

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↳ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Planungs- und Umweltausschuss	28.11.2023	
Kreisausschuss	04.12.2023	

Betreff:

Sachstand und künftige Entwicklung der Müllumschlagstation Langeoog

Beschlussvorschlag:

Abweichend von der bisherigen Beschlusslage wird die Verwaltung beauftragt, das bisherige Verfahren auszusetzen und mit Unterstützung eines Beratungsunternehmens zu prüfen, ob der Bau der Müllumschlagstation auf Langeoog in einem ÖPP-Modell/ Betreibermodell umgesetzt werden kann.

Zugleich wird die Verwaltung beauftragt, die noch offenen Fragen hinsichtlich der Bauweise der Müllumschlagstation mit der Gemeinde Langeoog zu erörtern.

Sachverhalt:

Das Büro ATUS GmbH hat in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 04.12.2019 ein Konzept über den künftigen Abfallumschlag auf der Insel Langeoog vorgestellt (Vorlagen-Nr. 0103/2019). Nachdem festgestellt wurde, dass sich der Umbau und die Erweiterung sowie Weiternutzung der bestehenden Anlage nach dem neuen Konzept nicht realisieren lassen würden, verblieb nur die Möglichkeit, eine Müllumschlagstation auf der Insel Langeoog neu zu bauen. Mit Beschluss des Kreisausschusses am 11.12.2019 erhielt die Verwaltung den Auftrag, alle weiteren Schritte zum Neubau der Müllumschlagstation in die Wege zu leiten, den Grunderwerb zu tätigen und ein Planungsbüro zu beauftragen. Seinerzeit ging man von Investitionskosten inklusive Baunebenkosten in Höhe von 5.150.000 € plus geschätzte Kosten für den Grunderwerb von 600.000 €, insgesamt also 5.750.000 €, aus.

Um den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Finanzen des Landkreises entgegenzuwirken, hat der Kreistag in seiner Sitzung am 30.06.2020 für die Investitionsmaßnahmen eine Prioritätenliste beschlossen, mit der die Maßnahmen in drei Maßnahmenblöcke eingeteilt wurden (Vorlagen-Nr. 0073/2020). Die Müllumschlagstation gehörte dem Maßnahmenblock 3 an. Für die dort beschriebenen Maßnahmen sollte die Verwaltung prüfen, ob eine Umsetzung in Zusammenarbeit mit einem Unternehmen im Rahmen einer öffentlich-privaten Partnerschaft (ÖPP) möglich und sinnvoll ist. In einer Mitteilungsvorlage hat die Verwaltung den Kreistag am 11.10.2021 (Vorlagen-Nr. 0122/2021) darüber informiert, den Neubau der Müllumschlagstation auf Langeoog mit einem Generalunternehmer umsetzen zu wollen, nachdem die Suche nach einem externen

Dienstleister für die Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, die einem ÖPP-Vergabeverfahren voranzugehen hat, ergebnislos blieb.

Ein geeignetes Grundstück an der Hafestraße auf Langeoog mit einer Fläche von 8.926 qm erwarb der Landkreis im Jahr 2021 vom Land Niedersachsen zu einem Kaufpreis von 187.446,00 €. Der Kaufvertrag enthält für den Landkreis die Obliegenheit, binnen fünf Jahren nach Vertragsbeurkundung, also bis zum 24.11.2026, eine Anlage für den Abfallumschlag zu bauen. Das Büro ATUS hat am 27.06.2022 den Auftrag erhalten, gemeinsam mit dem Architekturbüro Thalen und den Rechtsanwälten Görg eine Funktionalausschreibung durchzuführen. Damit soll ein Generalunternehmer gefunden werden, der die Müllumschlagstation plant, das Bauantragsverfahren begleitet und die Anlage schlüsselfertig baut.

Das Architekturbüro Thalen hat für den Neubau der Müllumschlagstation eine Kostenschätzung mit Stand vom 03.07.2023 und einen Entwurf für die Umschlaghalle und das Gebäude auf dem Betriebsgelände erstellt (siehe Anlage). Die Gesamtkosten werden danach auf 8.011.523,31 € beziffert. Darin enthalten sind auch die Kosten für den Bau von drei Wohnungen im Obergeschoss des Betriebsgebäudes. Ohne die Wohnungen würden sich die Gesamtkosten auf 7.654.166,31 € belaufen. Bei der Vorstellung des Konzeptes im Planungs- und Umweltausschuss am 04.12.2019 hat das Büro ATUS dem Landkreis dringend empfohlen, für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf der Müllumschlagstation mit Blick auf die schwierige Wohnungslage auf der Insel auch Betriebswohnungen einzuplanen, um eine kontinuierliche Stellenbesetzung sicherzustellen. Dieser Empfehlung ist man nicht gefolgt, stattdessen sollte zum damaligen Zeitpunkt auf den Bau von Dienstwohnungen verzichtet, die baulichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen späteren Bau aber geschaffen werden.

In Anbetracht der defizitären Haushaltslage des Landkreises und der Vielzahl an geplanten Investitionsmaßnahmen sollte aus Sicht der Kreisverwaltung noch einmal geprüft werden, ob es für den Bau der Müllumschlagstation andere Umsetzungsmöglichkeiten gibt, die den Haushalt des Landkreises nicht mit diesen hohen Investitionsaufwendungen belasten. Eine Alternative könnte das sogenannte Betreibermodell in einem ÖPP-Verfahren sein. Danach baut und finanziert ein privates Unternehmen nicht nur die Müllumschlagstation, sondern übernimmt auch den Betrieb der Anlage und die Abfallentsorgung auf der Insel. Die hierfür anfallenden Zahlungen könnten dann unmittelbar aus dem Gebührenhaushalt der Abfallwirtschaft refinanziert werden. Mit der Suche nach einer geeigneten Alternative muss ein Beratungsunternehmen beauftragt werden, welches auch in der Lage ist, eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für ein ÖPP-Verfahren durchzuführen. Mittel für diese Leistungen stehen zur Verfügung.

Die jetzige Müllumschlagstation entspricht zwar nicht mehr den heutigen Anforderungen, gleichwohl könnte sie für eine Übergangszeit weiter betrieben werden, so dass Zeit dafür wäre, nach anderen Umsetzungsmöglichkeiten zu suchen. Der Mietvertrag für das Grundstück der Anlage wurde zwar von der Gemeinde Langeoog gekündigt, das Mietverhältnis endet dadurch aber erst zum 31.12.2035. Des Weiteren liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Müllumschlagstation nicht vor. Die Gemeinde Langeoog müsste dafür den Flächennutzungsplan entsprechend ändern und für den Bau der Betriebswohnungen einen Bebauungsplan für das landkreiseigene Grundstück an der Hafestraße aufstellen. Diese Themen standen auf der Tagesordnung für die Ratssitzung am 26.09.2023. Ein Beschluss erging dazu nicht, stattdessen zeigte die Diskussion, dass das Bauvorhaben insbesondere wegen der offenen Bauweise der Umschlaghalle abgelehnt wird. In dieser Frage sind noch Gespräche mit der Gemeinde Langeoog zu führen, um hinsichtlich der Bauweise der Müllumschlagstation Einvernehmen zu erzielen.

Mit dem Ingenieur- und Beratungsbüro ATUS besteht ein Vertrag für die Durchführung einer funktionellen Ausschreibung des Neubaus der Müllumschlagstation auf Langeoog mit einem Auftragsvolumen i.H.v. 116.620,00 €. Dieser Vertrag kann nur aus wichtigem Grund

gekündigt werden. Die funktionelle Ausschreibung zielt darauf ab, einen Generalunternehmer für den Neubau der Müllumschlagstation zu finden. Da der Neubau voraussichtlich nicht mehr mit einem Generalunternehmer realisiert werden soll, liegt der wichtige Grund für die Kündigung in dem Wegfall des Vertragsgegenstandes. Das Büro ATUS hat allerdings einen Anspruch darauf, die bis zum Zeitpunkt der Kündigung vertragsgemäß erbrachten, in sich abgeschlossenen und nachgewiesenen Leistungen abzurechnen. Die Planungen für den Bau sind soweit fortgeschritten, dass ein Teilnahmewettbewerb als Vorstufe für das Ausschreibungsverfahren zwar bekannt gegeben, aber wieder zurückgenommen wurde und Entwürfe zum Flächennutzungs- und Bebauungsplan ausgearbeitet sind. Diese Entwürfe können aber im weiteren Verfahren verwendet werden.

Finanzierung:

1. Gesamtkosten	2. jährliche Folgekosten	3. objektbezogene Einnahmen
keine	keine	keine
€ <input type="checkbox"/>	€ <input type="checkbox"/>	€ <input type="checkbox"/>

Haushaltsmittel
Produktkonto:

Noch zur Verfügung: €
 stehen nicht zur Verfügung

Vorlage betrifft klimarelevante Maßnahmen: Ja Nein
Falls ja, in welcher Art: Siehe Anlage

Wittmund, den 08.11.2023

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

gez. *Wilken*
(*Fachbereichsleiter*)

Anlagenverzeichnis:

Anlage - Kostenschätzung und Entwürfe zu Grundriss und Ansichten der Betriebsgebäude