

Landkreis Cloppenburg  
Amt für Hochbau und Liegenschaften  
Frau Münchow  
Eschstraße 29  
49661 Cloppenburg

Bremen, 06.02.2026

Betreff: Bauvorhaben Jugendherberge Thülsfelder Talsperre

Sehr geehrte Frau Münchow,

zunächst möchten wir uns sehr herzlich für den offenen und konstruktiven Dialog zur Zukunft der Jugendherberge Thülsfelder Talsperre bedanken. Als Ergebnis unserer Gespräche haben wir zwei investive Maßnahmen geplant, deren gemeinsame Umsetzung wir Ihnen in der Folge vorschlagen möchte.

Die Gremien des DJH Landesverbandes Unterweser-Ems e.V. sind über die Entwicklungen unterrichtet und tragen die bisherigen Planungen mit.

Hintergrund

Die **Jugendherberge an der Thülsfelder Talsperre** gehört mit 250 Betten in 58 Zimmern und Apartments, rund 28.000 Übernachtungen und ca. 10.000 Gästen pro Jahr zu den **größeren Jugendherbergen in Niedersachsen**.

**29 Mitarbeitende** kümmern sich um das Wohl von Familien, Kindern, Schulklassen, Musikgruppen und Teilnehmenden von Ferienfreizeiten. Zur Anlage gehören das Haupthaus, ein Bungalowdorf und ein moderner Neubau mit 12 Apartments.

Die **Liegenschaft** befindet sich im **Eigentum** des Landkreises Cloppenburg. Der **Betreiber** der Jugendherberge ist der gemeinnützige DJH Landesverband Unterweser-Ems e.V. mit Sitz in Bremen. Mit seinen Tochtergesellschaften betreibt der Landesverband 26 Jugendherbergen im Nordwesten Niedersachsens mit rund **750 Mitarbeitenden**. Drei Jugendherbergen und ein Service- und Buchungscenter werden als Inklusionsbetriebe geführt, in denen Menschen mit und ohne Behinderungen gleichberechtigt miteinander arbeiten. Rund **60 Auszubildende** in acht Berufen bilden den Nachwuchs des Landesverbandes.

Als **freier Träger der Jugendhilfe** ist der Betreiber insb. dem Wohl junger Menschen verpflichtet. Für ihren Beitrag zur Erreichung der 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung

der Vereinten Nationen wurden die 26 Jugendherbergen des DJH Landesverbandes 2023 durch das Niedersächsische Kultusministerium als erste Jugendherbergen in Deutschland als „**außerschulische Lernstandorte Bildung für nachhaltige Entwicklung (BNE)**“ anerkannt und zertifiziert. Hierzu zählt auch die **Jugendherberge Thülsfelder Talsperre**, die die Lerncurricula zahlreicher Grundschulklassen der Region mit Angeboten zu handlungsorientiertem, verantwortungsvollem Handeln mit „Kopf, Herz und Hand“ ergänzt. Die Jugendherberge Thülsfelder Talsperre versteht sich als **Bildungspartner in der Region**.

Die **Jugendherberge** ist in vielerlei Hinsicht von großer **Bedeutung** für die Gemeinde Garrel und die Region. Das beschränkt sich nicht nur auf die Funktion als Arbeitgeber oder Auftraggeber lokaler Firmen aus dem Handwerk. Vielmehr sind die über 10.000 Gäste auch Besucher der touristischen Einrichtungen rund um die Thülsfelder Talsperre (z.B. Kletterwald oder Tier- und Freizeitpark) oder der gastronomischen Angebote. Letztendlich ist die Jugendherberge ein **wichtiger Wirtschaftsfaktor in der Region**. Eine aktuelle Studie des dwif e.V. zur wirtschaftlichen Bedeutung von Jugendherbergen (Bezugsjahr 2023) kommt zum Ergebnis, dass insgesamt **97,10 € pro Kopf und Übernachtung (ohne Reisekosten) von Jugendherbergsgästen während des Aufenthalts in einer Jugendherberge in Niedersachsen ausgegeben** werden. Davon verbleiben 51,20 € in der Jugendherberge und 45,90 € kommen Akteuren außerhalb der Jugendherbergen zu Gute (Quelle: „WIRTSCHAFTLICHE EFFEKTE DURCH JUGENDHERBERGS-GÄSTE IN NIEDERSACHSEN UND BREMEN 2023; dwif e.V.; München Dezember 2024)

Die **Rahmenbedingungen für Jugendherbergen** haben sich in den letzten Jahren **verschlechtert**. Durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs werden die investiven Spielräume insb. für gemeinnützige Träger immer enger, da die massiven Kostensteigerungen nicht in voller Höhe an sehr preissensible Zielgruppen wie Schulen, Vereine oder Familien weitergereicht werden können. Zeitgleich steigen die Anforderungen der Zielgruppen an Jugendherbergen, insbesondere im Bereich der Ausstattung.

Der **wirtschaftliche Erfolg einer Jugendherberge** hängt damit immer mehr von der Frage ab, ob eine Belegung über das ganze Jahr realisiert werden kann, was wiederum nur gelingt, wenn möglichst viele Zielgruppen angesprochen werden.

Die Belegung mit Schulklassen konnte im Zeitraum 2019 bis 2025 auf einem gleichbleibend hohen Niveau etabliert werden. Dagegen ist die Belegung mit Gruppen (-9%) und Familien (-11%) in diesem Zeitraum rückläufig. Dazu kommt die fehlende Belegung in den Wintermonaten November bis Februar.

Die **aktuelle Ausstattung der Jugendherberge ermöglicht es dem Betreiber DJH nicht, die Belegung deutlich zu steigern**, was

- zum einen an den fehlenden Raumkapazitäten für das Geschäft mit Seminar- oder Musikgruppen liegt und
- zum anderen an der Qualität der Gästezimmer im Haupthaus.

Andere Teile der Jugendherberge, wie das Apartmenthaus, die Bungalows, der Speisesaal und das Foyer entsprechen den aktuellen Anforderungen an eine Jugendherberge.

Aus dieser Analyse heraus wurden in gemeinsamen Terminen zwischen Eigentümer und Betreiber zwei Maßnahmenpakete entwickelt, die nachfolgend benannt und in Anlage 1 ausführlich beschrieben werden:

#### **Maßnahme 1 (siehe Anlage 1):**

Geplant ist die Errichtung von zwei Seminarbungalows und der Umbau der beiden großen Seminarräume im Haupthaus sowie die Sanierung der zugeordneten Sanitärbereiche.

#### **Maßnahme 2 (siehe Anlage 1):**

Geplant ist die Sanierung von 32 Zimmern auf vier Fluren im Haupthaus der Jugendherberge.

#### **Vertragliche Rahmenbedingungen**

Vertraglich würden wir in beiden Fällen den Weg der **Ergänzungsvereinbarung** nach dem Beispiel der Wohnmodule präferieren. Siehe Vertrag anbei.

Bei der Miethöhe bitten wir zu berücksichtigen, dass der Mieter DJH nach § 8 der Ergänzungsvereinbarung und § 8 des ursprünglichen Nutzungsvertrages die regelmäßige Bauunterhaltung/Instandsetzung während der Mietdauer auf eigene Kosten übernimmt und damit fortlaufend in den Werterhalt investiert.

#### **Ein Blick in die Zukunft**

Das DJH geht davon aus, dass mit den beschriebenen Maßnahmen die **Übernachtungen am Standort um 15 – 20% gesteigert** werden können und die Jugendherberge als wichtiger Bildungsort und Wirtschaftsfaktor in der Region weiter an Bedeutung gewinnt.

### Zeitplan

Der Bauzeitraum läge voraussichtlich zwischen Oktober 2026 und März 2027. Der Baubeginn ist für Mitte Oktober 2026 geplant.

In den beschriebenen Maßnahmen sehen wir als Betreiber einen wichtigen Baustein, die Jugendherberge Thülsfelder Talsperre langfristig als außerschulischen Lernort, Bildungspartner und touristischen Leuchtturm in der Region auszubauen und weiter zu etablieren.

Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Thorsten Richter  
-Geschäftsführer-



Oliver Engelhardt  
-Geschäftsführer-

## Anlage 1

### Maßnahme 1:

Geplant ist die **Errichtung von zwei Seminarbungalows, der der Umbau der großen Seminarräume im Haupthaus** sowie die Sanierung der zugeordneten Sanitärbereiche.

Mit der Errichtung zweier Seminarbungalows sowie der Sanierung der Seminarräume im Bestandsgebäude können weitere Zielgruppen angesprochen werden wie z.B. Unternehmen mit ihren Auszubildenden, soziale Träger wie die Caritas oder das DRK, die berufliche Aus-, Fort- und Weiterbildungen anbieten oder Musikgruppen. Zudem kann der Ort für den Besuch von klassischen Seminaren genutzt werden. Darüber hinaus bieten sich für die Gemeinde Garrel ganzjährig moderne Räumlichkeiten für Vereine, Brauchtum, Gremiensitzungen oder kulturelle Veranstaltungen, die in dieser Qualität bis jetzt nicht vorhanden sind. Zu diesem Zweck wird eine Vereinbarung getroffen, die der Gemeinde feste Zeiträume und Kontingente zur Nutzung der Räumlichkeiten zusichert.

Die neuen Seminarbungalows sowie die Sanierung im Bestandsgebäude kann sich somit zu einem weiteren Baustein für das gesellschaftliche und kulturelle Leben in der Gemeinde Garrel entwickeln.

Somit entstünden insgesamt fünf Seminarräume, von denen zwei zu einem großen Raum zusammengeschlossen werden können. Aktuell verfügt die Jugendherberge über drei Seminarräume, die nicht zu einem größeren Raum zusammengeschlossen werden können.

Die Sanitäreanlagen, die aktuell neben den beiden vorhandenen Seminarräumen im Haupthaus liegen, sind ebenfalls in den Planungen berücksichtigt und werden in diesem Zuge behindertengerecht ausgestattet. Die Beschilderung des gesamten Seminarbereiches erfolgt zudem barrierefrei für Menschen mit Sehbeeinträchtigungen.

Mit der Zielgruppenerweiterung und Ausweitung der Belegung in die Wintermonate sind zwei wesentliche personelle Effekte verbunden. Einerseits sollen zwei neue Stellen geschaffen werden, die speziell im Seminar- und Tagungssegment eingesetzt werden (z.B. Beratung von Seminargruppen, Bankettmanagement), andererseits besteht die Möglichkeit, Saisonkräfte längerfristig an das Haus zu binden.

Die **Kostenplanung** nach DIN 276 sieht folgende Kostenaufteilung zwischen Landkreis und DJH als Betreiber vor

- Gesamtkosten T€ 1.069
  - DJH (KG 600 + 700): T€ 210

- LKCLP (KG 300 + 400): T€ 859
  - Förderung: T€ 500
  - Eigenanteil: T€ 359

Für die Maßnahme wurde in 2025 ein Antrag auf Gewährung einer Zuwendung nach der ZILE-Richtlinie gestellt. Die mögliche Förderung ist in der Kostenaufteilung berücksichtigt.

Generell können wir uns hier einen **Mietzins** vorstellen, der abhängig vom Eigenanteil des Landkreises fixiert wird. Sollte der Eigenanteil des Landkreises bei 359 T€ liegen, schlagen wir bei einer Mietdauer von 25 Jahren eine monatliche Miete von 1.197 Euro vor (Jahresmiete: 14.360 Euro). Sollte die Förderung nicht gewährt werden, läge der Eigenanteil des Landkreises bei 859 T€. Hier können wir uns eine monatliche Miete von 2.875 Euro vorstellen (Jahresmiete: 34.500 Euro).

Sollte es in Maßnahme 1 zu **Kostensteigerungen** in den KG 300 und 400 auf dem Weg zur Umsetzung kommen, sollten diese in der prozentualen Höhe der gewährten Förderung durch das DJH und der Rest durch den Landkreis übernommen werden.

#### Maßnahme 2:

Neben der Errichtung der Seminarbungalows und der Sanierung der beiden bestehenden Seminarräume im Haupthaus ist aus Sicht des DJHs eine ergänzende **Sanierung der Zimmer im Haupthaus** notwendig, um eine **bessere Auslastung der neuen Raumkapazitäten zu ermöglichen und die Belegung mit Familien in den Ferienzeiten** zu steigern.

Aktuell befinden sich auf den vier Fluren im **Haupthaus 32 Zimmer, von denen nur 12 mit Dusche und WC ausgestattet sind**. Der Rest wird über Gemeinschaftssanitäranlagen versorgt. Erschwerend kommt hinzu, dass die Ausstattung der Zimmer und Sanitäranlagen seit der Eröffnung der Jugendherberge im Jahr 1994 nicht erneuert werden konnte.

Das DJH schlägt eine **kosteneffiziente Sanierung** dieser Bereiche vor, die **nicht alle Zimmer mit Dusche und WC ausstattet**, was deutlich höhere Kosten verursachen würde. Die aktuellen Planungen sehen vor, dass die bestehenden Sanitäranlagen auf den Zimmern und die Gemeinschaftssanitäranlagen modernisiert werden. Die Gemeinschaftssanitäranlagen würden dabei als Unisex-Einheiten ausgestaltet, bei denen immer ein Waschbereich mit einer Dusche als abschließbare Einheit genutzt werden kann. Somit ist eine Zuordnung einzelner Zimmer möglich.

Die **Kostenplanung** nach DIN 276 sieht folgende Kostenaufteilung zwischen Landkreis und DJH als Betreiber vor:

- Gesamtkosten:
  - T€ 831
    - LKCLP (KG 300 + 400): T€ 665
    - DJH (KG 600 + 700): T€ 166

Auch hier schlagen wir einen **Mietzins** vor, der abhängig vom Eigenanteil des Landkreises fixiert wird. Nach den bisher vorliegenden Planungen liegt der Eigenanteil des Landkreises bei 665 T€. Bei einer Mietdauer von 25 Jahren schlagen wir eine monatliche Miete von 2.250 Euro vor (Jahresmiete: 26.600 Euro).