

Sitzungsvorlage

Nr. 2024/962

Beschlussvorlage**Langfristige Unterbringung Geflüchteter im Landkreis Lüchow-Dannenberg**

Ausschuss Soziales, Migration und Gesundheit	18.04.2024	TOP 6
Ausschuss Finanzen, Controlling und Personal	08.05.2024	TOP 5
Kreisausschuss	16.05.2024	TOP 16
Kreistag	27.05.2024	TOP

Beschlussvorschlag:
offen**Sachverhalt:**

Der Landkreis ist zuständig für die Unterbringung der Geflüchteten lt. Nds. Aufnahmegesetz. Der Landkreis übernimmt diese Aufgabe und hat auf eine Heranziehungssatzung gegenüber den Gemeinden verzichtet. Ein hoher Anteil der Nds. Landkreise hat diese Aufgabe an die Gemeinden per Satzung übertragen.

Der Beschluss des Kreistages mit der vorrangigen dezentralen Unterbringung der Geflüchteten konnte lange aufrecht erhalten werden. Die Vermieter gehen oftmals kein direktes Mietverhältnis mit den Geflüchteten ein, sondern wollen nur Mietverträge mit dem Landkreis direkt abschließen. Der Landkreis hat mittlerweile ca. 60 Wohnungen selbst angemietet. Durch individuelle Mietverträge stellt dieses einen enormen Verwaltungsaufwand da. Es wurden daher vermehrt auch kleinere Gemeinschaftsunterkünfte angemietet (Restorf, Steine, Marschtorstraße 10 und 27). Durch die erhöhten Verteilquoten in der jüngsten Vergangenheit war es der Kreisverwaltung nicht mehr möglich nur in Wohnungen unterzubringen. Um die Verteilquoten weiter zu erfüllen zu können und eine Turnhallenschließung zu vermeiden musste eine mit Neu Tramm eine größere Unterkunft angemietet werden.

Die Kreisverwaltung möchte sich als Ziel setzen im Bereich der Flüchtlingsunterbringung tragfähige, langfristige und eigene Strukturen aufzubauen. Die Verwaltung hat daher in Bezug auf die Beschlüsse der Gremien mehrere Optionen für die dauerhafte Unterbringung von Geflüchteten geprüft. Es geht auch darum die Geflüchteten sozial ausreichend zu betreuen und ihnen ein gutes Ankommen zu ermöglichen.

Es standen insgesamt drei Optionen zur Verfügung, die in der folgenden Vorlage näher erläutert werden sollen.

a) Üfest Woltersdorf:**Kostenschätzung:**

Die ehemalige Überseefunkempfangsstelle befindet sich ca. 4,5 km östlich von Lüchow (Wendland) in einem nach Bebauungsplan sog. Sondergebiet (Betreuung von Schwerbehinderten). Eine dauerhafte Nutzung des Objekts als Unterkunft für Geflüchtete würde eine Änderung des B-Plans erforderlich machen.

Die Liegenschaft besteht hauptsächlich aus 3 Gebäudeteilen: einem dreigeschossigen Hauptgebäude, einem ein- bis zweigeschossigen Zwischengebäude und einem eingeschossigen sog. Dieselhaus. Die Gebäude stammen vermutlich aus den dreißiger/vierziger Jahren des vorigen Jahrhunderts. Es existieren Pläne aus den Jahren 1992/93 zum Umbau der Gebäude zu einem Flüchtlingswohnheim. Es wird bei der Kostenschätzung davon ausgegangen, dass diese Planungen in dieser Art baulich umgesetzt wurden.

Außerdem ist das Grundstück mit baulich minderwertigen und vermutlich abgängigen Barracken bebaut. Beim Rückbau dieser Barracken werden sicherlich Altlasten in Form schadstoffbelasteter Bauteile zu berücksichtigen sein.

Unter den oben getroffenen Annahmen muss für die Herrichtung der Üfest-Gebäude als Unterkunft für Geflüchtete grob von folgendem Sanierungs-/Modernisierungsaufwand ausgegangen werden:

- Erneuerung der Heiztechnik
- Sanierung der elektrischen Anlagen
- Modernisierung und ggf. bauliche Anpassungen der Räume zur Unterbringung Geflüchteter
- Modernisierung der Sanitäranlagen
- Modernisierung der Großküche einschl. Erneuerung der Kücheneinrichtung
- Bauliche Anpassungen zur Herstellung des Brandschutzes (2. Fluchtwege, Schottungen ...)

Objekte mit vergleichbarem Sanierungs-/Modernisierungsaufwand liegen nach BKI bei Sanierungskosten zwischen 290 und 820 €/m³, im Durchschnitt bei 485 €/m³. Entsprechend ergibt sich für die unterschiedlichen Gebäudeteile folgende grob-überschlägige Kostenschätzung:

Gebäudeteil	brutto Rauminhalt	Modernisierungskosten nach BKI	
		pro m ³	pro Gebäudeteil
Hauptgebäude	9.098 m ³	500,00 €	4.550.000,00 €
Zwischenbau	4.004 m ³	350,00 €	1.400.000,00 €
Dieselhaus	2.290 m ³	150,00 €	340.000,00 €
Summe	15.392 m³		6.290.000,00 €

Laufende jährliche Unterhaltungskosten:

Neben den laufenden Bewirtschaftungskosten für Wärme, Strom, Wasser/Abwasser, Reinigung, Gebäudeversicherung sowie Grundsteuer und anderer Beiträge schlagen vor allem die laufenden Wartungs- und Unterhaltungskosten zu Buche.

Die laufenden jährlichen Unterhaltungskosten belaufen sich **auf ca. 120.000,- €**.



Kapazitäten: ca. 150 Personen

Weiche Faktoren:

- Die Liegenschaft bietet noch Erweiterungsoptionen, da es noch Anschlüsse für Containeranlagen hinter den Baracken gibt.

Risiken:

- Bis zum 30.09.2025 hat die Polizei das Objekt noch angemietet. Möglicherweise muss hier nochmal verhandelt werden, ob die Polizei ggf. früher aus dem Mietverhältnis ausscheiden kann.
- Abrisskosten der Baracken lassen sich lt. Gebäudemanagement schwer schätzen

b) Kaserne Neu Tramm:

Kostenschätzung:

Grob-überschlägig muss bei diesen Gebäuden nach meiner Einschätzung mittel- bis langfristig mit folgenden Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen gerechnet werden:

- Erneuerung der Heiztechnik (eher kurzfristig!)
- Sanierung der elektrischen Anlagen
- Bauliche Anpassungen zur Herstellung des Brandschutzes (2. Fluchtwege, Schottungen ...)
- Dämmung der Gebäudehülle, insbesondere der Dachflächen
- Erneuerung der Fenster (unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes)
- Modernisierung und ggf. bauliche Anpassungen der Räume zur Unterbringung Geflüchteter
- Modernisierung der Sanitäranlagen
- Modernisierung der Großküche einschl. Erneuerung der Kücheneinrichtung

Objekte mit vergleichbarem Sanierungs-/Modernisierungsaufwand liegen nach BKI bei Sanierungskosten zwischen 290 und 820 €/m³, im Durchschnitt bei 485 €/m³. Entsprechend ergibt sich für die unterschiedlichen Gebäudeteile folgende grob-überschlägige Kostenschätzung:

Gebäude/Gebäudeteil	brutto Rauminhalt	Modernisierungskosten nach BKI	
		pro m³	pro Gebäudeteil
Haus 4	12.403,66 m³		5.490.000,00 €
Saalgebäude EG	3.414,24 m ³	500,00 €	1.710.000,00 €
Saalgebäude DG	3.562,68 m ³	350,00 €	1.250.000,00 €
Küchengebäude EG	1.159,43 m ³	650,00 €	750.000,00 €
Küchengebäude DG	929,03 m ³	350,00 €	330.000,00 €
Bistrogebäude EG	840,01 m ³	500,00 €	420.000,00 €
Bistrogebäude DG	673,08 m ³	350,00 €	240.000,00 €
Clubgebäude EG	971,10 m ³	500,00 €	490.000,00 €
Clubgebäude DG	854,10 m ³	350,00 €	300.000,00 €
Haus 5	3.695,54 m³		1.560.000,00 €
Erdgeschoss	1.802,82 m ³	500,00 €	900.000,00 €
Dachgeschoss	1.892,72 m ³	350,00 €	660.000,00 €
Haus 7 (baugleich)	3.695,54 m³		1.560.000,00 €
Haus 9 (baugleich)	3.695,54 m³		1.560.000,00 €
Haus 11 (baugleich)	3.695,54 m³		1.560.000,00 €
Haus 12 (baugleich)	3.695,54 m³		1.560.000,00 €
Summen	30.881,34 m³		13.290.000,00 €

Laufende jährliche Unterhaltungskosten:

Die laufenden jährlichen Unterhaltungskosten belaufen sich **ca. 240.000,- €**.

Kapazität:

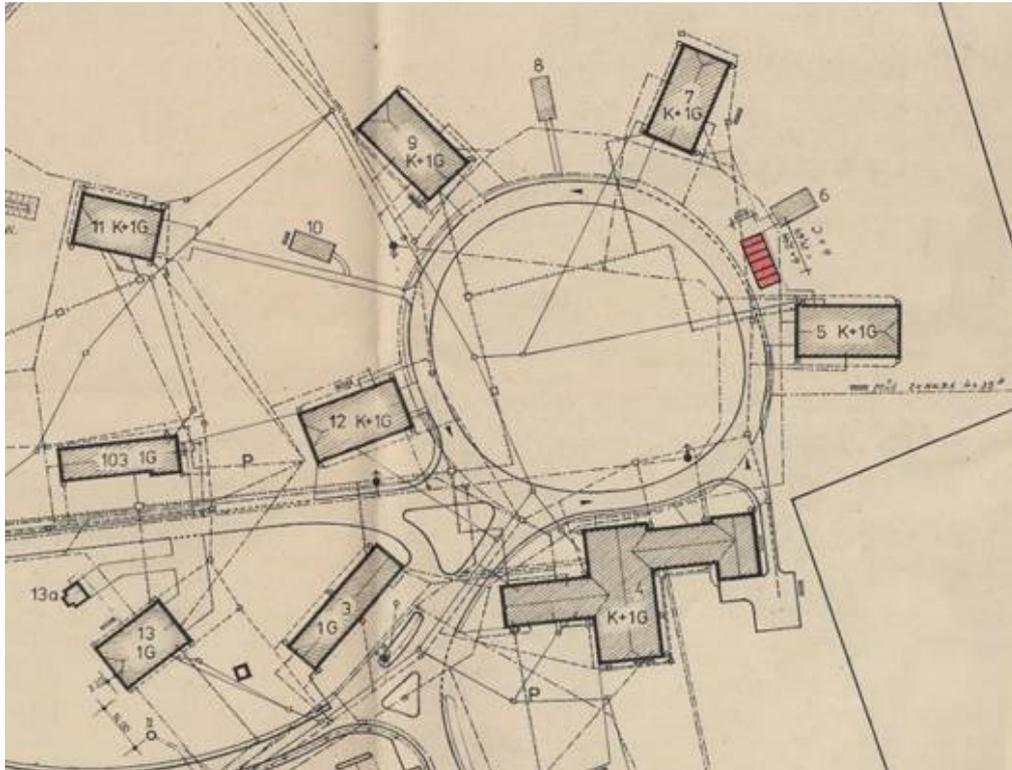
Bei einer vollen Auslastung der Liegenschaft könnten 400 bis 500 Personen untergebracht werden.

Weiche Faktoren: Die Liegenschaft wird bereits genutzt, und erweist sich als gute Lösung. Investitionen des Landkreises wurden getätigt und würden nicht verloren gehen. Ebenso Investitionen des ASB.

Eine Weiternutzung als Flüchtlingsunterkunft wäre auch ohne größere Investition möglich.

Die Lage zur Stadt Dannenberg ist gut. Die umliegenden Gemeinden sowie die Samtgemeinde und die Stadt Dannenberg unterstützen das Projekt. Wäre ein Vorteil bei der Bauplanung.

Risiken: Hohe Investitionskosten, wenn die baurechtliche Substanz angegangen werden soll. Grundstück müsste geteilt werden, hat aber mit dem hinteren Teil der Liegenschaft eine gemeinsame Versorgung. Unproblematisch bei der Trinkwasserversorgung.



c) Verwaltungsgebäude Steine:

Erwerb Container: 2.925.000 € bis 6.000.000 €

Kapazität: 150 Personen (+ Verwaltungsgebäude mit 50 Personen)

Weiche Faktoren:

- Konkrete Kostenkontrolle

Risiken:

- Prüfung Landschaftsschutzgebiet in der Nähe
- Keine Erweiterungsmöglichkeiten

Bei allen Gebäuden handelt es sich um Liegenschaften, die in Sondergebieten liegen. Über eine Änderung des B Planes muss in jedem Fall nachgedacht werden. Mit der Gemeinde Luckau wurden bereits Gespräche geführt. Diese stimmen nach derzeitigem Stand einer Änderung des B Planes nicht zu.

Anlagen:

keine

Klimawirkung:

Die Stabsstelle **Klimaschutz und Mobilität** hat die Klimawirkungsprüfung:

nicht beratend begleitet

beratend begleitet

mitgezeichnet

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Sachverhalt

gez. D. Schulz