Landkreis Wittmund
Der Landrat
Amt für zentrale Dienste und Finanzen - Abt.10.4
10.4/23.30.5

Vorlagen-Nr.
0063/2017

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Haushaltsausschuss	08.06.2017	
Kreisausschuss	19.06.2017	
Kreistag	21.06.2017	

Betreff:

Verkauf und weitere Nutzung der Liegenschaft Hohehahn

Sachverhalt:

Der Landkreis Wittmund ist Eigentümer der Gebäude im Wittmunder Wald. Diese hat er im Jahre 1992 vom Bund für einen Kaufpreis von 14.000 DM erworben. Der Preis errechnete sich aus dem Verkehrswert in Höhe von 199.000 DM abzüglich der Abbruchkosten in Höhe von 185.000 DM. Das Grundstück gehört dem Land Niedersachsen und wurde an den Landkreis verpachtet.

Der Kreisausschuss hat in seiner Sitzung am 19.02.2015 (Vorlagen-Nr. 0027/2015) folgendes beschlossen:

1. Das Projekt „Kreisnaturschutzhof“ wird bis Abschluss der derzeitigen Nutzungen durch die DLRG und das DRK weiter betrieben.
2. Der Übernahme der Trägerschaft für das Projekt Kreisnaturschutzhof durch den Förderverein „Kreisnaturschutzhof Wittmunder Wald“ wird aufgrund der hohen Investitionskosten und des zusätzlichen Zuschussbedarfes nicht zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Gelände mit den vorhandenen Liegenschaften auf dem Immobilienmarkt anzubieten. Der genaue Verkaufspreis ist über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte zu bestimmen.
4. Sollte bis zum Abschluss der derzeitigen Nutzungen durch die DLRG und das DRK kein Käufer gefunden werden, wird die Verwaltung beauftragt, den Abriss der Gebäude in der Liegenschaft Hohehahn in Wittmund durch ein Abbruchunternehmen durchführen zu lassen. Die Kosten hierfür sind in den Haushaltsplanungen zu berücksichtigen.

Entsprechend diesem Beschluss wurde die Liegenschaft auf dem Immobilienmarkt angeboten und es gab diverse Anfragen. Mit dem einzig verbliebenen Interessenten Herrn P. wurden konkrete Verhandlungen geführt. Das vorgelegte Nutzungskonzept

sieht eine Fortführung für das Projekt Kreisnaturschutzhof durch den Förderverein „Kreisnaturschutzhof Wittmund e.V.“ vor. Dabei sollen die Gebäude mit umweltpädagogischer Zweckbindung auf Herrn P. und die künftige Trägerschaft auf den Förderverein übertragen werden.

Für die Zulässigkeit der Unterbringung von Gruppen und Personal (Wohnnutzung) auf dem Kreisnaturschutzhof hat Herr P. eine Bauvoranfrage gestellt und hierzu eine positive Entscheidung erhalten.

1.) Übertragung der Gebäude

Mit Herrn P. wurden Verhandlungen über den Verkauf der Liegenschaft auf der Grundlage des Verkehrswertgutachtens vom 12.06.2015 mit einer Kaufpreissumme von 125.000 € geführt. Aufgrund des Sanierungsbedarfes an den Gebäuden ist er nicht bereit, diesen Preis zu zahlen. Verhandelt werden konnte eine Summe von 20.000 EUR.

Ein Verkauf zu einem Preis unterhalb des Verkehrswertes darf auf der Grundlage des § 125 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) grundsätzlich nicht erfolgen, da Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen. Ausnahmen sind strengen Maßgaben der Rechtsprechung unterworfen. Nach der Rechtsprechung des OVG Lüneburg (U. vom 19.12.1985 – 2 OVG a 7/84/1 -) gilt für Grundstücksverkäufe u. a. generell, dass rechtliche Bedenken gegen die Anerkennung einer Ausnahme von der Regel bestehen je größer die Gegenleistung vom objektiven Wert des Grundstückes abweicht. Ein Preisnachlass von etwa 33 % des vollen Wertes wird als erhebliche Vergünstigung für den Erwerber angesehen. Der gebotene Preis in Höhe von 20.000 EUR liegt ca. 84 % unter dem geltenden Verkehrswert von 125.000 €.

Zurzeit fallen jährlich ca. 34.000 EUR für die Bewirtschaftung, Versicherungen, Bauunterhaltungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr, Pachtzahlungen etc. an. Berücksichtigt werden muss auch, dass der Landkreis neben der Umlage für die Musikschule und den klassischen Bereich der Volkshochschule die Defizite aus verschiedenen Projekten (u.a. Kreisnaturschutzhof) zahlt. Dieser Defizitausgleich würde durch den Verkauf der Gebäude reduziert werden. Ebenso entfallen würde für den Landkreis der Personalkostenanteil, der für einen Stellenanteil des Kreisnaturschutzhofes aufgewendet wird sowie die Stunden und Kostenanteile für die Betreuung der Liegenschaft durch das Gebäudemanagement. Dagegen würden Mietzahlungen durch die VHS in Höhe von 13.000 € jährlich für den Landkreis als Einnahme wegfallen und bei der VHS eingespart werden.

Bedacht werden muss auch, dass es fraglich ist, ob die bislang kalkulierten Kosten für den Abriss der Gebäude ausreichen. Der Kreisnaturschutzhof gehört zum Anlagevermögen des Landkreises und ist dort mit einem Restbuchwert von 38.800 € ausgewiesen. Bei einem Abriss würden dem Landkreis unter Zugrundelegung der außerordentlichen Auflösung der Sonderposten, der außerordentlichen Abschreibung des Restbuchwertes und der Abrisskosten Aufwendungen im Ergebnishaushalt in Höhe von mindestens 238.800 EUR entstehen.

Da die Kosten für einen Abriss den Verkehrswert der Gebäude erheblich übersteigen, ist aus Sicht der Verwaltung ein Verkauf zu einem Preis zwischen dem damaligen Kaufpreis und dem Restbuchwert abweichend vom § 125 NKomVG vertretbar und zulässig.

2.) Übertragung des Grundstückes

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Nds. Landesforsten. Herr P. steht in Kontakt mit den Landesforsten, um die Modalitäten eines Kaufes abzuklären.

3.) Konzept des Fördervereins

Das Konzept des Fördervereins „Kreisnaturschutzhof Wittmund e.V.“ (siehe Anlage) umfasst im ersten Schritt die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten für Gruppen und das pädagogische Begleitpersonal. Damit werden im Rahmen von Klassenfahrten und Multiplikatorenschulungen bedarfsgerecht mehrtägige Angebote ermöglicht, die das Erleben der Naturräume Wald, Wiese, See und Moor intensivieren und die Lerninhalte vertiefen. Der Naturschutzhof kann mit dem Angebot „Übernachtung im Wald" ein besonderes Highlight und Alleinstellungsmerkmal im Bereich Naturerleben im größten Waldgebiet Ostfrieslands bieten. Neben den dafür vorgesehenen einfachen Unterbringungsmöglichkeiten ist Wohnraum für Betreuungspersonal sowie FÖJ-/BFD-Kräfte eingeplant. Lt. Konzept nutzen zurzeit etwa 13 Kindergärten, 6 Grundschulen und 3 Förderschulen sowie 4 Klassen der Sekundarstufe der KGS Wittmund das waldpädagogische Angebot. Darüber hinaus sind 14 regionale und überregionale Einrichtungen und Vereine am Kreisnaturschutzhof aktiv.

Mit Hilfe lokaler Sponsoren, öffentlichen und privaten Fördereinrichtungen (EU, Deutsche Bundesstiftung Umwelt, Niedersächsische Bingo-Umweltstiftung, EWE-Stiftung u.a.) sowie strategischer Kooperationen mit dem Regionalen Umweltzentrum Schortens und ggf. mit dem OOWV sollen die Angebote dieser in Ostfriesland einzigartigen Bildungsarbeit des Naturschutzhofes erweitert, qualifiziert und langfristig gesichert werden. Erste Kontaktaufnahmen zu den o.g. Kooperationspartnern und Fördereinrichtungen sind lt. Konzept erfolgt.

Der Förderverein „Kreisnaturschutzhof Wittmund e. V.“ verfügt nicht über die finanziellen Möglichkeiten, um den laufenden Betrieb des vorgestellten Konzeptes auf Dauer sicherzustellen. Die Übernahme von Instandhaltungskosten für einzelne Gebäude ist ebenso nicht möglich. Der im Konzept zunächst für 4 Jahre kalkulierte Kosten- und Finanzierungsplan basiert auf Eigenmitteln sowie auf privater und öffentlicher Unterstützung. Das Konzept sieht dabei vor, dass der Landkreis die erforderlichen Mittel zum Abriss der Gebäude in Form einer Anschubfinanzierung (vier Jahre a 50.000 €) für den Förderverein bereitstellt. Er geht davon aus, dass eine finanzielle Unterstützung seitens des Landkreises die Akquise von Fördergeldern erleichtert bzw. erst ermöglicht.

Verhandelt werden konnte sowohl mit Herrn P. als auch mit dem Förderverein folgendes Gesamtpaket:

1. Herr P. zahlt einen Kaufpreis von 20.000 € für den Gebäudebestand.
2. Bis zum 31.08.2017 wird der Kreisnaturschutzhof noch in bisheriger Form betrieben. Um den Betrieb kontinuierlich weiterführen zu können, wird ab 01.09.2017 ein Betriebskostenzuschuss gezahlt. Die Zahlung erfolgt bis 31.12.2021.
3. Der Landkreis übernimmt für ein Jahr die Trägerschaft für eine FÖJ-Stelle sowie die Kosten für diese Stelle in Höhe von ca. 5.000 EUR.

Das Konzept wird in der Sitzung vorgestellt.

Finanzierung:

1. Gesamtkosten		2. jährliche Folgekosten		3. objektbezogene Einnahmen	
	keine		keine		keine
17.000 EUR sowie anteilige Kosten FÖJ-Stelle in 2017	☐	50.000 EUR + anteilige Kosten FÖJ-Stelle	☐	€	☒

Haushaltsmittel
Produktkonto:

☐Noch zur Verfügung: €
☒stehen nicht zur Verfügung

Beschlussvorschlag:

1. Abweichend von dem Verkehrswertgutachten vom 12.06.2015 werden die Gebäude in der Liegenschaft Hohehahn zu einem Preis von 20.000 € an Herrn P. mit einer umweltpädagogischen Zweckbindung verkauft.
2. Für die Instandhaltung der Gebäude, Abdeckung der Betriebskosten etc. erhält der Förderverein ab dem 01.01.2018, verteilt auf 4 Jahre bis 2021, jeweils 50.000 € als Zuschuss ausgezahlt. Zur Aufrechterhaltung des Betriebes wird ab 01.9.2017 ein anteiliger Zuschuss von max. 17.000 EUR gezahlt. Weitere Mittel werden nicht zur Verfügung gestellt. Der Zuschussbetrag ist zweckgebunden zu verwenden. Die Mittel sind in den Haushalt einzuplanen. Entsprechende Vereinbarungen sind mit dem Förderverein zu schließen.
3. Für das Jahr 2017 wird der Zuschussbetrag im Rahmen einer außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von 17.000 € bereitgestellt. Die Deckung ist durch Einsparungen bei den Bewirtschaftungskosten für die kreiseigenen Liegenschaften gegeben.
4. Der Landkreis übernimmt die Trägerschaft sowie die Kosten für die im Kreisnaturschutzhof eingerichtete Stelle „Freiwilliges Ökologisches Jahr“ für ein Jahr.

Wittmund, den 26.05.2017

Abstimmungsergebnis:			
Fraktion	Ja:	Nein:	Enth.:
Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
Kreisausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
Kreistag	Ja:	Nein:	Enth.:

gez. *Janssen*
(Abteilungsleiterin Abt. 10.4)

Anlagenverzeichnis:

Konzept Kreisnaturschutzhof