

# KONZEPT RATHAUS CAPPELN

## VARIANTE 03



**Variante 03 - Sanierung und Neugestaltung sowie Erweiterung des Rathauses und der Feuerwehrfahrzeughalle in Räumlichkeiten eines Bürger- und Dienstleistungszentrums :**

Der dargestellte Entwurf zeigt die Schaffung eines Dorfgemeinschaftshauses sowie die Erneuerung des Rathauses für die Gemeinde Cappel.  
 Durch Sanierung und Umbau des bestehenden Verwaltungstraktes des Rathauses und der Feuerwehrhalle sowie eine neu gestaltete Erweiterung und Eingangssituation wird ein Dorfgemeinschaftshaus mit einem Veranstaltungsraum für örtliche Vereine und gleichzeitig Bürger- und Ratssaal für die Gemeindeverwaltung geschaffen. Über einen attraktiven vorgelagerten Haupteingang wird sowohl das Dorfgemeinschaftshaus als auch die Räumlichkeiten des Rathauses erschlossen. Die Anordnung der einzelnen Fachbereiche ist im Foyer an einer Infotafel ablesbar und übersichtlich angeordnet und erstreckt sich mit einem neuen Treppenhaus inkl. Aufzug über zwei Geschosse.

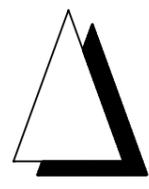
**Städtebau und Zuwegung**

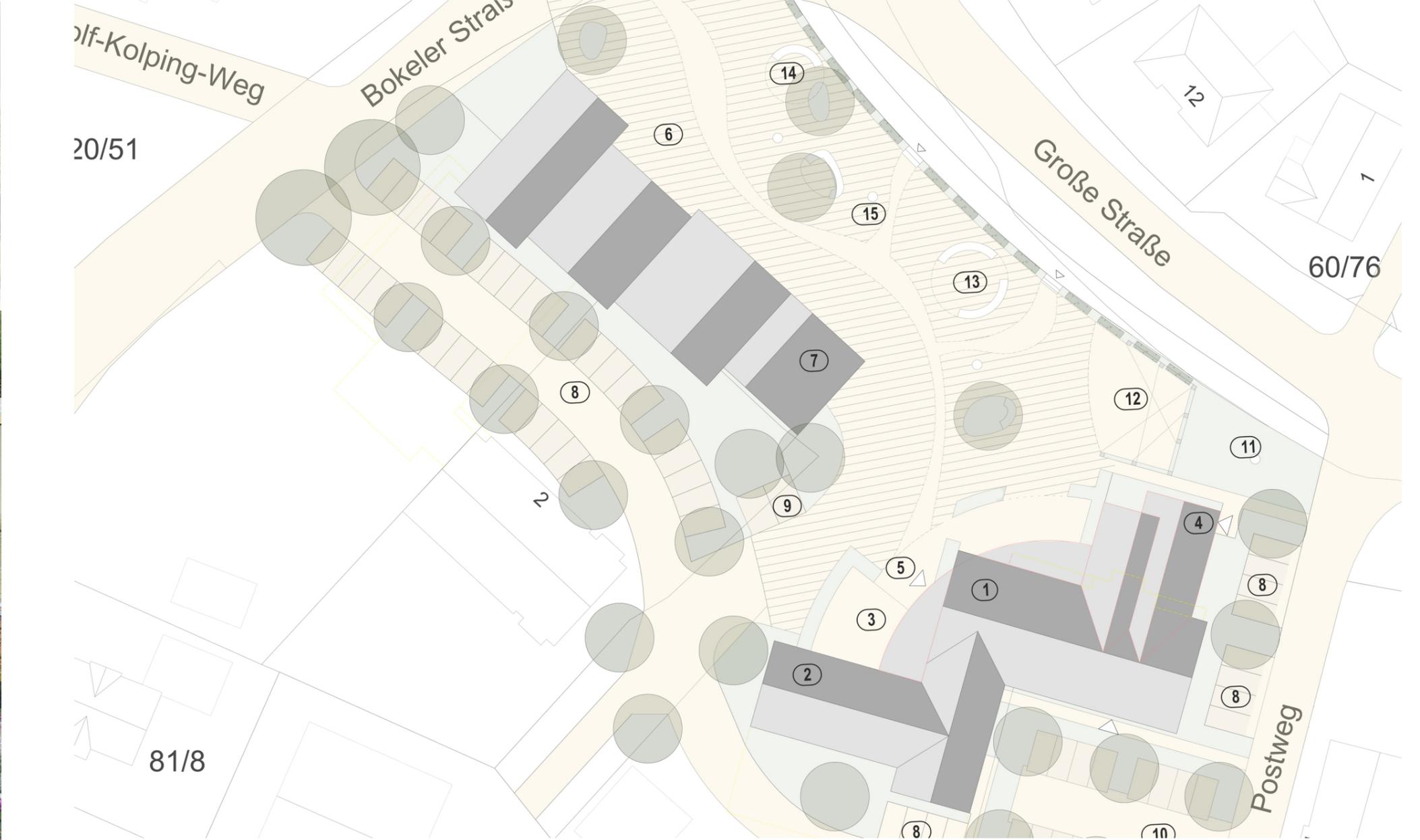
Der neue Marktplatz mit Rathaus / Dorfgemeinschaftshaus soll für die Bürger der Gemeinde Cappel eine neue Anlaufstelle für vielfältige Aktivitäten bilden. Geplant ist eine kombinierte Nutzungsmöglichkeit eines neuen Bürgersaals für Ratssitzungen aber auch für das Dorfgemeinschaftshaus mit anderen Veranstaltungen der Vereine und Akteure aus der örtlichen Gemeinschaft.  
 Der Marktplatz ist verkehrsfrei. Eine neue Straßenführung südlich des neu angestrebten Gewerbeobjektes, wird als Verbindung zwischen Bokeler Straße und Postweg geplant. Über diese Zuwegung können die Besucher die vorgesehenen Parkplätze anfahren. Ebenfalls wird diese Straßenführung für den Linienbus genutzt. Von hier aus ist der Marktplatz mit den Geschäften, dem Rathaus / das Dorfgemeinschaftshaus fußläufig barrierefrei zu erreichen. Ein großzügiger Parkplatz für die Mitarbeiter des Rathauses wird über den Postweg erschlossen. Über diesen kann der Nebeneingang zum Rathaus auf kurzem Wege genutzt werden. Die Anlieferung für Küche / Catering erfolgt über einen separaten Zugang.

**Lösungen im Entwurf**

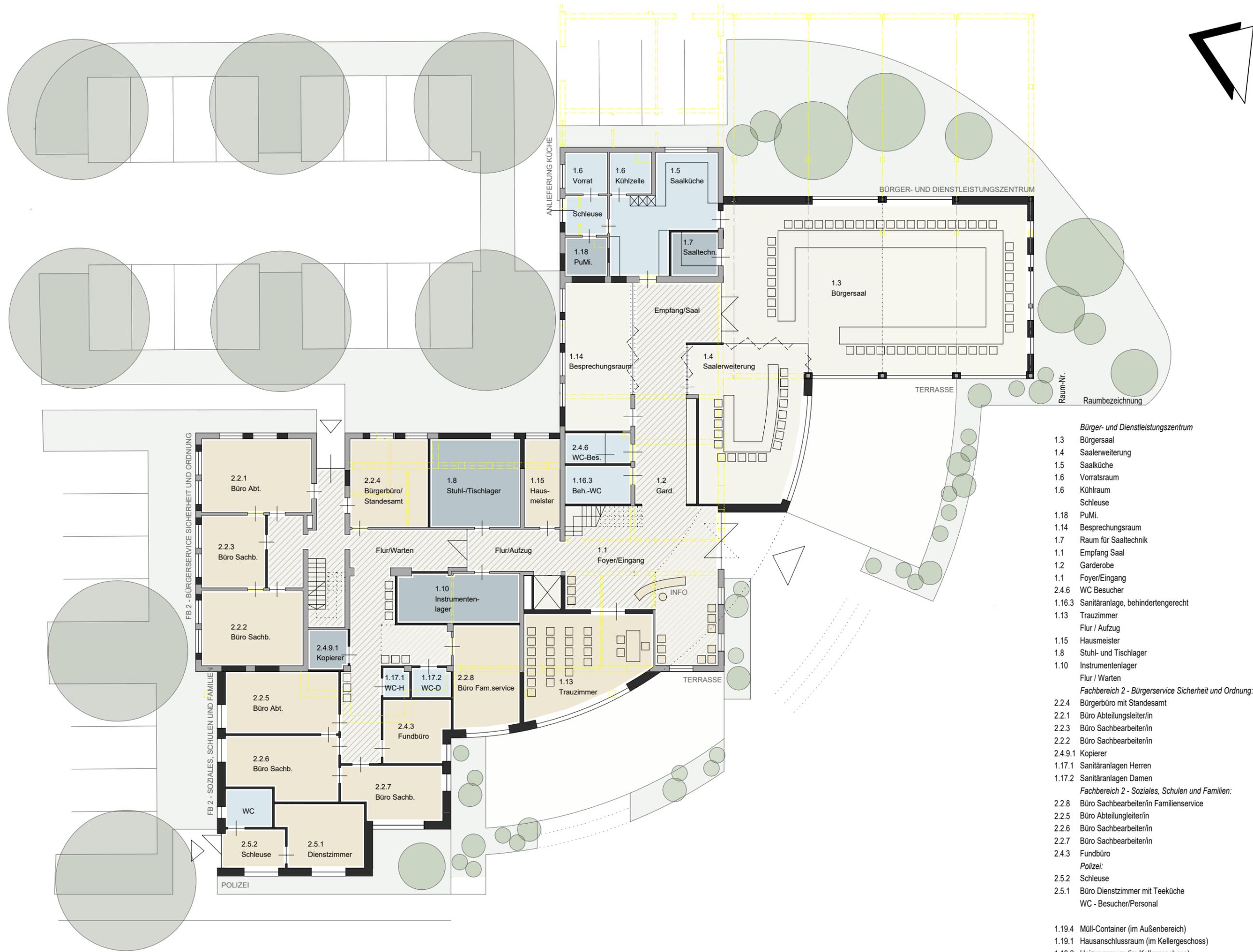
- Innen:
- klar betonter Haupteingang durch Form und Materialwechsel
  - optimale Orientierung im Gebäude durch leicht ablesbare Nutzungszonen
  - Bürgersaal- und Saalerweiterung (u. a. auch für Veranstaltungen, Ratssitzungen etc.) einschließlich Küche sind leicht über den Haupteingang erreichbar
  - abwechslungsreiche Flure mit Wartebereiche und Ausstellungszone im Foyer
- Außen:
- Küche, Anlieferung und Technik von außen über einen separaten Eingang zugänglich
  - abwechslungsreiche Gestaltung des Marktplatzes durch Anwendung unterschiedlicher Pflasteroberflächen, Pflanzbeete und Sitzmöglichkeiten mit einzelnen Akzenten (wie vorhandene Skulptur) und Wasserspielen. Temporäre Überdachung der Veranstaltungsfläche in Form von gespannten Segeltüchern

- 1 Rathaus
- 2 Bürger- und Dienstleistungszentrum
- 3 Terrasse
- 4 Polizei
- 5 Eingang
- 6 Marktplatz
- 7 Geschäftshäuser mit u.a. Gastronomie
- 8 Parkplätze (Besucher)
- 9 Parkplätze (behindertengerecht)
- 10 Parkplätze (Mitarbeiter)
- 11 Skulptur "Cappeler Bauernschaften"
- 12 Veranstaltungsfläche (optional überdacht)
- 13 Wasserspiel
- 14 Sitzmöglichkeiten
- 15 Spielpunkte
- 16 Bushaltestelle



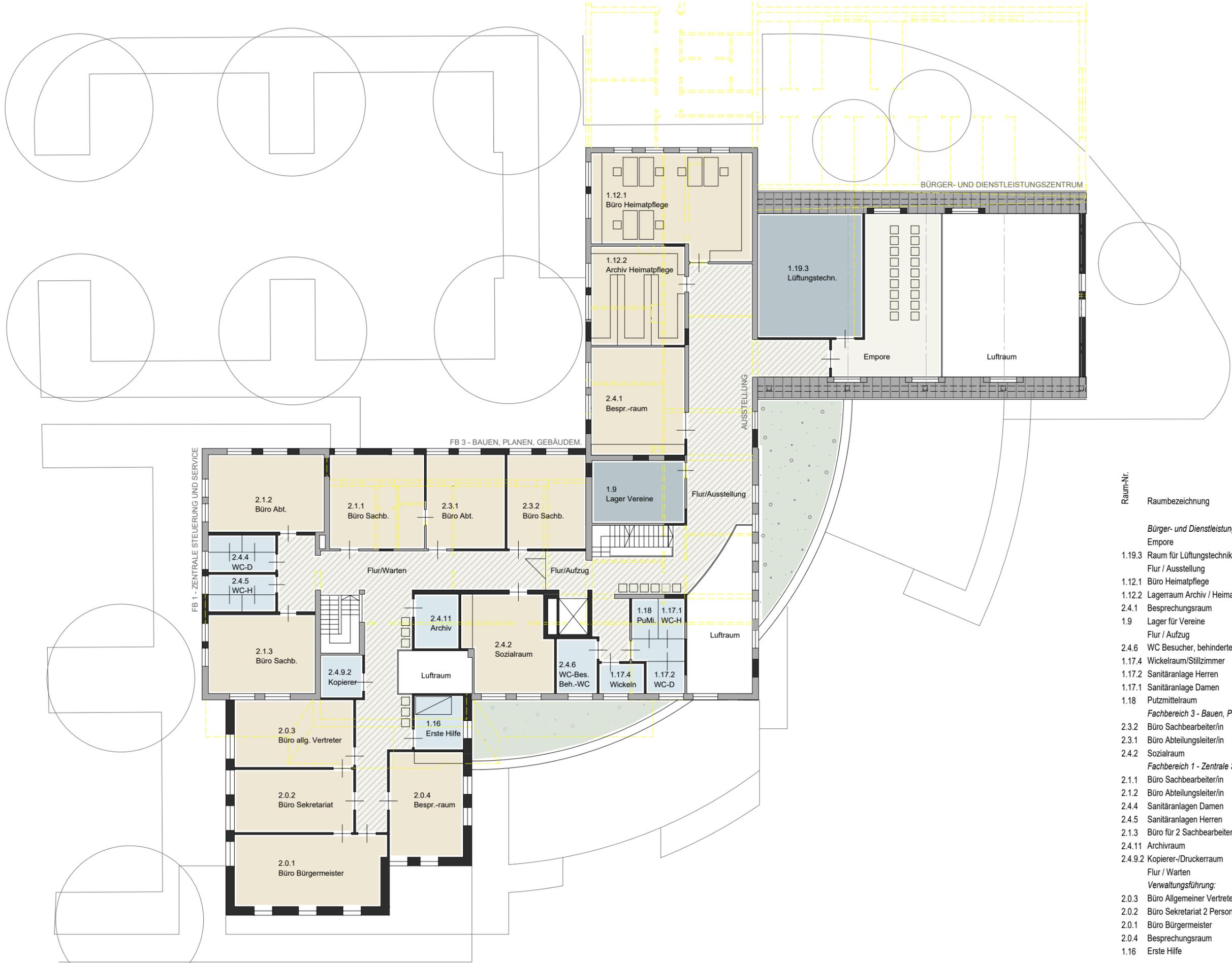


IMPRESSIONEN AUSSENRAUM



Raum-Nr.	Raumbezeichnung	Fläche (m²)
<b>Bürger- und Dienstleistungszentrum</b>		
1.3	Bürgersaal	167,18 m²
1.4	Saalerweiterung	56,66 m²
1.5	Saalküche	31,60 m²
1.6	Vorratsraum	6,07 m²
1.6	Kühlraum	5,99 m²
	Schleuse	5,76 m²
1.18	PuMi.	5,68 m²
1.14	Besprechungsraum	33,47 m²
1.7	Raum für Saaltechnik	7,10 m²
1.1	Empfang Saal	26,99 m²
1.2	Garderobe	22,38 m²
1.1	Foyer/Eingang	63,96 m²
2.4.6	WC Besucher	6,92 m²
1.16.3	Sanitäranlage, behindertengerecht	8,71 m²
1.13	Trauzimmer	38,39 m²
	Flur / Aufzug	17,13 m²
1.15	Hausmeister	10,82 m²
1.8	Stuhl- und Tischlager	27,46 m²
1.10	Instrumentenlager	20,79 m²
	Flur / Warten	51,94 m²
<b>Fachbereich 2 - Bürgerservice Sicherheit und Ordnung:</b>		
2.2.4	Bürgerbüro mit Standesamt	23,80 m²
2.2.1	Büro Abteilungsleiter/in	27,77 m²
2.2.3	Büro Sachbearbeiter/in	15,96 m²
2.2.2	Büro Sachbearbeiter/in	26,09 m²
2.4.9.1	Kopierer	5,48 m²
1.17.1	Sanitäranlagen Herren	2,66 m²
1.17.2	Sanitäranlagen Damen	4,02 m²
<b>Fachbereich 2 - Soziales, Schulen und Familien:</b>		
2.2.8	Büro Sachbearbeiter/in Familienservice	23,50 m²
2.2.5	Büro Abteilungsleiter/in	24,14 m²
2.2.6	Büro Sachbearbeiter/in	23,25 m²
2.2.7	Büro Sachbearbeiter/in	17,82 m²
2.4.3	Fundbüro	14,01 m²
<b>Polizei:</b>		
2.5.2	Schleuse	7,97 m²
2.5.1	Büro Dienstzimmer mit Teeküche	18,06 m²
	WC - Besucher/Personal	6,24 m²

1.19.4 Müll-Container (im Außenbereich)  
 1.19.1 Hausanschlussraum (im Kellergeschoss)  
 1.19.2 Heizungsraum (im Kellergeschoss)



Raum-Nr.	Raumbezeichnung	Fläche
<b>Bürger- und Dienstleistungszentrum:</b>		
	Empore	42,68 m <sup>2</sup>
1.19.3	Raum für Lüftungstechnik	40,36 m <sup>2</sup>
	Flur / Ausstellung	61,11 m <sup>2</sup>
1.12.1	Büro Heimatpflege	48,94 m <sup>2</sup>
1.12.2	Lagerraum Archiv / Heimatpflege	28,69 m <sup>2</sup>
2.4.1	Besprechungsraum	31,36 m <sup>2</sup>
1.9	Lager für Vereine	18,05 m <sup>2</sup>
	Flur / Aufzug	34,48 m <sup>2</sup>
2.4.6	WC Besucher, behindertengerecht	6,89 m <sup>2</sup>
1.17.4	Wickelraum/Stilzimmer	4,20 m <sup>2</sup>
1.17.2	Sanitäranlage Herren	5,69 m <sup>2</sup>
1.17.1	Sanitäranlage Damen	4,24 m <sup>2</sup>
1.18	Putzmittelraum	4,24 m <sup>2</sup>
<b>Fachbereich 3 - Bauen, Planen, Gebäudemanagement:</b>		
2.3.2	Büro Sachbearbeiter/in	22,96 m <sup>2</sup>
2.3.1	Büro Abteilungsleiter/in	22,96 m <sup>2</sup>
2.4.2	Sozialraum	25,45 m <sup>2</sup>
<b>Fachbereich 1 - Zentrale Steuerung und Service:</b>		
2.1.1	Büro Sachbearbeiter/in	27,65 m <sup>2</sup>
2.1.2	Büro Abteilungsleiter/in	27,77 m <sup>2</sup>
2.4.4	Sanitäranlagen Damen	7,77 m <sup>2</sup>
2.4.5	Sanitäranlagen Herren	7,77 m <sup>2</sup>
2.1.3	Büro für 2 Sachbearbeiter/innen	26,09 m <sup>2</sup>
2.4.11	Archivraum	7,50 m <sup>2</sup>
2.4.9.2	Kopierer-/Druckerraum	5,55 m <sup>2</sup>
	Flur / Warten	68,03 m <sup>2</sup>
<b>Verwaltungsführung:</b>		
2.0.3	Büro Allgemeiner Vertreter	24,97 m <sup>2</sup>
2.0.2	Büro Sekretariat 2 Personen	23,31 m <sup>2</sup>
2.0.1	Büro Bürgermeister	32,70 m <sup>2</sup>
2.0.4	Besprechungsraum	24,59 m <sup>2</sup>
1.16	Erste Hilfe	8,20 m <sup>2</sup>
2.4.10	Server-Raum, Datentechnik (im Kellergeschoss)	
2.4.11	Archivraum (im Kellergeschoss)	
2.4.12	Lager (im Kellergeschoss)	











Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

## Entwurfserläuterung – Variante 03

### Sanierung und Neugestaltung sowie Erweiterung des Rathauses und der Feuerwehrfahrzeughalle in Räumlichkeiten eines Bürger- und Dienstleistungszentrums:

Der in der Variante 03 dargestellte Entwurf zeigt die Schaffung eines Dorfgemeinschaftshauses sowie die Erneuerung des Rathauses für die Gemeinde Cappeln. Durch Sanierung und Umbau des bestehenden Verwaltungstraktes des Rathauses und der Feuerwehrhalle sowie eine neu gestaltete Erweiterung und Eingangssituation wird ein Dorfgemeinschaftshaus mit einem Veranstaltungsraum für örtliche Vereine und gleichzeitig Bürger- und Ratssaal für die Gemeindeverwaltung geschaffen. Über einen attraktiven vorgelagerten Haupteingang wird sowohl das Dorfgemeinschaftshaus als auch die Räumlichkeiten des Rathauses erschlossen.

Die Anordnung der einzelnen Fachbereiche ist im Foyer an einer Infotafel ablesbar und übersichtlich angeordnet und erstreckt sich mit einem neuen Treppenhaus inkl. Aufzug über zwei Geschosse (Reservebereich im Dachgeschoss).

### Städtebau und Zuwegung

Der neue Marktplatz mit Rathaus / Dorfgemeinschaftshaus soll für die Bürger der Gemeinde Cappeln eine neue Anlaufstelle für vielfältige Aktivitäten bilden.

Geplant ist eine kombinierte Nutzungsmöglichkeit eines neuen Bürgersaals für Ratssitzungen aber auch für das Dorfgemeinschaftshaus mit anderen Veranstaltungen der Vereine und Akteure aus der örtlichen Gemeinschaft.

Der Marktplatz ist verkehrsfrei. Eine neue Straßenführung südlich des neu angestrebten Gewerbeobjektes, wird als Verbindung zwischen Bokeler Straße und Postweg geplant. Über diese Zuwegung können die Besucher die vorgesehenen Parkplätze anfahren. Ebenfalls wird diese Straßenführung für den Linienbus genutzt. Von hier aus ist der Marktplatz mit den Geschäften, dem Rathaus / das Dorfgemeinschaftshaus fußläufig barrierefrei zu erreichen. Ein großzügiger Parkplatz für die Mitarbeiter des Rathauses wird über den Postweg erschlossen. Über diesen kann der Nebeneingang zum Rathaus auf kurzem Wege genutzt werden. Die Anlieferung für Küche / Catering erfolgt über einen separaten Zugang.

### Gestaltung und Konstruktion

#### BAUKÖRPER

Das Rathaus wird um weitere Räume, die für das Raumprogramm erforderlich sind, vergrößert. Daraus ergibt sich eine neue Gebäudeform, die zusammen mit der vorgelagerten Veranstaltungsfläche (Außenfläche für Veranstaltungen) die gewollte Einfassung des verkehrsfreien Marktplatzes schafft.

Der attraktiv gestaltete Haupteingang mit Ausrichtung zum Marktplatz empfängt den Besucher und schmiegt sich mit der neu gewählten Materialität an den vorhandenen Baukörper an.

#### FUNKTIONAL

Unmittelbar in dem Eingangsbereich befindet sich die Information, die den Besucher im Gebäude empfängt und weiterleitet.

In den Räumlichkeiten des jetzigen Rathauses sowie in der Erweiterung zur Großen Straße befinden sich im Erd- und Obergeschoss die verschiedenen Fachbereiche der Gemeindeverwaltung.

Im Eingangsbereich und angrenzend an das Foyer befindet sich das Trauzimmer, welches zusammen mit dem Bürger- und Veranstaltungssaal der Öffentlichkeit auch außerhalb der Öffnungszeiten des Rathauses u. a. am Wochenende zur Verfügung steht.

#### KLAR GETRENNT

In der Konzeption ergibt sich eine klare Trennung:

- der Haupteingang, die Information und Treppenhaus
- zu einer Seite die Räumlichkeiten für das Dorfgemeinschaftshaus
- das Trauzimmer mit Blick auf den Marktplatz und eigenem Terrassenbereich
- im ehemaligen Rathaus und im Erweiterungsbau die Fachbereichsräume der Gemeindeverwaltung mit guter Anbindung an den Eingangsbereich

## FASSADENGESTALTUNG

Die Ortsstruktur ist überwiegend durch rot bis rotbraune Ziegelfassaden mit Zierelementen geprägt. Die Fenster sind oft in Weiß gehalten.

Die rot bis rotbraunen Klinker sollen auch für den Neubau beibehalten werden. Eine Fassadengestaltung mit Ziermauerwerk wird gewählt.

Der Eingangsbereich mit Trauzimmer erhält eine ansprechende Gestaltung in Holzoptik, die sich zusammen mit dem Klinker in eine zeitgemäße, wertige Architektursprache in das gewachsene Ortsbild integrieren lässt.

## DACHEINDECKUNG

Die Dacheindeckung soll sich an den ortsbildprägenden Farbtönen der Ziegelpfannen orientieren. Das Dach erhält eine orange-rote bis braun-rote Ziegeleindeckung.

## FUSSWEGE UND PLÄTZE

Für die Gestaltung neuer Fußwege und Erschließungsflächen, werden die vorherrschenden Materialien wie Klinker und Grauwacke verwendet, um Bezüge in die Nachbarschaft herzustellen.

Heckenelemente mit etwas Blühendem wie Salbei und Gräser können eine attraktive, jedoch unterhaltsarme und klimaresistente Bepflanzung darstellen.

Richtung Große Straße kann eine flexible Veranstaltungsfläche die Einfassung des Marktplatzes bilden.

Aufgrund der dortigen Umgebung können gemauerte Stehlen in Kombination mit Taxus-Heckenelementen den Rahmen bilden. Als Überdachung dient ein Gespann aus Drahtseilen, die berankt werden können, zeitweise aber auch ein gespanntes Sonnensegel. Die Pflasterstruktur soll diese Fläche ebenfalls einrahmen und unterstreichen. Im hinteren Bereich der Veranstaltungsfläche in Richtung Straße könnte die vorhandene Skulptur „Cappeller Bauernschaften“ in das Beet mit eingebunden werden und als "Eye-Catcher" dienen. Von der Veranstaltungsfläche geht es ohne Abgrenzung weiter in einen offenen Platz, der durch einige geformte Elemente aufgelockert wird. Diese Elemente geben dem Platz Struktur. Je nach Offenheit bzw. Nutzung der angrenzenden Gebäude, können weitere Elemente eingebracht werden.

Die Elemente bestehen aus Sichtbetonblöcken mit Holz-Sitzauflagen. Diese Blöcke sollen die Einfassung des Platzes bzw. die Abgrenzung zum Rad- Fußweg (Beton-L-Steine) wieder aufnehmen. In Kombination mit diesen Sitzbänken sorgen Pflanzbeete für Attraktivität und Auflockerung. Im Zentrum könnte eine Fläche mit kleinen Wasserfontänen entstehen, die zum Verweilen und Bespielen einlädt. Alternativ zu den Fontänen könnte dort auch ein Quellstein o.ä. platziert werden. Die Bänke sind von unterschiedlichen Seiten benutzbar. Zusätzlich könnten kleine Spielpunkte (Beispiel Spielgeräte der Linie M) aufgebaut werden. Diese können temporär für Veranstaltungen ohne großen Aufwand demontiert werden.

Der Platz bietet so Aufenthalt, gleichzeitig bietet er jedoch auch genügend Fläche und Flexibilität, um ihn unterschiedlich zu nutzen und zu bespielen.

## Lösungen für Rathaus / Dorfgemeinschaftshaus in ehem. Feuerwehrfahrzeughalle

### Innen:

- klar betonter Haupteingang durch Form und Materialwechsel
- optimale Orientierung im Gebäude durch leicht ablesbare Nutzungszonen
- Bürgersaal- und Saalerweiterung (u. a. auch für Veranstaltungen, Ratssitzungen etc.) einschließlich Küche sind leicht über den Haupteingang erreichbar
- abwechslungsreiche Flure mit Wartebereiche und Ausstellungszonen im Foyer

### Außen:

- Küche, Anlieferung und Technik von außen über einen separaten Eingang zugänglich
- abwechslungsreiche Gestaltung des Marktplatzes durch Anwendung unterschiedlicher Pflasteroberflächen, Pflanzbeete und Sitzmöglichkeiten mit einzelnen Akzenten (wie vorhandene Skulptur) und Wasserspielen. Temporäre Überdachung der Veranstaltungsfläche in Form von gespannten Segeltüchern

## Ermittlung der Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276 – Variante 03

Sanierung und Neugestaltung sowie Erweiterung des Rathauses und der Feuerwehrrfahrzeughalle in Räumlichkeiten eines Bürger- und Dienstleistungszentrums

<u>Kostenkennwerte</u>			<u>Baupreissteigerung</u>	
<b>brutto</b>				
<u>BKI 2022- Büro- und Verwaltungsgebäude bezogen auf die BGF</u>				
gemittelter Wert der Referenzobjekte	2.760	€/m <sup>2</sup>	Index alt (2.Quartal 2022)	149,20
			Index (3.Quartal 2022)	153,40
Referenzobjekt 1300/0275-mittl. Standard	3.181	€/m <sup>2</sup>	Index akt. (4.Quartal 2022)	157,20
Referenzobjekt 1300/0190-hoher Standard	2.973	€/m <sup>2</sup>		
Referenzobjekt 1300/0164-mittl. Standard	2.183	€/m <sup>2</sup>		
Referenzobjekt 1300/0261-mittl. Standard	2.703	€/m <sup>2</sup>	Prozentuale Veränderung	5,36 %
Kostenkennwert inkl. Baupreisst.	2.908	€/m <sup>2</sup>		
<b>Kostenkennwert NEUBAU</b> inkl. Baupreisst.	<b>2.908</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>		
<b>Kostenkennwert UMBAU</b> 85% der Neubaukosten inkl. Baupreisst.	<b>2.472</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>		
<b>Kostenkennwert ABRISS</b>	<b>180</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>		

### Kostengruppen (KG)

gesamt brutto

#### KG 300 + 400 (Bauwerk, technische Anlagen)

Neubau EG	BGF	ca.	254,4	m <sup>2</sup>	x	2.908	€/m <sup>2</sup>	ca. =	739.734,31	€
Neubau 1.OG	BGF	ca.	212,1	m <sup>2</sup>	x	2.908	€/m <sup>2</sup>	ca. =	616.668,21	€
Neubau DG (1/3)	BGF	ca.	70,2	m <sup>2</sup>	x	2.908	€/m <sup>2</sup>	ca. =	203.995,45	€
Neubau Keller	BGF	ca.	0,0	m <sup>2</sup>	x	2.908	€/m <sup>2</sup>	ca. =	0,00	€
Bestand EG Rathaus	BGF	ca.	463,5	m <sup>2</sup>	x	2.472	€/m <sup>2</sup>	ca. =	1.145.551,49	€
Bestand 1.OG Rathaus	BGF	ca.	428,4	m <sup>2</sup>	x	2.472	€/m <sup>2</sup>	ca. =	1.058.853,42	€
Bestand DG Rathaus (1/3)	BGF	ca.	154,4	m <sup>2</sup>	x	2.472	€/m <sup>2</sup>	ca. =	381.755,74	€
Bestand Keller Rathaus (1/3)	BGF	ca.	154,4	m <sup>2</sup>	x	2.472	€/m <sup>2</sup>	ca. =	381.788,04	€
Bestand EG Feuerwehrrhalle	BGF	ca.	381,1	m <sup>2</sup>	x	2.472	€/m <sup>2</sup>	ca. =	942.103,92	€
Bestand 1.OG Feuerwehrrhalle	BGF	ca.	230,9	m <sup>2</sup>	x	2.472	€/m <sup>2</sup>	ca. =	570.834,24	€
Bestand DG Feuerwehrrhalle (1/3)	BGF	ca.	127,1	m <sup>2</sup>	x	2.472	€/m <sup>2</sup>	ca. =	314.129,40	€
<b>Abriss m<sup>2</sup> gesamt</b>	<b>BGF</b>	<b>ca.</b>	<b>639,2</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>180</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>ca. =</b>	<b>115.056,00</b>	<b>€</b>
<b>KG 300-400 gesamt</b>								<b>ca.</b>	<b>6.355.414,2</b>	<b>€</b>

#### KG 300 + 400 gesamt (Bauwerk, technische Anlagen)

brutto 6.355.414,21 €  
netto 5.340.684,21 €