



**SV/FD3/119/2024**      **Sitzungsvorlage**  
öffentlich

**Erhalt und bauliche Sanierung der Alten Schule (Schulweg 1) auf dem Gelände des Heimatvereins Aschen mithilfe eines ÖPP-Modells**

Federführend: FD 3 Bauen	Datum: Verfasser:	07.02.2024 Dornieden, Sebastian
Produkt: 28100	Heimatspflege	
Datum	Gremium	
22.02.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität	
26.02.2024	Verwaltungsausschuss	
06.03.2024	Rat	

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt für den Erhalt und die Sanierung des Gebäudes der Alten Dorfschule (Schulweg 1 in Aschen) eine vertraglich geregelte Zusammenarbeit mit einem Investor (öffentlich-private Partnerschaft (ÖPP)) rechtlich vorzubereiten und einen finalen Beschluss zur Vergabe und Maßnahmenumsetzung für die Ratsgremien auszuarbeiten.

**Sachverhalt:**

Die Alte Schule ist ein Denkmal und ein Kernstück der Aschener Dorfgeschichte. Viele Jahre war das denkmalgeschützte Gebäude mit rund 400 m<sup>2</sup> Grundfläche ein zentraler Anlaufpunkt auf dem Gelände des Heimatmuseums. Das Gebäude sowie das Gesamtgelände befinden sich im Eigentum der Stadt Diepholz, welches durch den Heimatverein Aschen ehrenamtlich betrieben und unterhalten wird.

Im Zuge der Neuausrichtung des Vereins steht die Zukunft für ein anderes Objekt in dem Gesamtensemble bereits fest. Die Koopsch'e Scheune mit Platz bis zu 200 Personen soll zukünftig ein Treffpunkt für Feiern, Versammlungen und Aktionen werden. Der Grundstein für ein neues Dorfgemeinschaftshaus wurde durch den Beschluss einer finanziellen Bezuschussung der Stadt Diepholz zur Ertüchtigung der Koopsch'en Scheune im Jahr 2022 gefasst. Die Baumaßnahmen können nun nach erteilter Baugenehmigung Anfang 2024 in diesem Jahr erfolgen.

Damit das Museumsareal auch ein Treffpunkt für Jung und Alt werden kann, sollten nach Ausführungen und Wünschen des Heimatvereins auch verschiedene Spielmöglichkeiten für Kinder auf dem Gelände errichtet werden. Mit der Vision eines zentralen Dorfmittelpunktes beantragte der Verein im Kontext des Förderprogrammes der Dorfentwicklung finanzielle Mittel für die Errichtung eines Spielplatzes. Ein Teil der Eigenmittel wurde ebenfalls durch die Stadt Diepholz bezuschusst. Der Bau des Spielplatzes hat Ende 2023 begonnen und wird im ersten Halbjahr 2024 eröffnet.

Im Jahr 2022 begannen die ehrenamtlichen Helfer des Vereins auch die in Rede stehende Alte Schule Raum für Raum zu sanieren. Nach einem Wasserschaden wurden einige Schäden auf Eigeninitiative mithilfe von Spenden bereits behoben. Während der Sanierungsmaßnahmen stellte sich heraus, dass das Gebäude vom Holzbockkäfer befallen ist. Ferner wurden statische und technische Mängel durch den Fachdienst Bauen der Stadt

Diepholz festgestellt. Die Kosten der Schädlingsbekämpfung übernahm die Stadt Diepholz, da aufgrund des bereits fortgeschrittenen Befalls umgehend gehandelt werden musste. Die Umsetzung erfolgte wieder in enger Kooperation mit ehrenamtlichen Engagement des Heimatvereins.

Im Anschluss der Schädlingsbekämpfung wurde das Gebäude bis heute nicht mehr öffentlich genutzt. Auch die Wohnungen im Obergeschoss stehen seitdem leer. Die Kosten für eine tiefere Sanierung und des Objektes waren lange nicht absehbar, sodass die Nutzung bis auf weiteres stillgelegt wurde.

Der Heimatverein hat in den vergangenen Monaten nun ein Raumkonzept für die Reaktivierung des Gebäudes am Schulweg 1 erarbeitet. Neben der Sanierung und Erweiterung der Wohneinheiten im Obergeschoss soll das Gebäude im Erdgeschoss wieder stärker mit Leben gefüllt und insbesondere als Ausstellungsfläche genutzt werden. Die Schule soll als Ausstellungsfläche und Museum dienen und zusätzlich Raum bieten, in dem die Geschichte lebendig und beispielsweise für Schulen und Touristen erlebbar gemacht werden kann.

Die giebelständige, verlinkerte Dorfschule mit hohem Satteldach und Schleppdachgauben stammt vom Ende des 19. Jahrhunderts und verfügt über eine Holzbalkendecke. Es ist im Verzeichnis der Baudenkmale gemäß § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) als Einzeldenkmal (Objektkennziffer: 251012.00068) eingetragen.

Das Heimatmuseum hat sich über die Jahre zu einem regelmäßigen Treffpunkt und Veranstaltungsort in Aschen entwickelt. Insbesondere der Heimatverein hat viel Arbeit in die Sanierung und Unterhaltung der vorhandenen Gebäude und des Geländes investiert. Die Stadt Diepholz als Eigentümerin stellt dem Verein daher schon seit Jahren gerne das Gelände zur Nutzung zur Verfügung.

Nach ersten Kostenprognosen und -schätzung belaufen sich die einzusetzenden finanziellen Mittel auf einen siebenstelligen Betrag, der notwendig ist, um das historische Gebäude zu sanieren und für Nachwelt zu erhalten. Weitere größere Investitionen und monetäre Zuschüsse in Form von Einmalzahlungen für zusätzliche Projekte und Maßnahmen auf dem Gelände des Heimatmuseums sind derzeit für die Stadt Diepholz nur schwer abbildbar. Ebenso kann der Heimatverein solch eine geschätzte Summe trotz des ehrenamtlichen Einsatzes und Spenden nicht leisten.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung das Modell einer öffentlich-privaten Partnerschaft (ÖPP) vor. Bei dieser geregelten Zusammenarbeit kann zwischen der Stadt Diepholz (einem öffentlichen Auftraggeber) und einem Dritten aus der Privatwirtschaft ein Vertrag zur Realisierung des Projektes geschlossen werden.

Neben einer Entlastung des öffentlichen Haushalts durch die ratenähnliche Zahlung über mehrere Jahre sowie einer zu erwartenden allgemeinen Zeit- und Kostenersparnis durch die Verhandlungsmöglichkeiten eines privaten Maßnahmenträgers sind die Vorteile aber auch die Übertragung der Verantwortung an den privaten Vertragspartner, die notwendigen Mittel und Ressourcen (Erfahrung, Kapital und Personal) zu einzubringen. Dies gilt auch für Fördermittel und übrige Zuschüsse.

Für die Stadt Diepholz wird eine maximale finanzielle Gesamtbelastung über den Projektzeitraum rechtsverbindlich festgeschrieben.

Folgender Zeitplan ist vorgesehen:

März/April 2024 – Ausschreibung des ÖPP-Projektes

April/Mai 2024 – Auswertung und Erarbeitung eines Vergabevorschlages

Mai/Juni 2024 – politische Beratung mit Beschlussfassung im Stadtrat

**Finanzierung:**

Der private Auftragnehmer übernimmt Planung, Bau und Finanzierung des Gebäudes, welches von der Stadt Diepholz genutzt wird und in ihrem Eigentum verbleibt. Eine Veräußerung oder Übertragung an den Auftragnehmer ist nicht vorgesehen.

Das Entgelt besteht in einer regelmäßigen (monatlichen oder jährlichen) Zahlung durch die Stadt Diepholz an die Auftragnehmer. Die Zahlungen, welche anteilig über die Mieten der Wohnungen im Obergeschoss der Alten Schule finanziert werden können, werden bei einem Vertragsabschluss festgesetzt.

**Anlagen:**

Lageplan vom Gelände des Heimatvereins

gez. Marré  
Bürgermeister