Oldenburgisches
JugendErholungswerk
Wangerooge

www.oje-wangerooge.de

Oldenb. Jugenderholungswerk e. V.
Vorstandsvorsitzender: Dieter Boll
Böversweg 18 A, 26122 Oldenburg
Tel: 0441 / 592437

Geschäftsführung: Johanna Abbas
Martin-Klün-Straße 12, 26441 Jever
Tel.: 04461 / 9669465; Fax: 04461 / 9669466
info@oje-wangerooge.de
johanna.abbas1@ewe.net

Oldenburg / Jever, 06.05.2020

LK Cloppenburg, Eschstraße 29, 49661 Cloppenburg
Schul- und Kulturamt – Frau Nienaber
LK Friesland, Lindenallee1, 26441 Jever
FB Jugend, Familie, Schule und Kultur – Herrn Ernst
Stadt Oldenburg, Bergstraße 25, 26122 Oldenburg
Amt für Schule und Bildung, Herrn Welp

Sanierung / Neubau des Gästehauses 3
hier: Zuschussantrag

Sehr geehrte Frau Nienaber, sehr geehrter Herr Ernst, sehr geehrter Herr Welp,

wie Ihnen bekannt ist, mussten die Arbeiten am Neubau unseres Gästehauses 3 Ende März eingestellt werden. Erfreulicherweise waren zu diesem Zeitpunkt bereits sämtliche 26 Module des Neubaus geliefert und auf unserem Grundstück aufgestellt, so dass sie provisorisch wetterfest gemacht werden konnten. Nach Auskunft des Generalunternehmers kann jetzt mit der Fortsetzung der Innen- und Dacharbeiten sowie mit der Verkleidung der Fassade und der Herstellung der Hausanschlüsse begonnen werden. Mit der Fertigstellung ist bis Ende Juni zu rechnen.

Nach dem bisherigen Bauverlauf ist davon auszugehen, dass der vertraglich vereinbarte Preis von 1,3 Mio € nur geringfügig, bedingt durch notwendige/zweckmäßige Planänderungen, überschritten wird. Dabei sind allerdings die Kosten für Architektenleistungen, Genehmigungsgebühren und Kosten für Hausanschlüsse dritter Unternehmen – Telefon, Gas, Elektrizität, Wasser, Fernsehen – nicht berücksichtigt. Sie waren natürlich auch nicht Gegenstand des Bauvertrages.

Das OJE wird diese Kosten zusammen mit dem 20 %igen Baukostenanteil von 240 000 € sowie die um rd.100 000 € höheren Kosten gegenüber den 2019 geschätzten Kosten der Altbausanierung und die rd.100 000 € betragenden Einrichtungskosten übernehmen. Anstelle der ursprünglich geplanten Darlehensaufnahme in Höhe von 300.000 € hat das OJE 500.000 € aufnehmen müssen. Damit ist die wirtschaftlich vertretbare Belastungsgrenze erreicht.

Das OJE muss daher die Mitglieder bitten, die Finanzierung derjenigen Kosten zu übernehmen, die durch nicht vorausschaubare Umstände eingetreten sind. Die Firma TT-Bau hat diese Kosten auf unsere Bitte in der anliegenden Leistungsbeschreibung/ Kostenschätzung beziffert (Anlage1). Von den Gesamtkosten in Höhe von 181.740,66 € ist die Position Energieversorgung der Pausenhalle (Ziffer 1) abzuziehen, da dies ein Vorgriff auf die ab 1.11.2020 bis 31.3.2021 vorgesehene Sanierung des Gemeinschaftsraums (Pausenhalle) ist, sodass die Bruttokosten 153.239,69 € betragen.

Oldenburgisches
JugendErholungswerk
Wangerooge

www.oje-wangerooge.de

Zu den folgenden Ziffern der Kostenschätzung geben wir die nachstehenden Erläuterungen:

zu 2.
Bei Gründung des Neubaus entstanden erhebliche Kosten durch die erforderliche Beseitigung eines Bombenkraters, der offenbar in den 60iger Jahren (vermutlich in unzulässiger Weise) anstelle einer Beseitigung mit einer Betondecke abgedeckt worden war. Die Beseitigung des Bombenkraters wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen angeordnet.

zu 3.
Bei Beseitigung des Bombenkraters musste auch ein Teilstück der Betonzuwegung von der Siedlerstraße zum Verfügungsgebäude (Speisesaal, Küche, Büroräume) aufgenommen werden. Dies war allerdings auch erforderlich, weil der Neubau aufgrund des bauordnungsrechtlich geforderten Abstandes zum Gebäude des Gemeinschaftsraumes mit der Nord-Ost-Ecke in die Zuwegung hineinragt.

Die in der Anlage 2 dargestellte Verlegung der Zuwegung ist nach unserer Auffassung notwendig, weil nur eine gradlinige Zuwegung den angemessenen Abstand zum Neubau einhält, funktional zweckmäßig und optisch angemessen ist. Die Notwendigkeit dieser Planung ergibt sich außerdem aus den zu Ziff. 3 genannten Gründen.

zu 4.
Die Gemeinde hat erst kürzlich entschieden, dass zur Entlastung ihres Mischwasserkanals bei Neubauten das Regenwasser grundsätzlich zu verrieseln ist. Bauuntersuchungen haben ergeben, dass dies wegen des zu hohen Grundwasserstandes auf unserem Grundstück nicht möglich ist.

Um dennoch den Rückstau bei Schlagregen zu vermeiden, sind wir gehalten, das Regenwasser in einem Becken vor Einleitung in den Revisionsschacht und den gemeindlichen Kanal zu speichern. Das bedeutet, dass das Oberflächenwasser beidseitig des Neubaus über eine offene Gosse in das Speicherbecken zu leiten ist. Unter der Erdoberfläche verlaufende Rohre scheiden aus, weil damit das notwendige Gefälle zum Speicherbecken nicht erreicht werden kann. Dadurch erhöht sich zwangsläufig der notwendige Abstand der Zuwegung zum Neubau (sh. Anlage 2).

Die Kosten des recht aufwändigen Entwässerungskonzepts waren nicht voraussehbar. Bei der Planung des Neubaus konnten wir aufgrund der damals geltenden Grundlage davon ausgehen, dass das Oberflächenwasser unmittelbar in das Kanalnetz der Gemeinde eingeleitet werden durfte. Zusätzlich zu den o.a. ausgewiesenen Kosten sind durch die Planungsgesellschaft HI Nord Kosten in Höhe von 3.945 € für die erforderlichen Planungs- und Antragsstellungsarbeiten entstanden.

Das OJE bittet um Übernahme der Kosten in Höhe von 157.184,69 € nach dem Finanzierungsschlüssel, der der Zuschussbewilligung für die Sanierungsmaßnahme zugrunde gelegt wurde:

Cloppenburg	53,33 %	83.800 €
Friesland	24,33 %	38.300 €
Oldenburg	22,33 %	35.100 €

Wir bitten um eine möglichst schnelle Entscheidung, zumindest um einen Hinweis zur grundsätzlichen Bereitschaft der Finanzierung, da die Verlegung der Zuwegung nur bis Ende Juni durchgeführt werden kann. Bis Ende Mai müssen wir der Baufirma den Auftrag erteilen.

Oldenburgisches
JugendErholungswerk
Wangerooge

www.oje-wangerooge.de

Unabhängig von den dargelegten Investitionsmaßnahmen möchten wir die Mitgliederversammlung (nur 5 Personen, ohne private Mitglieder) möglichst noch in diesem Monat über die wirtschaftliche Situation des OJE aufgrund der CORONA-Krise informieren. Wir hoffen, bis dahin eine Entscheidung des Landes/Bundes zu unserem Zuschussantrag, eine Entscheidung des Nds. Kultusministeriums zur Frage der Stornokosten und des Landes zu den Bedingungen der Beherbergung der Gäste nach Wiederzulassung erhalten zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Johanna Abbas

gez.
Dieter Boll

Anl. 1

OJE 3. BA. Ersatzgebäude in Modulbauweise

Pos	Titel	Nicht planbare/ geplante Leistungen	Menge	Einheit	EP	Gesamt, netto
1		**Pausenhalle Energieversorgung**				
	1	Elektroversorgung der Pausenhalle, Anbindung an den Technikraum des Ersatzgebäudes, Erdleitung zur Pausenhalle, neu Unterverteilung an der Giebelwand, Anbindung an die vorhandenen Beleuchtungsanlage und Steckdosen, liefern und montieren.	1	psch	7.320,50	7.320,50
	2	Wärmeversorgung der Pausenhalle, Fernwärmeleitung vom Technikraum des Ersatzgebäudes in die Pausenhalle, 6 Heizkörper gemäß Wärmebedarfsberechnung, inkl. aller Kupferrohrleitungen, Halterungen, Verbindungsstücke usw. liefern und montieren.	1	psch	16.254,89	16.254,89
	3	Leitungsgraben für die vorab beschriebenen TGA- Gewerke, ausheben und rückverfüllen.	15	m	25,00	375,00
			Teilleistung netto gesamt:			**23.950,39**
2		**Gründungsarbeiten**				
	1	Mehrleistung Bombenkrater, im Nordwestbereich des neu zu errichtenden Ersatzgebäudes wurde durch den Kampfmittelräumdienst ein Bombenkrater inkl. einer Granate aus dem 2 Weltkrieg sondiert. Der Bombenkrater war unsachgemäß mit einer Betonverfüllung überdeckt worden. Die Betonverfüllung wurde rückgebaut, die Granate fachgerecht geborgen, der Bombentrichter wurde danach rückverfüllt und lagenweise verdichtet.	1	psch	4.500,00	4.500,00
			Teilleistung netto gesamt:			**4.500,00**
3		**Rückbau Bestandsstraße/ Neue Zuwegung/ Außenanlagen**				
	1	Rückbau der Bestandszufahrt, Betonfläche d=15cm abbrechen, auf dem Grundstück bis 200 m verfahren und zur weiteren Verwendung zwischenlagern.	225	qm	86,67	19.500,75
	2	Unterbau der Zufahrtsstraße (Feuerwehrzufahrt) neu herstellen, Bestandsboden herauslösen und auf dem Grundstück zwischenlagern. Schotter liefern, einbauen und verdichten. d=30cm	135	qm	65,97	8.905,95
	3	Betonpflaster befahrbar, 10*20*10cm, liefern und auf dem vorab beschriebenen Schotter mittels Splittzwischenlage einbauen, inkl. Tiefbord an den Fahrbahnseiten, Fahrbahnbreite ca. 3,00 m.	135	qm	172,45	23.280,75
	4	Rückbau der Bestandswege, Betonfläche d=10cm abbrechen, auf dem Grundstück bis 200 m verfahren und zur weiteren Verwendung zwischenlagern.	100	qm	57,78	5.778,00
	5	Unterbau zur Wegbefestigung neu herstellen, Bestandsboden herauslösen und auf dem Grundstück zwischenlagern. Schotter liefern, einbauen und verdichten. D=20cm	80	qm	43,98	3.518,40
	6	Betonpflaster nicht befahrbar, 10*20*6cm, liefern und auf dem vorab beschriebenen Schotter mittels Splittzwischenlage einbauen, inkl. Randbord an den Gewegseiten, Wegbreite ca.2,00 m.	80	qm	157,90	12.632,00
	7	Bestandsboden, die neu entstandenen Freiflächen mit dem seitwärts gelagerten Bodenmaterial belegen. Einbautiefe ca. 25 cm	150	qm	17,13	2.569,50
	8	Kiesstreifen, vor der Gebäudefassade wird ein Kiesstreifen angeordnet, ca. 50 cm breit, 10cm tief, vorderer Abschluss mit einem Rasenbord.	70	m	98,22	6.875,40
	9	Freiflächen am Ersatzgebäude mit bestandsboden neu anlegen, ca. 600 qm	600	qm	17,13	10.278,00
	10	Bepflanzung der vorab genannten Freifläche gemäß des Pflanzplans, Pflanzen gemäß der Aufstellung, Restfläche Raseneinsaat.	1	psch		7.200,00
	11	Zwischengelagertes Abbruchmaterial brechen und entsorgen, Baustraße 10 m3 plus Rückbau der Zufahrtsstraße 45 m3	55	m3	39,87	2.192,85
	12	Baumfällungsarbeiten, im Bereich der Geländezufahrt stehen 2 Laubbäume, die im Zuge der Errichtung der neuen Zufahrt zu fällen sind. Baum fällen plus Entsorgung.	2	Stk	200,00	400,00
			Teilleistung netto gesamt:			**103.131,60**
4		**Hausanschlüsse**				
	1	Regenentwässerung, offene Rinnenmulden, inkl. Einlaufschacht plus Übergabeschacht, Ausbildung eines Versickerungsbeckens, Angebot NR. 604169.	1	psch	21.141,25	**21.141,25**
			Teilleistung netto gesamt:			**21.141,25**
					netto gesamt:	**152.723,24**
					19% MwSt.:	**29.017,42**

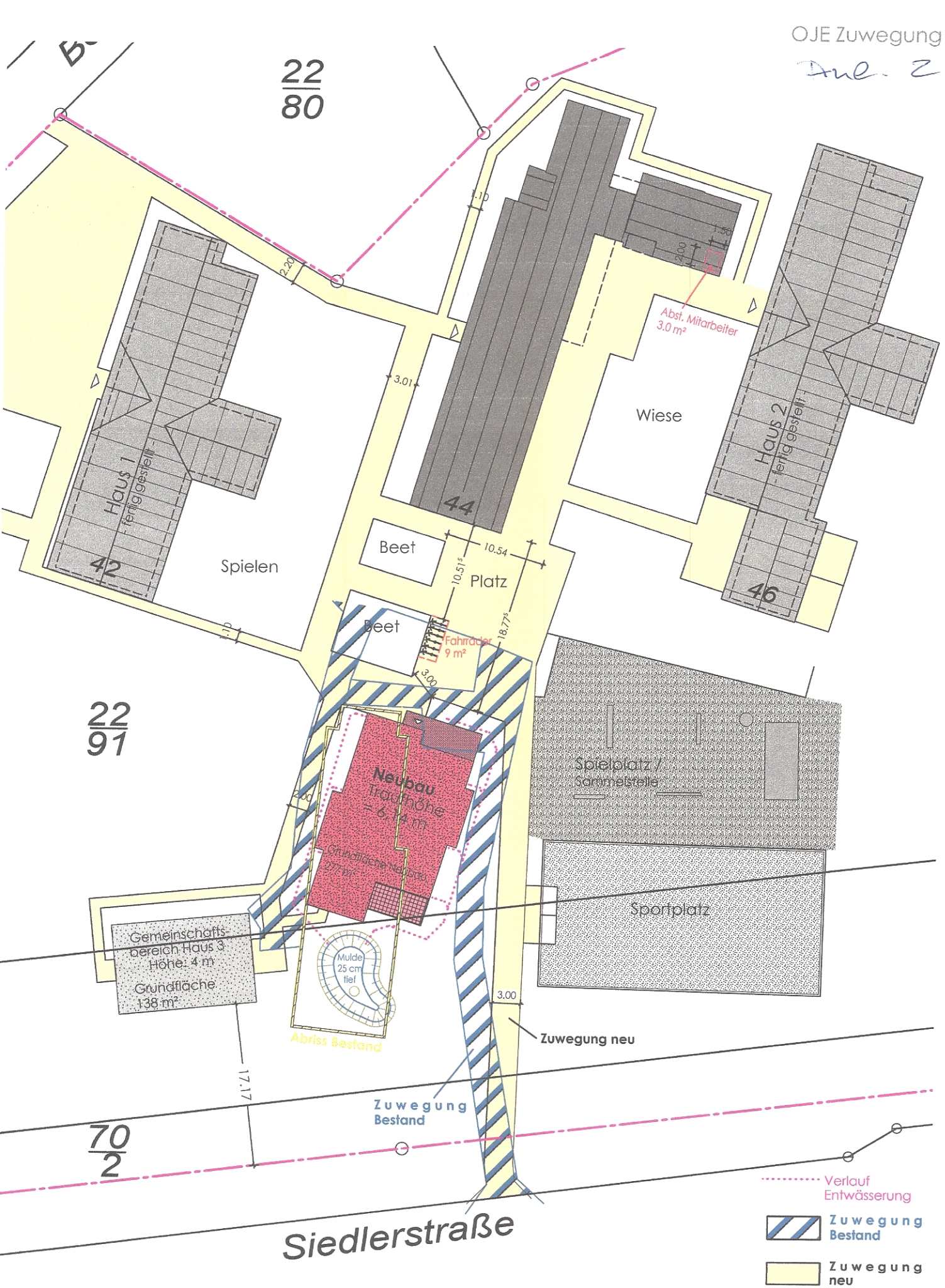
OJE 3. BA. Ersatzgebäude in Modulbauweise

Pos	Titel	Nicht planbare/ geplante Leistungen	Menge	Einheit	EP	Gesamt, netto
					Zusatzaufträge gesamt brutto:	181.740,66

Rastede, den 06.05.2020

OJE Zuwegung

Anl. 2



gez. Dipl. Ing. Architektin
Dagmar Meyer
TEL: 0441 59497318 MOB: 0176 56707339
04.05.2020 M 1 : 500