



Dorfentwicklung.

**Eine neue Ortsmitte.**

Dorfentwicklung.

# Warum braucht Cappeln eine neue Ortsmitte?



## **Eine neugestaltete Ortsmitte ...**

- **stärkt die Dorfgemeinschaft,**
- **fördert Begegnung und Austausch,**
- **sichert und schafft Arbeitsplätze und**
- **entwickelt den Ort nachhaltig weiter.**



POTENZIALE DER NEUEN ORTSMITTE

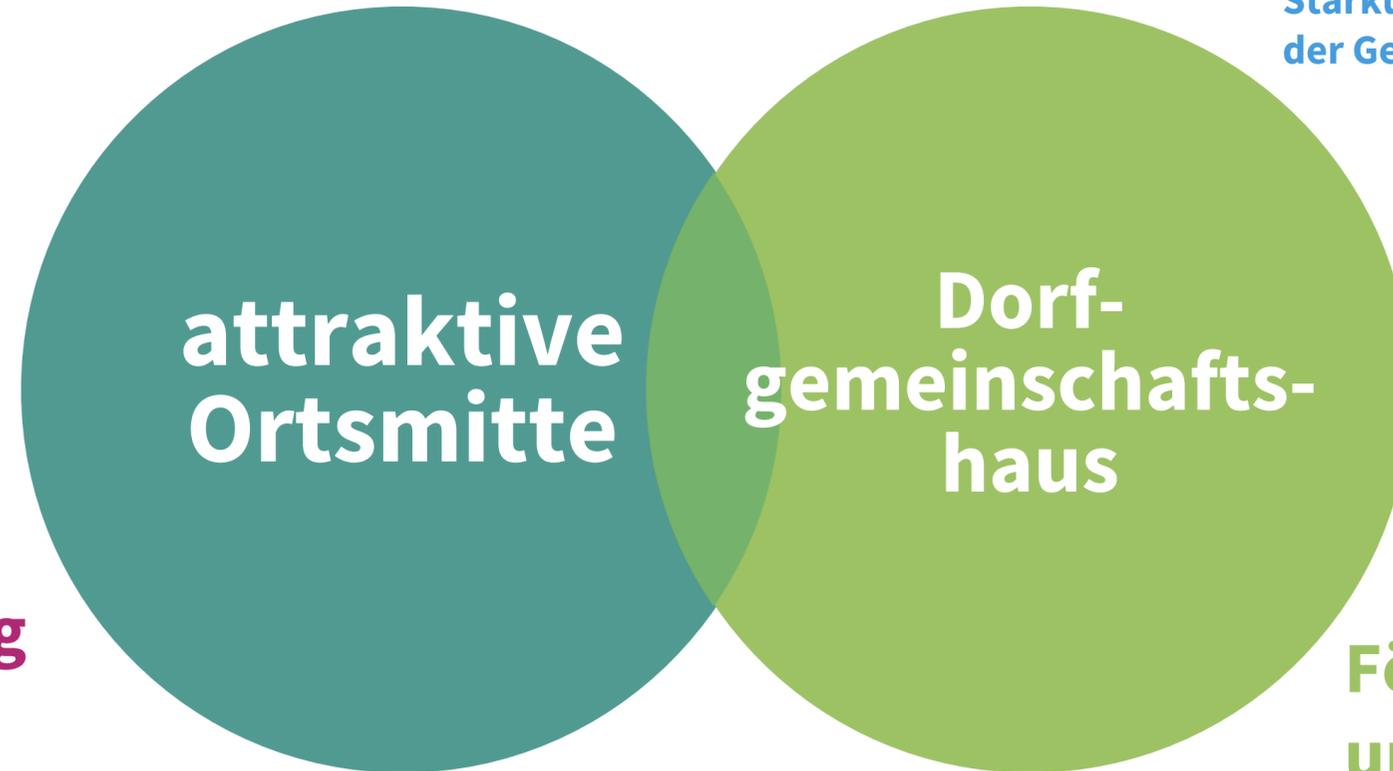
Stärkung der Attraktivität  
Stärkung des Standortes  
nachhaltige Optimierung der Infrastruktur

Ortsentwicklung

das Miteinander fördern  
**Dorf-gemeinschaft beleben und stärken**

Stärkung des ehrenamtlichen Engagements und der Generationengemeinschaft

Raum für gemeinsame Aktivitäten



attraktive Ortsmitte

Dorf-gemeinschafts-haus

Wirtschaft stärken

**Fachkräftesicherung**

Gestaltung eines attraktiven Arbeitsumfelds für Firmen

Fachkräfte mit einem attraktiven Lebensumfeld halten und gewinnen

Regionales Netzwerk Betriebe/Schulen stärken

Vernetzung von Angeboten

**Förderung von Begegnung und Austausch**

Jugend

Familie Vereine

Gesellschaft

Sport Kultur



**Was ist genau geplant?**



# Neue Mitte Cappeln

//////////////////// 6

Große Straße/Bokeler Straße, Cappeln // 27.08.2020 //



**Wohnen für Jung und Alt**  
- Stellplatzzahlen nach NBauD (Mehrfamilienhaus 1-1,5 Stpl. je Wohnung)  
Ergebnis:  
- überschlägige Zahl der Wohnungen ca. 14  
- 14-21 Stellplätze erforderlich  
offene Punkte:  
- Festsetzungen im B-Plan: Baugrenzen/Baulinien/Bauplatz?

**Marktplatz & Geschäftshäuser**  
Gewerbe + Bank  
Vorgaben aus Gespräch vom 24.09.19  
- Spielfläche auf Marktplatz vorsehen  
- Aufenthaltsqualität  
- Zufahrt auf den Marktplatz nur für Busse  
- Integration des Fahrradunterstandes in die Häuserzeile  
- beidseitige Erschließung der Marktplatzbebauung  
Ergebnis:  
- 24 Besucherstellplätze + 15 Geschäftshaus(Bank)  
- Tiefgaragenstellplätze für Bankmitarbeiter in Tiefgarage Hotel  
offene Punkte:  
- Gestaltung der Höhenlinien  
- Festsetzungen im B-Plan: Festsetzungen für Gewerbaubereiche? Baulinien/Baugrenzen/Bauplatz?

**Wohnen für Jung und Alt**  
Vorgaben aus Gespräch vom 24.09.19  
- Stellplatzzahlen nach NBauD (Mehrfamilienhaus 1-1,5 Stpl. je Wohnung)  
Ergebnis:  
- überschlägige Zahl der Wohnungen ca. 18  
- 18-27 Stellplätze erforderlich  
offene Punkte:  
- Festsetzungen im B-Plan: Baugrenzen/Baulinien/Bauplatz?

- Wettbewerbssieger
- Neubau Dorfgemeinschafts- und Rathaus in zentraler Lage
- Wohnen für Jung und Alt
- Neues Bankgebäude
- Geschäftsräume
- Gastronomie und mögl. Hotel
- Feuerwehr mit Erweiterung
- Einheitliche Platzgestaltung



# **Eine neue Ortsmitte.**

**Die Volksbank Essen-Cappeln eG möchte sich im Bereich des jetzigen Marktplatzes engagieren und ein neues Bankgebäude bauen.**

**Sie beabsichtigt darüber hinaus in ein Hotel mit Gastronomie, weitere Gewerbeeinheiten und neues Wohnen zu investieren.**



NEUE ORTSMITTE

Dorfgemeinschaftshaus

Wohnen

Bank

Wohnen

Vorhaben Volksbank

Geschäfte

neue Ortsmitte

Hotel

Gastronomie



An architectural model of a village center, featuring a prominent new community house in the foreground. The model shows various residential buildings, trees, and a paved area. The scene is overlaid with a semi-transparent teal filter.

# Eine neue Ortsmitte.

Ein neues Dorfgemeinschaftshaus belebt die Ortsmitte und stellt im nördlichen Bereich einen dauerhaften Mehrwert für die Gemeinde dar.



NEUE ORTSMITTE

Dorfgemeinschaftshaus

Polizei

Rathaus

Trauzimmer

Bürgerplatz

Veranstaltungsräume

neue Ortsmitte



# **Ein neues Dorfgemeinschaftshaus. Ein neues Rathaus.**

**Ein neues Rathaus kann sinnvoll  
mit einem neuen Dorfgemeinschaftshaus realisiert werden.**

**Räume und Infrastruktur können wirtschaftlich  
gemeinsam genutzt werden.**





Heimatspflege

Rathaus

Dorfgemeinschaftshaus

Polizei

RATHAUS

BÜRGERSAAL

Bürgerplatz

Trauzimmer

Veranstaltungsräume



# Neues Dorfgemeinschaftshaus und Rathaus





# Neues Dorfgemeinschaftshaus und Rathaus





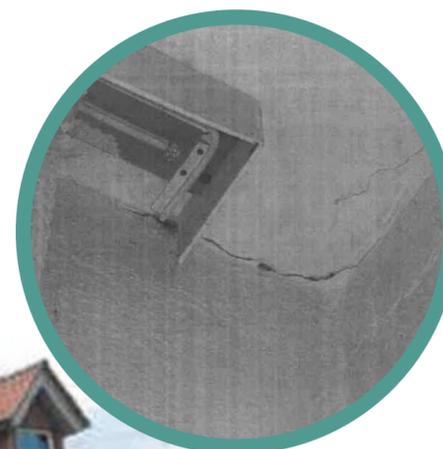
# Neues Dorfgemeinschaftshaus und Rathaus



## Der Rat hat den neuen Standort und den Bau des neuen Rathauses/Dorfgemeinschaftshauses beschlossen.

- Die Kombination des Dorfgemeinschaftshauses mit dem Rathaus führt zu einer Kostenersparnis von 1,1 Mio. Euro.
- Gutachten weist Vielzahl an erheblichen baulichen Mängeln aus
- Große energetische Defizite
- Räumlichkeiten nicht ausreichend
- Fehlende Barrierefreiheit

Die Kombination des Dorfgemeinschaftshauses mit dem Rathaus führt zu einer Kostenersparnis von 1,1 Mio. Euro.



Eine neue Ortsmitte.

**Welche Mehrwerte  
erhalten wir Bürger?**



**Ein Dorfgemeinschaftshaus ist ein Treffpunkt für alle Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde.**

Hier kann Kommunikation und Gemeinschaft über verwandt- bzw. nachbarschaftliche Verhältnisse hinaus gepflegt und die Dorfgemeinschaft gefestigt werden.

Ein Dorfgemeinschaftshaus stärkt das dörfliche Gemeinschaftsleben und die Ortskultur.





Zusammenkommen

Gemeinschaft leben!

Planen

Heimatspflege

voneinander Lernen

Feiern

Sicherheit

Bürgerservice

Klönen

Beraten

Heiraten

Austauschen





**Traditionen pflegen**

**Integration von Neubürgern**



**Feste feiern**

**Veranstaltungen durchführen**

**Gemeinschaft lernen**



**Generationengemeinschaft leben**



**Üben und Spaß haben**



**Konzerte geben**



**Heiraten in Cappel!**



**Was ist bisher geplant und  
entschieden worden?**



## WAS IST BISHER GEPLANT UND ENTSCIEDEN WORDEN?

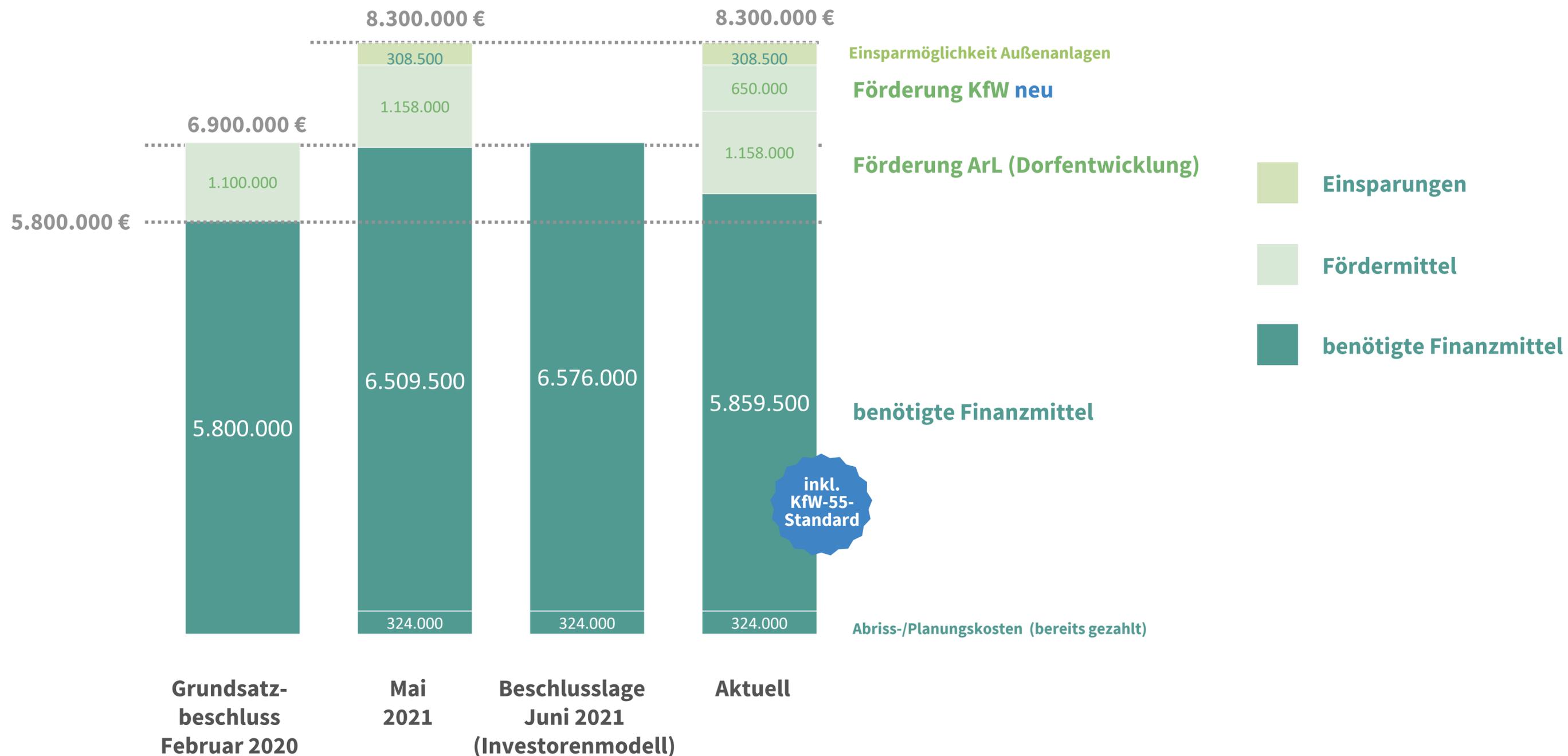
# Der bisherige gemeinsame Weg zum neuen Dorfgemeinschaftshaus und Rathaus.



**Welche Investitionen sind erforderlich?**



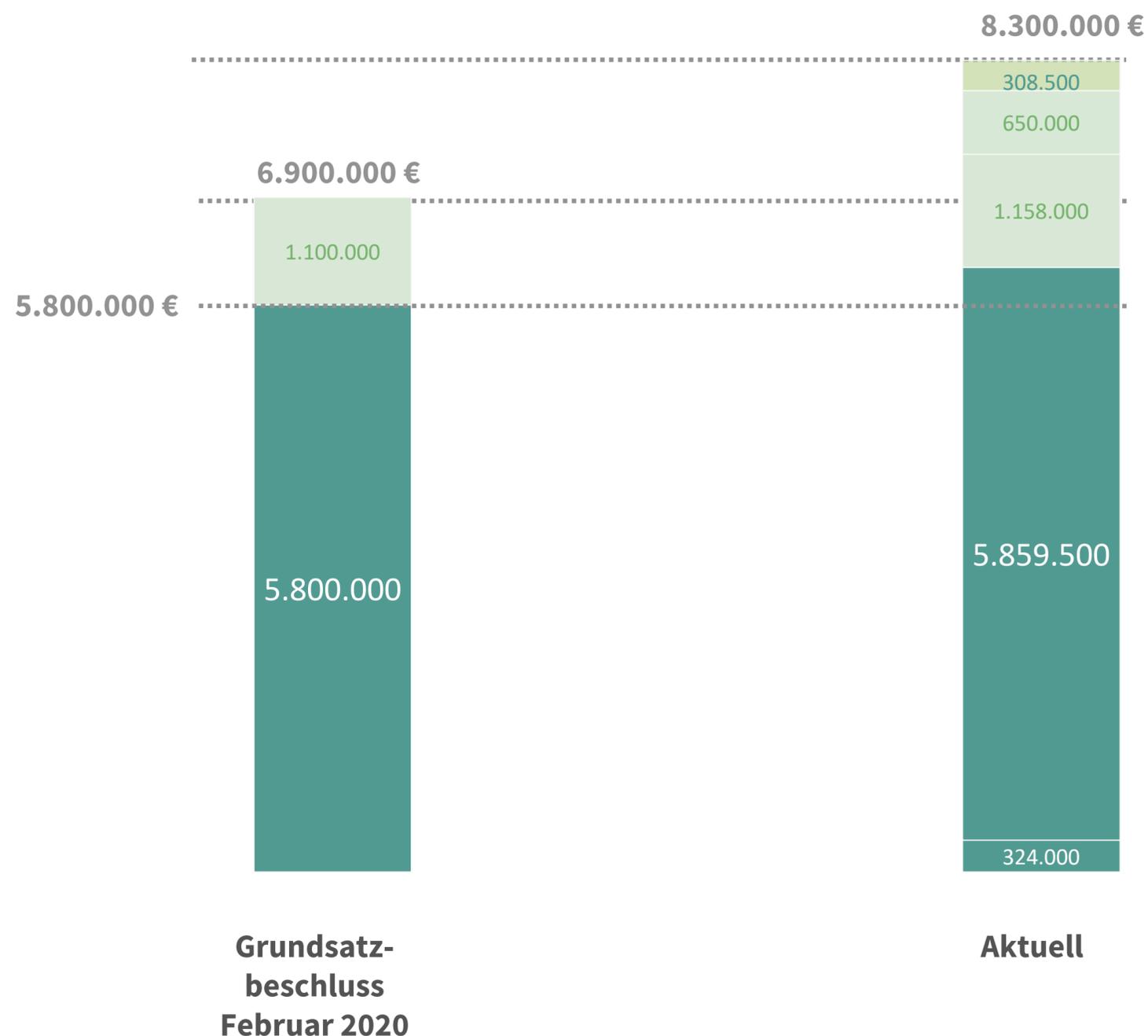
# DAS NEUE DORFGEMEINSCHAFTSHAUS / RATHAUS – KOSTENENTWICKLUNG



Alle Summen in €. Kostenstand 27.2.2021, bestätigt durch Büro Rotermund am 11.11.2021.  
 Kostenberechnung ohne Preissteigerung für 2021 und 2022 (jeweils anzunehmende 5 %).  
 Im Gewerk ELT ist 2021 mit einer Preissteigerung in Höhe von 8–10 % zu rechnen (aufgrund geänderter technischer Vorschriften)



## DAS NEUE DORFGEMEINSCHAFTSHAUS/RATHAUS – KOSTENENTWICKLUNG



### Fazit zum aktuellen Kostenstand

- Die Kostenberechnung von ReindersArchitekten wurde von Prof. Rotermund (August 2021) geprüft und bestätigt.
- Im Vergleich zu den ursprünglich geplanten Kosten (Grundsatzbeschluss Februar 2020) steigen die durch die Gemeinde aufzubringenden Gesamtkosten um 6,61 %.
- Dies wird durch die zusätzlichen KfW-Fördermöglichkeiten und die Einsparungen bei den Außenanlagen erreicht.



## Bewertung des Investorenmodells

- Ein neuer Investorenwettbewerb ist grundsätzlich denkbar, aber mit erheblichen Unsicherheiten und Verzögerungen verbunden.
  - Gemeinde darf sich privaten Investor nicht aussuchen
  - Neuer Wettbewerb gesetzlich vorgeschrieben (Dauer etwa 1 Jahr)
  - Gemeinde gibt ein Auftragsversprechen ohne das Ergebnis des Investorenwettbewerbs zu kennen.
  - Ungewisses Planungsergebnis
  - Baukostensteigerung aufgrund späteren Baubeginns, zusätzliche Verfahrenskosten, mögliche Schadensersatzansprüche

**Die Gemeinde darf sich einen privaten Investor nicht frei aussuchen.**



**„Ein privater Investor kann das Rathaus/Dorfgemeinschaftshaus bei Einhaltung des Raumprogramms, der Qualität und Ausstattung nicht für 6.300.000 Euro realisieren.“**

**Prof. Uwe Rotermund**

Prof. Uwe Rotermund Ingenieurgesellschaft mbH & Co KG



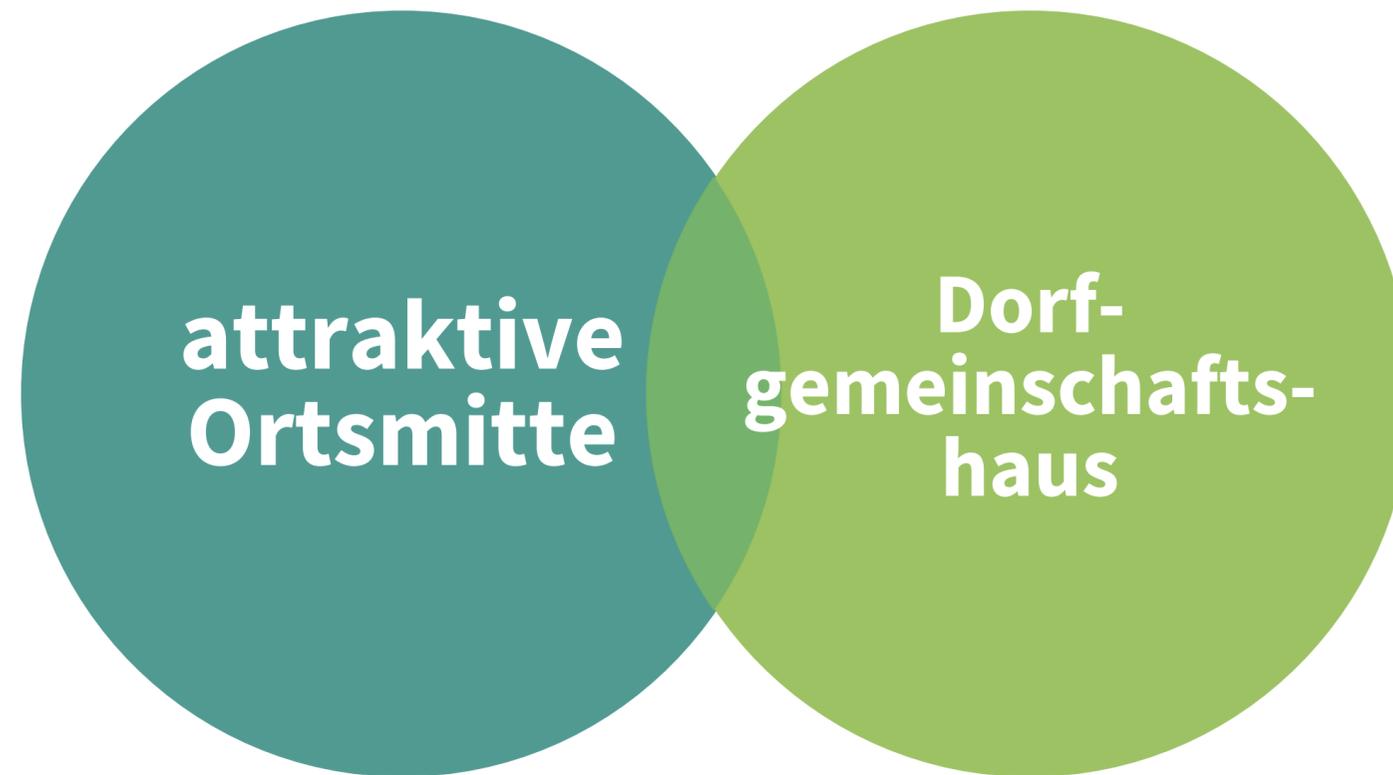
**„Die Gemeinde Cappeln kann sich den  
Neubau des Rathauses /  
Dorfgemeinschaftshauses leisten. Die  
Tilgungsleistungen für dieses Bauprojekt  
können ohne weiteres aufgebracht werden.  
Investitionen werden in Zukunft auch für  
größere Projekte möglich sein.“**

**Ernst Raab, Kämmerer der Gemeinde Cappeln (Oldenburg)**



**Welche Rolle spielt die Volksbank als  
zusätzlicher lokaler Investor?**





↑  
**lokaler  
Investor**



**„Die Volksbank kann sich als lokaler Investor eine Realisierung nach den Siegerentwürfen grundsätzlich vorstellen. Vor diesem Hintergrund wurden Verhandlungen zwischen der Volksbank und der Gemeinde geführt. Neben der Errichtung eines neuen Bankgebäudes plant die Volksbank auch den Neubau eines weiteren Gewerbeobjekts (angedacht ist neben einem Restaurant ein Hotelbetrieb). Die Gebäude sollen sich grundsätzlich an den Vorschlägen des Siegerentwurfes und dem Gestaltungshandbuch von "neun grad architektur" orientieren.**

**Alle Bauvorhaben sollen sich im Rahmen des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs sowie des Gestaltungshandbuchs bewegen. Abweichungen sind in Absprache möglich, soweit nicht das städtebauliche Gesamtkonzept darunter leidet.“**

**Auszug aus dem notariellen Vorvertrag  
zwischen der Volksbank Essen-Cappeln eG und der Gemeinde Cappeln**



## Das Engagement der Volksbank Essen-Cappeln eG

- Die Volksbank Essen-Cappeln eG ist bereit in der Ortsmitte zu investieren. Der städtebauliche Siegerentwurf zur Neugestaltung der Ortsmitte ist der Volksbank bekannt. Sie würde mit ihrem lokalen Engagement die Attraktivität der Ortsmitte deutlich steigern (neues Bankgebäude, angedacht Hotel mit Gastronomie und Gewerbeeinheiten).
- Bei einer zeitlichen Verzögerung von über einem Jahr würde das Gesamtprojekt der neuen Ortsmitte gefährdet und das Engagement durch die Volksbank überdacht.



**Warum muss jetzt gehandelt und  
entschieden werden?**



**Die Gemeinde Cappeln muss bis Mitte Januar 2022 endgültig entscheiden, ob die Maßnahme durchgeführt werden soll. Ansonsten sind die Fördermittel anderweitig zu vergeben.**

**Aussage Patricia Bonney**

Dezernatsleiterin Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems



**Zu was raten die begleitenden  
Planer/Berater?**



**„Verlieren Sie nicht Ihre gemeinsamen  
Ziele aus den Augen, unterstützen Sie  
sich gegenseitig und halten Sie durch!  
Das zeichnet erfolgreiche  
Dorfentwicklungsverfahren, auch über  
die Förderphase hinaus, aus.“**

**Patricia Bonney**

Dezernatsleiterin Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems



**„Es ist zu erwarten, dass die geplante  
Investition in das neue  
Dorfgemeinschaftshaus/Rathaus – auch  
angesichts der krisenbedingten  
Kostensteigerungen – absolut  
wirtschaftlich und nachhaltig ist.“**

**Prof. Uwe Rotermund**

Prof. Uwe Rotermund Ingenieurgesellschaft mbH & Co KG



**„Ich rate dringend dazu, die zugesicherte  
Förderung anzunehmen und das Projekt  
umzusetzen.“**

**Astrid Vieth**

IPW Wallenhorst,

Beraterin der Gemeinde Cappeln zur Dorfentwicklung



**Was sind die nächsten möglichen Schritte?**



# Aktuelle Optionen:



Umsetzung der wichtigsten  
Dorfentwicklungsmaßnahme  
insgesamt stark gefährdet



**Stark verzögerte Realisierung der  
Maßnahmen zur  
Neugestaltung der Ortsmitte**

Verlust der zugesagten  
Fördermittel aus der  
Dorfentwicklung

Verfügbarkeit von Fördermitteln  
aus der Dorfentwicklung völlig unsicher

Sicher zu erwartende  
Kostensteigerung



# Aktuelle Optionen:



**generelle Planungsunsicherheit**  
**1,15 Mill. Euro Dorfentwicklungsmittel**  
**verfallen**



Gemeinde ist nicht mehr „Herr“ des  
Vergabeverfahrens

Ein Investor will und muss verdienen,  
kalkuliert also Gewinn mit ein – es  
verdient ein „Dritter“

Die Erwartungshaltung ein gleichwertiges Gebäude zu  
günstigeren Konditionen, bei einkalkuliertem Gewinn und  
dem Verlust von Förderung zu erhalten, ist unrealistisch

**Realisierung des Gesamtvorhabens ist  
nicht zu gewährleisten**



# Aktuelle Optionen:



Rd. 1,8 Mill. € Fördermittel nutzen



**Dorfgemeinschaftshaus/Rathaus  
kann wie geplant fertiggestellt  
werden**

Engagement der Volksbank bleibt erhalten

Umsetzung eines zukunftsfähigen  
Gesamtvorhabens für die Ortsmitte wird in  
einem überschaubaren Zeitraum  
verwirklicht



# Klare Empfehlung:



Rd. 1,8 Mill. €  
Fördermittel nutzen



**Dorfgemeinschaftshaus muss bis Sommer 2023 fertiggestellt werden**

Engagement der Volksbank bleibt erhalten.  
Sie wird weitere attraktive Maßnahmen in der Ortsmitte umsetzen.



**zeitnahe Einreichung der Baupläne beim LK Cloppenburg**

**Genehmigung der Haushaltsmittel**



Erfolgreiche Umsetzung der vom Bürger seit langem gewünschten Entwicklungsmaßnahmen

**Zukunftsweisende und nachhaltige Entwicklungen der Gemeinde nicht ausbremsen sondern fördern!**



**„Die Ortsentwicklung ist an vielen Stellen unserer Gemeinde bereits sichtbar geworden. Nun ist es an der Zeit das Hauptanliegen des Dorfentwicklungsplanes umzusetzen, indem wir den Ortskern von Cappeln attraktiv gestalten. Lasst uns diese einmalige Chance nutzen!“**

**Marcus Brinkmann**

**Bürgermeister der Gemeinde Cappeln (Oldenburg)**



**„Gemeinsam sind wir den Weg der Dorfentwicklung gegangen. Es ist gut, dass wir viele Alternativen gewissenhaft geprüft haben. Die Gemeinde Cappeln wird erheblich von der neuen Ortsmitte profitieren. Jetzt muss gehandelt werden!“**

**Marcus Brinkmann**

**Bürgermeister der Gemeinde Cappeln (Oldenburg)**

