

Landkreis Friesland

Der Landrat

VORLAGEN Nr. 837/2010

Jever, den 29.11.10

Sitzung/Gremium	am:	
Kreisausschuss des Landkreises Friesland	08.12.2010	nicht öffentlich
Kreistag des Landkreises Friesland	13.12.2010	öffentlich

Bezeichnung des Beratungsgegenstandes:

Dienstleistungszentrum Varel; hier: Grundsatzbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen zur Errichtung eines Dienstleistungszentrums im Konversionsgebiet der Friesland Kaserne Varel vorzubringen. Eine Fertigstellung im Januar 2013 ist anzustreben.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Stadt Varel einen entsprechenden Antrag auf Grunderwerb und Förderung aus den Städtebauförderungsmitteln 'Stadtumbau-West' zu stellen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Umsetzung der Sanierung und Umbauinvestitionen sowie den Grunderwerb Gespräche mit möglichen Investoren aufzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen: Nein						
Gesamtkosten der Maßnahmen (ohne Folgekosten)	Direkte jährliche Folgekosten	Finanzierung: Eigenanteil objektbezogene Einnahmen		Sonstige einmalige oder jährliche laufende Haushaltsauswirkungen		
€	€	€	€	€		
Erfolgte Veranschlagung: <input type="checkbox"/> Ja, mit € <input type="checkbox"/> Nein im <input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> Finanzhaushalt Produkt- bzw. Investitionsobjekt:						
_____ Sachbearbeiter/in		Sichtvermerke: _____ gez. Ambrosy Abteilungsleiter Kämmerei Landrat				
_____ gez. Thöle Fachbereichsleiter						
Beratungsergebnis:						
Einstimmig	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Kenntnisnahme	Lt. Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Begründung:

Auf die verschiedenen Beratungen während der Haushaltsplangespräche für 2010, und in diesem Jahr im Kreisausschuss am 02.06.2010 und 14.07.2010 sowie im Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus, Kreisentwicklung und Finanzen am 14.09.2010 wird hingewiesen.

Es besteht der Bedarf zur Einrichtung eines Dienstleistungszentrums in Varel zur Unterbringung verschiedener Bereiche des Landkreises, wie z.B. der Kreisvolkshochschule, der Kreismusikschule, der Einrichtung der Fachbereiche Jugend, Familie und Gesundheit und der Zulassungsstelle. Darüber hinaus hat das Jobcenter Varel einen Bedarf angemeldet. Dies ist auch in der Vereinbarung über die gemeinsame Einrichtung „gE“ Job Center Friesland so festgeschrieben. Es kommen weitere Nutzer in Frage.

Im Rahmen der Überlegungen der Stadt Varel, für das Konversionsgelände Friesland-Kaserne ein Nachnutzungskonzept aufzustellen, haben wir die Stadt Varel gebeten, den Bedarf des Landkreises, die Umnutzung – damit verbunden den Umbau und die Sanierung von Gebäudeteilen – zu einem Dienstleistungszentrum mit zu prüfen.

Die Stadt Varel hat nun einen städtebaulichen Rahmenplan für die Friesland Kaserne im Entwurf fertiggestellt. Dieser Plan und das weitere Verfahren sind von der Stadt Varel nach § 136 ff BauGB (klassische Sanierungsmaßnahme) gutgeheißen worden.

Dank des städtebaulichen Planes ist es nunmehr auch möglich, das Gelände in einzelnen Schritten umzuwandeln. Allerdings muss noch, wie beschrieben, das Planungsrecht geschaffen werden. Parallel dazu gehört die Verständigung/ Ankauf des Geländes von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Die Stadt Varel hat in ihrem Rahmenplan auch ein Gebäude für ein Dienstleistungszentrum Landkreis Friesland für folgendes Raumprogramm freigehalten:

- a) Nutzung als Dienstleistungszentrum (rund 2.100 qm NGF)
- b) Nutzung für die ARGE Friesland (rund 1400 qm NGF)
- c) Nutzung für weitere Landkreiseinrichtungen oder Fremdnutzung (rund 1.200 qm NGF); insgesamt rund 4.700 qm NGF

Zum jetzigen Zeitpunkt werden Investitionskosten von insgesamt rund 5.800.000 Euro unterstellt.

Enthalten in dieser Summe sind auch Grunderwerbskosten von rd. 250.000 Euro. Die Kosten für die Ausstattung sind nicht berücksichtigt.

Unter der Umsetzungsvariante, dass ein privater Dritter als Investor und Vermieter an den Landkreis auftritt, wäre es möglich, dass die Stadt Varel dem Privatinvestor aus dem Bundes-Länder-Programm zur städtebaulichen Erneuerung Zuschüsse gewährt. Ausgehend von einer Fördersumme von rd. 1,5 Mio Euro würde die kalkulatorisch notwendige Miete unter 7,00 Euro pro qm im Monat betragen. Die Sollmiete würde also zwischen 300.000 bis 330.000 EURO im Jahr liegen. Hiervon wären abzurechnen die Einnahmen von Untervermietungen von zur Zeit rd. 200.000 Euro. (Job Center Friesland, Zulassungsstelle). Unter Berücksichtigung einer Mischmiete von 5,50 Euro könnten durch die

Volkshochschule weitere 132.000 Euro Einnahmen generiert werden.

Betriebswirtschaftlich könnte also die Miete aufgebracht werden. Hinzu kämen natürlich die Nebenkosten.

Bei alledem ist zu berücksichtigen, dass zur Ertüchtigung des Standortes Seilerweg erhebliche Mittel investiert werden müssten (ca. 700.000 Euro), um den Standort wieder auf den neuesten Stand zu bringen. Es bleibt letztendlich ein Provisorium, weil die für die Erwachsenenbildung und dem Musikschulunterricht erforderlichen Räumlichkeiten dort nicht ausreichend zur Verfügung stehen. Der Verkehrswert des Gebäudes Seilerweg beträgt 205.000 Euro.

Eine zeitnahe Umsetzung (Baubeginn 2012/ Fertigstellung 2013) ist unter folgender Prämisse möglich:

1. Grunderwerb und Bau durch einen privaten Investor; ggf. Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH – vorbehaltlich der Gremienentscheidung dort.
2. Einbringung von Fördermitteln „Stadtumbau West“ in der Höhe von 1,5 Mio Euro
3. Langfristige Vermietung an den Landkreis (20 Jahre)
4. Festsetzung einer auskömmlichen Miete zur Bedienung der Finanzierungskosten

Die Verwaltung empfiehlt daher, die im Beschlussvorschlag genannten weiteren Schritte zu beschließen.