



Machbarkeitsstudie

für die Erweiterung des Rathaus-
quartiers und die Errichtung eines
Bürgerzentrums, Niederzier - 2023

INHALTSVERZEICHNIS

Aufgabe	3
Standorte	4
Grundlagenermittlung Rathausquartier	11
Grundlagenermittlung Ellbachzentrum	20
Workshop	34
Raumprogramm	38
Layoutplanung	42
Nachhaltigkeitsziele Rathausquartier	53
Layoutplanung	57
Nachhaltigkeitsziele Ellbachzentrum	66
Kostenrahmenschätzung	70
Literatur	73
Anlagen	74

Aufgabe

Grundlagen

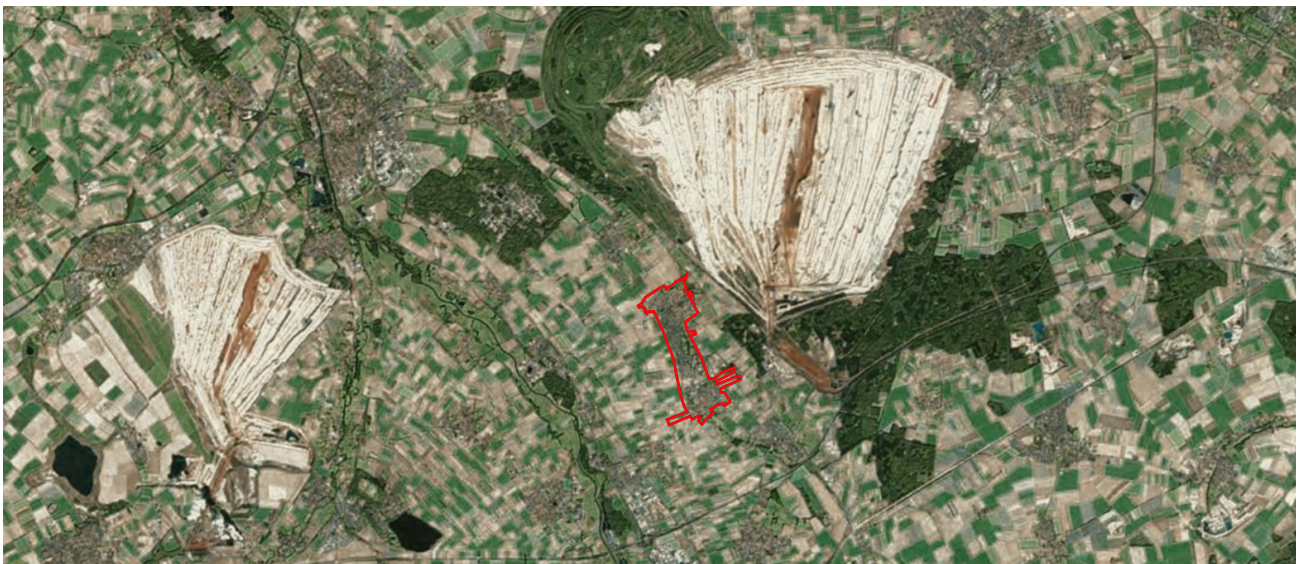
- Liegenschaftskarte Rathausquartier (.pdf)
- Luftbild Rathausquartier(.pdf)
- Luftbild Freizeitpark Niederzier (.pdf)
- FNP Bestand (.pdf)
- FNP Neuaufstellung (.pdf)
- Bekanntmachung Niederzier (scan)
- Innenbereich Niederzier (scan)
- Bebauungsplan Niederzier (pdf)
- Dokumentation Verwaltungs- / und Politikworkshop Rathausquartier und Ellbachzentrum, 2022 (.pdf)
- Nachhaltigkeitskriterien für Projekte, Starke Projekt GmbH (.pdf)

Plangrundlage Rathausbebauung:

- Dachsanierung und Umbau eines neuen Rathauses, 52382 Niederzier, 2008 (scan)
- Umbau Renteigebäude in Niederzier, Rathausstr. zur öffentlichen Begegnungsstätte, 1992 (scan)
- Rathaus (Altbau) 52382 Niederzier, 2007 (scan)

Aufgabe

Die Studie untersucht Potenzialflächen an zwei Standorten in Niederzier zur Entwicklung multifunktionaler Begegnungsstätten für die Bürger*innen Niederziers im Strukturwandel. Die Stadt strebt eine partizipative Gestaltung des Wandels an, betont Flexibilität und Multifunktionalität. Die geplante Erweiterung des Rathausquartiers bzw. der Neubau des Ellbachzentrums sollen nicht nur hohe Qualitätsstandards erfüllen und ein modellhaftes energetisches Konzept umsetzen, sondern in erster Linie als zentraler Treffpunkt für verschiedenste Bürger- und Vereinsnutzungen dienen. Die Machbarkeitsstudie soll sowohl die Bedarfe ermitteln als auch Lösungsansätze und Investitionskosten analysieren. Die Machbarkeitsstudie erfolgt im Rahmen des Förderprogramms „Stadtentwicklung für das Rheinische Revier der Zukunft“. Durch dieses werden Projekte, die aufgrund des anstehenden Strukturwandels bezüglich des Braunkohleausstiegs mit einem finanziellen Förderprogramm ermöglicht. Dabei unterstützt die Starke Projekte GmbH das Vorhaben unter Berücksichtigung höchster Nachhaltigkeitsstandards.



Die Machbarkeitsstudie für die Erweiterung des Rathausquartiers und die Errichtung eines Bürgerzentrums in Niederzier teilt sich in zwei Standorte auf. Grundsätzlich sollen im Standort Rathausquartier Gemeindebedarfsnutzungen in die vorhandenen Verwaltungsstrukturen integriert werden. Das Ellbachzentrum wird darüber hinaus als zentrale Bürgerbegegnungsstätte für das Gemeindegebiet neu konzipiert. Zwischen beiden Standorten prägt der Freizeitpark Niederzier, der vom Ellebach durchzogen wird, das Stadtgebiet. Der Freizeitpark liegt wie eine grüne Lunge in Niederzier. Die gute fußläufige Anbindung der ausgewählten Standorte stellt eine große Qualität dieser im Zusammenspiel untereinander dar.



Schwarzplan Niederzier

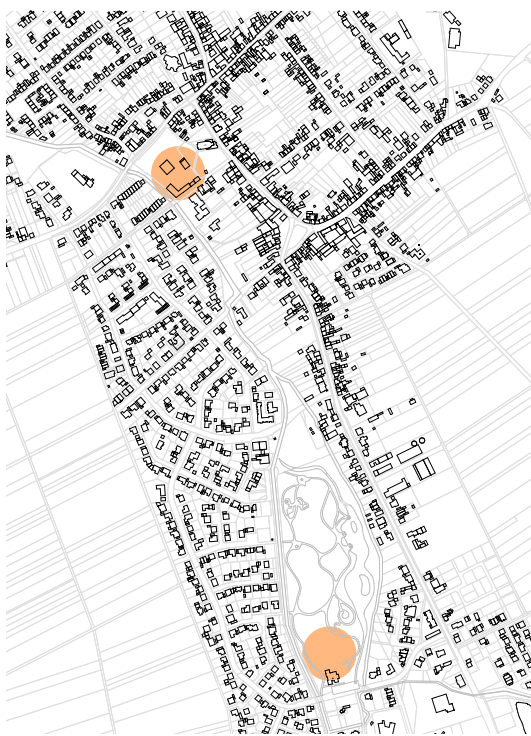
Standorte

Rathausquartier & Ellbachzentrum Niederzier

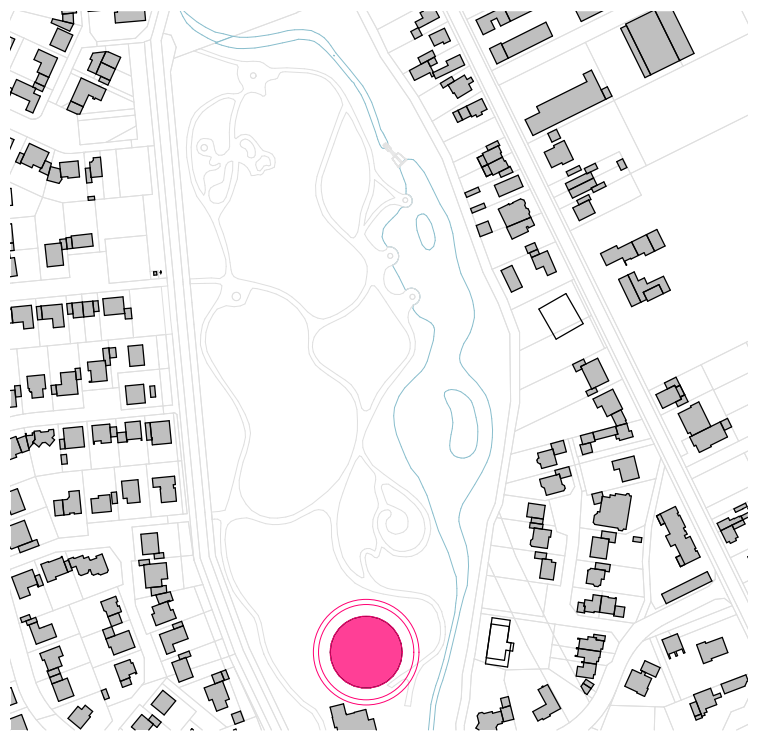
Mit der Errichtung des Bürgerzentrums sowie der Erweiterung des Rathausquartieres soll den Bürger*innen die Möglichkeit des Austauschs, der generationsübergreifenden Begegnung und der Organisation und Durchführung vielfältiger Veranstaltungen gegeben werden. Die Neuschaffung der öffentlichen Räume für den Gemeindebedarf ermöglichen multifunktionalen Treffpunkte. In Form dieser wird den Bürgern sowie der Gemeinde Niederzier die Möglichkeit gegeben, gemeinsam den Strukturwandel im Rheinischen Revier aktiv zu gestalten und zu begleiten. Gleichzeitig soll künftig der große Bedarfsmangel an multifunktionalen Räumen und Bereichen für Veranstaltungen und vereinspezifischen Nutzungen gedeckt werden.



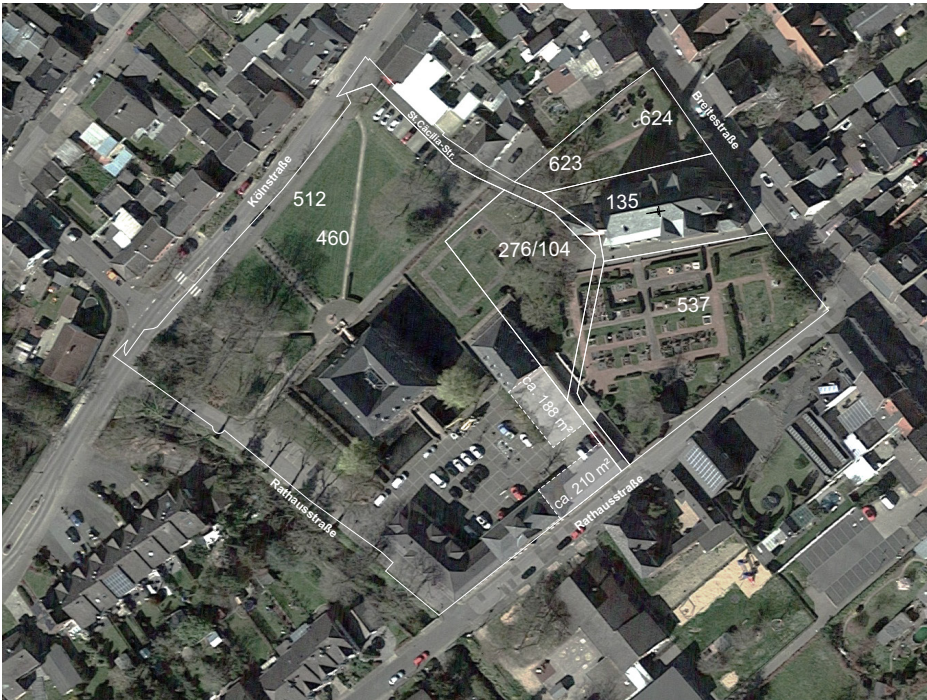
erster städtebaulicher Blick Rathausquartier



Standorte



erster städtebaulicher Blick Rathausquartier



Luftbild Rathausquartier mit Flurstücken



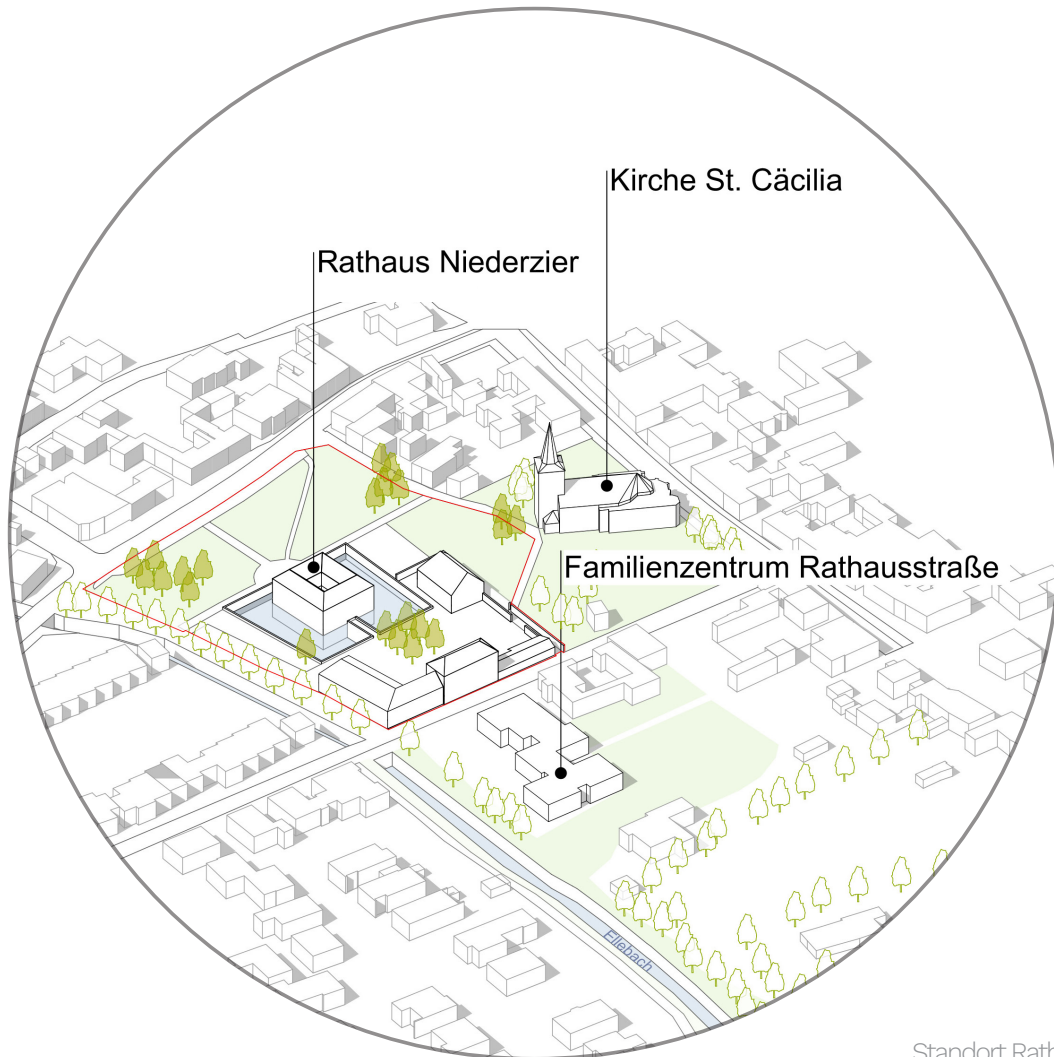
Luftbild Freizeitpark Niederzier mit Flurstücken



Im Zuge der Machbarkeitsstudie zum Rathausquartier wird der Standort neu durchdacht. Neben den gewünschten Flächen für den Gemeindebedarf, die Voraussetzung für die Förderfähigkeit des Projektes sind, soll auch der Flächenmangel der Verwaltung behoben werden. Die Op-

timierung des Rathausquartiers in Form einer baulichen Erweiterung soll zudem die denkmalgeschützte Substanz berücksichtigen. Neben der baulichen Erweiterung werden im Rahmen der Studie auch die Erschließung und der Vorplatz des Quartiers

neu gedacht und umgestaltet. Dadurch entsteht ein übergreifender städtebaulicher Eingriff, der das Quartier und die vorhandenen und neuen Nutzungen zwischen Bürgern und Verwaltung verbindet.



Standort Rathausquartier

Im Freizeitpark Niederzier soll eine Bürgerbegegnungsstätte für das übergeordnete Gemeindegebiet entstehen. Die Gemeindebedarfs- und Vereinsnutzungen werden so in dem zukünftigen Ellbachzentrum lokal gebündelt. Mit dem neuen Bürgerzentrum soll dem Mangel an öffentlich

nutzbaren Räumen entgegenge- wirkt werden.

Als Leuchtturmprojekt im Rahmen des Strukturwandels unterstützt das zukünftige Ellbachzentrum das Gemeinde- und Vereinsleben. Die zentrale Lage im Freizeitpark Niederzier betont dies.



Standort Ellbachzentrum

Die beiden Standorte sollen so gestaltet und thematisch ausdifferenziert werden, dass sie sich funktional ergänzen und keine Konkurrenzen zueinander entstehen. Vorgesehen ist, dass im Standort des Rathausquartieres bürgernahe, allgemein öffentliche Nutzung verortet sind, während sich im Bürgerzentrum im Ellbachpark die Nutzung durch die Vereine primär abbildet. Durch die räumliche Nähe sol-

len sich grundsätzlich qualitativ funktionale Zusammenhänge ergeben. Ziel ist es demnach, Synergien und funktionale Verknüpfungen zwischen den Standorten zu schaffen. Diese müssen so ausgebildet werden, dass beide Standorte ihre Berechtigung haben und sich nicht aufgrund von Konkurrenzen gegenseitig schwächen.



Synergieeffekte



Fotos der städtebaulichen Situation des Rathausquartiers
Niederzier



Modell Rathausquartier Niederzier

FNP

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist im März 2023 überarbeitet worden (Änderungen unter Vorbehalt).

Eine Umschreibung von Flächen gibt es im Bereich des Rathausquartiers nicht. Grundsätzlich wird der urbane Bereich dennoch mit Änderungen ergänzt. Der Bereich des gesamten Rathausquartiers ist nach wie vor als Fläche für den Gemeindebedarf ausgeschrieben. Dabei liegt der Schwerpunkt auf der Verwaltungsnutzung. Direkt angrenzend finden sich eine Kirche sowie eine Kita. Das nord-östlich an das Grundstück anschließende Mischgebiet soll zukünftig als reines Wohngebiet ausgewiesen werden. Aufgrund des Tagebaus wurden tektonische Störzonen ergänzt, die unmittelbar an der Grenze des Rathausquartiers verlaufen.



FNP ursprünglich



FNP Neuaufstellung

Grundlagenermittlung Rathausquartier

Belastungen/ Rechte
Dritter,
Bodenverhältnisse,
technische Infrastruk-
tur

Bodenverhältnisse

Auf Nachfrage nach den zuvor beschriebenen Störzonen vermerkt RWE, dass durch die Störzonen keine Einschränkungen für die bauliche Erweiterung entstehen. Eine schriftliche Stellungnahme kann jedoch erst nach genauer Prüfung der Planung vorgenommen werden.

Auf Altlasten und Kampfmittel gibt es keine Hinweise. Durch den „Neubau“ und der damit entstandenen Baustelle des Rathausquartiers 2008 können Kampfmittel ausgeschlossen werden. Es liegen keine Bodendenkmäler vor. Eine Grundwasserbelastung ist nicht bekannt.

Belastungen/ Rechte Dritter

Es liegen keine Informationen zu Baulasten oder Rechten Dritter vor.

Grundsätzlich ist als Besonderheit der rosa gefärbte Bereich als Potentialfläche zu nennen (Abb. nachfolgende Seite).

ökologische

Rahmenbedingungen:

In dem urban geprägten Raum um das Rathausquartier gibt es keinen unmittelbaren schützenswerten ökologischen Raum. An der westlichen Seite fließt die Elle entlang. In Bereichen des Rathausquartiers finden vereinzelt schützenswerte Bäume wieder, die bei einer Erweiterung berücksichtigt werden müssen.

technische Infrastruktur:

Es liegen aktuell keine Unterlagen vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass das Rathausquartier aufgrund seiner Nutzung gut mit technischer Infrastruktur ausgestattet ist.

Im Falle eines Anbaus müssen die Mehrbelastung geprüft und die vorhandene Infrastruktur ggf. ertüchtigt werden.



Eine frühe Festlegung der Flächen stellt sicher, dass die Machbarkeitsstudie auf einer planungssicheren Grundlage durchgeführt wird, die sowohl die praktische Umsetzbarkeit als auch die Einhaltung von rechtlichen und städtebaulichen Vorgaben berücksichtigt. Dadurch können potenzielle Probleme und Risiken frühzeitig identifiziert und angegangen werden, was zu einer effizienteren und erfolgreichen Realisierung des Projektes führt. Die Flächen, von denen nachfolgend ausgegangen wird, werden in der unten dargestellten Abbildung analysiert.

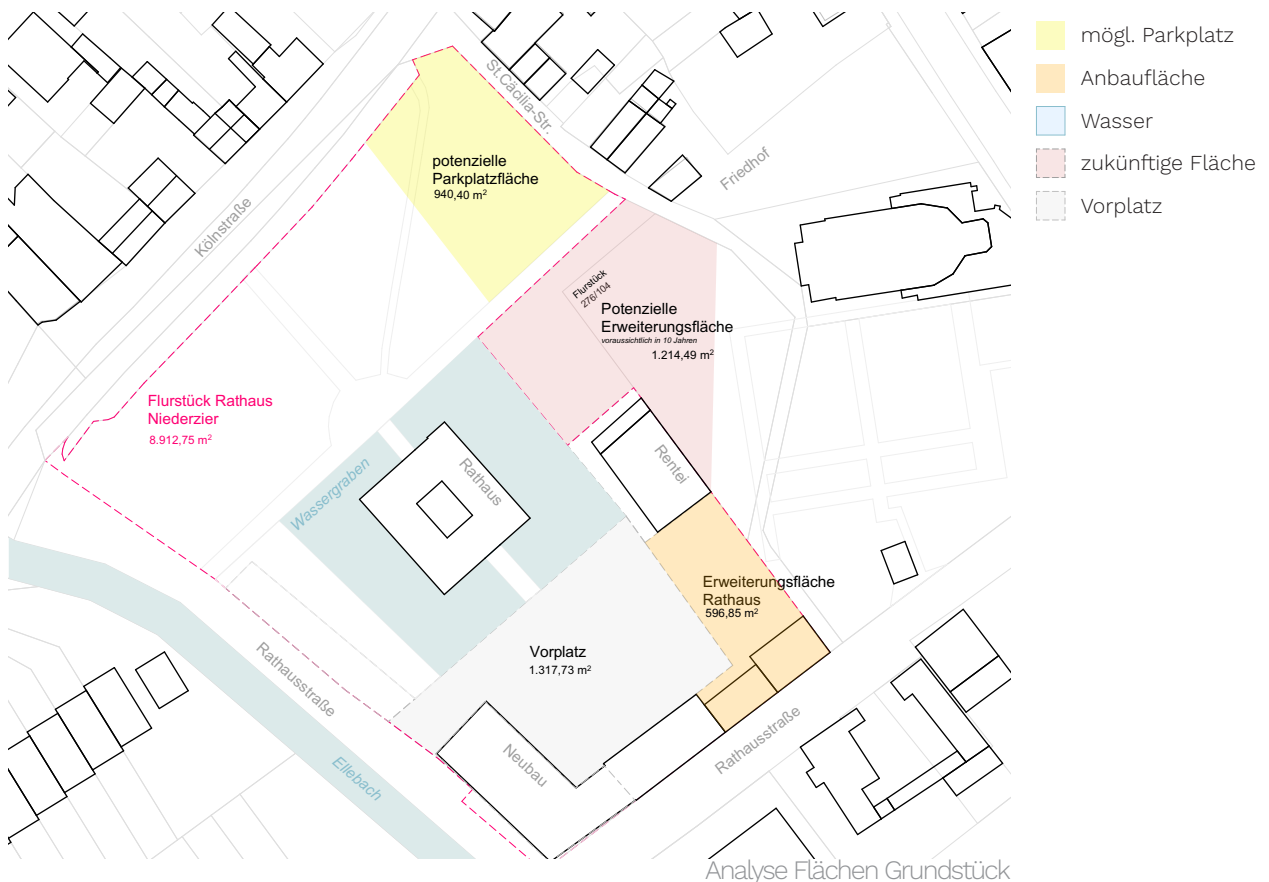
Grundfläche

Fläche (qm)

Flurstück Rathaus Niederzier	9.433
Erweiterungsfläche Rathaus	596
Vorplatz	1.317
potenzielle Parkplatzfläche	1.097
potenzielle Erweiterungsfläche in 10 Jahren	1.191

Bebauung (GF)

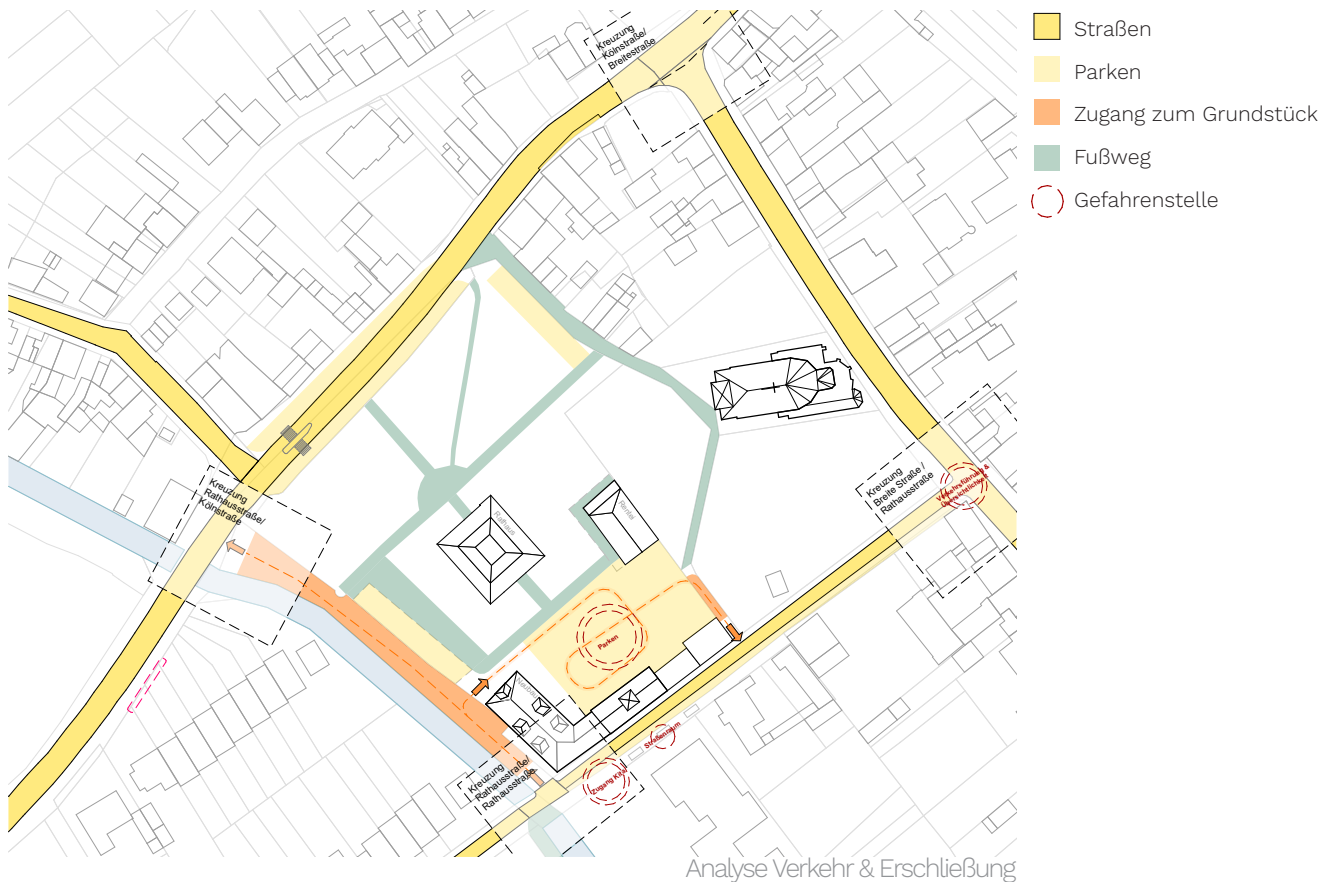
Rathaus	456
Rentei	205
Neubau	581



Grundlagenermittlung Rathausquartier

Aktuell wird das Rathausquartier über die Rathausstraße erschlossen. Die Kreuzungen um das Rathausquartier bilden aufgrund von Unübersichtlichkeiten im Straßenraum Gefahrenstellen. Dies wird durch den hohen Publikumsverkehr des Familienzentrums oder der Kirche verstärkt. Deshalb soll die Rathausstraße zukünftig zu einer Einbahnstraße umfunktioniert werden. So kann durch eine geordnetere Erschließungsstruktur die Sicherheit und Qualität des Straßenraums verbessert werden.

Der Innenhof des Rathausquartiers wird aktuell als Parkplatz genutzt, wodurch die räumlich attraktive Fassung dessen nicht funktional genutzt werden kann. Der Parkbereich auf dem Hof wird mittels eines Einbahnstraßensystems erschlossen. Dadurch muss der Hof einmal gekreuzt werden, um wieder auf die Rathausstraße gelangen zu können. Dadurch prägt sowohl der ruhende als auch der fließende Verkehr das Rathausquartier.



Stellplätze Rathausquartier nach Erweiterung
232 Anlage zur Verordnung über notwendigen
Stellplätze für Kfz und Fahrräder
(StellplatzVO NRW)

2.1 Büro- und Verwaltungsräume
(allgemein)

1 St/40 m² Nutzfläche, davon
sind 20 % als Besucherstellplätze
auszuweisen

1.500 Nutzfläche
38 Stellplätze
davon, 8 Besucherstellplätze

Als qualifizierte Mobilitätsmanagementmaßnahmen gelten bei Arbeitsstätten die Nutzung von Job-Tickets oder die Einrichtung einer neuen, oder die Einbindung einer vorhandenen CarSharing-Station.

Infolge eines verringerten Stellplatzbedarfs, ist jedoch mindestens 15 % der nach Verordnung ermittelten Stellplätze nachzuweisen.

→
min. 7 Besucherstellplätze,
davon min. 1 barrierefreie

+6 Personalstellplätze

Aufgrund des nicht auf 15% zu reduzierenden Stellplatzschlüssels ist es voraussichtlich sinnvoll, für das Rathausquartier 38 Stellplätze auszuweisen

= min. 13 Stellplätze sind für das Rathausquartier Niederzier nachzuweisen,
38 Stellplätze können insgesamt mit geringem Eingriff nachgewiesen werden

1 Ast/30 m² NF






52 Fahrradabstellplätze

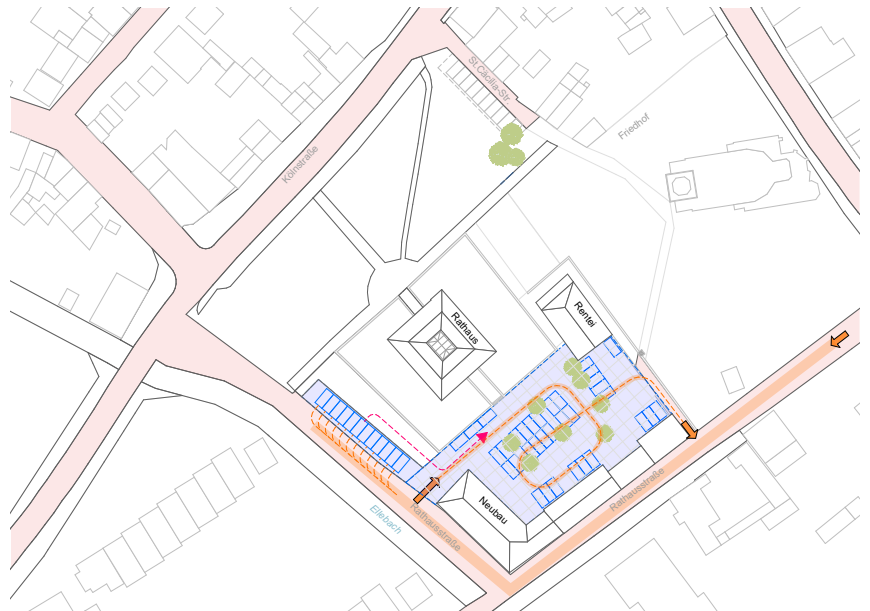
Grundlagenermittlung Rathausquartier

notwendige
Stellplätze
vor und nach Erweite-
rung

Darstellung der aktuellen Parksituation am Rathausquartier mit circa 47 KFZ Stellplätzen.

Die Stellplatzfläche nimmt mit 2034 m² ca. 22,8 % des gesamten Grundstücks des Rathausquartiers ein.

-  befahrene Straßen
-  Erschließung Parken
-  Parkplatz
-  fußläufige Zuwegung
-  Baumbestand

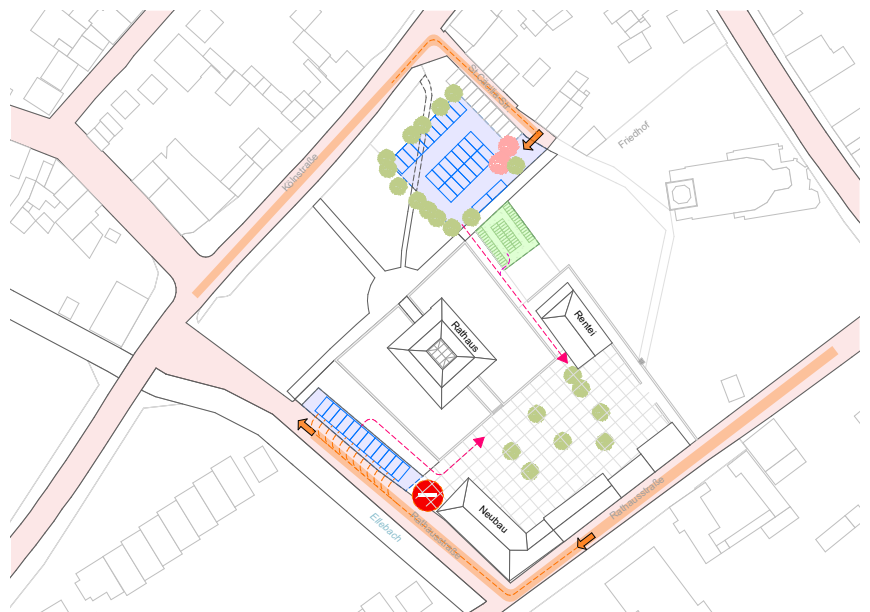


Parken aktuell

Darstellung der möglichen Parksituation am Rathausquartier mit circa 38 KFZ Stellplätzen nach Vorgaben der StellplatzVO.

Die Stellplatzfläche nimmt mit 2034 m² ca. 11,6 % des gesamten Grundstücks des Rathausquartiers ein.

-  befahrene Straßen
-  Erschließung Parken
-  Parken KFZ
-  Parken Fahrrad
-  fußläufige Zuwegung
-  Baumbestand
-  Baumbestand entnommen

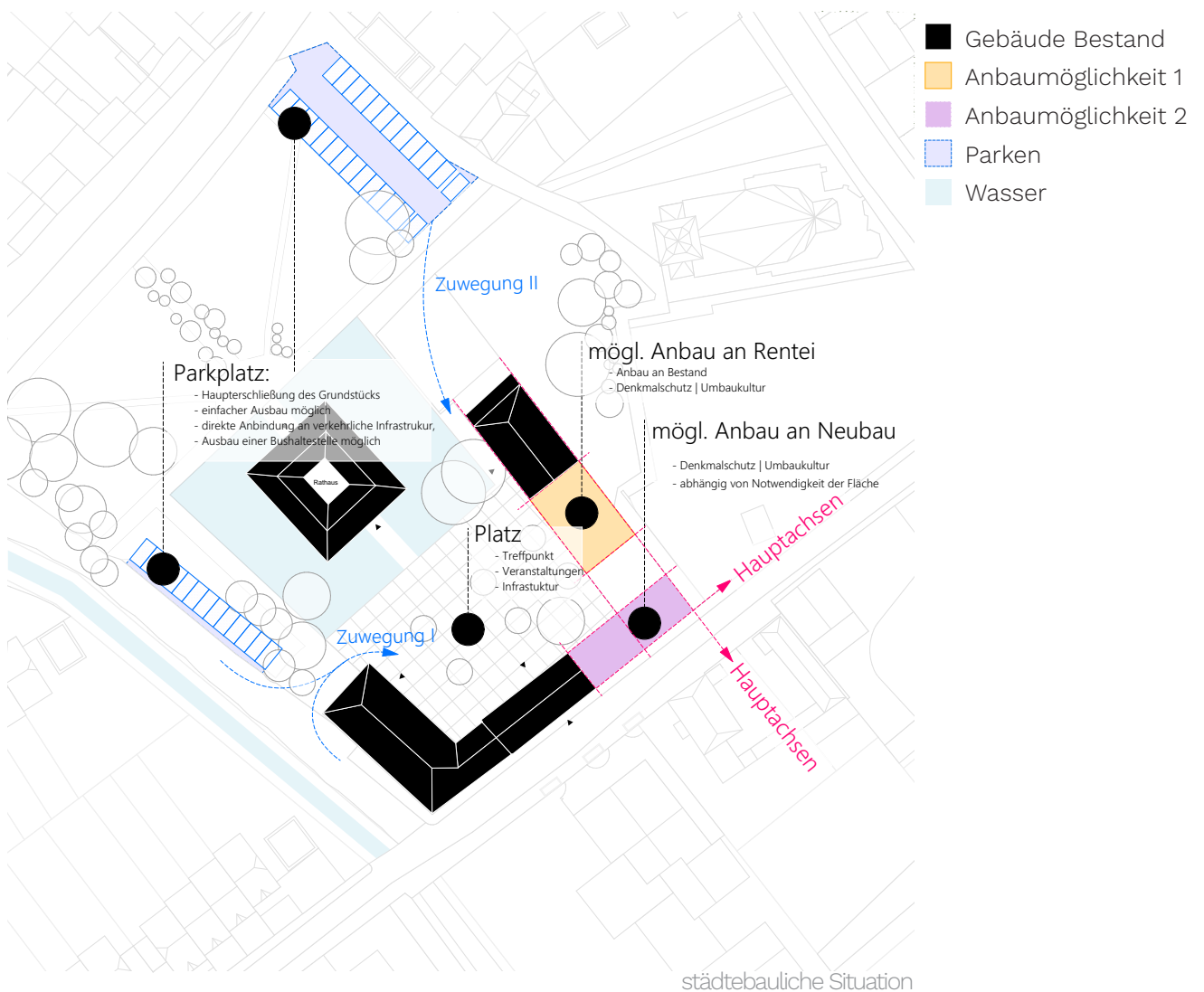


Parken zukünftig

Zur Erweiterung der baulichen Substanz gibt es die Möglichkeiten an die Rentei und den Neubau anzubauen. Durch das städtebauliche Gefüge kann man sich im Rahmen der Umbaukultur in Form einer baulichen Ergänzung sehr gut an den vorgegebenen Gebäudekanten

orientieren, um das Hofbild so weiter fortschreiben. Prinzipiell erhält der Hof durch die Umlegung des Parkplatzes eine neue Qualität. Der Hof verbindet so die zukünftigen bürgernahen Nutzungen mit den vorhandenen Verwaltungsstrukturen. Im Rahmen einer Platz-

gestaltung soll dieser zudem aufgewertet werden. Über eine barrierefreie Zuwegung des neuen Parkplatzes muss nachgedacht werden.



Der Masterplan beschreibt die Ziele, die mit der Erweiterung des Rathausquartiers erreicht und berücksichtigt werden sollen. Dazu gehören die Verbesserung der Erschließung des Rathausquartiers, die neben der Umwidmung der Rathausstraße zu einer Einbahnstraße auch die Begrünung des Straßenraums berücksichtigen sollte. Mit einer neuen Form des verkehrlichen Ankommens kann der aktuell für den Verkehr genutzte Hof aufgewertet werden. Daraus resultiert die Umlegung der Park-

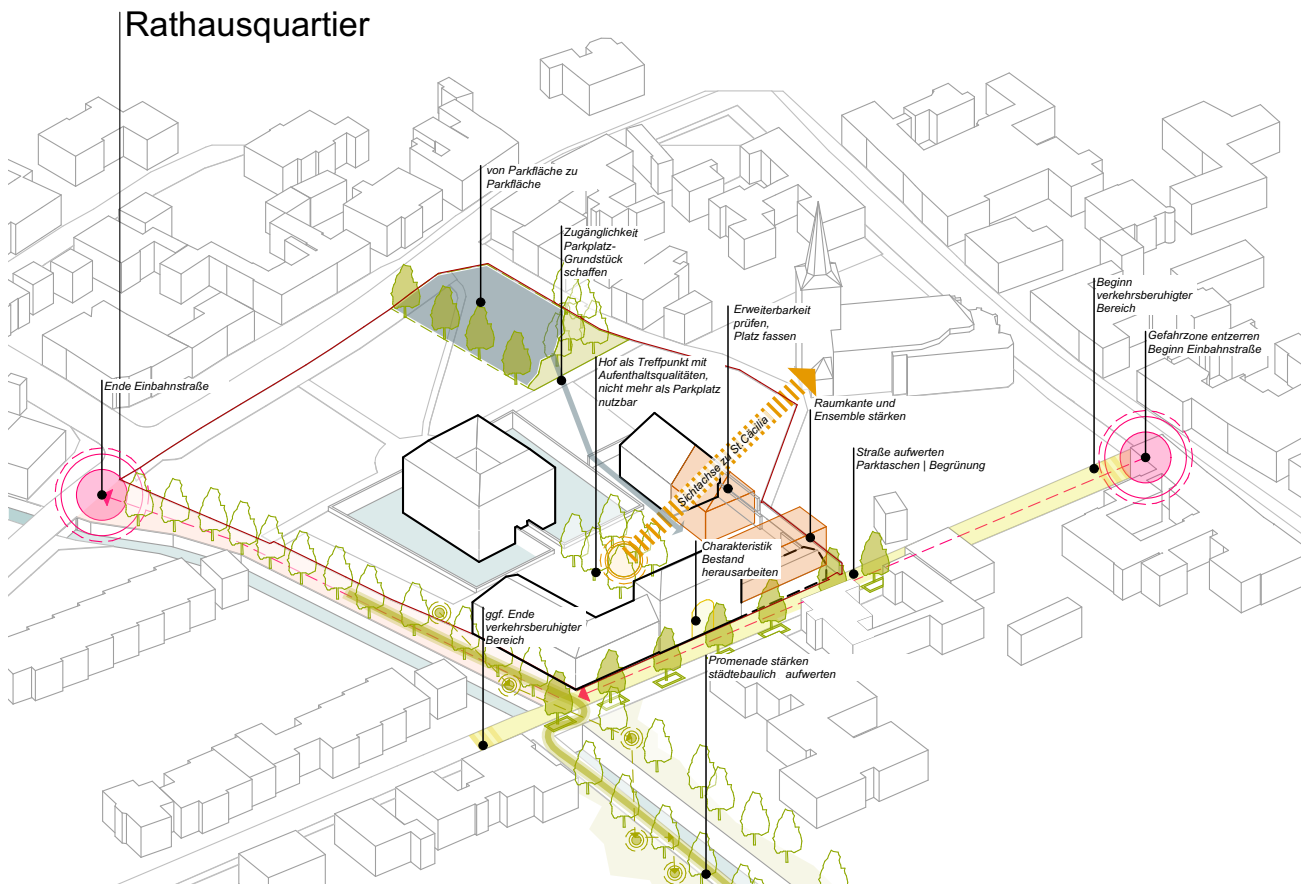
platzfläche in den nordöstlichen Grundstücksteil (aktuell Grünfläche mit Parkbucht). Eine barrierefreie Erschließung des Grundstücks von der neuen Parkfläche ist hierbei wichtig.

Durch die bauliche Erweiterung sollen das städtebauliche Gefüge ergänzt und das Straßenbild gestärkt werden. Gleichzeitig soll Rücksicht auf den denkmalgeschützten Bestand und die bestehenden Sichtachsen genommen werden.

Des Weiteren sollte über den Eingang in den Freizeitpark nach-

gedacht werden. Dieser markiert den Auftakt der Promenade, die durch den Freizeitpark Niederzier führt und somit die Verbindungsachse zum zukünftigen Bürgerzentrum darstellt.

Da der Freizeitpark Niederzier aktuell im Rahmen des ISEK (integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) bearbeitet wird, wird sich dieser Planungspunkt mit dem ISEK überschneiden.



Masterplan Rathausquartier



Fotos der städtebaulichen Situation des Freizeitparks
Niederzier



Modell zukünftiges Ellbachzentrum

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist im März 2023 überarbeitet worden (Änderungen unter Vorbehalt).

Die größte Neuerung in dem Bereich, in dem das Ellbachzentrum errichtet werden soll, ist die Abänderung von einer Grünfläche in eine Fläche des allgemeinen Gemeindebedarfs. Ausgewiesen ist diese für Gebäude und Einrichtungen kultureller Zwecke. Südlich des Grundstücks, das für den Bau des Ellbachzentrums zur Verfügung gestellt wurde, befindet sich aktuell eine Kita. Das Grundstück dieser ist fortan ebenfalls zu den Flächen des Gemeindebedarfs zu zählen. Darüber hinaus wurden verschiedene Ergänzungen getätigt. Hierzu zählen die Eintragung der tektonischen Störzonen, die auf den angrenzenden Tagebau zurückzuführen sind. Diese durchlaufen den Freizeitpark Niederzier mehrfach. Im Bereich des Baufeldes tangiert eine Eintragung das Grundstück minimal.



FNP ursprünglich



FNP Neuaufstellung

Grundlagenermittlung Rathausquartier

Belastungen/ Rechte
Dritter,
Bodenverhältnisse,
technische Infrastruk-
tur

Bodenverhältnisse

Auf Nachfrage bei RWE bezüglich den oben beschriebenen Störzonen wird in einem schriftlichen Dokument darauf verwiesen, dass diese keine Auswirkungen auf das Grundstück habe. RWE weist zudem darauf hin, dass es sich bei dem Bereich um ein Auegebiet mit humosen Böden und einem hohen Grundwasserspiegel handelt. Dadurch sind Setzungen des Bodens möglich. Hierzu wären bei einer baulichen Maßnahme Vorkehrungen im Bereich der Gründung und Abdichtungen zu treffen. Prinzipiell muss deshalb auch von einer Unterkellerung abgeraten werden. Über Altlasten und Kampfmittel gibt es keine Hinweise. Der Freizeitpark Niederzier wurde nach den Plänen von Michael Reepel in den 80er-Jahren entworfen und umgesetzt. Aufgrund der umfangreichen Baumaßnahme ist davon auszugehen, dass keine Kampfmittel in dem Gebiet vorzufinden sind.

Belastungen/ Rechte Dritter

Es liegen keine Informationen zu Baulasten vor.

Bei der Errichtung des Ellbachzentrums muss über die Erschließung und Parkplatzsituation des Grundstücks nachgedacht werden.

Gegebenenfalls müssen für den Bau des Ellbachzentrums Baulasten auf benachbarten Grund-

stücken eingetragen werden. Dies sollte frühzeitig bei einer Weiterbearbeitung abgesprochen werden.

ökologische Rahmenbedingungen:

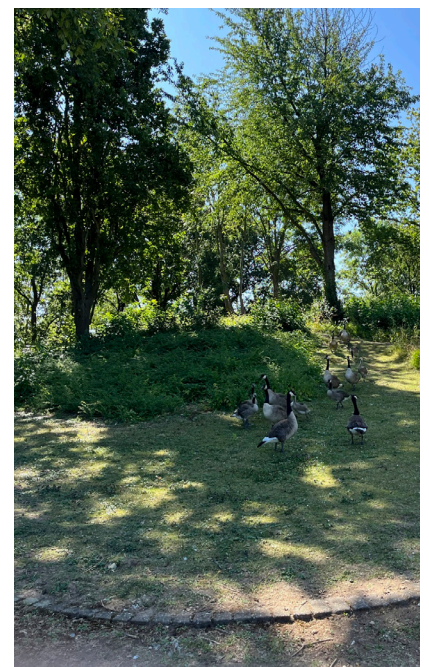
Das Grundstück ist ökologisch stark durch den Freizeitpark Niederzier geprägt, der dieses bis auf die südliche Grenze umschließt. Zwar sind große Teile des Bereichs durch nicht schützenswerte Grünflächen und Freizeitsportanlagen geprägt, dennoch gibt es mehrere Zonen, die schützenswerte Vegetation aufweisen. Diese müssen berücksichtigt werden.

Über den Erhalt der Wasserfläche auf dem Grundstück wird noch entschieden.

Momentan gibt es eine sehr große Population kanadischer Wildgänse.

technische Infrastruktur:

Es liegen aktuell keine Unterlagen vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass das Grundstück aufgrund der Nutzung als Parklandschaft nicht gut mit technischer Infrastruktur ausgestattet ist. Diese müsste umfassend nachgerüstet werden, um das Grundstück nutzbar zu machen.



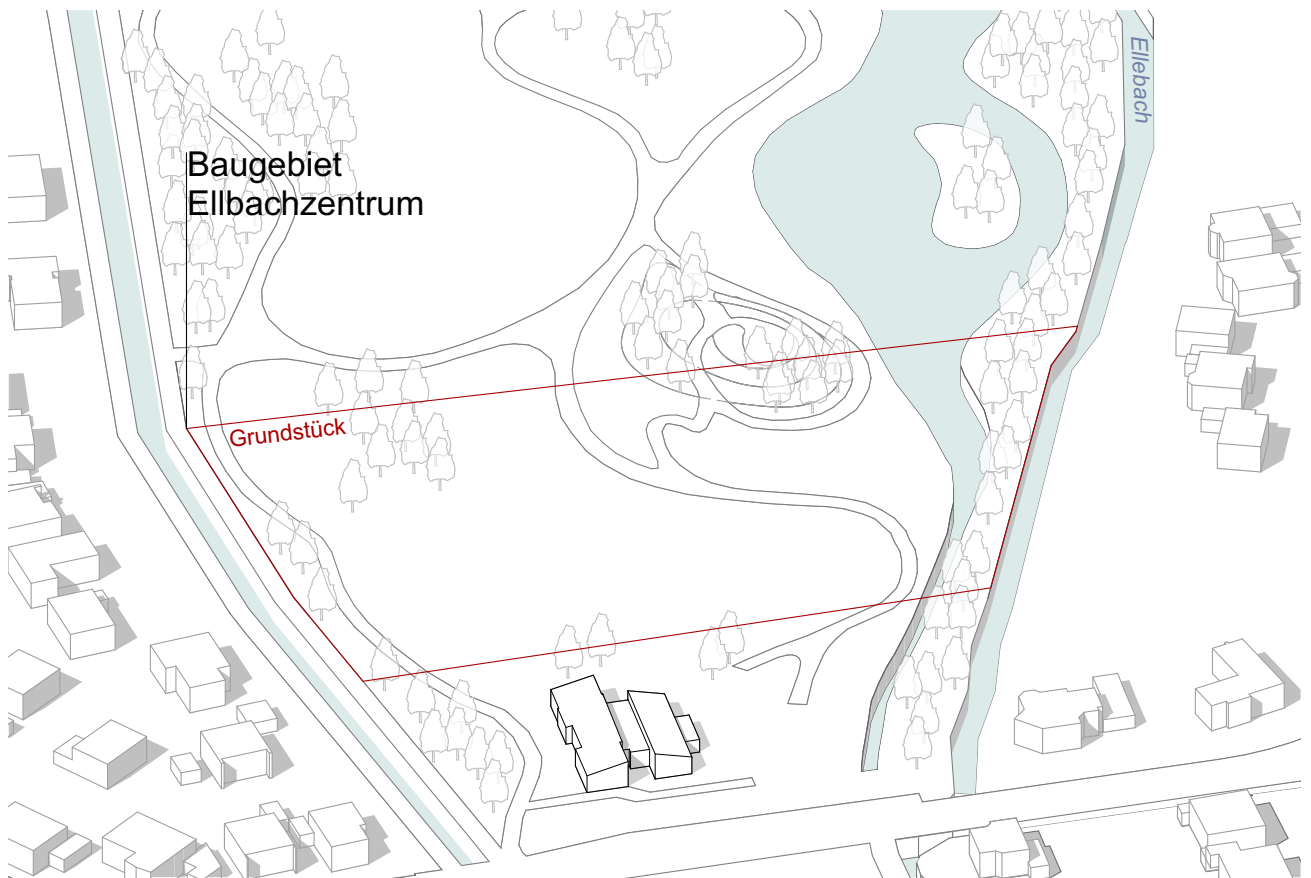
Grundlagenermittlung Ellbachzentrum

räumlicher Eindruck

Der rot markierte Bereich stellt das Baugebiet des Ellbachzentrums da. Aufgrund der Lage im Park weist es keine städtebaulichen Anhaltspunkte auf. Den einzigen baulichen Kontext stellt die Kita südlich des ausgewiesenen Baubereichs (rote Linie) da. Östlich der Kita befindet sich ein kleiner Parkplatz, der von den Besucher*innen des Parks und des Kindergartens genutzt wird. Über den Parkplatz wird das Grundstück zukünftig von der Auestraße aus erschlossen. Grundsätzlich prägt eine organische Wegeführung die grüne

Parklandschaft. In zahlreichen Zonen findet sich erhaltenswerter Baumbestand wieder. Im Norden des ausgewiesenen Baubereiches befindet sich ein aufgeschütteter, stark bewachsener Hügel. Der Ellebach grenzt das Planungsgebiet östlich ab. Davor, noch auf dem Baufeld befindet sich aktuell der Ausläufer des Teiches, der den Freizeitpark Niederzier prägt. Aufgrund des schlechten ökologischen Zustands des Teiches wird über dessen Erhalt noch entschieden. Da der Park im Rahmen des ISEK

(integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) neu gestaltet wird, liegt dies nicht im Rahmen der Machbarkeitsstudie.



Bislang sind keine präzisen Flächen und Grenzen ausgewiesen. Eine frühe Festlegung der Flächen stellt sicher, dass die Machbarkeitsstudie auf einer soliden Grundlage durchgeführt wird, die sowohl die praktische Umsetzbarkeit als auch die Einhaltung von rechtlichen und städtebaulichen Vorgaben berücksichtigt. Dadurch können potenzielle Probleme und Risiken frühzeitig identifiziert und angegangen werden, was zu einer effizienteren und erfolgreichen Realisierung des Projektes führt.

Grundfläche

FNP Fläche „kulturelle Zwecke“
Grundfläche Bürgerzentrum
Parkplatzfläche

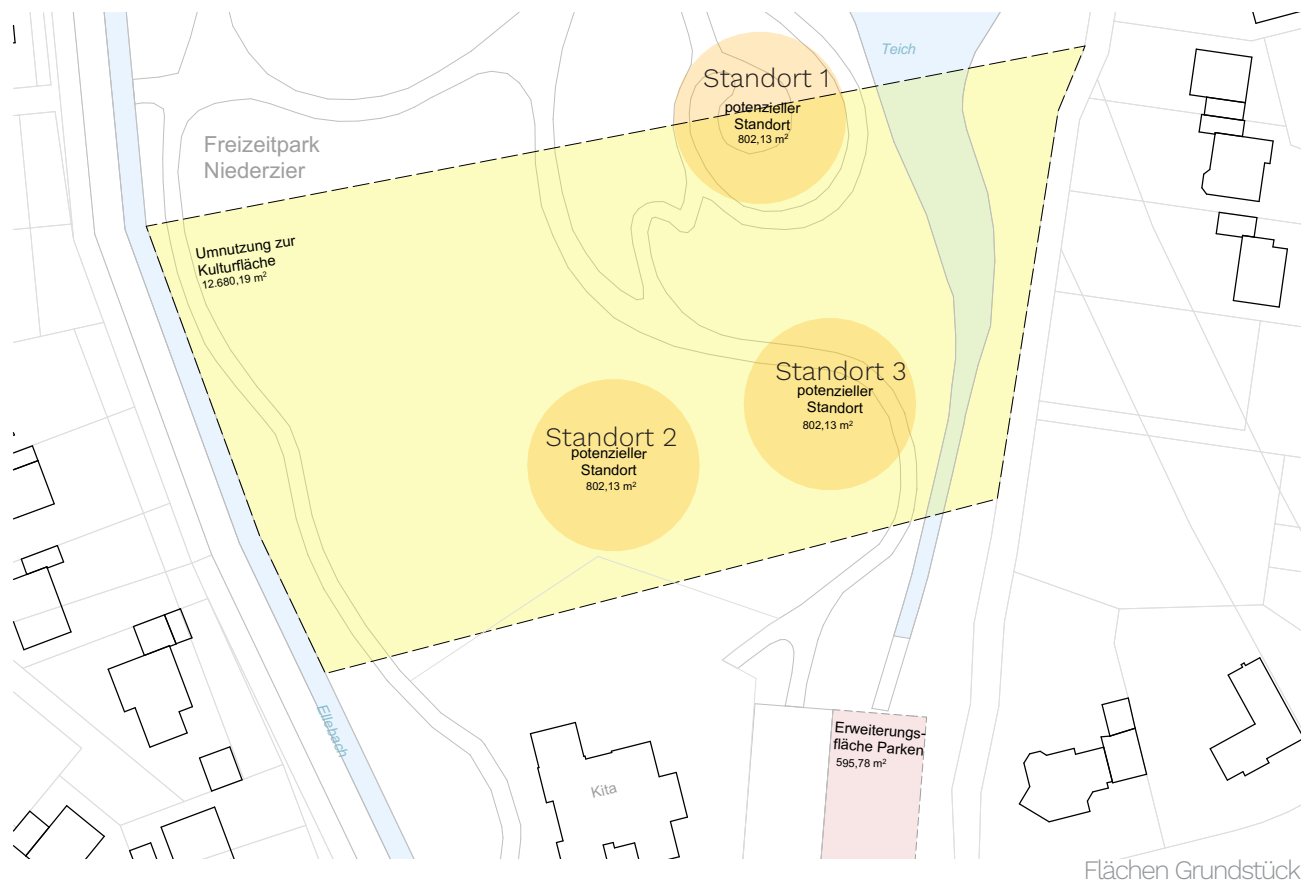
Fläche (qm)

12.680
ca. 800-1000
ab 730

Bebauung (GF)

-

- Grundstück
- potentielle Standorte
- Wasser
- Erweiterung Parken



Flächen Grundstück

Grundlagenermittlung Ellbachzentrum

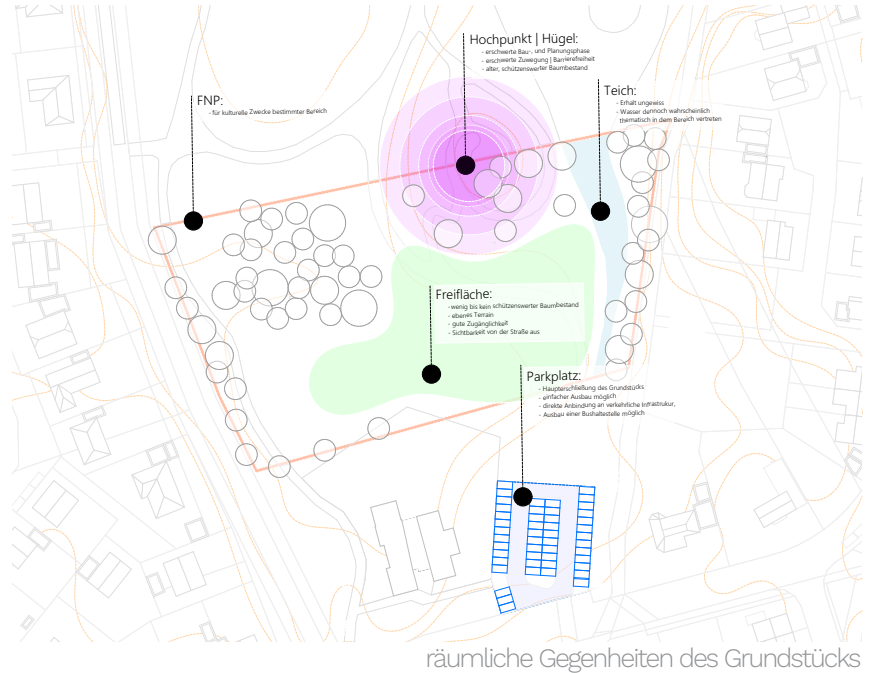
Standort

Die zuvor gezeigte Abbildung zeigt die möglichen Standorte für das Ellbachzentrum. Auf der Grenze des nördlichen Bereichs der Fläche befindet sich Standort 1 im Bereich des aufgeschütteten Hügels. Diese Position kann aufgrund der langen Zuwegung ausgehend vom Parkplatz, der erschwerten Erschließung durch das Höhenniveau und den erhaltenswerten Baumbestand ausgeschlossen werden.

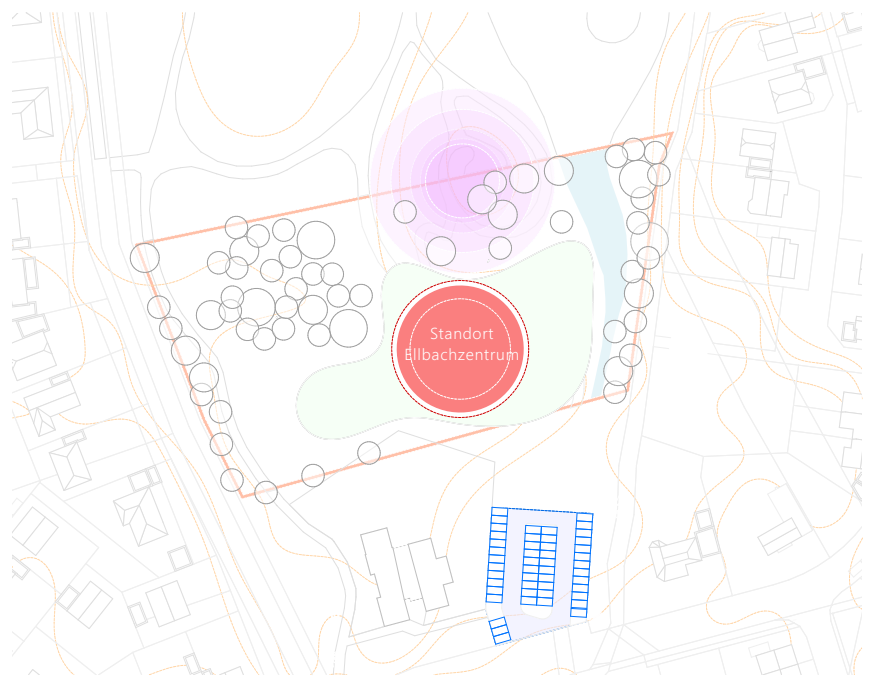
Auf dem Standort 2 befindet sich ebenfalls viel schützenswerte Vegetation. Zudem ist die Sichtbarkeit der Straße von diesem Standort aus erschwert und die Zuwegung würde sich ähnlich lang wie bei Standort 1 abzeichnen. Das Bürgerzentrum erhält keine direkte Sichtbarkeit von der Auestraße.

Daraus folgt die Positionierung an dem Standort 3.

Auf der vorhandenen, weitläufigen Grünfläche kann das Gebäude ohne nennenswerten Eingriff in den Baumbestand errichtet werden. Darüber hinaus besteht eine sehr gute Sichtbarkeit von der Straße und die Erreichbarkeit des Standortes ist am besten. Durch die Vergrößerung des Parkplatzes im Süden des Grundstücks, der aktuell ausschließlich von den Besucher*innen der Kita und des Parks genutzt wird, ist der Erschließungsweg äußerst direkt und kurz.



räumliche Gelegenheiten des Grundstücks



Standortwahl

Stellplätze Bürgerzentrum Niederzier
232 Anlage zur Verordnung über notwendigen
Stellplätze für Kfz und Fahrräder
(StellplatzVO NRW)

4.2 Sonstige Versammlungs-
stätten

1 St/10 Besucher, davon sind
90% als Besucherstellplätze
auszuweisen

Durch ein Mobilitätskonzept wie
z.B. Kombi-Ticket's kann eine
Verringerung des Bedarfs an
Kfz-Stellplätzen für Theater-,
Konzert- und Sportveranstal-
tungen sowie sonstige Veran-
staltungen stattfinden.

1 St/20 Besucher

300 Besucher
30 Stellplätze
davon 27 Besucherstellplätze

Infolge eines verringerten Stell-
platzbedarfs, ist jedoch mindes-
tens 50% der nach Verordnung
ermittelten Besucherstellplätze
nachzuweisen.

→
min. 14 Besucherstellplätze,
davon min. 1 barrierefreie Stell-
plätze

+2 Personalstellplätze

= min. 16 Stellplätze sind für
das Bürgerzentrum Niederzier
nachzuweisen

24 Stellplätze können mit mini-
malinvasivem Eingriff ausgewie-
sen werden

20 Fahrradabstellplätze

Grundlagenermittlung Ellbachzentrum

notwendige
Stellplätze
vor und nach Fertig-
stellung

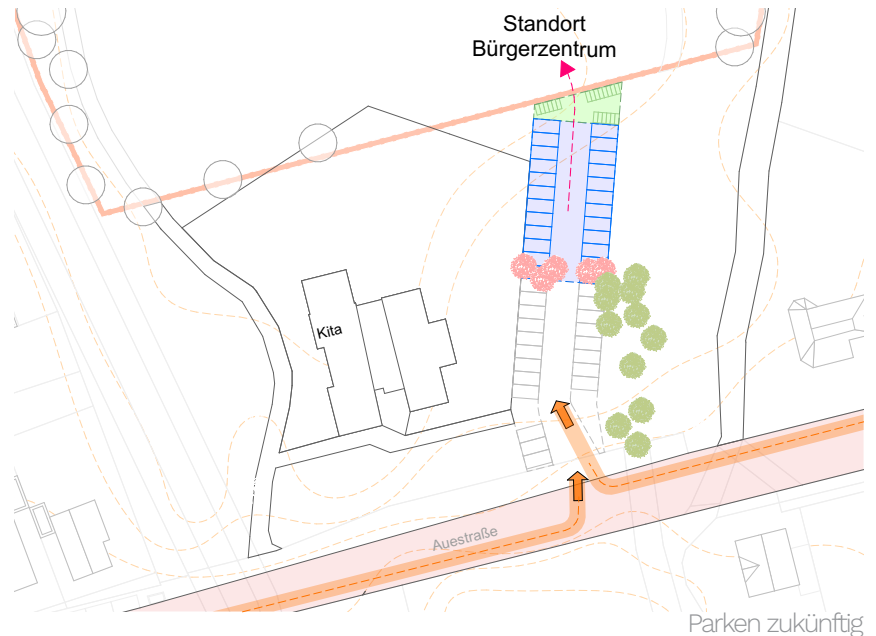
Darstellung der aktuellen Park-
situation. Der vorhandene Park-
platz ist für Besucher des Parks
und der Kita vorgesehen und
kann deshalb nicht in die Kalku-
lation einfließen.

- befahrene Straßen
- Baum Bestand



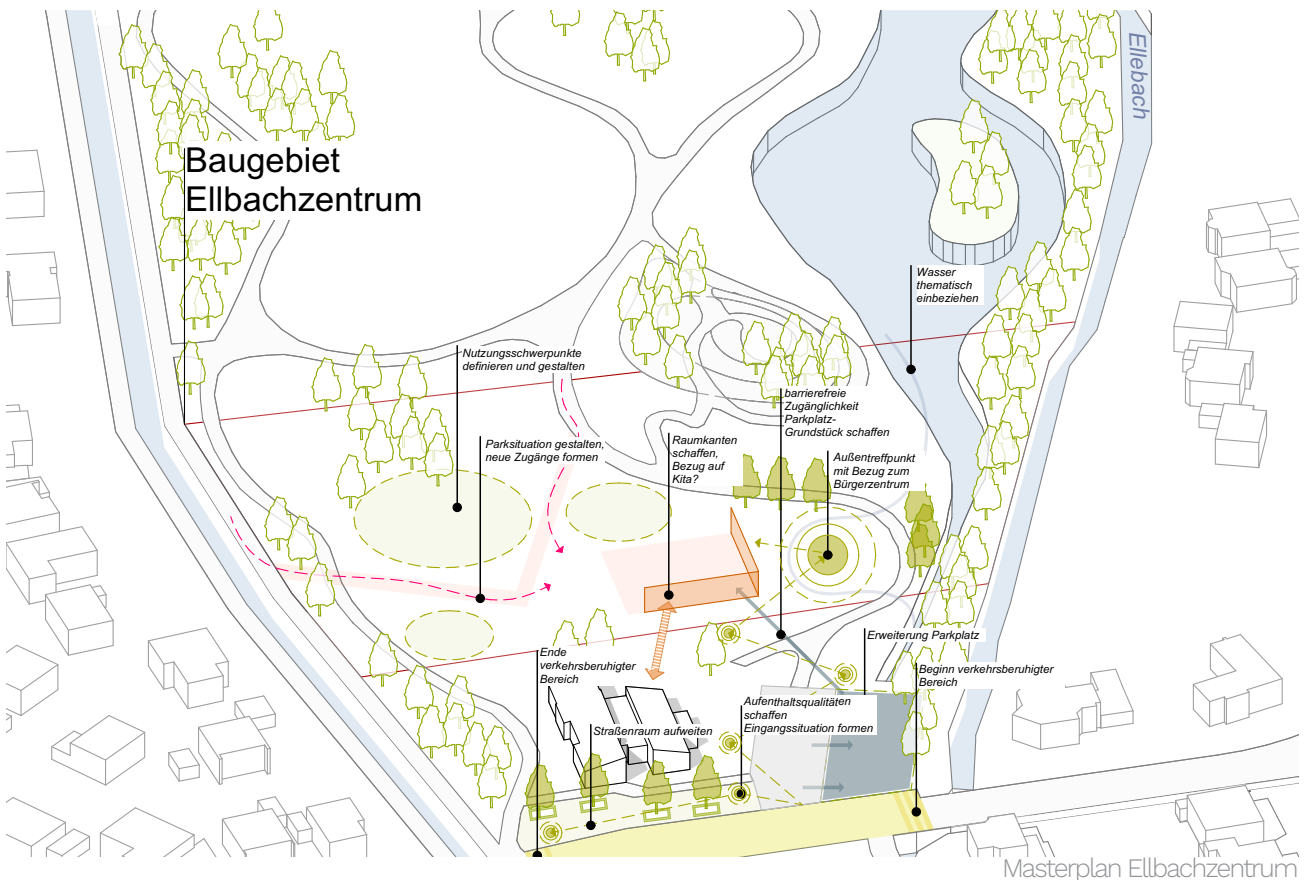
Darstellung der möglichen Park-
situation am Ellbachzentrum
mit circa 24 KFZ Stellplätzen
nach Vorgaben der StellplatzVO.
Die Stellplatzfläche ist durch
die Verlängerung der Bestands-
fläche effizient und mit wenig
Eingriffen in die Vegetation aus-
gelegt.

- befahrene Straßen
- Erschließung Parken
- Parken KFZ vorhanden
- Parken KFZ neu
- Parken Fahrrad
- fußläufige Zuwegung
- Baum Bestand
- Bäume entfernt



Neben der verkehrlichen Situation, die sowohl im Bereich des ÖPNV als auch in der Verkehrsberuhigung ausbaufähig sind, muss der Parkplatz erweitert werden, um den anfallenden Individualverkehr aufnehmen zu können. Das Bauvolumen soll sich selbstverständlich in den Park einfügen. Gleichzeitig soll es durch seine Form Raumkanten und räumliche Bezüge ausbilden. Diese sollen in Rückkopplung mit der Parklandschaft gestaltet sein. Der Park soll demnach eng mit dem Gebäude verwoben werden. Freiflächen sollen Bezüge zum Inneren und den

dort gegliederten Funktionen aufnehmen. Durch die Möglichkeit der Erschließung aus allen Richtungen ist es wichtig, dass das Gebäude dies widerspiegelt. Zudem wäre denkbar, das Wasser, das den Standort aktuell prägt, in den Entwurf einzubeziehen.



Raumgrößen Verordnung über den Bau und Betrieb von Sonderbauten (SBauVO + VDI 6000 Blatt 3)

§ 12 Toilettenräume

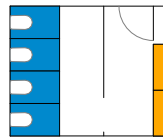
(1) In Versammlungsstätten muss eine ausreichende Anzahl von Toiletten vorhanden sein. Auf dem Gelände der Versammlungsstätte oder in der Nähe vorhandene Toiletten können angerechnet werden, wenn sie für die Besucherinnen und Besucher der Versammlungsstätte zugänglich sind.

(2) Für Menschen mit Behinderungen muss eine ausreichende Anzahl barrierefreier Toilettenräume vorhanden sein.

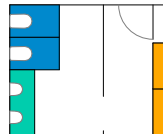
WC barrierefrei
min. 3,6 m²



WC Damen
circa 15 m²



WC Herren
circa 15 m²



- Waschbecken
- Toilette
- Pissoir

Besucherplätze	Damen		Herren			Barr.frei
	Toiletten	WB	Toiletten	WB	Urinal	
bis 199	4	2	2	2	2	1

Tabelle 2. Bedarfszahlen für die Grundausrüstung von Sanitärräumen, mittlere Auslastung
VDI 6000 Blatt 3

Raumgrößen Verordnung über den Bau und Betrieb von Sonderbauten (SBauVO)

§ 10
Bestuhlung, Gänge und Stufen-
gänge →
1000 Besucher

(6) Von jedem Tischplatz darf der Weg zu einem Gang nicht länger als 10 m sein. Der Abstand von Tisch zu Tisch soll 1,50 m nicht unterschreiten.
= 10 Plätze für BenutzerInnen von Rollstühlen

Bemessung der Ratsmitglieder (SGV.NRW)

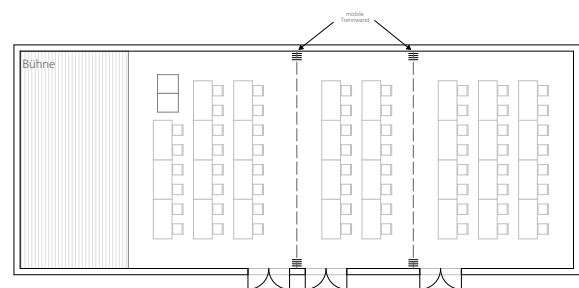
§ 3
(1) Die Vertreter werden in den Wahlbezirken und aus den Reservelisten gewählt.

(2) Die Zahl der zu wählenden Vertreter beträgt

a) für Gemeinden mit einer Bevölkerungszahl von über 8 000, aber nicht über 15 000:

32 Vertreter, davon 16 in Wahlbezirken

Tischbestuhlung für eine Ratsversammlung:
Auslegung für 62 Personen an Tischen



Raumgrößen Verordnung über den Bau und Betrieb von Sonderbauten (SBauVO)

§ 7 Bemessung der Rettungswege

(4) Die Breite der Rettungswege ist nach der größtmöglichen Personenzahl zu bemessen. Dabei muss die lichte Breite eines jeden Teiles von Rettungswegen für die darauf angewiesenen Personen mindestens betragen bei

2. anderen Versammlungsstätten

1,20 m je 200 Personen
[Anzahl Person * 0,006]

→
1000 Besucher

= 6 m breiter Rettungsweg

verteilt auf mehrere
Rettungswege

199 Besucher

= 1,2 m breiter Rettungsweg

Raumgrößen Verordnung über den Bau und Betrieb von Sonderbauten (SBauVO)

§ 7 Bemessung der Rettungswege

(4) Die Breite der Rettungswege ist nach der größtmöglichen Personenzahl zu bemessen. Dabei muss die lichte Breite eines jeden Teiles von Rettungswegen für die darauf angewiesenen Personen mindestens betragen bei

2. anderen Versammlungsstätten

1,20 m je 200 Personen
[Anzahl Person * 0,006]

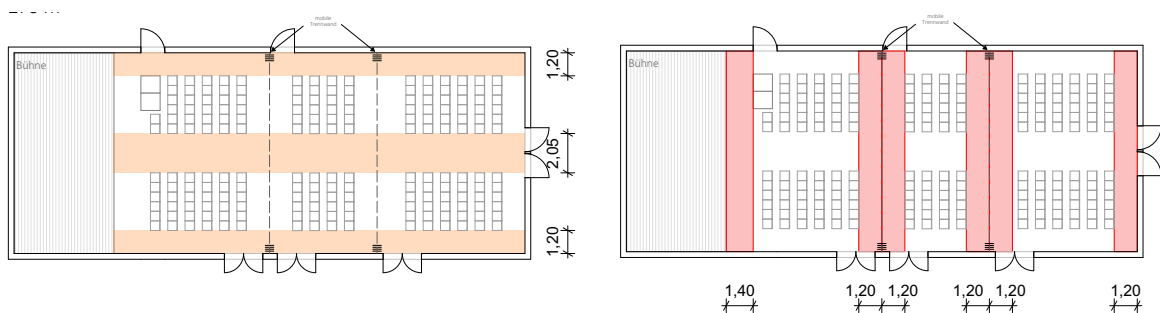
→
1000 Besucher

= 6 m breiter Rettungsweg

verteilt auf mehrere
Rettungswege

199 Besucher

= 1,2 m breiter Rettungsweg

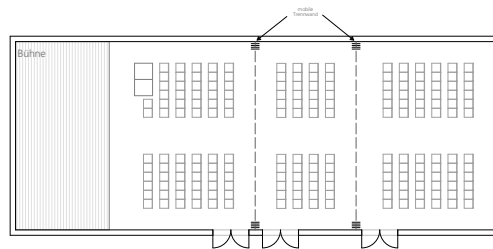


Rettungswege der zusammenschaltbaren Multifunktionsräumen (nach SBauVO)

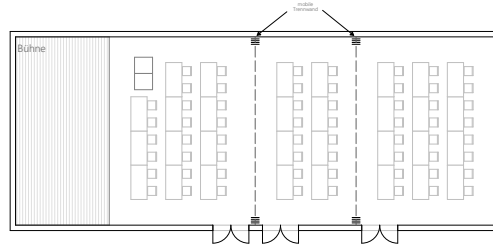
Raumgrößen Verordnung über den Bau und Betrieb von Sonderbauten (SBauVO)

Die Mindestmaße für eine einfache Bestuhlung sind nahezu quadratisch, was eine unflexible Form für eine Veranstaltungshalle ist. Je besser sich der große Saal unterteilen lässt, desto wirtschaftlicher wird dieser für die unterschiedlichen Nutzungsszenarien. Im folgenden werden mögliche Bestuh-

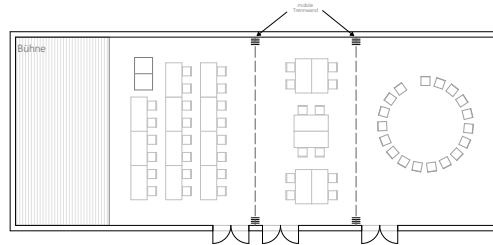
lungsformen des Saals und die davon ersichtliche Kapazität sichtbar.



klassische Saalbestuhlung für
max. 199 Teilnehmende



Tischbestuhlung für max. 62
Teilnehmende

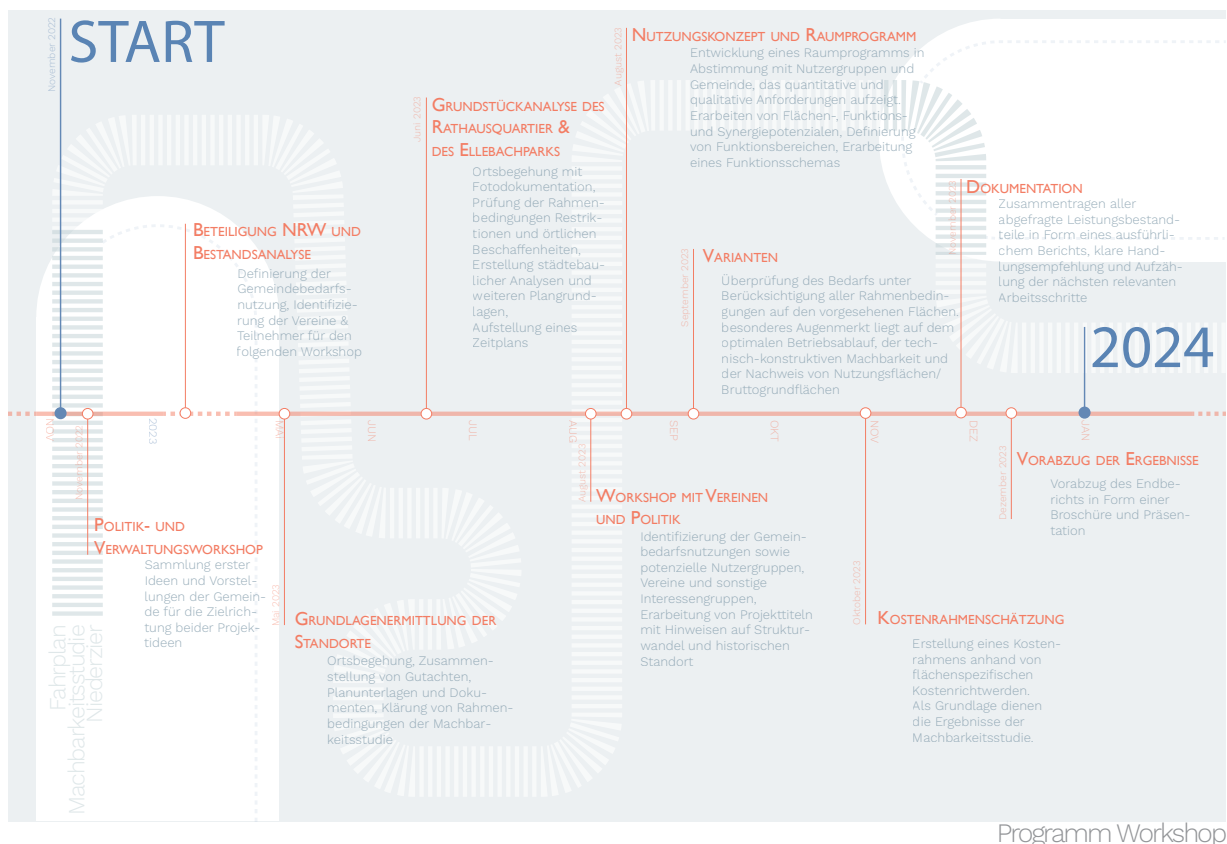


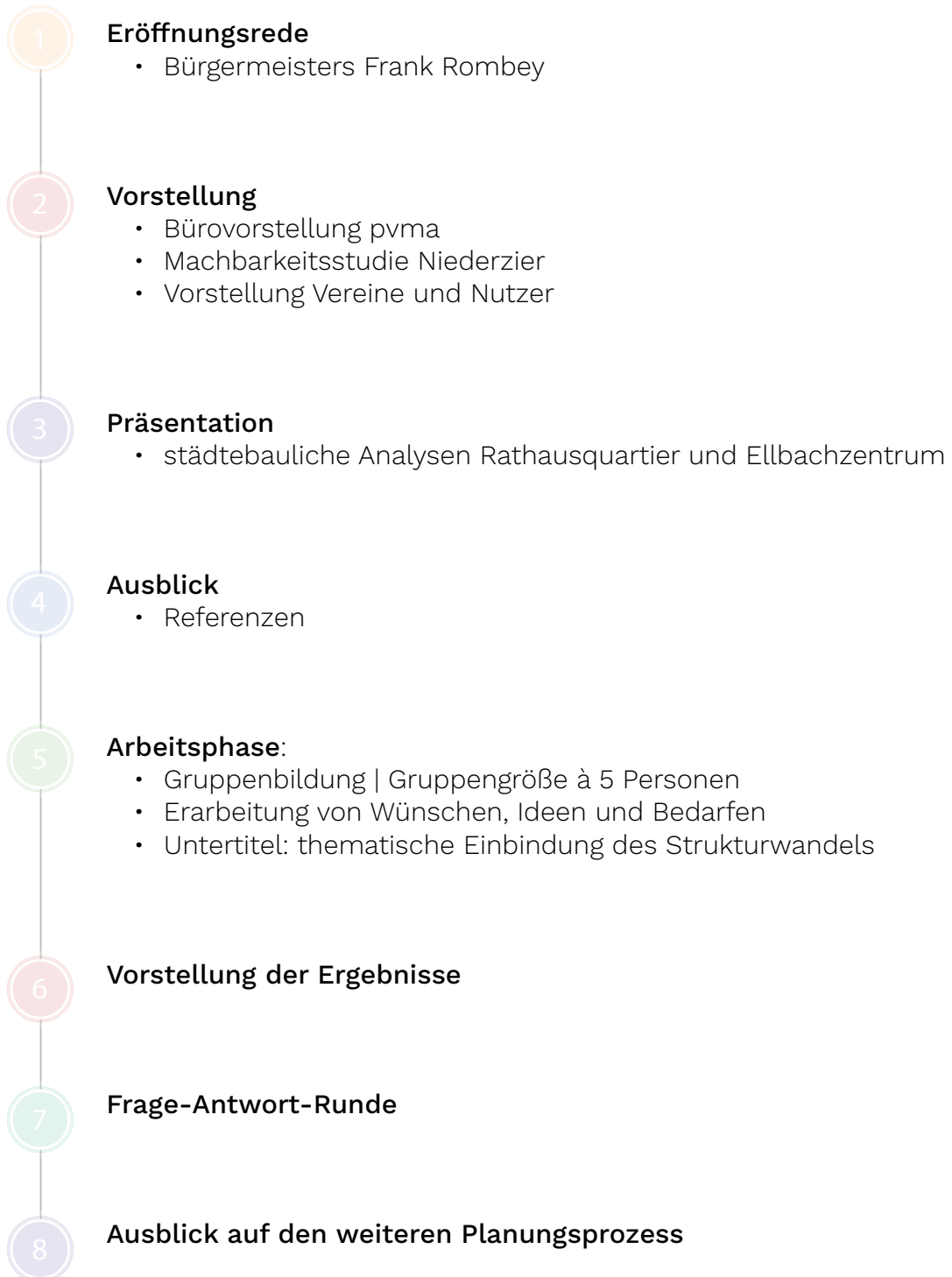
Beispielbestuhlung für gleichzei-
tige unterschiedlichen Nutzun-
genszenarien

In einem gemeinsamen Workshop mit den Vereinen und der Verwaltung Niederziers sollen Anforderungen, Wünsche und Interessensfelder abgefragt werden. Das Einbeziehen der Nutzer in den Planungsprozess und das partizipative Vorgehen führt dazu, eine möglichst hohe Zufriedenheit und gleichzeitig die Multifunktionalität und das Zusammenspiel der zukünftigen Nutzungen zu erzielen. Zudem stellt der Workshop eine allgemeine Informationsveranstaltung dar, die die Bürger*in-

nen in den Planungsprozess mit einbezieht. Der Workshop wird grundsätzlich in zwei Phasen gegliedert. Die erste Phase stellt einen Informationsteil dar. Im Anschluss folgt der zweite Teil mit einer Arbeitsphase, in denen sich die Bürger*innen in Gruppen zu der gegebenen Aufgabenstellung austauschen. Neben den zukünftigen Nutzer*innen und der Verwaltung sind der Bürgermeister und die für die Machbarkeitsstudie beauftragten Architekt*innen an-

wesend. Die Ergebnisse werden im Anschluss an den Workshop ausgewertet, dokumentiert und fließen in den weiteren Planungsprozess der Machbarkeitsstudie mit ein.







Begrüßung durch Bürgermeister Frank Rombey



Informationsteil (Bürovorstellung, Aufgabenvorstellung, Analysen) durch pvma



interaktive Arbeitsphase

Rathausquartier

Verwaltung

- Fraktionszimmer/ Besprechungsraum
- weitere Büros/ Besprechungsraum
- Ratssaal barrierefrei

Versorgung & Küche

- Teeküche & Treffpunkt
- Loungebereich
- Pausenbereich

öffentliche Einrichtung

- Bibliothek
- Ausstellungsraum
- Begegnung

Außenbereich

- Außenbereich mit Aufenthaltsqualitäten
- Veranstaltungsinfrastruktur auf dem Platz
- Sitzgelegenheiten

Technik

- Haustechnik

Sanitäranlagen

- Besuchertoiletten
- Sanitätsraum

Ellbachzentrum

Multifunktionsräume & Foyer

- als Treffpunkt
- Zusammenschaltbarkeit
- Barrierefreiheit
- Bühne
- für 199 Personen

Kinder- und Jugendarbeit

- Multifunktionsraum mit verschiedener Nutzung für 50 Personen
- Küchenzeile mit Backofen
- Chillbereich mit Spielgeräten
- Lager für Bastel- und Spielmöglichkeiten

Musikschule

- 4 Proberäume mit entsprechenden Anforderungen
- Saal

Sanitäranlagen

- Besuchertoiletten
- separate Zugänglichkeit von außen
- Sanitätsraum

Versorgung & Küche

- Aufwärmküche für Veranstaltungen und Catering
- direkte Verbindung zum Foyer
- Anlieferung
- mobile Theke

Lagerflächen

- Individuelle Lagerflächen für verschiedene Nutzungen
- Lagerflächen Möbel & Material

ausgeschlossen

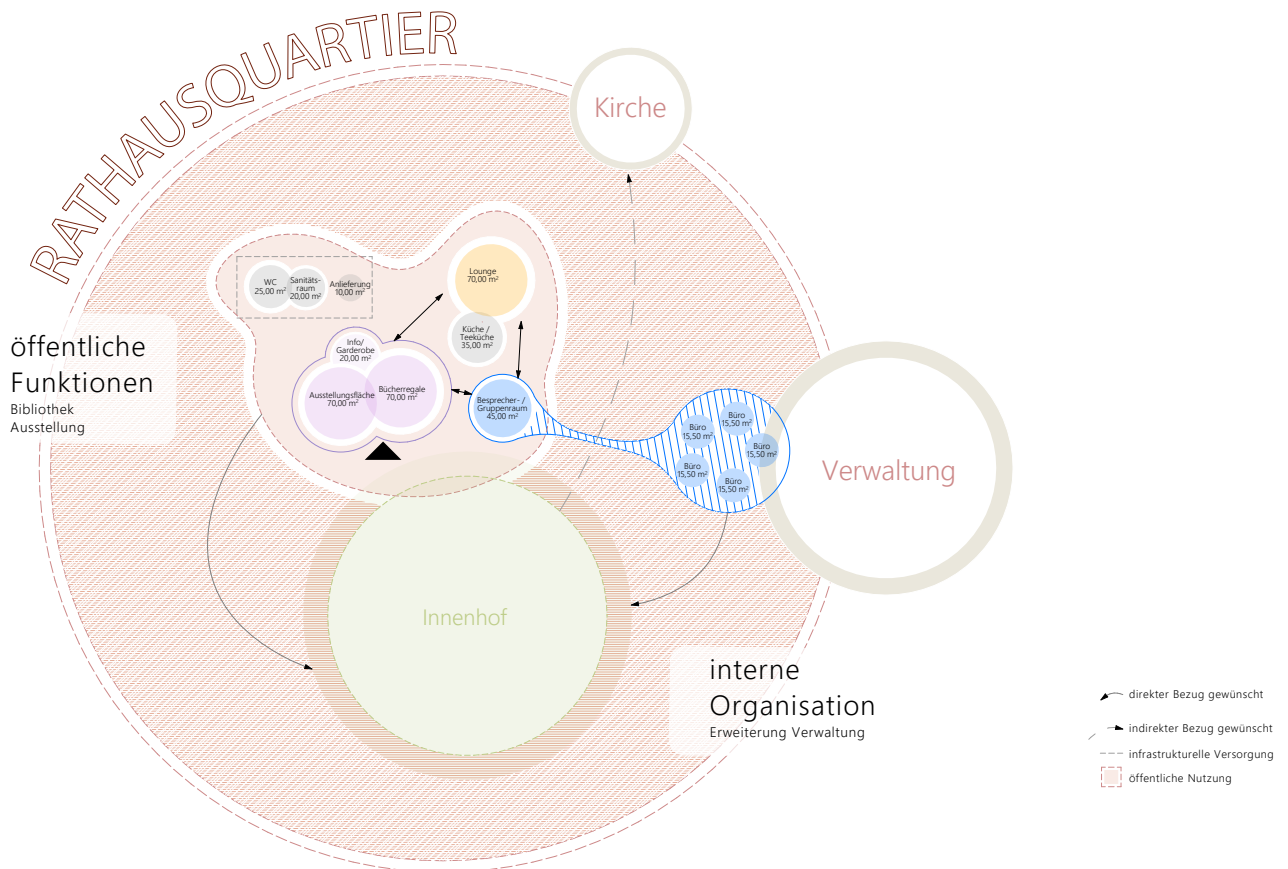
- Vollküche
- gastronomischer Dauerbetrieb
- spezifische Vereinsfunktionen im Innenbereich der Gebäude (Platzmangel)

Anlage 1: Ergebnischarts des Workshops

Das Raumprogramm für das Rathausquartier setzt sich aus verschiedenen Nutzungsbau-steinen zusammen, die eine hohe Mischung im sozialen und funktionellem Bereich versprechen. Neben Flächen für den allgemeinen Gemeindebedarf soll die Verwaltung in Teilen erweitert werden. In den ehemaligen Ratssaal, der zukünftig dem Ellbachzentrum zugeordnet ist, können weitere Büros für die Verwaltung entstehen.

Ein multifunktional genutzter Besprechungsraum soll als Besprechungsraum für die Verwaltung sowie als kleiner Versammlungsort für die Bürger nutzbar sein. Als Hauptnutzungen für den Gemeindebedarf soll eine Bibliothek sowie ein Ausstellungs-bereich entstehen. Außerdem ist eine Lounge mit angrenzender Teeküche sowie den nötigen Nebenräumen geplant. Das öffentliche nutzbare Raum-programm soll sich zum Platz

öffnen. Dieser soll durch eine Umgestaltung integraler Bestandteile des Rathausquartiers werden.



Machbarkeitsstudie Niederzier

02751 MRN

Raumprogramm Rathausquartier

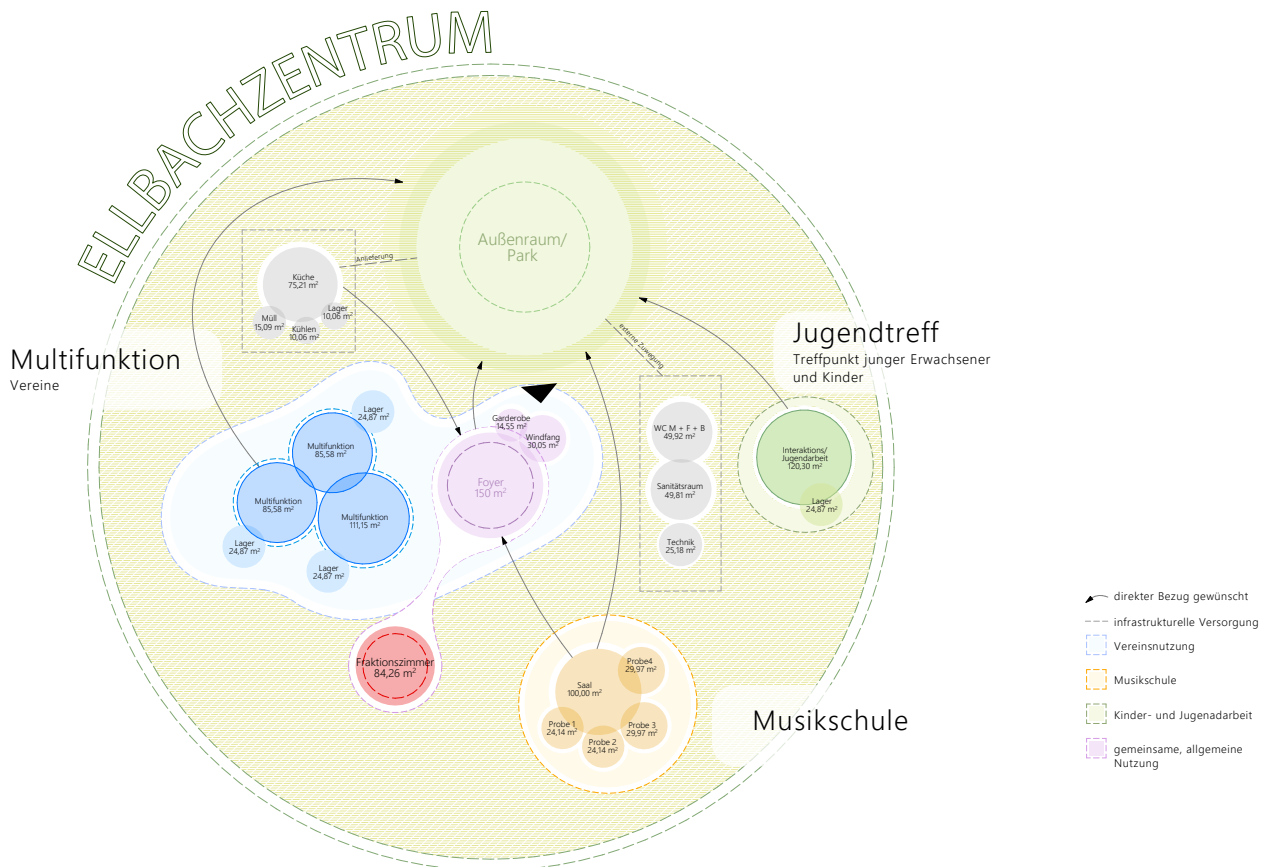
Pos.	Raum Bezeichnung	Gesamt			Bemerkung
		Anzahl Stk	Soll-Fläche m ²	Ist-Fläche m ²	
Veranstaltung			275	352	
	RQ-01 Ausstellung	1	81	70	öffentlich begehbar, freies Mobilar
	RQ-02 Bibliothek	1	81	73	Tische, Regale Computerplätze
	RQ-03 Lounge	1	40	60	Sitzmöglichkeiten
	RQ-04 Teeküche	1	15	20	Zone zum Aufwärmen mitgebrachter Speisen, Getränke, Spüle
	RQ-05 Besprechung	1	40	39	3 Pers inkl Schlagwerk + Klavier, Instrumentenschrank
	RQ-06 Büro	5	18	90	Erweiterung Verwaltung, 2 Arbeitsplätze
Nebenbereich			65	56	
	RQ-07 Abstell	1	5	16	3 WC, 1 Urinal, 2 WB
	RQ-09 PuMi	1	5	3	1 pro Etage
	RQ-10 Sanitär M	1	15	10	3 WC, 1 WB
	RQ-11 Sanitär F	1	15	10	3 WC, 1 WB
	RQ-12 Sanitär B	1	5	5	1 WC, 1 WB
	RQ-13 Sanitätsraum	1	20	22	1. Hilfe
		Gesamt Räume	SOLL 343	IST 408	

Das Raumprogramm für das zukünftige Ellbachzentrum ist für unterschiedliche Nutzungen der Bürger- und Vereinsbedarfe vorgesehen. Elementarer Bestandteil sind die zusammenschaltbaren Multifunktionsräume, die eine Gesamtkapazität von 199 Menschen aufweisen. Darüber hinaus wird das Bürgerzentrum der neue Standort für die Räumlichkeiten der Musikschule und des Kinder- und Jugendtreffs sein. Ein Fraktionszimmer für politische Angelegenheiten wird in den Baukörper integriert. Der sich momentan noch im Rathausquartier befindende Rats-

saal wird dort entfallen. Für zukünftige Ratssitzungen kann die Gemeinde auf die zuschaltbaren Multifunktionsräume zurückgreifen, die sowohl mit einer Bühne sowie der dazugehörigen Saaltechnik ausgestattet werden. Ein großes Foyer soll die verschiedenen Nutzungen miteinander verbinden. Ergänzt wird das Raumprogramm von Nebenfunktionen wie beispielsweise einer Küche, die für größere Veranstaltungen und Events genutzt wird. Aufgrund der Förderrichtlinien ist kein gastronomischer Dauerbetrieb möglich. Durch die direkte Lage im Frei-

zeitpark ist der Bezug der verschiedenen Nutzungen zum Außenraum sehr wichtig. Der Park soll in den Baukörper eingebunden werden und sich nach Möglichkeit sichtbar in diesem zeigen.

Zudem ist es gewünscht, dass die Sanitäranlagen unabhängig von den Öffnungszeiten des Bürgerzentrums vom Park aus nutzbar sind.



Machbarkeitsstudie Niederzier

02751 MRN

Raumprogramm Ellbachzentrum

Pos.	Raum Bezeichnung	Gesamt		Bemerkung	
		Anzahl Stk	Soll-Fläche m ²		Ist-Fläche m ²
Eingangsbereich			182	180	
	EZ 01 Foyer	1	150	145	entwurfsbedingt, inkl. Mobile Theke
	EZ 02 Windfang	1	16	20	
	EZ 03 Garderobe	1	16	15	
Veranstaltung			621	665	
	EZ 04 Multifunktionsraum	3	280	278	bis 199 Besucher, 3-fach teilbar, Raumhöhe: doppelgeschossig (>5m), Bühne
	EZ 05 Multifunktionsraum Kinder- und Jugend	1	150	175	teilbar, Einrichtung_ Küche, Kicker, Airhockey, Billard Chillcke
	EZ 06 Multifunktionsraum Künstler	1	25	26	für 5-6 Personen zur Vorbereitung einer Veranstaltung
	EZ 07 Muik Saal	1	100	114	bis 40 Personen inkl. Instrumente + Schlagwerk
	EZ 08 Probe	4	16	21	3 Pers inkl Schlagwerk + Klavier, Instrumentenschrank
	EZ 09 Fraktionszimmer/ Besprechung	1	50	51	
Nebenbereich			185	199	
	EZ 10 Sanitär M	1	15	16	3 WC, 1 Urinal, 2 WB
	EZ 11 Sanitär F	1	15	16	4 WC, 2 WB
	EZ 12 Sanitär B	1	5	5	1 WC, 1 WB
	EZ 13 Sanitätsraum	1	20	19	Erste Hilfe 4 WC, 6 WB, 8 Urinale
	EZ 14 Lager 1	4	15	60	
	EZ 15 Lager Kinder- und Jugend	1	30	30	Spiel und Bastelmaterial
	EZ 16 Haustechnik	1	30	27	Lüftungsanlage Veranstaltungsraum
	EZ 17 Küche	1	30	29	im EG, Anlieferung, Zugang zum Foyer
	EZ 18 Abstell	1	5	4	
	EZ 19 Kühlung	1	5	4	mit Küche verbunden
	EZ 20 Müll	1	10	15	EG- an Anlieferung
	EZ 21 PuMI	2	5	7	1 pro Etage
Außenbereich			80	80	
	EZ 22 Terrasse	1	80		Bezüge zum Park, verschieden Terrassen an Nutzräumen denkbar
		Gesamt Räume	SOLL 1068	IST 1124	

Zur räumlichen Fassung des Nutzungsprogramms werden im Rahmen der Layoutplanung drei Varianten erarbeitet. Diese unterscheiden sich in ihrem Volumen und der Anordnung der Erweiterung. Anhand eines Modells kann mithilfe von Volumen (grün) ein räumlicher Eindruck der Anbauten generiert werden. Verschiedene Entwurfsansätze können so direkt verglichen, favorisiert oder ausgeschlossen werden. Dies ist besonders in einem urbanen, städtebaulich stark geprägten Kontext sehr wichtig. Maßstäblichkeiten und die Angemessenheit des Volu-

mens des Anbaus sowie die Positionierung lassen sich räumlich überprüfen und bewerten.

Nachfolgend ist das Raumprogramm in drei unterschiedlichen Varianten volumetrisch abgebildet.



VI: Anbau an Rentei



VII: Anbau an Rentei & Neubau

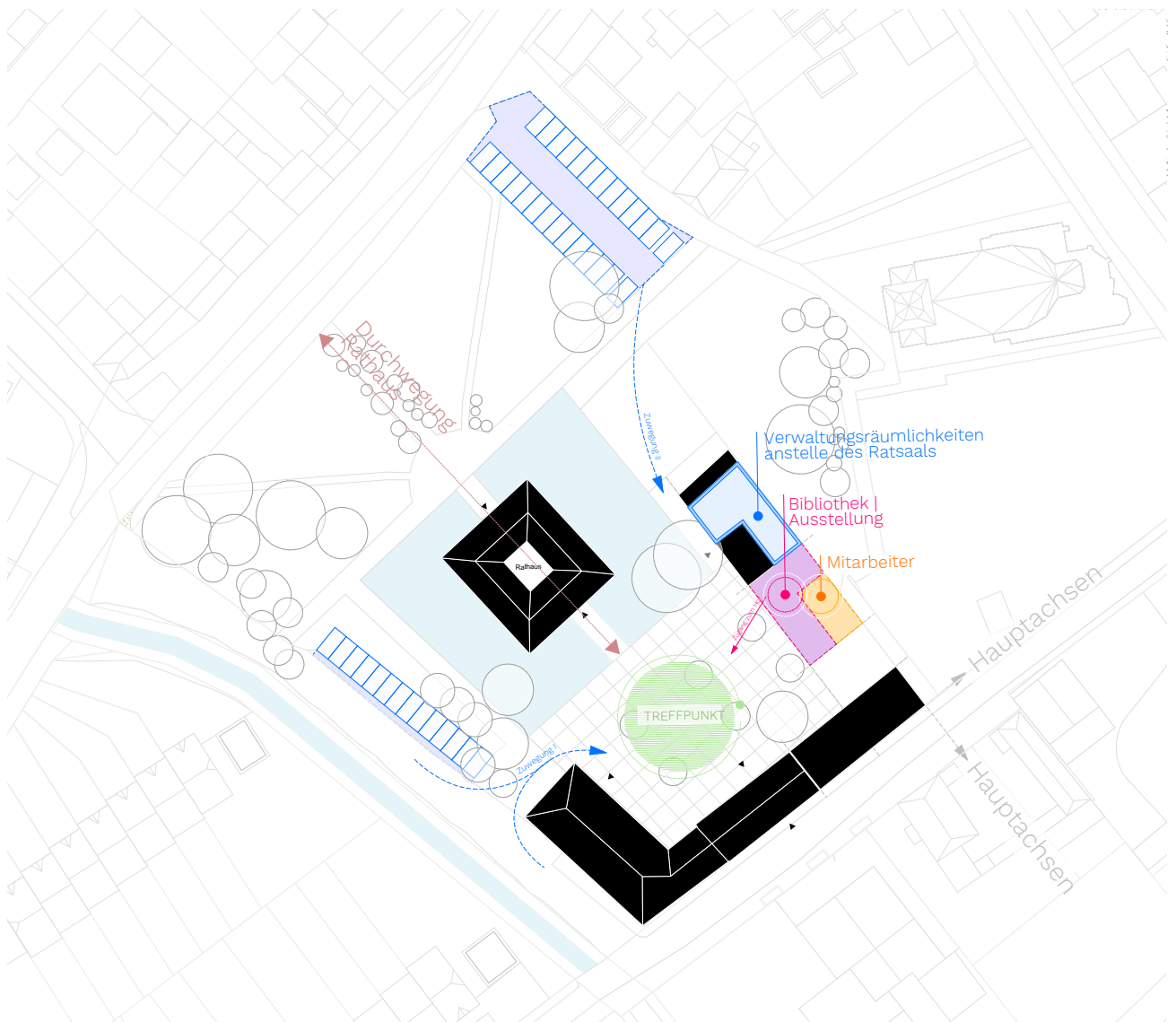


VIII: Anbau an Neubau

In der Variante I wird eine Erweiterung in Form eines Anbaus an die Giebelwand der Rentei vorgeschlagen. Die Breite und Höhe des Anbaus ergibt sich aus dem städtebaulichen Gefüge bzw. aus den Abmessungen des Renteigebäudes. Durch den Anbau wird das Quar-

tier baulich vervollständigt und die offene Situation zum Nachbargrundstück der Kirche St. Cäcilia räumlich geschlossen. Durch das Umlegen des Parkplatzes wird der Hof zukünftig westlich der Rentei erschlossen. Der Anbau als Verlängerung der Rentei ist für die Besucher

dadurch sehr gut zu erreichen. Bei einer Erschließung über die Rathausstraße westlich des Rathausquartiers setzt sich der Anbau in die Sichtachse der Besucher. Die Adressbildung ist dadurch sehr klar und intuitiv.



VI: Nutzungsaufteilung

Wie zuvor beschrieben greift der Anbau die Höhe der Rentei auf, führt diese baulich weiter fort. Er setzt sich demnach aus zwei Geschossen zusammen. Im Erdgeschoss befindet sich rechts vom Eingang der zweigeschossige Ausstellungsbereich. Durch die doppelte Höhe öffnet sich der Bereich zum Hof und belebt

diesen durch die öffentliche Nutzung. In der südwestlichen Ecke ist ein offener Thekenbereich mit angrenzender Küche und Sitzgelegenheit verortet. Hinter dem Ausstellungsbereich im Osten liegt die Versorgungsspanne mit Garderobe, Lager, Sanitär- und Sanitätsbereich. Eine Treppe und ein Aufzug stel-

len die Erschließung des oberen Geschosses barrierefrei sicher. Im Erdgeschoss sind in der Nähe des Eingangs ein Informationspunkt, die Garderobe und Sitzstufen verortet.

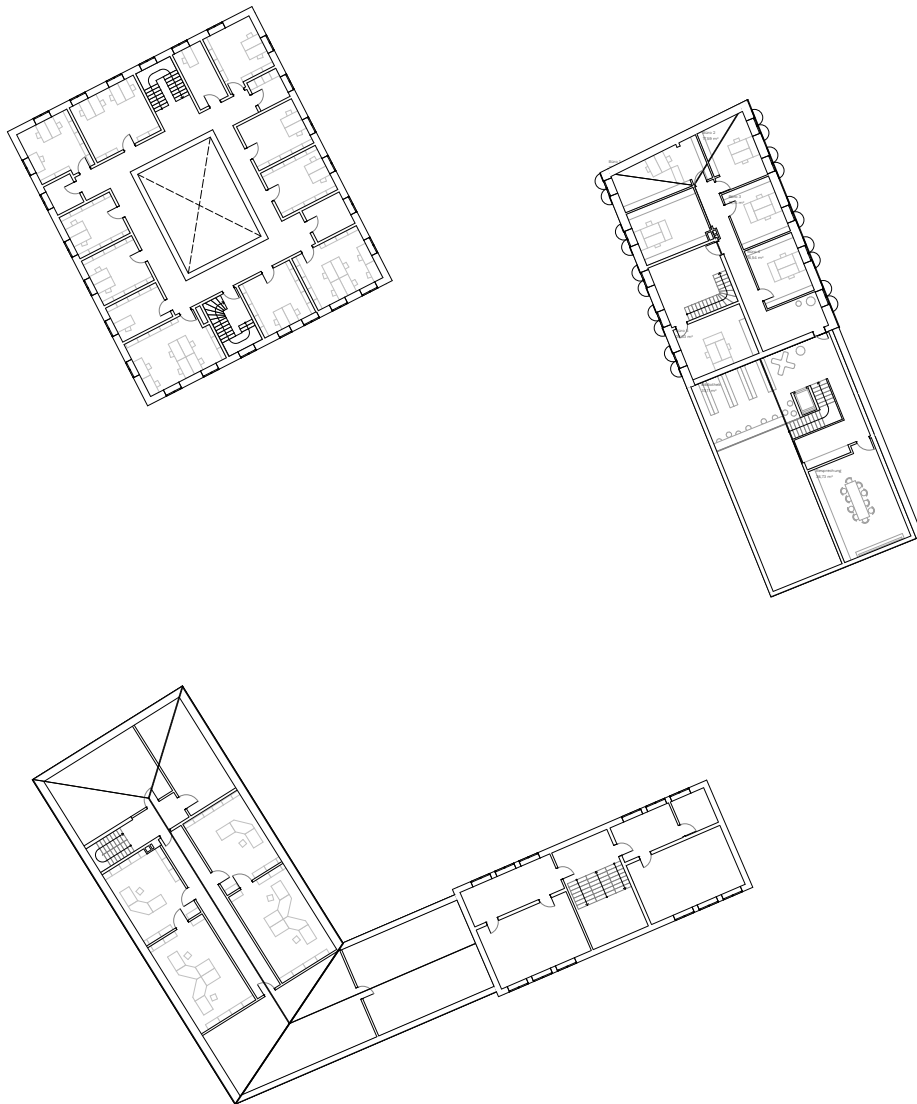


VI: Grundriss EG

Das Obergeschoss ist aufgrund der Doppelgeschossigkeit des Ausstellungsbereiches nur in Teilen bespielt. Erschließt man dieses über die Treppe oder den Aufzug, gelangt man in einen offenen Wartebereich. Dieser öffnet sich nach Westen zu der kleinen Bibliothek, die sich aus einem Arbeitsbereich und Bü-

cherregalen zusammensetzt und über dem Eingangsbereich liegt. Von der Bibliotheksempore hat man einen offenen Blick in den doppelgeschossigen Ausstellungsbereich. Im Südosten, oberhalb des Sanitärzimmers, liegt ein Besprechungsraum. Dieser kann sowohl von der Verwaltung als auch von Bürger*in-

nen genutzt werden und dient daher als kleiner Multifunktionsraum im Rathausquartier. Des Weiteren wird der heutige Ratsaal in der Rentei mit Büros für die Verwaltung umgeplant. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss ist die Rentei mit dem Anbau verbunden.

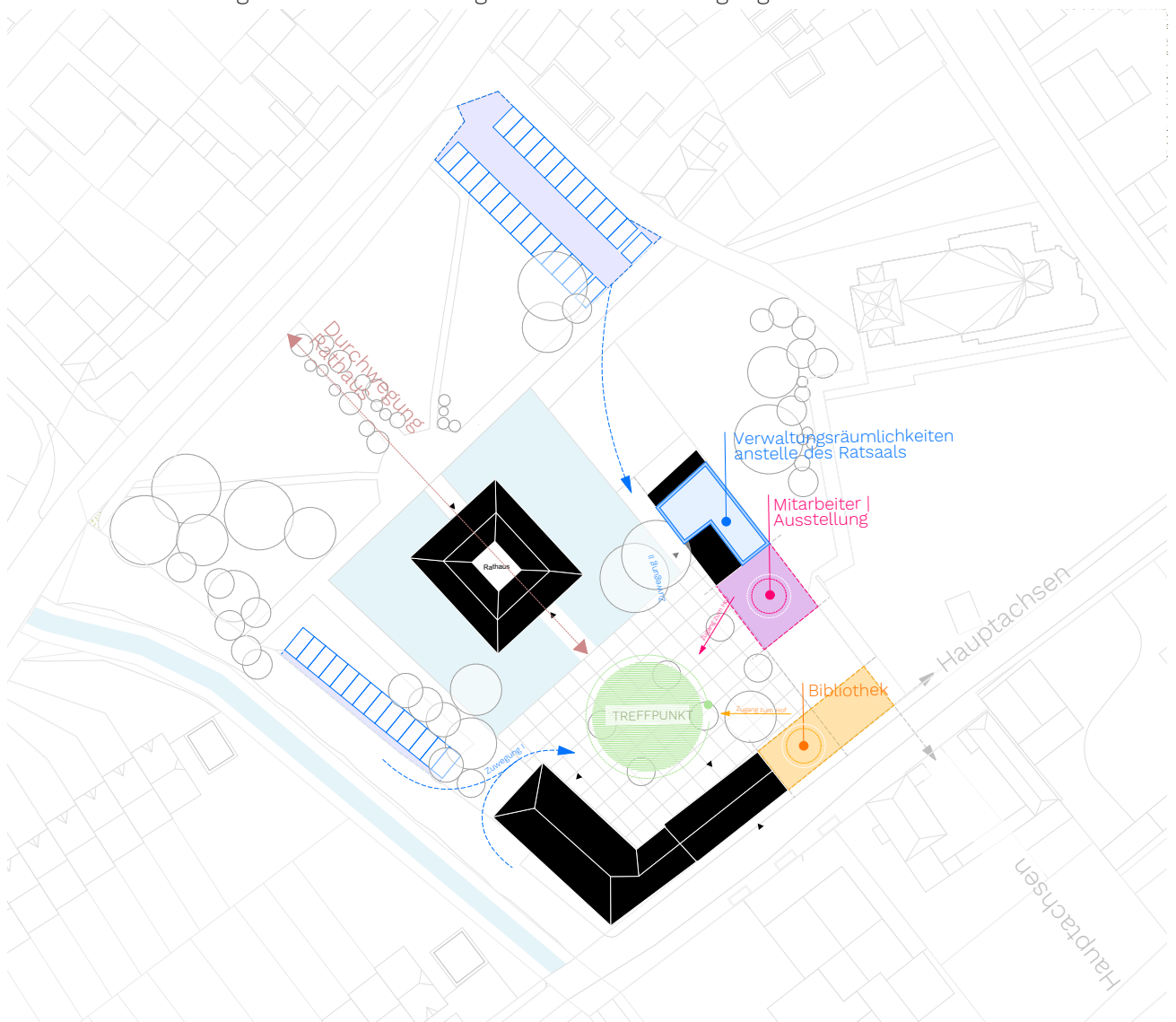


Vf: Grundriss OG

In der Variante II wird sowohl ein Anbau an die Rentei wie auch ein Anbau an den sich im Süden befindenden Neubau vorgeschlagen. Die dort aktuell vertoteten Garagen entfallen und werden überplant. Durch die Mehrgeschossigkeit des Anbaus an den Neubau wird die Rathausstraße stärker gefasst und

erhält wie der Platz eine höhere räumliche Qualität. Zwischen den beiden Anbauten setzt sich städtebaulich eine Lücke ab. Diese stellt den Bezug zum Nachbargrundstück her, auf dem sich die Pfarrkirche St. Cäcilia befindet. Durch die Umlegung des Parkplatzes und die damit einhergehende neue Zuwegung

zum Rathausquartier bildet der Anbau an den Neubau einen souveränen Abschluss der Platzsituation, der von dem Anbau an die Rentei flankiert wird. Beiden Baukörpern wird durch die beiden Erschließungswege eine klare Adresse zugesprochen.



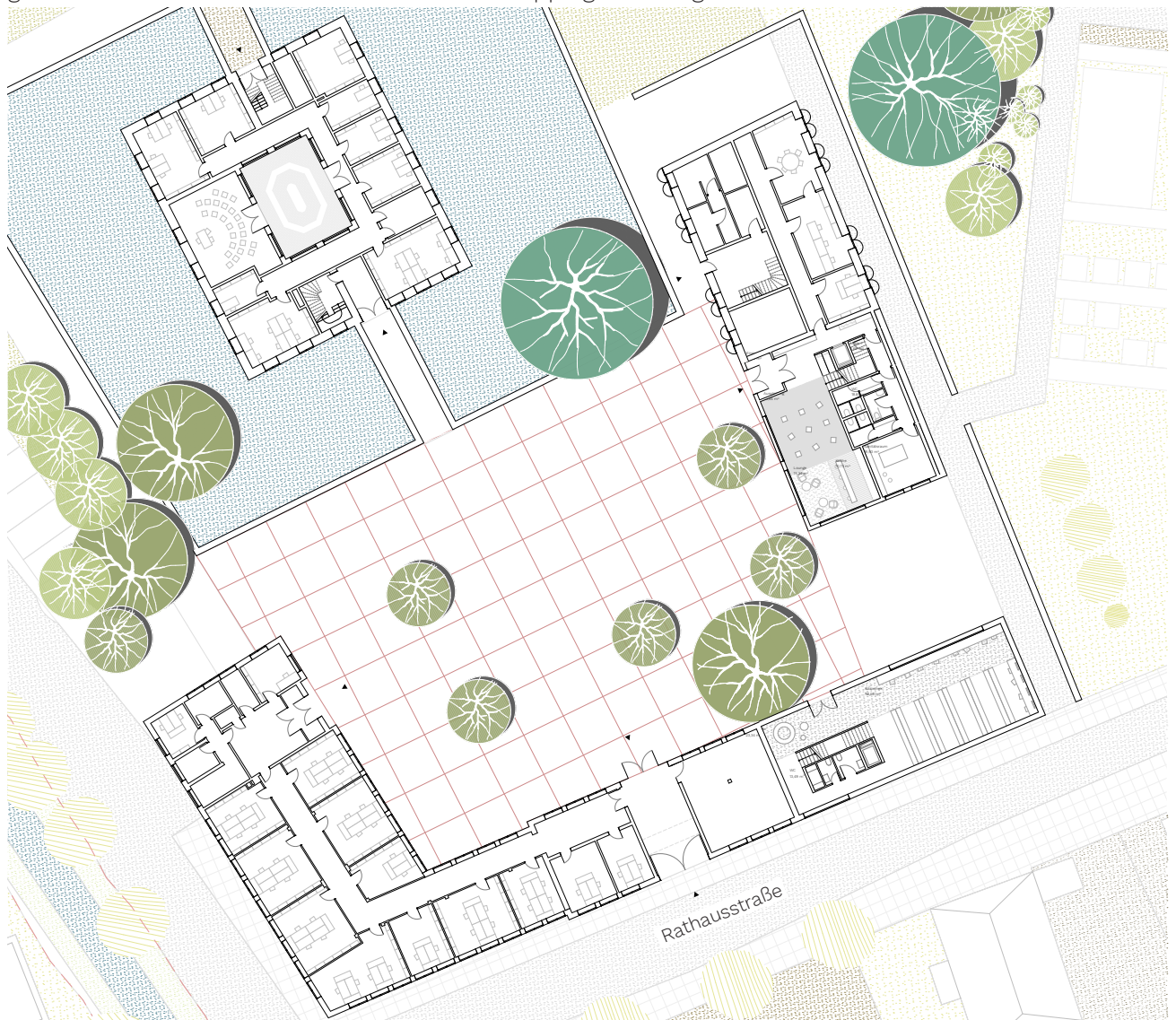
VII: Nutzungsaufteilung

Im Anbau an die Rentei ist im Bereich, der sich zum Hof orientiert, der Ausstellungsbereich doppelgeschossig angedacht, ähnlich wie in Variante I. Zudem ist hier ein Lounge- und Küchenbereich zu finden, der zum Verweilen und zur Diskussion einlädt. Nach Osten sind die geforderten Funktionsräume in

Form einer Spange organisiert. Durch einen Zugang sind der Anbau und die Rentei direkt miteinander verbunden.

Im südlichen Anbau an den Neubau, durch den die aktuellen Garagen überplant werden, ist die Bibliothek angeordnet. An der Fassade zum Platz erstreckt sich ein doppelgeschossiger Ar-

beitsbereich, dahinter sind die Bücherregale platziert. Durch einen funktionalen Kern erhält man eine fließende, großzügige Raumstruktur, die sich durch die Doppelgeschossigkeit im Fassadenbereich über beide Geschosse erstreckt.

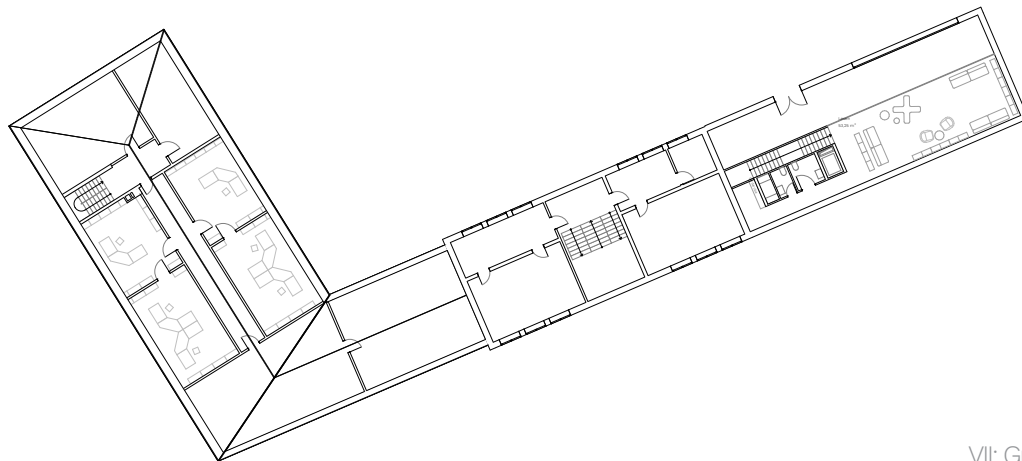
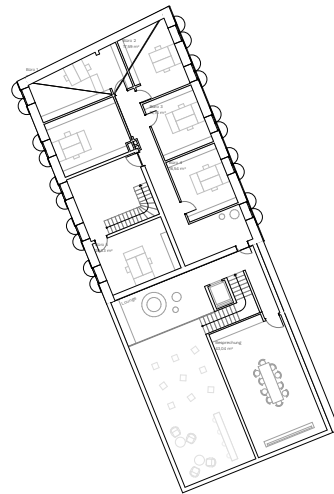
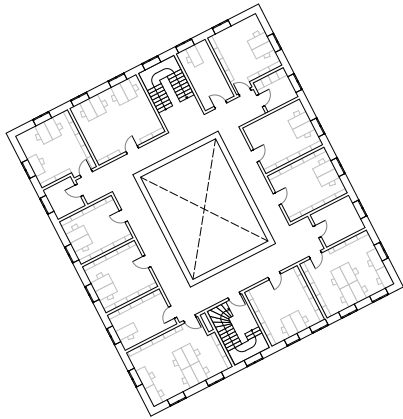


VII: Grundriss EG

Im Obergeschoss wird der heutige Ratssaal überplant und mit weiteren Büroräumlichkeiten für die Verwaltung versehen. Der Ratssaal zieht in das zukünftige Bürgerzentrum im Freizeitpark. Durch einen Durchgang erreicht man neben der Treppe im Anbau diesen auch direkt aus dem Renteigebäude. Im Bereich

an der Rentei findet sich ein Loungebereich wieder, der dem kurzen Aufenthalt vor einer Veranstaltung im Multifunktionsraum bietet, der sowohl von den Bürgern als auch dem Rat genutzt werden kann. Die barrierefreie Erschließung ist durch die Einplanung eines Aufzuges gegeben. Im OG des Anbaus am

Neubau befindet sich der offene Lesebereich der Bibliothek. Dieser lädt neben dem Lesen zum Austausch und Verweilen ein. Über die Brüstung entsteht hier ein direkter Bezug zum Arbeitsbereich der Bibliothek im Erdgeschoss.

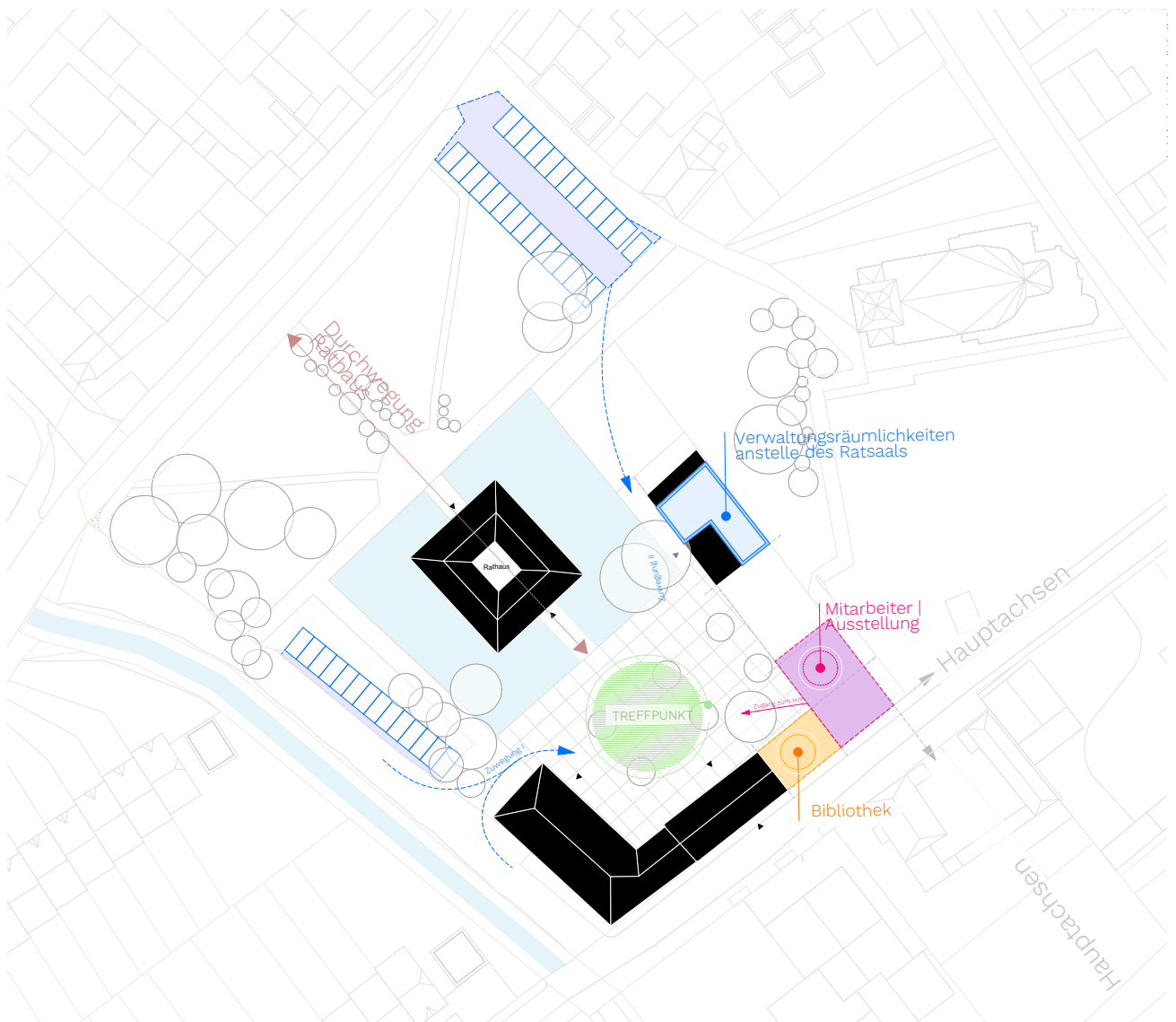


VII: Grundriss OG

Die dritte Variante zeigt einen Anbau am Neubau des Ensembles über Eck. Hier wird die städtebauliche Form am besten ergänzt und der Hof in der Ecke geschlossen. Städtebaulich hält man die Sichtachse auf die benachbarte Pfarrkirche frei und betont diese baulich. Dadurch

wird das historische Ensemble in das Rathausquartier einbezogen. Der über Eck geplante Neubau bespielt den Hof, mit seinen zwei Fassaden, die sich zu diesem ausrichten. Die Adressbildung ist in dieser Variante sehr klar über die Ecke. Durch den Anbau wird der Hof gefasst und

der Straßenraum zur Rathausstraße deutlicher gestärkt. Grundsätzlich richtet sich der Anbau in Höhe und Kubatur nach dem westlichen Flügel des Neubaus aus. Lediglich der Mittelteil mit dem historischen Tor erhebt sich in dem ergänzten Gefüge.



VIII: Nutzungsaufteilung

Der L-förmige Grundriss bildet im Erdgeschoss zwei gleichwertige, großzügige Räume aus. Diese werden durch einen in der Ecke liegenden Kern funktional getrennt. In dem südlich liegenden Bereich ist die Bibliothek verortet, die sich in einen Arbeits- und Lesebereich so-

wie einer Regalspange unterteilt. Im nördlichen Bereich liegt die doppelgeschossige Ausstellungsfläche. Durch die Platzierung der öffentlichen, repräsentativen Funktionen in Richtung des Platzes wird dieser belebt. Besucher*innen können durch präzise gesetzte Öffnungen Ein-

blicke in das Gebäude erlangen. In der Ecke des Anbaus sind die funktionalen Räume verortet, zu denen Lager, Sanitätsflächen und die vertikale Erschließung zählen.

In Verlängerung des Eingangsbereiches finden sich Informationspunkt- und Garderobe wieder.

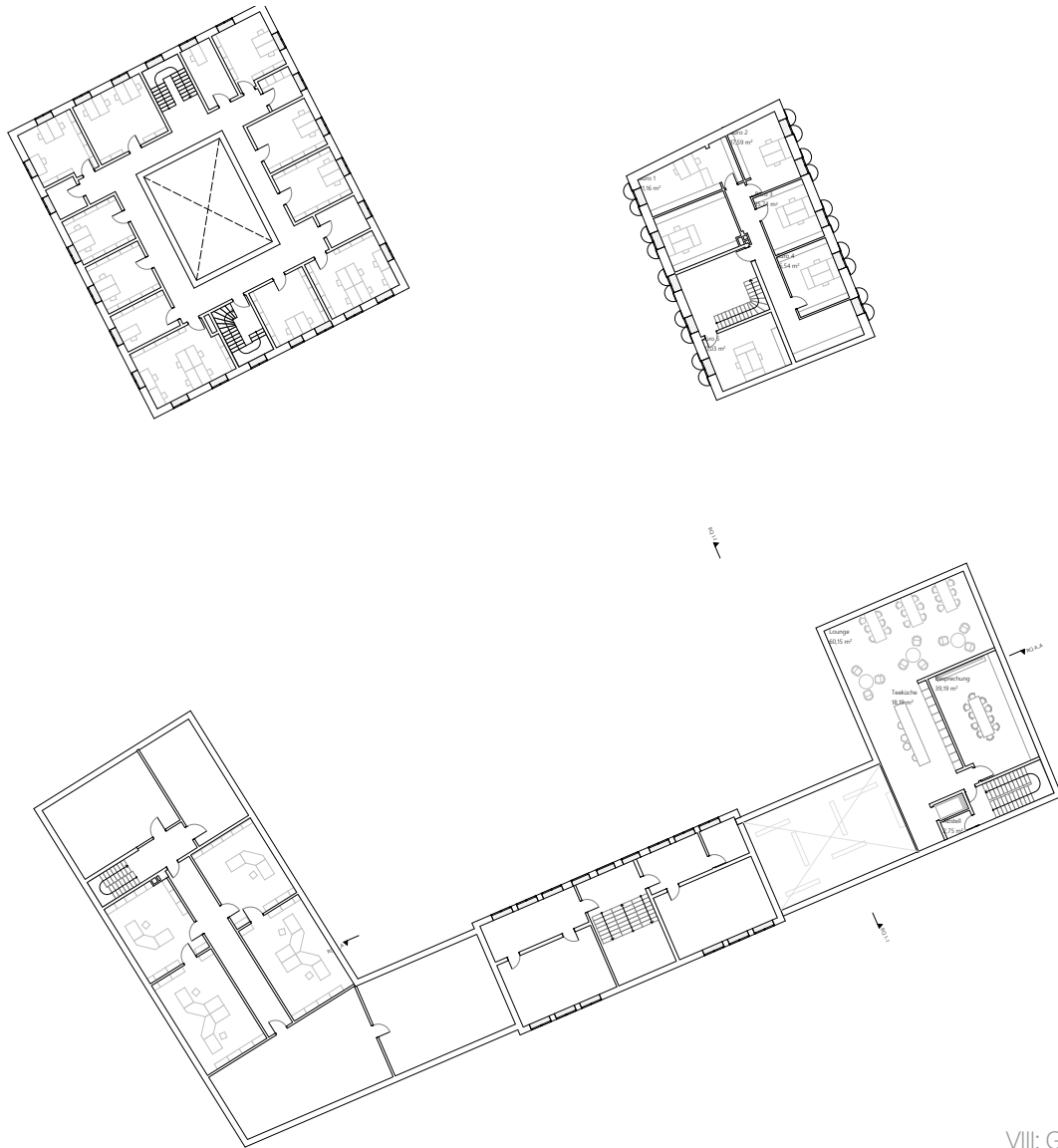


VIII: Grundriss EG

Im Obergeschoss befindet sich der Lounge- und Küchenbereich zur allgemeinen Nutzung. In diesem Bereich zeichnet sich das Satteldach ab, mit dem der Anbau das Gebäude steil abschließt. Hinter dem Küchenbereich liegt der Besprechungsraum. Neben den internen Nutzungen für die Verwaltung

können hier auch kleinere Bürgertreffen stattfinden. Durch die Doppelgeschossigkeit des Ausstellungsraumes, der so an Großzügigkeit und räumlicher Qualität gewinnt, prägt das Satteldach auch hier den Raum. Die Erschließung des OGs findet sich in dem funktionalen Kern wieder. Sie ist so platziert, dass

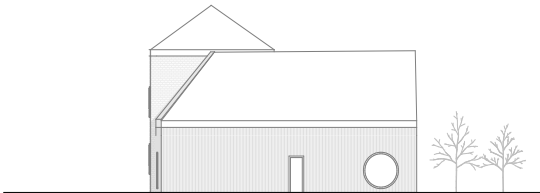
man auf einen Emporenbereich auskommt, von dem man direkt in den Ausstellungsraum blicken kann. Der sich heute in der Rentei befindende Ratssaal wird mit fünf zusätzlichen Büros zur Verwaltungsnutzung überplant. Der Ratssaal wird sich im zukünftigen Ellbachzentrum wiederfinden.



VIII: Grundriss OG



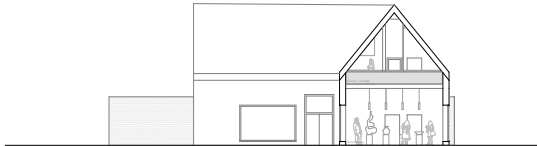
Ansicht Nord



Ansicht Ost



Schnitt A-A



Schnitt 1-1



mögliches Erscheinungsbild



mögliches Erscheinungsbild

ÖKOLOGISCHE QUALITÄT		
Ressourcenschonung, Kreislauffähigkeit und Klimaschutz		
Unterpunkte	Beschreibung	Einschätzung der Umsetzbarkeit
Reduzierung des Ressourcenverbrauchs	Zur Reduzierung des Ressourcenverbrauchs wird eine effiziente Bauweise und Planungskonzepte gefordert, die den Materialverbrauch minimieren. Die Bauweise sollte beispielsweise einen hohen Grad an Vorfertigung und den Einsatz von Recyclingmaterialien zur Abfallreduzierung aufweisen. Gleichzeitig sollen die Prinzipien des zirkulären und sortenreinen Bauens berücksichtigt werden. So kann die Ressourceneffizienz deutlich gesteigert werden.	gut
Nutzung energiearm hergestellter Materialien und nachwachsender Rohstoffe	Bevorzugt sollten Baumaterialien mit geringem Energieaufwand bei Herstellung und Transport verwendet werden. Selbiges gilt für den Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen mit geringem ökologischen Fußabdruck und einer guten CO2-Bilanz, die sich nicht nur aus den entstehenden Emissionen, sondern auch dem Speichern von CO2 zusammensetzt.	gut
Zunahme einer Kohlenstoffspeicherung an/von Gebäuden	Um die Zunahme der Kohlenstoffspeicherung in Gebäuden zu fördern, sollten Baustoffe wie Holz verwendet werden, da sie Kohlenstoff speichern können. Zur Unterstützung der Kohlenstoffbindung sollten alle Dachflächen begrünt werden. Bei Dachflächen, die für solare Gewinne genutzt werden, wird auf hybride Solargründach-Systeme hingewiesen.	gut
Hohe Wiederverwertungsrate bei Wasser, Wärme und Primärrohstoffe für eine kreislaufbewusste, CO2-arme Quartiersentwicklung	Für eine hohe Wiederverwertungsrate bei Wasser, Wärme und Primärrohstoffe sollen ausreichende Flächen für Wasserrückgewinnungssysteme und Grauwassernutzung in der Planung implementiert werden. Ebenfalls sind Konzepte für die Nutzung von erneuerbaren Energiequellen für die Wärmeversorgung zu entwickeln. In der Planung sollen effizientes Abfallmanagement und mögliche Recyclingsprogramme sowie kreislaufgerechtes Planen und Konstruieren (C2C...) berücksichtigt werden.	gut

Wirkung auf die lokale Umwelt		
Unterpunkte	Beschreibung	Einschätzung der Umsetzbarkeit
Erhalt im Planungsprozess Grundstück	Die vorgesehene Baumaßnahme wird einen bedeutenden Eingriff in das städtebauliche Ensemble mit sich bringen. Die für das Bauvorhaben vorgesehene Grundfläche ist aktuell bebaut und soll überplant werden. Die Platzierung des Gebäudes nimmt Rücksicht auf die vorhandenen und ehemaligen baulichen Strukturen und ergänzt diese in Teilen. Gleichzeitig sollen Sichtachsen zur benachbarten Kirche berücksichtigt und der Flächenverbrauch minimiert werden.	mittel
Erhalt im Planungsprozess Umfeld	Die Sicherung des Ensembles sowie die Sichtachsen zur benachbarten Pfarrkirche werden erhalten und betont. Die Erschließung des Rathausquartiers über die Rathausstraße wird mit Hilfe eines Einbahnstraßensystems verbessert. Der Anschluss an die Promenade zum Freizeitpark soll im Zuge dessen gestärkt werden.	gut
Aufbau quartiernahe Ökosysteme und Freiräume zur Schaffung von Versickerungs- / Verdunstungsflächen und Frischluftschneisen	Aufgrund der hohen Versiegelung des Grundstücks und des baulichen Eingriffs in den Ort, der zu einer höheren baulichen Dichte führt, müssen durchlässige, retentionsfähige Oberflächen für die Versickerung von Regenwasser eingeplant werden. Eine Begrünung des Hofes und der Hauptstraße durch Bäume ist essenziell. Des Weiteren soll Rücksicht auf ausreichend Freiräume zur Förderung der Luftzirkulation und des Luftaustauschs berücksichtigt werden.	mittel
Reduktion von Emissionen (Schadstoffe, Licht, Lärm)	Es sollen Maßnahmen ergriffen werden, um emissionsarme Verkehrsmittel zu fördern und Fahrradwege auszubauen. Gleichzeitig sollte das Bauvorhaben mit dem ÖPNV gut erreichbar sein. Zudem soll energiesparende Außenbeleuchtung eingesetzt werden, um Lichtverschmutzung zu vermeiden. Dennoch muss berücksichtigt werden, dass der Individualverkehr in näherer Zukunft eine vorreitende Rolle spielen wird. Eine Lärmschutzbegrünung zur westlichen Nachbarbebauung sollte geprüft werden, um eine Lärmpufferzone zu schaffen.	mittel

Flächenverbrauch/-dichte		
Unterpunkte	Beschreibung	Einschätzung der Umsetzbarkeit
Reduzierung der Flächeninanspruchnahme sowie der Flächenversiegelung durch die Implementierung einer angemessene Dichtetypologie und Kompaktheit der Gebäude	Ziel ist es, durch eine sinnvolle und funktionale Anordnung der Nutzungen ein kompaktes, bis zu zweigeschossiges Gebäude zu planen und dabei angemessene Freiräume zu schaffen. Generell sollte eine maximale Reduzierung der Flächenversiegelung angestrebt werden.	gut
Effiziente Erschließungsstrukturen	Bei dem Neubau handelt es sich um eine Versammlungsstätte, bei der ein hohes gleichzeitiges Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Die Verkehrswege sollten effizient für hohe Belastungen geplant werden, um die Erreichbarkeit zu verbessern und den Verkehrsfluss zu optimieren. Des Weiteren sollte eine Förderung von Fußgänger- und Fahrradwegen sowie öffentlichen Verkehrsmitteln berücksichtigt werden, um den Bedarf an Individualverkehr zu reduzieren.	gut
Sicherung von Frei- und Grünflächen	Für die Sicherung von Frei- und Grünflächen sollte ein Maßnahmenkatalog zusammengestellt werden, der beispielsweise Vorschriften zum Erhalt und den Umgang mit Grünflächen im Baufeld bereitstellt.	mittel

Förderung des Umweltverbunds		
Unterpunkte	Beschreibung	Einschätzung der Umsetzbarkeit
Realisierung autoarmer Quartiere mit geringer Emissionslast und sinnvoll vernetzten Verkehrsangeboten für umweltverträgliche Beförderung über Fuß- und Radwege	Aufgrund der weiten Wege zwischen verschiedenen Ortsteilen und anderen Gemeinden ist der Individualverkehr in Niederzier verhältnismäßig hoch. Dennoch ist das Rathausquartier gut an den ÖPNV angebunden, wodurch hier eine Reduzierung des Individualverkehrs denkbar wäre. Die aktuelle Parksituation auf dem Hof soll entfallen, um auf diesen Flächen Nachhaltigkeitsfaktoren umsetzen zu können. Der Parkplatz wird in den Norden des Quartiers verlegt. Maßnahmen zur Sicherung und Priorisierung von Fuß- und Radwegen ermöglichen umweltverträgliche und verkehrsberuhigte Konzepte.	gut
Eine quartiernahe ÖPNV- und E-Mobilitätsinfrastruktur sowie Sharing-Modelle und der Minimierung des ruhenden Verkehrs unter der Berücksichtigung von BlueGreenGrey Systemen.	Die zentrale Lage und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sollten durch die Integration von E-Mobilitätsinfrastruktur, Fahrradgaragen und Sharing-Modellen ergänzt und gestärkt werden. Zudem sollten Flächen für die Umsetzung von BlueGreenGrey Systemen geprüft werden.	gut

Regenerative Energiegewinnung		
Unterpunkte	Beschreibung	Einschätzung der Umsetzbarkeit
Klimagerechte Energiegewinnung und -Versorgung	In der Planung sollte eine nachhaltige und klimagerechte Energiegewinnung und -versorgung durch die Integration von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Quellen berücksichtigt werden. Die Einbindung von Abwärme, die Förderung der Elektromobilität und partizipative Ansätze fördern einen ganzheitlichen, ressourceneffizienten Ansatz für eine zukunftsweisende und umweltfreundliche Projektentwicklung.	gut

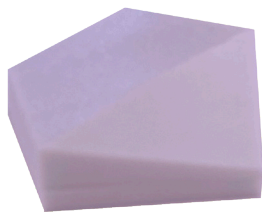
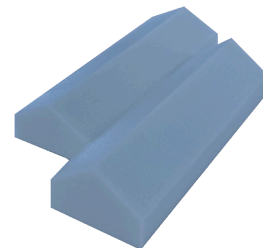
ÖKONOMISCHE QUALITÄT		
Lebenszykluskosten		
Unterpunkte	Beschreibung	Einschätzung der Umsetzbarkeit
Sinnvoller und bewusster Umgang mit den wirtschaftlichen Ressourcen über den gesamten Lebenszyklus des Bauwerks (Einbezug aller Folgekosten in die Kostenerhebung) sowie eine regelmäßige Beschäftigung mit möglichen Folgekosten der Entwurfs- und Ausführungsplanung	Um einen sinnvollen und bewussten Umgang mit wirtschaftlichen Ressourcen im gesamten Lebenszyklus eines Bauwerks zu gewährleisten, ist eine umfassende Einbeziehung aller Folgekosten von der Planung bis zum Rückbau entscheidend. Dies beinhaltet die Durchführung einer detaillierten Lebenszykluskostenanalyse, die Auswahl nachhaltiger Materialien und den Fokus auf energieeffiziente Technologien. Zusätzlich erfordert es eine regelmäßige Auseinandersetzung mit möglichen Folgekosten bereits in den frühen Phasen der Entwurfs- und Ausführungsplanung, um langfristige wirtschaftliche Nachhaltigkeit zu gewährleisten.	gut
Resilienz / Widerstandsfähigkeit		
Unterpunkte	Beschreibung	Einschätzung der Umsetzbarkeit
Widerstands- und anpassungsfähige Konzeption des Quartiers, um vor den Auswirkungen von (Natur-)katastrophen zu schützen, Resilienz fördern und flexibel auf veränderliche Nutzungsbedürfnisse reagieren zu können (reversibel)	Die Förderung der Resilienz des Projektes erfordert eine widerstands- und anpassungsfähige Konzeption, die vor den Auswirkungen von (Natur-)katastrophen schützt. Dies beinhaltet die Implementierung flexibler Planungsansätze, um auf veränderliche Nutzerbedürfnisse reagieren zu können, wobei die Möglichkeit des Rückbaus des Projektes im Fokus steht. Durch ganzheitliche Maßnahmen wird die Widerstandsfähigkeit des Projektes gestärkt und die Grundlage für eine nachhaltige und adaptive Entwicklung geschaffen.	gut
Attraktivierung des Wirtschaftsstandorts		
Unterpunkte	Beschreibung	Einschätzung der Umsetzbarkeit
Ausschöpfen des örtlichen Marktpotenzials und Sicherung des langfristigen Werterhalts durch Schaffung hochwertiger und mischgenutzter Quartiere/Objekte mit hoher Nutzerakzeptanz und zukunftsorientierten Arbeitsplatzverhältnissen.	Die Planung zur Erweiterung des Rathausquartiers wird der größtmöglichen Zahl an Nutzern und Interessenten gerecht. Durch die Integration einer Bibliothek, Ausstellungsmöglichkeiten für Vereine sowie eine Mischnutzung von Verwaltung und Bürgern werden verschiedene Schwerpunkte gesetzt. Diese führen zu einer erhöhten Mischung und ermöglichen die Sicherung des langfristigen Werterhalts.	gut
Effiziente Energieinfrastrukturen		
Unterpunkte	Beschreibung	Einschätzung der Umsetzbarkeit
Schaffung der technischen und baulichen Voraussetzung für die Optimierung des Energieverbrauchs inkl. Kompakter Bauweise (A/V-Verhältnis, Stellung der Gebäude), smarter Infrastruktur und innovativen Speichersystemen, um zur Senkung der Kosten der Energieversorgung und des -verbrauchs beizutragen und eine quartiersübergreifende Kopplung der Versorgungssysteme zu ermöglichen; Mindeststandard für	Die Schaffung effizienter Energieinfrastrukturen erfordert die technische und bauliche Optimierung des Energieverbrauchs, darunter kompakte Bauweisen mit einem günstigen A/V-Verhältnis und geeigneter Gebäudeausrichtung. Die Implementierung smarter Infrastrukturen sowie innovativer Speichersysteme trägt zur Senkung der Kosten der Energieversorgung und -nutzung bei. Durch die Etablierung eines Mindeststandards wie der Effizienzhausstufe KfW 55 wird nicht nur die Effizienz der Baukörper verbessert, sondern auch die Möglichkeit zur quartiersübergreifenden Kopplung der Versorgungssysteme geschaffen.	gut

SOZIALE QUALITÄT		
Inklusiver Städtebau		
Unterpunkte	Beschreibung	Einschätzung der Umsetzbarkeit
Entwicklung und Sicherung einer sozial durchmischten Stadtstruktur (unter Einbeziehung des bestehenden architektonischen Umfelds), die die Bedürfnisse nach Wohnraum, sozialer Interaktion, erreichbaren Freiräumen und Versorgungseinrichtungen gleichermaßen berücksichtigt und jedem Menschen zugänglich macht.	Der Standort des Rathausquartiers wird durch den baulichen Eingriff neben der Verwaltungsnutzung auch von Bürgern aktiv nutzbar sein. Die Nähe zur Pfarrkirche St. Cäcilia und dem Familienzentrum an der Rathausstraße ermöglichen eine vielschichtige soziale und integrative Nutzung. Die zentrale Lage des Standorts zeichnet sich durch eine gute Erschließung und Vernetzung innerhalb der Gemeinde aus, die sich durch den Anschluss an den angrenzenden Freizeitpark und die oben genannten Einrichtungen definiert.	gut
Zugängliche Nahverkehrsinfrastruktur		
Unterpunkte	Beschreibung	Einschätzung der Umsetzbarkeit
Beitrag zur Verkehrswende, indem barrierefreie ÖPNV-Haltepunkte ausgebaut und multifunktionale Straßenräume angelegt werden, über die Zugang zu leistungsfähigen und niedrighschwelligem Mobilitätsangeboten für alle Menschen besteht.	Die ÖPNV-Haltepunkte in direkter Nähe sollen in dem auszubauenden Mobilitätsangebot integriert werden und durch Sharing-Angebote und Fahrradgarage ergänzt werden. Zusätzlich ist die Reduzierung der PKW-Stellplätze durch Mobilitätskonzepte für Personal und Besucher zu prüfen.	gut
Integrierte Planung		
Unterpunkte	Beschreibung	Einschätzung der Umsetzbarkeit
Entwicklung nachhaltiger Areale durch frühzeitige Zusammenarbeit aller für das Projekt relevanten Fachdisziplinen.	Durch eine koordinierte Interaktion während der Planungsphase können ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte integriert werden, um eine umfassende nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten.	gut
Urbane Governance		
Unterpunkte	Beschreibung	Einschätzung der Umsetzbarkeit
Kollektive und transparente Begleitung des Projekts von der Mikroebene über die Stadtgesellschaft bis hin zur (regionalen) Verwaltung durch angemessene Organisationsstrukturen und Partizipationsmöglichkeiten, um eine nutzerorientierte Flächenentwicklung zu erreichen.	Um eine nutzerorientierte Flächenentwicklung zu erreichen, sollten im Rahmen der urbanen Governance die Einrichtung kollektiver und transparenter Begleitstrukturen auf verschiedenen Ebenen eingerichtet werden, die sich von der Mikroebene über die Stadtgesellschaft bis hin zur regionalen Verwaltung ziehen. Dies kann durch die Schaffung angemessener Organisationsstrukturen und die Integration von Partizipationsmöglichkeiten erfolgen. Eine umfassende und transparente Beteiligung aller relevanten Akteure fördert eine effektive Steuerung des Projekts. Dadurch trägt sie zur Schaffung einer stadtweiten Governance bei, die die Bedürfnisse der Nutzer reflektiert.	gut

Die städtebauliche Situation im Ellbachzentrum ist aufgrund der Lage im Park besonders weitläufig. Die Änderung des FNP im südlichen Bereich von einer Grün- zu einer Gemeindebedarfsfläche verweist darauf, dass sich bis auf die Kita südlich des Baufeldes keine bauliche Substanz in der näheren Umgebung befindet. Besonders im direkten Vergleich mit dem städtebaulich sehr gefassten Rathausquartier stellt dies eine andere Ausgangslage zur Entwurfsfindung da. Prinzipiell entsteht hier ein Bauvorhaben auf einer grünen Fläche. Diese ermöglicht auf der einen Seite große Freiheit be-

züglich Form, Fläche, Höhe etc. erschwert gleichzeitig aber auch die Entwurfsfindung in Bezug auf die architektonischen Entscheidungen, die nicht willkürlich getroffen werden sollten. Demnach ist es wichtig, die Gesamtheit des Gebietes als Raum zu begreifen, in den sich das Bauprojekt integrieren soll. Des Weiteren soll das Gebäude in Form und Größe auf die Parklandschaft reagieren. Um dies zu prüfen, haben wir verschiedene Formen und Kubaturen entwickelt und diese auf dem von uns analysierten Standort gesetzt. Trotz der Abstraktion der Formen entwickeln

sich räumliche Gefüge, die die Parklandschaft prägen. Herauskrystallisiert haben sich organische, geometrische Formen, die durch die fehlende Richtung und die runde Gestalt auf die Offenheit des Parks antworten. Gleichzeitig entstehen so keine haupt- bzw. rückwärtigen Fassaden, was zu einer grundsätzlichen Belebung und Gleichberechtigung der Parklandschaft führt. Darüber hinaus wird die Entstehung von Angsträumen vermieden.



Formstudien

Mithilfe des Modells ist es möglich, die Formen räumlich in der Umgebung zu prüfen. Hier wird deutlich, dass die Gefüge mit einer Richtung bzw. mit geometrischen Kanten die Parklandschaft stören und sich wie Fremdkörper in diese setzen.

Durch die organischen Formen der umschließenden Grünflächen ist es schlüssig, ebenfalls mit weichen, runden Formen auf den Raum zu reagieren. Dass dies sehr gut funktioniert, wird in den unten abgebildeten Modellfotos der organischen Geometrien deutlich. Zudem wirkt es beruhigender auf die Umgebung, wenn sich eine Form klar

abzeichnet.

Anhand der Form- und Modellstudie hat sich die Variante des Kreises als die konsequenteste und fließendste Variante abgezeichnet.

Das im Workshop erarbeitete Raumprogramm wurde zwar auch in weiteren Varianten geprüft, zeichnete sich aber als besonders schlüssig in der Variante des Kreises ab. Demnach wird folgerichtig in Rücksprache mit der Gemeinde und dem Ministerium ausschließlich mit dieser Variante weiter gearbeitet.

Der Kreis setzt sich als vermittelnde Struktur in den Park. Zwar wird die Haupteinschließung über

den Parkplatz an der Auestraße erfolgen, aufgrund der funktionalen Verbindung mit dem Rathausquartier ist die Erschließung aus nördlicher Richtung aber nicht weniger wichtig. Angesichts fehlender architektonischer Anhaltspunkte in der Umgebung liegt der Baukörper frei in der Parklandschaft und kann von den Besucher*innen von allen Seiten wahrgenommen werden.

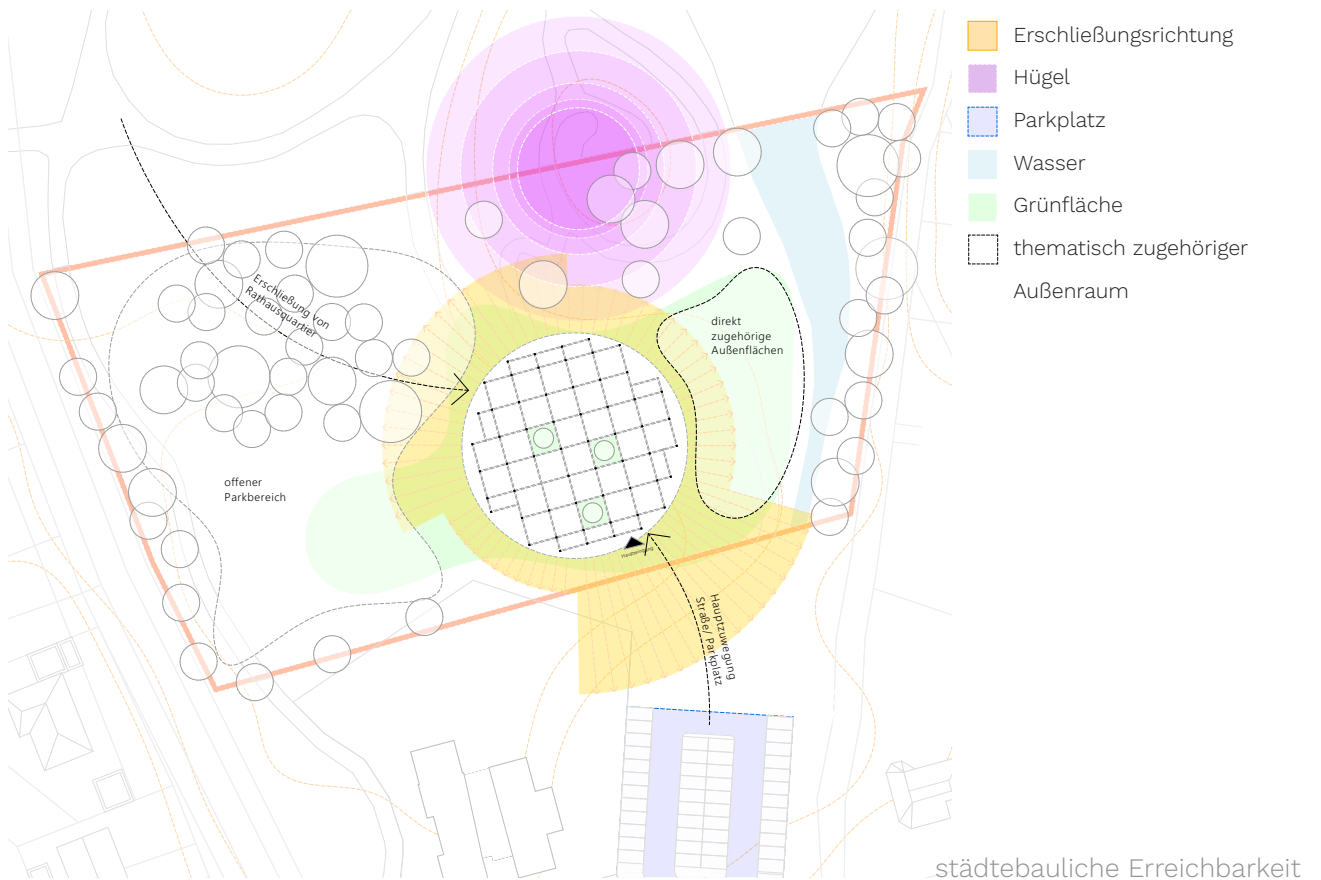


Modellstudien

Die folgende Abbildung stellt das zukünftige Ellbachzentrum im örtlichen Kontext da und betrachtet dabei die städtebauliche Erschließung und die bauliche Prägnanz. Der Kreis thematisiert das Umschließende sowie die Offenheit des Zentrums geometrisch. Die gelben Flächen verdeutlichen, aus welchen Richtungen die meisten Besucher*innen das Zentrum erleben. Je größer die Fläche, desto wahrscheinlicher ist die Erschließung aus diesem Bereich. Auffällig zu sehen ist, dass es keine „Seite“ gibt, von der keine Besucher*innen das Ell-

bachzentrum erschließen bzw. in seiner räumlichen Struktur wahrnehmen. Grundsätzlich kann aber davon ausgegangen werden, dass die meisten Nutzer*innen das Besucherzentrum aus der südlichen Richtung erleben werden, an der sich der Parkplatz in Anschluss an die Austraße befindet. Dieser wird im Rahmen des Bauprojektes erweitert werden müssen und kann so eine höhere Kapazität an Besucher*innen aufnehmen. Die Flächen, die das Ellbachzentrum umgeben, werden als öffentliche Flächen genutzt. Dabei ist davon auszugehen,

dass sie in Teilen Bezüge auf die Funktionen und Nutzungen des Ellbachzentrums nehmen werden. Grundsätzlich fällt die Planung des Außenraums nicht in den Rahmen der Machbarkeitsstudie und wird im folgenden nebensächlich betrachtet. Die zukünftige Gestaltung des Parks fällt in den Bereich des ISEK (integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept), dass sich mit der Neuplanung des Freizeitparks thematisch beschäftigt.

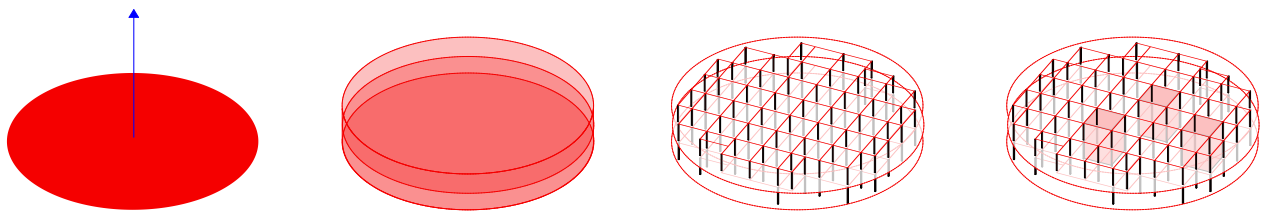


Anhand der unten abgebildeten Grafik wird der Entwurfsprozess erläutert. Nach der Definition der geometrischen Form des Kreises (Abb. 1) wird dieser über zwei Geschosse in die Höhe gezogen. Aufgrund der sehr weitläufigen und nicht bebauten direkten Umgebung sollte das Gebäude eine nicht zu hohe Geschossigkeit aufweisen, da diese unpassend für den Standort ist (Abb. 2).

Im Folgenden wird der Kreis mit einem Haupttraster überzogen, welches quadratische Felder von 5,40 m auf 5,40 m definiert. In diesem Raster werden die Stützen gesetzt, die die Unterzüge aufnehmen und als tragende Struktur des Gebäudes dienen. Das Haupttraster definiert sich durch ein Nebenraster aus Feldern mit einer Größe von 1,35 m auf 1,35 m (Holzbaumaß). Dies ermöglicht einen enorm hohen Vorfertigungsgrad bei der

Herstellung einzelner Bauteile. Gleichzeitig können diese durch die modulare Struktur sehr zeit-effizient produziert und auf der Baustelle montiert werden. Die Bauweise in Holz unterstützt den hohen Grad an Vorfertigung sehr. Durch die Möglichkeit der direkten Montage und entfallenden Trocknungszeiten im Vergleich zu einer herkömmlichen Bauweise kann so ein nachhaltiger und flexibler Baukörper geschaffen werden.

In das übergeordnete und strukturierende Raster werden in einem letzten Schritt Innenhöfe eingesetzt (Abb. 4). Diese bringen den Freizeitpark Niederzier räumlich in das Gebäude und ermöglichen die Belichtung und Belüftung einzelner Nutzungsbereiche. Zudem schaffen Sie Sichtbeziehungen zwischen verschiedenen Nutzungseinheiten und dienen als ruhiger, grüner Aufenthaltsort.

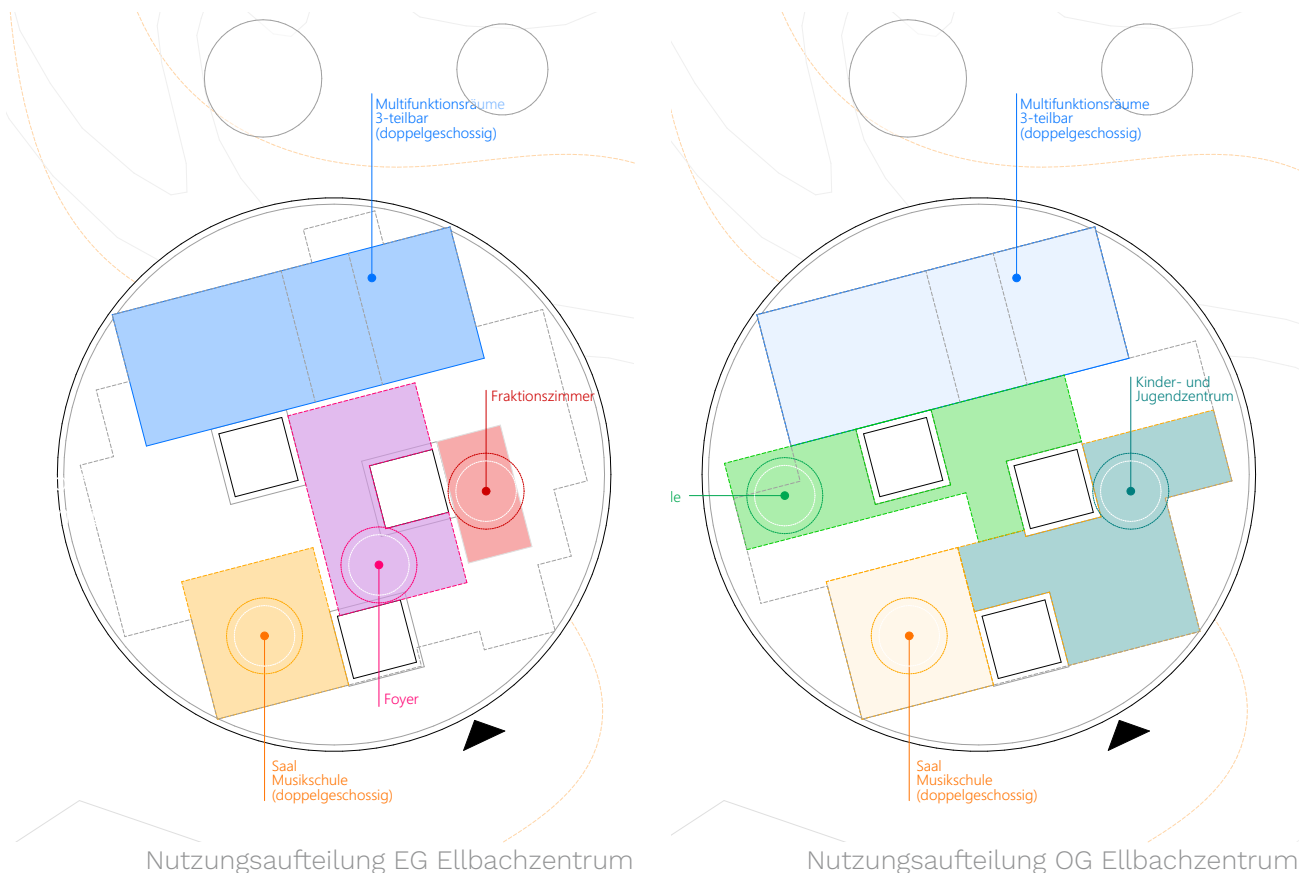


Piktogramm Entwurfsfindung

Das Gebäude erstreckt sich über zwei Vollgeschosse und ist nicht unterkellert. In der folgenden Abbildung werden die Positionierungen der großen Nutzungseinheiten im Gebäude erläutert. Aufgrund von spezifischen Raumanforderungen, wie beispielsweise der Größe an bestimmte Funktionsbereiche werden einige Räume doppelgeschossig ausgeführt. Hierzu gehören der Multifunktionsbereich mit den drei zusammenschaltbaren Räumen (linke Abbildung blau) sowie der Saal der Musikschule (linke Abbildung gelb). Das heißt, dass diese Bereiche mit der doppelten Höhe

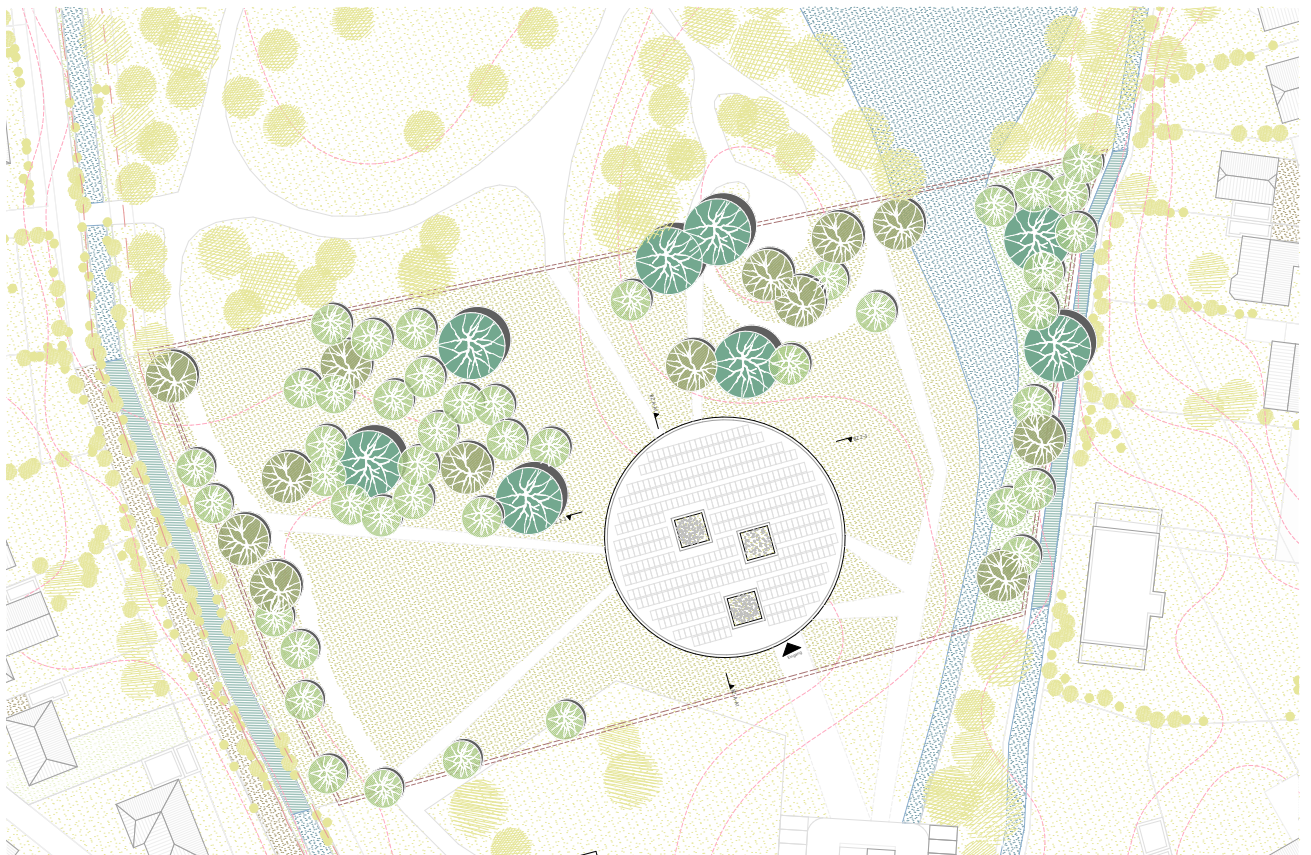
geplant sind und sich demnach über beide Etagen erstrecken. Im Erdgeschoss verbindet das Foyer (pink) die verschiedenen Nutzungen. Das Fraktionszimmer ergänzt den Ratssaal, der in den zusammenschaltbaren Multifunktionsraum untergebracht wird. In den weißen Bereichen sitzen die Nebenräume und untergeordneten Funktionen, wie beispielsweise Treppenhäuser, Sanitäranlagen, Küche etc. Da sich die Räume innerhalb des entwickelten Rasters befinden, entstehen Freiflächen an den Gebäudeaußenwänden. Diese sind als Terrassen ausgebildet. So erhält jeder Bereich einen

direkten Bezug nach außen. Im Obergeschoss liegt die Jugendarbeit (blaugrau) sowie die Proberäume der Musikschule (grün). Die Terrassen im Obergeschoss ermöglichen, den Park aus einer anderen Perspektive wahrzunehmen. Neben den Terrassen sind die Innenhöfe prägend für den Entwurf. Das Gebäude wirkt zudem transparenter, da neue Sichtbezüge entstehen und die Nutzungen visuell miteinander verbinden, indem Einblicke und andere Zugänglichkeiten ermöglicht werden.



Das zukünftige Ellbachzentrum liegt im südlichen Bereich des Freizeitparks Niederziers, der im Rahmen des FNP zu einer Gemeindebedarfsfläche umgewidmet wird. Die Lage in der grünen Umgebung sowie die geometrische Form des Kreises geben auf den ersten Blick keinen Schluss auf die Ausrichtung des Baukörpers. Diese definiert sich aus dem Zugangsbereich, der sich nach dem schon vorhandenen Parkplatz ausrichtet und demnach auch nach der Austraße, die orthogonal zu diesem läuft. Weil der private Automobilver-

kehr in Niederzier recht ausgeprägt ist, bedeutet dies eine Erweiterung des Parkplatzes südlich des Baufeldes. Hinzu kommt der Ausbau der Elektroinfrastruktur für Autos und Fahrräder. Zudem soll der öffentliche Nahverkehr in Form einer Busanbindung ertüchtigt werden. Da der Freizeitpark Niederzier aktuell im Rahmen des ISEK (integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) entwickelt wird, ist die zukünftige Erscheinung von diesem nicht bekannt.

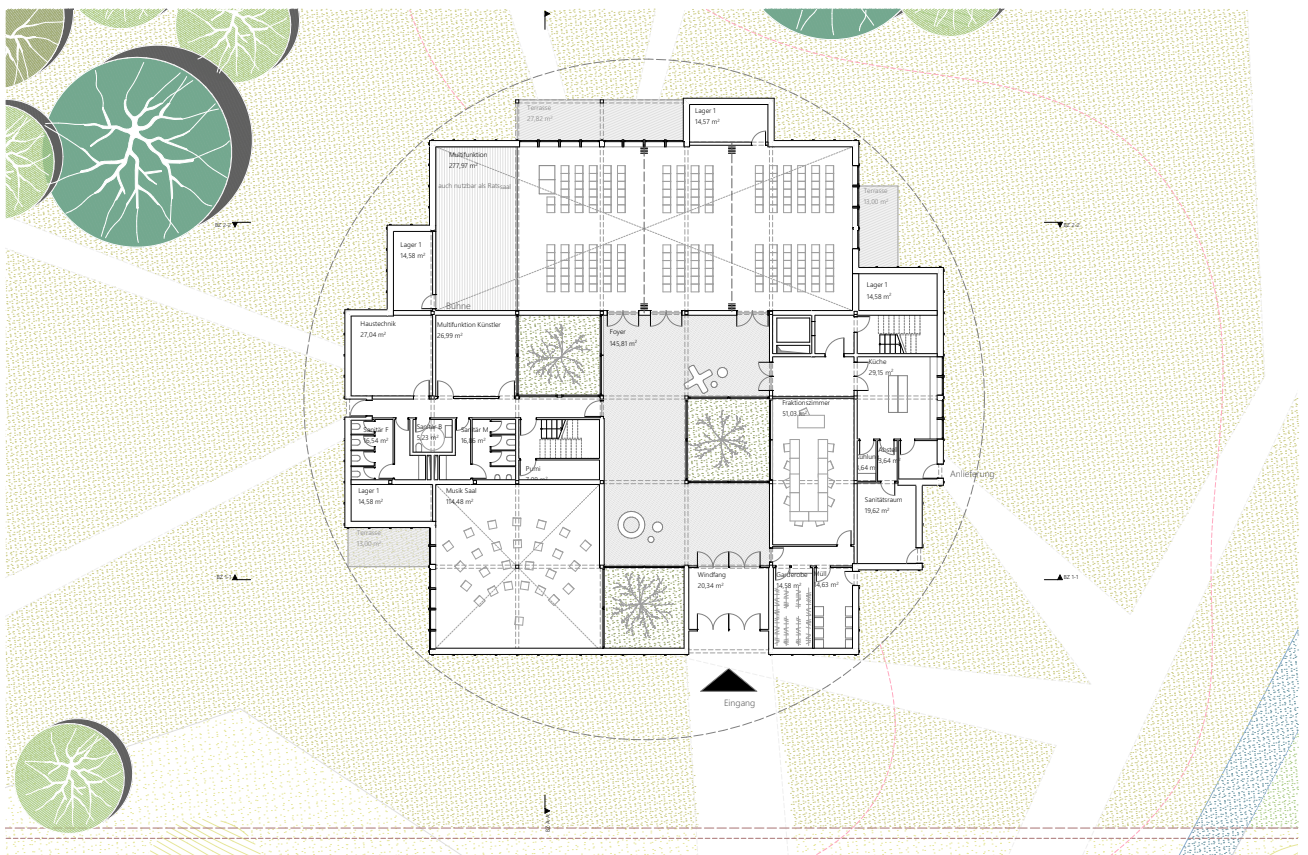


V Kreis: Lageplan genordet

Der unten abgebildete Grundriss stellt das Erdgeschoss da. Hier wird das zuvor beschriebene System des geordneten Rasters, das die verschiedenen Nutzungsbereiche aufnimmt, deutlich. Das Gebäude wird über ein Rasterfeld erschlossen (schwarzer Pfeil). Hier wird durch einen Rücksprung der Eingangsbereich mit Windfang ausgebildet, der direkt in das offene Foyer weiterleitet. Das hellgrau hinterlegte Foyer dient als Verbindung zwischen den verschiedenen Nutzungen, lädt zum Aufenthalt und der Versammlung zu Veranstaltungen ein. Zwei der Innenhöfe

grenzen an das Foyer, das somit sehr transparent, offen und begrünt wahrgenommen werden kann. Zur rechten Seite des Foyers findet sich das Fraktionszimmer sowie Nebenräume wie die Küche, Anlieferungen, Garderobe etc. Diese können durch die gute Anbindung an den Parkplatz gut erschlossen werden. Oberhalb des Foyers befinden sich die drei zusammenschaltbaren Multifunktionsräume mit doppelter Höhe. Ausgestattet mit einer Bühne, Veranstaltungstechnik und insgesamt Platz für 199 Besucher können die Multifunktionsräume von den Vereinen

sehr vielseitig genutzt werden. Rechts des Foyers schließt sich der Saal der Musikschule an, der aufgrund seiner akustischen Anforderungen ebenfalls doppelgeschossig ausgeführt wird. Hier können Chor- und Orchesterproben sowie Aufführungen stattfinden. Die Sanitärräume befinden sich in einem kompakten Kern mit Anschluss an den Außenraum. So können diese auch von Nutzern des Parks erschlossen werden, wenn das Bürgerzentrum geschlossen ist.

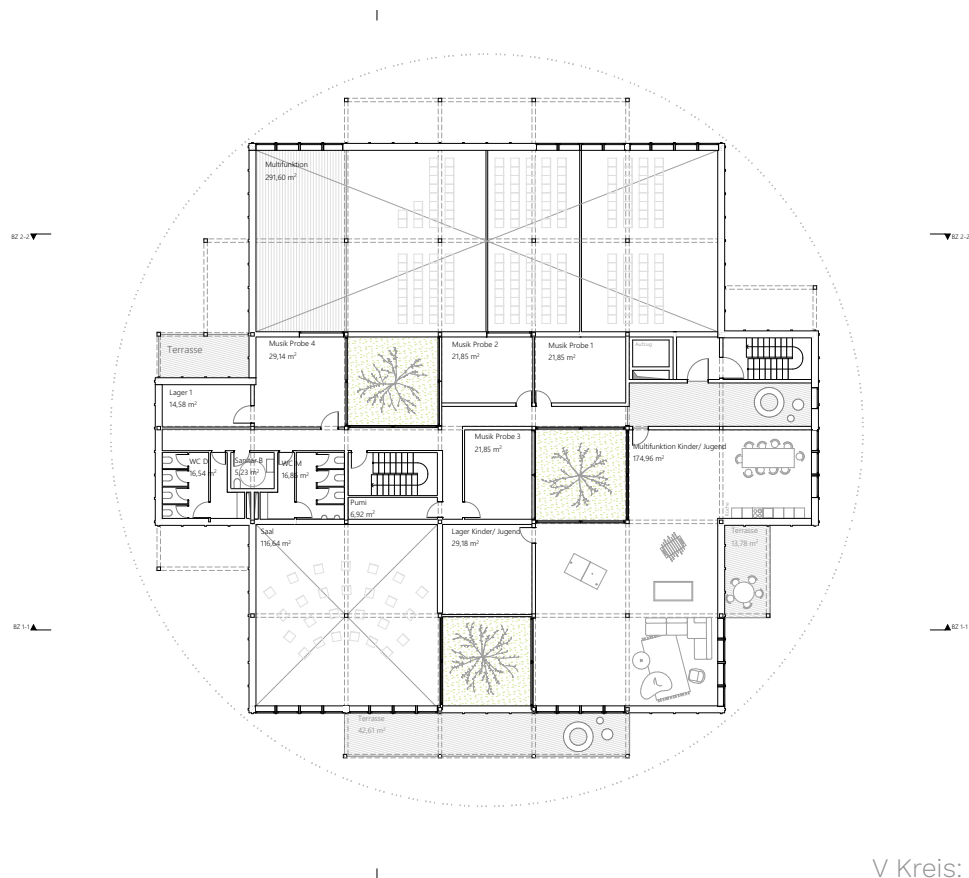


V Kreis: Grundriss EG

Das Obergeschoss folgt den gleichen Regeln wie das Erdgeschoss. Hier befinden sich die Nutzungen des Kinder- und Jugendzentrums sowie die Unterrichtsbereiche der Musikschule. Das Obergeschoss kann man über zwei Treppenhäuser und einen großzügigen Aufzug erschließen. Das Haupttreppenhaus befindet sich im rechten Bereich des Grundrisses. Hier gelangt man zuerst in einen großzügig angelegten Flur, der neben Aufenthaltsmöglichkeiten den Zugang zu den verschiedenen Nutzungseinheiten bietet. Südlich des Flurs (grau hinterlegt)

schließt sich das Kinder- und Jugendzentrum an. Die Räumlichkeiten sind durch mobile Trennwände unterteilbar, sodass hier verschiedene Nutzungen zeitgleich stattfinden können. Großzügige Zugänge zu den Terrassen zeichnen diesen Bereich aus. Im restlichen Obergeschoss liegen die Proberäume der Musikschule. Hier werden durch die Innenhöfe Einblicke von den Proberäumen in Bereiche des EGs ermöglicht. Die unterschiedlichen Nutzungen ergeben sich aus den Wünschen der Vereine, die sich in dem Workshop vom 1.8.2023 he-

rauskrystallisiert haben. Aufgrund des stark strukturierten und sehr regelmäßigen tragenden Rasters aus Stützen und Unterzügen erhält man einen äußerst flexiblen Grundriss. Sollten sich zukünftig Anforderungen oder Bedarfe ändern, können diese mit minimalem Aufwand und hohem Vorfertigungsgrad angepasst werden. Generell ist die Vorfertigung aufgrund der modularen Bestandteile des Systems sehr hoch. Dies spart Zeit, Kosten und ermöglicht die oben beschriebene Flexibilität.

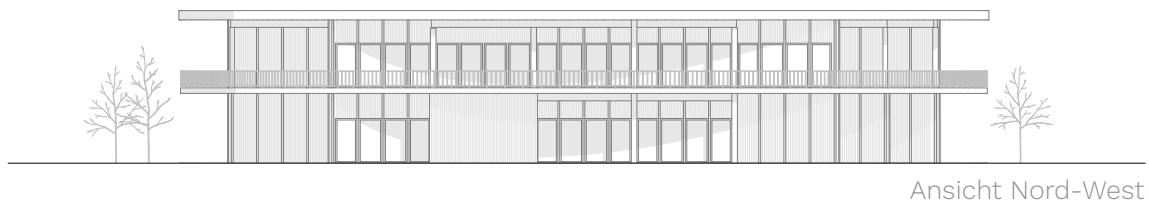


V Kreis: Grundriss OG

In den unten abgebildeten Ansichten und Schnitten erhält man einen möglichen Eindruck der Erscheinung des Besucherzentrums. Da das Gebäude als Holzbau gedacht ist, ist es naheliegend, diesen auch nach außen abzubilden. Die vertikalen hölzernen Lamellen zeich-

nen das untergeordnete Konstruktionsraster von 1,35 m nach außen ab. Die Öffnungen ordnen sich diesem ebenfalls unter. Die Schnitte visualisieren die vertikale Verknüpfung der einzelnen Raumeinheiten und Nutzungen untereinander. Hier wird zudem die Transparenz der Innenhöfe

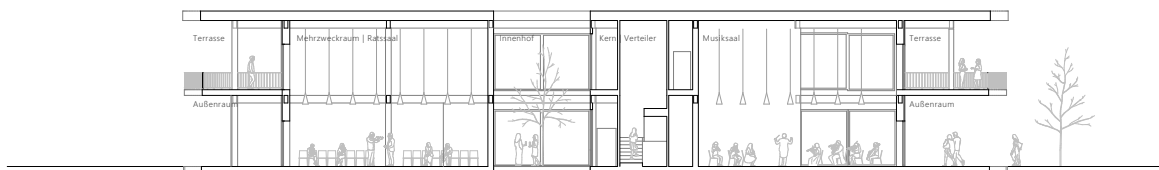
sichtbar. Die umlaufenden Balkone im Obergeschoss ermöglichen einen ständigen Bezug und verschiedene Aussichten auf den Park. Zudem dienen sie als Verweilzonen und ergänzen die Nutzungen qualitativ.



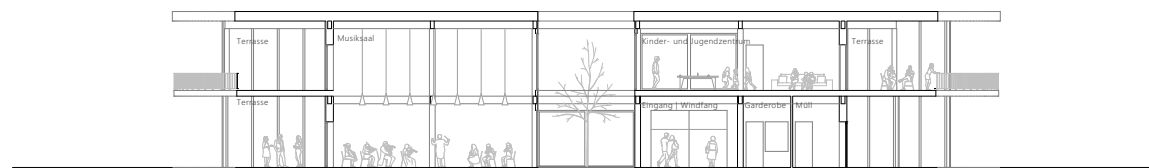
Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-Ost



Schnitt A-A



Schnitt 1-1



ÖKOLOGISCHE QUALITÄT		
Ressourcenschonung, Kreislauffähigkeit und Klimaschutz		
Unterpunkte	Beschreibung	Einschätzung der Umsetzbarkeit
Reduzierung des Ressourcenverbrauchs	Zur Reduzierung des Ressourcenverbrauchs wird eine effiziente Bauweise und Planungskonzepte gefordert, die den Materialverbrauch minimieren. Die Bauweise sollte beispielsweise einen hohen Grad an Vorfertigung und den Einsatz von Recyclingmaterialien zur Abfallreduzierung aufweisen. Gleichzeitig sollen die Prinzipien des zirkulären und sortenreinen Bauens berücksichtigt werden. So kann die Ressourceneffizienz deutlich gesteigert werden.	gut
Nutzung energiearm hergestellter Materialien und nachwachsender Rohstoffe	Bevorzugt sollten Baumaterialien mit geringem Energieaufwand bei Herstellung und Transport verwendet werden. Selbiges gilt für den Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen mit geringem ökologischen Fußabdruck und einer guten CO ₂ -Bilanz, die sich nicht nur aus den entstehenden Emissionen, sondern auch dem Speichern von CO ₂ zusammensetzt.	gut
Zunahme einer Kohlenstoffspeicherung an/von Gebäuden	Um die Zunahme der Kohlenstoffspeicherung in Gebäuden zu fördern, sollten Baustoffe wie Holz verwendet werden, da sie Kohlenstoff speichern können. Zur Unterstützung der Kohlenstoffbindung sollten alle Dachflächen begrünt werden. Bei Dachflächen, die für solare Gewinne genutzt werden, wird auf hybride Solargründach-Systeme hingewiesen.	gut
Hohe Wiederverwertungsrate bei Wasser, Wärme und Primärrohstoffe für eine kreislaufbewusste, CO ₂ -arme Quartiersentwicklung	Für eine hohe Wiederverwertungsrate bei Wasser, Wärme und Primärrohstoffe sollen ausreichende Flächen für Wasserrückgewinnungssystemen und Grauwassernutzung in der Planung implementiert werden. Ebenfalls sind Konzepte für die Nutzung von erneuerbaren Energiequellen für die Wärmeversorgung zu entwickeln. In der Planung sollen effizientes Abfallmanagement und mögliche Recyclingsprogramme sowie kreislaufgerechtes Planen und Konstruieren (C2C...) berücksichtigt werden.	gut

Wirkung auf die lokale Umwelt		
Unterpunkte	Beschreibung	Einschätzung der Umsetzbarkeit
Erhalt im Planungsprozess Grundstück	Die vorgesehene Baumaßnahme wird einen erheblichen Eingriff in das zur Verfügung stehende Grundstück mit sich bringen. Die für das Bauvorhaben vorgesehene Grünfläche wird versiegelt und damit nicht in Gänze erhalten. Die Platzierung des Gebäudes nimmt Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand, wodurch es keine Nachteile zur Regulierung von Temperatur und Schaffung von Schatten gibt. Durch die gesamte Neuplanung des Freizeitparks kann der bauliche Eingriff in die Neugestaltung der Parkanlage eingebunden werden.	schlecht
Erhalt im Planungsprozess Umfeld	Die Sicherung der Promenade und des Grüngürtels entlang des Ellebachs wird durch die Planung nicht beeinträchtigt werden, sondern hervorgehoben.	gut
Aufbau quaternahe Ökosysteme und Freiräume zur Schaffung von Versickerungs- / Verdunstungsflächen und Frischluftschneisen	Durch die Lage im südlichen Bereich des Freizeitparks Niederzier gibt es ausreichend begrünte Freiflächen und durchlässige Oberflächen, die die Versickerung von Regenwasser ermöglichen. Gleichzeitig können diese die Luftzirkulation und den Luftaustausch fördern. Aufgrund der Neugestaltung des Parks kann zusätzlich über Retentionsbecken nachgedacht werden.	gut
Reduktion von Emissionen (Schadstoffe, Licht, Lärm)	Es sollen Maßnahmen ergriffen werden, um emissionsarme Verkehrsmittel zu fördern und Fahrradwege auszubauen. Gleichzeitig soll das Bauvorhaben über den ÖPNV gut erreichbar sein. Zudem soll energiesparende Außenbeleuchtung eingesetzt, um Lichtverschmutzung zu vermeiden. Dennoch muss berücksichtigt werden, dass der Individualverkehr in näherer Zukunft eine vorreitende Rolle spielen wird, wodurch der Parkplatz ausgebaut werden muss.	mittel

Flächenverbrauch/-dichte		
Unterpunkte	Beschreibung	Einschätzung der Umsetzbarkeit
Reduzierung der Flächeninanspruchnahme sowie der Flächenversiegelung durch die Implementierung einer angemessenen Dichtetypologie und Kompaktheit der Gebäude	Ziel ist es, durch eine sinnvolle und funktionale Anordnung der Nutzungen ein kompaktes, bis zu zweigeschossiges Gebäude zu planen und dabei angemessene Freiräume zu schaffen. Generell sollte eine maximale Reduzierung der Flächenversiegelung angestrebt werden. Aufgrund des fehlenden städtebaulichen Kontexts sollte das Gebäude nicht mehr als zwei Geschosse aufweisen. Das recht große Raumprogramm erstreckt sich somit in die Fläche, was zu einem recht hohen, aber noch angemessenen Flächenverbrauch führt.	mittel
Effiziente Erschließungsstrukturen	Bei dem Neubau handelt es sich um eine Versammlungsstätte, bei der ein hohes gleichzeitiges Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Die Verkehrswege sollten effizient für hohe Belastungen geplant werden, um die Erreichbarkeit zu verbessern und den Verkehrsfluss zu optimieren. Des Weiteren sollte eine Förderung von Fußgänger- und Fahrradwegen sowie öffentlichen Verkehrsmitteln berücksichtigt werden, um den Bedarf an Individualverkehr zu reduzieren.	gut
Sicherung von Frei- und Grünflächen	Für die Sicherung von Frei- und Grünflächen sollte ein Maßnahmenkatalog zusammengestellt werden, der beispielsweise Vorschriften zum Erhalt und den Umgang mit Grünflächen im Baufeld bereitstellt. Durch die Lage im Freizeitpark, der laut FNP als Grünfläche abgebildet ist, ist der Erhalt von Grün- und Freiflächen gesichert.	mittel
Förderung des Umweltverbunds		
Unterpunkte	Beschreibung	Einschätzung der Umsetzbarkeit
Realisierung autoarmer Quartiere mit geringer Emissionslast und sinnvoll vernetzten Verkehrsangeboten für umweltverträgliche Beförderung über Fuß- und Radwege	Aufgrund der weiten Wege zwischen verschiedenen Ortsteilen und anderen Gemeinden ist der Individualverkehr in Niederzier verhältnismäßig hoch. Zwar gibt es ein ÖPNV Angebot, das aber nicht die Bedürfnisse der Bewohner angemessen widerspiegelt. Einen Ausbau des ÖPNV Systems wäre demnach sinnvoll. Maßnahmen zur Sicherung und Priorisierung von Fuß- und Radwegen ermöglichen umweltverträgliche und verkehrsberuhigte Konzepte.	mittel
Eine quaternahe ÖPNV- und E-Mobilitätsinfrastruktur sowie Sharing-Modelle und der Minimierung des ruhenden Verkehrs unter der Berücksichtigung von BlueGreenGrey Systemen.	Der Individualverkehr sowie der ÖPNV sollten durch die Integration von E-Mobilitätsinfrastruktur, Fahrradgaragen und Sharing-Modellen ergänzt und gestärkt werden. Zudem sollten Flächen für die Umsetzung von BlueGreenGrey Systemen geprüft werden.	gut
Regenerative Energiegewinnung		
Unterpunkte	Beschreibung	Einschätzung der Umsetzbarkeit
Klimagerechte Energiegewinnung und -Versorgung	In der Planung sollte eine nachhaltige und klimagerechte Energiegewinnung und -versorgung durch die Integration von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Quellen berücksichtigt werden. Die Einbindung von Abwärme, die Förderung der Elektromobilität und partizipative Ansätze fördern einen ganzheitlichen, ressourceneffizienten Ansatz für eine zukunftsweisende und umweltfreundliche Projektentwicklung.	gut

ÖKONOMISCHE QUALITÄT		
Lebenszykluskosten		
Unterpunkte	Beschreibung	Einschätzung der Umsetzbarkeit
Sinnvoller und bewusster Umgang mit den wirtschaftlichen Ressourcen über den gesamten Lebenszyklus des Bauwerks (Einbezug aller Folgekosten in die Kostenerhebung) sowie eine regelmäßige Beschäftigung mit möglichen Folgekosten der Entwurfs- und Ausführungsplanung	Um einen sinnvollen und bewussten Umgang mit wirtschaftlichen Ressourcen im gesamten Lebenszyklus eines Bauwerks zu gewährleisten, ist eine umfassende Einbeziehung aller Folgekosten von der Planung bis zum Rückbau entscheidend. Dies beinhaltet die Durchführung einer detaillierten Lebenszykluskostenanalyse, die Auswahl nachhaltiger Materialien und den Fokus auf energieeffiziente Technologien. Zusätzlich erfordert es eine regelmäßige Auseinandersetzung mit möglichen Folgekosten bereits in den frühen Phasen der Entwurfs- und Ausführungsplanung, um langfristige wirtschaftliche Nachhaltigkeit zu gewährleisten.	gut
Resilienz / Widerstandsfähigkeit		
Unterpunkte	Beschreibung	Einschätzung der Umsetzbarkeit
Widerstands- und anpassungsfähige Konzeption des Quartiers, um vor den Auswirkungen von (Natur-)katastrophen zu schützen, Resilienz fördern und flexibel auf veränderliche Nutzungsbedürfnisse reagieren zu können (reversibel)	Die Förderung der Resilienz des Projektes erfordert eine widerstands- und anpassungsfähige Konzeption, die vor den Auswirkungen von (Natur-)katastrophen schützt. Dies beinhaltet die Implementierung flexibler Planungsansätze, um auf veränderliche Nutzungsbedürfnisse reagieren zu können, wobei die Möglichkeit des Rückbaus des Projektes im Fokus steht. Durch ganzheitliche Maßnahmen wird die Widerstandsfähigkeit des Projektes gestärkt und die Grundlage für eine nachhaltige und adaptive Entwicklung geschaffen.	gut
Attraktivierung des Wirtschaftsstandorts		
Unterpunkte	Beschreibung	Einschätzung der Umsetzbarkeit
Ausschöpfen des örtlichen Marktpotenzials und Sicherung des langfristigen Werterhalts durch Schaffung hochwertiger und mischgenutzter Quartiere/Objekte mit hoher Nutzerakzeptanz und zukunftsorientierten Arbeitsplatzverhältnissen.	Die Planung einer Bürgerbegegnungsstätte wird der größtmöglichen Zahl an Nutzern und Interessenten gerecht. Durch die Integration des Jugendzentrums und der Musikschule und den Ratssaal werden verschiedene Schwerpunkte gesetzt, die zu einer erhöhten Mischung führen. Des Weiteren werden durch die flexiblen Raumkonzepte unterschiedlichste Vereine und Nutzergruppen angesprochen, die für eine außergewöhnlich hohe Mischnutzung und damit die Sicherung des langfristigen Werterhalts ermöglichen.	gut
Effiziente Energieinfrastrukturen		
Unterpunkte	Beschreibung	Einschätzung der Umsetzbarkeit
Schaffung der technischen und baulichen Voraussetzung für die Optimierung des Energieverbrauchs inkl. Kompakter Bauweise (A/V-Verhältnis, Stellung der Gebäude), smarter Infrastruktur und innovativen Speichersystemen, um zur Senkung der Kosten der Energieversorgung und des -verbrauchs beizutragen und eine quartiersübergreifende Kopplung der Versorgungssysteme zu ermöglichen; Mindeststandard für Baukörper: Effizienzhausstufe KfW 55	Die Schaffung effizienter Energieinfrastrukturen erfordert die technische und bauliche Optimierung des Energieverbrauchs, darunter kompakte Bauweisen mit einem günstigen A/V-Verhältnis und geeigneter Gebäudeausrichtung. Die Implementierung smarter Infrastrukturen sowie innovativer Speichersysteme trägt zur Senkung der Kosten der Energieversorgung und -nutzung bei. Durch die Etablierung eines Mindeststandards wie der Effizienzhausstufe KfW 55 wird nicht nur die Effizienz der Baukörper verbessert, sondern auch die Möglichkeit zur quartiersübergreifenden Kopplung der Versorgungssysteme geschaffen.	gut

SOZIALE QUALITÄT		
Inklusiver Städtebau		
Unterpunkte	Beschreibung	Einschätzung der Umsetzbarkeit
Entwicklung und Sicherung einer sozial durchmischten Stadtstruktur (unter Einbeziehung des bestehenden architektonischen Umfelds), die die Bedürfnisse nach Wohnraum, sozialer Interaktion, erreichbaren Freiräumen und Versorgungseinrichtungen gleichermaßen berücksichtigt und jedem Menschen zugänglich macht.	Der Standort im Freizeitpark Niederzier ist durch die Promenade (Fuß- und Radweg) sowie die südliche Haupteinschließung gut angebunden. Auf Grund der direkten Nähe zum angrenzenden Kindergarten und dem Sophienstift wird eine grundsätzlich hohe soziale Mischung des Bereichs geschaffen. Durch die Zentrierung der Nutzungen für die Vereine, Ortsgruppen und Bürger*innen wird die vielfältige, inklusive, soziale und lebendige Stadtstruktur enorm verstärkt und örtliche gebündelt.	gut
Zugängliche Nahverkehrsinfrastruktur		
Unterpunkte	Beschreibung	Einschätzung der Umsetzbarkeit
Beitrag zur Verkehrswende, indem barrierefreie ÖPNV-Haltestellen ausgebaut und multifunktionale Straßenräume angelegt werden, über die Zugang zu leistungsfähigen und niedrigschwelligen Mobilitätsangeboten für alle Menschen besteht.	Die ÖPNV-Haltestellen in direkter Nähe sollen in dem auszubauenden Mobilitätsangebot integriert werden und durch Sharing-Angebote und Fahrradgarage ergänzt werden. Grundsätzlich sollte das ÖPNV-System zugunsten des Bürgerzentrums ausgebaut werden und die Austraße direkt erschließen. Dadurch wäre eine Reduzierung der Pkw-Stellplätze durch Mobilitätskonzepte für Personal und Besucher möglich. Dies ist zu prüfen.	mittel
Integrierte Planung		
Unterpunkte	Beschreibung	Einschätzung der Umsetzbarkeit
Entwicklung nachhaltiger Areale durch frühzeitige Zusammenarbeit aller für das Projekt relevanten Fachdisziplinen.	Durch eine koordinierte Interaktion während der Planungsphase können ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte integriert werden, um eine umfassende nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten.	gut
Urbane Governance		
Unterpunkte	Beschreibung	Einschätzung der Umsetzbarkeit
Kollektive und transparente Begleitung des Projekts von der Mikroebene über die Stadtgesellschaft bis hin zur (regionalen) Verwaltung durch angemessene Organisationsstrukturen und Partizipationsmöglichkeiten, um eine nutzerorientierte Flächenentwicklung zu erreichen.	Um eine nutzerorientierte Flächenentwicklung zu erreichen, sollten im Rahmen der urbanen Governance die Einrichtung kollektiver und transparenter Begleitstrukturen auf verschiedenen Ebenen eingerichtet werden, die sich von der Mikroebene über die Stadtgesellschaft bis hin zur regionalen Verwaltung ziehen. Dies kann durch die Schaffung angemessener Organisationsstrukturen und die Integration von Partizipationsmöglichkeiten erfolgen. Eine umfassende und transparente Beteiligung aller relevanten Akteure fördert eine effektive Steuerung des Projekts. Dadurch trägt sie zur Schaffung einer stadtweiten Governance bei, die die Bedürfnisse der Nutzer reflektiert.	gut

Kostenrahmen nach DIN 276

Kostenrahmenschätzung für die Kostengruppen 200-500 & 700

Rathausquartier & Ell-
bachzentrum

02751 MRN - Machbarkeitsstudie Erweiterung Rathausquartier und Ellbachzentrum Niederzier

Kostenrahmen nach DIN 276

	Bezeichnung	BGF m²	GP brutto
Bauteil 1	Rathausquartier	543,5	3.942.236,70 €
Bauteil 2	Ellbachzentrum	2.949,7	20.935.832,82 €
	Gesamtkosten	3.493,2	24.878.069,51 €

Kostenkennwerte für die Kostengruppe 700 Baunebenkosten

Im Fachbuch „BKI Baukosten 2018 - Gebäude“ werden die Honorare für die Architekten- und Ingenieurleistungen rechnerisch ermittelt. Als Grundlage dienen die Bauwerkskosten (KG 300 und 400) der jeweiligen Objekte, welche eine detaillierte Berechnung ermöglichen.

Für jedes in der Gebäudeart enthaltene Objekt wurden anhand der jeweils anrechenbaren Kosten:

- die Honorare für Grundleistungen bei Gebäuden und Innenräumen (Honorartafel § 35),
- die Honorare für Grundleistungen bei Tragwerksplanungen (Honorartafel §52),
- die Honorare für Grundleistungen der Technischen Ausrüstung (Honorartafel §56)

Es handelt sich dabei um regelmäßig anfallende Leistungsbilder der HOAI. Die berechneten Honorare beinhalten jeweils alle Grundleistungen (100%) des Leistungsbildes und keine besonderen Leistungen.

Je nach Anforderung können weitere Leistungsbilder (z.B. für Freianlagen, Umweltverträglichkeitsstudien, Bauphysik, Geotechnik,

Als grundsätzliche Kostenrisiken sind zu benennen:

Detailtiefe der bisherigen Planung ohne Vorlage und Integration der Fachplanungen
 keine bzw. keine abgeschlossene Grundlagenermittlung
 Baugrundrisiko (fehlende Baugrunderkundung, Tragfähigkeit des Baugrundes, Wasserverhältnisse,
 Gründungsempfehlung, Schadstoffbelastungen, Hindernisse im Baugrund etc.)
 Vertiefte Substanzerkundungen des Bestandsgebäudes incl. Bauteiluntersuchungen,
 Schadstoffuntersuchungen, Brandschutzbewertung liegen nicht vor
 Baukostensteigerungen bis zur Vergabe
 marktuntypische Preisänderungen
 Besondere Witterungslagen
 Änderungen von Gesetzen und Vorschriften
 Änderungen / Nachforderungen Nutzer

Kostenrahmen nach DIN 276

Kostenrahmenschätzung für die Kostengruppen 200-500 & 700

Baustein 1 - Kostenkennwerte

Rathausquartier

BKI 2023 Neubau

Aufgrund der Nachhaltigkeitsanforderungen werden Kostenkennwerte für Gemeindezentren mit einem hohen Standard gewählt. Analog zum Projekt wird das Referenzobjekt 9100-0093 „Gemeindezentrum mit Saal- und Gruppenräumen als Mauerwerksbau“ herangezogen.

Bauteil 1

Rathausquartier

BGF [m²]: 543,52

BRI [m²]: 1.990,28

Kostengruppe	Positionstext	Einheit	Menge	Einheitspreis Brutto Euro	Gesamtpreis Brutto Euro
100	GRUNDSTÜCK	m2 GF			0,00 €
200	VORBEREITENDE MASSNAHMEN	m2 GF	271,76	122,00 €	33.154,72 €
300	BAUWERK-BAUKONSTRUKTIONEN	m2 BGF	543,52	2.390,00 €	1.299.012,80 €
400	BAUWERK - TECHNISCHE ANLAGEN	m2 BGF	543,52	1.024,00 €	556.564,48 €
Summe 300+ 400	BAUWERKSKOSTEN (Neubau)				1.855.577,28 €
Kosten pro m²					3.414,00 €
(300+400)					
Umbau Rentei	Umbau Verwaltungsgebäude				
300+400		m2 BGF	205,34	1.970,00 €	404.519,80 €
					3.414,00 €
Summe 300+ 400	BAUWERKSKOSTEN (Neubau + Umbau)				2.260.097,08 €
Kosten pro m²					4.158,26 €
(300+400) mit Umbau					
500	AUSSENANLAGEN UND FREIFLÄCHEN	m2 AF	1490,88	250,00 €	372.720,00 €
600	AUSSTATTUNG UND KUNSTWERKE	m2 BGF			0,00 €
700	BAUNEKENKOSTEN	% (KG300+400)	27,50	621.526,70 €	621.526,70 €
800	FINANZIERUNG	m2 BGF			0,00 €
Summe Baukosten					3.287.498,50 €
	Baupreisindex	Q3/2023	0,87 %		28.601,24 €
	Regionalfaktor	Niederzier	0,94 %		30.902,49 €
Gesamtkosten Brutto					3.285.197,25 €
Risikokosten (KG 200 - 700)		20%			3.942.236,70 €
Fördermittel					

Kostenrahmen nach DIN 276

Kostenrahmenschätzung für die Kostengruppen 200-500 & 700

Baustein 1 - Kostenkennwerte

Ellbachzentrum

BKI 2023 Neubau

Aufgrund der Nachhaltigkeitsanforderungen werden Kostenkennwerte für Gemeindezentren mit einem hohen Standard gewählt. Analog zum Projekt wird das Referenzobjekt 9100-0162 „Festhalle mit 600 Sitzplätzen als Mischkonstruktion“ herangezogen.

Bauteil 2 Ellbachzentrum

BGF [m²]: 2.949,72
BRI [m²]: 13.273,73

Kostengruppe	Positionstext	Einheit	Menge	Einheitspreis Brutto Euro	Gesamtpreis Brutto Euro
100	GRUNDSTÜCK	m2 GF			0,00 €
200	VORBEREITENDE MASSNAHMEN	m2 GF	1.474,86	122,00 €	179.932,92 €
300	BAUWERK-BAUKONSTRUKTIONEN	m2 BGF	2.949,72	2.700,00 €	7.964.244,00 €
400	BAUWERK - TECHNISCHE ANLAGEN	m2 BGF	2.949,72	1.150,00 €	3.392.178,00 €
Summe 300+ 400	BAUWERKSKOSTEN				11.356.422,00 €
Kosten pro m²					3.850,00 €
(300+400)					
500	AUSSENANLAGEN UND FREIFLÄCHEN	m2 AF	11197,51	250,00 €	2.799.377,50 €
600	AUSSTATTUNG UND KUNSTWERKE	m2 BGF			0,00 €
700	BAUNEKENKOSTEN	% (KG300+400)	27,50	3.123.016,05 €	3.123.016,05 €
800	FINANZIERUNG	m2 BGF			0,00 €
Summe Baukosten					17.458.748,47 €
	Baupreisindex	Q3/2023	0,87 %		151.891,11 €
	Regionalfaktor	Niederzier	0,94 %		164.112,24 €
Gesamtkosten Brutto					17.446.527,35 €
Risikokosten (KG 200 - 700)		20%			20.935.832,82 €
Fördermittel					

Literatur

[Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten \(Sonderbauverordnung – SBauVO\)*](#)

VDI 6000 Blatt 3

[StellplatzVO NRW](#)

Richtzahlentabelle zur StellplatzVO NRW

**BEDARF
&
WUNSCH**

Raum
zum "Machen"
Werken, Basteln
mit Raum
für Vertiefung
bzw. Material

Bauclub
Stuhlpflege
• eigenes Catering
• Begegnungspunkte in
versch. Sparten
Vorbereiten
• Jugend- und Hobbyclub

KG Frohsinn Oberzie
- Raum zur Begegnung
(Versammlungen uä) mit
Möglichkeit zur Besichtigung
(vielleicht kleine Gastronomie
für kleinere Feiern
(Sessionsöffnung uä)
- Lagermöglichkeit (Kostüm-,
Helferwerkzeuge)

KG Frohsinn Oberzie
+ TSG Medizin Oberzie
- Training + Aufführungen der
verschiedenen Tanzgruppen
und der Männergarde
- Umkleide
- Lagermöglichkeit
- Räume für Auftritte
mit Tonanlage

Bauclub
Holzwerkstatt
andere Vereine
Spielraum
• Baulehrer
• Übernachtungsmöglichkeit

Zierte Jonge
- Barriere freier Lagerraum
- "Schalldichter" Probenraum
- Konzert-Saal mit Bühne
und beschallung ca. 200-250
Personen
- Zufahrt zum be-a. entladen

Geschichtsverein i.d. Gem. Ndz
- Ausstellungsraum 60qm
- Bürowaum
- Archiv
- Lageraum
- Kleintiere
- Sanitäranlagen
- Allgemein
- Aussonterasse

VHS Rur Eifel
Raum für Vortragsanstaltg.
(bis 50 Pers.)
techn. Equipment (vor Ort)
Sportangebote englischer Art
↳ keine Sporthalle, z.B. Yoga
etc.
Küche für Kochkurs
↳ für "Kaffee nachmittag"
Veranst. für generationsüberg.

Bauclub
HSEK - Jfj - Veranstaltung
↳ versch. Sportarten

Magesellschaft Niederzie
geräumiges Lager, was
ebenfalls zum Plünderen
Vorstandsversammlungen etc.
genutzt werden kann

Magesellschaft Niederzie
Erreichbarkeit zum
ein- und ausladen

VHS Rur Eifel
generationsübergreifende
Veranstaltungen
z.B. Geschichte erleben
gemeinsam kochen } muss
in Basteln alt
=> barrierefrei.

Bauclub
• Holz- Stellplätze
• Zeitspende
• Outdoor-Küche
• mit Begegnungspunkt

Werkeflächen
• Werkzeuge
• Schweißgerät
• a-digital
• Info-Point

Zierte Jonge
- Einzelne kleine
Proberäume
- Versammlungsraum

Magesellschaft Niederzie
Veranstaltungsbühne
+
Pflegebühnen
Boden

Workshop Gruppenphase I: Bedarfe & Wünsche



Gruppe II: Ellbachzentrum

Workshop Gruppenphase I: Bedarfe & Wünsche



Gruppe III: Ellbachzentrum

Workshop Gruppenphase I: Bedarfe & Wünsche

BEDARF
&
WUNSCH

barrierefreie
Ratssaal
(Verlagerung
in Freizeitpark)

Erhaltung
Parkplätze

Erweiterung
Verwaltungsgebäude
in Zusammenarbeit
mit Geschichtsverein
+
öffentl. Bücherei

Aufenthaltsqualität
im Rathausmenhof
deutlich verbessern

Rathauscafé
Mitarbeitermensa

Verbesserung
Verkehrssituation
Rathausquartier

Verbesserung
Eingang
Rad- und Gehweg

Infrastruktur
für Veranstaltungen
(Stromanschluss
etc.)

Zugang
Wasserberg
beidseitig

Gruppe IV: Rathausquartier

Ellbachzentrum
②

Haus der Begegnung
Treffpunkt für Jung und Alt
Begegnungsstätte für ~~die~~ die Gemeinde
Haus der offenen Tür "HOT"

Gruppe I: Namensfindung Untertitel Ellbachzentrum

- Zentrum für Ruhe, Wärme + Erholung
- Zentrum für Jung und Alt
- " der Generationen
(aller)
- Ellbachzentrum
→ aller Generationen
- Jöcke, Lache, Danze

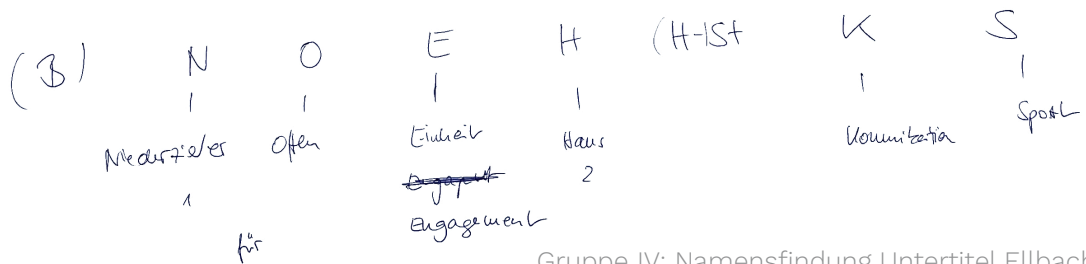
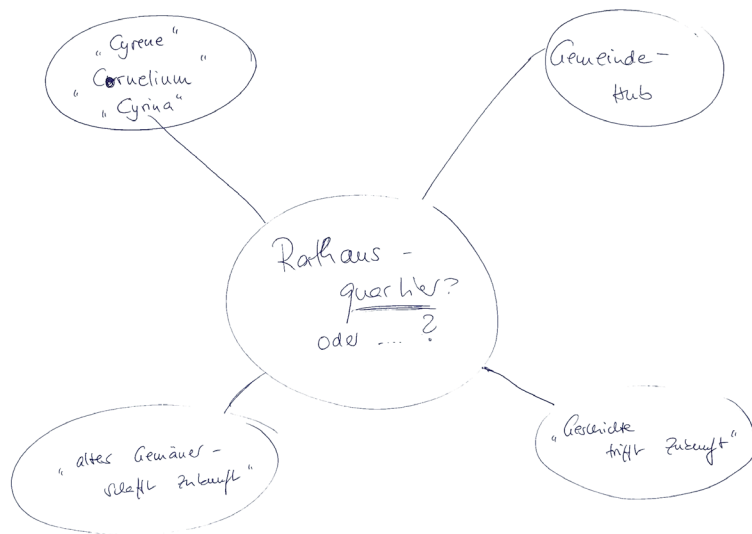
Gruppe II: Namensfindung Untertitel Ellbachzentrum

Workshop Gruppenphase II:
Namensfindung
Ellbachzentrum



Gruppe III: Namensfindung Untertitel Ellbachzentrum

Ellbachzentrum — „Parkhaus“



Gruppe IV: Namensfindung Untertitel Ellbachzentrum