

AZ: 40.4 - Thomas Wittje

**Drucksache Nr.: 0566/2013/DS**

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	03.11.2015	Ö	Kenntnisnahme
Jugendhilfeausschuss	12.11.2015	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	17.11.2015	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter:**

Oberbürgermeister Dr. Tauras / Erster  
Stadtrat Humpe-Waßmuth

**Verhandlungsgegenstand:**

**Vorschläge zur weiteren Nutzung des  
Kinderferiendorfes**

**A n t r a g :**

Der Renovierung eines Gruppenhauses des  
Kinderferiendorfes durch die in Pkt. 3 dieser  
Drucksache benannten Initiatoren mit dem  
Ziel, sukzessive weitere Gruppenhäuser zu  
renovieren, wird zugestimmt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

## **Begründung:**

Die Ratsversammlung hat in Ihrer Sitzung vom 31. März 2015 beschlossen, die Verwaltung darum zu bitten, bis nach der Sommerpause Vorschläge zu machen, wie das Kinderferiendorf von einer großen Zahl von Kindern und Jugendlichen wieder genutzt werden kann. Hierbei sollten sowohl bauliche als auch inhaltliche Aspekte berücksichtigt werden.

### **1. Ausgangssituation**

Das Kinderferiendorf ist zwischen 1962 und 1966 als Blockhaussiedlung errichtet worden und umfasst derzeit zehn Blockhäuser, die wie folgt genutzt werden:

- vier Gruppenhäuser (ohne Übernachtungsmöglichkeit)
- ein Gruppenhaus (mit sehr einfacher Übernachtungsmöglichkeit)
- ein Gruppenhaus, welches als Schutzhütte für die Outdoorgruppe der Kita Gartenstadt genutzt wird
- ein WC-Gebäude für die Outdoorgruppe der Kita Gartenstadt
- zwei einfache Sanitärhäuser
- ein Küchenhaus
- ein Hausmeisterhaus mit Carport.

Im Jahr 2006 wurde durch die Kreisjägerschaft Neumünster auf dem Gelände des Kinderferiendorfes eine Holzhütte für die Jugendarbeit des Vereins errichtet. Für die Durchführung der seit diesem Zeitpunkt regelmäßig stattfindenden Freizeitangebote der Kreisjägerschaft wird diesem Träger während der Öffnungsmonate des Kinderferiendorfes die Nutzung des Mädchen-Sanitärhauses gestattet.

Die Gebäude haben eine Gesamtfläche von 773 m<sup>2</sup>, das Grundstück eine Gesamtfläche von 3,5 ha, davon 2,2 ha Wald.

Im F-Plan ist die Fläche des Kinderferiendorfes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Wald“ ausgewiesen. Am 14.07.2011 wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein Wertgutachten für die Liegenschaften erstellt. Für die bestehenden Blockhütten wird von einer Nutzungsdauer von 50 Jahren ausgegangen. Die Gesamtliegenschaft wurde mit einem Wert von 80.695,00 € bewertet. Die Bewertung bezieht sich auf den Bodenwert. Die Gebäude blieben ohne Wertansatz, da der Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf nach Einschätzung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses den Zeitwert übersteigt. In der Anlagenbuchhaltung der Stadt Neumünster sind die Gebäude mit einem Zeitwert von 154.283,00 € ausgewiesen.

Die Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten, die in der Kosten- und Leistungsrechnung (KLR) ausgewiesen sind, betragen:

2009	46.511,95 €
2010	20.833,00 €
2011	29.612,90 €
2012	33.524,43 €
2013	28.748,71 €
2014	44.415,08 €

Der Zustand der Gebäude ist dem Alter entsprechend. Die Gebäude sind wirtschaftlich nicht in einen, den Zeitanforderungen entsprechenden Zustand zu bringen. In den Jahren 2001 und 2011 wurde das Gelände des Kinderferiendorfes durch die Unfallkasse Schleswig-Holstein untersucht. Die damals festgestellten Mängel wurden abgestellt. Im Juni 2014 fand im Rahmen der infektionshygienischen Überwachung nach § 36 Infektionsschutzgesetz eine Begehung statt. Die festgestellten Mängel wurden, sofern es die Witterungsbedingungen zugelassen haben, noch im Jahr 2014 beseitigt. Die weiteren hierfür erforderlichen baulichen Maßnahmen wurden bis zum 31.03.2015 durchgeführt.

Die Nutzung des Kinderferiendorfes konzentriert sich gegenwärtig auf Tagesaufenthalte von Gruppen einzelner Kindertagesstätten sowie Schulklassen aus Neumünster und umfasst den Zeitraum März bis Oktober. Ferner wird das Kinderferiendorf für mehrwöchige Veranstaltungen im Rahmen des Sommerferienprogramms genutzt.

Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung 2010 ist vom damaligen Fachdienst Kinder und Jugend die Schließung des Kinderferiendorfes vorgeschlagen worden, da die Attraktivität des Kinderferiendorfes aufgrund des über die Jahre immer schlechter gewordenen baulichen Zustands kontinuierlich sinkt. Der Konsolidierungsbeitrag wurde zum damaligen Zeitpunkt mit 123.845,00 € beziffert.

Bereits 2007 wurde für die Neuplanung des Kinderferiendorfes ein Architektenwettbewerb durchgeführt, in dem man das Konzept der Architekten Stoy aus Neumünster zur Umsetzung empfohlen hat. Zu diesem Zeitpunkt wurde über eine erweiterte Nutzung in Richtung Ganzjahresnutzung und zusätzlich Übernachtung und Seminarangebote nachgedacht.

## **2. Bislang diskutierte Varianten zur Fortführung des Kinderferiendorfes**

In einer verwaltungsinternen Arbeitsgruppe wurden zuletzt im September 2011 verschiedene, aus Sicht der Verwaltung mögliche Varianten zur Fortführung des Kinderferiendorfes erarbeitet:

### **2.1 Erhalt des Kinderferiendorfes in seiner bisherigen Form**

Diese Variante geht davon aus, dass das Kinderferiendorf in der bisherigen Form mit den bisherigen Gebäuden über einen beschränkten Zeitraum fortgeführt wird. Die Gebäude werden weiterhin im Rahmen der bisherigen Haushaltsansätze unterhalten und betrieben, solange der bauliche Zustand der Gebäude oder sonstige Anforderungen die Nutzung nicht in Frage stellen. Umfangreichere wertsteigernde Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen, die das Unterhaltungsbudget übersteigen, werden nicht mehr durchgeführt. Die zu erwartende Nutzungsdauer ist begrenzt.

#### Vorteile

- Der Fortbestand der Einrichtung wird für einen begrenzten Zeitraum sichergestellt. Die Nutzungszeit ist jedoch begrenzt. Die Restnutzungszeit ist nicht abschließend zu prognostizieren. Die laufenden Kosten werden auf da Niveau der Vorjahresausgaben begrenzt. Mit der absehbaren Einstellung der Nutzung entfallen die Aufwendungen für den Betrieb und die Unterhaltung des Kinderferiendorfes. Investitionen sind nicht erforderlich.

### Nachteile

- Die Einstellung der Nutzung des Kinderferiendorfes kann auch sehr kurzfristig durch bauliche Schäden oder behördliche Auflagen ( z. B. der Unfallkasse) erfolgen. Die Attraktivität der Anlage des Kinderferiendorfes wird weiter spürbar sinken, je weiter sich der Zustand der Gebäude und Anlagen, insbesondere der Sanitäranlagen, verschlechtert. Eine weitere Entwicklung des Kinderferiendorfes in Richtung neuer Nutzergruppen ist ausgeschlossen.

### Bau- und planungsrechtliche Einschätzung

- Planungs- und baurechtliche Probleme treten nicht auf.

## **2.2 Das „Stoy-Konzept“**

Das Stoy-Konzept wurde im Rahmen eines Architektenwettbewerbs, der unter Neumünsteraner Architekten durchgeführt wurde, 2007 entwickelt. Es sieht eine Konzentration der Gebäude im heutigen Zugangsbereich des Kinderferiendorfes vor. Es bietet weiterhin die Möglichkeit, das Angebot für Kinder und Jugendliche aufrecht zu erhalten und zusätzlich neue Zielgruppen z.B. für Übernachtungs- und Seminarbetrieb, anzusprechen. Die Kosten wurden 2008 auf 1,4 Mio. Euro geschätzt. Aufgrund der Baukostensteigerung ist heute von höheren Kosten auszugehen (der Baupreisindex ist von 98,6 im 4. Quartal 2008 auf 110,0 im 4. Quartal 2014, also in diesem Zeitraum um 11,56 % gestiegen).

### Vorteile

- Standort und Betrieb des Kinderferiendorfes werden langfristig, auch für die bisherigen Nutzer, abgesichert. Die moderne Architektur eröffnet neue Nutzungsperspektiven. Die Attraktivität der Anlage wird sowohl für die bisherigen als auch für neue Nutzergruppen deutlich gesteigert. Eine ganzjährige Nutzung ist möglich.

### Nachteile

- Die Investitionskosten sind sehr hoch, dürften sich allerdings nicht erheblich von den Investitionskosten der nachfolgenden Variante 2.3 unterscheiden, die eine sukzessive Erneuerung einzelner Häuser vorsieht. Die Anlage kann nicht in Bauabschnitten gebaut werden und der Dorfcharakter des Kinderferiendorfes wird grundlegend verändert.

### Bau- und planungsrechtliche Einschätzung

- Grundsätzlich wird die Umsetzung der Stoy-Planung von den Fachdiensten Stadtplanung und Bauaufsicht für den jetzigen Standort bereits als planungsrechtlich problematisch gesehen, da der bauliche Charakter des Kinderferiendorfes grundlegend geändert wird. Soweit die Nutzung im Wesentlichen unverändert bleibt, ist eine Umsetzung im vorhandenen planungsrechtlichen Rahmen nicht ausgeschlossen.

### **2.3 Erhalt des Kinderferiendorfes in seiner bisherigen Form und sukzessive Erneuerung einzelner Häuser**

Diese Variante sieht ebenfalls den Erhalt der Anlage in der bisherigen Form vor, geht aber davon aus, dass die bestehenden Hütten sukzessive ersetzt werden. Der Ersatz erfolgt entweder nach dem baulichen Zustand oder einem festzulegenden Zeit- und Investitionsplan. Die neu zu bauenden Hütten werden im Wesentlichen dem jetzigen Nutzungscharakter und Nutzungszweck entsprechen, können aber auch für eine erweiterte Nutzung, wie z. B. einen ganzjährigen Betrieb oder Übernachtungsangebote ausgelegt werden. Hauptzielgruppen bleiben jedoch die Kindertagesstätten und Schulklassen aus Neumünster sowie Träger der Kinder- und Jugendarbeit aus Neumünster. Die Hauptnutzung kann z. B. durch Wochenendnutzung und Übernachtungsmöglichkeiten ergänzt werden.

#### Vorteile

- Der Vorteil der Variante besteht darin, dass die Einrichtung Kinderferiendorf langfristig erhalten und die Investitionskosten, die sich wahrscheinlich ebenfalls in der Größenordnung des 2007 erstellten Stoy-Konzeptes (siehe Variante 2.2) bewegen, zeitlich gestaffelt werden können. Die Einbeziehung von Sponsoren wäre grundsätzlich möglich. Die Attraktivität der Gesamtanlage wird mittelfristig gesteigert und es könnten zusätzliche Zielgruppen angesprochen werden. Diese neuen Zielgruppen könnten einen gewissen, jedoch nicht zu überschätzenden wirtschaftlichen Beitrag zur Unterhaltung des Kinderferiendorfes leisten.

#### Nachteile

- Die Investitionskosten werden, wenn auch gestaffelt, weiterhin den Haushalt der Stadt Neumünster belasten. Insbesondere Infrastrukturinvestitionen für die Gesamtanlage werden voraussichtlich bereits mit dem 1. Bauabschnitt getätigt werden müssen. Das Kinderferiendorf wird über Jahre Baustelle bleiben und die Nutzung mehr oder weniger beeinträchtigen. Die Gebäude werden über längere Zeit in einem sehr unterschiedlichen Qualitätsstandard sein und es kann nicht sichergestellt werden, dass die Investitionen aufgrund des Bauzustandes oder behördlicher Auflagen nicht doch eher zu tätigen sind, als geplant.

#### Bau- und planungsrechtliche Einschätzung

- Nach einer ersten Abstimmung mit der Stadtplanung dürften mit dieser Variante selbst bei einer beschränkten Ausweitung des Nutzungsangebotes keine planungsrechtlichen Probleme verbunden sein. Auch baurechtlich ist nach Einschätzung der Abteilung Bauaufsicht nicht mit unlösbaren Problemen zu rechnen.

### **3. Handlungsvorschlag zum Erhalt des Kinderferiendorfes in seiner bisherigen Form durch sukzessive Renovierung einzelner Häuser**

Diese Variante sieht nunmehr einerseits den Erhalt der Anlage in der bisherigen Form vor, geht aber davon aus, dass die bestehenden Hütten sukzessive renoviert werden können. Hierbei ist es vorgesehen, diejenige Hütte, die derzeit den schlechtesten Zustand aufweist, als Erstes zu renovieren. Auf Initiative des Lions Clubs Neumünster Holsten und mit Sponsorenhilfe des Ausbesserungswerkes der Deutschen Bahn (DB) sowie der Firma Guder Strahltechnik GmbH wurde hierbei nachfolgender Vorschlag zur Renovierung eines "Musterhauses" im Kinderferiendorf unterbreitet:

<b>Bereich</b>	<b>Ist-Zustand</b>	<b>Renovierungsvorschlag</b>
<b>Außenwände</b>	Die Außenwände sind im Blockhausstil einschalig gehalten sowie beidseitig mit Halbrundhölzern unterschiedlicher Durchmesser bekleidet. Der Anstrich ist stark verwittert und abblättern.	<u>Instandsetzung / Renovierung:</u> <i>Die Oberfläche der Außenwände wird dosiert dampfgestrahlt und mit Holzschutz (1-fach) sowie einem deckenden Lasuranstrich (2-fach) versehen.</i>
<b>Fenster</b>	Bei den Fenstern handelt es sich um einfach verglaste 2-flügelige Holzfenster (nach außen aufschlagend, versehen mit beidseitig angeschlagenen Fensterläden). Trotz kaum noch vorhandener Anstriche und Schäden an der Verkittung ist die Substanz der Fenster noch in Ordnung.	<u>Instandsetzung und Überholung:</u> <i>Es ist eine Überholung von Grund auf vorgesehen.</i>
<b>Dach</b>	Die Dachdeckung besteht aus schindelartig verlegten Asbestzementplatten; diese sind teilweise ausgebessert.	<u>Erneuerung:</u> <i>Die Dachdeckung wird komplett erneuert, einschließlich aller Anschlüsse, Unterspannbahn und Dachrinnen: Die Altdeckung wird fachgerecht entsorgt.</i>
<b>Fundamente</b>	Die auffälligen Abwitterungen an der Oberfläche der Fundamente deuten auf mangelhaften Feuchtigkeitsschutz hin.	<u>Instandsetzung:</u> <i>Der Feuchtigkeitsschutz wird mit einfachen Mitteln wieder hergestellt.</i>
<b>Innenwände</b>	Die Innenwände der Blockhütten sind sehr rustikal mit aufrecht stehenden Halbrundhölzern verkleidet.	<u>Instandsetzung / Aufwertung:</u> <i>Es ist vorgesehen, eine Verkleidung der Wandflächen mit einer Nut- und Federschalung, einschließlich einer zu bemessenen Dämmschicht, vorzunehmen. Eine solche Verkleidung wäre sehr vorteilhaft für die Übergangszeiten (Frühjahr und Herbst). Ferner ist eine Verkleidung der Deckenflächen zwischen den Sparren mit einer gewissten, dämmenden Holzwolleleichtbauplatte geplant.</i>
<b>Elektrik</b>	Die Gebäude verfügen lediglich über eine einfache Elektroinstallation.	<u>Instandsetzung / ggf. Erneuerung:</u> <i>Die sehr einfache Elektroinstallation sollte überprüft und gegebenenfalls einschließlich der Beleuchtung erneuert werden.</i>
<b>Heizung</b>	Die Gebäude verfügen lediglich über einfache, begrenzte Möglichkeiten der Beheizung.	<u>Instandsetzung / ggf. Erneuerung:</u> <i>Im Hinblick auf eine mögliche Nutzung der Hütten auch in den Übergangszeiten (Frühjahr und Herbst) sollten Umfang und Zustand der vorhandenen Möglichkeiten der Beheizung geprüft und gegebenenfalls erneuert werden. Eine Möglichkeit der Temperierung sowie ein Frostschutz sind in jedem Fall erforderlich.</i>

Auch in dieser Variante wird/werden die renovierte/n Hütte/n im Wesentlichen dem jetzigen Nutzungscharakter und Nutzungszweck entsprechen, kann/können aber auch für eine erweiterte Nutzung, wie z. B. Übernachtungsangebote ausgelegt werden. Hauptzielgruppen bleiben jedoch die Kindertagesstätten und Schulklassen aus Neumünster sowie Gruppen der Kinder- und Jugendarbeit aus Neumünster. Die Hauptnutzung kann z. B. durch Wochenendnutzung und Übernachtungsmöglichkeiten ergänzt werden.

Der Lions Club Neumünster Holsten mit fachmännischer Unterstützung des Ausbesserungswerkes der Deutschen Bahn (DB) und der Firma Guder Strahltechnik GmbH würden ein Haus kostenlos für die Stadt Neumünster renovieren. Hierdurch könnten nicht zuletzt auch die real entstehenden Kosten festgestellt werden, die einen Anhaltspunkt für die sukzessive Renovierung weiterer Häuser bilden könnten. Die Initiatoren rechnen hierbei mit einem Gesamtkostenvolumen von ca. 20.000,00 € (für die beschriebenen Arbeiten, für Material, für die Dachdeckung und für die Erneuerung der Elektroinstallation), welches von ihnen übernommen werden würde. Ferner würden die Initiatoren die notwendige Arbeitsleistung (geschätzt: 330 Arbeitsstunden) erbringen.

Ferner bietet der Lions-Club Neumünster Holstein an, mit anderen Service Clubs und Einrichtungen in der Stadt "Sponsorengespräche" zu führen, um eine sukzessive Renovierung weiterer Häuser des Kinderferiendorfes zu ermöglichen.

#### Vorteile

- Der Vorteil dieser Variante besteht darin, dass die Einrichtung Kinderferiendorf zumindest mittelfristig erhalten werden kann, gleichzeitig aber zum jetzigen Zeitpunkt keine Investitionskosten entstehen. Kosten würden nur dann entstehen, wenn sich die Stadt im weiteren Verlauf dazu entscheiden sollte, sukzessive weitere Gebäude (Gruppenhäuser, Sanitär- und Küchengebäude) auf eigene Kosten zu renovieren. Auch bei Umsetzung dieser Variante wird die Attraktivität der Gesamtanlage mittelfristig gesteigert. Gegebenenfalls könnten auch hier weitere Zielgruppen angesprochen werden, die einen gewissen, jedoch nicht zu überschätzenden wirtschaftlichen Beitrag zur Unterhaltung des Kinderferiendorfes leisten.

#### Nachteile

- Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine wesentlichen Nachteile erkennbar.

#### Bau- und planungsrechtliche Einschätzung

- Planungs- und baurechtliche Probleme treten nicht auf.

Unter Berücksichtigung der unter den Varianten 2.1 bis 2.3 benannten Vor- und Nachteile schlägt die Verwaltung vor, zum jetzigen Zeitpunkt dem Erhalt des Kinderferiendorfes in seiner bisherigen Form und der sukzessiven Renovierung einzelner Häuser im oben beschriebenen Umfang zuzustimmen. Hierdurch bleibt die Nutzung des Kinderferiendorfes zumindest mittelfristig für Gruppen aus Kindertagesstätten, Schulen sowie der Kinder- und Jugendarbeit erhalten. Die Attraktivität der Anlage könnte in einem begrenzten Umfang gesteigert werden, so dass ggf. weitere Nutzergruppen für das Kinderferiendorf gewonnen werden könnten (Gruppen Betreuer Grundschulen, Schulklassen (im Rahmen von Projektangeboten) der Klassenstufen 5 und 6 der weiterführenden Schulen Neumünsters, Sportvereine, Kinder- und Jugendgruppen im Rahmen von Sport-, Bewegungs- und Projektangeboten an Nachmittagen und an Wochenenden, Kinder- und Jugendgruppen im Rahmen von Freizeitangeboten in den Oster- und Herbstferien).

Art und Umfang potentieller neuer Nutzergruppen sind im Wesentlichen von der inhaltlichen Schwerpunktsetzung und dem Grad der Öffnung für neue Nutzergruppen abhängig. In diesem Kontext sind unter der Berücksichtigung, dass das Kinderferiendorf auch zukünftig vorrangig den bisherigen Nutzern (Kindergruppen aus Neumünsteraner Kindertagesstätten, Grundschulklassen, Kinder- und Jugendgruppen) zur Verfügung stehen soll, folgende Faktoren zu überprüfen:

- Möglichkeiten der Übernachtung  
(in Gruppenhäusern oder z. B. in Zelten auf der Wiese)
- Möglichkeiten der Mehrfachnutzung
- Möglichkeiten der Öffnung der Anlage für auswärtige Nutzergruppen

Das in dieser Variante beschriebene Engagement verschiedener Akteure als Sponsoren und die Herrichtung einer Hütte als sogenanntes Muster für die Renovierung weiterer Häuser bietet zudem die Möglichkeit, zusätzliche Sponsoren für eine sukzessive Renovierung weiterer Häuser zu gewinnen, ohne dass für die Stadt Neumünster ein Investitionsaufwand entstehen würde.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras  
Oberbürgermeister

Humpe-Waßmuth  
Erster Stadtrat