert einstimmig beschlossen Ja-Stimmen: 32 Nein-Stimmen: 0 Enthaltung: 0

Hinsichtlich der Finanzierung beschloss der Kreistag am 02.05.2022:

Der Kreistag beschließt die 1. Nachtragshaushaltssatzung und den Nachtragsstellenplan 2022 in der durch Tischvorlage ergänzten Fassung. Eine Inanspruchnahme der zusätzlichen Kreditermächtigung wird ausschließlich dann erfolgen, wenn und soweit der Ankauf der Liegenschaft Neu Tramm nicht durch zusätzliche Finanzmittel von Bund und Land oder Dritte gedeckt werden kann. Zusätzlich wird die Kreditaufnahme mit einem Sperrvermerk versehen. Eine Aufhebung dieses Sperrvermerkes erfolgt durch den Kreistag.

geändert einstimmig beschlossen Ja-Stimmen: 36 Nein-Stimmen: 0 Enthaltung: 0

Mit der Sitzungsvorlage 2022/210 für den Kreistag am 02.05.2022 wurden inhaltliche Nutzungskonzepte für die Entwicklung der Liegenschaft übermittelt (Pflegerhof und Entwicklungskonzept eines auswärtigen Investors).

Das Entwicklungskonzept dieses auswärtigen Investors wurde von der Verwaltung und den Gremien als sehr interessant bewertet und sollte weiterverfolgt werden. Der Landkreis war bei einem vermittelnden Gespräch mit Vertretungen des Investors bei dem Eigentümer anwesend. Nach der Bitte um Mitteilung der Rahmenbedingungen des Investors wurde diese den Kreistagsmitgliedern mit E-Mail vom 29.05.2022 mitgeteilt (persönliche Details werden ausgelassen):

Sehr geehrte Mitglieder des Kreistages,

über ... wurde folgendes belastbares Angebot ... (des Investors) zum Kauf der Liegenschaft an den Landkreis übermittelt (eine Umsetzung wäre selbstverständlich abhängig von einer entsprechenden Mitwirkung des Eigentümers der Liegenschaft):

- Ankauf der gesamten Liegenschaft Neu Tramm mit nachstehenden Zusagen (kann durch LOI bestätigt werden)*
- Vorrangige Unterbringung von Kindern und Jugendlichen (Waisenkindern) aus der Ukraine mit ihren Betreuenden bis zur Rückkehr in ihre Heimat*
- Entwicklung des gesamten Geländes zu einem sozialen und ökologischen Ortsteil von Dannenberg (Elbe)*
- Enge Zusammenarbeit mit der Stadt Dannenberg (Elbe) und dem Planungsverbund sowie dem Landkreis Lüchow-Dannenberg in der Umsetzung*
- Teilverkäufe von Flächen an Dritte im Rahmen des Konzeptes sind möglich*
- Einräumung eines Vorkaufsrechts bei Weiterveräußerung für den Landkreis*

Dafür erwartet ... (der Investor):

- Verbindliche Nutzungsvereinbarung für das komplette Teil-Areal "Rundling" samt Bewirtschaftung, Betreiberschaft und Instandhaltung in Verantwortung des Landkreises*
- Zusage der Nutzung und Kostenübernahme dafür für einen Zeitraum von 5 (fünf) Jahren*
- Ein Nutzungsentgelt für diesem Zeitraum monatlich als Pauschalsumme - dafür wird um einen realistischen/auskömmlichen Vorschlag in der Höhe der Summe gebeten*
- Neben-, Energie, und Wasserverbrauchs-/Entsorgungskosten sind zusätzlich zu übernehmen*
- Die Möblierung obliegt dem Mieter*
- Bitte um die Erklärung der Samtgemeinde und der Planungsgemeinschaft Jameln/ Dannenberg zur Anpassung des F- und B-Plans innerhalb von 12 (zwölf) Monaten nach Eigentumsübergang in Richtung der Mischung von Wohnen, Kultur, Gewerbe, Bildung, Energieerzeugung / Kreislaufwirtschaft, Nutzgartenbetrieb / kl. Landwirtschaft, Mobilität*
- Quartiersentwicklung des Gesamtareals (27 ha) zu einem nachhaltigen Stadtteil Dannenbergs im Sinne eines Zukunftsorts für Regionalentwicklung*
- Zusage der Möglichkeit zur Aufteilung in einzelne Baufelder*
- Verkehrstechnische Erschließung (Haltestelle für mind. Rufbusbetrieb)*

Diese Rahmenbedingungen (Erwartungen) wurden von den politischen Gremien als nicht erfüllbar durch den Landkreis bewertet. Inwieweit es weitere Verkaufsverhandlungen zwischen dem Investor und dem Verkäufer gab, ist hier nicht bekannt.

Da die 500 Kinder aufgrund der Notlage zunächst anderwärtig in Polen untergebracht waren, wurde die Flüchtlingsunterbringung zunächst nicht weiterverfolgt.

Eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern des Kreistages befasste sich in der Folge mit der Liegenschaft Neu Tramm und möglichen Finanzierungsmodellen.

Die Ergebnisse wurden in der Sitzungsvorlage 2022/284 für den Kreistag am 19.09.2022 aufbereitet. In der Gremienfolge wurde dieses Entwicklungskonzept einhellig als tragfähiges Zukunftsmodell bewertet, insbesondere deshalb, weil es die bisherigen erfolgreichen Projekte des Landkreises aufgreift und es mit den Zielen der Ausschreibung des Zukunftsentwicklungskonzeptes korrespondiert. Da es jedoch kein tragfähiges Finanzierungskonzept gab, wurde die Umsetzung des Konzeptes vom KA am 12.09.2022 in den Fachausschuss zurückverwiesen.

Mit der Fortsetzung des Ukraine-Krieges und einer Zunahme von Asylsuchenden erfolgte durch das Land Niedersachsen eine Abfrage bei den Kommunen nach Liegenschaften für eine Unterbringung von Geflüchteten und Vertriebenen. Der Landkreis hat daraufhin die Liegenschaften in Neu Tramm und die Ü-Fest bei Woltersdorf gemeldet.

Daraufhin wurde durch das Land Niedersachsen signalisiert, dass eine Anmietung der Liegenschaft Neu Tramm im Falle des Ankaufes durch den Landkreis zum Zwecke der Einrichtung einer Unterkunft für Geflüchtete und Vertriebene 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 als mit der Liegenschaft aus dem Betrieb 2015/16 erfahrener Sozialdienstleister 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. Bei einer anfänglichen Tilgung von 4 % und 3,5 % Zinsen bleiben nach Ablauf der 10-jährigen Zinsfestschreibung 8,87 Mio. bzw. 9,95 Mio. Restkredit übrig.

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.

Für die Unterbringung der Geflüchteten und Vertriebenen muss der Landkreis in jedem Fall erhebliche Mittel aufbringen, was die Prüfung weiterer Liegenschaften bereits bestätigt hat. Dabei müssen die wirtschaftlichsten und sinnvollsten Lösungen Vorrang haben.

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 der Unterkunft 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.

Der Betrieb der Unterkunft erfolgt durch die Landesaufnahmebehörde (LabNI). Sie nutzt hierfür Dienstleister wie z.B. Johanniter, DRK, ASB.... Der Landkreis selbst hat bei dem Betrieb keine originären Aufgaben. Die Beschulung von Kinder, 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 Ankunftszentren, 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.

Es gelten die mittlerweile verbindlichen Sicherheits- und Schutzkonzepte für diese Unterkünfte. Geschlechtergetrennte Sanitäranlagen sind ebenfalls Standard.

Der Verlauf des Prozesses hat gezeigt, dass durchgängig die Themen der humanitären Hilfe und der Erfüllung der Pflichtaufgabe zur Unterbringung von Geflüchteten und Vertriebenen verbunden wurde mit einer sinnvollen Nachnutzung des Geländes im Sinne ländlicher zukunftsgerichteter Regionalentwicklung sowie der notwendigen Sicherstellung der Finanzierung ohne die Handlungsfähigkeit des Landkreises einzuschränken. Dieses wurde jeweils mit unterschiedlichen Schwerpunkten der Themen in diversen Arbeits- und Fraktionsgruppen- sowie Gremiensitzungen behandelt.

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.

Parallel haben Landkreis und Samtgemeinden seit März mit sehr großem Aufwand Wohnungen und Liegenschaften angefragt und besichtigt. Es wurden diverse Aufrufe an die Bevölkerung über verschiedene Kanäle und Pressemitteilungen sowie Anzeigen zur Wohnraumakquise durchgeführt. Der Grundsatz des Vorranges von privatem Wohnraum vor Gemeinschaftsunterbringungen gilt weiterhin uneingeschränkt. Auch mit der Liegenschaft Neu Tramm würden weiterhin Unterkünfte für Geflüchtete und Vertriebene gebraucht. Es gilt in Bezug auf weitere Liegenschaften wie zum Beispiel die Ü-Fest, die ehemalige Kaserne Groß Gusborn usw. daher kein „entweder-oder“, sondern ein „und“. Wenn diese Liegenschaften in einem belegbaren Zustand sind, werden sie selbstverständlich mit den entsprechenden Rahmenbedingungen auch genutzt werden können. Darüber hinaus werden laufend Möglichkeiten der Aufstellung von Containern und weitere Unterbringungsmöglichkeiten geprüft. Jede weitere kreative Idee ist sehr willkommen. Die aktuellen Entwicklungen zeigen, dass ein noch wesentlich größerer Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten erwartet wird.

Anlagen:

- Berechnung Schuldendienst
- Raumnutzungskonzept
- Übersicht Gebäudenutzung
- Liegenschaftskarte

Klimawirkung:

- Berechnung Schuldendienst
- Raumnutzungskonzept
- Übersicht Gebäudenutzung
- Liegenschaftskarte

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.

Bei einer anfänglichen Tilgung von 4 % und 3,5 % Zinsen bleiben nach Ablauf der 10-jährigen Zinsfestschreibung 8,87 Mio. bzw. 9,95 Mio. Restkredit übrig.

gez. D. Schulz