



Da es sich bei dem Umbau um ein gemeinschaftliches Projekt der Stadt und der Samtgemeinde handelt, soll Inhalt dieser Absichtserklärung die Vereinbarung eines Nutzungskonzeptes, die Festlegung der Finanzierungsmodalitäten, insbesondere im Hinblick auf den Einsatz von Städtebaufördermitteln sowie die Niederlegung eines Rahmenterminplans sein. Sie dient damit der Vorbereitung eines später abzuschließenden Modernisierungsvertrages.

Bestandteile der Absichtserklärung sind:

- |                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| 1. Lagepläne                        | (Anlage 1a/1b) |
| 2. Beschlüsse                       | (Anlage 2)     |
| 3. Definition der Etagen im Gebäude | (Anlage 3)     |

## Wesentlicher Inhalt des Modernisierungsvertrages

### § 2 Nutzungskonzept

Im Rahmen der Arbeitsgruppe „Nachnutzung Freiwerdende Immobilien“, an der beide Vertragsparteien mitgewirkt haben, wurde eine Nutzungsempfehlung für das Gebäude gefasst und am 06.02.2019 im Samtgemeinderat beschlossen (Beschlussvorlage SG/153/2016-21/1 vom 15.01.2019, siehe **Anlage 2**). Das Ergebnis lässt sich wie folgt konkretisieren:

Holländertrakt Souterrain	Schutzräume KiTa, Bibliothek
Holländertrakt Erdgeschoss	Bibliothek, tlw. Tödter Zimmer
Aula	Bindeglied zur gemischten Nutzung
Backsteingebäude Hochparterre	VHS
Backsteingebäude 1. Obergeschoss	VHS
Backsteingebäude Dachgeschoss	Archiv und Museum

Zur Verdeutlichung enthält **Anlage 3** eine Gebäudeansicht mit zugehörigen Etagenbezeichnungen.

### § 3 Finanzierung

Es ist vorgesehen, für den Umbau des Gebäudes Städtebaufördermittel aus dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ (vormals Stadtumbau West) einzusetzen. Die Stadt erhält als Zuwendungsempfänger max. 2/3 der förderfähigen Kosten vom Bund und dem Land Niedersachsen. Es wird davon ausgegangen, dass die Gesamtinvestitionskosten (5.173.000 €) zu 85 % förderfähig sind (4.397.000 €). Nach Abzug der erwarteten Fördermittel von Bund und Land (zusammen 2.931.400 €) verbleibt ein Eigenanteil von 2.241.000 €. Die Stadt Zeven fördert das KuBiZ als Standortgemeinde mit 10 % der Gesamtinvestitionskosten, max. jedoch 517.300 €. **Die mögliche Integration des Schutzraumes des städtischen Waldkindergartens sowie des Tödter-Archivs in die Gesamtkonzeption ist mit dem Standortzuschuss dauerhaft abgegolten.** Somit verbleibt von den bisher kalkulierten Gesamtkosten ein Kostenanteil der Samtgemeinde in Höhe von 1.724.300 €. Weitere Kostensteigerungen gehen zu Lasten der Samtgemeinde.

Mit Stand vom 06.03.2019 wurde die folgende Annäherung an die erwarteten Baukosten festgelegt:

Sanierung ehemalige Grundschule Klostergang Umbau Samtgemeindebibliothek und Institut für Erwachsenenbildung Umbau Archiv und Museum				
KG 100	Grundstück	Eigentum der Samtgemeinde		
KG 200	Herrichten und Erschliessen	Überarbeitung der Hausanschlüsse	3,7%, hier jedoch psch.	100.000,00 €
KG 300 + 400	Bauwerk & technische Anlagen	2390 m <sup>2</sup> [1]	1.200,00 €	2.868.000,00 €
			1.370,00 €	3.274.300,00 €
KG 500	Außenanlagen	Verhältnismäßig größerer Flächenanteil	8,3%, hier jedoch eigene Kostenschätzung	685.000,00 €
KG 600	Kunstwerke		3%	86.040,00 €
KG 700	Baunebenkosten		31%	98.229,00 €
				889.080,00 €
KG 800	Finanzierung			1.015.033,00 €
Geschätzte Gesamtkosten				4.628.120,00 €
				5.172.562,00 €

[1]

Flächenaufteilung der einzelnen Nutzungsbereiche:

Bibliothek	925
VHS	770
Museum/Archiv	350
Aula/Mensa	345
<b>Gesamtfläche m<sup>2</sup></b>	<b>2390</b>

[2]

Grundlage der Kostenermittlung, angelehnt an die DIN 276, ist die Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie zu den Schulneubauten der Samtgemeinde. Die Kosten für Neubauanteile bleiben hierbei unberücksichtigt, bzw. wurden herausgerechnet. Die Kostenkennwerte aus 2013 wurden mit 5% Steigerung p.a. aufdatiert.

#### § 4 Zeitplan

Der Baudurchführung wird ein VgV-Verfahren mit nicht offenem hochbaulichen Realisierungswettbewerb vorgeschaltet, welches 2020/21 wie folgt durchgeführt werden soll (Meilensteine):

Q IV 2020	EU- weite Veröffentlichung
Q I 2021	Ausgabe der Unterlagen an geeignete Bewerber, Vorbesprechung Preisgericht
Q II 2021	Abgabe und Vorprüfung der Wettbewerbsbeiträge, voraus. Preisgerichtssitzung
Q III 2021	Verhandlungsgespräche und Vertragsabschluss

Es wird avisiert, 2022 mit der Baudurchführung zu beginnen und diese bis Ende 2024 abzuschließen. Es ist zu beachten, dass die Städtebaufördermittel je nach Bewilligung in einem begrenzten Zeitraum zur Verfügung stehen und zudem noch die Abrechnung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Auf der Worth“ im Anschluss erfolgen muss (Laufzeitende 2025). Auf eine zügige Baudurchführung ist daher zu achten.

## **Weitere Bestimmungen**

### **§ 5 Inkrafttreten und Laufzeit der Absichtserklärung**

Diese Absichtserklärung tritt mit der Unterzeichnung durch beide Parteien in Kraft und endet automatisch mit Abschluss eines Modernisierungsvertrages zwischen den Parteien, spätestens jedoch am 30.06.2022, es sei denn, die Parteien haben einvernehmlich eine Verlängerung der Laufzeit schriftlich vereinbart.

### **§ 6 Kosten**

Jede Partei trägt die mit dieser Absichtserklärung im Zusammenhang stehenden Kosten ihrer eigenen Berater, Prüfer und Sachverständigen selbst. Sollte ein Vertrag nicht zustande kommen, gleich aus welchen Gründen, ist keine der Parteien der anderen Partei gegenüber zur Erstattung der Kosten verpflichtet.

### **§ 7 Rechtsverbindlichkeit**

Aus dieser Absichtserklärung resultieren keine Ansprüche auf Erfüllung oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung.

### **§ 8 Schlussbestimmungen**

Frühere mündliche oder schriftliche Vereinbarungen zwischen den Parteien in Bezug an den Gegenstand dieser Absichtserklärung sind mit Inkrafttreten gegenstandslos. Alle Vereinbarungen, die zwischen den Parteien zwecks Ausführung dieser Absichtserklärung getroffen werden, sind hier schriftlich niedergelegt.

Änderungen und/oder Ergänzungen dieser Absichtserklärung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftformklausel.

Falls eine oder mehrere Vorschriften dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sind oder werden, ist die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages davon nicht beeinflusst. Eine entsprechend unwirksame Klausel wird durch eine Klausel ersetzt werden, die dem Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt; dasselbe gilt im Falle einer Lücke.

Gerichtsstand ist Zeven.

**§ 10**  
**Ausfertigung des Vertrages**

Der Vertrag ist in zwei Exemplaren ausgefertigt. Die Stadt und die Samtgemeinde erhalten je eine Ausfertigung.

Zeven, den

Stadt  
Der Bürgermeister

i. A.  
Der Stadtdirektor

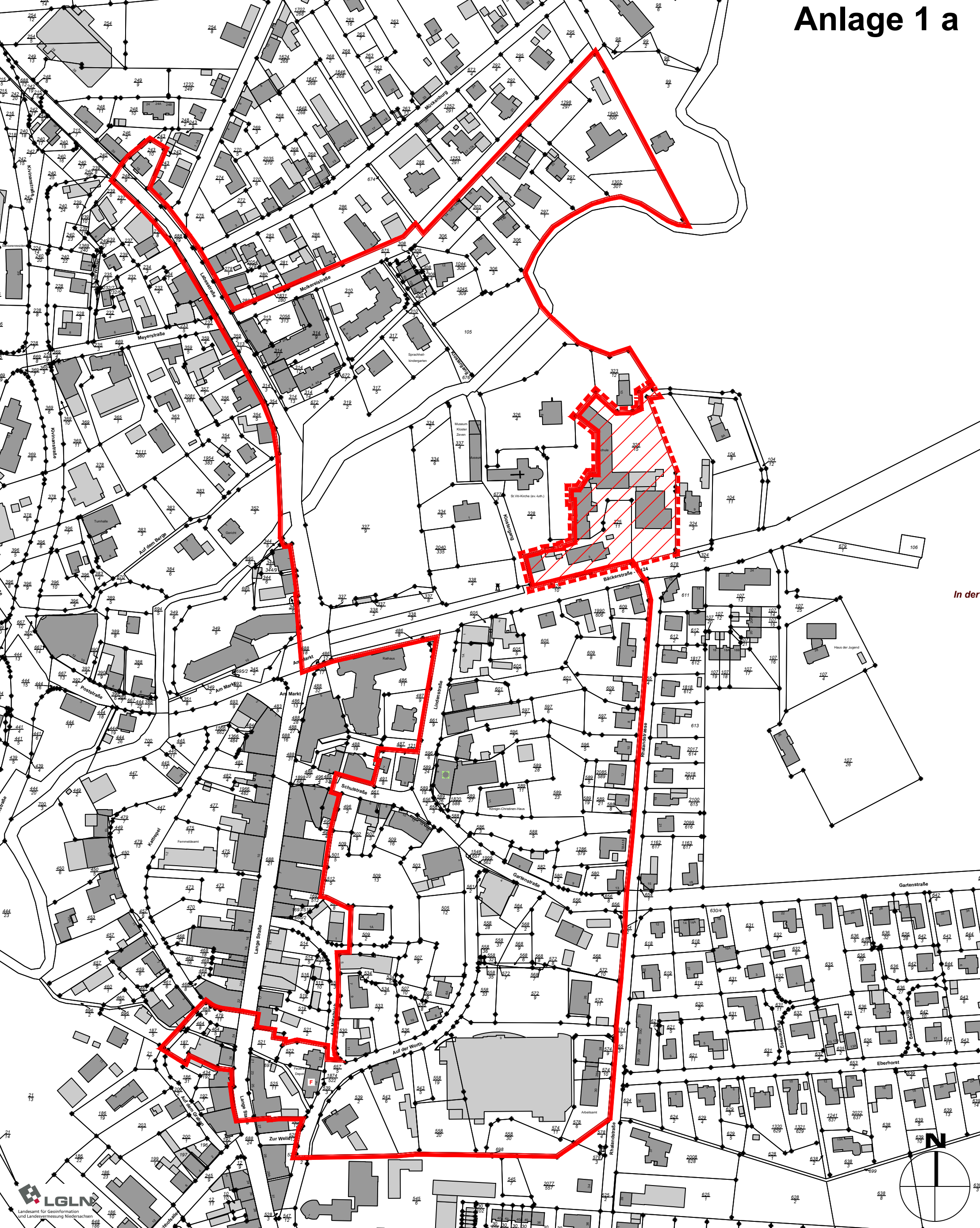
Zeven, den

Samtgemeinde  
Der Samtgemeindebürgermeister

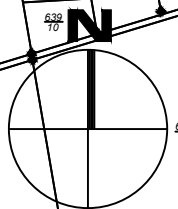
**Anlagenverzeichnis:**

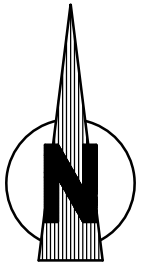
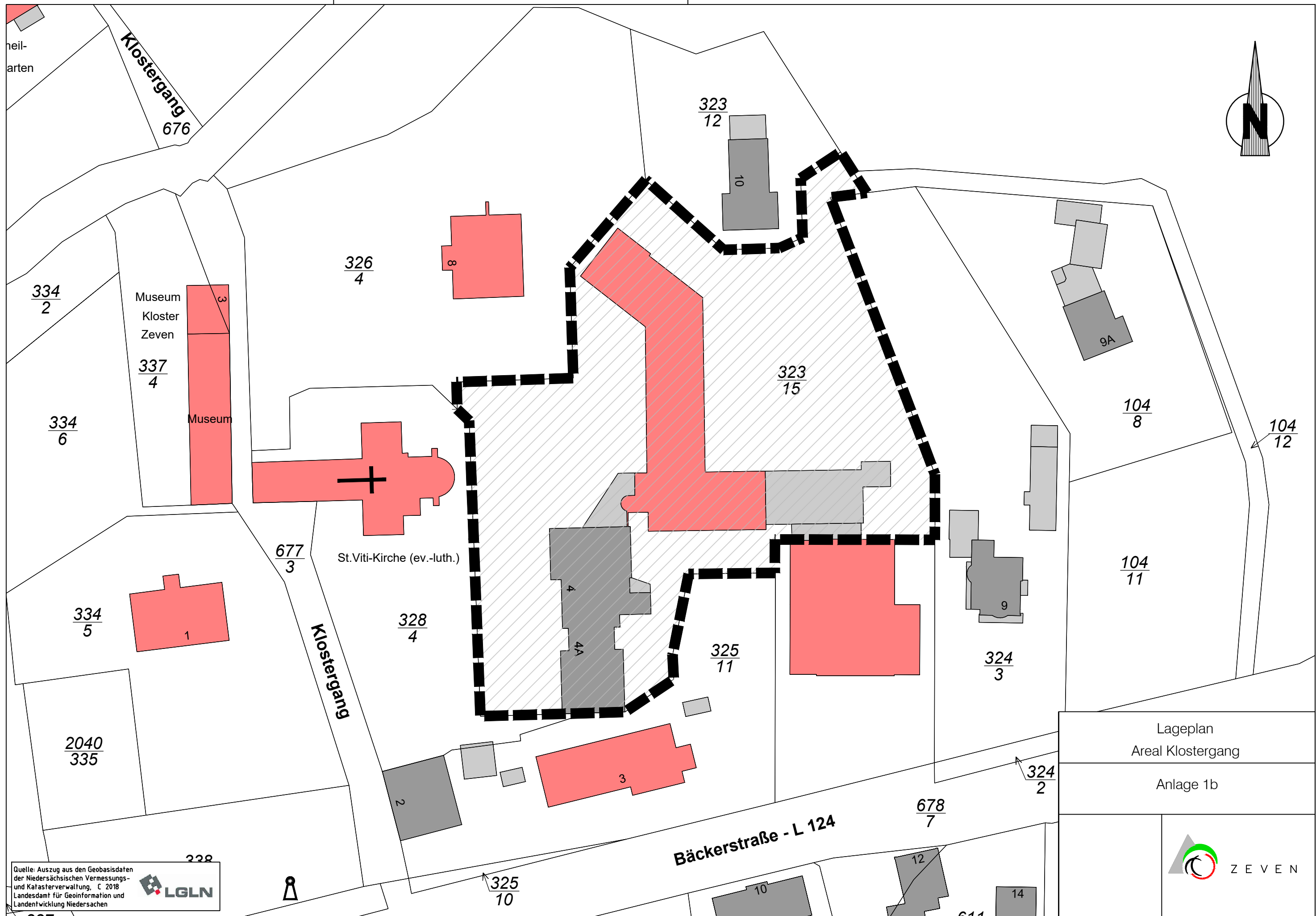
Anlage 1a	Erweitertes Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“
Anlage 1b	Grundstück KuBiZ
Anlage 2	Beschlüsse
Anlage 3a) & b)	Definition der Etagen im Gebäude

# Anlage 1 a




In der





Lageplan  
Areal Klostergang  
Anlage 1b

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen




## Auszug

### Protokoll

über die 12. Sitzung des Rates der Samtgemeinde Zeven am Mittwoch, dem 06.02.2019, 19:30

Uhr, Rathaus Zeven, gr. Sitzungssaal.

5. Nachnutzung der freiwerdenden Immobilien Schule Klostergang, Schule Lührenfeld und Asylbewerberwohnheim Molkereistraße

Frau Körner erläutert die Ergebnisse der Arbeitsgruppensitzungen, die dem Rat zusammengefasst

als Beschlussvorschlag, auch einstimmig vom Samtgemeindeausschuss empfohlen wurden.

Der Rat der Samtgemeinde Zeven beschließt **einstimmig**,

1.) Das Grundstück der ehemaligen Klosterschule wird zu einem „Kultur- und Bildungszentrum

Klostergang“ entwickelt, bestehend aus:

- Bibliothek der Samtgemeinde Zeven im „Holländertrakt“
- Schutzräume des städtischen Waldkindergartens im Souterrain
- Archiv und Museum (Archiv, Lager, Büro, Schulung)
- Tödter Zimmer
- VHS in der 1. und teilweise auch 2. Etage des Backsteingebäudes
- Erhalt der Aula als Bindeglied zur gemischten Nutzung, auch für Kulturveranstaltungen, für die der Rathaussaal zu groß ist.

Für diese Nutzungen ist das Gebäude umzuplanen und die Kosten sind zu ermitteln. Die Förderung der Maßnahmen aus dem Stadtumbau West oder anderen Förderprogrammen sind zu beantragen.

2.) Das Gebäude der Lührenfeldschule wird abgerissen. Das Gelände wird als Schulerweiterungsfläche erhalten (Beschluss des Rates v. 25.10.2018).

3.) Der Stadt Zeven ist der Tausch des Geländes Molkereistraße 26 im Wert vom 710.000€, gegen die Villa „Freudenthal“ im Wert von 630.000€ anzubieten. Bei entsprechender

Beschlussfassung durch die Stadt Zeven ist der Tausch durchzuführen.

Rat Samtgemeinde am 06.02.2019 – Vorlage Nr. SG/153/2016-21/1 – **AV**, 2, 3, 4, GM

Dachgeschoss

1. Obergeschoss

Hochparttere





Holländertrakt

Souterrain