



**SV/FD3/041/2021                      Sitzungsvorlage**

öffentlich

**Modernisierungskonzept für die Immobilie Bahnhofstr. 1 ehemals Hotel Steuding**

Federführend: FD 1 Zentrale Dienste und Zentrale Steuerung	Datum: Verfasser:	25.05.2021 Michael Klumpe
Produkt: 51100                      Räuml. Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen		
Datum	Gremium	
16.06.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umwelt	
12.07.2021	Verwaltungsausschuss	

**Beschlussvorschlag:**

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.

**Sachverhalt:**

**1. Historie der Liegenschaft „Bahnhofstraße 1“**

Die Immobilie „Bahnhofstraße 1 (ehemaliges Hotel Steuding)“ wurde 1874 erbaut. Der Bau erfolgte im Kontext der Einrichtung der Bahnstrecke im Jahre 1873. Im Zuge des 2. Weltkrieges trafen zwei Bomben in den Jahren 1941 und 1945 das Gebäude, so dass in den Nachkriegsjahren umfangreiche Arbeiten am und im Gebäude erforderlich waren. In der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts wurde das Gebäude nach damaligem Standard kontinuierlich modernisiert und weiterentwickelt. So wurde eine Gaststube mit Theke sowie Gästebetten eingerichtet. Ebenso wurden auf dem Außengelände Stallungen zugunsten von Parkplätzen abgerissen und ein rückwärtiger Anbau mit damals modernen Sanitäreinrichtungen erstellt. Die Stadt Diepholz erwarb schließlich im Jahr 2014 das Grundstück „Bahnhofstraße 1“ mit dem leerstehenden Gebäude.

**2. Städtebauliche Planungen für die Liegenschaft „Bahnhofstraße 1“ und deren Umfeld**

In den ersten Jahren nach Erwerb des Grundstückes wurden verschiedene Nutzungskonzeptionen für das Grundstück politisch beraten, die unter anderem auch den Abriss des Gebäudes vorsahen. Da das Gebäude im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ liegt, ergab mit sich mit der Aufnahme des Gebietes in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ eine neue Situation. Nach der Aufnahme im Jahr 2018 wurde in den Jahren 2019 und 2020 mit dem Rahmenplan Innenstadtsanierung eine große Planungskonzeption für das gesamte Sanierungsgebiet erstellt. Im Rahmen dieser Planung wurde das Umfeld des Bahnhofes und damit auch das Grundstück „Bahnhofstraße 1“ durch die Verwaltung, die beteiligten Planer, die engagierten Bürgerinnen und Bürger sowie der städtischen Politik besonders unter die Lupe genommen. Als Ergebnis dieses städtebaulichen

Planungsprozesses beschloss der städtische Rat am 30.09.2020 den Rahmenplan „Innenstadtsanierung“ als städtebauliche Planungsgrundlage für das Sanierungsgebiet. Innerhalb des Rahmenplanes ist die Maßnahme „Neuordnung des Bahnhofumfeldes“ ein städtebaulicher Schwerpunkt. Zur städtebaulich geordneten Entwicklung geben die Fachplaner mit der Rahmenplanung folgende städtebaulichen Hinweise und Empfehlungen:

- Die in Vorjahren angedachte Errichtung von 55 Stellplätzen würde zu einer unübersichtlichen Zergliederung des Bahnhofsvorplatzes führen.
- Die attraktive Wegeachse zur Bahnhofstraße und die hochwertig sanierten Bahnhofsgebäude erfordern ein adäquates Umfeld.
- Das Gebäude ist zumindest in Teilen zu erhalten, um die wichtige Funktion im Raum (u.a. Blickachse zur Bahnhofstraße) zu wahren.
- Der Raum sollte auch für zukunftsorientierte Mobilitätsangebote genutzt werden. Hierzu wird folgendes empfohlen:
  1. Lösung im Bestand:
    - a. Erhalt ehemaliges Hauptgebäude
    - b. Rückbau der Nebengebäude (Teilabriss)
    - c. Aufwertung des Freiraumes anlog zur bisher bereits erfolgten Aufwertung des Bahnhofsumfeldes
    - d. Gebäudenutzung mit Mobilitätsstation, öffentliches WC, etc.
  2. Lösung im Neubau:
    - a. Rückbau des Gebäudes mit Nebengebäuden,
    - b. Neubau eines Gebäudes in Leichtbauweise, z.B. Pavillon mit mobilitätsorientierten Angeboten (Fahrradstation, Serviceangebote, etc.)
- Das Grundstück sollte darüber hinaus für neue öffentliche Mobilitätsangebote sowie öffentliche Stellplätze für zukünftige Nutzungen genutzt werden.
- Städtebaulich ist die Entwicklung auf dem Grundstück Bahnhofstraße 1 mit einer Entwicklung auf dem Grundstück Bahnhofstraße 2 in Einklang zu bringen.
- Da das Grundstück Bahnhofstraße 1 (ehemaliges Hotel Steuding) in den vergangenen Jahrzehnten in Privatbesitz war, wirkt es als Barriere zwischen dem Bahnhof und dem Busbahnhof. Busbahnhof und Bahnhof sind somit räumlich voneinander getrennt. Aufgrund mangelnder Sichtbeziehungen wirken die an sich nah beieinanderliegenden Räume weit weg. Durch eine Verlagerung der Fahrradabstellanlage sollte die Sichtbeziehung verbessert werden. Zudem sollte durch eine verbesserte Wegeführung über das Grundstück „Bahnhofstraße 1“ die direkte Anbindung des Busbahnhofes an das Bahnhofgebäude verbessert werden.

### **3. Inhaltliche Konzeption für Teilbereiche des bisherigen Gebäudes**

Vor dem Hintergrund dieser Empfehlungen hat die Verwaltung in Abstimmung mit der städtischen Politik im letzten Jahr Gespräche mit potentiellen Kooperationspartnern aus dem Bereich der sozialen Trägerschaft aufgenommen. Im Rahmen dieser Gespräche wurde deutlich, dass mit dem Träger „Bethel im Norden“ die größte Übereinstimmung im Hinblick auf die Realisierbarkeit der städtebaulichen Planungskonzeption und der inhaltlichen Nutzungsideen besteht. Zur Konkretisierung wurde vereinbart, dass Bethel im Norden ein konkretes Nutzungskonzept erarbeitet. Dieses Nutzungskonzept (s. Anlage I) besteht aus den folgenden inhaltlichen Bausteinen (Kurzbeschreibung):

- Baustein I: Service-/Info-/Tour-Point im Erdgeschoss

Die Anlaufstelle soll insbesondere Besuchern und Gästen Informationen zu verschiedensten Angeboten in der Stadt Diepholz und in der Region bieten. Hierzu zählen beispielsweise Informationen zu kulturellen Angeboten, Übernachtungsmöglichkeiten, Fachgeschäften und gastronomischen Angeboten in der Innenstadt, Ausflugsziele etc.. Vorstellbar sind diesbezüglich auch Kooperationen mit Dritten (Kulturring, Tourismusverband, etc.). Ebenso soll ein Hilfsangebot für den Fahrkartenerwerb für Bus und Bahn aufgebaut werden.

- **Baustein II: Mobilitätsstation im Erdgeschoss**  
Zum Angebot der Mobilitätsstation soll insbesondere der Verleih von E-Bikes und Lastenrädern zählen. Durch die Präsentation hochwertiger und umweltfreundlicher E-Bikes, Lastenräder etc. soll das Interesse an diesen Verkehrsmitteln geweckt werden. Vorstellbar sind auch Leistungen wie ein Reparaturservice in Kooperation mit ansässigen Fahrradhändlern, eine Fahrradwaschanlage oder ein E-Car-Sharing bzw. der Verleih von E-Autos für Fahrten in der Region.
- **Baustein III: Gastronomisches Angebot im Erdgeschoss**  
Mit einem neuen gastronomischen Angebot soll die Geschichte des ehemaligen Hotels Steuding als Gastronomie-Standort fortgeführt werden. Die Räumlichkeiten des gastronomischen Angebotes sollen durch die Integration von handgemachten Produkten der Bethel-Werkstätten und der Landwirtschaft von Bethel ein besonderes Flair bieten und sich so von Gastronomieangeboten von „Ketten“ abheben. Auch sollen hier im Sinne des inklusiven Gedankens Arbeitsplätze (ggf. auch Ausbildungs- und Praktikumsplätze) für Azubis der Werker- und Fachpraktikerausbildung geschaffen werden.
- **Baustein IV: Toilette für die Öffentlichkeit im Erdgeschoss**  
Im Kontext des gastronomischen Angebotes sollen auch Toiletten geschaffen werden, die während der Öffnungszeiten auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.
- **Baustein V: Soziale Wohnungen in den Obergeschossen**  
Die beiden oberen Etagen des ehemaligen Hotels sollen dazu genutzt werden, sozialen und integrativen Wohnraum zu schaffen. Es sollen im ersten und im zweiten Stockwerk jeweils vier, also insgesamt acht Kleinwohnungen mit einer Größe von jeweils 35 bis 40 qm entstehen.

#### **4. Städtebaulich-architektonische Modernisierung des Gebäudes zur Aufwertung des Bahnhofsumfeldes**

Ziel der Umnutzung und somit der Wiederbelebung des Gebäudes ist die Einbindung in den umliegenden Betrieb des Bahnhofs sowohl in städtebaulicher als auch in sozialer und kultureller Hinsicht. Als Schnittstelle zwischen Bahnhof, Busbahnhof und Innenstadt soll der Ort eine neue Aufenthaltsqualität entwickeln.

Das Gebäude stellt sich als zweigeschossiger Kubus mit steilem Walmdach dar. Ein dunkler, rot-bunter Klinker, wie er in dieser Region in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts häufig verwendet wurde, und weiße Sprossenfenster in symmetrisch strenger Anordnung prägen das Gesicht des ehemaligen Hotels. Der um etwa ein Drittel aus dem Gelände herausragende Keller bewirkt, dass der Haupteingang durch eine Freitreppe zu erreichen ist. Ein aus den 60er Jahren stammender eingeschossiger Anbau mit Dachterrasse an der Rückseite des Gebäudes soll im Zuge der Umnutzung entfernt werden.

Zur besseren Einbindung des Gebäudes in das Ensemble der Bahnhofsgebäude mit Vorplatz und Busbahnhof und um eine barrierefreie Erschließung zu ermöglichen, sollen die großen Höhenversprünge durch Aufschüttungen an die umliegenden Höhen angeglichen werden. Wo es notwendig erscheint, werden Rampen den Zugang zum Gebäude sicherstellen.

Die Fahrradstellplätze an der Ostseite des ehemaligen Hotels werden entfernt und in den nördlich vom Bahnhof gelegenen Fahrradparkplatz integriert. Durch diese Maßnahme wird die optische Barriere zwischen Bahnhofsgebäude und neuer Mobilitätsstation aufgehoben.

Die Gestaltung der Außenanlagen mit Aufenthaltsbereichen, Wartezonen und Grünflächen rund um die Mobilitätsstation und die damit verbundene Reduzierung von PKW-Stellplätzen nimmt die Formensprache der bereits begonnenen Gestaltung von Bahnhofsvorplatz und Busbahnhof auf und wird somit in das Gesamtkonzept von mehr Übersichtlichkeit und Offenheit eingebettet.

Auf- und Anbauten am Gebäude wie die Dachgauben, der Wintergarten als „das Fenster zur Stadt“ und die Eingangsüberdachungen sprechen eine moderne Formensprache und ergänzen deutlich erkennbar die strenge Formensprache des Gebäudes. Vorhandene Fassadenöffnungen erhalten Fenster mit der ursprünglichen Aufteilung und Farbe, neue Öffnungen werden in Form und Farbe an die neuen Einbauten angepasst.

Wie die äußere Hülle soll auch das Innere den Schritt in die Moderne widerspiegeln, wobei vorhandene Einbauten wie die Bodenbeläge oder Teile der Einrichtung der Gaststätte im Erdgeschoss durchaus in das neue Gestaltungskonzept integriert werden können.

Sowohl die Neugestaltung des Gebäudes und seine sinnvolle Nutzung, als auch die Einbindung in die unmittelbare Umgebung von Bahnhof und Busbahnhof mit der Blickachse in die Diepholzer Innenstadt können aus dieser ungenutzten Insel einen lebendigen Mittelpunkt für alle machen.

Die Kosten für die baulichen Maßnahmen am und im Gebäude belaufen sich entsprechend einer Kostenschätzung auf insgesamt 1,8 Mio. Euro.

## **5. Städtebaulich-freiraumplanerische Entwicklung des Grundstücks zur Aufwertung des Bahnhofsumfeldes**

Mit der städtebaulichen Entwicklung der Freiflächen des Grundstücks im Sinne einer kompletten Neuordnung mit neuen Erschließungswegen sowie neuen Sicht- und Wegebeziehungen wird das in der Vergangenheit im Privatbesitz befindliche Areal als neu gestaltete öffentliche Fläche in die öffentlichen Anlagen des Bahnhofsumfeldes integriert.

Zudem werden öffentliche Parkplätze für besondere Nutzungen auf dem Außengelände geschaffen. Vorrangig sollen hier im Sinne der Mobilitätswende öffentliche Stellplätze mit E-Ladesäulen für E-Autos geschaffen werden. Auch öffentliche Stellplätze für Autos von Personen mit Handicaps sowie die Platzierung von E-Autos zum Ausleihen sind auf diesen öffentlichen Stellplätzen angedacht. Der ursprüngliche Ansatz einer großen öffentlichen Stellplatzfläche wird somit in reduzierter und modifizierter Form weiterverfolgt. Die Erschließung dieser öffentlichen Stellplatzflächen soll von Osten aus erfolgen.

Weiterhin soll die bisher zwischen dem Gebäude „Steuding“ und dem Bahnhofsgebäude befindliche Fahrradabstellanlage verlagert werden. Hierdurch soll eine direkte Sicht- und Wegebeziehung zwischen Bahnhof und ZOB über das öffentliche Grundstück ermöglicht werden. Der ZOB rückt somit näher an das Bahnhofsgebäude heran – Bus und Bahn werden besser verbunden. Im südwestlichen Bereich des Gebäudes soll zum Wohle des Klimaschutzes eine komplette Entsiegelung der Freifläche erfolgen. Ein „grüner Teppich“ soll sich vor dem Gebäude erstrecken.

Der Erhalt der bestehenden Solitärbäume wird angestrebt.

## **6. Fazit**

Als öffentliche Fläche mit neuen Sicht- und Wegebeziehungen sowie öffentlichen Stellplätzen für besondere Nutzungen kommt der bisherigen Außenfläche des Gebäudes eine gänzlich neue Bedeutung zu. Darüber hinaus kann die bisherige Gestaltung öffentlicher Freiflächen im Bahnhofsumfeld auch in diesem Bereich fortgesetzt und somit insgesamt

vollendet werden.

Durch eine Umsetzung der Maßnahmen des Modernisierungsgutachtens könnte das Gebäude zu großen Teilen erhalten werden und damit auch in Zukunft seiner wichtigen städtebaulichen Bedeutung im Raum des Bahnhofsumfeldes gerecht werden. Die Sicht- und Wegebeziehung zur Bahnhofstraße würde durch einen Erhalt des Gebäudes gesichert werden. Die Aufwertung des Gebäudes mit modernen Elementen ist wichtig, um eine städtebaulich-architektonische Brücke zwischen dem althistorischen Bahnhofsgebäude und dem neumodernen „LöwenCarré“ auf dem Grundstück Bahnhofstraße 2 zu schlagen.

Das Konzept zur zukünftigen Nutzung des Gebäudes schließt gleich mehrere Angebotslücken. Zum einen werden aus verkehrspolitischer Sicht Angebote aus dem Bereich der E-Mobilität im Sinne von Sharing- und Leihangeboten gemacht. Zum anderen werden aus sozialpolitischer Sicht durch acht sozial-integrative Wohnungen Mietangebote für Personen der entsprechenden Zielgruppe unterbreitet. Mit dem Service-/Info-/Touripoint werden Gäste und Interessierte zu unterschiedlichsten Angeboten der Stadt bzw. der Region informiert. Zu guter Letzt schließt das gastronomische Angebot die durch die Schließung der Bahnhofskneipe und des Hotels Steuding entstandene Angebotslücke in diesem Bereich.

### **Finanzierung:**

### **Anlagen:**

- Exposé Steuding
- Nutzungskonzept ehemaliges Hotel Steuding

gez. Marré  
Bürgermeister