



**SV/FD3/052/2022**

**Sitzungsvorlage**

öffentlich

**Projektbeschluss - Modernisierung der Immobilie Bahnhofstraße 1 ehemals Hotel Steuding**

Federführend: FD 3 Bauen	Datum: 09.09.2022	Verfasser: Meyer, Gerrit
Produkt: 11106 Gebäudemanagement 51100 Räuml. Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen		
Datum	Gremium	
29.09.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität	
10.10.2022	Verwaltungsausschuss	
12.10.2022	Rat	

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat der Stadt Diepholz beschließt die Sanierung und Modernisierung der Immobilie Bahnhofstraße 1 (ehemals Hotel Steuding) entsprechend der vorgelegten Entwurfsplanung.
2. Die erforderlichen Finanzmittel sind in den Entwurf des Haushaltplanes 2023 aufzunehmen.
3. Die bereits erfolgreich durch die Verwaltung eingeworbenen Fördermittel in Form „verlorener Zuschüsse“ werden in Anspruch genommen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die Maßnahme umzusetzen. Ziel ist eine Fertigstellung zum 30.06.2024.

**Sachverhalt:**

In seiner Sitzung am 12.07.2021 wurde durch den Verwaltungsausschuss auf Grundlage einer einstimmigen Empfehlung des zuständigen Fachausschusses folgender Beschluss einstimmig gefasst:

1. Die bisherigen Planungen und Konzepte (architektonisches Grobkonzept, Grundausrichtung der Freiflächengestaltung, Nutzungskonzept von Bethel im Norden) werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der vorliegenden Kostenschätzung im nächsten Schritt die Finanzierung des Projektes zu erarbeiten. Hierbei ist ein besonderes Augenmerk auf die Gewinnung von Drittmitteln zu richten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, konkrete Verhandlungen mit Bethel im Norden aufzunehmen.

Auf die dazugehörige Vorlage SV/FD3/041/2021 inkl. Anlagen wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Sie ist als Anlage 1 beigefügt. Insbesondere sind diesen Unterlagen folgende Informationen zu entnehmen:

- Historie der Liegenschaft
- Städtebauliche Planungen für das Umfeld der Liegenschaft
- Inhaltliche Konzeption für Teilbereiche des Gebäudes

- Städtebaulich-architektonische Modernisierungsbeschreibung
- Städtebaulich-freiraumplanerische Beschreibung zur Entwicklung des Grundstücks

Auf Grundlage dieses Beschlusses hat die Verwaltung in den vergangenen Monaten im Rahmen einer Arbeitsgruppe mit Vertretern von Bethel im Norden, Vertretern des Architekturbüros Koop & Lohmann sowie weiteren Akteuren das architektonische Grobkonzept zu einer detaillierten Entwurfsplanung weiterentwickelt. Ggü. dem Grobkonzept hat es insbesondere folgende Entwicklungen gegeben:

- Es wurde in Abstimmung mit einem Gebäudeenergieberater ein energetisches Konzept erarbeitet. Durch eine regenerative Wärmeerzeugung in Kombination mit einer entsprechenden Dämmung und Belüftung des Gebäudes wird durch die Sanierung der Energiestandard eines Effizienzhauses 85 erreicht.
- Zur besseren Barrierefreiheit wird der Fahrstuhl nun über alle vier Geschosse installiert. Somit ist es Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung (z.B. BewohnerInnen der Obergeschosse) möglich den Keller zu erreichen.
- Im Keller wurden nunmehr konkrete Nutzungen eingeplant. Neben Abstellräumen für alle Nutzergruppen sind insbesondere auch ein Raum für die Heizungstechnik sowie ein Raum für Waschmaschinen / Trockner berücksichtigt worden.
- Im Bereich der Gastronomie wurde der Glasbereich leicht vergrößert, damit der Raum besser genutzt werden kann. Ebenso wurde der Küchenbereich detaillierter entworfen.
- Der Bereich der Mobilitätsstation wurde in zwei Teilbereiche unterteilt. Somit ist es möglich, dass in einem Bereich vorrangig das Thema „Kommunikation / Information / Begegnung“ stattfindet. In dem anderen Bereich dagegen sollen niedrigschwellige Dienstleistungen rund um das Thema (E-)Fahrräder angeboten werden.
- Im 1. Obergeschoss wurde ein Sozialraum für die Mitarbeiterschaft eingeplant. Ebenso wurde eine Mitarbeitertoilette und ein kleines Büro berücksichtigt.
- Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sind im Wesentlichen unverändert geblieben.
- Der Außenbereich war bisher nicht expliziter Bestandteil der Entwurfsplanung. Die Planungen für diesen Bereich sollen in den kommenden Monaten forciert werden. Im Rahmen dieser Planungen gilt es u.a. Aspekte wie Wegeführung, Aufenthaltsqualität, Nutzungen durch die Mieter, Außengastronomie, Abstellmöglichkeiten für Mülleimer, Parkplätze für Car-Sharing-Angebote, E-Tankstellen, Abstellmöglichkeiten für Leihräder u.v.m. zu klären. Ein entsprechender Planungsauftrag wurde bereits erteilt. Nach Abschluss der konzeptionellen Entwurfsplanung wird zu diesem Thema eine gesonderte Vorlage zur Beschlussfassung vorgelegt.

Auf Grundlage der Entwurfsplanung wurde die ursprüngliche Kostenschätzung konkretisiert. Dabei sind die zuvor beschriebenen Änderungen ebenso eingeflossen, wie die allgemein bekannten erheblichen Kostensteigerungen der vergangenen Monate. In Summe ergibt sich ein Finanzbedarf von 2,095 Mio. Euro. Das Ergebnis der ersten Kostenschätzung belief sich auf 1,8 Mio. Euro.

Zur Finanzierung des Vorhabens wurden durch die Verwaltung bereits Förderanträge bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gestellt. Kurz vor Auslaufen der entsprechenden Zuschussprogramme ist es gelungen erfolgreich Fördermittel einzuwerben. Konkret erhält die Stadt Diepholz aus dem Programm BEG Kommunen – Zuschuss (464) für die Sanierung von Wohneinheiten einen Zuschuss in Höhe von maximal 424.000 Euro. Weiterhin erhält die Stadt Diepholz aus dem Programm BEG Kommunen – Zuschuss (464) für die Sanierung des Nicht-Wohngebäudeteils einen Zuschuss in Höhe von maximal 256.965 Euro. Bedingung bei beiden Zuschüssen ist, dass das Vorhaben bis spätestens zum Januar 2025 abgeschlossen

wird. Durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau wird die Maßnahme folglich mit maximal 680.965 Euro bezuschusst.

Hinzu kommen weitere Fördermittel in Höhe von ca.370.000 Euro für den Nicht-Wohngebäudeteil aus dem Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“. In Summe konnten somit Drittmittel in Höhe von 1,050 Mio. Euro eingeworben werden. Dies entspricht 50,1 % der Finanzierungssumme.

Die verbleibende Deckungslücke in Höhe von 1,045 Mio. Euro ist durch Eigenmittel der Stadt Diepholz zu finanzieren. Diese Deckungslücke wird zum Teil in Folgejahren über Mieteinnahmen refinanziert. In diesem Zusammenhang wird auf den bereits abgeschlossenen Mietvorvertrag hingewiesen, der durch den Verwaltungsausschuss beschlossen wurde.

**Finanzierung:**

Zur Finanzierung sind Finanzmittel in Höhe von 2,095 Mio. Euro erforderlich. Hiervon entfallen nach derzeitigem Stand 1,5 Mio. Euro auf das Haushaltsjahr 2023. Der verbleibende Restbetrag in Höhe von 0,595 wird im Haushalt 2024 zahlungswirksam und ist über eine Verpflichtungsermächtigung abzubilden.

Auf der Einnahmeseite ist mit dem Eingang der eingeworbenen Drittmittel in Höhe von 1,05 Mio. Euro in den Haushaltsjahren 2024/2025 zu rechnen. Ab Mitte 2024 ist zudem der monatliche Mietzins zu berücksichtigen.

**Anlagen:**

Anlage 1 Vorlage SV/FD3/041/2021

Anlage 2 Entwurfsplanung des Architekturbüros Koop & Lohmann

gez. Marré  
Bürgermeister