

Cloppenburg, den 18.02.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratung
Ausschuss für Kultur und Freizeit	03.03.2026	öffentlich
Kreisausschuss	10.03.2026	nicht öffentlich
Kreistag	19.03.2026	öffentlich

Behandlung: öffentlich

Tagesordnungspunkt

Neubau von zwei Seminarbungalows in Holzrahmenbauweise und Umbau der vorhandenen Seminarräume im Bestand sowie Sanierung der Zimmer/Flure und Sanitärbereiche im Haupthaus der Jugendherberge an der Thülsfelder Talsperre

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 17.12.2019 hat der Kreistag beschlossen, ein Gebäude mit Gruppen-, Seminar- und Tagungsräumen als Erweiterung der Jugendherberge an der Thülsfelder Talsperre mit Kosten von bis zu 900.000,00 EUR als Eigentümer zu finanzieren und anschließend dem Deutschen Jugendherbergswerk (DJH) langfristig über eine Miete zur Verfügung zu stellen. Die Umsetzung der Baumaßnahme sollte durch Fachpersonal des DJH in enger Abstimmung und unter Beachtung der Vorgaben des Landkreises Cloppenburg erfolgen.

Bisher ist mit dem Bauvorhaben nicht begonnen worden. Dies hat mehrere Gründe:

1. **Notwendige B-Plan Änderung**

Die enorme Zeitverzögerung lässt sich darauf zurückführen, dass zur Errichtung des Seminarhauses eine Bebauungsplan-Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Jugendherberge Thülsfelder Talsperre" der Gemeinde Garrel erforderlich wurde. Der Antrag auf Änderung des B-Planes wurde im Februar 2023 durch den Landkreis Cloppenburg bei der Gemeinde Garrel gestellt und die 1. Änderung des B-Planes trat daraufhin nach Zustimmung der politischen Gremien am 26.09.2024 in Kraft (s. Anlage Bebauungsplan Nr. 75 "Jugendherberge Thülsfelder Talsperre" 1. Änderung, Gemeinde Garrel). Nach Inkrafttreten des B-Planes konnte die Baugenehmigung am 20.11.2024 erteilt werden.

2. **Kostensteigerung**

Nach Erteilung der Baugenehmigung kam es Anfang Dezember 2024 zur ersten Baubesprechung, bei der sich eine erhebliche Erhöhung der Baukosten im Vergleich zum Zeitpunkt der Beschlussfassung in 2019 darstellte. Die am 18.02.2025 von Herrn Schröder (vom DJH beauftragter Architekt) eingereichte Kostenberechnung wies Gesamtkosten von 1.582.701,47 EUR (brutto) aus im Vergleich zu den ursprünglich in 05/2019 ermittelten 895.000 EUR.

3. **Fehlende/unvollständige Beschlussfassung**

Der Beschluss aus 2019 sah keine Regelung dazu vor, wie mit starken Kostensteigerungen umzugehen wäre.

Darüber hinaus stand zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch nicht fest, ob der Landkreis Fördermittel für die Baumaßnahme erhalten könne und falls ja, wie hiermit im Hinblick auf die Kostenzusage (900.000 EUR) umzugehen wäre.

Nach Beschlussfassung in 2019 konnte zwar im Jahr 2022 eine ZILE-Förderung beim Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems (ARL) beantragt und mit 500.000 EUR bewilligt werden. Allerdings ist Bedingung gewesen, dass ein Zwischennachweis und erster Mittelabruf in Höhe von 250.000 EUR bis zum 15.07.2025 erfolgt. Aufgrund des fehlenden Projektfortschrittes ist dies nicht möglich gewesen. Trotz Antrag auf Fristverlängerung verliefen die Bemühungen des Landkreises nicht erfolgreich. Das ARL konnte keine weitere Fristverlängerung gewähren.

Aufgrund dieser Umstände nach der letzten Rücksprache mit dem ARL Ende April 2025 musste davon ausgegangen werden, dass für die bisher geplante Baumaßnahme keine Fördermittel zur Verfügung stehen und in Abzug gebracht werden können und gleichzeitig mit einer enormen Kostensteigerung zu rechnen ist.

Deshalb gab es seitdem viele Gespräche zwischen dem Landkreis Cloppenburg und dem DJH hinsichtlich der Fortführung der Maßnahme und Alternativlösungen. Insbesondere vor dem Hintergrund der gestiegenen Kosten für das bisher geplante Seminargebäude hat man sich im Ergebnis für folgende Alternativlösung entschieden, für die eine neue Beschlussfassung erforderlich ist:

Es sollen nunmehr durch das DJH zwei Seminarbungalows analog zu dem bereits vor Ort bestehenden Seminarbungalow in der Gruppe der vorhandenen 5 Sommerhäuser (Baujahr 2000) errichtet werden. Darüber hinaus soll ein Umbau der großen Seminarräume im Haupthaus erfolgen. Für diese Maßnahmen wurde Ende Oktober 2025 erneut ein Förderantrag beim ARL gestellt, die Prüfung des Antrags wird jedoch voraussichtlich bis Anfang April 2026 dauern. Die Fördermittel belaufen sich maximal auf 500.000 EUR (Deckelung).

Der Zuschuss des Landkreises für die **Errichtung der zwei Seminarbungalows und den Umbau der bestehenden großen Seminarräume im Haupthaus durch das DJH** soll wie im Beschluss aus 2019 über eine Miete refinanziert werden. Die Mietdauer soll dabei mit 25 Jahren angesetzt werden.

Insgesamt stellt sich dies wie folgt dar:

- **Gesamtkostenschätzung** Errichtung von zwei Seminarbungalows (2 x 375.000 EUR) sowie Umbau der Seminarräume sowie der Sanierung der angrenzenden Sanitärräume im Haupthaus (319.000 EUR) = **1.069.000 EUR** (gem. Kostenschätzung des Architekten des DJH nach DIN 276 aus 09/2025).
- Die Kostengruppen 600 und 700 (= 210.000 EUR) werden allein vom DJH getragen.
- Die Kostengruppen 300 und 400 belaufen sich auf 859.000 EUR.
Je nach Entscheidung über den Förderantrag würde der Landkreis Cloppenburg diesen Anteil zunächst ganz oder teilweise als Zuschuss gewähren und das DJH dies mittels monatlicher Miete refinanzieren.
- Antragstellung ARL: Fördersumme in Höhe von maximal 500.000 EUR; Ergebnis offen
- Bei einem Zuschuss des Landkreises von 359.000 EUR (859.000 EUR abzgl. Förderung 500.000 EUR) beliefe sich die **mtl. Miete** auf 1.197 EUR (= Jahresmiete von 14.360 EUR).
- Bei einem Zuschuss des Landkreises von 859.000 EUR (ohne Förderung) beliefe sich die **mtl. Miete** auf 2.875 EUR (= Jahresmiete von 34.500 EUR).
- Bei Fördersummen zwischen 500.000 EUR und 0 EUR würden würde die mtl. Miete analog der vorherigen Berechnungen (Zuschuss : 25 Jahre : 12 Monate) errechnet werden.

- Bei **Kostensteigerungen** in den Kostengruppen 300 und 400 würden diese in der prozentualen Höhe der gewährten Förderung durch das DJH (65%) und der Rest durch den Landkreis Cloppenburg (35%) übernommen werden. Der Mehr-Zuschuss seitens des Landkreises würde sich direkt auf den mtl. Mietzins auswirken (neuer Mietzins = Mietzins (s.o.) + (gesamter Mehr-Zuschuss : 25 Jahre : 12 Monate)).
- Kostensteigerungen in den Kostengruppen 600 und 700 trägt das DJH alleine.
- Umsetzungszeitraum: voraussichtlich Oktober 2026 bis März 2027.

Neben den vorstehenden Maßnahmen hat das DJH nunmehr noch einen Zuschuss für die Sanierung der Zimmer/Flure im Haupthaus der Jugendherberge beantragt. Eine Förderung seitens des ARL ist für diese Maßnahme ausgeschlossen.

Der Zuschuss des Landkreises für die **Sanierung der 32 Zimmer/Flure im Haupthaus durch das DJH** soll ebenfalls durch eine Miete refinanziert werden. Die Mietdauer soll auch hier mit 25 Jahren angesetzt werden.

Insgesamt stellt sich dies wie folgt dar:

- **Gesamtkostenschätzung** Sanierung der Zimmer/Flure im Haupthaus = **831.000 EUR** (gem. Kostenschätzung des Architekten des DJH nach DIN 276).
- Die Kostengruppen 600 und 700 (= 166.000 EUR) werden allein vom DJH getragen.
- Die Kostengruppen 300 und 400 belaufen sich auf 665.000 EUR.
- Bei einem Zuschuss des Landkreises von 665.000 EUR beliefe sich die **mtl. Miete** auf 2.250 EUR (= Jahresmiete von 26.600 EUR).
- Bei **Kostensteigerungen** in den Kostengruppen 300 und 400 würden diese analog zur anderen Maßnahme anteilig durch das DJH (65%) und der Rest durch den Landkreis Cloppenburg (35%) übernommen werden. Der Mehr-Zuschuss seitens des Landkreises würde sich direkt auf den mtl. Mietzins auswirken (neuer Mietzins = Mietzins (s.o.) + (gesamter Mehr-Zuschuss : 25 Jahre : 12 Monate)).
- Kostensteigerungen in den Kostengruppen 600 und 700 trägt das DJH alleine.
- Umsetzungszeitraum: voraussichtlich Oktober 2026 bis März 2027.

Bei beiden Maßnahmen werden die Kosten der regelmäßigen Bauunterhaltung/Instandsetzung während der Mietdauer durch das DJH auf eigene Kosten übernommen und somit fortlaufend in den Werterhalt investiert. Dies wird genauso wie die jeweilige Miete in einer Ergänzungsvereinbarung zum bestehenden Nutzungsvertrag zwischen DJH und Landkreis festgehalten. Wie bereits in der Beschlussvorlage aus 2019 ausgeführt, soll die Umsetzung der Baumaßnahmen durch Fachpersonal des DJH in enger Abstimmung und unter Beachtung der Vorgaben des Landkreises Cloppenburg erfolgen. Der Bauantrag wird durch das DJH gestellt werden.

Hinsichtlich der Bedeutung der geplanten Maßnahmen für die Jugendherberge liegt der Beschlussvorlage eine schriftliche Stellungnahme bzw. Antrag des DJH bei. Die Gemeinde Garrel unterstützt insbesondere das Vorhaben Errichtung der zwei Seminarbungalows und den Umbau der bestehenden großen Seminarräume im Haupthaus und hatte für die Fördermittelbeantragungen eine positive Stellungnahme abgegeben.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Kultur und Freizeit empfiehlt dem Kreistag,

1. **den Neubau von zwei Seminarbungalows in Holzrahmenbauweise sowie den Umbau der vorhandenen Seminarräume im Bestand (als Erweiterung) der Jugendherberge an der Thülsfelder Talsperre je nach Fördermittelbewilligung mit einem Zuschuss zu den Kosten von bis zu 859.000,00 EUR als Eigentümer zu**

finanzieren und anschließend dem Deutschen Jugendherbergswerk langfristig über eine Miete in Höhe von bis zu 34.500 EUR jährlich zur Verfügung zu stellen. Mögliche Kostensteigerungen in den KG 300 und 400 werden zu 35 % vom Landkreis getragen werden, dadurch der Zuschussbetrag von bis zu 859.000 entsprechend erhöht und die Miete analog angepasst (= erhöht). Anderweitige Kostensteigerungen werden durch das DJH getragen. Die Umsetzung der Baumaßnahmen erfolgt durch Fachpersonal des Deutschen Jugendherbergswerk in enger Abstimmung und unter Beachtung der Vorgaben des Landkreises Cloppenburg.

2. die Sanierung der Zimmer/Flure und Sanitärbereiche im Haupthaus der Jugendherberge an der Thülsfelder Talsperre mit einem Zuschuss zu den Kosten von bis zu 665.000,00 EUR als Eigentümer zu finanzieren und anschließend dem Deutschen Jugendherbergswerk langfristig über eine Miete in Höhe von bis zu 26.600 EUR jährlich zur Verfügung zu stellen. Mögliche Kostensteigerungen in den KG 300 und 400 werden zu 35 % vom Landkreis getragen werden, dadurch der Zuschussbetrag von bis zu 665.000 entsprechend erhöht und die Miete analog angepasst (= erhöht). Anderweitige Kostensteigerungen werden durch das DJH getragen. Die Umsetzung der Baumaßnahmen erfolgt durch Fachpersonal des Deutschen Jugendherbergswerk in enger Abstimmung und unter Beachtung der Vorgaben des Landkreises Cloppenburg.
3. die Verwaltung zu beauftragen, die für beide Maßnahmen und damit zusammenhängenden Zuschüsse des Landkreises erforderlichen Haushaltsmittel für die Jahre 2027 und 2028 einzuplanen.

Finanzierung:

I1.200714.525 – DJH Thülsfelder Talsperre:

Wert 2027: 600.000 EUR

VE 2027: 600.000 EUR

Wert 2028: 300.000 EUR

VE 2028: 300.000 EUR

Hinweis: bislang auf Basis des Beschlusses 2019 eingeplante Mittel; weitere Mittel erforderlich (vgl. Punkt 3 des Beschlussvorschlages).

Anlagenverzeichnis:

- **Anlage 1:** schriftliche Ausführungen/Antrag DJH
- **Anlage 2:** Kostenberechnung Neubau Seminarbungalow
- **Anlage 3:** Kostenberechnung Sanierung der Seminar- und Sanitärräume im Bestandsgebäude
- **Anlage 4:** Lageplan Neubau von zwei Seminarbungalows
- **Anlage 5:** Grundriss, Schnitt und Ansichten Seminarbungalow
- **Anlage 6:** Zeichnung Sanierung Seminarräume, Sanitärräume Bestandsgebäude
- **Anlage 7:** Kostenberechnung Sanierung Zimmer, Flure und Sanitärbereiche Bestand
- **Anlage 8:** Zeichnung Sanierung Zimmer, Flure und Sanitärbereiche Bestand EG
- **Anlage 9:** Zeichnung Sanierung Zimmer, Flure und Sanitärbereiche Bestand OG