

Sitzung/Gremium	am:	
Ausschuss für Bauen, Feuerschutz u. Mobilität	18.05.2020	öffentlich
Kreisausschuss des Landkreises Friesland	03.06.2020	nicht öffentlich
Kreistag des Landkreises Friesland	15.07.2020	öffentlich

**Bezeichnung des Beratungsgegenstandes:
Neubau Kindertagesstätte Wangerooge; hier: aktueller Sachstand und weiteres Vorgehen**

Beschlussvorschlag:

- 1- Die Verwaltung wird beauftragt bei dem vorgesehenen Neubau einer Kindertagesstätte auf Wangerooge im 1. Obergeschoss zwei Mietwohnungen zu planen und zu errichten.
- 2- Die zusätzlichen Finanzmittel sowohl für den Bau der Kindertagesstätte als auch für den Bau der Mietwohnungen in Höhe von ca. 890.000 € werden für das Haushaltsjahr 2021 bereitgestellt.

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		
€ 2.890.000	€ XXXX	€ 2.890.000	€ XXXX	€ XXXX		
Erfolgte Veranschlagung: <input checked="" type="checkbox"/> ja, mit € 1.892.000 I1.200006.500 und € 108.000 I1.200006.510 im <input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt <input checked="" type="checkbox"/> Finanzhaushalt Produkt- bzw. Investitionsobjekt: I1.200006.500 + I1.200006.510						
Vorlage betrifft die demografische Entwicklung: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Falls ja, in welcher Art: XXXX		Vorlage betrifft klimarelevante Maßnahmen: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Falls ja, in welcher Art: XXXX				
Vorlage bezieht sich auf 0812/2019 + 0878/2020	MEZ Nr. 2 Titel: Erziehung + Bildung stärken	HSP Nr. 2 Titel: Fortsetzung der Sanierung ... der Schul- und Sportstätten				
Sachbearbeiter/in Fachbereichsleiter/in		Sichtvermerke: Dezernent/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:

In der Bauausschusssitzung am 21.11.2019 wurde die Vorlage 0812/2019 zum Neubau einer Kindertagesstätte auf Wangerooge vorgestellt. Am 11.12.2019 hat der Kreisausschuss in seiner Sitzung und am 18.12.2019 der Kreistag die Verwaltung mit der Durchführung der Planung und dem Neubau der Kindertagesstätte beauftragt.

Am 04.03.2020 fand im Kreisamt ein Abstimmungsgespräch zwischen der Gemeinde Wangerooge und dem Landkreis Friesland statt. Teilnehmer der Gesprächsrunde war der Bürgermeister Marcel Fangohr und der Bauausschussvorsitzende Jürgen Wiebach seitens der Gemeinde Wangerooge. Von Seiten des Landkreises saßen mit am Tisch Herr Reent Janßen, Herr Rolf Neuhaus, Herr Mario Atzesdorfer (Bauamtsleiter) und Herr Ünal Alpaslan.

Die aktuelle Sach- und Rechtslage wurde anhand der aus dem FNP der Gemeinde resultierenden städtebaulichen Konzepte erörtert. Anliegen der Gemeinde war es insbesondere, keine Präzedenzfälle hinsichtlich der Baumassenentwicklung zu schaffen und dauerhaften Einfluss auf die Nutzung des für den KiTa-Bau vorgesehenen Grundstücks zu erhalten.

Im Ergebnis wurde folgende Herangehensweise vereinbart:

1. Das betreffende Grundstück (s. Lageplan im Anhang - Rot umrandet) wird im FNP sowie dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf „Schule und KiTa“ ausgewiesen. Durch die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche (entwickelt aus dem FNP, da auch im WA allgemein zulässig und im SO begründbar) wird ausgeschlossen, evtl. Präzedenzfälle für größere Baukörper zu schaffen. Wie unter 3. dargestellt, wird sich die Gesamtbebauung hinsichtlich der GRZ jedenfalls in den Bestand und das städtebauliche Konzept (hier Cluster 3, 4 und 5) einfügen.
2. Der Landkreis baut auf dem Grundstück eine KiTa mit zwei Wohneinheiten für Dauerwohnen. Planerisch wird die Option vorbereitet, die geplante KiTa von zwei auf drei Gruppen zu erweitern. Hier bleibt es noch dem tatsächlichen Entwurf vorbehalten, diese Planung bereits zu integrieren oder Anbaumöglichkeiten Richtung Grundschule offen zu halten. Zu berücksichtigen ist dabei, dass eine räumliche Integration durch spätere Umnutzungen die Einmalkosten der Investition senkt (Baustelleneinrichtung, Planungskosten usw.). Die Einbeziehung einer dritten Gruppe in die Planung erfolgt zudem, um die nun abzustimmenden Festsetzungen des Bebauungsplans ausreichend zu dimensionieren.
3. Wichtig ist die Festsetzung der Wohneinheiten als Dauerwohnung und der vorzugsweisen Vermietung an Personal. Eine Beschränkung auf eine reine Dienstwohnung würde zu Unter- oder Fehlbelegungen führen. Hierüber besteht Einigkeit. Die Gemeindevertreter schlagen vor, nicht nur Einzelpersonen einzuplanen, sondern auch eine Wohnung kindgerecht (Junge Familie) zu planen, also eine 2 ½ und eine 3 ½ Zimmer Wohnung, da es hier auf der Insel die größten Angebotsmangel gibt und für das Personal des Kindergartens die Möglichkeit des Zuzugs / Verbleibs mit der gesamten Familie ein wichtiger Personalgewinnungsfaktor ist. Seitens des Landkreises wird eine Prüfung des Vorschlags im weiteren Planungsprozess vorbehaltlich der baulichen und finanziellen Realisierbarkeit in Aussicht gestellt.
4. Die Grundstücke der Inselfschule (329/4) und KiTa (Teilstück aus 329/3) werden grundbuchlich zu einem Grundstück vereint. Die Gebäude der KiTa und Schule werden eine GRZ von 0,4 nicht überschreiten. Dabei ist noch Platz für evtl. Anbau eines 3. Gruppenraumes eingeplant. Es sollen hierfür 2 Bauteppiche (GS und KiTa) festgesetzt werden, wobei die KiTa nach Westen erweitert werden würde. Für die anstehenden Beratungen in den Gremien des Rates der Gemeinde Wangerooge sind zudem folgende GRZ I und II ermittelt worden:

Nachweis der GRZ:

GRZ (I) für Inselschule (Bestand): $922,37 \text{ m}^2 / 4.107 \text{ m}^2 = 0,22$

GRZ (I) für KiTa: $430 \text{ m}^2 / \text{ca. } 981 \text{ m}^2 = 0,49$

→ Nach Vereinigung: GRZ (I) für Inselschule + Kindertagesstätte: $922,37 \text{ m}^2 + \text{ca. } 430 \text{ m}^2 = 1.352,37 \text{ m}^2 / \text{ca. } 5.088 \text{ m}^2 = 0,27$

Damit bestehen bei einer GRZ von 0,4 noch eine Reserve von rd. 630 m² Grundfläche für spätere Ausbau-/Erweiterungsmaßnahmen an Schule und KiTa. Hierzu würde auch eine weitere Pflasterung bspw. des Schulhofes zählen, nicht notwendigerweise Gebäude(teile). Dies sichert die Zukunftsfähigkeit des Standortes.

GRZ (II) Pflasterflächen: ca. 450 m ² + ca. 200 m ² =	650 m ²
+ Gummimattenfläche:	ca. 100 m ²
+ <u>Schotterflächen:</u> 300 m ² * 80 % =	240 m ²
	990 m ²

$650 \text{ m}^2 + 100 \text{ m}^2 + 240 \text{ m}^2 = (990 \text{ m}^2 + 1.352,37 \text{ m}^2) / 5.088 \text{ m}^2 = 0,46$
(zulässig wären incl. Nebenanlagen $0,4 + 50\% = 0,6$).

5. Die Inselgemeinde wird die oben dargestellte Lösung dem Rat vorstellen und im Sinne einer Bauvoranfrage behandeln.

Der Bauausschuss der Gemeinde Wangerooge hat die o.g. Punkte am 11.03.2020 in Form einer Bauvoranfrage beraten. Der Ausschuss beschloss für das Bauvorhaben eine Ausnahme im Sinne des § 14 (2) BauGB (Veränderungssperre). Die Gemeinde wird in die Planung der Kita einbezogen. Zur Sitzung des Gemeinderates am 07.05.2020 wurde die anliegende Vorplanung zur Beratung vorgelegt. Der Gemeinderat hat die Entscheidung über den Neubau der KiTa vertagt und zur weiteren Beratung an den Bauausschuss der Gemeinde zurückgeben. Der Gemeinderat wünscht die Vorstellung der Planung durch den Landkreis Friesland in der nächsten Bauausschusssitzung der Gemeinde.

Am 05.02.20220 hat der Kreisausschuss in seiner Sitzung und am 18.03.2020 der Kreistag die Verwaltung über den Kauf des Grundstücks für den geplanten Neubau einer Kindertagesstätte auf Wangerooge beschlossen. Die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages wird am 14.05.2020 durchgeführt. Weiterhin wurde der Grundsatzbeschluss über die Errichtung von 2 - 3 Wohnungen im 1. Obergeschoss der geplanten Kindertagesstätte gefasst.

Der Vorlage sind die beiden Vorentwürfe zum Neubau der Kindertagesstätte beigefügt. Das in beiden Varianten verwendete Raumprogramm ist mit dem Landesjugendamt - Fachbereich Tageseinrichtungen und Tagespflege für Kinder - abgestimmt.

Im Obergeschoss über der Kindertagesstätte sind 2 Wohnungen mit ca. 53 qm (2^{1/2} Zimmer) und 73 qm (3^{1/2} Zimmer) Wohnfläche möglich. Das Dachgeschoss kann bei Bedarf später ausgebaut werden.

Beide Variante sind so konzipiert, das bei Bedarf die Kindertagesstätte um einen 3. Gruppenraum erweitert werden kann. Hierzu kann im Bedarfsfall der Personal- und Eingangsbereich aufgelöst werden. Es entsteht ein bis zu 41 qm großer Gruppenraum mit einem ca. 11 qm großen Sanitärbereich. Der neue Eingangsbereich der KiTa wird auf die

Ostseite verlagert. Büro- und Personalräume können in das 1. OG verlagert werden. Eine Verbindungstür vom Treppenhaus zum Flurbereich an der Cafeteria ist problemlos möglich. Der Außenbereich kann an der Westseite für Gruppenraum bis zur Charlottenstraße erweitert werden und bleibt ungestört vom Besucherverkehr bzw. Anlieferung. Die im 1. OG weichende Wohnung kann im Dachgeschoss wieder hergerichtet werden.

Über den Stand der aktuellen Planung wurden folgende Beteiligte informiert:
Sabine Bretzke (MK Niedersachsen), Uwe Osterloh (Inselschule Wangerooge), Kuratoriumsmitglieder, Gemeinde Wangerooge.

Im weiteren Planungsverlauf werden direkte Gespräche mit den am Bau beteiligten Personen und Gruppen geführt um zusammen eine einvernehmliche Lösung bzw. Variante unter Berücksichtigung des Kostenrahmens zu finden.

Unabhängig von der Entscheidung für Grundrissvariante 1 oder 2, ist die äußere Gestaltung frei kombinierbar mit den vorliegenden Fassadenansichten.

Kosten: Kindertagesstätte (gilt für beide Varianten)

KG					Faktor	
100	Grundstück					
110	Grundstückswert					108.000 €
200	Herrichten und Erschließen					15.000 €
220	Anschluss an öffentl. Erschließung					
300	Bauwerk-Konstruktion					
	EG Neubau KiTa	Gründung u. Teilflachdach	367 qm	1700 €/qm	1,75	1.091.825 €
	DG	nicht ausgebaut	140 qm	800 €/qm	1,75	196.000 €
		Zwischensumme				1.287.825 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen					
	EG Neubau KiTa	Gründung u. Teilflachdach	367 qm	580 €/qm	1,75	372.505 €
	DG	Nicht ausgebaut	140 qm	25 €/qm	1,75	6.125 €
		Zwischensumme				378.630 €
500	Außenanlagen					
520	Gelände/Pflaster/Leitungen		632 qm	120 €/qm	1,75	132.720 €
	Zwischensumme	Inkl. Grundstück				1.922.175 €
700	Baunebenkosten	20% von KG 300-500 (1.799.125€)				359.835 €

Gesamtkosten Kindertagesstätte, Brutto

2.282.010 €

Kosten: Mietwohnungen

KG					Faktor	
300	Bauwerk-Konstruktion					
	1.OG Neubau Wohnungen	Aufstockung	140 qm	1555 €/qm	1,75	380.975 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen					
	1.OG Neubau Wohnungen	Aufstockung	140 qm	487 €/qm	1,75	119.315 €
	Zwischensumme					500.290 €

700	Baunebenkosten	20% von KG 300-400 (500.290€)				100.058 €
-----	----------------	-------------------------------	--	--	--	-----------

Gesamtkosten Aufstockung Wohnungen, Brutto

600.348 €

Gesamtkosten KiTa mit Aufstockung Wohnungen, Brutto

2.882.358 €

Für die Maßnahme Neubau einer Kindertagesstätte (ohne Wohnungen) sind Haushaltsmittel in Höhe von 2.000.000 € verteilt jeweils mit je 1.000.000 € für die Jahre 2020 und 2021 (Verpflichtungsermächtigung) eingestellt. Nach der aktuellen Kostenschätzung liegen Kosten für die Errichtung der Kindertagesstätte bei ca. 2.282.010 € und somit 282.010 € höher als im Haushaltsplan angesetzt. In Verbindung mit der Aufstockung der Wohnungen sind weitere Finanzmittel von insgesamt ca. 890.000 € für das Haushaltsjahr 2021 einzuplanen.

Zu Finanzierung der Mehrkosten bei den zu errichtenden Mietwohnungen bietet die N-Bank ein Förderkredit zur Unterstützung beim Neubau von Mietwohnungen (sozialer Wohnungsbau) auf den Ostfriesischen Inseln an. Die Kredithöhe beträgt 75% bzw. in begründeten Fällen 85% der Gesamtkosten mit einem Tilgungsnachlass von 30% des Darlehensursprungsbetrages nach Ablauf des 20. Jahres nach Bezugsfertigkeit. In diesem Fall könnten ca. 450.000 € der Baukosten (75%) für die Mietwohnungen für einen Zinssatz von 0% über einen Zinsbindungszeitraum von 35 Jahren beantragt werden. Die Tilgung beträgt 1,5% (6.750 € p.a.). Zusätzlich ist ein jährlicher Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 2.250 € (0,5%) zu entrichten. In ersten Vorgesprächen mit der N-Bank und dem Bauministerium kann für das Vorhaben das Mietraumförderungsprogramm für die Ostfriesischen Inseln in Anspruch genommen werden.

Klimaschutz:

Im weiteren Planungsprozess wird geprüft inwieweit unter Berücksichtigung der Gebäudearchitektur eine technisch und ganzheitlich eine Bauweise eine Passivhausstandard möglich. Hierbei werden neben baukonstruktiven, bauphysikalischen und thermischen Aspekten auch die Folgebetreuungsmöglichkeiten (Wartung, Instandhaltung, Reaktionszeit) aufgrund der aufwendigen Anlagentechnik und der besonderen Lage untersucht. In Bezug auf die Kosten sind bei der Passivhausbauvariante finanzielle Mehraufwendungen von ca. 30% zu erwarten im Vergleich zu der oben kalkulierten Variante nach EnEV (Energieeinsparverordnung) und EEG (Erneuerbare Energien Gesetz).

Anlage:

Vorentwurfspläne Variante 1 und Variante 2