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

Vorlagen-Nr. 0027/2015

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

⇩ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Haushaltsausschuss	17.02.2015	
Kreisausschuss	19.02.2015	

Betreff:

Nutzungskonzept für die Liegenschaft Hohehahn

Sachverhalt:

Der Landkreis Wittmund ist Eigentümer der Gebäude im Wittmunder Wald; das Grundstück gehört dem Land Niedersachsen und wurde an den Landkreis verpachtet. Entsprechend dem Beschluss des Kreisausschusses vom 16.12.2013 (Vorlagen-Nr. 0116/2013) hat die Volkshochschule und Musikschule Friesland-Wittmund (VHS) für die Durchführung der Projekte „Jugendwerkstatt“, „Komm an Bord“ und „Job In“ zum 01.07.2014 Räumlichkeiten in dem Gebäude Breslauer Straße 19, 26409 Wittmund, angemietet. Nach dem Abschluss des Umzuges sämtlicher Geräte, Maschinen etc. wurden die für diese Projekte bislang im Wittmunder Wald genutzten Gebäude 8, 11, 13 durch die VHS an den Landkreis zurückgegeben. Die bislang durch die Stadt Wittmund in Gebäude 14 über 1 -€-Jobber betriebene Maßnahme „Fahrradwerkstatt“ wurde eingestellt. Ein Wiederaufgreifen der Maßnahme ist nicht vorgesehen, so das auch dieses Gebäude an den Landkreis zurückgegeben wurde. Eine Lagekarte ist als Anlage 1 beigefügt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurden die Gebäude 8 (Holz- und Metallwerkstatt), 11 (Holzwerkstatt), 13 (Metallwerkstatt) und 14 (Fahrradwerkstatt) und 16 (Holzheizung) durch einen Bauzaun gegen unbefugtes Betreten gesperrt.

Die Gebäude 7, 10 und 12 werden durch die DLRG und dem DRK genutzt. Mit Fertigstellung der Gebäudeerweiterungen auf dem Gelände der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ) Ende 2015 / Anfang 2016 und dem damit verbundenen Umzug der vorgenannten Einrichtungen werden diese Gebäude ebenfalls an den Landkreis zurückgegeben. Das Gebäude 9 wird derzeit für das Projekt Kreisnaturschutzhof genutzt.

Auf der Grundlage des Beschlusses des Kreisausschusses vom 16.12.2013 sind die Gebäude in der Liegenschaft Hohehahn nach Abschluss aller derzeitigen Nutzung abzureißen, wenn alternativ auch eine teilweise Übergabe aller Verpflichtungen an einen Verein oder eine Stiftung nicht erfolgen kann.

Das Projekt Kreisnaturschutzhof wird durch den Förderverein „Kreisnaturschutzhof Wittmund Wald“ unterstützt und hat mittlerweile das Angebot unterbreitet, das Projekt Kreisnaturschutzhof als Trägerverein zu übernehmen. Durch den Förderverein wurde hierzu ein Konzept, welches in der Anlage 2 beigefügt ist, vorgestellt:

a) Pädagogischer Teil
Das Konzept basiert auf einer ganzheitlichen erlebnis- und handlungsorientierten, interdisziplinär ausgerichteten Umweltbildung im Sinne einer „Bildung für Nachhaltige Entwicklung„ (BNE)“. Nach dem Motto „Von der Natur für die Zukunft lernen“ richtet sich das Konzept an alle Menschen, besonders aber an Kinder und Jugendliche. Für die

Umsetzung sieht das Konzept u.a. pädagogische Mitarbeiter, Lehrkräfte mit Anrechnungsstunden sowie Honorarkräfte vor.

b) Gebäudenutzung
Das Konzept geht in einer Optimalversion von der Nutzung der Gebäude 7, 8, 9 aus. Das Gebäude 8 soll als Werkstatt- und Laborräume genutzt werden, das Gebäude 7 für die Unterbringung von Schulklassen und das Gebäude 9 für die Verwaltung und das Abhalten von Seminaren. Die Minimalversion geht von der Nutzung der Gebäude 8 und 9 aus. Für die angedachte Nutzungen müssen vorgenannte Gebäude umfangreich saniert und instand gesetzt werden. Hierzu hat ein beauftragtes Planungsbüro eine entsprechende Kostenkalkulation erstellt. Für Gebäude 7 ergeben sich Sanierungskosten in Höhe von ca. 179.000 € (brutto), für Gebäude 8 ca. 248.000 € (brutto) und für Gebäude 9 ca. 289.000 € (brutto).

c) Kostenstruktur
Im Ausgabenbereich geht das Konzept nur für das Gebäude 9 von Kosten in Höhe von ca. 61.000 € im Jahr aus, die sich aus den Bewirtschaftungskosten (u.a. Heizung, Strom, Wasser, Versicherungen), Personalkosten, Bürobedarf etc. zusammensetzen. Ausgaben für die bauliche Unterhaltung wurden im Konzept nicht berücksichtigt. Anzumerken ist, dass die Bewirtschaftungskosten mit 6.000 € sehr niedrig kalkuliert und die Kosten für die Gebäude 7 und 8 nicht mit eingerechnet wurden. Eine für die Gebäude 7, 8, 9 verwaltungsseitig erstellte Nebenkostenaufstellung ergibt für den Bereich Bewirtschaftungskosten einen jährlichen Betrag in Höhe von ca. 25.000 € (allein für das Gebäude 9 in Höhe von ca. 11.000 €). Da der Landkreis die Gebäude an den Trägerverein auf der Basis eines Mietvertrages zur Verfügung stellen würde, wären noch jährliche Mietkosten hinzuzurechnen.

Der Förderverein „Kreisnaturschutzhof Wittmund Wald“ verfügt nicht über die finanziellen Möglichkeiten, um den laufenden Betrieb des vorgestellten Konzeptes auf Dauer sicherzustellen. Die Übernahme von Investitionskosten für einzelne Gebäude ist ebenso nicht möglich. Für die Finanzierung der entstehenden Kosten sieht das Konzept vor, dass der Landkreis 80 % der laufenden Kosten für den Betrieb (einschließlich hälftiger Personalkosten) und die Gebäudeinstandsetzung zu 100 % übernimmt. Zuschüsse durch die Stadt Wittmund (4.500 €) und die Wattenmeerstiftung (5.000 €) werden dem Konzept als mögliche weitere Einnahmen zugrundegelegt, ebenso Spenden (1.200 €) und Mitgliederbeiträge (500 €).

Aufgrund der fehlenden finanziellen Möglichkeiten des Fördervereins und unter Berücksichtigung der erheblichen Investitionskosten sowie des zusätzlichen erheblichen Zuschussbedarfes ist das Konzept auf dem Gelände der Liegenschaft Hohehahn aus Sicht der Verwaltung nicht tragfähig. Soweit die Stadt Wittmund und die Wattenmeerstiftung Zuschüsse gewähren und die geplanten Spenden und Mitgliederbeiträge fließen, müsste der Landkreis in der Optimalversion alleine für den laufenden Betrieb eine jährliche Unterstützung in Höhe von ca. 64.000 € leisten. Bei Nutzung nur eines Gebäudes ca. 52.800 €.

Anfragen von anderen Vereinen und Stiftungen für eine Nutzung der Gebäude gab es nicht.

Mit Vertretern des Nds. Landesforsten wurde der Abriss der Gebäude und eine Rückgabe des Geländes besprochen. Das Gelände ist in einem gefahrenfreien sowie allen öffentlich-rechtlichen Anforderungen (insbesondere des Wasser-, Immissions- und Bodenschutzes) entsprechenden Zustand zurückzugeben. Alle mit dem Grund und Boden verbundenen und nicht verbundenen Anlagen (Wasser-, Strom-, und Heizungsleitungen, Kläranlage etc.) einschließlich der Fundamente sind zu beseitigen. Auf der Grundlage dieser Anforderungen ergibt sich aus einer ersten Kostenschätzung für den Abriss

aller Gebäude ein Betrag von ca. 153.000 €. Hinzu kommen noch Kosten für Bodenuntersuchungen und daraus resultierende Folgekosten. Die Kosten dürften aufgrund unerwarteter Boden- und Gebäudebelastungen noch höher ausfallen.

Im Gespräch mit den Nds. Landesforsten wurde weiterhin ein Verkauf der Gebäude und des Geländes erörtert. Die Nds. Landesforsten sind bereit, das Gelände mit zu verkaufen, sollte der Landkreis einen Käufer für die Gebäude finden.

Ausgehend der Unwägbarkeiten bei einem Abriss und der Bereitschaft der Landesforsten, das Grundstück zu veräußern, schlägt die Verwaltung vor, die Gebäude zunächst zum Verkauf anzubieten. Der genaue Verkaufspreis wäre durch ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zu bestimmen, da entsprechend § 125 NKomVG Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen. Sollte bis zum Abschluss aller derzeitigen Nutzungen in der Liegenschaft Hohehahn kein Käufer gefunden werden, wäre dann der Abriss zu vollziehen.

1. Gesamtkosten		2. jährliche Folgekosten		3. objektbezogene Einnahmen	
	keine		keine		keine
ca. 200.000 €	☐	€	☒	€	☒

Haushaltsmittel
Produktkonto:

☐ Noch zur Verfügung: €
☒ stehen nicht zur Verfügung

Beschlussvorschlag:

1. **Das Projekt „Kreisnaturschutzhof“ wird bis Abschluss der derzeitigen Nutzungen durch die DLRG und DRK weiter betrieben.**
2. **Der Übernahme der Trägerschaft für das Projekt Kreisnaturschutzhof durch den Förderverein „Kreisnaturschutzhof Wittmund Wald“ wird aufgrund der hohen Investitionskosten und des zusätzlichen Zuschussbedarfes nicht zugestimmt.**
3. **Die Verwaltung wird beauftragt, das Gelände mit den 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 DRK kein Käufer gefunden werden, wird die Verwaltung beauftragt, den Abriss der Gebäude in der Liegenschaft Hohehahn in Wittmund durch eine Abbruchunternehmen durchführen zu lassen. Die Kosten hierfür sind in den Haushaltsplanungen zu berücksichtigten.**

Wittmund, den 04.02.2015

gez. *Stigler (Amtsleiter)*

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

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 Lageplan

Anlage 2 Bildungskonzept