

Sitzungsvorlage

Nr. 2026/701

Beschlussvorlage**Erwerb des Grundstückes „Bauhof der kommunalen Dienste Samtgemeinde Elbtalaue,, für Katastrophenschutz- und Bevölkerungszwecke sowie als potentielle Entwicklungsfläche**

Ausschuss Abfall und Öffentliche Sicherheit	11.02.2026	TOP 4
Kreisausschuss	24.02.2026	TOP 8
Kreistag	09.03.2026	TOP 11

Beschlussvorschlag:

Der Landkreis Lüchow-Dannenberg erwirbt das Grundstück mit der Flurstückkennung 19/6 in Flur 20, Adresse Am Dömitzer Damm 11 in 29451 Dannenberg (Elbe) mit einer Gesamtfläche von ca. 7100 m² mit Gesamtkosten von 245.200,00 €.

Das Grundstück und die baulichen Anlagen sind orginär als Logistikflächen für den Katastrophenschutz zu nutzen. Weitere Nutzungsmöglichkeiten sind die Lagerung von Material für Tierseuchen sowie die Nutzung für Bedarfe des FD 69 (Streusalzbevorrattung). Perspektivisch können die Flächen auch für weitere Bedarfe genutzt werden. Der Nutzungszweck des Katastrophenschutzes ist dabei in jedem Fall sicherzustellen.

Die baulichen Anlagen werden im derzeitigen Zustand erhalten. Eine Sanierung des Werkstattgebäudes ist ausgeschlossen. Ist eine Nutzung nicht mehr möglich, erfolgt ein Abriss. Die weiteren Gebäude sind zweckmäßig zu erhalten. Das Bestreben zur Vermietung des Werkstattgebäudes an die Samtgemeinde Elbtalaue und die Vermietung der Garagen und ggf. Teile der Halle an die Zweckgemeinschaft für die Vorhaltung des Tierseuchenmaterials sind zu betreiben.

Das Gelände ist im Jahr 2027 durch eine Erneuerung der Einfriedung (Zaunbau und Torersatz) gegen Vandalismus zu schützen (Kostenschätzung ca. 30.000,00 €). Die Erweiterung des Unterstandes zur Nutzung als Salzlager ist durch FD 69 zu begleiten und haushalterisch abzubilden.

Sachverhalt:

Die Samtgemeinde Elbtalaue wird durch einen Ersatzneubau den derzeit in der Liegenschaft am Dömitzer Damm in Dannenberg befindlichen Betriebshof der kommunalen Dienste in den Breerer Weg (Gewerbe- und Industriegebiet) verlagern. Die derzeitige Planung sieht vor, dass die Baumaßnahmen Ende 2026 abgeschlossen sein sollen, sodass die Liegenschaft ab Jahresbeginn 2027 für eine Folgenutzung verfügbar wäre. Sämtliche bauliche Strukturen bleiben erhalten.

Aus einem Gespräch zwischen Frau Landrätin Dagmar Schulz und Herrn Samtgemeindebürgermeister Jürgen Meyer am 03.12.2024 ergab sich der Auftrag an den FD 32, zu prüfen, ob die Liegenschaft für die Fortnutzung zu Katastrophenschutz Zwecken sinnvoll nutzbar wäre. Dies wurde vor allem vor dem Hintergrund initiiert, dass die Liegenschaft in unmittelbarer Nähe zum Standort der Feuerwehrtechnischen Zentrale gelegen ist.

In der Projektentwicklung wurde auch mit anderen Fachbereichen eine kooperative Nutzungsmöglichkeit betrachtet. Folgende Ergebnisse sind für die tatsächliche Nutzung entstanden:

- FD 32 zur Lagerung der kreis- und landeseigenen mobilen Hochwasserschutzausstattung samt Logistikzubehör. Dies sind zwei Abrollbehälter Hochwasserschutz, das mobile Hochwasserschutzsystem „AQUARIWA“, das mobile Hochwasserschutzsystem „BOXWALL“ und ggf. Sandsackreserven sowie Paletten und Gitterboxen. (Schwerpunkt)
- FD 32 zur Einrichtung eines eingefriedeten Bereitstellungsraumes für Einheiten im Katastrophenfall mit Zugang zu Sozialräumen/ Sanitäranlagen.
- FD 32 zur Erweiterung der Flächen für die Durchführung von Ausbildungsveranstaltungen der

Freiwilligen Feuerwehren, aber auch die Zurverfügungstellung der Flächen für Ausbildungsveranstaltungen und Übungen der Kreisfeuerwehr und anderer Hilfsorganisationen. Durch die Außenflächen wird die Kapazität der Kreisausbildung maßgeblich erhöht, sodass Lehrgänge parallel stattfinden könnten bzw. eine Erhöhung der Lehrgangskapazitäten möglich ist.

- FD 32 Zur Nutzung der Außenflächen als Aufstellfläche für Zivil- und Katastrophenschutzeinheiten sowie militärische Transporte auf der Durchreise oder im Einsatz sowie für Übungen. (Da im Raum Dannenberg keine kreiseigenen Objekte mit diesem Potential vorhanden sind)
- FD 39 mit der Option der Lagerung von Zaunmaterial und sonstigem Einsatzgerät für Tierseuchenfälle. Aufgrund der Beschaffenheit des Materials sind Flächen zur „Kaltlagerung“ ausreichend. Dies bietet sich in den sonst nur eingeschränkt nutzbaren Garagen an.
- FD 69 mit der Option der Einrichtung eines Lagerplatzes für Streugut in Schüttlagerung und als Verladestandort für die „Nord-Tour“. Dazu wird der Unterstand genutzt und ggf. baulich erweitert.
- FD 36 mit der Option, mobile Radaranlagen unterzustellen. Dies bietet sich in den Garagen/ Schuppen nahe der Einfahrt an.
- FD 70 mit der Option (langfristig) einen Wertstoffhof als Außenstelle der Annahmemöglichkeit in Woltersdorf einzurichten (derzeit nicht fixiert ausgeplant).
- SG Elbtalaue mit der Option das derzeitige Werkstattgebäude samt Anbau zur Unterstellung von Fahrzeugen und Ausstattung der Freiwilligen Feuerwehr zu nutzen und damit die beiden Stellplätze im ehemaligen HDE freierwerden zu lassen.

Um die zukünftigen Nutzungsoptionen anhand der baulichen Gegebenheiten zu bewerten erfolgte eine Begehung durch Mitarbeiter des Gebäudemanagements. (siehe Anlage bzgl. Dokumentation)

Nachfolgend eine Zusammenfassung des Begehungsberichtes:

- Das Gelände ist grundsätzlich in einem guten Zustand bzgl. der Pflasterflächen. Die Einfriedung wäre ggf. zu erneuern.
- Die Fahrzeug- und Lagerhalle ist uneingeschränkt nutzbar.
- Der Sozial- und Verwaltungstrakt ist nach mehreren Sanierungsmaßnahmen in einem zeitgemäßen Zustand. Dieser ist insbesondere nutzbar, um Räumlichkeiten für Ausbildungsveranstaltungen der Kreisfeuerwehr und anderer Hilfsorganisationen bzgl. Sanitäranlagen und Aufenthaltsräumen zu unterstützen. Weiterhin wäre hier perspektivisch Raum für ein Büro und Sozialräume im Falle einer Nutzung als Wertstoffannahmestelle durch den FD 70. Der aktuelle Zustand ist durch regelmäßige Reinigung und Nutzung (z.B. regelmäßiges Spülen der Trinkwasserversorgung) und eine Erhaltung der Grundwärme in den kühleren Jahreszeiten sicherzustellen.
- Die Garagen sind entsprechend des Alters in einem noch nutzbaren Zustand. Ggf. ist eine Erneuerung der Dachbedeckung zukünftig erforderlich, zunächst aber nicht zwangsläufig durchzuführen.
- Das Unterstandsgebäude zur Salzlagerung ist in einem dem Zweck entsprechendem Zustand. Eine Erweiterung wäre mit den Anforderungen des FD 69 gesondert zu beplanen.
- Das Werkstattgebäude samt Anbau ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Aufgrund der Grundsubstanz ist dieses als abgängig zu bewerten. Eine Sanierung kommt nicht in Frage. Sofern der potentielle Mieter (Samtgemeinde Elbtalaue) das Objekt in diesem Zustand nutzen möchte, wäre dies akzeptabel. Besteht das Erfordernis von Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen, die nicht durch den Mieter in Eigenverantwortung und auf eigene Kosten durchgeführt werden, ist eine Beendigung des Mietverhältnisses vorzunehmen und der Abriss einzuleiten.

Grundsätzlich ist die Liegenschaft durch ihre Größe, den Schnitt und die Lage in unmittelbarer Nähe zu den derzeitigen Logistikinfrastrukturen des Brand- und Katastrophenschutzes, die vornehmlich durch die FTZ abgebildet werden, ein potentieller Zugewinn. Gerade das Zusammenspiel von Sozial- und Verwaltungsgebäude sowie den Freiflächen in eingefriedetem und mit Fahrzeugen gut erreichbarem Standort ermöglicht insbesondere im Katastrophenfall die Nutzung als Umschlagort für Material und Personal.

Sofern die finanziellen Rahmenbedingungen einen Ankauf der Liegenschaft ermöglichen, wäre dieser eine Investition mit großem Entwicklungspotential und damit zukunftsweisend und zielführend. Die Nutzungsoptionen für den Brand- und Katastrophenschutz sind vielfältig und flexibel, was in Anbetracht der ausstehenden Zuweisungen aus Landesbeschaffungen und der Aufstellung der Katastrophenschutzeinheiten in den nächsten Jahren durchaus weitere Bedarfe an Lagerkapazitäten und Fahrzeugstellplätzen im Voraus befriedigen könnte.

Da derzeit genutzte Logistikflächen bei der Fa. Vorwerk in Lüchow zwar zurzeit kostenneutral, aber ggf. nicht langfristig nutzbar sind, wäre eine unbefristete Unterbringung der Ausstattung mit eigener Entscheidungsbefugnis über das Gelände und den Zugang zielführend.

Weiterhin zeigt sich, dass geeignete Aufstellflächen für externe Einheiten, z.B. Kreisfeuerwehrbereitschaften oder Betreuungszüge, durch z.B. den Wegfall der Flächen „Polizeiunterkunft Breeser Weg“ eher abnehmend sind, sodass hier ebenfalls Bedarfe entstehen könnten.

Zusammenfassend folgt aus dem Ankauf der Liegenschaft in Dannenberg, dass eine Fläche zur Verfügung steht, die flexibel und kurzfristig für Erfordernisse des Katastrophenschutzes und anderer Nutzungen bereitgestellt werden könnte.

Anlagen:

- 1) Übersichtsplan Ortslage
- 2) Protokoll Ortsbesichtigung durch Gebäudemanagement

Klimawirkung:

Entfällt.

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

nicht beratend begleitet

beratend begleitet

mitgezeichnet

Finanzielle Auswirkungen / Wirtschaftlichkeitsbetrachtung:

a. Kosten für die Übernahme

Ankauf des Grundstücks nach derzeitigem Bodenrichtwert	ca. 34.000,00 €
Ankauf der baulichen Infrastruktur	ca. 193.000,00 €
Grunderwerbsnebenkosten (Grunderwerbssteuer 5%, Notarkosten 1,5%, Vermessungskosten 1,5%)	ca. 18.200,00 €
Gesamtkosten	<u>ca. 245.200,00 €</u>
Alternativ Mietangebot für Gesamtobjekt	5.250,00 € monatl.

b. Potentielle Reduzierung von aktuell erforderlichen Mietkosten

Entfall Maschinenring Anmietung FD 39 für Gerätschaften (vornehmlich Bauzäune) ASP/ Tierseuchen 184,99 qm → „Garagentrakt“	1.665,00€ p.a.
Entfall VR Plus Lagerhalle FD 69 für Einlagerung von Streugut in den Wintermonaten	2.000- 3.000€ p.a.

c. Kosten für den Betrieb und die Einrichtung des Geländes

Erweiterung des Unterstandes zur Salzlagerung	k.A. möglich
Energiekosten geschätzt (deutlich reduziert, da maßgebliche Nutzungsänderung; ehemals 10.000,00 €)	ca. 5.000€ p.a.
Bauunterhaltung	ca. 20.000€ p.a.
Erneuerung Einfriedung	ca. 30.000 €

d. Einnahmen durch Vermietung von Teilflächen

- Objektteil „Werkstatt und Anbau“ an die SG Elbtalau, ggf. sich aufhebend mit der nicht vorhandenen Mieteinnahme aus den jetzigen Stellplätzen im HDE.
- Objektteil „Garagentrakt“ an die Kooperationsgemeinschaft des FD 39, analog zur jetzigen Anmietung der Lagerfläche des Maschinenrings.

e. Finanzierungsvorschlag

Aus dem Kommunalinvestitionsprogramm (KIP 3) des Landes Niedersachsen werden den Kommunen um die 600 Millionen für Investitionen zur Verfügung gestellt. Nach den Vorgaben des dazugehörigen Kommunalfördergesetz vom 18.11.2025 und der Kommunalfördergesetzverordnung vom 20.11.2025 beträgt das Gesamtförderbudget des Landkreises Lüchow-Dannenberg aus diesen Fördermitteln 1.724.342,18 €.

Diese Fördermittel sind zweckgebunden auf eine vom Land vorgegebene Liste von Investitionsbereichen. Hierzu zählen u.a. auch **Maßnahmen in den Bereichen Katastrophen- und Bevölkerungsschutz**. Die aufgeführten Kosten von insgesamt ca. 275.200,00 € (Kaufkosten + Erneuerung Einfriedung) stellen einen ca. 16%tigen Anteil des genannten Förderbudgets dar und können daraus finanziert werden.

gez. D. Schulz