Landkreis Wittmund

Der Landrat
Amt für zentrale Dienste und Finanzen -
Abt.10.4
10.4/23.30.20

Vorlagen-Nr.
0116/2013

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Haushaltsausschuss	11.12.2013	
Kreisausschuss	16.12.2013	

Betreff:

Nutzungskonzept für die Liegenschaft Hohehahn

Sachverhalt:

Der Landkreis Wittmund ist Eigentümer der kreiseigenen Gebäude im Wittmunder Wald; das Grundstück gehört dem Land Niedersachsen. Die Gebäude werden von der Volkshochschule (VHS), dem Deutschen Roten Kreuz (DRK), der Deutschen Lebensrettungsgesellschaft (DLRG), dem Jugendamt, der Sielmann Natur-Ranger Deutschland e.V sowie der Stadt Wittmund genutzt. Die VHS betreibt dort die Projekte Kreisnaturschutzhof und Jugendwerkstatt. Das DRK und die DLRG nutzen Gebäude im Rahmen des Katastrophenschutzes, das Jugendamt für die Arbeit mit jungen Straffälligen, das Ordnungsamt den dortigen Antennenmast / Relaisstation, die Stadt Wittmund die Fahrradwerkstatt über 1 -€-Jobber sowie die Sielmann Natur-Ranger einen Büroraum und eine „Jurte“.

Die Gebäude sind zum größten Teil in der Vorkriegszeit errichtet worden. Sie sind in die Jahre gekommen und bedürfen einer grundlegenden Sanierung in den Bereichen Dächer, Schornsteine, Fenster, Türen usw. Hinzu kommen noch die geänderten und erhöhten Anforderungen an die jeweiligen Maßnahmen der VHS (z. B. Küche für die Hauswirtschaft, Zusammenführung des theoretischen und praktischen Teiles der Maßnahmen, EDV-Anbindung), die den Aufwand nochmals erhöhen. Problematisch ist auch die Wärmeversorgung der Gebäude über die derzeitig verwendete Holzheizung. Mehrfach gab es im letzten Winter Beschwerden der Mitarbeiter, weil die nach der Arbeitsstättenverordnung vorgeschriebene Raumtemperatur nicht erreicht wurde. Die Anlage ist in den Wintermonaten nicht in der Lage, alle Gebäude mit ausreichend Wärme zu versorgen. Außerdem fehlt es an getrocknetem Holz. In der Konsequenz wird jetzt mit Öl geheizt, wofür in 2013 bereits 13.000 EUR an Kosten angefallen sind. Ein Problem ist auch die Bedienung der Anlage, da kein Hausmeister vor Ort ist. Außerdem muss laufend in die im Eigentum der Forstverwaltung stehende Zuwegung investiert werden, die aus ihrer Sicht keine Notwendigkeit für eine größere Instandsetzung sieht. Für die Sanierung aller Gebäude, die Umsetzung der baulichen Anforderungen aus den Maßnahmen und die Umstellung der Wärmeversorgung auf Erdgas, ergibt sich ein Investitionsvolumen in Höhe von ca. 1.540.000 EUR.

In Anbetracht des hohen Investitionsvolumens und dem Ziel, die vorgenannten Nutzungen der Liegenschaft Hohehahn zukunftsfähig zu gestalten, ist die Nutzung grundlegend zu überdenken:

1.) Verlagerung der Projekte Jugendwerkstatt

Hinsichtlich der Beschreibung des Projektes Jugendwerkstatt und der Finanzierung wird auf die Mitteilungsvorlage 93/112 verwiesen. Zur Unterbringung und der derzeitigen Organisation lässt sich folgendes feststellen:

Durch den bereits beschriebenen starken Anstieg der Anforderungen an das Projekt Jugendwerkstatt sind bauliche Veränderungen und Sanierungen an den Gebäuden 7, 8, 11 und 13 (s. beigefügten Übersichtsplan) notwendig, die sich auf ca. 823.000 belaufen würden. Der Standort Wittmunder Wald als Maßnahmestandort ist für die Verkehrsanbindung nicht optimal. Da der theoretische Teil des Projektes nicht im Wittmunder Wald angeboten werden kann und auch die Möglichkeit der Mittagsverpflegung dort fehlt, findet mehrmals täglich ein Fahrdienst von der VHS zum Wittmunder Wald statt. Dieser Fahrdienst nimmt viel Zeit in Anspruch und ist zudem kostenintensiv (hohe Benzinkosten, Vorhalten eines Fuhrparkes, Personalkosten). Dies und das hohe Investitionsvolumen lassen eine Verlagerung des Projektes Jugendwerkstatt als sinnvoll erscheinen .

Verschiedene Objekte auf dem Immobilienmarkt wurden sondiert, u.a. das ehemalige Gelände der Firma Bokelmann, ein Gebäude der Firma Textilzentrale Hinrichs, das Feuerwehrhaus der Stadt Wittmund und die Gebäude auf dem Gelände der Brunen IT (ehemaliges STOV - Gelände). Ausgehend von der Mietzeit und dem notwendigen Investitions- bzw. Sanierungsvolumen sind die Gebäude der Brunen IT das einzige alternative Immobilienangebot. In den Gebäuden hat sich bereits die Vita-Akademie GmbH eingemietet und betreibt dort unterschiedliche Maßnahmen. Notwendige Investitionen werden durch die Brunen – IT vorgenommen. Sie bietet flexible Mietzeiten von 2, 3, 4 Jahren etc. an. Für die VHS besteht die Möglichkeit, im Verwaltungsgebäude neben dem Verwaltungsbereich den theoretischen Teil des Projektes unterzubringen. In der Werkhalle können die praktischen Bereiche abgebildet und durch die zentrale Lage der Gebäude der „Brunen-It“ Einsparungen beim täglichen Fahrdienst erzielt werden. Alle Projektelemente (Theorie und Praxisteil) der Jugendwerkstatt wären an einem Ort und auch die Mittagsverpflegung könnte dort angeboten werden. Ebenfalls denkbar wäre, die angebotenen Projekte „Komm an Bord“ und „Job In“, die sich derzeit in angemieteten Räumlichkeiten in der Burgstraße befinden, hier ebenfalls anzusiedeln, so dass sich Synergien in der Zusammenarbeit und der Nutzung der Räumlichkeiten ergeben. Evtl. könnte auch die bereits bestehende Zusammenarbeit mit der Vita-Akademie weiter ausgebaut werden. Ausgehend von einem dreijährigen Mietvertrag würden für das Verwaltungsgebäude mtl. 1.812,17 € und für die Werkhalle 1.411,95 € Miete anfallen. Hierin sind dann etwaige Investitionen der Vermieters für Umbau etc. mit eingeschlossen bzw. eingerechnet. An Ausstattung benötigt die VHS eine Lehrküche, da ein Baustein der Maßnahme auch Hauswirtschaft ist. Die Kosten belaufen sich auf ca. 28.000 EUR (einschl. Mobiliar für einen Essbereich), wobei noch Gespräche geführt werden, ob die Fa. Brunen-IT die Küche einbaut und diese über die Miete abgezahlt werden kann. Außerdem wird über den Einsatz von Gebrauchtgeräten nachgedacht. Anzumerken ist, dass bei einer Anmietung bei der Fa. Brunen-IT die auf dieses Projekt entfallenden Mietzahlungen an den Landkreis entfallen würden.

2.) Verlagerung der Nutzung DRK, DLRG auf das Gelände der Feuerwehrtechnischen Zentrale

Die DLRG und das DRK nutzen im Rahmen des Katastrophenschutzes drei Gebäude im Wittmunder Wald (Gebäude 7, 10 und 12 gem. beiliegendem Plan). Durch die steigenden Anforderungen an den Katastrophenschutz und die sich dadurch ergebende Notwendigkeit von Fahrzeugerweiterungen ist das Platzangebot in den Gebäuden erschöpft. Auch die von der DLRG und dem DRK genutzten Gebäude müssen in den Bereichen Heizung, Sanitär, Dachhaut entsprechend saniert werden. Die Kosten hierfür betragen nach einer Kostenschätzung ca. 464.000 EUR. Aufgrund des erhöhten Gebäudebedarfs für Fahrzeuge und die Notwendigkeit der Gebäudesanierung wird eine Verlagerung des DRK und der DLRG als sinnvoll und notwendig angesehen. Durch die Erweiterung der FTZ (siehe Vorlage Nr. 117/2013) ergäbe sich die Möglichkeit, das DRK und die DLRG auf das Gelände der FTZ zu verlagern und dort ein entsprechendes Kompetenzzentrum entstehen zu lassen.

3.) Sanierung des Gebäudes für den Kreisnaturschutzhof und gemeinsame Nutzung mit den Sielmann Natur - Rangern

Das Projekt Kreisnaturschutzhof wird im Wittmunder Wald im Hauptgebäude (Gebäude 9, s. beigefügten Übersichtsplan) betrieben. Hier befinden sich neben Büroräumen ein Seminarraum, die Relaisstation des Ordnungsamtes und eine Ausstellungsfläche im Dachgeschoss. Der Kreisnaturschutzhof bietet Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen aufgrund seiner Lage (Baumbestand, Fledermausbunker, Streuobstwiese, Teiche etc.) und Ausstattung (Blockhaus mit Forstausstellung, Zeltplatz, Feuerstelle u.a.) einen Platz für Naturbegegnungen. Wollte man das Angebot attraktiver gestalten, so dass es eine höhere Nachfrage erfährt, müsste erheblich investiert werden. Nach einem Brandschaden wurde das Gebäude in 2003 zwar wieder hergestellt, dennoch ergibt sich ein dringender Sanierungsbedarf für den Sanitärbereich, Bodenbeläge, Elektroinstalltionen und eine entsprechende Heizungsversorgung. Die Kosten belaufen sich auf mind. 90.000 EUR. Bei einer weiteren Nutzung wären zukünftig außerdem Hausmeisterstunden einzuplanen. Aufgrund der erheblichen Investitionskosten und der sich erhöhenden Personalkosten sollte überlegt werden, diese freiwillige Leistung des Landkreises Wittmund einzustellen. Dem in diesem Bereich tätigen Mitarbeiter könnten andere Aufgaben übertragen werden. Anzumerken ist auch hier, dass bei einer Einstellung des Projektes die auf diese Nutzung entfallenden Mietzahlungen an den Landkreis entfallen würden.

4.) Nutzungen der Gebäude Hohehahn durch das Jugendamt, als Fahrradwerkstatt und durch das Ordnungsamt

Die Nutzung durch das Jugendamt kann ebenfalls im Gebäude der STOV abgebildet werden. Bezüglich der Fahrradwerkstatt wird davon ausgegangen, dass die Stadt Wittmund hierfür andere Räumlichkeiten bereitstellen kann. Die Relaisstation des Ordnungsamtes muss weiterhin am bisherigen Standort erhalten bleiben.

5.) Weitere Verwendung der vorhandenen Gebäudesubstanz

Der Landkreis ist für das Grundstück und die Gebäude verkehrssicherungspflichtig. Aufgrund des Alters der Gebäude und des baulichen Zustandes wird vorgeschlagen, nach Auslaufen aller Nutzungen die Gebäude abzureißen, um Verfall, Folgekosten, Vandalismus etc. auszuschließen. Für den Abriss wären ca. 200.000 EUR einzuplanen.

6.) Kosten

- a) Kosten für die Sanierung des gesamten Gebäudebestandes einschl. erforderliche Umbauten für das Projekt Jugendwerkstatt ca. 1.540.000 EUR
- b) Kosten für die Sanierung der Gebäude 7, 8, 11 u. 13 einschl. erforderliche Umbauten zur Nutzung für das

Projekt Jugendwerkstatt	ca.	823.000 EUR
c) Mietkosten bei Verlagerung der Projekte Jugendwerkstatt jährlich plus Nebenkosten	ca.	38.700 EUR
d) Kosten für die Sanierung der Gebäude 7, 10 und 12 (DLRG, DRK)	ca.	464.000 EUR
e) Kosten für die Sanierung des Gebäudes 9 (Kreisnaturschutzhof)	ca.	90.000 EUR
f) Abrisskosten für den gesamten Gebäudekomplex	ca.	200.000 EUR
g) Wegfall der Mieteinnahmen von der VHS in Höhe von jährlich	ca.	29.000 EUR

7.) *jährlich wiederkehrende Einsparungen:*

Personalkosten, Bewirtschaftungskosten, Fahrzeugkosten, Kosten der Bauunterhaltung, Mietkosten für die Räume in der Burgstraße, Pachtzahlungen an das Land für das Grundstück Hohehahn

1. Gesamtkosten s. Punkt 6, keine Kosten unter Pkt. 6 c werden im Wirtschaftsplan der VHS erfasst, 28.000 EUR für die Beschaffung einer Küche	2. jährliche Folgekosten Mietkosten keine 38.700 € + Nebenkosten, werden im Wirtschaftsplan der VHS erfasst	3. objektbezogene Einnahmen keine
☐	☐	€ ☐

Haushaltsmittel

Produktkonto:

- Noch zur Verfügung: €
 stehen nicht zur Verfügung

Beschlussvorschlag:

1. Es wird zugestimmt, dass die Volkshochschule und Musikschule der Landkreise Friesland und Wittmund gGmbH für die Durchführung der Projekte „Jugendwerkstatt“, „Komm an Bord“ und „Job In“ zunächst für drei Jahre Räumlichkeiten in dem Gebäude Breslauer Straße 19, 26409 Wittmund, anmietet. Soweit eine Küche nicht anderweitig finanziert oder beschafft werden kann, gewährt der Landkreis einen Zuschuss in Höhe der notwendigen Kosten. Die entsprechenden Mittel sind in den Haushalt 2014 einzustellen.
2. Dem DLRG und dem DRK werden Nutzungsmöglichkeiten auf dem Gelände der Feuerwehrtechnischen Zentrale eröffnet.
3. Das Projekt „Kreisnaturschutzhof“ wird bis zur Fertigstellung der baulichen Maßnahmen in der Feuerwehrtechnischen Zentrale in der Liegenschaft Hohehahn weiter betrieben.
4. Nach Abschluss aller derzeitigen Nutzungen in der Liegenschaft Hohehahn sind die Gebäude abzureißen.

Wittmund, den 29.11.2013

gez. Stigler (Amtsleiter)

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

Anlagenverzeichnis:

Übersichtsplan Gelände KNH