

**Oldenburgisches
JugendErholungswerk
Wangerooge**

www.oje-wangerooge.de

Landkreis Cloppenburg
Herrn Landrat Johann Wimberg
Eschstraße 29

49661 Cloppenburg

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 / 968 120; Fax: 04461 / 968 121
info@oje-wangerooge.de
johanna-abbas@t-online.de

Oldenburg, 02.09.2015

Sehr geehrter Herr Landrat Wimberg,

das Oldenburgische JugendErholungswerk (OJE) beantragt für 2016 einen Zuschuss in Höhe von 165.000 € zur Teilsanierung des Schullandheims auf Wangerooge.

Begründung:

Mitglieder des OJE sind die Landkreise Cloppenburg und Friesland sowie die Städte Oldenburg und Wilhelmshaven. Seit 1949 betreibt das OJE das Schullandheim auf Wangerooge. Das Heim, bestehend aus 3 Gästehäusern, 1 Heimleiterwohnung und 1 Wirtschaftsgebäude mit Speisesaal, wurde Ende der 50er / Anfang der 60er Jahre errichtet (Anlage 1: Liegenschaftskarte). Nach über 50 Jahren ist eine umfassende Modernisierung und Sanierung der Anlage zwingend geboten.

In der Zeit von Oktober 2013 bis April 2014 wurden die Gästehäuser 1 und 2 des OJE mit einem Kostenaufwand von rd. 1,9 Mio. € modernisiert, saniert und neu eingerichtet. Finanziert wurde die Maßnahme durch einen Grundstücksteilverkauf (1 Mio. €), Zuschüsse der Mitglieder (200 T €), Spenden (250 T €), KfW-Darlehn (300 T €) sowie aus Eigenmitteln. Die Häuser befinden sich heute in einem Top-Zustand und werden von unseren Gästen mit überwältigendem Zuspruch angenommen.

Seit Sanierung der Häuser 1 und 2 akzeptieren unsere Gäste trotz Preisnachlass die räumlichen Gegebenheiten im Haus 3 immer weniger. Es zeichnet sich ab, dass das Haus 3 in absehbarer Zeit kaum noch vermietet werden kann. Das wäre wirtschaftlich für das OJE eine Katastrophe:

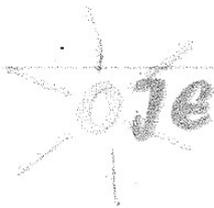
In den Häusern 1 und 2 stehen 80 Betten und zusätzlich 10 Zimmer im Dachgeschoss des Hauses 2 für Begleitpersonen zur Verfügung, im Haus 3 sind es insgesamt 78 Betten. Bei Ausfall des Hauses 3 würden sich die Einnahmen des OJE nahezu halbieren. Auf eine solche Entwicklung könnte auf der Kostenseite nur unzureichend reagiert werden. Das OJE beschäftigt neben dem Heimleiter und dem Küchenleiter zwei Hilfskräfte. Allenfalls eine Hilfskraft könnte eingespart werden. Ein Haushaltsausgleich wäre nicht mehr zu erreichen, die Einstellung des Geschäftsbetriebes nur eine Frage der Zeit.

Die Sanierung und Modernisierung von Haus 3 würde nach Einschätzung der Architekten zwischen 1,3 und 1,5 Mio. € kosten. Eine solche Summe ist nach dem Finanzierungsmodell der Sanierung der Häuser 1 und 2 nicht aufzubringen.

Bankverbindungen

Volksbank Jever
BLZ 282 622 54
Kto.-Nr. 118 478 900 2

Landessparkasse zu Oldenburg
BLZ 280 501 00
Kto.-Nr.: 050- 192 988



Gespräche mit der Gemeinde Wangerooge haben ergeben, dass ein Verkauf weiterer Grundstücksflächen zum Zweck des Baus von Ferienwohnungen politisch nicht durchsetzbar wäre. Angeboten wurde ein B-Plan zur Errichtung von Wohnungen zur Miete oder als Eigentum für Einheimische auf einer Grundstücksfläche von 2 500 qm. Auf die Bitte des OJE, 3 500 qm zu akzeptieren, wurde zugesagt, dies politisch klären zu wollen. Eine Entscheidung ist bisher nicht erfolgt.

Würde ein Bebauungsplan über 3 500 qm akzeptiert werden, könnte ein Kaufpreis von rd. 0,7 Mio. € erzielt werden (Ferienwohnungen hätten ca. 1,2 Mio. € gebracht). Auch mit einem Verkaufserlös von rd. 0,7 Mio. € ist die Finanzierung des Hauses 3 nicht darstellbar. Realistisch ist nur eine Sanierung in Teilschritten:

1. Teilschritt

Die Gefahr dramatischer Einnahmeausfälle könnte erheblich reduziert werden, wenn der im Haus 1 erfolgte Dachausbau genutzt würde. Dort könnten in der Zeit von Oktober 2016 bis März 2017 Zimmer für 32 Betten mit den notwendigen Nasszellen geschaffen werden. Voraussetzung wäre, dass die Mitglieder des OJE die 300.000 € finanzieren.

Gleichzeitig müsste der östliche Trakt des Hauses 3 abgerissen werden, da dieser Grundstücksteil für den Verkauf der 3 500 qm großen Fläche benötigt wird. Die Kosten des Abrisses sind mit 80 T € zu veranschlagen (Anlage 2: entbehrliche Grundfläche) und durch Einwerbung von Spenden aufzubringen.

Bei einer Finanzierung der 300.000 € entfielen auf den Landkreis Cloppenburg nach dem bei der Sanierung der Häuser 1 und 2 auf der Grundlage der Belegungszahlen vereinbarten Finanzierungsmodell ein Zuschussanteil von 165.000 €.

2. Teilabschnitt

Die zweite und abschließende Sanierungsmaßnahme müsste im Restbestand des Hauses 3 nach Verkauf der 3 500 qm Grundfläche erfolgen. Die Kosten der Sanierung für insgesamt 45 Betten im Haus 3 werden auf 0,8 Mio € geschätzt. Die behindertengerechte Herrichtung müsste aus dem Erlös des Grundstücksverkaufs, mit Landesmitteln und Mitteln für Behinderte finanziert werden.

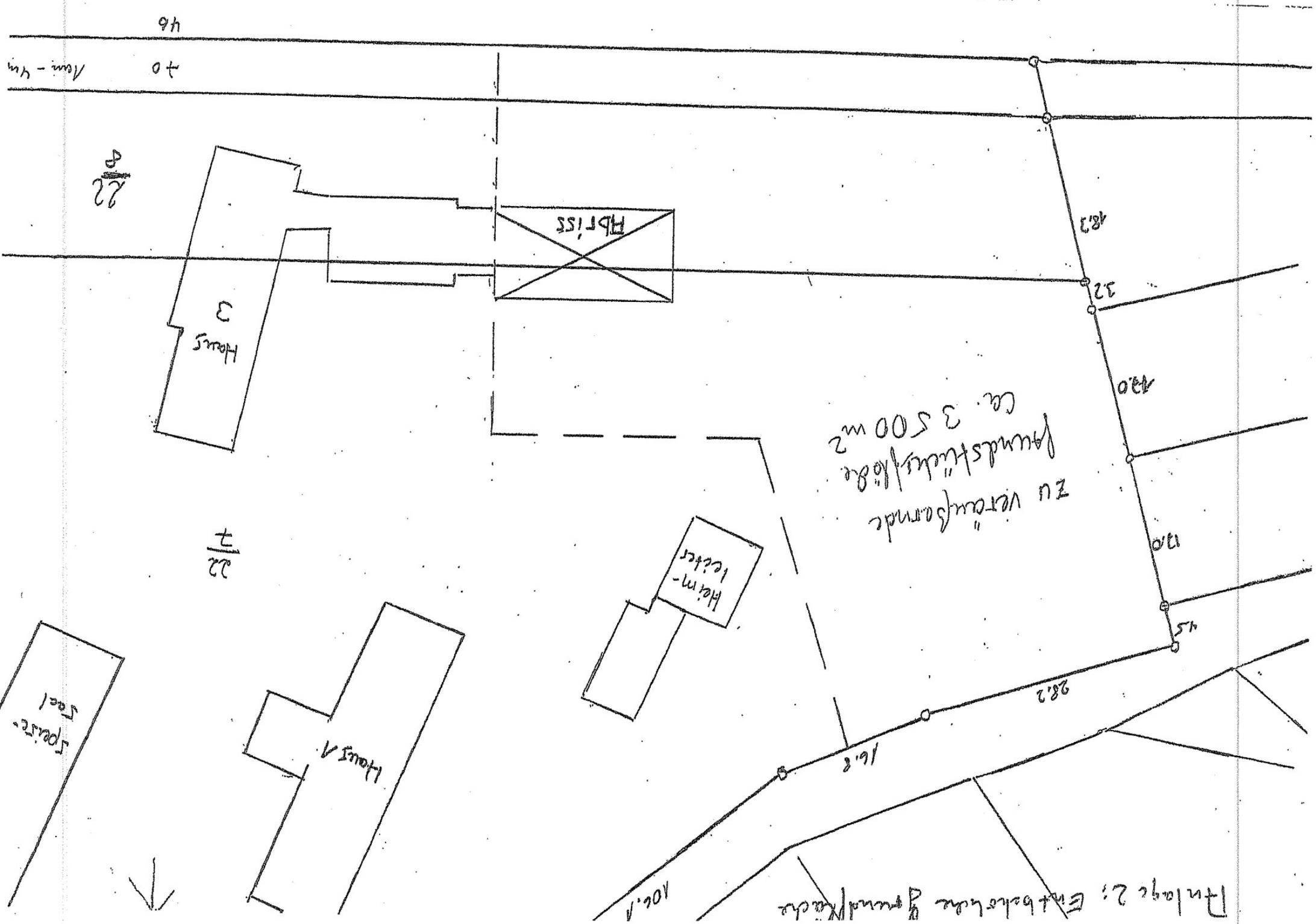
Selbst wenn die Gemeinde - wie bereits zugesagt - nur einen Bebauungsplan von 2.500 qm beschließen sollte, die Verkaufserlöse nur 500.000 € betragen sollten, dürfte die Finanzierung der Sanierung von Haus 3 aus den Verkaufserlösen, aus Landesmitteln und Mitteln für Behinderte darstellbar sein..

Das OJE bittet den Landkreis Cloppenburg um eine positive Entscheidung. Gerne stehen wir für weitere Erläuterungen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Dieter Boll

Bankverbindungen



Anlage 1: Liegenschaftskarte

Wc

