

**Stadt Hessisch Oldendorf**  
**Fachbereich III**

zuständig: Martina Kexel

Az.: FB III kex-sp

Vorlage-Nr.	28/2024
öffentlich	X
nichtöffentlich	
Datum	09.02.2024

**Beschlussvorlage**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>TOP</b>
Ortsrat Großenwieden	06.03.2024	
Bau, Umwelt-, und Klimaschutz	22.04.2024	
Verwaltungsausschuss	16.05.2024	
Rat	20.06.2024	

**Punkt: Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses Kleinenwieden in ein Dorfgemeinschaftshaus und Umgestaltung des Dorfplatzes**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Maßnahme „Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses Kleinenwieden zum Dorfgemeinschaftshaus und Umgestaltung und Aufwertung des Dorfplatzes“ beim ArL- Amt für regionale Landesentwicklung einen Förderantrag zu stellen und die Maßnahme umzusetzen, sofern Fördergelder in Höhe von 75% der Maßnahmensumme dafür gewährt werden.
2. Die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 300.000,-- Euro sind im Haushalt 2025 zu veranschlagen.

**Sachdarstellung:**

Anlassgebend für die Vorlage-Nr.: 28/2024 ist der Antrag der Dorfgemeinschaft Kleinenwieden vom 26.01.2023: „Antrag auf Umwidmung des bisherigen Feuerwehrgerätehauses zum Dorfgemeinschaftshaus mit Umgestaltung und Aufwertung des Dorfplatzes“.

Auf Grund der Fusion der Feuerwehren Großenwieden und Kleinenwieden hat sich am 09.02.2019 die Dorfgemeinschaft Kleinenwieden gegründet. Die Dorfgemeinschaft hat sich die Förderung der örtlichen Gemeinschaft und Kommunikation, der Heimatpflege und Heimatkunde, des traditionellen Brauchtums und des Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutzes zum Ziel gemacht.

Da kein geeignetes Gebäude für die Dorfgemeinschaft zur Verfügung steht, nutzt die Dorfgemeinschaft in Absprache mit der Feuerwehr bereits jetzt das Feuerwehrgerätehaus für ihre Aktivitäten.

Die Dorfgemeinschaft hat nach eigener Aussage aktuell 53 Mitglieder. Damit sind knapp 50 % aller Kleinenwiedener\*innen Mitglied in der Dorfgemeinschaft.

Hier eine Kurzbeschreibung der Aktivitäten und der Teilnehmerzahlen:

- Zu den Klönabenden (1x pro Monat) kommen in der Regel 7 bis 15 Personen.
- Zur Aktuellen Stunde (1x pro Monat) treffen sich der 1. und 2. Vorsitzende und interessierte Mitglieder zur Abstimmung und Planung von Arbeitseinsätzen und weiterer Aktivitäten (i.d.R. 2 bis 7 Personen).
- Die DG Events einmal im Quartal ziehen je nach Thema (Dorfkino, Darts-Turnier, Spiel-/Knobelabend usw.) 25 bis 35 Personen an.
- Die jährliche Mitgliederversammlung wird in der gleichen Größenordnung besucht (25 – 30).
- Bis zu 7 Personen beteiligen sich an Pflegemaßnahmen für die örtlichen Grünflächen. Der Aufruf läuft über WhatsApp und wird bedarfsweise und wetterorientiert organisiert. Zum Abschluss setzt man sich gern im DGH zusammen.
- Zusätzliche Veranstaltungen (z.B. Film-/Dia-Abende) werden über WhatsApp oder den „Dorf-Brief“ bekannt gegeben.
- Regelmäßig trifft sich an jedem 2. Donnerstag ein Stammtisch, dem aktuell 7 Bürger aus Kleinenwieden und dem benachbarten Kohlenstädt angehören (ein Erbe aus der gemeinsamen Feuerwehrhistorie).
- Erwähnt sei auch noch, dass der Ortsrat gelegentlich in Kleinenwieden tagt und die Kirchenvorstandswahlen weiterhin im DGH stattfinden.
- Veranstaltungen mit externen Gästen (Biergarten an Himmelfahrt und Oktoberfest).
- Für viele Termine ist der Aufenthaltsraum groß genug. Ab einer Teilnehmerzahl von mehr als 15 Personen wird aktuell die derzeitige Garage, also der geplante künftige Mehrzweckraum genutzt.

Ergänzend weist die Verwaltung auf die Lage des Gebäudes unmittelbar am Weser-  
radweg, einer der am meist befahrenen Fernradwege Deutschlands, hin. Ziel-  
führend wäre die Ergänzung des künftig neugestalteten und optisch aufgewerteten  
Außengeländes mit einer Tisch-/ Bank-Kombination, um Nutzer\*innen des Fernrad-  
weges einen angemessenen Ratsplatz anbieten zu können.

Nach Beratung und Beschlussfassung durch den Arbeitskreis, den Ortsrat Großen-  
wieden, den Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung (ASW) und  
den Verwaltungsausschuss, hatte der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf in seiner  
Sitzung am 15.06.2023 beschlossen, dass

1. die städtische Immobilie im Eigentum der Stadt Hessisch Oldendorf verbleibt und künftig der Dorfgemeinschaft Kleinenwieden e. V. als Dorfgemeinschaftshaus zur Verfügung gestellt wird,
2. die Verwaltung beauftragt wird, eine Planung für das Dorfgemeinschaftshaus Kleinenwieden nebst Außenanlage zu erstellen und diese den politischen Gremien vorzulegen, und dass
3. die Verwaltung beauftragt wird, den Dorfentwicklungsplan in Bezug auf die Maßnahme „Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses Kleinenwieden in ein Dorfgemeinschaftshaus und Umgestaltung des Dorfplatzes“ fortzuschreiben und einen Antrag auf Verlängerung der Förderperiode beim ArL- Amt für regionale Landesentwicklung zu stellen.

### Zu Punkt 1:

Die Beschlussfassung (Ratsbeschluss vom 15.06.2023), das Gebäude im Eigentum der Stadt Hessisch Oldendorf zu belassen, war bzw. ist Voraussetzung für das weitere Handeln unter 2. und 3.

### Zu Punkt 2:

Die Maßnahme besteht aus zwei Komponenten:

- a) der Gebäudesanierung und
- b) der Umgestaltung des Außengeländes.

Die Realisierung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass nur zwingend erforderliche, bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, nämlich wie folgt:

#### a) Gebäudesanierung:

In Abstimmung mit der Verwaltung hat das Architekturbüro Steding im November 2023 (11/23) einen Entwurf nebst Kostenberechnung gemäß DIN 276 vorgelegt (siehe Anlage).

Da das Gebäude nicht unter das GEG- Gebäudeenergiegesetz fällt, weil es weniger als 4 Monate im Jahr beheizt wird, besteht keine Verpflichtung, es gesetzeskonform, also energetisch vollumfänglich, zu sanieren. Die Dämmwerte bzw. die Dämmschichten können, müssen aber nicht, dem GEG entsprechen. Aus diesem Grund kann beispielsweise das Sektionaltor erhalten bleiben.

Der Verbleib des Sektionaltors wird Bestandteil des Konzepts bleiben, bis abschließend und verbindlich geklärt sein wird, dass eine (auch temporäre!) Bootseinstellung nicht mehr erforderlich sein wird. Erst danach kann eine Entscheidung über eine Alternativlösung (Glaselement mit Tür oder Mauerwerksverschluss mit Fenster) getroffen werden.

Folgende, baulich zwingend erforderliche Maßnahmen sind aktuell geplant:

1. Eine Ertüchtigung der Fassaden, mit Ausnahme der südwestlichen Gebäudeseite- diese Fassade ist mit einem intakten Ziegelbehang versehen- kann entweder durch einen neuen Außenputz oder durch eine Vorhangfassade erfolgen. Auch die Farbwahl ist noch nicht abschließend entschieden.
2. Die vorhandene Dachfläche wird derart ergänzt, dass ein überdachter Eingangsbereich entsteht. In die Kostenplanung ist das kostengünstige Foliendach eingeflossen. Verwaltungsseitig ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.
3. Fenster und die Außentüren werden erneuert.
4. Die Raumdecken erhalten eine Dämmschicht. Damit wird der Wärmeverlust in den unbeheizten, nicht gedämmten Dachraum verhindert.
5. Da das Gebäude nur temporär (teil-)beheizt wird, ist eine elektrisch betriebene Heizung (Konvektoren) in Verbindung mit einer PV-Anlage vorgesehen. Eine abschließende Prüfung möglicher Heizungsalternativen steht noch aus.
6. Der stark sanierungsbedürftige Bereich von Teeküche und WC wird umgestaltet und hinsichtlich der Ausstattung vollumfänglich erneuert.
7. Wand- und Bodenflächen werden nutzungsorientiert neugestaltet.

Nach aktueller Kostenberechnung gemäß DIN 276 (Stand 11/23) muss für die Gebäudesanierung von einer Gesamtsumme in Höhe von 233.500,00 Euro brutto ausgegangen werden. Bei dieser Kostenberechnung waren das Gründach und die PV-Anlage noch nicht berücksichtigt, so dass insgesamt von Baukosten in Höhe von ca. 260.000,-- € ausgegangen wird.

Bei einer in die Jahre gekommenen Bestandsimmobilie kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass sich weitere Erfordernisse ergeben.

## b) Außenanlage:

Für die Umgestaltung der Außenanlage ist eine Teilentsiegelung von Asphaltflächen mit Neupflasterung und Anlage von Grünflächen und einer Sitzgruppe vorgesehen (siehe Anlage). Hierfür werden pauschal 30.000,-- € veranschlagt.

### **Zu Punkt 3:**

Nach Vorlage des Protokolls der Ratssitzung vom 15.06.2023 wurden verwaltungsseitig die beiden Anträge beim ArL gestellt.

Mit Bescheid vom 26.09.2023 wurde die Verlängerung des Förderzeitraums um zwei weitere Jahre bis zum 31.12.2026 und die Genehmigung der Fortschreibung des Dorfentwicklungsplanes genehmigt.

Damit sind die förderrechtlichen Voraussetzungen für eine Förderung nach den Vorgaben der ZILE- Richtlinie (in der aktuell gültigen Fassung) erfüllt.

### **Ausblick:**

#### a. Projektzeitplan:

Unter der Voraussetzung der in Rede stehenden Beschlussfassung kann der Zeitplan wie folgt aussehen:

- Bis zum 30.09.2024 (Stichtag):  
Antragsstellung beim ArL für die Maßnahme „Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses Kleinenwieden in ein Dorfgemeinschaftshaus und Umgestaltung des Dorfplatzes“ zur Förderung nach den Vorgaben der ZILE- Richtlinie,
- Ab Oktober 2024: Vorbereitung der Bauantragsstellung (Klärung der konkreten Nutzungen, Nutzungszeiträume und ggfls. unter Nachbarbeteiligung) und Einreichung beim Landkreis Hameln- Pyrmont,
- Erwartung einer Förderzusage wahrscheinlich im Frühjahr 2025,
- In Begleitung des Rechnungsprüfungsamtes (RPA):  
Vorbereitung der Leistungsverzeichnisse für die Gewerke, Ausschreibung und Vergabe sowie Beauftragung bis Ende September 2025,
- Realisierungsphase ab Oktober 2025, Umbauzeitraum ca. 6 bis 7 Monate plus zwei Monate Zeitpuffer, also bis ca. Juli 2026
- Abschluss und Abrechnung bis Anfang November 2026
- Antrag auf Auszahlung der Zuwendungen Anfang Dezember 2026

#### b. Allgemeine Hinweise zur Nutzung des künftigen Dorfgemeinschaftshauses:

Üblicherweise wird zwischen der jeweiligen Dorfgemeinschaft und der Verwaltung eine schriftliche Vereinbarung hinsichtlich des Nutzungsspektrums des Dorfgemeinschaftshauses sowie zur Regelung von Kostenübernahmen geschlossen.

Im vorliegenden Fall ist auf Grund der geringen Raumgrößen verwaltungsseitig der Ausschluss von privaten Feiern vorgesehen.

### **Umweltrelevanz:**

Bei der Umsetzung der Baumaßnahmen werden umweltrelevante Ziele insbesondere durch eine energetischen Gebäudeoptimierung, der Anlage eines Gründaches mit PV-Anlage sowie der Teilentsiegelung von Asphaltflächen sowie der Gestaltung des Außenbereiches berücksichtigt.

## Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Auf der Grundlage der Kostenberechnung durch das beauftragte Architekturbüro sowie ergänzender Kostenermittlungen wird von folgenden Brutto-Baukosten ausgegangen:

Gebäudeumgestaltung/-Sanierung	260.000,-- €
Außenanlage	30.000,-- €
Sicherheit:	10.000,-- €
<b>Maßnahmensumme:</b>	<b>300.000,-- €</b>

Für die Realisierung der Maßnahme auf Basis der aktuell vorliegenden Schätzungen/ Berechnungen muss von Gesamtkosten in Höhe von 300.000 Euro ausgegangen werden.

Gegebenenfalls stehen weitere Fördermöglichkeiten im Abrechnungsjahr zur Verfügung.

Für die Beantragung von Fördermitteln ist ein Ratsbeschluss zur Mittelbereitstellung in Höhe von 300.000 Euro für das Haushaltsjahr 2025 erforderlich. Unter dem Vorbehalt der „ZILE“-Förderung in Höhe von ca. 75% erfolgt eine Einnahme in Höhe von 225.000 Euro, so dass der städtische Haushalt mit einer Summe in Höhe von ca. 75.000 Euro für die Realisierung der Gesamtmaßnahme belastet würde.

Mit Umsetzung der geplanten Maßnahme ist davon auszugehen, dass in Zukunft sowohl die laufenden Kosten für die Gebäudeunterhaltung als auch die Verbrauchskosten für das Dorfgemeinschaftsaus Kleinenwieden deutlich reduziert werden.

Kostenstelle	Sachkonto	Bezeichnung		
3305110	968000	Maßnahmen für die Dorferneuerung Maßnahmenbezeichn.M42-24		
Haushaltsansatz	Bisher verausgabt	Summe erteilter Aufträge	Verfügbare Restmittel	Jährliche Folgekosten
20.000,00 €	1.190,00 €	1.190,00 €	18.810,00 €	0,00 €

Projektkosten werden eingehalten.

Projektkosten werden nicht eingehalten.

Begründung:

SachbearbeiterIn/ FBL/Stab	GB	FDL Finanzen	FBL I

Oenelcin  
Bürgermeister

## Anlagen:

Objektplanung

Kostenberechnung nach DIN 276 (11/23)

Übersichtplan mit Außenanlagenvorplanung (02/24)