

SAMTGEMEINDE LÜCHOW (WENDLAND)

Lüchow (Wendland), 21.03.2019

Der Samtgemeindebürgermeister

Sachbearbeiter/in: Herr Kehbein

- Az.:

233000SG.11:Obdachlosenunterkünfte/
Neubau/Planung -

Sitzungsvorlage Nr. 026/2019 SG

Standort und Baukonzept für die Vorhaltung einer Obdachlosenunterkunft in der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

An den		beraten am:
Samtgemeindeausschuss	N	22.03.2019
Rat der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)	Ö	27.03.2019

Sachverhalt mit Begründung:

Der Rat der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) hat in seiner Sitzung am 8. November 2018 beschlossen, dass die Obdachlosenunterkunft von Bösel nach Tarmitz verlegt werden soll. Hierzu soll ein Grundstück der Stadt Lüchow (Wendland) erworben werden.

Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat eine Veräußerung der betreffenden Fläche in der Zwischenzeit beschlossen.

Seit dem 8. November 2018 sind der Samtgemeinde zwei Alternativangebote über die Anmietung von Räumlichkeiten bzw. die Anpachtung von Grundstücksflächen gemacht worden.

Folgende Punkte sind bei einer Entscheidung zu beachten:

Anpachtung eines Grundstückes und Neubau einer Obdachlosenunterkunft in Lüchow (Wendland):

Das Grundstück würde der Samtgemeinde im Rahmen eines Pacht-, Nutzungs- oder Überlassungsvertrages zur Verfügung gestellt. Die Samtgemeinde würde als Bauherr fungieren und eine Obdachlosenunterkunft errichten.

Die Lage wäre im südlichen Randbereich von Lüchow (Wendland) positiv zu bewerten. Das Grundstück hat eine Größe von etwa 1.000 m² und der Pachtpreis soll 280,00 €

monatlich betragen. Die jährlichen Kosten liegen demnach bei 3.360,00 € nur für das Grundstück zzgl. der anfallenden Abschreibungen für das zu errichtende Gebäude. Aufgrund der im Vergleich zu einem Grundstückskauf hohen jährlichen Pachtzahlungen und der erforderlichen Bauleitplanung für diesen Bereich wurde dieses Modell von der Verwaltung nicht weiter verfolgt.

Anmietung von Räumlichkeiten in Lüchow (Wendland):

Der Verwaltung wurden zwei Angebote für die Anmietung von Räumlichkeiten gemacht. Das erste Angebot ist eine Abwandlung der Variante „Anpachtung eines Grundstückes“. Der Grundstückseigentümer möchte nunmehr Unterbringungsmöglichkeiten für Wohnungslose, Montagearbeiten, Studenten, Azubis, Praktikanten usw. schaffen. Die Samtgemeinde könnte dann ein Kontingent fest anmieten. Dies hätte den Vorteil, dass die Samtgemeinde keine Investitionen tätigen muss. Unklar ist hier, wann die Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden können. Aufgrund der fehlenden Bauleitplanung muss von mindestens einem Jahr ausgegangen werden. Die Kosten für diese Variante sollen laut Anbieter bei 190,00 € pro Platz im Monat liegen. Die monatlichen Kosten würden demnach 2.660,00 € betragen. Somit lägen die jährlichen Kosten bei 31.920,00 €.

Das zweite Angebot über eine Anmietung betrifft ein leerstehendes Hotel. Dieser Sachverhalt wurde in der Sitzungsvorlage Nr. 010/2019 SG vom 12.02.2019 erörtert.

In den Beratungen hierzu wurde durch den Samtgemeinderat beschlossen, eine Arbeitsgruppe zu bilden, die sich inhaltlich mit den verschiedenen Varianten befasst. Dieser Arbeitsgruppe gehören die Ratsherren Brüning, Liebhaber, Liwke und T. Petersen und von der Verwaltung Frau Horn, Frau Dr. Holst und die Herren Kehbein, Schulz und Schwedland an.

In der Arbeitsgruppe wurden am 7. März 2018 zunächst die gesetzlichen Zuständigkeiten der Samtgemeinde erörtert. Daran orientiert wurde ein Grundriss besprochen und die mögliche Bauweise vorgeschlagen. Insbesondere wurde auf die Anregungen aus der Informationsveranstaltung mit Tarmitzer Einwohnern eingegangen.

Die Verwaltung hat den Vorschlag am 19. März 2019 der Arbeitsgruppe vorgestellt. Hier wurden folgende Änderungen festgelegt: Schaffung eines Besprechungs-/Beratungsraumes und eines Wasch- und Trockenraumes

Vorgesehen ist ein Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 25 m x 10 m. Das Gebäude wird eingeschossig sein. Für weibliche Obdachlose werden vier Schlafplätze, sanitäre Anlagen und eine kleine Küche vorgesehen. Für die männlichen Obdachlosen werden zehn Schlafplätze und ebenfalls sanitäre Anlagen und eine kleine Küche vorgesehen. Die Gesamtinvestitionskosten werden auf etwa 450.000 € geschätzt. Die jährlichen Abschreibungen belaufen sich voraussichtlich auf rund 10.000 €.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass diese Variante auf den ersten Blick zu höheren Kosten führt als die zunächst angedachte Modulbauweise. Zu beachten sind allerdings auch andere Abschreibungszeiten und die höherwertige Bausubstanz.

Die Gesamtinvestitionskosten für die Modulbauweise belaufen sich auf etwa 250.000 €.

Die Abschreibungen betragen bei dieser Variante etwa 16.000,00 € jährlich.

Daneben wurde über eine Sanierung der bisherigen Obdachlosenunterkunft in Bösel beraten. Aufgrund der Bausubstanz und der Zuschnitte der Räumlichkeiten kann eine flexible und doch getrennte Unterbringung der Personen nicht erfolgen.

Zusätzlich kann die Samtgemeinde durch einen Verkauf der Liegenschaft in Bösel Einnahmen generieren, die einen Teil des Neubaus refinanzieren.

Zusammenfassung der jährlichen Belastung durch Abschreibungen oder Miete:

Modulbauweise:	16.000,00 €
Massive Bauweise:	10.000,00 €
Anmietung Hotel:	28.800,00 €
Anmietung 14 Plätze:	31.920,00 €

Bei allen Varianten kommen die Kosten für Strom und Heizung hinzu. Diese werden aufgrund des energetischen Standards bei der Modulbauweise am höchsten sein. In den anderen Varianten werden die Unterschiede pro m² nicht sehr groß ausfallen, die Kosten für Reparaturen dürften ebenfalls ähnlich liegen.

Aufgrund der größeren Fläche (mehr als doppelt so groß) hat hier die Anmietung des Hotels die größten Nachteile.

Finanzielle Auswirkungen:

Hat die Beschlussvorlage finanzielle Auswirkungen oder werden Finanzmittel bewirtschaftet?

Nein **Ja, weitere Ausführungen**

Gesamtkosten/-einnahmen der Maßnahme im Haushaltsjahr: €

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan veranschlagt?

Ja, im Haushaltsansatz insgesamt: €
Produkt/Sachkonto bzw. Investition:

Nein;

Ist eine außerplanmäßige Ausgabe erforderlich?

Nein
 Ja, bei Produkt/Sachkonto bzw. Investition:
Deckung durch Sachkonto/Kostenstelle:

Ist der Ansatz ausreichend bzw. werden die geplanten Einnahmen erreicht?

Ja
 Nein, ÜPL €
Deckung bei Sachkonto/Kostenstelle:
 Erwartete Mindereinnahme: €

Auswirkungen auf künftige Ergebnishaushalte, gibt es jährliche Folgekosten?

Nein Ja, Höhe? €

Gibt es eine Gegenfinanzierung (Zuweisungen, Zuschüsse)?

<input checked="" type="checkbox"/>	Nein				
<input type="checkbox"/>	Ja, Sachkonto/Kostenstelle:	<input type="text"/>	Höhe:	<input type="text"/>	€
	Ist die Gegenfinanzierung dauerhaft?	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja

Beschlussvorschlag:

Der Samtgemeindeausschuss beschließt, dem Rat der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) zu empfehlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) beschließt,

1. eine neue Obdachlosen-/Notunterkunft in Tarmitz zu errichten. Die Unterkunft wird in massiver Bauweise errichtet. Es werden 10 Plätze für Männer und 4 Plätze für Frauen vorgehalten. Zusätzlich wird ein Betreuungs-/Beratungszimmer vorgehalten und
2. eine überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 200.000,00 € für die Errichtung einer Obdachlosenunterkunft. Für die Finanzierung der Maßnahme werden folgende Vorschläge seitens der Kämmerei gemacht:
 - 2.1. Erlass einer Nachtragshaushaltssatzung. Eine Weiterführung der Maßnahme ist erst mit Genehmigung möglich.
 - 2.2. Bei folgenden Haushaltsmitteln im investiven Bereich wäre grundsätzlich eine Umwidmung möglich:

INV19.005	FF-Fahrzeug Lüchow	100.000,00 €
INV19.006	FF-Fahrzeug Wustrow	100.000,00 €
INV19.007	FF-Fahrzeug Nienbergen	100.000,00 €

Der Feuerwehrbedarfsplan wird zurzeit erstellt. Evtl. wäre daher die Beschaffung von nur einem Fahrzeug in diesem Jahr möglich. Die Fachabteilung lehnte diesen Vorschlag ab.

INV19.027	Straßenausbau Lefitz-Schlannau	70.000,00 €
	Haushaltsansatz 260.000,00 €,	
	Ausschreibungsergebnis 185.000,00 €.	

INV19.013	Zuschuss LEADER-Projekte	10.000,00 €
	Haushaltsansatz 20.000,00 €, bisher liegen keine Förderanträge vor, sodass ein Betrag von 10.000,00 € seitens der Fachabteilung zur Verfügung gestellt werden kann.	

D.SBM.