

# Konzeptentwurf

## Projekt

# „Bethel am Bahnhof“

(„Bethel am Bahnhof“ versteht sich dabei lediglich als vorläufiger Arbeitstitel dieses Konzeptes)



Entwurfsstand 2021-05-28



## Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort.....	2
2. Ausgangslage / Rahmenbedingungen.....	3
3. Zielsetzung.....	4
3.1 Zielsetzung Stiftung Bethel .....	5
3.2 Zielsetzung Stadt Diepholz .....	7
3.3 Zielgruppe .....	8
4. Grundvoraussetzungen zur Nutzung des Gebäudes.....	9
5. Nutzungsideen .....	10
5.1 Service/ Infopoint/ Tourismusstation.....	10
5.2 Mobilitätsstation – Fahrradverleih .....	12
5.3 Imbiss / Bäckerei .....	13
5.4 Außengelände .....	14
6. Weitere Kooperationen / Partnerbetriebe .....	15
6.1 Kulturring.....	16
6.2 Tourismus .....	16
6.3 Stadtwerke Huntetal.....	17
6.4 Grafenkind.....	18
7. Schaffung von sozialem Wohnraum .....	19
8. Projektablauf.....	19
9. Wirtschaftlichkeit.....	20
10. Schlusswort .....	21



Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird in diesem Konzeptentwurf vorwiegend das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

## 1. Vorwort

Das nachfolgend beschriebene Vorhaben geht auf den Impuls der Stadt Diepholz zurück, gemeinsam mit einem Träger sozialer Dienstleistungen ein Nutzungskonzept für das im Eigentum der Stadt befindliche ehemalige Hotel Steuding, das sich am Bahnhofsvorplatz befindet, zu entwickeln. Die Stadt Diepholz möchte diesen Entwicklungsprozess gemeinsam mit Bethel im Norden gestalten.

In diesem Prozess sollen Lösungen erarbeitet werden, damit neues Leben im ehemaligen Bahnhofshotel Einzug halten kann. Ein attraktiver und belebter Platz, den die Menschen bewusst aufsuchen und positiv wahrnehmen soll gestaltet werden. Ein Platz für Diepholz zum Treffen, Genießen und Erleben, zum Einsteigen, Umsteigen, Abfahren und Ankommen. Ein Platz, der mit Leben erfüllt ist und dabei Qualität, Nähe und Vertrautheit schafft. Dabei wird es darum gehen, verschiedene Themenfelder miteinander zu verknüpfen. Für die Bevölkerung und Gäste der Stadt Diepholz soll dieser Platz positiv gestaltet und besetzt werden.

Der Diepholzer Bahnhof hat seit seinem Bau für die Menschen eine Verkehrsbedeutung, die weit über das Stadtgebiet hinausgreift. Von daher ist es sicher nicht überraschend, dass in diesem Projekt direkt am Bahnhof die Themen Menschen und Mobilität ein besonderes Gewicht haben.

Eine Aufgabe von mehreren Aufgaben des Projekts „**Bethel am Bahnhof**“ liegt darin, einen aktiven Beitrag zu einer ökologischen und sozialen Verkehrswende zu leisten. Der Radverkehr soll gestärkt und mit Bahn und Bus zu verknüpft werden. Eine

Mobilitätsstation soll als Anlaufpunkt dazu neue Möglichkeiten und Wege aufzeigen. Es soll gerade im ländlichen Raum besser als bisher gelingen, das Fahrrad als vorrangiges Verkehrsmittel im Nahbereich zu stärken und gleichzeitig mit dem ÖPNV zu verknüpfen. Zudem soll die Anbindung des innerstädtischen Verkehrs zwischen dem Bahnhofsbereich und der Diepholzer Innenstadt gefördert werden.

Eine weitere Aufgabe des Projektes besteht darin, am und im Gebäude einen inklusiven Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Durch eine barrierefreie Gestaltung des Erdgeschosses mit Mobilitätsstation und klassischem Imbiss / Café – Betrieb soll ein attraktives Angebot für die Bevölkerung und Gäste der Stadt Diepholz entstehen, das zum Treffpunkt und zur Informationsbörse für alle Bevölkerungsgruppen werden kann. Bethel im Norden sieht in diesem Zusammenhang die Chance Beschäftigungsangebote für Klienten zu schaffen.

Bethel im Norden erhält mit diesem Vorhaben die Möglichkeit ein attraktives Angebot für soziales und inklusives Wohnen zu schaffen! Im ersten und zweiten Geschoss soll dringend benötigter und bisher kaum vorhandener Wohnraum für Menschen mit besonderen Bedürfnissen entstehen, die durch Bethel im Norden unterstützt werden.

Eine Auflage für die Stadt Diepholz bei der Neugestaltung der Immobilie ist die Bereitstellung einer öffentlich zugänglichen Toilette im bzw. am Gebäude. Zum Konzept muss deshalb die Bereitstellung und der Betrieb einer solchen Einrichtung am Diepholzer Bahnhof beinhalten.

## **2. Ausgangslage / Rahmenbedingungen**

In diesem Konzept geht es also um die zukünftige Nutzung des ehemaligen Hotels am Bahnhof. Die Stadt Diepholz hat im Jahr 2019 von ihrem Vorverkaufsrecht Gebrauch gemacht und die Liegenschaft erworben. Das Gebäude befindet sich unmittelbar gegenüber dem Diepholzer Bahnhof.

Im Herbst 2019 begann die Stadt Diepholz dann damit, potentielle zukünftige Betreiber anzuschreiben, um gemeinsam mit diesen ein entsprechendes Nutzungskonzept zu

erarbeiten. Hierfür wollte die Stadt Diepholz vorrangig ein Unternehmen gewinnen, das im Sozialbereich tätig ist. Grundlage dieser Überlegung war es, das Erdgeschoss einer Gemeinbedarfsnutzung zuzuführen und gleichzeitig im ersten wie auch im zweiten Obergeschoss Wohnraum für besondere Wohnraumbedürfnisse zu schaffen. Das Thema „Mobilität“, das schon in der Vorkaufsrechtsatzung der Stadt von herausragender Bedeutung war, soll im Erdgeschoss und Außenbereich eine besondere Rolle spielen. Absicht der Stadt Diepholz ist es, eine Kooperation einzugehen, die sowohl die soziale und integrative Wohnraumnutzung im ersten und zweiten Obergeschoss ermöglicht, wie auch den Betrieb einer Mobilitätsstation im Erdgeschoss sicherstellt.

Die Firma Koop und Lohmann- Bau GmbH wurde damit beauftragt, eine Kostenschätzung für die notwendige gebäudetechnische Sanierung des ehemaligen Hotels zu erstellen. Diesbezüglich erhofft sich die Stadt Diepholz Ansatzpunkte für die Einwerbung von Fördermitteln aus dem Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt und Ortskerne“, in das die Stadt Diepholz im Jahr 2018 aufgenommen wurde.

Nachdem Anfang des Jahres 2020 die ersten Gespräche zwischen dem Unternehmensbereich Bethel im Norden und der Stadt Diepholz über die beabsichtigte Nutzung stattgefunden haben, hat sich die Stadt Diepholz für die Weiterführung einer konzeptionellen Entwicklung mit Bethel im Norden entschieden.

### **3. Zielsetzung**

Mit der Umsetzung des vorliegenden Konzeptes will Bethel im Norden gemeinsam mit der Stadt Diepholz ein Bündel von Zielen erreichen. Die bessere Verknüpfung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) mit dem Individualverkehr – Menschen zu Fuß, Radfahrende, PKW-Nutzende - spielt mit der Stärkung des Radverkehrs als einem wesentlichen Baustein der Verkehrswende eine besondere Rolle in diesem Konzept. Das heißt, gleichermaßen in dem Gebäude als auch im Außenbereich des

04.05.2021



Gebäudes sollte es ansprechende Anlaufstellen geben, die diesem Ziel dienen. Um für verschiedene Nutzergruppen und insbesondere Verkehrsteilnehmende als Aufenthaltsort, Anlauf- und Verbindungspunkt zwischen Stadt, zentralem Omnibusbahnhof (ZOB) und Bahnhof wirksam zu werden, ist es von hoher Wichtigkeit, dass das Gebäude den Menschen dazu konkrete Anlässe in einem attraktiven Umfeld anbietet. Dieses soll, wie im Folgenden beschrieben, mit verschiedenen Angeboten im Erdgeschoss erreicht werden. Im Zuge dessen werden auch verschiedene Kooperationspartner die Möglichkeit erhalten, die Räume im Erdgeschoss zu nutzen.

Da es gegenwärtig keine öffentliche Toilette am Bahnhof gibt, besteht in diesem Bereich erheblicher Handlungsbedarf. Das öffentliche Interesse, diesem Mangel Abhilfe zu leisten, soll in diesem Konzept Berücksichtigung finden. So soll sich im Erdgeschoss zukünftig auch eine öffentlich zugängliche Toilette wiederfinden.

Auch wird es nicht nur um die Erstellung einer Anlage im Außenbereich gehen können. Wenn es dauerhaft auch um die Erhaltung einer guten Qualität dieses öffentlichen Angebots gehen soll, muss es auch um den Betrieb und die Reinigung der Anlage gehen. Bethel im Norden wird sich, wenn gewünscht, hier nachhaltig einbringen.

In den beiden oberen Etagen soll Wohnraum geschaffen werden. Insgesamt sollen dort acht barrierefreie Wohnungen entstehen, die sich sowohl in der Wohnungsgröße als auch im Mietpreis an den besonderen Bedarf des sozialen und integrativen Wohnens anpassen. Auch dies wird unter dem entsprechenden Punkt noch einmal genauer erläutert.

### **3.1 Zielsetzung Stiftung Bethel**

Bethel im Norden ist in der Region Diepholz und im Umland der Stadt mit Angeboten seiner unterschiedlichen Hilfefelder tätig. Die Jugendhilfe, die Eingliederungshilfe und die Wohnungslosenhilfe sind dabei direkt in der Stadt Diepholz präsent, der



Schulverbund, die Suchthilfe und die Altenhilfe haben ihre Tätigkeitsfelder in der näheren Region.

Mit diesem Projekt kann und will Bethel im Norden als großer Träger der Wohlfahrtspflege Teilhabe sichern und weitere Verantwortung in der Region Diepholz übernehmen. Wir wollen uns dabei als Netzwerkpartner anbieten, um Verbindungen zwischen Menschen und Institutionen zu stärken. Das Thema Nachhaltigkeit ist uns seit Jahrzehnten vertraut. Moorschutz ist Klimaschutz. Seit Jahrzehnten bewirtschaftet Bethel im Norden rund 1300 ha Moor in diesem Sinne. Die Umsetzung nachhaltiger Energieversorgungs- und Mobilitätskonzepte sind aktuelle Handlungsfelder, mit denen wir uns gerade intensiv beschäftigen.

Das Thema Wohnraummangel begleitet uns seit vielen Jahren in nahezu allen Helfefeldern. Für uns ist Wohnen ein Grundrecht. Unsere Beratungsstelle „Arche“ leistet seit vielen Jahren in der Stadt Diepholz beeindruckende Arbeit und ist dicht an den Bedürfnissen und Nöten der Menschen. Die Stiftung Bethel ist darüber hinaus immer wieder bemüht, Kooperationen im Sinne ihres Stiftungszweckes und der Menschen, derer sie sich annimmt, mit den Kommunen, in denen sie wirkt, einzugehen.

Das Projekt **„Bethel am Bahnhof“** soll den Menschen, die durch die Eingliederungshilfe oder die Wohnungslosenhilfe von Bethel im Norden neue Möglichkeiten geben, ihre besonderen Bedürfnisse an bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Diepholz abzudecken. Neben der Bereitstellung von Wohnraum bietet das vorliegende Konzept aber auch Beschäftigungsangebote für die Menschen, die die Hilfeangebote in unseren Fachbereichen nutzen. So sollen auch betriebsintegrierte Arbeitsplätze<sup>1</sup> für Menschen mit einer Behinderung entstehen. Diese sollen dann vom

---

<sup>1</sup> Betriebsintegrierte Arbeitsplätze (BiAP) sind sogenannte Außenarbeitsplätze. Diese Arbeitsplätze befinden sich in Betrieben des allgemeinen Arbeitsmarktes und werden von Menschen in Anspruch genommen, die in einer Werkstatt für behinderte Menschen tätig sind. Das heißt, die beschäftigten Menschen werden vor und während ihrer Zeit im Betrieb von unserem Jobcoach betreut und auch die Entlohnung und Versicherung der Beschäftigten erfolgt weiterhin über die Werkstatt, sie sind aber dennoch auf dem ersten Arbeitsmarkt tätig.

04.05.2021

Jobcoach<sup>2</sup> der Werkstatt für behinderte Menschen proWerk A+I betreut werden. Da die Betriebsstätte Hand(el)&Werk(statt) bereits in Diepholz angesiedelt ist, könnte hier nochmals ein attraktives Angebot für Menschen mit Behinderung entstehen. Hierbei stehen ganz klar der Inklusionsgedanke und die Möglichkeiten für die Menschen mit Behinderung im Vordergrund.

Darüber hinaus werden wir über Helffelder von Bethel im Norden und andere soziale Angebote sowohl des Diakonischen Werkes, als auch anderer Träger, die mit Bethel in Kooperation stehen, informieren können. „**Bethel am Bahnhof**“ soll also dazu beitragen, Türen zu öffnen und Barrieren aus dem Weg zu räumen.

## 3.2 Zielsetzung Stadt Diepholz

Die Stadt Diepholz möchte das ehemalige Bahnhofshotel, das einen ortsbildprägenden Charakter hat, mit neuem Leben erfüllen und den gesamten Bereich des Bahnhofsvorplatzes beleben und aufwerten. Es soll gewährleistet werden, dass das Gebäude in naher Zukunft nicht weiter von Leerstand oder Abriss bedroht ist, sondern eine langfristige Nutzung im öffentlichen Interesse erfährt, die diesem herausragenden Standort angemessen ist und funktional eine nachhaltige und sinnvolle Ergänzung zu bestehenden Angeboten und Funktionen darstellt.

Die Stadt Diepholz möchte die zukünftige Nutzung des Areals noch stärker mit dem Thema „Mobilität“ verknüpfen. Eine Mobilitätsstation soll vor allem für eine Förderung des Radverkehrs und für eine bessere Vernetzung verschiedener Verkehrsträger sorgen. An dieser Stelle gibt es verschiedene Aspekte, die im Weiteren noch genauer beleuchtet werden. Unter anderem soll sowohl eine Leihstation für Fahrräder entstehen, die sowohl innerörtlich wie auch touristisch wirksam werden soll. Unter dem

---

Betriebsintegrierte Arbeitsplätze sind dabei nicht räumlich, jedoch organisatorisch an eine anerkannte WfbM gebunden.

<sup>2</sup> Jobcoach/Jobcoachin: „Arbeitstrainer“; Mitarbeiter der Werkstatt für behinderte Menschen; Zuständig für die Betreuung der Beschäftigten die einen Außenarbeitsplatz haben; Zuständig für die Vermittlung von internen/externen Praktika



Motto „Die letzte Meile in die Stadt klimaneutral zurücklegen“ sollen zudem auch Ladestationen für Elektroautos und Elektrofahrräder angesiedelt werden.

Das gesamte Außengelände des Bahnhofsvorplatzes soll neu und optisch ansprechender gestaltet werden. Es soll übersichtlicher und vor allem offener in Richtung Busbahnhof und Innenstadt wirken. Als Schnittstelle zwischen Bahnhof, Innenstadt und Busbahnhof soll der Ort neue Aufenthaltsqualität entwickeln. Auch soll es durch die Angebote eines Infopoints und verschiedenen Mobilitätsangeboten wie zum Beispiel Leihfahrräder eine bessere Anbindung direkt in die Innenstadt geben. Folglich wird durch die verschiedenen Angebote so gleichermaßen das Bahnhofsgelände als auch der Zugang zur Diepholzer Innenstadt gefördert, welches die Qualität beider Areale enorm steigert.

Ein weiteres Anliegen der Stadt liegt darin, mit dem Konzept eine öffentlich zugängliche Toilette am Bahnhof zur Verfügung zu stellen. Seit langer Zeit ist offenkundig, dass dieser Mangel beseitigt werden sollte.

### 3.3 Zielgruppe

Die Zielgruppen der neuen Angebote des Projekts „**Bethel am Bahnhof**“ sollen vor allem die Bevölkerung und die Gäste der Stadt Diepholz sein. ZOB und Bahnhof sind regelmäßiger Anlaufpunkt für beide Zielgruppen. Gerade in Bezug auf die Veränderung der Infrastruktur, welche mit der Ansiedlung eines großen Verbraucher-Marktes in unmittelbarer Bahnhofsnähe einhergeht, wandeln sich auch die Verkehrsbeziehungen in der Stadt. Es wird voraussichtlich einen stetigen Kundenverkehr zwischen dem zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt und den neuen Gewerbeflächen östlich der Bahn geben. Damit wird sich die Bedeutung des Bahnhofsbereichs verändern. Er wird stärker als zentraler Bereich der Stadt Diepholz wahrgenommen werden.

Des Weiteren soll aber auch die Zielgruppe der Berufspendelnden stärker von der neuen Qualität dieses wichtigen Ortes profitieren. Mit dem Bahnhof an der ICE-Strecke Hamburg – Köln, den Regionalverkehrsverbindungen der Bahn in die Oberzentren Bremen und Osnabrück sowie dem Zentralen Omnibusbahnhof, liegt das Gebäude im Zentrum des wichtigsten Verkehrsknotenpunktes der Kreisstadt. Die Zahl der Berufspendelnden, die täglich diesen Ort aufsuchen und nutzen, ist beachtlich.

Bus- und Bahnreisende, Urlaubs- und andere Gäste in der Stadt Diepholz sollen an dieser Stelle ein attraktives Angebot mit hoher Aufenthaltsqualität vorfinden. Das gesamte Gelände sowie das Gebäude selbst sollen so barrierefrei, offen und einladend wie möglich gestaltet sein, um auch hier noch einmal den Inklusionsgedanken umzusetzen.

#### 4. Grundvoraussetzungen zur Nutzung des Gebäudes

Zunächst ist es von Bedeutung, welche Grundvoraussetzungen vorhanden sein müssen, um das Projekt „**Bethel am Bahnhof**“ erfolgreich durchzuführen. Das heißt konkret: Was ist nötig, bevor das Gebäude im Sinne des Konzeptes nutzbar ist?

Die Stadt Diepholz hat bereits, wie anfangs erwähnt, die Firma Koop und Lohmann-Bau GmbH beauftragt, eine Kostenschätzung für die notwendigen Umbaumaßnahmen zu erarbeiten. Diese wurde auf Basis der vorliegenden Entwürfe, wie das ehemalige Hotel zukünftig gestaltet sein soll, erstellt. Die Stadt Diepholz als Eigentümer und Bethel im Norden können auf dieser Grundlage die weiteren Schritte angehen (siehe Skizzen im Anhang). Einigen sich die Stadt Diepholz und Bethel im Norden grundsätzlich auf die Umsetzung des Projektes, können weitere Details bearbeitet werden.

Im weiteren Verlauf müssen von dem zukünftigen Mieter des Gebäudes, Bethel im Norden, Kooperationspartner gefunden werden, die die geplanten Angebote im Erdgeschoss mitgestalten und gemeinsam mit Bethel im Norden umsetzen wollen.

## 5. Nutzungsideen

Die folgenden Nutzungsideen beziehen sich auf das Erdgeschoss und die Außenanlage des Projekts „**Bethel am Bahnhof**“. Diese können sich im Laufe des Projektes natürlich ändern, sich weiterentwickeln und/oder ausgebaut werden.

Das Erdgeschoss soll insgesamt durch drei Ankerpunkte gestaltet werden. Hierzu zählen ein **Imbiss** (eine Bäckerei), eine **Mobilitätsstation** (u.a. Fahrradverleih inklusive Showroom) und eine Service- und Informationsstelle bzw. eine **Tourismusstation**. Die genannten Angebote sollen auf den folgenden Seiten noch einmal detaillierter dargestellt werden. Auch das Außengelände des Projekts „**Bethel am Bahnhof**“ soll umfassend umstrukturiert und somit attraktiver für die Bevölkerung und Gäste der Stadt Diepholz gestaltet werden. Dazu gehört als wichtiger Bestandteil auch die Bereitstellung einer öffentlichen Toilette im Erdgeschoss des Gebäudes.

### 5.1 Service/ Infopoint/ Tourismusstation

Im Gesamtkonzept des neuen Gebäudes soll ein zentraler Bereich geschaffen werden, an dem es einen Info-Point geben wird. Hier können verschiedene Informationen, Auskünfte über die vielseitigen Angebote von Bethel im Norden sowie über die Stadt Diepholz und die Region abgerufen werden. Der zentrale Bereich und der Info-Point sollen personell von Bethel im Norden betreut werden.

An dieser Stelle ist es wichtig hervorzuheben, dass der Info-Point durch die verschiedenen Auskünfte insbesondere zur Stadt Diepholz, als zentraler Verbindungspunkt zwischen Innenstadt und Bus- und Bahnstation angesehen werden kann. Dies macht ihn konzeptionell explizit für die Belebung der Innenstadt besonders wichtig.

Der Info-Point soll dazu genutzt werden, Informationen zu den verschiedenen Angeboten in der Stadt Diepholz und in der Region zu bekommen. Das heißt, insbesondere Menschen, die sich in der Stadt nicht so gut auskennen, sollen erste Informationen über die Stadt Diepholz erhalten. Aber natürlich soll sich auch die Diepholzer Bevölkerung darüber informieren können, welche interessanten und neuen Angebote es in der Stadt und der näheren Region gibt. Beispielsweise sollen auch aktuelle Informationen über die Innenstadtsanierung, das kulturelle Angebot, den Wochenmarkt, die Fußgängerzone, verkaufsoffene Sonntage oder allgemein vorhandene Fachgeschäfte bereitgestellt werden.

Auch über Sport- und Freizeitangebote in der Stadt Diepholz und im Umland soll informiert werden. Wo ist die nächste Minigolf-Anlage, das Freibad, Spielplätze oder der nächste Sportplatz zu finden? Wo gibt es zum Beispiel Gelegenheiten zum Segeln, Surfen oder Tretbootfahren?

An dieser Stelle könnte mit dem Kulturring eine Kooperation eingegangen werden, sodass die Menschen in Diepholz auch hier die Möglichkeit haben, sich einen Überblick über aktuelle Angebote und Veranstaltungen zu machen.

So soll es Informationen über Sehenswürdigkeiten der Stadt Diepholz und Vermittlungen von Stadt-Führungen zur Förderung des Tourismus in Diepholz und dem Umland geben. Gerade für den Tourismus der Stadt ist es vorteilhaft, eine zentrale Anlaufstelle zu haben, an der auch über die nähere Region wie zum Beispiel die Dammer Berge, den Dümmer oder über den Moorschutz wie auch das Kranichzentrum informiert wird. Auch Wander- und Radfahrkarten sollen in Kooperation mit Partnern zur Verfügung gestellt werden.

Zudem sollen am Info-Point auch Informationen über die Stiftung Bethel, Bethel im Norden und Kontaktadressen vermittelt werden. Weiterhin kann auch über andere



soziale Angebote des Diakonischen Werkes und anderer Träger, die mit Bethel in Kooperation stehen, informiert werden. So sollen Ratsuchende auch hier eine Anlaufstelle finden, die zu verschiedenen Stellen wie zum Beispiel zur Arche, zum Frauenhaus, zu einer der Werkstätten für behinderte Menschen (WfbM), oder zur Sucht- oder Migrationsberatung vermitteln kann.

Ein wesentlicher Punkt ist die Hilfe beim Fahrkartenerwerb explizit für ältere Menschen oder Personen, die nicht alltäglich Bus und Bahn fahren. Auch Hilfe beim Umsteigen für ältere Menschen oder für Menschen mit anderem Unterstützungsbedarf ist möglich. Der Service in Bezug auf Bus und Bahn am Infopoint soll so gestaltet sein, dass die Nutzung von Bus und Bahn für die Menschen, egal welchen Alters oder mit welcher Einschränkung, so barriere- und angstfrei wie möglich erfolgen kann.

Weiterhin soll es im Bereich des Info-Point einen Wasserspender geben, der voraussichtlich von den Stadtwerken Huntetal zur Verfügung gestellt wird.

Ein weiterer wichtiger Baustein bei der Gestaltung des Erdgeschosses ist insbesondere die Schaffung einer öffentlichen Toilette. Mit der Bereitstellung dieser wird im selben Zuge noch einmal ein fehlendes Element im öffentlichen Raum platziert und das gesamte Bahnhofsgeländes explizit gestärkt. Die Toilette soll voraussichtlich zu den Öffnungszeiten des Gebäudes bzw. des Bäckers/Imbisses öffentlich zugänglich sein.

### **5.2 Mobilitätsstation – Fahrradverleih**

Ebenfalls im Erdgeschoss soll es eine Mobilitätsstation mit Fahrradverleih geben. Die hierfür vorgesehene Fläche wird in eigener Regie von Bethel im Norden betrieben werden. Möglich ist auch die Kooperation mit einem Partnerbetrieb.

Das Angebot sollte den Verleih einiger Fahrräder bzw. E-Bikes oder Lastenräder beinhalten, um die umweltfreundliche Fahrt zu den Einkaufsmöglichkeiten, Behörden in der Stadt oder auch zu verschiedenen Freizeitangeboten der Stadt Diepholz zu ermöglichen. Zudem soll durch die Präsentation hochwertiger Fahrräder bzw. E-Bikes weiteres Interesse für dieses Verkehrsmittel geweckt werden. Auch die Belebung der Innenstadt soll durch den Verleih von Fahrrädern und E-Bikes nochmal gefördert werden.

Im Falle einer Verpachtung der Flächen an einen örtlichen bzw. regionalen Partnerbetrieb, sollen in diesem Zuge auch ein oder im besten Falle mehrere betriebsintegrierte Arbeitsplätze entstehen. Auch Praktikumsplätze für Auszubildende der Werker-Ausbildung<sup>3</sup> sollen zur Verfügung stehen. Auch hier soll eine Zusammenarbeit mit der Werkstatt für behinderte Menschen proWerk A+I, insbesondere mit der Betriebsstätte „Hand(el)&Werk(statt)“ die vor Ort ansässig ist, stattfinden.

Ein zusätzlicher Service wird mit einer sogenannten Fahrradwaschanlage geboten. Hier soll es möglich sein, sein Fahrrad für einen kurzen Zeitraum abzugeben, während dessen zum Beispiel in die Innenstadt zu schlendern und zu bummeln und anschließend das gewaschene Fahrrad wieder abzuholen. Auch kleinere „Instandhaltungen“ sollen angeboten werden.

### 5.3 Imbiss / Bäckerei

Weiterhin soll es im Erdgeschoss eine Fläche für eine Gastronomie mit Verkaufstresen, aber auch einigen Sitzplätzen geben. Diese Räumlichkeit dient auf

---

<sup>3</sup> Bei einer Werker-bzw. Fachpraktikerausbildung ist es so, dass beispielweise fachpraktische Inhalte stärker gewichtet sein können, während die Fachtheorie reduziert wird. Die Gewichtung hängt von der Art der Behinderung bzw. der Einschränkung des Auszubildenden ab. Die Ausbildungszeit kann dabei ggf. auf zwei Jahre reduziert werden.



der sozialen Achse zwischen Bahnhof und Altstadt als sogenanntes „Fenster zur Stadt“.

Sie soll als Wartezone bzw. Aufenthaltsort für Fahrgäste von Bus und Bahn dienen, aber auch ansprechend sein für Menschen, die die gegenüber liegenden Arzt- und Physio-Praxen nutzen. Besonders die Terrasse und der Wintergarten laden zum Verweilen ein.

Der Bereich soll in Kooperation mit einem örtlichen Imbissbetrieb oder Backshop belebt werden, das heißt, die Flächen sollen an entsprechend interessierte Gewerbetreibende verpachtet werden. Verkauft werden sollen klassische Imbisswaren oder Bäckerei- und Konditoreiprodukte, Kaffee und Tee, insbesondere für den Verzehr to-go, aber auch gerne an den vorhandenen Sitzplätzen.

Die Zielgruppe sind dabei insbesondere Einheimische, Pendelnde, Fahrgäste aus Bus und Bahn während der Anschlusszeiten sowie touristische Tagesgäste.

Auch in diesem Bereich wäre es zukünftig wünschenswert, den inklusiven Gedanken aufleben zu lassen und auch hier Praktikumsplätze, betriebsintegrierte Arbeitsplätze oder Plätze für Auszubildende der Werker-bzw. Fachpraktikerausbildung zu schaffen.

Ebenfalls handgemachte Produkte der Werkstätten und der Landwirtschaft von Bethel im Norden könnten hier zum Verkauf angeboten und Ergebnisse aus dem Kunst-bzw. Kreativbereich der Schulen ausgestellt werden.

### **5.4 Außengelände**



Gerade das Außengelände des Projekts „**Bethel am Bahnhof**“ ist ein wesentlicher Teil des Bahnhofsvorplatzes in Diepholz. Dieses soll so gestaltet werden, dass es übersichtlich, frei von Barrieren und einladend erscheint.

Es sollen Bänke bereitgestellt werden, die gerade im Frühling und Sommer dazu einladen, die Wartezeiten auf Bus und/oder Bahn draußen zu verbringen – im besten Fall mit einem Kaffee to-go des sich im Gebäude befindenden Imbiss oder Backshops.

Schwerpunktmäßig sollen Parkplätze für E-Autos mit Lademöglichkeit geschaffen werden, um das Thema Mobilitätswende weiter zu stärken. Dieses soll in Kooperation mit den Stadtwerken Huntetal stattfinden. Weiterhin ist hier auch die Möglichkeit des „Car-Sharings“ angedacht.

Es sollen aber natürlich auch Stellplätze für Menschen mit Behinderung und/oder besonderen Bedürfnissen geschaffen werden, die sich in unmittelbarer Nähe des Gebäudes „**Bethel am Bahnhof**“ befinden.

### 6. Weitere Kooperationen / Partnerbetriebe

Im Zuge des „**Bethel am Bahnhof**“ sollen Kooperationen eingegangen und mit verschiedenen Partnern zusammengearbeitet werden. Insbesondere der Imbiss oder die Bäckerei, die öffentliche Toilette und der Fahrradverleihshop sollen, da wo möglich und nötig, in Kooperation mit Partnerbetrieben geführt werden. So profitieren nicht nur Gäste und Kundschaft der Angebote „**Bethel am Bahnhof**“ von den Vorteilen der Kooperationen, sondern auch die Stadt Diepholz. Bethel im Norden kann das vorhandene Netzwerk weiter ausbauen. Dies stellt einen Gewinn für alle Beteiligten dar.



Auch unterschiedliche soziale und/oder touristische Angebote sollen in Kooperation entstehen. Folgend sollen einige Kooperationsmöglichkeiten anhand der Ideen dahinter kurz aufgeführt werden.

## 6.1 Kulturring

Eine absolute Bereicherung wäre eine mögliche Kooperation mit dem Kulturring der Stadt Diepholz. Es soll beispielsweise das Theater der Stadt Diepholz mit den aktuellen Programmplänen vorgestellt werden. Gemeinsam können ggfs. Aktionen bzw. Maßnahmen entwickelt werden, mit denen die Teilhabe an kulturellen Angeboten auch für Menschen mit Handicap bzw. schmalem Geldbeutel begünstigt werden kann. Auch ein direkter Ticketverlauf wäre hier denkbar.

Weiterhin bieten die Flächen im Erdgeschoss des Projekts „**Bethel am Bahnhof**“ auch genug Platz für verschiedene Ausstellungen, wie beispielsweise Kunstausstellungen. So soll insbesondere die Bevölkerung der Stadt Diepholz eine weitere Anlaufstelle bei konkretem Interesse haben. Durch die hohe Besucherfrequenz im Bahnhofsumfeld können die Angebote des Kulturrings zusätzlich auf kurzem direktem Weg bekannt gemacht werden. Hier besteht die Möglichkeit, interessierte Menschen anzusprechen und für die Kulturangebote zu gewinnen.

Diese Kooperationen bieten die Möglichkeit, der Bevölkerung und den Gästen in Diepholz kulturelle Informationen und Angebote an einem gemeinsamen Info-Point breitflächiger zur Verfügung zu stellen.

## 6.2 Tourismus

Bethel im Norden strebt eine Kooperation mit den umliegenden Fremdenverkehrsbetrieben, Freizeit Anbietern und Tourismusverbänden wie zum Beispiel den Tourismusverband Dümmerland e.V. an. Daneben ist es sicher sinnvoll,

04.05.2021



auch die neuen Strukturen für die Tourismusförderung bei der Stadt Diepholz sowie die Tourismusunternehmen im Naturpark Dümmer mit einzubeziehen.

Die (Tages-)Urlaubsgäste, die mit dem Fahrrad, dem Bus oder der Bahn in die Stadt kommen, sollen einen zentralen Anlaufpunkt zu Information bekommen. Hier können sie Informationen über Angebote sowohl innerhalb der Stadt Diepholz als auch in der Region erhalten. Zur Erkundung von Zielen in der näheren Umgebung können vor Ort Leihfahrräder aus dem vorhandenen Fahrradverleih-Shop genutzt werden.

Augenmerk soll dabei auch auf die bestehenden oder weiterzuentwickelnden Möglichkeiten zur barrierefreien Nutzung touristischer Angebote gelegt werden. Auch hier ergeben sich deutliche Schnittstellen zum Thema Inklusion, dem sich Bethel im Norden verpflichtet fühlt.

Natürlich sind der Info-Point und die angestrebte Kooperation mit dem Tourismusverband nicht nur für Urlaubsgäste angedacht, auch die Bevölkerung der Stadt und der Region kann sich hier natürlich über Angebote informieren. Diepholz und die Region sind in ihren Angeboten sehr vielseitig. Nachhaltige Naturschutzprojekte haben in jüngerer Vergangenheit deutliche Erfolge und Veränderungen herbeigeführt. Ob Vogelzug, Dümmersanierung oder Moorrenaturierung: Es gibt bestimmt auch für Einheimische noch Ausflugsziele neu oder wieder zu entdecken.

Auch eine Kooperation mit dem neu gestalteten Marissa-Ferienpark direkt am Dümmer-See ist denkbar, gerade wenn es um das Thema Mobilität geht. Hier gibt es verschiedene Angebote wie Ferienwohnungen, Wellness, Restaurants oder Sport- und Erholungsangebote direkt am Wasser oder in der Natur. Kommen beispielsweise Feriengäste mit Bus und Bahn angereist, haben sie direkt eine Anlaufstelle.

### 6.3 Stadtwerke Huntetal

Auch eine Kooperation mit den Stadtwerken Huntetal, dem ansässigen Wasser- und Energieversorger der Stadt Diepholz, wäre eine Bereicherung für das Konzept. Hier wird angedacht, Wasserspender im Gebäude aufzustellen. Auch der Verleih von Elektroautos und E-Bikes der Stadtwerke sowie die Bereitstellung von Informationen rund um das Thema „Neue Mobilität“ wären in diesem Zuge möglich. Insbesondere da Elektromobilität einen wichtigen Beitrag für die Umwelt, zum Klimaschutz und zu einer sauberen Luft in den Städten leisten kann, soll in der „Mobilitätsstation“ ein besonderes Augenmerk auf dieses Thema gerichtet werden.

Zudem können in Kooperation mit den Stadtwerken Huntetal auch Parkplätze mit E-Ladestationen im Außenbereich bereitgestellt werden.

### 6.4 Grafenkind

„Grafenkind“ versteht sich als Stadtmarke, die für Diepholz antritt, um den lokalen Handel zu stärken. Mit der Unterstützung von Politik und Verwaltung wurden Grafenkind als Teil der Fördergemeinschaft Lebendiges Diepholz das Citymanagement und Citymarketing für Diepholz von der Stadt übertragen. Das heißt, sie haben sich zum Ziel gesetzt, dem Stadtgeschehen in Diepholz, Menschen und verschiedenen Aktionen auch digital einen Raum zu geben. Deshalb unterstützt und fördert Grafenkind den lokalen Einzelhandel mit Berichten und Aktionen sowohl digital als auch analog.

Auch Menschen, Orte, Augenblicke und Ereignisse der Stadt Diepholz werden von Grafenkind festgehalten und publiziert. Als Stadtmarke innerhalb der Fördergemeinschaft „Lebendiges Diepholz e.V.“ organisiert Grafenkind kleinere, aber auch größere Veranstaltungen und Events.

Grafenkind ist vernetzt mit lokalen Unternehmen, Vereinen und Institutionen in Diepholz und würde das Projekt „**Bethel am Bahnhof**“ somit sehr gut als Kooperationspartner bereichern.

## 7. Schaffung von sozialem Wohnraum

Die beiden oberen Etagen des ehemaligen Hotels sollen dazu genutzt werden, sozialen und integrativen Wohnraum in der Stadt Diepholz zu schaffen. Es sollen im ersten und im zweiten Stockwerk jeweils vier, also insgesamt acht Kleinwohnungen entstehen.

Sowohl die Wohnungsgröße als auch der Mietpreis entsprechen den besonderen Wohnbedürfnissen, wirtschaftlichen Möglichkeiten und den anerkennungsfähigen Obergrenzen der Grundsicherung bzw. des ALG II. Die Wohnungen sind über einen eigenen Eingang sowohl über einen Fahrstuhl wie auch über ein separates Treppenhaus barrierefrei erreichbar. Die Vermietung und Verwaltung der Wohnungen erfolgt über Bethel im Norden. In erster Linie werden Menschen, die die Wohnungslosenhilfe bzw. die Eingliederungshilfe nutzen, von dem neuen Wohnangebot profitieren. Bei der Belegungssteuerung strebt Bethel im Norden eine dauerhafte stabile Hausgemeinschaft an. Den dort wohnenden Menschen stehen Mitarbeitende am Wohnort als Ansprechpersonen zur Verfügung.

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Diepholz ist zurzeit absolut angespannt. Einem hohen Bedarf an günstigen Singlewohnungen steht ein knappes Angebot gegenüber. Bereits das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Diepholz aus dem Jahr 2016 hat diesen Umstand deutlich beschrieben. Diese Situation betrifft wohnungssuchende Menschen, die das Hilfeangebot von Bethel im Norden nutzen, in besonderem Maße.

## 8. Projektlauf

Bethel im Norden und die Stadt Diepholz haben sich darauf geeinigt, dass der erste Konzeptentwurf bis Anfang April 2021 von Bethel im Norden erstellt und anschließend der Stadt Diepholz vorgelegt wird.



Die Stadt Diepholz wird den Entwurf „**Bethel am Bahnhof**“ in der Folge zeitnah in ihren Gremien vorstellen. Zudem wird es einen Artikel für die Öffentlichkeit geben, um diese zu informieren, was die Stadt Diepholz und Bethel im Norden mit dem Gebäude „**Bethel am Bahnhof**“ geplant hat.

Wie eingangs beschrieben liegen bereits Baupläne der Firma Koop und Lohmann-Bau vor.

Nach Zustimmung des Fachausschusses bemüht sich die Stadt Diepholz um Fördermittel aus dem Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt und Ortskerne“, in das die Stadt Diepholz im Jahr 2018 aufgenommen wurde.

Die Umbaumaßnahmen werden nach Beschluss auf die Dauer von circa 1 – 1,5 Jahren geschätzt. In dieser Zeit akquiriert Bethel im Norden potentielle Kooperationspartner, sodass die Nutzung des Gebäudes direkt nach Fertigstellung des Gebäudes einschließlich des Außenbereiches beginnen kann. Ergänzend stellt Bethel im Norden sicher, dass auch bei Veränderungen während der Planungs- und Bauphase gewährleistet ist, dass das Gebäude in naher Zukunft mit einem nachhaltigen Angebot betrieben wird.

Gleichzeitig sucht Bethel im Norden passende Mietparteien in den eigenen Einrichtungen, sodass auch die Wohnungen zeitnah bezogen werden können.

### **9. Wirtschaftlichkeit**

Die Stadt Diepholz misst der Belebung des Bahnhofsbereichs, zu dem das ehemalige Hotel Steuding gehört und der Umsetzung der dargestellten inhaltlichen Aufgaben eine

04.05.2021

hohe Bedeutung zu. Es liegt im Interesse der Stadt Diepholz, Bethel im Norden die Umsetzung des dargestellten Konzeptes auch wirtschaftlich nachhaltig zu ermöglichen. Die zu schließenden vertraglichen Vereinbarungen müssen gewährleisten, dass die Bethel entstehenden Kosten für die im Konzept dargestellten und abgestimmten Leistungen gedeckt werden können.

Das Konzept sieht Bethel im Norden als Mieter der Immobilie vor. Die Wohnungen werden auf der Basis von Untermietverträgen an die zukünftigen Mietparteien weitervermietet. Die Belegung der Mietwohnungen wird von Bethel im Norden gesteuert. Das Ziel liegt letztendlich darin, eine gelingende Hausgemeinschaft auf Dauer zu ermöglichen. Dabei wird gewährleistet, dass die zur Verfügung stehenden Wohnungen durch die existenzsichernden Leistungen der Grundsicherung bzw. durch ALG-II refinanziert werden können.

### **10. Schlusswort**

Dieser Konzeptentwurf ist von Bethel im Norden entwickelt worden und kann bzw. soll im Laufe des Projekts „**Bethel am Bahnhof**“ jederzeit bei Bedarf weiterentwickelt und überarbeitet werden. Das heißt, dieses Konzept ist lediglich ein Entwurf in einem Prozess, den wir als noch nicht abgeschlossen betrachten.

Bethel im Norden

Diepholz, den 28.05.2021