

Sitzung/Gremium	am:	
Ausschuss für Bauen, Feuerschutz u. Mobilität	21.11.2019	öffentlich
Kreisausschuss des Landkreises Friesland	11.12.2019	nicht öffentlich
Kreistag des Landkreises Friesland	18.12.2019	öffentlich

**Bezeichnung des Beratungsgegenstandes:
Neubau einer Kindertagesstätte auf Wangerooge**

Beschlussvorschlag:

- 1- Der Empfehlung des Kuratoriums zum Bau einer neuen Kindertagesstätte auf Wangerooge wird zugestimmt.
- 2- Die Verwaltung wird mit der Durchführung der Planung und dem Neubau der Kindertagesstätte auf Wangerooge beauftragt.
- 3- Für die Realisierung des Neubaus soll ein Teilgrundstück von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), welches an das Grundstück der Inselschule angrenzt, erworben werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Grunderwerbsverträge vorzubereiten.

Finanzielle Auswirkungen: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein				
Gesamtkosten der Maßnahmen (ohne Folgekosten)	Direkte jährliche Folgekosten	Finanzierung: Eigenanteil objektbezogene Einnahmen		Sonstige einmalige oder jährliche laufende Haushaltsauswirkungen
€ 2.000.000	€ XXXX	€ 2.000.000	€ XXXX	€ XXXX
Erfolgte Veranschlagung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja, mit € 1.000.000 im HH-Jahr 2020 und € 1.000.000 im HH-Jahr 2021 <input type="checkbox"/> Nein im <input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt <input checked="" type="checkbox"/> Finanzhaushalt Produkt- bzw. Investitionsobjekt: 11.200006.500				
Vorlage betrifft die demografische Entwicklung: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Falls ja, in welcher Art: XXXX				
Vorlage bezieht sich auf XXXX	MEZ Nr. XXXXXX Titel:		HSP Nr. XXXXXX Titel:	
Sachbearbeiter/in Fachbereichsleiter/in		Sichtvermerke: Abteilungsleiter/in Kämmerei Landrat		

Abstimmungsergebnis:						
Fachausschuss	einstimmig	Ja:	Nein:	Enth.:	Kts. gen.:	abw. Beschl.
Kreisausschuss	einstimmig	Ja:	Nein:	Enth.:	Kts. gen.:	abw. Beschl.
Kreistag	einstimmig	Ja:	Nein:	Enth.:	Kts. gen.:	abw. Beschl.

Begründung:

Der Landkreis Friesland als öffentlicher Träger der Jugendhilfe trägt gem. § 79 SGB VIII die Gesamtverantwortung einschließlich Planungsverantwortung für die Aufgabe der Förderung von Kindern in Kindertageseinrichtungen. Diese Aufgabe wurde per Vereinbarung zwischen den kreisangehörigen Städten und Gemeinden und dem Landkreis Friesland 1994 an die Städte und Gemeinden übertragen. Die Gemeinde Wangerooge setzte seinerzeit die Evangelische Kirche als Träger der Kindertagesstätte ein. Bereits damals wurde der Kindergarten in der Jadestraße auf Wangerooge betrieben. Eigentümer des Gebäudes ist die Evangelische Kirche.

In den letzten Jahren gingen vermehrt Hinweise auf bauliche Mängel mit Kindeswohlgefährdenden Folgen beim Fachbereich Jugend, Familie, Schule und Kultur ein. Gemeinsame Begehungen mit dem Kultusministerium brachte dieses zu der Aussage, dass das Betreiben eines Kindergartens im bestehenden Gebäude nur unter der Bedingung der Sanierung bzw. als Übergang bis Fertigstellung eines Neubaus erlaubt wird.

2018 kündigte die Evangelische Kirche die Trägerschaft und der DRK Landesverband Oldenburg übernahm zum 01.08.2018 den Kindergarten Wangerooge in eigener Trägerschaft. Mit der Gemeinde Wangerooge, damals noch immer in der Aufgabenerfüllung der Förderung von Kindern in Kindertageseinrichtungen zuständig, und mit dem Kultusministerium wurde ein Neubau vereinbart. Zum damaligen Zeitpunkt wollte der DRK Landesverband Oldenburg bauen. Das Kultusministerium willigte unter der Aussicht eines Neubaus in das weitere Betreiben des Kindergartens an der Jadestraße ein. Dennoch waren auf Grund der massiven baulichen Mängel Sofortmaßnahmen notwendig um das Kindeswohl bei der Nutzung des Gebäudes zu gewährleisten.

Die Gemeinde Wangerooge nahm in den Monaten nach der Trägerübernahme durch den Landesverband Oldenburg von der Absicht eines Neubaus Abstand. Die sich daraus entwickelte Missstimmung zwischen dem DRK Landesverband Oldenburg und der Gemeinde Wangerooge veranlasste den DRK Landesverband Oldenburg die Trägerschaft zum 31.07.2019 zu kündigen.

Zum damaligen Zeitpunkt bestanden für den Landkreis Friesland als gesetzlich bestimmten Gesamtverantwortlichen für die Aufgabe der Förderung von Kindern in Kindertageseinrichtungen neue Auflagen, die ebenfalls die inhaltliche Arbeit des Kindergartens betrafen. Aus diesem Grund übernahm der Landkreis Friesland die Aufgabe der Förderung von Kindern in Kindertageseinrichtungen in der Gemeinde Wangerooge und setzte als Träger ab dem 01.08.2019 den DRK Kreisverband Jeverland ein.

Um im Interesse der Kinder und ihrer Eltern eine langfristige Planung und Gestaltung der Kindertagesstätte Wangerooge zu gewährleisten und um in der damals belastenden Situation zwischen der Gemeinde Wangerooge und dem Landkreis Friesland einen Weg der guten Zusammenarbeit zu finden, beschloss der Kreistag am 26.06.2019 ein Kuratorium einzurichten. Dies sollte zu Beginn konsensual eine tragfähige Lösung hinsichtlich des Standortes der Kindertagesstätte Wangerooge erarbeiten. An diesem Kuratorium haben ein Vertreter der Gemeinde Wangerooge

(Bürgermeister), ein Vertreter des Rates, die Elternvertreterin der Kindertagesstätte Wangerooge, die Vorsitzende und der Geschäftsführer des DRK Kreisverband Jeverland sowie seitens des Landkreises die erste Kreisrätin und die zuständige Fachbereichsleitung teilgenommen. In mehreren Sitzungen und ausführlichen Diskussionen wurden verschiedene Standortvarianten durchgesprochen.

Es war der Wunsch aller Beteiligten nicht dem finanziellen Aspekt den alleinigen Ausschlag zur Wahl des Standortes zu überlassen. Es wurden weitere Parameter, wie Mehrfachnutzung, Möglichkeit der Anwendung neuester Pädagogik, Fußläufigkeit, Außengelände, Synergieeffekte und energetische Nutzung bewertet.

Als Grundlage für eine Entscheidung über den zukünftigen Standort des Kindergartens auf Wangerooge wurden folgende, seitens des Kuratoriums vorgeschlagene, Varianten in einem Gebäude- und Kostenkonzept untersucht:

Variante A1

Kauf und Sanierung des vorhandenen Bestandsgebäudes an der Jadestraße

Variante A2

Neubau und Abbruch am derzeitigen Kindergartenstandort an der Jadestraße

Geplant ist ein Neubau auf den Freianlagen des jetzigen Kindergartens. Nach Erstellung des neuen Kindergartens soll der Altbau abgerissen werden, um notwendige Außenbereichsflächen zu schaffen.

Variante B

Neubau an der „DRK Villa Kunterbunt“

Auf dem Gelände des DRK besteht die Möglichkeit ein Gebäude für den Kindergarten zu errichten.

Variante C1

Abbruch und Neubau der alten Grundschule an der Nikolausstraße

Die ehemalige Grundschule ist teilweise für Wohnnutzung umgebaut und modernisiert worden. Dieser Teil bleibt erhalten. Der zurzeit leerstehende Teil kann abgerissen und durch einen Neubau für den Kindergarten ersetzt werden.

Variante C2

Umbau und Sanierung der alten Grundschule an der Nikolausstraße

Die ehemalige Grundschule ist teilweise für Wohnnutzung umgebaut und modernisiert worden. Der zurzeit leerstehende Teil wird umgebaut. Hier sind die Umbaukosten höher angesetzt als beim Standort Jadestraße, da hier der Aufwand (Erneuerung der Sohlplatten und Errichtung neuer Wände) für eine Sanierung sich aufwendiger darstellt.

Variante D

Neubau an der Inselschule in der Charlottenstraße

In unmittelbarer Nähe zur Inselschule an der Charlottenstraße kann auf einem benachbarten Grundstück ein Neubau für den Kindergarten entstehen.

Variante E

Neubau am Oldenburgischen Jugenderholungswerk (OJE)

Auf dem Gelände des OJE besteht die Möglichkeit ein Gebäude für den Kindergarten zu errichten.

Flächenbedarf

Die derzeitige Kindertagesstätte weist eine Fläche von ca. 344qm auf. Die o.a. Planungsvarianten für einen Neubau beinhalten einen Flächenbedarf von ca. 362qm. Da dieser angesetzte Flächenbedarf mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt ist, wird dieser als Vergleichswert festgelegt. Neubauvarianten werden mit 362qm geplant, Bestandsgebäude werden durch Anbauten entsprechend erweitert bis sie 362qm Gesamtnutzfläche erreichen. Es wird ein Kindergarten mit zwei Gruppen angesetzt, dessen zweite Gruppe auch gemischt als Kindergarten/Krippe betrieben werden kann. Der erforderliche Außenbereich wird entsprechend mit 500qm angesetzt.

Vergleichbarkeit (s. Tabelle in der Anlage)

Die Varianten mit Kindergartenneubauten sind energetisch auch auf dem aktuellen Niveau der Energieeinsparverordnung. Die Umbauvarianten erreichen diesen energetischen Standard nicht, erfüllen gleichwohl aber die gesetzlichen Vorgaben für Bestandsgebäude. Des Weiteren sind etwaige Grundstückskosten nicht berücksichtigt worden, da diese noch nicht endgültig vorliegen.

Die Teilnehmer*innen der Kuratoriumssitzung brachten nach ausführlicher Diskussion aller möglichen Standortvarianten und den damit einhergehenden finanziellen und sonstiger Bedingungen, zwei Standortvarianten in die engere Auswahl:

Variante A1: Sanierung des Bestandsgebäudes an der Jadestraße;
Variante D: Neubau an der Charlottenstraße.

Um nicht dem finanziellen Aspekt den alleinigen Ausschlag für die Entscheidung des Standortes der Kita Wangerooge zu geben, wurde in der vorherigen Kuratoriumssitzung entschieden weitere Parameter zur Entscheidungsfindung zu benennen. Die Parameter zur Entscheidungsfindung sind: Finanzen; Möglichkeit der Mehrfachnutzung (sowohl innerhalb der Kita als auch das Gebäude an sich); Praktikabel für modernste Pädagogik (integrativ und inklusiv); Fußläufigkeit; Außengelände; Synergieeffekte; Energetische Nutzung.

Ergebnis des Parameter-Vergleichs:

	Sanierung Bestandsgebäude	Neubau Charlottenstraße
Finanzen	+	-
Mehrfachnutzung	+	++
Modernste Pädagogik	+	++
Fußläufigkeit	+	+
Außengelände	+	+
Synergieeffekte	+	++
Energetische Nutzung	-	++

In der letzten Kuratoriumssitzung vom 12.09.2019 (ohne Teilnahme des Bürgermeister) gab es eine mehrheitlich deutliche Befürwortung des Kuratoriums für einen Neubau an der Charlottenstraße. Die unmittelbare Nähe zur Grundschule und der Inselschule bietet den drei Bildungsbereichen (Elementarbereich, Primarbereich und Sekundarbereich) vielfältige Möglichkeiten Bildungsarbeit aufeinander abzustimmen und neu zu gestalten. Hier sind die meisten Synergien im Bereich neuester Pädagogik, z.B. abgestimmte inklusive Arbeit von der Krippe bis zur Beendigung der 10ten Klasse, gegeben. Die Fußläufigkeit wird durch die zentrale Lage beibehalten und schafft für Eltern, die ein Kind in der Kita und in der Schule haben neue Zeitressourcen. Die Mehrfachnutzung im Bereich des Nutzungszweckes Kindertagesstätte als auch in seiner späteren baulichen Verwendung ist bei einem Neubau leicht zu berücksichtigen. Die energieeffiziente Nutzung eines Neubaus ist durch bauliche Vorgaben gegeben.

Nach der Empfehlung, die Kindertagesstätte Wangerooge in einen Neubau an der Charlottenstraße zu verlegen, ist zu diesem Thema keine weitere Kuratoriumssitzung vorgesehen.

Die Fläche, auf der die Kindertagesstätte zu realisieren ist, gehört dem Bundeswehrsozialwerk. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), als Vertreterin der Grundstückseigentümerin hat einem Verkauf im Wege des Erstzugriffs für die Nutzung als Kindergarten bereits zugestimmt. Vor einem Verkauf ist jedoch noch der Verkehrswert seitens der BImA zu ermitteln. Das Verkehrswertgutachten ist bereits beauftragt, eine Fertigstellungsdatum jedoch nicht bekannt. Dieses Gutachten wird auch Basis dafür sein, ob und wie die Anwendung der Verbilligungsrichtlinie 2018 (VerbR 2018) der BImA in Betracht kommt, die Kaufpreisabschläge von bis zu 350.000 € ermöglicht. Eine konkrete Höhe ist durch die BImA im Rahmen der Wertermittlung noch zu benennen.

Die ermittelten Kosten beruhen auf Erfahrungswerten und stellen einen Kostenansatz dar. In dieser Phase der Planung liegen noch keine Grundriss- und Ansichtspläne vor, sodass eine detaillierte Kostenschätzung aktuell nicht vorgelegt werden kann.

Die Kosten wurden nach dem Flächenbedarf ermittelt. Für die vom Kuratorium vorgeschlagene „Variante D“ sind Kosten in Höhe von ca. 1.877.000 € zuzüglich der Kosten für den Kauf des Grundstücks an der Inselschule.

Die Inselgemeinde hat bereits mitgeteilt, dass Sie nicht bereit ist, eine durch den Neubau evtl. entstehende höhere Miete als bei Sanierung des bisherigen Standortes zu tragen, da sie selbst diese Variante nicht bevorzugt. Dies würde bedeuten, dass eine evtl. jährliche Mietdifferenz von ca. 30.000 € nicht von der Gemeinde, sondern durch den Landkreis zu tragen ist. Dennoch empfiehlt die Verwaltung auch in Abstimmung mit der Elternvertreterin und dem DRK als Betreiber einen Neubau am Standort der Inselschule.

Gem. Stellungnahme der Gemeinde vom 12.11.2019 zu dieser Vorlage, bittet die Gemeinde um:

- Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung durch die Gemeinde
- Abstimmung einer Kostenregelung zwischen Landkreis / Gemeinde
- Bei Beibehaltung der Variante Neubau an der Inselschule, gemeinsame Schaffung Baurecht.

Die Gemeinde wurde gebeten, die von dort gewünschte Berechnung bis zum KA am 11.12.2019 nachzureichen. Die beiden anderen Punkte werden sobald abschließend möglich miteinander vereinbart.

Anlagen:

1 Varianten A1 und D

2 Kostenübersicht der Varianten