

BÜRODIENSTGEBÄUDE ALT-FRIEDRICHSFELDE

Auslobung – Offener zweiphasiger Wettbewerb

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

Bezirksamt
Lichtenberg

BERLIN



Offener zweiphasiger Realisierungswettbewerb für Architekt*innen

Neubau eines Bürodienstgebäudes

Alt-Friedrichsfelde 60, Berlin-Lichtenberg

Auslobung

Herausgeber und Wettbewerbsdurchführung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung Städtebau und Projekte
Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin

Wettbewerbsdurchführung und Gesamtkoordination

Frank Henze
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung Städtebau und Projekte
Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe

Wettbewerbsvorbereitung- und koordination

Salomon Schindler, Büro Schindler Friede
Marc Steinmetz, a:dks mainz berlin

Titelbild

Geoportal Berlin / Orthofotografie, 2019

Inhaltsverzeichnis

Teil 1	Verfahren	8
1.1	Auftraggeber, Bauherr, Nutzer	8
1.2	Art des Verfahrens	9
1.3	Richtlinie für Planungswettbewerbe	9
1.4	Wettbewerbsteilnehmende	10
1.5	Preisgericht und Vorprüfung.....	12
1.6	Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen	15
1.7	Abgabe der Wettbewerbsarbeiten	16
1.8	Ortsbesichtigung und Rückfragen.....	17
1.9	Wettbewerbsunterlagen	18
1.10	Geforderte Leistungen.....	19
1.11	Vorprüfung	22
1.12	Preise und Anerkennungen.....	22
1.13	Abschluss der ersten Phase.....	23
1.14	Abschluss der zweiten Phase	23
1.15	Weitere Bearbeitung	23
1.16	Eigentum und Urheberrecht	24
1.17	Verfasser*innenklärung.....	25
1.18	Rückgabe.....	25
1.19	Bürger*innenbeteiligung und öffentliche Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse	25
1.20	Zusammenfassung der Termine des Wettbewerbs.....	27
Teil 2	Grundlagen	28
2.1	Städtebauliche Situation	28
2.2	Historische Entwicklung	30
2.3	Werkstattverfahren	35
2.4	Liegenschaft Alt-Friedrichsfelde und das Wettbewerbsgebiet.....	42
2.5	Technische Infrastruktur	51
2.6	Planungs-, Bauordnungs- und Denkmalrecht.....	52
Teil 3	Wettbewerbsaufgabe.....	54
3.1	Planungsumfang.....	54
3.2	Städtebaulich-architektonische Zielsetzung	54
3.3	Städtebauliches Konzept.....	56
3.4	Freiflächen und Erschließung.....	57
3.5	Funktionale Anforderungen	59
3.6	Raum- und Funktionsprogramm	61
3.7	Gebäudetechnik.....	62
3.8	Nachhaltigkeit / Energieeffizienz / Ökologische Zielsetzung.....	63
3.9	Brandschutz	65
3.10	Schallschutz.....	65
3.11	Baukosten / Wirtschaftlichkeit.....	65
3.12	Barrierefreies Bauen	67
3.13	Baurechtliche Vorschriften, Normen und Richtlinien.....	67
3.14	Raumprogramm	68
3.15	Beurteilungskriterien des Preisgerichts	71
Teil 4	Anlagen	72
4.1	Digitaler Anhang	72
4.2	Quellenangaben.....	75

Abb.1:
Wettbewerbsgebiet mit Realisierungsteil
(rot) und Ideenteil (blau) im östlichen Teil
des Areals Alt-Friedrichsfelde 60



Anlass und Ziel

Gegenstand dieses Wettbewerbs ist der Entwurf für den Neubau eines Bürodienstgebäudes für das Bezirksamt Lichtenberg im östlichen Teil des in Berlin-Lichtenberg gelegenen, landeseigenen Areals Alt-Friedrichsfelde 60. Hier soll neben dem Bürodienstgebäude nördlich angrenzend eine Schwerpunktfeuerwache der Berliner Feuerwehr gebaut werden, die Gegenstand eines weiteren Realisierungswettbewerbs ist.

Ein freiraumplanerischer Ideenteil für den in einem vorgeschalteten städtebaulichen Werkstattverfahren vorgeschlagenen Platz ist Teil dieses Wettbewerbs.

Es liegt ein geprüftes und genehmigtes Bedarfsprogramm vor, das insgesamt eine Nutzungsfläche (NUF) von 6.243 m² umfasst. Für die Baumaßnahme ist ein Kostenrahmen von 21,5 Mio. Euro brutto in den Kostengruppen 200-700 nach DIN 276 einzuhalten, davon 15,3 Mio. Euro in den Kostengruppen 300 und 400 sowie 700.000 Euro in der Kostengruppe 500. Das Projekt wird mit Mitteln aus dem SIWA-Haushalt (Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt) finanziert. Das Bürodienstgebäude soll möglichst ab 2026 bezugsfertig sein.

Der Verwaltungs- und Bildungsstandort Alt-Friedrichsfelde 60 (AFF 60) liegt zwischen der Ausfallstraße B1/5 und dem Berliner Tierpark in Berlin-Lichtenberg. Der Standort AFF 60 wurde in den 1980er Jahren als Bezirksverwaltung des Ministeriums für Staatssicherheit (MfS) errichtet. Die meisten bestehenden Gebäude sowie die markante und in Teilen noch erhaltene Umfassungsmauer stammen aus dieser Zeit.

Von November 2020 bis Januar 2021 wurde ein städtebauliches Werkstattverfahren mit drei Teams aus Architekt*innen mit Landschaftsarchitekt*innen zur Definition einer städtebaulichen Grundlage für den östlichen Teilbereich von AFF 60, in dem die beiden Gebäude Schwerpunktfeuerwache und Bürodienstgebäude errichtet werden sollen, durchgeführt.

Das präferierte und überarbeitete Konzept bildet die städtebauliche Grundlage für den östlichen Teilbereich mit Standorten, Baufeldern und Erschließung der geplanten Neubauten Schwerpunktfeuerwache und Bürodienstgebäude. Darüber hinaus wurden von den Teilnehmenden Ideen für Entwicklungsszenarien des insgesamt ca. 10 ha großen Gesamtareals aufgezeigt.

Der Realisierungswettbewerb Schwerpunktfeuerwache wurde Mitte Mai 2021 ausgelobt. Im Sinne einer Verfahrenstransparenz wird die Auslobung (mit Rückfrageprotokoll und Preisgerichtsprotokollen) den Teilnehmenden des jeweils anderen Verfahrens zur Verfügung gestellt, sobald diese vorliegen. Das Ergebnis des jeweils anderen Wettbewerbs ist kein Beurteilungskriterium für die Wettbewerbsverfahren.

Ziel des Wettbewerbs ist es, einen gestalterisch, funktional und wirtschaftlich überzeugenden Entwurf zu erhalten. Die Planung soll unter dem Aspekt des Nachhaltigen Bauens im Sinne eines innovativen Energie- und kosteneffizienten Gebäudekonzeptes erfolgen. Eine unabhängige Entwicklung der beiden auf dem Areal geplanten Neubauten, auch hinsichtlich des architektonischen Ausdrucks ist gewünscht. Die beiden Neubauten sollen zeitnah und unabhängig voneinander, ggf. auch zeitlich parallel oder überschneidend, geplant und gebaut werden. Die beiden Neubauvorhaben dürfen sich auch während der Bauzeit nicht gegenseitig behindern (unabhängige Baustellenlogistik).

Teil 1 Verfahren

1.1 Auftraggeber, Bauherr, Nutzer

Auftraggeber, Bauherr, Bedarfsträger:

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Personal, Finanzen, Immobilien und Kultur
Serviceeinheit Facility Management, Fachbereich Baumanagement
Alt-Friedrichsfelde 60
10315 Berlin

Durchführung und Gesamtkoordination des Wettbewerbsverfahrens

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung Städtebau und Projekte
Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin
Frank Henze - II D 13 -
Tel. 030 - 90139 4432
Mobil 0175 298 6116
Fax. 030 - 90139 4441
frank.henze@sensw.berlin.de

Erstellung der Auslobung, Koordination des Wettbewerbsverfahrens, Ausschreibung und Koordination der Vorprüfung

Büro Schindler Friede
Salomon Schindler
Heinersdorfer Str 50
13086 Berlin
buero@schindlerfriede.de
Tel. 030 - 9560 3405
(Kontaktadresse)

mit
a: dks mainz berlin
Marc Steinmetz
Helmholtzstraße 42
10587 Berlin

1.2 Art des Verfahrens

Die Auslobung erfolgt als offener zweiphasiger Realisierungswettbewerb nach RPW 2013, § 3 für Architekt*innen mit freiraumplanerischem Ideenteil und anschließendem Verhandlungsverfahren über Generalplanerleistungen zunächst mit dem*der ersten Preisträger*in und gegebenenfalls mit allen Preisträger*innen nach Vergabeverordnung (VgV) in der aktuellen Fassung. Es ist von den Teilnehmenden sicherzustellen, dass die folgenden Fachdisziplinen bereits in die zweite Bearbeitungsphase des Wettbewerbsverfahrens (RPW) in die Aufgabe eingebunden werden: Landschaftsarchitekt*innen.

Das Preisgericht wählt in der ersten Phase auf Basis der (unter 3.15 genannten) Beurteilungskriterien zunächst 15 bis max. 20 Wettbewerbsarbeiten zur vertiefenden Bearbeitung für die zweite Phase aus. Das Preisgericht wählt in der zweiten Phase auf Basis der vertieften Bearbeitungen und unter Zugrundelegung der Beurteilungskriterien die Preisträger*innen aus und vergibt die Anerkennungen.

In der ersten Phase werden keine Preise vergeben.
Der gesamte Wettbewerb ist bis zum Abschluss anonym.

Kommunikation

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Die Kommunikation mit den Teilnehmer*innen erfolgt ausschließlich über den Teilnehmer*innenbereich des Wettbewerbs auf der Internet-Plattform von wettbewerb-aktuell.

Wettbewerbsablauf in Zeiten der Corona-Pandemie

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen der Corona-Pandemie ist nicht mit Sicherheit davon auszugehen, dass alle Veranstaltungen als Präsenzveranstaltungen stattfinden können. Im Fall der Durchführung einer der beiden oder beider Preisgerichtssitzungen in einem Videokonferenzformat oder als Hybridsitzung, behält sich die Ausloberin vor, das Format zur Abgabe der geforderten Leistungen (siehe 1.10) ggf. anzupassen. Die Mitteilung angepasster Abgabeleistungen erfolgt jeweils rechtzeitig. Der Umfang der Leistungen bleibt im Wesentlichen unverändert.

1.3 Richtlinie für Planungswettbewerbe

Dem Wettbewerb liegen die Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) sowie der Leitfadens zur Durchführung von Wettbewerben gemäß IV 104 der Anweisung Bau - ABau Berlin zugrunde, sofern nachstehend nichts anderes aufgeführt ist.

Die Architektenkammer Berlin wirkt vor, während und nach dem Wettbewerb beratend mit. Mit der Registrierung wird bestätigt, dass die Auslobungsbedingungen den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) entsprechen. Die besonderen Bestimmungen für öffentliche Auftraggeber (RPW 2013, § 9 RPW) sind anzuwenden. Der Wettbewerb ist bei der Architektenkammer Berlin registriert unter der Nr. AKB-2021-14.

Einverständnis

Die Teilnehmer*innen, Preisrichter*innen, Sachverständige, Vorprüfenden und Gäste erklären sich durch ihre Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren mit den vorliegenden Teilnahmebedingungen und der Anwendung der Richtlinien

für Planungswettbewerbe (RPW 2013) einverstanden. Verlautbarungen jeder Art über Inhalt und Ablauf vor und während der Laufzeit des Wettbewerbsverfahrens, einschließlich der Veröffentlichung der Wettbewerbsergebnisse, dürfen nur über die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat II D für Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe, abgegeben werden.

Datenschutz

Die Datenschutzerklärung gemäß der am 25. Mai 2018 in Kraft getretenen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angepasst. Es wird einer verstärkten Informationspflicht nachgekommen, um allen Verfahrensbeteiligten Transparenz und Sicherheit über ihre Daten zu gewährleisten. Die beigefügten Datenschutzhinweise (Anlage 32) sind zu beachten.

Die teilnehmenden Büros, Mitglieder der Jury, Sachverständige, Vorprüfende, Gäste und Auftragnehmer*innen willigen durch die Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren ein, dass die personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit o.g. Verfahren bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Diese Einwilligung gemäß § 6 DSGVO ist auf der Verfasser*innen- bzw. auf der Zustimmungserklärung zu bestätigen. Eingetragen werden Name, Anschrift, Telefon, Beauftragung bzw. Funktion im Verfahren, Berufsbezeichnung und ggf. Bankverbindung. Nach Abschluss des Verfahrens können diese Daten auf Wunsch gelöscht werden (durch Vermerk auf der Verfasser*innenerklärung bzw. durch formlose schriftliche Mitteilung an die Gesamtkoordination).

Vergabekammer

Öffentliche Aufträge, die gemäß den Vergabevorschriften der EU vergeben werden müssen, unterliegen einem Rechtsschutzverfahren. Für die öffentlichen Auftraggeber des Landes Berlin wird dieses Verfahren vor der Vergabekammer des Landes Berlin geführt.

Vergabekammer des Landes Berlin

Martin-Luther-Straße 105, 10825 Berlin

vergabekammer@senweb.berlin.de

Tel. +49(0)30 9013 8316, Fax +49(0)30 9013 7613

1.4 Wettbewerbsteilnehmende

Der Wettbewerb richtet sich an Architekt*innen.

Teilnahmeberechtigt sind Architekt*innen, geforderte Berufsqualifikation gemäß § 75 Abs.1 und Abs. 3 VgV. Es ist von den Teilnehmenden sicherzustellen, dass die folgenden Fachdisziplinen bereits zum Wettbewerbsverfahren (nach RPW 2013) in die Aufgabe eingebunden werden: Landschaftsarchitekt*innen. Eine Einbindung und verbindliche Nennung des/der Landschaftsarchitekt*in (in der Verfasser*innenerklärung) ist in der 2. Phase zwingend erforderlich. Für die 1. Phase wird eine diesbezügliche Einbindung empfohlen. Der*die in der Verfassererklärung der 2. Phase genannte Landschaftsarchitekt*in darf in dieser Rolle nicht in Verbindung mit mehreren Generalplaner*innen bzw. Wettbewerbsteilnehmenden auftreten.

Der*die Generalplaner*in ist im Falle des Zustandekommens eines Generalplaner*innenvertrages im sich an das Wettbewerbsverfahren

nach RPW anschließenden Verhandlungsverfahren nach VgV verpflichtet, dem/der in der zweiten Bearbeitungsphase eingebundenen und in der Verfasser*innenerklärung genannten Landschaftsarchitekt*in ein verbindliches Vertragsangebot bezüglich der Freianlagenplanung zu unterbreiten.

Zugelassen zur Teilnahme am Verfahren sind Bewerber*innen bzw. Bewerber*innengemeinschaften aus natürlichen und juristischen Personen. Voraussetzung für die Teilnahme am Verfahren ist, dass in jeder Bewerbung eine natürliche Person vertreten ist, die am Tag der Bekanntmachung entsprechend den Regelungen ihres Heimatlandes berechtigt ist, die Berufsbezeichnung Architekt*in zu führen.

Juristische Personen sind teilnahmeberechtigt, sofern ihre satzungsmäßigen Geschäftszwecke auf Planungsleistungen ausgerichtet sind, die der gestellten Aufgabe entsprechen. Mindestens eine der Gesellschafter*innen oder eine der bevollmächtigten Vertreter*innen und der*die Verfasser*in der Entwurfsarbeit muss die an natürliche Personen gestellten Anforderungen erfüllen.

Ausdrücklich ausgeschlossen von der Teilnahme sind jene Personen, die unter die Teilnahmhindernisse in Anlehnung an § 4 (2) RPW 2013 fallen, wie Personen, die unmittelbar an der Ausarbeitung der Aufgabe und der Auslobung des Verfahrens beteiligt waren oder auf die Entscheidung der Jury Einfluss nehmen können. Gleiches gilt für Personen, die sich durch Angehörige oder ihnen wirtschaftlich verbundene Personen einen entsprechenden Vorteil oder Einfluss verschaffen können.

Prüfung der Teilnahmeberechtigung

Das Vorliegen der Teilnahmeberechtigung wird in Bezug auf die Preisträger*innen und Anerkennungen geprüft. Soweit ein*eine Preisträger*in wegen mangelnder Teilnahmeberechtigung oder Verstoßes gegen Wettbewerbsregeln nicht berücksichtigt werden kann, rücken die übrigen Preisträger*innen sowie sonstige Teilnehmende in der Rangfolge des Preisgerichts nach, soweit das Preisgericht ausweislich des Protokolls nichts anderes bestimmt hat (vgl. § 79 Abs. 5 Satz 4 VgV; § 8 Abs. 1 u. Abs. 2 RPW 2013).

Einlegung von Rechtsbehelfen

Die Wettbewerbsteilnehmer*innen können Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren gegenüber der Ausloberin rügen. Ein Nachprüfungsantrag gegenüber der Vergabekammer der Landes Berlin aufgrund eines erkannten Verstoßes gegen die Vergabevorschriften ist gemäß § 107 GWB nur zulässig, wenn der*die Antragsteller*in diesen zuvor unverzüglich, spätestens aber innerhalb von 6 Kalendertagen bei der Vergabestelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin, gerügt hat. Hilft die Ausloberin der Rüge nicht ab, so hat der*die Antragsteller*in innerhalb einer Frist von 15 Kalendertagen nach Eingang der Mitteilung der Ausloberin, der Rüge nicht abhelfen zu wollen, seinen Antrag bei der Vergabekammer des Landes Berlin einzureichen.

1.5 Preisgericht und Vorprüfung

Fachpreisrichter*innen Ulrike Lauber
Architektin, München / Berlin

Felix Waechter
Architekt, Darmstadt

Benedikt Schulz
Architekt, Leipzig

Eva-Maria Boemans
Landschaftsarchitektin, Berlin

Stellvertretende

Fachpreisrichter*innen Maximilian Müller
Architekt, Berlin

Heiko Ruddigkeit
Landschaftsarchitekt, Berlin

Sachpreisrichter*innen Michael Grunst
Bezirksbürgermeister,
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Christian Krüger
Bereichsleiter Portfoliomanagement,
BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Susanne Walter
Referatsleiterin Architektur, Stadtgestaltung,
Wettbewerbe
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und
Wohnen Berlin

Stellvertretende

Sachpreisrichter*innen Dietlind Tessin
Facility Management
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Marc Kuper
Portfoliomanagement
BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Sibel Hubig
Gruppenleiterin
Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und
Wohnen Berlin

Sachverständige

Daniela Faltin
Bauaufsicht
Stadtentwicklungsamt
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Clemens Radke
Fachbereich Stadtplanung
Stadtentwicklungsamt
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Hans Hoffmeister
Fachbereich Stadtplanung
Stadtentwicklungsamt
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Cornelia Kulik
SE Facility Management
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Daniela Kaup
Bezirksbeauftragte für Menschen mit Behinderung
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Franziska Lösel
Planen und Bauen
Straßen- und Grünflächenamt
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Ina Sager
Fachbereich Naturschutz und Landschaftsplanung
Umwelt- und Naturschutzamt
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Tim Rahden
Portfoliomanagement
BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Benjamin Steinbach
Property Management
BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Kerstin Koper
Prüfung und Genehmigung Hochbau
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und
Wohnen Berlin

Carolin Senffleben
Abteilung V Hochbau, Projektmanagement
Bauherrenvertreterin Schwerpunktfeuerwache
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und
Wohnen Berlin

Frank Henze
Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und
Wohnen Berlin

Maike Diechmann
Immissionsschutz Verkehrslärm
Abteilung Umweltpolitik, Abfallwirtschaft und
Immissionsschutz
Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und
Klimaschutz Berlin

Marc Dräger
Projektmanagement Freiraumgestaltung und
Landschaftsbau im öffentlichen u. halböffentl. Raum
Abteilung Klimaschutz, Naturschutz und Stadtgrün
Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und
Klimaschutz Berlin

Johannes Gramse
Tierpark Berlin-Friedrichsfelde GmbH

Vorprüfung

Architektur und Städtebau
Büro Schindler Friede
a: dks mainz berlin

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit
Steffen Ammon
Koordinator Nachhaltiges Bauen (BNB)

Kosten
N.N.

Kammervertretung

Sebastian von Oppen
Referent Wettbewerb und Vergabe
Architektenkammer Berlin

Gäste

Mitglieder der Bezirksverordnetenversammlung
Lichtenberg von Berlin

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Sachverständige und Gäste in das Verfahren einzubinden.

1.6 Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen gem. Kapitel 4.1 stehen allen interessierten Büros ab dem in Kapitel 1.20 genannten Termin als Download auf der Internet-Plattform von wettbewerb-aktuell zur Verfügung.

Die Auslobung sowie weitere für das Verständnis der Aufgabenstellung und des Verfahrens wichtigen Unterlagen sind ohne Registrierung zum freien Download abrufbar. Eine Modellgrundlage wird den Teilnehmer*innen der zweiten Phase zugesandt.

Anmeldung und Zugang zum Teilnehmer*innenbereich

Für diejenigen, die am Wettbewerb teilnehmen möchten, ist eine Registrierung erforderlich.

Die Teilnehmer*innen werden aufgefordert, sich zunächst unter der Adresse: <https://www.wettbewerb-aktuell.de/onlineverfahren/ov/334> für die Teilnahme am Wettbewerb zu registrieren.

Falls noch nicht vorhanden, muss ein Login (kostenfreier Basis-Account) über wettbewerb-aktuell erstellt werden.

Nach vollständiger Anmeldung werden den Teilnehmer*innen die individuellen Zugangsdaten an die zuvor anzugebende Emailadresse zugesandt. Mit den Zugangsdaten ist der Teilnehmer*innenbereich zu erreichen, in dem die vollständigen Auslobungsunterlagen zum Herunterladen hinterlegt sind. Im Teilnehmer*innenbereich stehen alle dem Wettbewerb zugehörigen Unterlagen bereit. Innerhalb des Bereichs werden zu den jeweiligen Terminen die Zugänge zum Rückfragenbereich und ergänzende Wettbewerbsinformationen bereitgestellt. Weitergehende Informationen, die während des Verfahrens versendet werden, werden an die Emailadresse gesendet, die von den Teilnehmer*innen (beim Login) hinterlegt wurde. Wettbewerbsunterlagen können nur auf diesem Weg abgerufen werden. Eine Zusendung per Post erfolgt nicht.

Der Teilnehmer*innenbereich ist direkt erreichbar unter <https://www.wettbewerb-aktuell.de/onlineverfahren/ov/334>

Die Nutzung sämtlicher Unterlagen und Planungsgrundlagen ist ausschließlich im Rahmen dieses Wettbewerbs erlaubt. Die Weitergabe an Dritte sowie die Nutzung im Rahmen anderer Projekte wird nicht gestattet.

Es obliegt den Teilnehmer*innen, sich regelmäßig und eigenständig über den Stand des Verfahrens und der Unterlagen auf der Plattform zu informieren.

Die Registrierung für den Teilnehmer*innenbereich ist nicht mit einer Prüfung der Teilnahmeberechtigung verbunden. Jeder*jede Teilnehmer*in prüft seine Teilnahmeberechtigung selbständig. Eine Prüfung durch die Ausloberin erfolgt erst nach abgeschlossenem Wettbewerb.

1.7 Abgabe der Wettbewerbsarbeiten

Es gelten folgende Abgabetermine:

Abgabe 1. Wettbewerbsphase

Abgabe des Wettbewerbsentwurfs 04.08.2021, 16.00 Uhr

Abgabe Modell 16.08.2021, 16.00 Uhr

Die Abgabe der Pläne für die 1. Phase erfolgt ausschließlich digital. Die Wettbewerbsarbeiten sind bis zum genannten Termin per Internetformular im Teilnehmer*innenbereich des Wettbewerbs bei www.wettbewerbe-aktuell.de hochzuladen.

Das Modell muss zu dem oben genannten Termin in der

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abt. II Städtebau und Projekte
Referat II D Wettbewerbe und Auswahlverfahren
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin
Raum 4085
Geschäftszeiten 9.00 bis 16.00 Uhr

eingegangen sein (es gilt nicht das Datum des Poststempels).

Die Modellverpackung ist anonymisiert mit dem Vermerk „AFF Bürogebäude“ und der sechsstelligen Kennzahl des*der Verfasser*in (s. unten) zu versehen. Bei Zustellung durch Kurierdienst ist die Empfängerin als Absenderin anzugeben.

Die Verfasser*innen tragen die Verantwortung, dass die geforderten Leistungen zu den oben genannten Terminen jeweils um 16.00 Uhr vorliegen.

Kennzeichnung der Arbeiten, 1. Wettbewerbsphase

Eine sechsstellige Kennzahl ist von den Teilnehmer*innen in die Eingabemaske einzugeben. Das Modell ist mit der selben Kennzahl zu versehen. Es ist in der 1. Wettbewerbsphase nicht erforderlich, die Wettbewerbspläne mit einer Kennzahl zu versehen. Die Verfasser*innenerklärung ist Teil der Eingabemaske. Die Verfasser*innendaten werden ausschließlich von [wettbewerbe-aktuell](http://wettbewerbe-aktuell.de) und dem Modellbauer zum Zwecke des Einsatzplattenversands der 2. Phase verarbeitet. Die Anonymität der Teilnehmer*innen bleibt dabei gewahrt.

Abgabe 2. Wettbewerbsphase

Abgabe des Wettbewerbsentwurfs 28.10.2021, 16.00 Uhr

Abgabe Modell 04.11.2021, 16.00 Uhr

Die Arbeiten müssen zu den oben genannten Terminen in der

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abt. II Städtebau und Projekte

Referat II D Wettbewerbe und Auswahlverfahren
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin
Raum 4085
Geschäftszeiten 9.00 bis 16.00 Uhr

eingegangen sein (es gilt nicht das Datum des Poststempels).

Die Wettbewerbspläne sind gerollt in einer eckigen Planverpackung einzureichen. Alle einzureichenden Unterlagen sind in einer Sendung abzugeben (mit Ausnahme des Modells). Die Planverpackung ist anonymisiert mit dem Vermerk „AFF Bürogebäude“ und der sechsstelligen Kennzahl des*der Verfasser*in (s. unten) zu versehen. Bei Zustellung durch Kurierdienst ist die Empfängerin als Absenderin anzugeben.

Das Modell ist in gleicher anonymisierter Form bei gleicher Adresse einzureichen, in transportgerechter und wieder verwendbarer Verpackung.

Die Verfasser*innen tragen die Verantwortung, dass die geforderten Leistungen zu den oben genannten Terminen jeweils um 16.00 Uhr vorliegen.

Die Wettbewerbsverfasser*innen haben die unterschriebene Verfasser*innenerklärung mit ihrer Anschrift in einem verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag mit der gleichen Kennzahl abzugeben, mit der sie ihre Wettbewerbsarbeiten gekennzeichnet haben. Der Umschlag mit der Verfasser*innenerklärung (siehe Formblatt im digitalen Anhang) ist gleichzeitig mit der Wettbewerbsarbeit abzugeben. Die Verfasser*innenerklärung im Rahmen der Abgabe der zweiten Phase ist nicht in digitaler Form einzureichen.

Kennzeichnung der Arbeiten, 2. Wettbewerbsphase

Die Teilnehmer*innen haben alle Bestandteile des Wettbewerbsbeitrags in der oberen rechten Blattecke mit einer gleichlautenden sechsstelligen Kennzahl zu versehen, welche auch in der Verfasser*innenerklärung anzugeben ist und keine Rückschlüsse auf die Verfasserschaft liefert. Die Kennzahl ist aus sechs arabischen Ziffern in einer Größe von 1 cm Höhe und 4 cm Breite zu bilden und auf jedem Blatt und Schriftstück in der rechten oberen Ecke anzubringen.

Wettbewerbsbeiträge, die mit den Namen der Verfasser*innen gekennzeichnet sind, müssen formal von der Bewertung durch das Preisgericht ausgeschlossen werden.

Bei Sendungen aus Staaten, die nicht Mitglied der EU sind, ist auf der Zollerklärung der Inhalt als „DOX“ (documents) zu bezeichnen, der Wert ist auf 10 Euro (no commercial value) zu setzen.

1.8 Ortsbesichtigung und Rückfragen

Ortsbesichtigung

Es findet keine geführte Ortsbesichtigung für die Wettbewerbsteilnehmer*innen statt. Das Gelände ist an Werktagen (Montag bis Freitag) tagsüber von 6:00 bis 18:00 Uhr frei zugänglich, sodass eine individuelle Besichtigung durch die Teilnehmenden nach vorheriger Anmeldung an der Pforte (Haus 3) erfolgen kann. Es wird dringend empfohlen, dass sich die Teilnehmenden mit den

Gegebenheiten vor Ort vertraut machen.

Im Teil 2 befinden sich Auszüge der Fotodokumentation, die sich auch in den digitalen Anlagen wiederfindet.

Rückfragen erste Phase

Rückfragen zur Auslobung können bis zum 30.06.2021, 16:00 Uhr ausschließlich im Rückfragenforum des Wettbewerbs auf der Internet-Plattform von wettbewerb-aktuell unter <https://www.wettbewerb-aktuell.de/onlineverfahren/ov/334> gestellt werden. Der Zugang erfolgt mit dem Benutzer*innennamen und dem Passwort, die bei der Erstregistrierung für das Verfahren gewählt wurden.

Alle gestellten Fragen werden im Rückfragenforum direkt und anonym angezeigt. Dadurch ist es möglich, dass alle Teilnehmer*innen bereits gestellte Fragen nachlesen und Doppelungen vermieden werden können. Die Teilnehmer*innen sind verpflichtet, selbst zu überprüfen, dass ihre gestellten Fragen im Rückfragenforum angezeigt werden.

Bei den Rückfragen ist auf die entsprechenden Teilziffern der Auslobung Bezug zu nehmen. Hinweise auf die Identität der*des Fragestellers sind zur Wahrung der Anonymität unzulässig.

Die Fragen werden gesammelt. Eine unmittelbare Beantwortung im Rückfragenforum ist nicht vorgesehen. Die Beantwortung der Rückfragen erfolgt in Abstimmung mit dem Preisgericht. Das Protokoll der Zusammenstellung aller eingereichten Fragen und deren Beantwortung wird den Beteiligten am 07.07.2021 im Rückfragenforum eingestellt und ist Bestandteil der Auslobung. Ein Rückfragenkolloquium findet nicht statt.

Rückfragen zweite Phase

Rückfragen können entsprechend den Rückfragenmodalitäten der ersten Phase schriftlich bis zum 15.09.2021, 16:00 Uhr im Rückfragenforum des Wettbewerbs gestellt werden.

Die Beantwortung der Rückfragen erfolgt in Abstimmung mit dem Preisgericht und wird am 22.09.2021 im Rückfragenforum eingestellt. Ein Rückfragenkolloquium findet nicht statt.

1.9 Wettbewerbsunterlagen

Unterlagen des Wettbewerbs sind:

- die vorliegende Auslobung
- die Zusammenstellung der Rückfragen und deren Beantwortung
- Modelleinsatzplatte (2. Phase)
- digitale Anhänge zum Download
(vollständiges Verzeichnis siehe Teil 4 Anhang)

Hinweis

Die Teilnehmer*innen des Wettbewerbes verpflichten sich, die vorliegenden digitalisierten Daten und Pläne nur für die Beteiligung am Wettbewerb zu nutzen. Daten, die im Rahmen der Bearbeitung als Zwischenprodukte anfallen und nicht an die Ausloberin abgegeben werden, sind nach Abschluss des Wettbewerbs zu löschen.

1.10 Geforderte Leistungen

Wettbewerbsleistungen der ersten Phase

In der ersten Phase werden von den Teilnehmer*innen folgende Leistungen gefordert:

1. Slide 1:
 - Lageplan mit Grundriss EG, M 1:500, mit Darstellung des Wettbewerbsgebietes. Veranschaulichung der städtebaulichen Konzeption mit Gebäudehöhen bezogen auf Normalhöhennull (NHN) und OK Terrain, Gebäudeeingänge, Erschließung / An- und Ablieferung, Außenraumgestaltung
 - erläuternde Skizzen
 - Systemschnitt, M 1:500, mit Darstellung der Höhenentwicklung Gebäude und Gelände
2. Slide 2:
 - Regelgrundrisse, M 1:500, soweit zum Verständnis notwendig mit Nachweis, Beschriftung und farblicher Kennzeichnung der übergeordneten Nutzungsbereiche des Raumprogramms
3. einfaches Massenmodell auf selbst erstellter einfacher Einsatzplatte unter Verwendung der Dateigrundlage Einsatzplatte
4. Kurzerläuterung des Entwurfskonzepts (Eingabemaske, max. 400 Zeichen mit Leerzeichen)
5. Erläuterungsbericht (Eingabemaske, max. 4000 Zeichen mit Leerzeichen)
Erläuterung und Begründung des Entwurfs- und Freiraumkonzepts
Erläuterung des Nutzungskonzepts
Aussagen zu Konstruktion und Materialien
Angabe der wesentlichen Kenngrößen des Entwurfs:
 - Brutto-Grundfläche BGF
 - Brutto-Rauminhalt BRI
 - GF
 - GFZ, GRZ
6. Prüfpläne (Slide 1+2) als pdf mit Maßstabsleisten und Bemäufung. Regelgrundrisse 1:500 mit Nachweis Nutzungsbereiche als angelegte Flächen.
7. Verfasser*innenerklärung: Die Verfasser*innenerklärung erfolgt ausschließlich im Teilnehmer*innenbereich in einem Online-Formular.

Die einzureichenden Unterlagen sind in einfacher, schematischer Form auszuarbeiten. Die Lösungsansätze sind prägnant und informativ unter Einhaltung des vorgegebenen Datei-Formats darzustellen.

Jede*r Teilnehmer*in darf nur eine Arbeit ohne Variante einreichen. Mehrleistungen, die über die in der Auslobung geforderten Leistungen hinausgehen werden gemäß § 5 Absatz 2 RPW 2013 von der Vorprüfung ausgesondert. Erläuternde Skizzen sind zugelassen.

Die Abgabe erfolgt ausschließlich per Internetformular. Die Unterlagen sind in zwei Bilddateien, Format liegend, DIN A3 (1.754x2.480px) als pdf sowie zusätzlich als jpg-Dateien (jeweils max. 180 dpi, bzw. 5 MB) im Teilnehmer*innenbereich des Wettbewerbs hochzuladen. Der Erläuterungsbericht ist im entsprechenden Online-Formular abzuspeichern. Die Verfasser*innenerklärung ist ebenfalls anhand eines Online-Formulars abzuspeichern.

Wettbewerbsleistungen der zweiten Phase

Die folgende Aufstellung der geforderten Leistungen der zweiten Phase ist vorläufig und zunächst informativ. Die Ausloberin behält sich eine Präzisierung der Aufgabenstellung und der geforderten Leistungen zu Beginn der zweiten Phase vor.

Leistungen in Papierform:

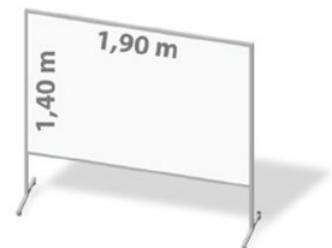
1. Schwarzpläne, M 1:5000, genordet
 - Entwurf mit Bestandssituation
 - Entwurf mit langfristigem Entwicklungsszenario Präferenzkonzept
2. Lageplan, M 1:500, genordet,
Veranschaulichung der städtebaulichen Konzeption mit Darstellung der Baukörperaufsichten, Gebäudehöhen bezogen auf Normalhöhennull (NHN) und OK Gelände, Dachformen, Geschosszahlen, Gebäudeeingänge, Erschließung / Anlieferung, Darstellung der Freiraumgestaltung
3. Grundriss Erdgeschoss, M 1:200
mit Darstellung der angrenzenden Freiraumgestaltung und äußeren Erschließung und Angabe der Raumbezeichnung gemäß Raumprogramm
4. Grundrisse aller weiteren Geschosse, M 1:200
Angabe der Raumbezeichnung gemäß Raumprogramm
5. Ansichten, M 1:200
6. Alle zum Verständnis des Entwurfs erforderlichen Schnitte mit Höhenangaben und Darstellung des gesamten Wettbewerbsgebietes und angrenzender Bereiche (Geländeprofil Grundstücksgrenze), M 1:200
7. Regelgeschoss Büronutzung, Grundrisse M 1:50, Ausschnitt von ca. 10 Achsen, mit Darstellung der Möblierung:
 - Basisvariante
 - Alternativkonzept mit höherer Mitarbeiter*innenzahl (ca. 10% mehr)
8. Fassaden- bzw. Systemschnitt mit Teilansicht im M 1:50, beispielhaft (etwa raumtief) zur Vermittlung von Materialität, Gestaltqualität mit Aussagen zu Konstruktion, Materialarten und -stärken inkl. Deckenaufbau, Dämm- und Speichermassenkonzept, opake und transparente Flächen, Blendschutz / Sonnenschutz.
9. Außenperspektive, Blickrichtung von Südwesten, aus der Fußgänger*innenperspektive (Größe max. DIN A3, fotorealistische Darstellungen sind nicht erwünscht).
10. Erläuterungsbericht (auf den Plänen und zusätzlich als Ausdruck, max. 2 DIN A 4 Seiten)
zu den unter Pkt. 3.15 aufgeführten Beurteilungskriterien, u. a.:
 - Erläuterung und Begründung des Entwurfs- und Freiraumkonzeptes
 - Aussagen zu Konstruktion und Materialien
 - Aussagen zur Wirtschaftlichkeit
 - Aussagen zur Barrierefreiheit
 - Aussagen zur Nachhaltigkeit und Energieeffizienz
 - Aussagen zu Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung
11. stichwortartige Baubeschreibung nach DIN 276, 2. Ebene
zu den KG 300, 400 und 500 in Formblatt

12. Berechnungen auf Erfassungsbogen
- Nutzungsflächen NUF in der Aufschlüsselung gemäß Raumprogramm
 - Technikfläche TF
 - Brutto-Grundfläche BGF (R) und (S)
 - Brutto-Rauminhalt BRI (R) (V)
 - Gebäudehüllfläche (A), differenziert nach oberirdisch, unterirdisch, Himmelsrichtung, opak, transparent etc. gem. Erfassungsbogen
 - solaraktive Flächen gem. Erfassungsbogen
 - Verhältnis BGF (R) / NUF
 - Verhältnis A / V
- Die für die Nachvollziehbarkeit der Berechnungen notwendigen Angaben sind auf den Prüfplänen darzustellen.
13. Prüfpläne, gefaltet
- Ein Satz aller Grundrisse, Schnitte und Ansichten, M 1:200, mit nachvollziehbarer Vermaßung, und mit Eintragung
- der Raumbezeichnungen gemäß Raumprogramm
 - der für die Berechnungen notwendigen Maße
 - der Raumgrößen
 - im Bereich der Ansichten: eindeutige Kennzeichnung der opaken und transparenten Fassadenflächen sowie der energetisch relevanten Fassadenelemente (z.B. Sonnenschutz, fassadenintegrierte Solartechnikflächen), zu öffnende und feststehende Fassadenflächen
 - Dachaufsicht M 1: 500 mit eindeutiger Kennzeichnung der opaken und transparenten Dachflächen bzw. Dachoberlichter sowie der energetisch relevanten Bauteile (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) und ggf. der Gründachflächen
14. Modell M 1:500, kubisch, weiß, unter Verwendung der vorgegebenen Einsatzplatte
15. Verfassererklärung, siehe Formblatt in digitaler Anlage
16. Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Allgemeine Hinweise zweite Phase

Für die Präsentation der Leistungen 1. bis 10. der zweiten Phase stehen pro Wettbewerbsteilnehmendem max. drei Rolltafeln mit einer Hängefläche von 1,90 m (Breite) x 1,40 m (Höhe) zur Verfügung.

Die Maße sind einzuhalten. Jede*r Teilnehmer*in darf nur eine Arbeit ohne Variante einreichen. Mehrleistungen, die über die in der Auslobung geforderten Leistungen hinausgehen werden gemäß § 5 Absatz 2 RPW 2013 von der Vorprüfung ausgesondert. Erläuternde Skizzen sind zugelassen.



Zusätzliche Leistungen in digitaler Form

Zusätzlich sind folgende Leistungen in digitaler Form im Teilnehmer*innenbereich des Wettbewerbs hochzuladen für Vorprüfung, Ergebnisprotokoll und Veröffentlichung (Dateigröße jeweils max. 40 MB):

- die Präsentationspläne als tif-Datei(en) in einer Auflösung von bevorzugt 300dpi
- die Präsentationspläne als pdf-Datei(en) mit eingebundenen Pixeldarstellungen in einer Auflösung von bevorzugt 300dpi
- die ausgefüllten Formblätter als xls-Datei (MS Excel) und pdf

- die geforderten Leistungen nach Nr. 15 (Prüfpläne) als CAD-Datei(en) im Format dwg oder dxf (AutoCAD 2000)
- der Erläuterungsbericht als pdf- und doc-, bzw. txt-Datei
- Kurzerläuterung des Entwurfskonzepts (Eingabemaske, max. 400 Zeichen mit Leerzeichen)
- die Baubeschreibung als pdf-Datei
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen als pdf-Datei

Als verbindliche Form der Arbeit der 2. Wettbewerbsphase gilt der Papierausdruck.

Hinweise zu den digitalen Leistungen

Die einzelnen Dateien müssen wie folgt benannt werden:

Der erste Teil des Dateinamens ist die sechsstellige Kennzahl, danach folgt ein Unterstrich und anschließend der eigentliche Dateititel, gefolgt von der Formatangabe, z.B. 123456_lageplan.pdf. In den Dateinamen dürfen keine Leer- und Sonderzeichen vorkommen.

Allgemeine Hinweise für beide Phasen

Wettbewerbsbeiträge, die während der Laufzeit des Wettbewerbs veröffentlicht werden, verstoßen gegen die in § 1 Absatz 4 und § 6 Absatz 2 RPW 2013 geforderte Anonymität, und sind von der Beurteilung auszuschließen.

Ausschlusskriterien / Verstoß gegen bindende Vorgaben

Es werden keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW 2013 § 5 Abs. 1 und § 6 Abs. 2 formuliert.

1.11 Vorprüfung

Das Beurteilungsverfahren ist unter § 6 Abs. 2 der RPW 2013 sowie in der Anlage VI und VII der RPW 2013 dargestellt.

Ergänzend gilt Folgendes:

Die zugelassenen Arbeiten werden entsprechend RPW 2013, Anlage VI vorgeprüft. Bei der Erfüllung dieser Aufgabe können die Sachverständigen zur Unterstützung der Vorprüfenden hinzugezogen werden. Die Arbeiten der ersten Phase werden vereinfacht vorgeprüft.

Dem Preisgericht werden die Ergebnisse der Vorprüfung als Entscheidungshilfe zur Verfügung gestellt. Die Beurteilung der Arbeiten bleibt dem Preisgericht vorbehalten, die Beurteilungskriterien sind in Kapitel 3.15 zusammengefasst.

1.12 Preise und Anerkennungen

Die Wettbewerbssumme (RPW 2013 § 7 Absatz 2) ist auf der Basis der §§35, 40, 52 und 56 HOAI (i.d. Fassung v. 17.07.2013) ermittelt und mit einem Zuschlag für einen freiraumplanerischen Ideenteil versehen.

Für Preise, Anerkennungen und Aufwandsentschädigung stehen insgesamt 127.000,- Euro (netto) zur Verfügung.

Vorgesehen ist folgende Preisverteilung:

1. Preis	25.000,- Euro
2. Preis	16.000,- Euro
3. Preis	9.500,- Euro
Anerkennungen	13.000,- Euro

Die Wettbewerbssumme wird zur Hälfte als Aufwandsentschädigung in der zweiten Phase in Höhe von insgesamt 63.500,- Euro ausgeschüttet. Die Summe wird entsprechend der Anzahl der ausgewählten Teilnehmer*innen für die zweite Phase verteilt. Die Preise und Anerkennungen werden nach Entscheidung des Preisgerichts unter Ausschluss des Rechtsweges zugeteilt. Das Preisgericht kann einstimmig eine andere Verteilung beschließen oder Preisgruppen bilden. Die gesetzliche Mehrwertsteuer ist in den genannten Beträgen nicht enthalten und wird den inländischen Teilnehmern zusätzlich ausgezahlt.

1.13 Abschluss der ersten Phase

Die zur Teilnahme an der zweiten Phase ausgewählten Teams werden umgehend zur Teilnahme an der zweiten Phase aufgefordert.

Der Auslobungstext wird ggf. nach Abschluss der ersten Phase präzisiert werden. Das Preisgericht wird hierzu am Ende der Sitzung eine Empfehlung abgeben. Den für die zweite Phase qualifizierten Teilnehmer*innen werden die zusätzlichen Unterlagen mit dem Protokoll der 1. Phase und allgemeinen Hinweisen des Preisgerichts zur Verfügung gestellt.

1.14 Abschluss der zweiten Phase

Das Ergebnis des Wettbewerbs wird (unter Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung) den Teilnehmer*innen, deren Arbeit mit einem Preis oder einer Anerkennung ausgezeichnet wird, unmittelbar nach der Entscheidung des Preisgerichts zum Abschluss der zweiten Phase mitgeteilt, allen anderen durch eine E-Mail und die Übersendung des Preisgerichtsprotokolls.

1.15 Weitere Bearbeitung

Das Preisgericht gibt eine schriftliche Empfehlung für die weitere Bearbeitung der mit Preisen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten.

Nach Abschluss des Wettbewerbs prüft der Auftraggeber die Teilnahmeberechtigung zur Teilnahme am RPW-Wettbewerb. Das Vorliegen der Eignung für das anschließende Verhandlungsverfahren nach VgV prüft der Auftraggeber vor der Verhandlung. Eignungslieferung nach § 47 VgV ist möglich. Die Eignungskriterien wurden bzw. werden in der EU-weiten Bekanntmachung genannt, zudem befinden sie sich zur Information im digitalen Anhang unter 4.1.8 (s.u.).

Der Auftraggeber verhandelt unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts zunächst mit der*dem 1. Preisträger*in über die Auftragsvergabe. Sollten der Beauftragung der*des 1. Preisträger*in wichtige Gründe

entgegenstehen, bspw. wenn trotz Verhandlungen das Honorarangebot nicht akzeptabel ist, zentrale vertragliche Regelungen nicht akzeptiert werden, der Kostenrahmen nicht eingehalten wird o. Ä., werden alle Preisträger*innen zu Verhandlungen aufgefordert. Bei der Entscheidung über die Auftragserteilung wird die Preisgerichtsentscheidung mit 45 % berücksichtigt. Die übrigen Wertungskriterien sind in diesem Fall die Wirtschaftlichkeit des Honorarangebotes zu 20 % sowie die Projektorganisation zu 35 %. Die detaillierten Wertungskriterien werden den Preisträger*innen im Rahmen der Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes zur Verfügung gestellt

Es ist beabsichtigt, einen Generalplanervertrag über Architekten- und Ingenieurleistungen über folgende Leistungen abzuschließen:

- Leistungsphasen 2-8 (optional 9) gem. §§ 34, § 39 und § 55 HOAI (2021)
- Leistungsphasen 2-6 gem. § 51 HOAI (2021)
- Leistungen für Bauphysik gem. Anlage 1.2 HOAI, LP 2-7
- Leistungen für Brandschutz in Anlehnung an AHO

Die Beauftragung erfolgt in Leistungsstufen.

Beauftragung der jeweils nächsten Leistungsstufe kann nur beim Vorliegen der haushaltsrechtlichen Voraussetzungen erfolgen. Ein Rechtsanspruch auf Beauftragung dieser Leistungen besteht nicht.

Im digitalen Anhang unter 4.1.8 befinden sich zur Information Unterlagen für das anschließende VgV-Verfahren (Eignungskriterien, Übersicht wesentlicher Vertragsunterlagen, Muster-Generalplanervertrag einschließlich Muster-ABau-Formulare).

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Wettbewerbsteilnehmenden bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird (RPW 2013 § 8 Absatz 2).

Für Architekt*innen, die nicht Mitglieder der Berliner Architektenkammer sind, gilt § 6 Bau- und Architektenkammergesetz in der neuesten Fassung (http://www.akberlin.de/publicity/ak/internet.nsf/tindex/de_berufsrecht.htm).

Bei ausländischen Wettbewerbsteilnehmer*innen wird empfohlen, ein Kontaktbüro für die weitere Bearbeitung hinzuzuziehen.

Kunst am Bau

Die Baumaßnahme ist für Projekte der Kunst am Bau vorgesehen. Diese sind nicht Gegenstand des vorliegenden Wettbewerbs.

1.16 Eigentum und Urheberrecht

Die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten und Anerkennungen werden Eigentum des Landes Berlin als Auftraggeber (§8 (3) RPW). Das Land Berlin ist berechtigt, die Beiträge ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und (auch über Dritte) zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser*innen werden dabei genannt. Der Auftraggeber hat das Recht auf Erstveröffentlichung.

1.17 Verfasser*innenklärung

Durch ihre Unterschrift in der Verfasser*innenerklärung (2. Phase) bzw. das digitale Ausfüllen und Abspeichern anhand des Online-Formulars (1. Phase) versichern die Wettbewerbsteilnehmer*innen, dass sie die geistigen Urheber*innen der Wettbewerbsarbeiten, gemäß den Wettbewerbsbedingungen teilnahmeberechtigt, mit einer Beauftragung zur weiteren Bearbeitung einverstanden und zur fachgerechten Durchführung in der Lage sind. Die Verfasser*innenerklärung befindet sich als Formblatt im digitalen Teilnehmer*innenbereich auf der Internetplattform. In der 1. Phase des Wettbewerbs ist die Verfasser*innenerklärung anhand des Online-Formulars digital auszufüllen und abzuspeichern. In der 2. Wettbewerbsphase ist das Formblatt analog auszudrucken, auszufüllen, zu unterschreiben und in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag zusammen mit der Wettbewerbsarbeit einzureichen (siehe auch 1.7).

1.18 Rückgabe

Die prämierten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Nicht prämierte Arbeiten werden von der auslobenden Stelle vernichtet.

Für Präsentationsmodelle (ausgenommen ist das Modell der 1. Phase, das von der auslobenden Stelle vernichtet wird) erfolgt eine Anfrage bei den Verfasser*innen, ob Interesse an einer Rücksendung der Modelle besteht. Die Rücksendung erfolgt nur auf Bestätigung und nur dann, wenn die Unterlagen in transportgerechter und wiederverwendbarer Verpackung eingereicht wurden. Erfolgt innerhalb von 4 Wochen nach Anfrage keine Bestätigung, werden die nicht prämierten Modelle vernichtet.

1.19 Bürger*innenbeteiligung und öffentliche Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse

Gemäß den Leitlinien Bürger*innenbeteiligung des Landes Berlin sind im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens Bürger*innenveranstaltungen bzw. Informationsformate geplant.

Auf der Internet-Plattform zur Bürger*innenbeteiligung des Landes Berlin mein.berlin.de wurde unter <https://mein.berlin.de/vorhaben/2021-00196/> ein Bereich eingerichtet, in dem über dieses Wettbewerbsverfahren, das Wettbewerbsverfahren der benachbarten Schwerpunktfeuerwache sowie das bereits im Vorfeld durchgeführte städtebauliche Werkstattverfahren informiert wird. Auch wird hier über geplante Bürger*innenveranstaltungen und andere Beteiligungsinstrumente informiert.

Folgende Bürger*innenveranstaltungen bzw. Formate im Zusammenhang mit diesem Wettbewerbsverfahren haben bereits stattgefunden bzw. sind geplant:

1. Information im Vorfeld der Auslobungen der Realisierungswettbewerbe Bürodienstgebäude und Schwerpunktfeuerwache

Über die Ergebnisse des Werkstattverfahrens sowie die geplanten Realisierungswettbewerbe wird seit 30.03.2021 unter der o.g. Internetadresse informiert.

2. Information über die Inhalte dieser Auslobung

Vom Zeitpunkt der EU-weiten Veröffentlichung dieses Wettbewerbsverfahrens an wird im o.g. Bereich von mein.berlin.de ein Link zum freien Download der Auslobung eingerichtet.

3. Öffentliche Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse

Nach einer öffentlichen Ausstellungseröffnung werden die zugelassenen Wettbewerbsarbeiten mit den Namen der Verfasser*innen, der Mitarbeiter*innen und Sonderfachleuten sowie den Preisen, Anerkennungen und der Aufnahme in die engere Wahl und dem Preisgerichtsprotokoll öffentlich ausgestellt. Die Ausstellung soll gemeinsam mit den Ergebnissen des Wettbewerbsverfahrens der benachbarten Schwerpunktfeuerwache durchgeführt werden. Auch die Ergebnisse des vorgeschalteten städtebaulichen Werkstattverfahrens sollen hier präsentiert werden.

Ausstellungseröffnung und Ausstellung werden voraussichtlich digital stattfinden. Die Ausloberin behält sich jedoch vor, stattdessen analoge Formate und damit eine physische Ausstellung durchzuführen.

Unter dem o.g. Link <https://mein.berlin.de/vorhaben/2021-00196/> werden die Informationen zu den genannten Veranstaltungen laufend konkretisiert und ggf. aktualisiert.

1.20 Zusammenfassung der Termine des Wettbewerbs

Bereitstellung der Auslobung und der Unterlagen auf wettbewerbe-aktuell	17.06.2021
Erste Phase	
Rückfragen per Rückfragenforum	30.06.2021 16.00 Uhr
Beantwortung der Rückfragen	07.07.2021
Abgabe der Wettbewerbsarbeit	04.08.2021 16.00 Uhr
Abgabe des Modells	16.08.2021, 16.00 Uhr
Preisgerichtssitzung erste Phase:	01.09.2021
Zweite Phase	
Versand Protokoll und Hinweise erste Phase	bis 08.09.2021
Rückfragen per Rückfragenforum	15.09.2021 16.00 Uhr
Beantwortung der Rückfragen	22.09.2021
Abgabe der Wettbewerbsarbeit	28.10.2021 16.00 Uhr
Abgabe des Modells	04.11.2021 16.00 Uhr
Preisgerichtssitzung zweite Phase:	30.11.2021
Ausstellung der Arbeiten	vorauss. 12.2021

Alle o.g. Termine sind voraussichtliche Angaben.

Teil 2 Grundlagen

2.1 Städtebauliche Situation

Der Standort des geplanten Bürodienstgebäudes befindet sich im östlichen Teil der Liegenschaft Alt-Friedrichsfelde 60 an der Gensinger Straße im Ortsteil Friedrichsfelde, Bezirk Lichtenberg von Berlin. Das ca. 10 ha große Gesamtareal wird als Verwaltungs- und Wissenschaftscampus genutzt. Im Norden wird das Gebiet durch die Straße Alt-Friedrichsfelde (Fortsetzung der Frankfurter Allee bzw. der Straße Alt-Biesdorf) begrenzt, im Süden und Osten durch den Tierpark und im Westen durch großmaßstäbliche Wohnbauten. Der Standort ist, bedingt durch die Lage und Nutzungsgeschichte, bisher weitgehend isoliert von seiner Umgebung. Eine Umfassungsmauer als Abgrenzung und die Reduktion auf zwei Zufahrten führen zu einem stark introvertierten Charakter der Liegenschaft.

Alt-Friedrichsfelde und Gensinger Viertel

Die Straße Alt-Friedrichsfelde ist seit den 1980er Jahren zu einer richtungsgetreten 6-8 spurigen Straße mit aufwendigen Zu- und Abfahrten sowie einem Tunnel im Bereich der Kreuzung Am Tierpark ausgebaut.

Abb.2:
Schrägluftbild des Areals Alt-Friedrichsfelde 60 mit dem Wettbewerbsgebiet und der Auffahrt Gensinger Straße, Blick Richtung Süden



Die einzige Querungsmöglichkeit im Bereich des Wettbewerbsgebiets, sowohl für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen wie auch für Autofahrer*innen, ist die Brücke der Gensinger Straße ganz im Osten, sowie ein Fußgänger*innenübergang mit Ampelanlage am Westrand des Areals-Alt-Friedrichsfelde. Weiter im Westen kann die Straße erst wieder auf der Straße Am Tierpark überquert werden.

Im Karree zwischen Gensinger Straße und Alt-Friedrichsfelde befindet sich heute eine Tankstelle und ein Schnellimbiss mit Parkplatz, sowie eine Bushaltestelle mit Rampen und Treppenanlage für Fußgänger*innen zur Überwindung der ca. 6 m Höhendifferenz von der Bushaltestelle auf die Überführung.

Der Bereich nördlich der Straße ist geprägt durch großmaßstäbliche Wohnbauten der 1980er bis 2010er Jahre. Das sogenannte Gensinger Viertel wurde unter Integration einiger Bauten aus DDR-Zeit im wesentlichen nach der Wende von privaten Investoren entwickelt und bebaut. Der westlich angrenzende Bereich stammt ebenfalls im Wesentlichen aus den 1980er Jahren mit 11-geschossigen Wohnbauten an den Hauptstraßen und niedrigeren Bauten im Blockinnern. Einzelne erhaltene Bauten aus der Vorkriegszeit, sowie punktuelle Nachverdichtungen aus den letzten Jahren ergänzen das Bild.

Die Alfred-Kowalke-Straße ist in ihrem Verlauf historisch und bildet westlich der Straße Am Tierpark den Anger, das historische Zentrum von Friedrichsfelde. Südlich der Alfred-Kowalke-Straße befindet sich das Schloss Friedrichsfelde mit seinen ausgedehnten Parkanlagen. Das Schloss gehört heute, zusammen mit den Parkanlagen, zum Tierpark.

Tierpark

Im Süden und Osten befindet sich der Tierpark Berlin mit seiner sehr ausgedehnten Parklandschaft. Er ist einer der beiden Zoologischen Gärten in Berlin und mit 160 Hektar Fläche nach eigener Angabe der größte Landschaftstierpark in Europa und beinhaltet dabei auch Gartenanlagen. Zu seinem Bestand zählen ca. 8.000 Tiere aus 656 Arten. Im Jahr 2018 besuchten rund 1,5 Mio Menschen den Tierpark. Die Nutzung der Gehege ändert sich im Laufe der Zeit. Aktuell ist der nördliche an das Wettbewerbsgebiet angrenzende Teil des Tierparks dem Themengebiet „Gebirgstiere Himalaya“ gewidmet. Direkt südlich des Wettbewerbsgebietes, mit ca. 20 m Abstand zur Grenze, befindet sich das im Jahr 2000 errichtete und 2019 umgestaltete Affenhaus.

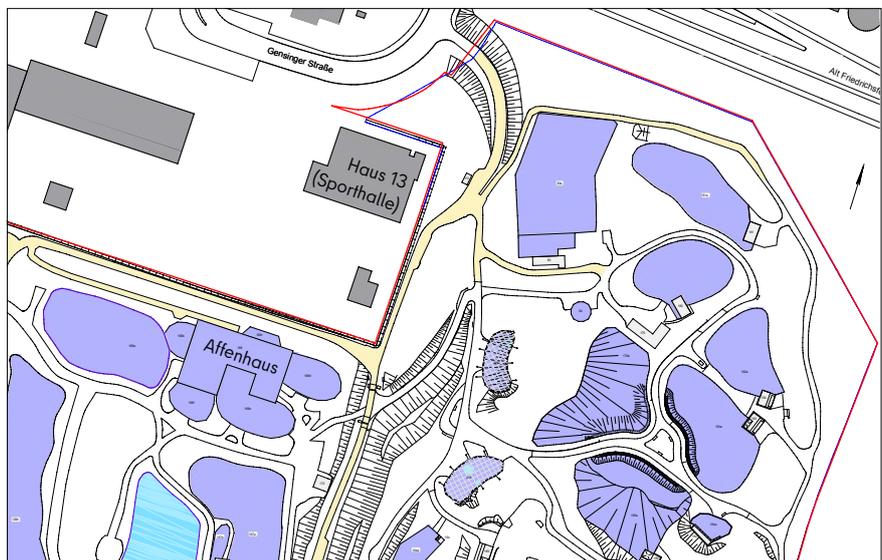


Abb.3: Darstellung der Tiergehege im angrenzenden Teil des Tierparks

Legende

- = Flurstücksgrenze TP
- = Außenzaunaun TP
- = vorh. Bebauung
- = Wirtschaftswege TP
- = Tiergehege

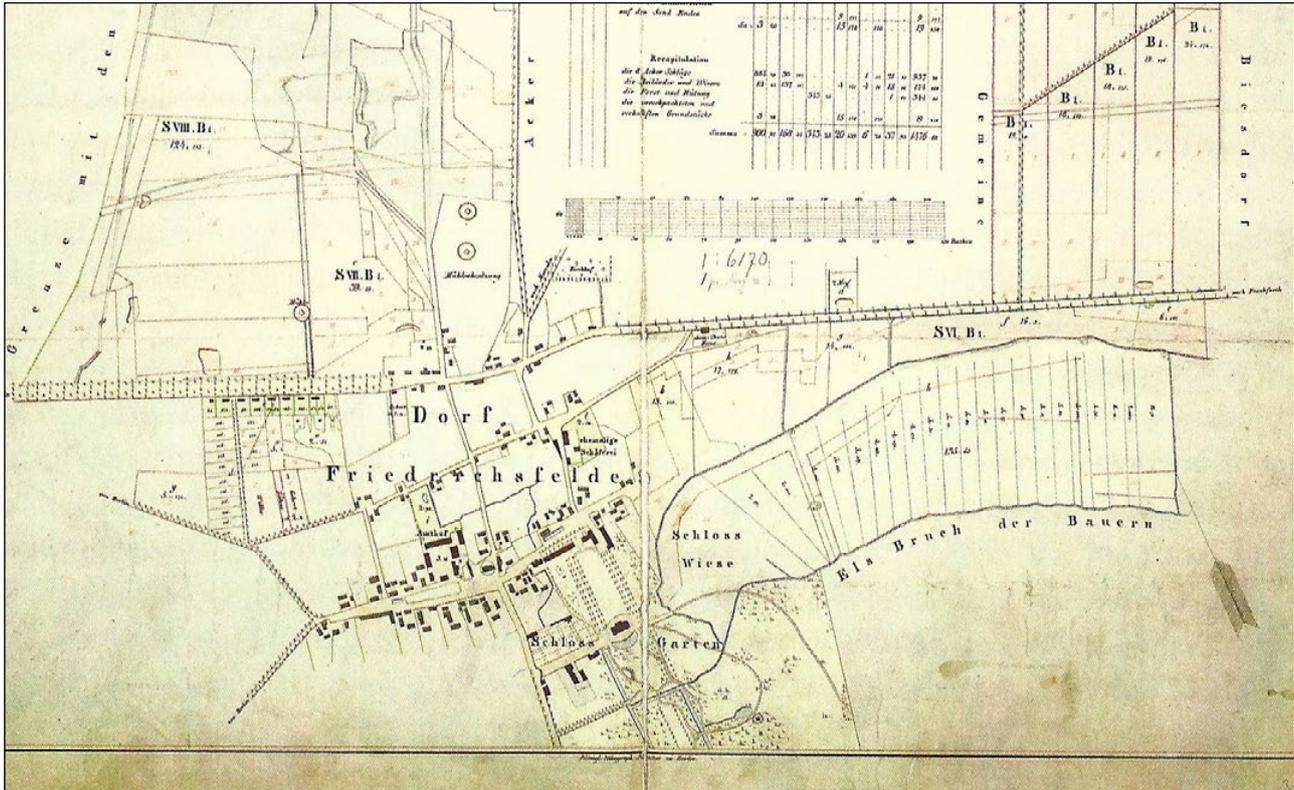


Abb.4:
 Ortsplan Friedrichsfelde 1835
 (Ausschnitt).

2.2 Historische Entwicklung

Dorf und Ortsteil Friedrichsfelde

Das Dorf Rosenfelde wurde von niederdeutschen Siedler*innen um 1230 gegründet. Die heute nicht mehr vorhandene erste Steinkirche entstand in der zweiten Hälfte des 13. Jahrhunderts.

Rosenfelde wurde 1699 nach dem Kurfürsten Friedrich III. in Friedrichsfelde umbenannt. Der Bereich um den ehemaligen Anger bildet den historischen Dorfkern. Die „Colonie Friedrichsfelde“ an der Frankfurter Chaussee (heute: Straße Alt-Friedrichsfelde) wurde bevorzugter Wohnort für Handwerker*innen.

Im Jahr 1920 wurde die Gemeinde Friedrichsfelde aus dem brandenburgischen Kreis Niederbarnim in Groß-Berlin eingegliedert. Im Jahr 1945 war Friedrichsfelde zeitweilig Sitz der Berliner Kommandantur der Roten Armee (Alt-Friedrichsfelde/Rosenfelder Straße).

Bei der Verwaltungsreform im Jahr 2001 wurde der Ortsteil neu zugeschnitten. Der bis dahin nördlich der Preußischen Ostbahn (Bahnstrecke Berlin-Kostrzyn) an der Rhinstraße befindliche Abschnitt gehört seitdem zum Ortsteil (Alt-)Lichtenberg. Auch der 1881 eingerichtete Zentralfriedhof Friedrichsfelde mit der Gedenkstätte der Sozialist*innen wurde Lichtenberg zugeordnet.

Der Ortsteil gehört zum Bezirk Lichtenberg. Der im Stadtbild noch erkennbare Anger steht unter Ensembleschutz, hat aber seine Bedeutung als Zentrum des Ortsteils verloren. Friedrichsfelde wird heute geprägt durch die großmaßstäblichen Siedlungen und Straßenanlagen, die in den 1970er Jahren und danach erstellt wurden.

Straße Alt-Friedrichsfelde

Die Straße Alt-Friedrichsfelde ist ein Teilstück der im Jahr 1708 durch Veranlassung des Markgrafen Albrecht Friedrich von Brandenburg-Schwedt angelegten Fernhandels- und Heerstraße zwischen dem Berliner Zentrum und den östlich gelegenen Handelsstädten. Da ihr dortiger Zielpunkt die Stadt Frankfurt an der Oder ist, erhielt sie den Namen Frankfurter Chaussee. Zu Beginn des 19. Jahrhunderts bestimmte eine Kabinetts-Order die Namensänderung in Frankfurter Allee. In den letzten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts entwickelte sich das Dorf Friedrichsfelde beiderseits der Straße besonders stark, es entstanden lange Häuserzeilen und ausgedehnte Wohnanlagen. Die 1920 erfolgte Eingemeindung nach Berlin führte zu einer abschnittswisen Aufteilung des Straßennamens. Auf einem Berlin-Plan von 1926 erscheint das beschriebene Straßenstück unter dem Namen Berliner Straße. Der seit 1992 wieder gültige Name Alt-Friedrichsfelde wurde ihr am 26. Juli 1927 erstmals verliehen. Im Jahr 1975 gab die Ost-Berliner Stadtverwaltung dem Straßenabschnitt den Namen Straße der Befreiung, womit am 30. Jahrestag der Befreiung, dem 8. Mai 1945, an den Einzug der Truppen der Roten Armee und damit an die Befreiung vom Nationalsozialismus erinnert wurde. Nach der Wende, im Jahr 1992 erhielt die Straße ihren historischen Namen Alt-Friedrichsfelde zurück.

Die Straße wurde in den 1970er Jahren autogerecht auf sechs bis acht Fahrstreifen verbreitert. Die viel befahrene Kreuzung mit der Rhinstraße/Am Tierpark erhielt dazu 1979 einen Verkehrstunnel. Aus dieser Zeit stammt auch die Gensinger Straße mit Rampe und Brücke. Die Straße ist als Bundesstraße B 1/5 Teil des überregionalen Straßennetzes.

Abb.5:
Luftbild von 1953 mit
Überlagerung Baufeld



Schloss Friedrichsfelde und Tierpark

Der kurbrandenburgische Generalmarinedirektor Benjamin Raule erwarb Ende des 17. Jahrhunderts Rosenfelde und errichtete dort an der Straße nach Köpenick ein Lusthaus, das spätere Schloss Friedrichsfelde. Im Jahr 1717 wurde der Besitz an Markgraf Albrecht Friedrich von Brandenburg-Schwedt, einen Onkel des „Soldatenkönigs“, übereignet, der das ursprüngliche Schloss erweitern ließ. Nach seinem Tod 1731 erbte sein Sohn Carl das Schloss. Schließlich ging das Anwesen auf seinen Vetter Prinz Ferdinand von Preußen, den jüngsten Bruder des „Alten Fritz“, über.

1954 wurde auf dem Gelände des Schlosses Friedrichsfelde und den zugehörigen Gartenanlagen der Tierpark Berlin eröffnet und in den folgenden Jahren nach und nach ausgebaut. Der Tierpark umfasst heute 160 ha und grenzt südlich und östlich direkt an das Areal Alt-Friedrichsfelde 60.

Alt-Friedrichsfelde 60

Bis zum Bau der Bezirksverwaltung des MfS im Jahr 1978 war die Liegenschaft weitestgehend landwirtschaftlich genutzt. Zwischen 1978 und 1986 wurden an der damaligen Straße der Befreiung insgesamt 16 Gebäude gebaut, die bis auf eines noch alle erhalten sind. Sie dienten als gemeinsamer Sitz für die Berliner Bezirksverwaltung des Ministeriums für Staatssicherheit (MfS) der DDR und verschiedene Berliner MfS-Kreisdienststellen, die zuvor auf mehrere Standorte verteilt waren. Die Baukosten der für rund 1.000 Mitarbeiter*innen



Abb.6:
Übersicht der Bezirksverwaltung des Ministeriums für Staatssicherheit nach der Fertigstellung im Oktober 1986. Im Vordergrund die frühere Straße der Befreiung, heute Alt-Friedrichsfelde. Links die Werner-Lamberz-Straße, die seit 1992 Gensinger Straße heißt.

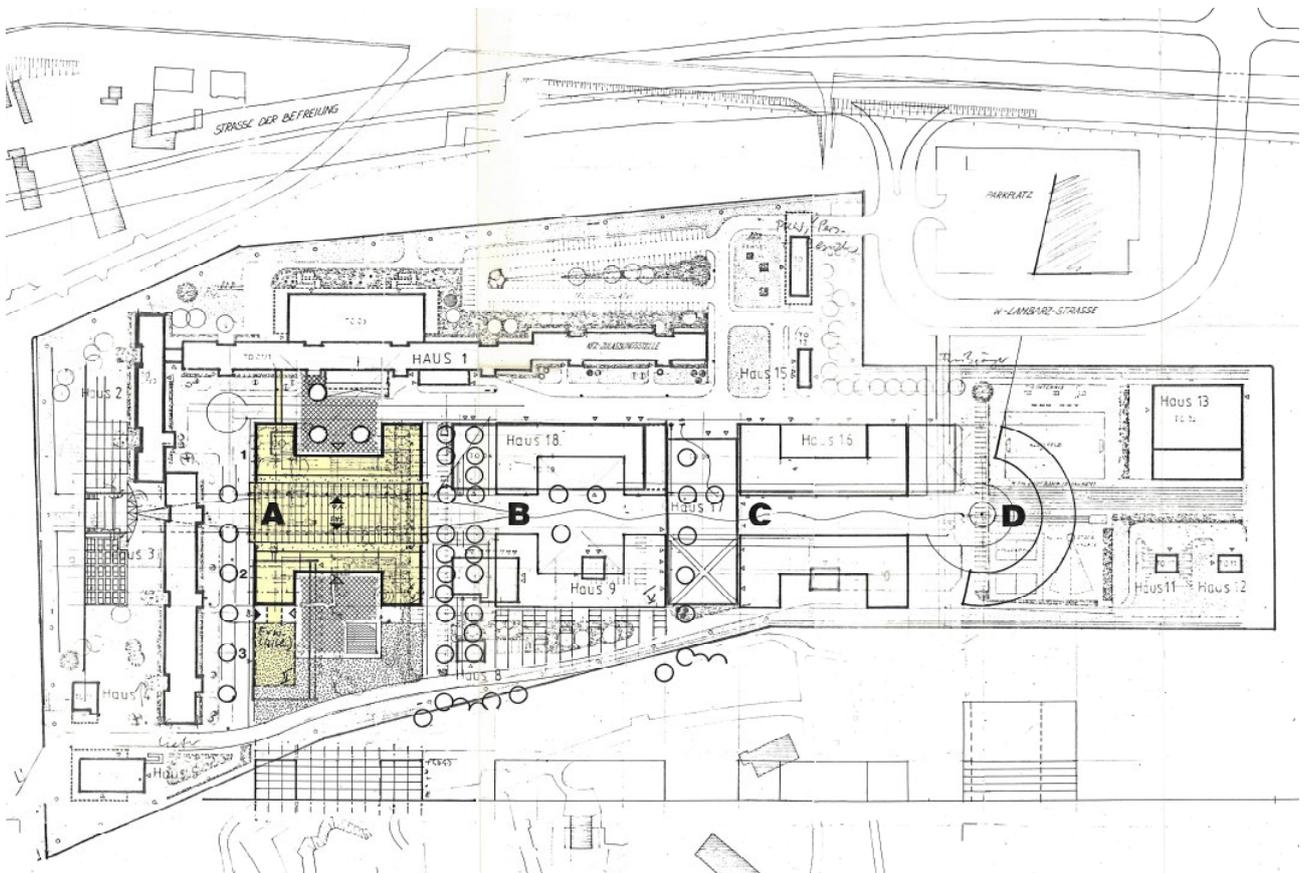


Abb.7:
Verdigung von Soldat*innen der Wach- und Sicherungseinheit der Bezirksverwaltung Berlin des MfS am 17. Oktober 1987 auf dem Dienstgelände an der Straße der Befreiung in Berlin-Lichtenberg. Das Foto entstand vor dem Haus 1 und den angrenzenden Garagen.



Abb.8: Luftbild 1992.

Abb.9:
Nachwende-Planung für das
Gesamtareal, Nalbach+Nalbach, 1992



der Berliner Stasi projektierten Neubauten betrug mehrere hundert Millionen Mark der DDR. Das ehrgeizige Projekt drohte aus finanziellen Gründen zeitweise zu scheitern.

Während der Zeit der Nutzung durch das MfS war das Gelände auf einer Gesamtlänge von zwei Kilometern von einer 2,20 Meter hohen Mauer umgeben. Entlang der Mauer gab es eine Sicherheitsbeleuchtung und einen Postenturm im Südosten des Geländes. Dieser ermöglichte ca. 30 Prozent der Liegenschaft zu überwachen. Der Zugang erfolgte über die Alfred-Kowalke-Straße und die damalige Werner-Lamberg-Straße, die seit 1992 Gensinger Straße heißt. Ein Teil der Außenmauer ist noch erhalten.

Die Liegenschaft der ehemaligen Bezirksverwaltung des MfS wurde 1990 an den Magistrat von (Ost-)Berlin übergeben. Die Nutzung erfolgte zunächst durch das Rettungsamt Berlin und verschiedene Gesundheitseinrichtungen. 1993 wurde der Neubau von Haus 6 A und 6 B fertiggestellt. 1994 bezog die 1973 in Westberlin gegründete Fachhochschule für Verwaltung und Rechtspflege Berlin (FHVR Berlin) den Standort Bildungs- und Verwaltungszentrum Friedrichsfelde in Berlin-Lichtenberg. Seit der Gründung der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin im Jahr 2009 bilden fünf Fachbereiche den Campus Lichtenberg der HWR Berlin. Daneben nutzen weitere Einrichtungen und Ämter des Bezirks Lichtenberg beziehungsweise des Landes Berlin Räumlichkeiten in dem großen Liegenschaftskomplex.

2.3 Werkstattverfahren

Aufgabe Werkstattverfahren

Im Zeitraum von November 2020 bis Januar 2021 wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ein städtebauliches Werkstattverfahren durchgeführt. Ziel des Werkstattverfahrens war es, Festlegungen für die beiden aktuell geplanten Nutzungen - Feuerwache und Bürodienstgebäude - zu treffen, die sowohl diese beiden Bauvorhaben als auch die zukünftige Entwicklung des Gesamtareals optimal ermöglichen.

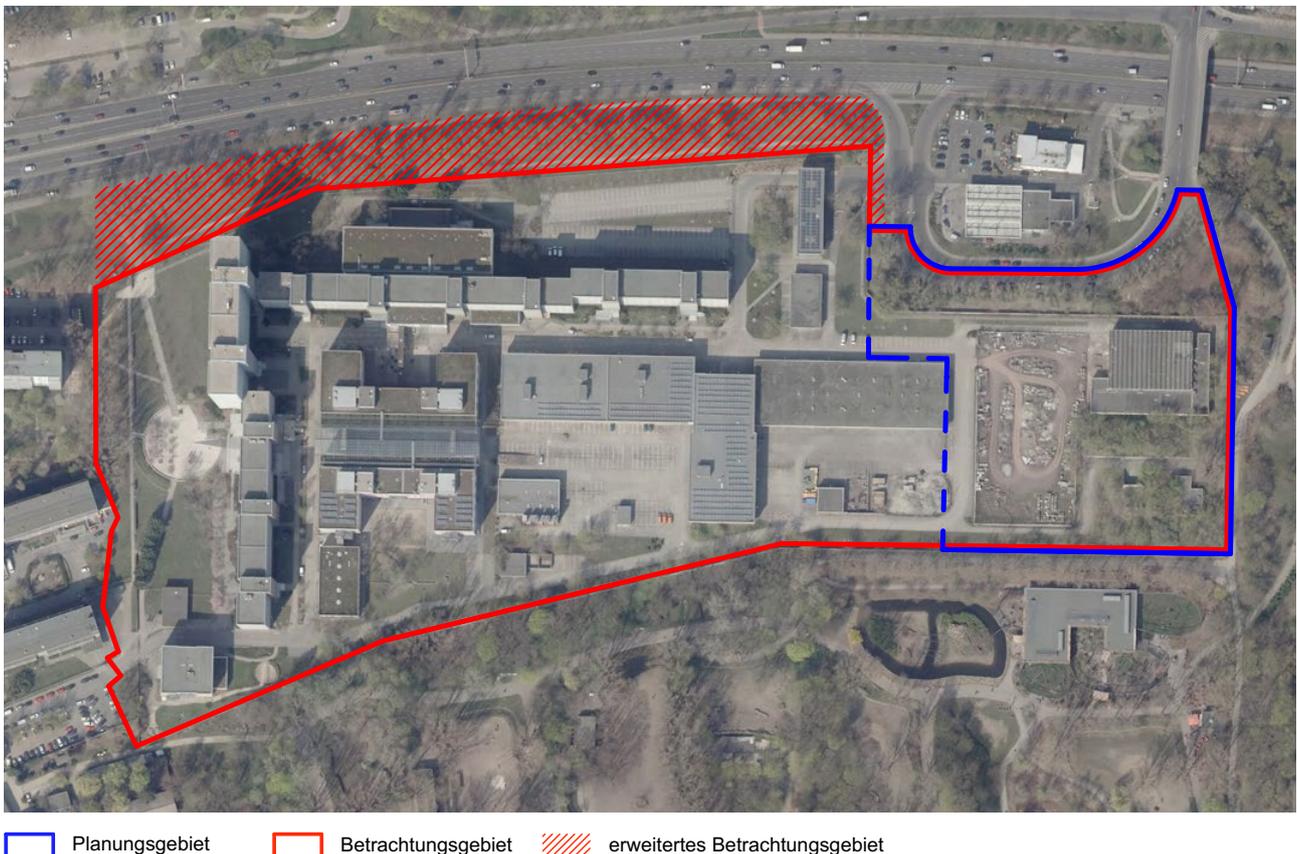
Städtebaulicher Vorentwurf für das „Planungsgebiet“

Für den östlichen Teilbereich des Geländes (Planungsgebiet, blaue Umrandung auf dem Luftbild (Abb.10)) sollte von den drei teilnehmenden Teams jeweils ein städtebaulicher Vorentwurf im Maßstab 1:500 erstellt werden. Die Einbindung des städtebaulichen Vorentwurfes in die vorhandene bauliche Situation des insgesamt ca. 10 ha großen Gesamtareals Alt-Friedrichsfelde 60 (Betrachtungsgebiet, rote Umrandung auf dem Luftbild) sollte zudem im Maßstab 1:1000 dargestellt werden.

Entwicklungsszenarien für das „Betrachtungsgebiet“

Zusätzlich zur Darstellung des städtebaulichen Vorentwurfes im Betrachtungsgebiet, wie es gegenwärtig besteht („städtebauliche Einbindung I“, kurzfristige Entwicklung) waren für dieses Betrachtungsgebiet von den teilnehmenden Teams erste Ideen für Entwicklungsszenarien in einer mittelfristigen sowie einer langfristigen Perspektive skizzenhaft im Maßstab

Abb.10:
Werkstattverfahren: Betrachtungsgebiet
und Planungsgebiet im Luftbild



Entwicklungsszenarien Betrachtungsgebiet

Es wird ein „Raumgerüst“ für die öffentlichen Außenräume sowie bestimmte bauliche Typologien wie Hof, Zeile und Punkt entwickelt. In lockerer Folge entlang einer zentralen Freiraumachse werden befestigte und begrünte platzartige Räume definiert. An diesen Plätzen werden jeweils hofartige Bautypen mit Hochpunkten platziert.

Der Eingangsplatz von Schwerpunktfeuerwache und Bürodienstgebäude ist Endpunkt der vorgeschlagenen Freiraumachse („Quartiersader“). Die geplanten Neubauten sind unabhängig von der Gesamtentwicklung des Areals realisierbar.

Abb.13: Städtebauliche Einbindung II: Betrachtungsgebiet Entwicklungsszenario mittelfristig, Studio Wessendorf / Studio RW



Abb.14: Städtebauliche Einbindung III: Betrachtungsgebiet Entwicklungsszenario langfristig, Studio Wessendorf / Studio RW

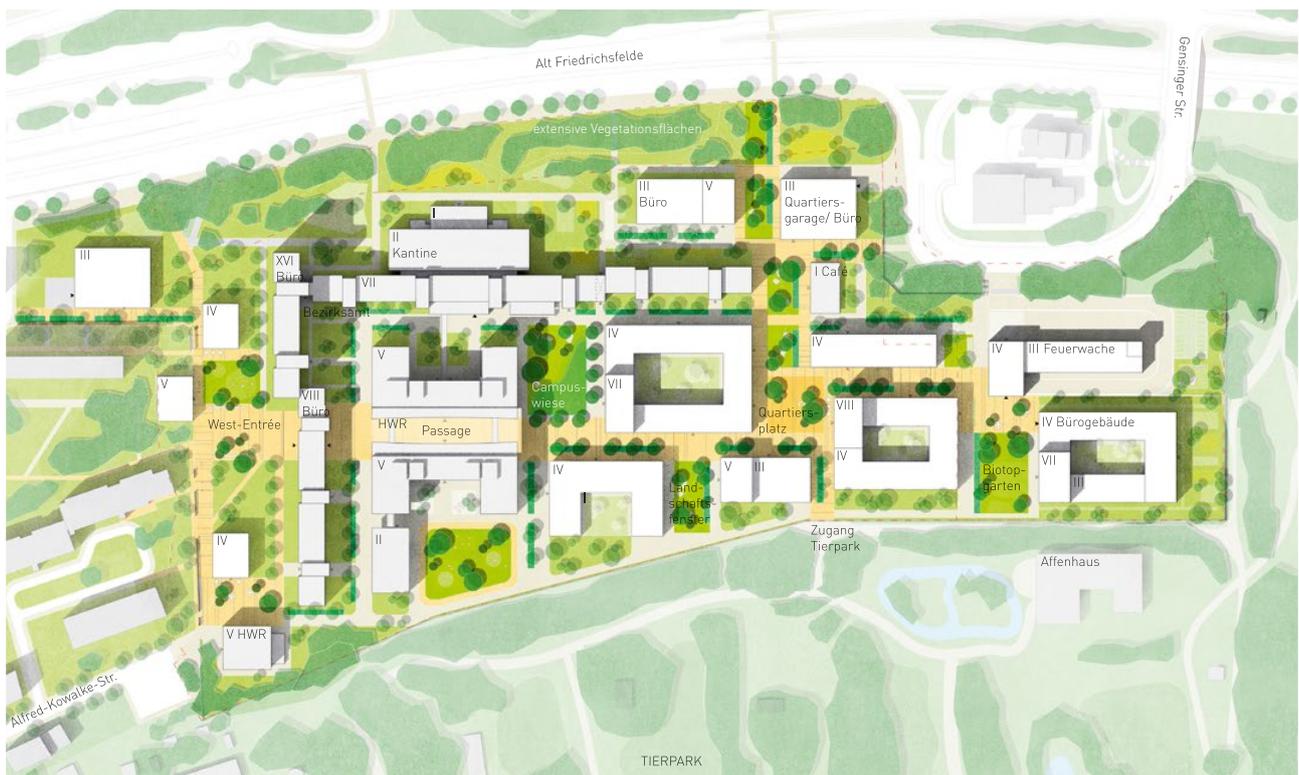




Abb.15: Luftbild 2019 mit Eintragung des Wettbewerbsgebiets mit Realisierungsteil (rot) und Ideenteil (blau), M 1:7500

2.4 Liegenschaft Alt-Friedrichsfelde und das Wettbewerbsgebiet

Größe

Das Wettbewerbsgebiet umfasst einen Realisierungsteil mit ca. 6.400 m² sowie einen freiraumplanerischen Ideenteil mit ca. 2.850 m².

Eigentum

Die Liegenschaft ist Bestandteil des Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin (SILB), vertreten durch die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (Portfoliomanagement).

Das Grundstück soll dem BA Lichtenberg für die Zeit der Errichtung des Neubaus vertraglich überlassen werden. Nach Abschluss der Baumaßnahme soll das BA Lichtenberg als Mieter des SILB das Gebäude ggf. neben weiteren Mieter*innen beziehen.

Erschließung

Der fußläufige Haupt- bzw. Publikumseingang für die Hochschule und die verschiedenen Ämter erfolgt über das Haus 3 im Westteil des Areals. Hier befindet sich eine Eingangshalle mit Pforte / Auskufft.

Abb.17:
Gesamtareal und Wettbewerbsgebiet mit Realisierungsteil (rot) und Ideenteil (blau) sowie mit Zugängen und Bushaltestellen im Luftbild

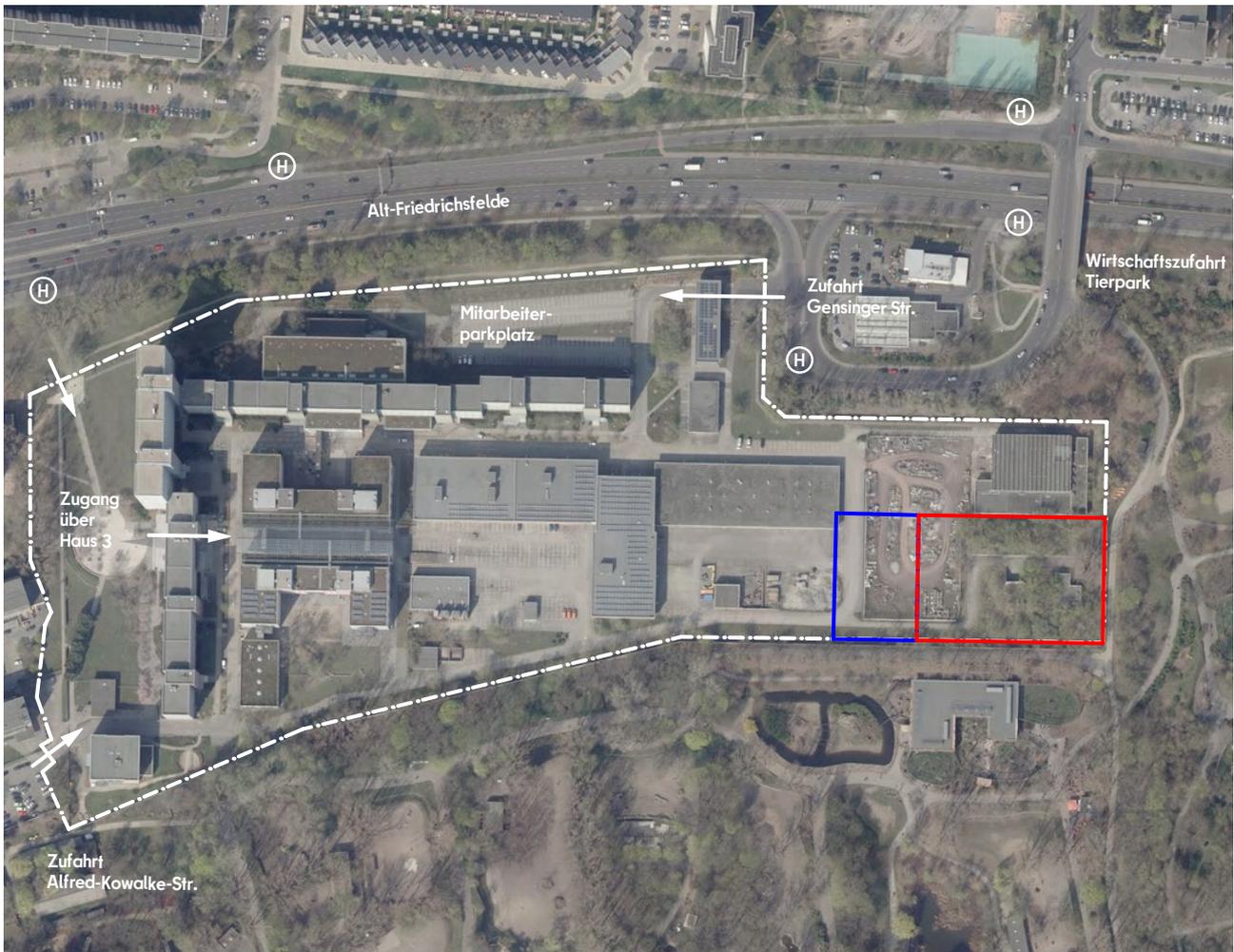




Abb.18:
Bestandsbauten mit Angabe
Geschossigkeit und BGF, 2014

Die Erschließung des Gesamtgeländes mit Fahrzeugen erfolgt derzeit ausschließlich an zwei Punkten: Im Südwesten über die Alfred-Kowalke-Straße und im Nordosten von der Straße Alt-Friedrichsfelde über die Gensinger Straße mit Besucher*innen-Parkplatz. Die beiden Zufahrten haben jeweils Pfortengebäude und Schrankenanlagen. Das Gesamtareal soll in der Zukunft bis auf den Anlieferverkehr autofrei organisiert werden. Vorläufig bleibt der bestehende Parkplatz im Norden an der Straße Alt-Friedrichsfelde in Betrieb, später wird dieser ggf. durch eine Quartiersgarage ersetzt.

Das Gelände ist wochentags tagsüber frei zugänglich.

ÖPNV

Der S-Bahnhof Friedrichsfelde Ost (S5, S7) ist fußläufig in ca. 14 Minuten zu erreichen. Die S-Bahn verkehrt hier in Ost-West-Richtung mit direkter Anbindung an die Stadtbahn.

Die nächstgelegene Tramhaltestelle Alt Friedrichsfelde / Rhinstraße wird von den Linien 27, 37 und M17 bedient, die in Nord-Süd-Richtung in Richtung Hohenschönhausen bzw. Karlshorst verkehren.

Die U-Bahnlinie U5, Bahnhof Friedrichsfelde ist in 15 - 18 Minuten fußläufig erreichbar.

Bushaltestellen befinden sich an der Straße Alt-Friedrichsfelde im westlichen Bereich (Alt-Friedrichsfelde 60), sowie im östlichen Bereich (Alt-Friedrichsfelde / Gensinger Str.). Hier verkehren die Buslinien 108 (Bhf. Lichtenberg - Biesdorf Waldesruh), 194 (Hermannplatz - S Friedrichsfelde Ost), 192 (S Friedrichsfelde Ost - Marzahn) und N5.



Blick nach Osten, links Haus 10 (Foto: BSF)



Blick nach Osten und ehem. Sportplatz (Foto: BSF)



Blick nach Süden, rechts Haus16 (Foto: BSF)



Blick nach Norden, links Haus 16, rechts ehem. Sportplatz (Foto: BSF)



Blick nach Westen, rechts Haus16 (Foto: BSF)



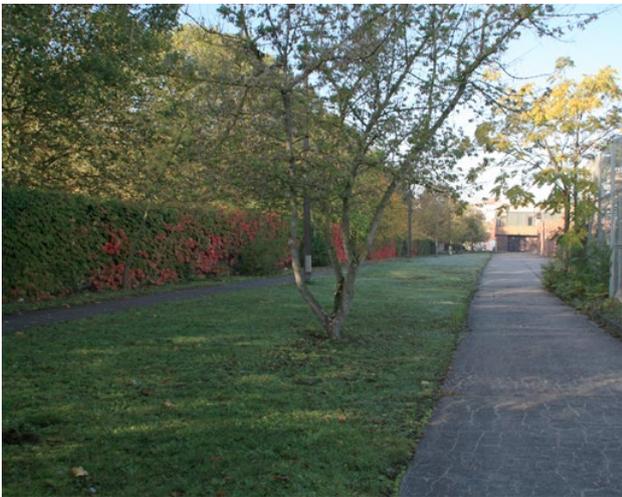
Blick nach Norden über den ehemaligen Sportplatz (Foto: BSF)



Umfassungsmauer im Süddteil des Areals zum Tierpark (Foto: BSF)



Blick nach Süden, links Umfassungsmauer (Foto: SenSW)



Blick nach Westen, links Umfassungsmauer (Foto: BSF)



Haus 12 (Foto: BSF)



Druckluftwall gegenüber von Haus 11 (Foto: BSF)



Haus 11 (Foto: BSF)



Abb.19:
Digitales Geländemodell

Topographie

Die Geländeoberfläche im Wettbewerbsgebiet steigt von Westen nach Osten nur leicht an und ist als eben (GOK = +41,20m) anzunehmen. Das Tierparkgelände hinter der Umfassungsmauer liegt ca. 3m tiefer als das Wettbewerbsgebiet. Insgesamt weist der Tierpark topografische Schwankungen im Bereich + 6 m bzw. - 3,5 m, bezogen auf das Wettbewerbsgebiet, auf. Die künstlichen Aufschüttungen des Druckschutzwalls bei Haus 11 und Haus 12 können abgetragen werden.

Baugrund

Eine im Vorfeld durchgeführte Baugrunduntersuchung ergab bis in eine Tiefe von max. 4,0 m u. GOK (i. M. 3,3 m) setzungsempfindliche Auffüllungen, die als Gründungsträger für die Neubebauung ungeeignet sind. Die Auffüllung muss entweder gegen geeignete Bodenschichten ausgetauscht oder alternativ statisch überbrückt werden (Pfehlgründung). Der vollständige geotechnische Bericht ist Teil der Anlagen.

Grundwasser

Nach Ausweisung der Grundwassergleichenkarte des digitalen Umweltatlas Berlin liegt der Grundwasserstand bei etwa +35,5 m NHN. Nach Angaben der zuständigen Senatsverwaltung liegt der aktuelle Grundwasserstand mit Stand vom Dezember 2016 bei +35,4 m NHN.

Der „zu-erwartende-höchste-Grundwasserstand (zeHGW)“ wird nach Angaben der zuständigen Senatsverwaltung im Grundstücksbereich mit +36,6 m NHN angegeben. Auf mögliche Ausbildung von oberflächennahen schwebenden Grundwassern wird hingewiesen.

Bodenbelastungen

Das gesamte Grundstück Alt-Friedrichsfelde 60 ist im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 6827 eingetragen. Die Eintragung in das Bodenbelastungskataster erfolgte aufgrund der langjährigen, ehemaligen gewerblichen Nutzung.

Als gewerbliche Nutzung wurde der ehemalige Betrieb durch eine Tankstelle, evtl. auch Kfz-Reparatur und die Nutzung von Garagen für das Ministerium für Staatssicherheit der DDR bis 1989 aufgeführt. Im Rahmen der genannten Nutzung erfolgte u. a. die Reparatur und Lackierung von Kraftfahrzeugen.

Lärmimmissionen

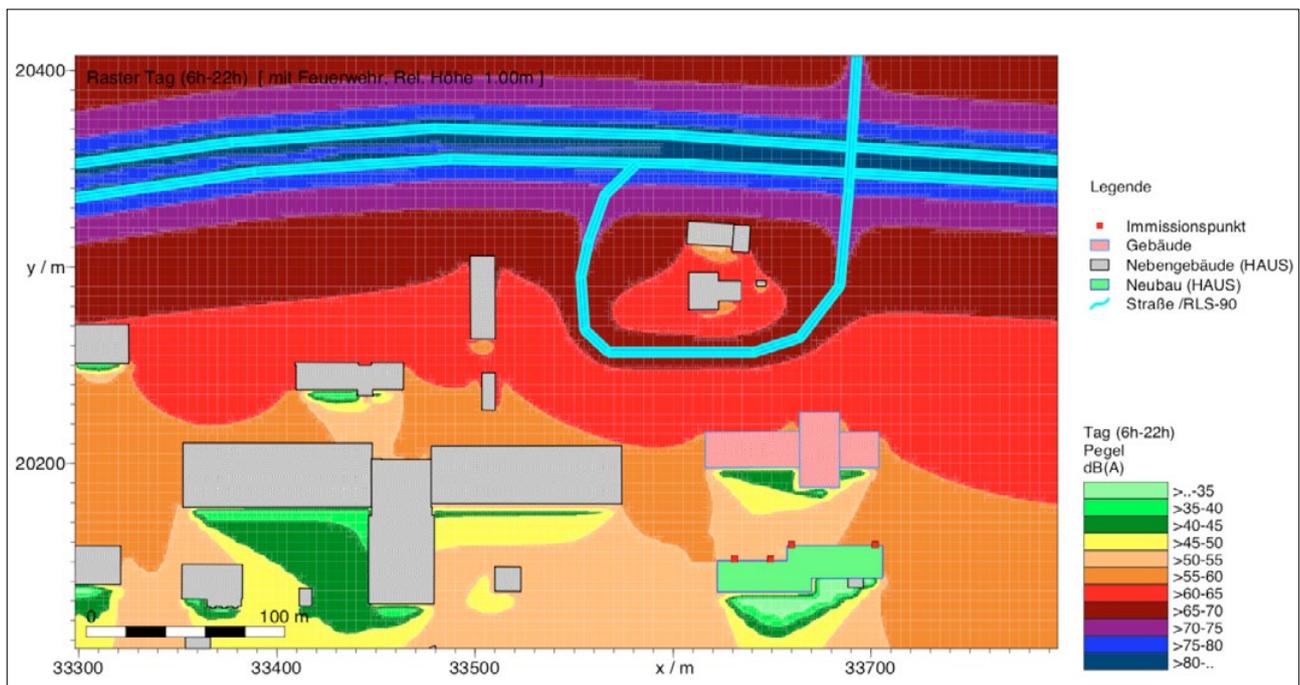
Die auf das Wettbewerbsgebiet einwirkende Verkehrslärmquelle ist die Bundesstraße Alt-Friedrichsfelde mit jeweils drei Fahrspuren pro Fahrtrichtung. Die berechneten Beurteilungspegel des Straßenverkehrs liegen im Pegelbereich von >55-60 dB(A) für den Tag (siehe Immissionsprognose Anlage 22).

In einer Entfernung von ca. 200 m in östlicher Richtung kreuzt eine Bahnstrecke auf einer Überführung die Bundesstraße. Diese Bahnstrecke kann aufgrund der Entfernung und dem Schutzanspruch der geplanten Gebäude als Nicht-Wohngebäude vernachlässigt werden.

Kampfmittel

Für das Wettbewerbsgebiet gibt es konkrete und nicht sondierte Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln, es ist deshalb als Kampfmittelverdachtsfläche einzustufen. Vor einem Baubeginn sind die von Bodeneingriffen betroffenen Flächen zu untersuchen.

Abb.20:
Lärmkarte Verkehrslärm mit
Feuerwehrgebäude aus der
Immissionsprognose (Anlage 22)



Baumbestand / Biotope

Im Rahmen einer artenschutzfachlichen Einschätzung und der Erstellung eines Baumkatasters für die geplanten Wettbewerbsgebiete Schwerpunktfeuerwache und Bürodienstgebäude im September 2019 wurden die bei der Bau- und Umweltplanung gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigenden Schutzgüter Flora und Fauna untersucht (siehe Anlage 10,11). Insgesamt wurden in diesem Bereich 36 nach der Baumschutzverordnung von Berlin geschützte Bäume mit Nummer und Lage erfasst. Da die Zuschnitte der Baufelder sich in der Zwischenzeit geändert haben, sind die Gutachten für beide Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Im Wettbewerbsgebiet wurden vereinzelte Trocken- und Magerrasenflächen festgestellt. Bei den kleinflächigen Bereichen kann davon ausgegangen werden, dass diese auf eine geeignete Ersatzfläche, möglichst innerhalb des Gesamtareals Alt-Friedrichsfelde, umgesetzt werden können.

Bei dem im südlich Bereich des Wettbewerbsgebiets vorkommenden Sandtrockenrasen handelt es sich um ein stabiles Biotop, welches im Zuge des Vorhabens zu erhalten ist.

Abb.21:
Darstellung der geschützten Biotope (siehe Anlage 10,11)
05121 - Sandtrockenrasen
03329 - sonstige Grasfluren
Ha - Sand-Strohblume
Hips - Florentiner Habichtskraut



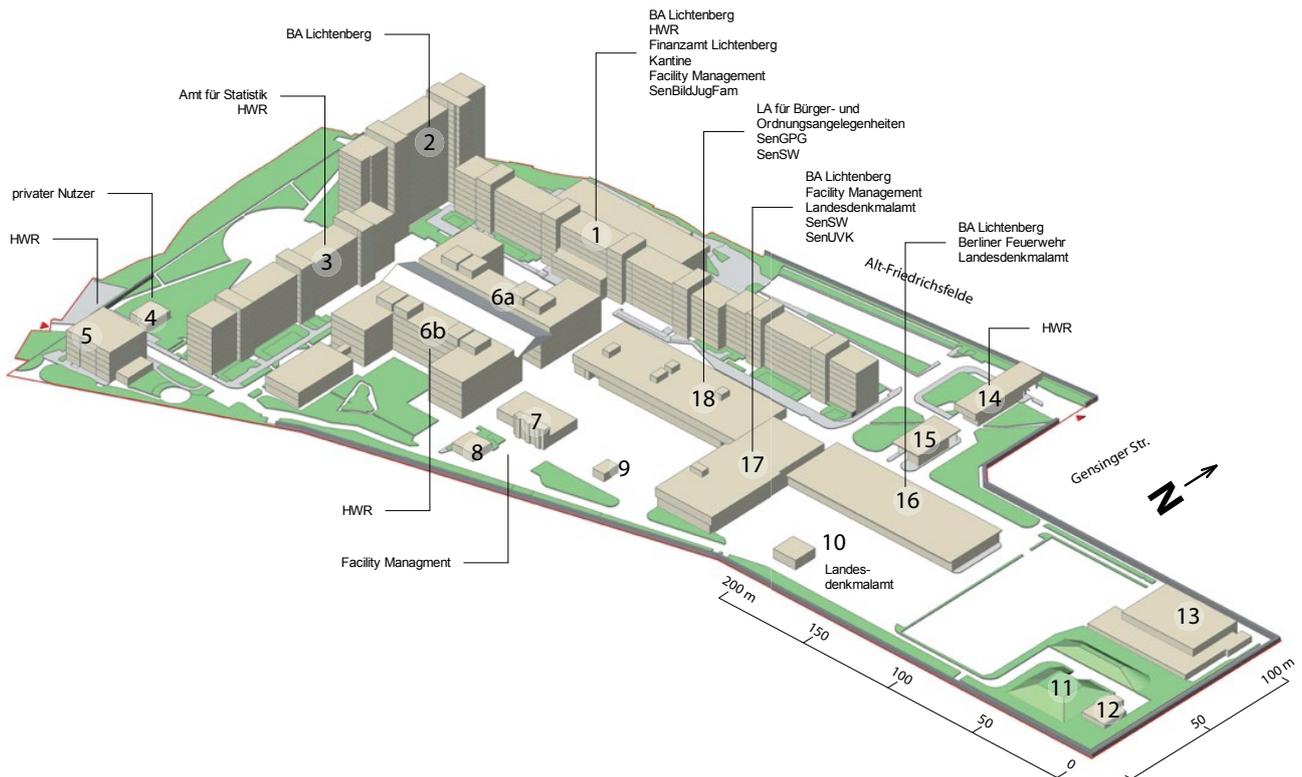


Abb.23:
Übersicht der aktuellen
Nutzungen des Areals, 2019

Gebäude und Nutzungen

- Häuser 1-3: Büronutzung, saniert und in einem zeitgemäßem Zustand, Haus 1 mit Audimax HWR und Verwaltung HWR
- Haus 4: zurzeit noch private Nutzung, sanierungsbedürftig
- Häuser 5, 6a-c, 14: Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin (HWR), saniert und in einem zeitgemäßem Zustand
- Haus 15 (Tankstelle): Sanierung und Erweiterung für HWR kurzfristig vorgesehen
- Häuser 10, 16-18: Lagernutzung, unsaniert; perspektivisch für Hochschul- und Büronutzung vorgesehen. Das an das Wettbewerbsgebiet angrenzende Haus 16 wird vorerst erhalten bleiben und soll dementsprechend bei der Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe berücksichtigt werden
- Häuser 7-9: Betriebs- und Wirtschaftsgebäude (Haus 7 mediale Versorgungszentrale), sanierungsbedürftig; perspektivisch evtl. entbehrlich
- Häuser 11-12 (ehem. Munitionsbunker mit Druckschutzaufschüttung): Abriss
- Haus 13 (Sporthalle): Abriss

Baubestand

Der Baubestand der Gesamtliegenschaft besteht im Wesentlichen aus den Bauten der ehemaligen Bezirksverwaltung des MfS (Ministerium für Staatssicherheit der DDR), erstellt 1976 bis 1986, sowie dem zentralen Bau mit verglaster Passage (Haus 6A und 6B) für die damalige Fachhochschule für Verwaltung und Rechtspflege Berlin (FHVR Berlin), heute Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin, aus dem Jahr 1993 (Architektur Nalbach+Nalbach).

Der Komplex wird dominiert durch die Hochhausscheibe am westlichen Rand mit bis zu 17 Geschossen (Häuser 2 und 3), sowie der 7-8 geschossigen Bebauung parallel zur Straße Alt-Friedrichsfelde mit vorgelagertem niedrigerem Baukörper, der ein Auditorium und die Kantine enthält (Haus 1). Die Hochbauten sind durch vor- und zurückspringende Treppenhäuser rhythmisiert. Der Hörsaal- und Kantinenbau fällt durch die schräg gestellte Verglasung auf (Umbau aus den 1990er Jahren, Architektur Nalbach+Nalbach). Die Fassaden der Bauten aus den Jahren 1976 bis 1986 wurden teilweise im Jahr 2005 saniert.

Die Mitte der Anlage wird dominiert von den Häusern 16,17 und 18, die ein- bzw. zweigeschossig sind. Diese befinden sich noch in einem unsanierten Zustand und werden derzeit in Teilen als Garage bzw. Lager und Archiv genutzt. Weiter gibt es eine Reihe untergeordneter Garagen und eine Versorgungszentrale.

Ein wichtiges bauliches Element ist die in großen Teilen erhaltene Umfassungsmauer um das Grundstück. Sie stammt ebenfalls aus den 1980er Jahren und ist aufwändig gestaltet. Entlang der Straße Alt-Friedrichsfelde wurde die Mauer nach dem Mauerfall durch einen Zaun ersetzt. An der westlichen Grenze des Grundstücks zwischen Alfred-Kowalke-Straße und Alt-Friedrichsfelde stehen einzelne Wandelemente, integriert in die Außenraumgestaltung.

Im Wettbewerbsgebiet befinden sich neben dem als Lagerplatz genutzten ehemaligen Sportfeld, zwei eingeschossige Lager- und Bunkeranlagen, teilweise unter Erdaufschüttung und eine vorgelagerte Stahlbetonwand. Diese sind ebenso wie die nördlich angrenzende ehemalige Sporthalle, die nicht Teil des Wettbewerbsgebietes ist, zum Abriss vorgesehen.

2.5 Technische Infrastruktur

Versorgungsleitungen

Auf dem Grundstück befinden sich verschiedene Versorgungsleitungen aus der Erbauungszeit (u.a. Wasser, Abwasser, Mittelspannung, Fernwärme, Niederdruckgas, Hochdruckgas). Diese sind den Anlagen zu entnehmen. Ein zentraler Fernwärmeanschluss besteht aktuell in Haus 1.

Inwieweit eine Integration bzw. eine Anbindung des Planvorhabens in das vorhandene Netz der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen kann, muss geprüft werden. Für den Wettbewerb ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Leitungen blindgelegt werden und der Anschluss an das öffentliche Netz neu errichtet werden muss. Ein separater Hausanschluss wird favorisiert, Fernwärme als Sekundärleitung ist für das Bürodienstgebäude möglich, alternative Wärmekonzepte sind zu prüfen.

Elektrizität

Eine übergeordnete Trasse verläuft nördlich der Liegenschaftsgrenze in Ost-West-Richtung, entlang der Gensinger Straße eine Versorgungsleitung für die Straßenbeleuchtung.

Zwei Mittelspannungsleitungen 10kV führen von der Alfred-Kowalke-Straße kommend, entlang der südlichen Liegenschaftsgrenze zum Haus 7 (Mittelspannungsanschluss Versorgungszentrale).

2.6 Planungs-, Bauordnungs- und Denkmalrecht

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück dargestellt als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Hochschule und Forschung sowie Verwaltung.

Für das Wettbewerbsgebiet gibt es keinen Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt demnach zunächst nach §34 BauGB (Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung).

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich eine Kubatur mit einer Höhe von bis zu 26 m in den Rahmen der näheren Umgebung ein (ca. 8 Geschosse). Die Abstandsflächen sind innerhalb des Wettbewerbsgebiets nachzuweisen.

In der weiteren Umgebung befinden sich die Denkmale von Tierpark und Schlosspark Friedrichsfelde (Ensemble, Gartendenkmal, Baudenkmale) sowie der Dorfanger Friedrichsfelde (Ensemble und Baudenkmale).

Abb.24:
Denkmalkarte mit Legende



Teil 3 Wettbewerbsaufgabe

3.1 Planungsumfang

Mit dem Neubau des Bürodienstgebäudes soll der Bedarf für 350 Mitarbeiter*innen des Bezirksamts Lichtenberg gedeckt werden. Voraussichtlich sollen hier Mitarbeiter*innen aus den Abteilungen Finanzservice, Personalservice, Facility Management untergebracht werden, in denen nach den Angaben des Bedarfsprogramms mit wenig Publikumsverkehr zu rechnen ist.

Das geprüfte Bedarfsprogramm des Bürodienstgebäudes umfasst insgesamt eine Nutzungsfläche von 6.243 m². Daraus ergibt sich eine BGF (Brutto-Grundfläche) von ca. 10.400 m². Das Wettbewerbsgebiet umfasst einen Realisierungsteil mit ca. 6.400 m², der das Baufeld des Bürodienstgebäudes darstellt sowie einen freiraumplanerischen Ideenteil mit ca. 2.850 m², der den im Werkstattverfahren vorgeschlagenen Platz beinhaltet.

Das Bürodienstgebäude soll möglichst ab 2026 bezugsfertig sein.

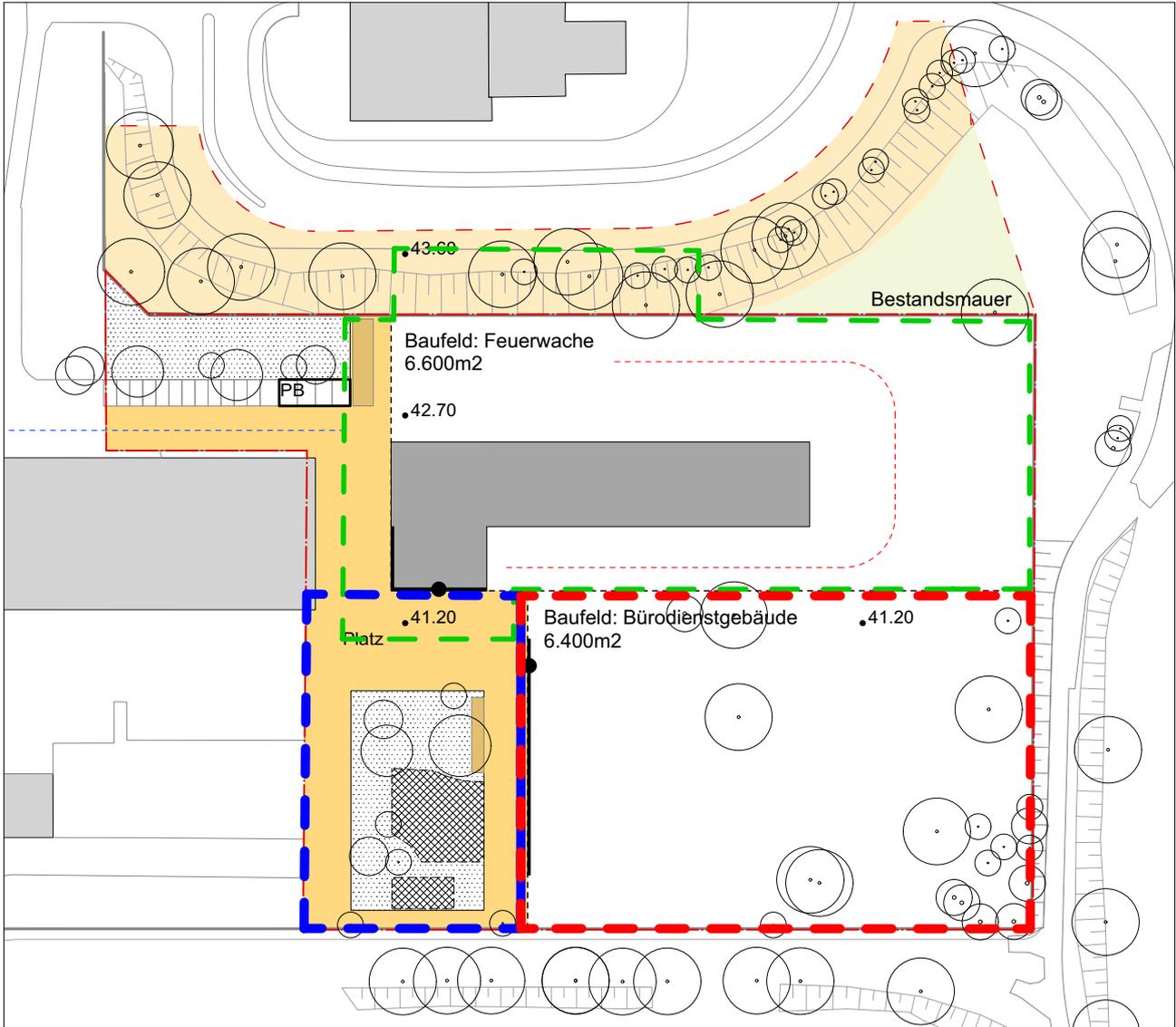
3.2 Städtebaulich-architektonische Zielsetzung

Ziel des Wettbewerbs ist es, einen gestalterisch überzeugenden Entwurf für den Neubau des Bürodienstgebäudes zu erhalten, der den funktionalen Abläufen gerecht wird. Der Entwurf soll sowohl den städtebaulichen Rahmenbedingungen des Ist-Zustands, wie auch einer möglichen zukünftigen Entwicklung des Gesamtareals Rechnung tragen. Auf eine architektonisch überzeugende Umsetzung dieser Vorgaben wird großer Wert gelegt. Der Neubau des Bürodienstgebäudes und der Gestaltungsvorschlag des Platzes (Ideenteil) sollen einen Impuls geben für die zukünftige Entwicklung des Gesamtareals.

Das Bürodienstgebäude benötigt eine angemessene Adressbildung für die Mitarbeiter*innen und den (geringen) Publikumsverkehr. Ein eigenständiger architektonischer Ausdruck gegenüber der angrenzenden Feuerwache ist gewünscht, bei gleichzeitiger Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben des technischen Plans (siehe Kapitel 3.3). Ziel ist ein einladender Neubau, der mit einer zeitgemäßen, attraktiven Arbeitsumgebung eine große Akzeptanz und Identifikation der Mitarbeiter*innen mit dem neuen Bürodienstgebäude ermöglicht.

Besonderes Augenmerk soll auf die Flexibilität und damit verbunden auf Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit des Neubaus gelegt werden. Die bauliche Struktur soll eine Anpassung an sich wandelnde Rahmenbedingungen ermöglichen. Auf eine angemessene, langlebige Materialwahl, auch bei den Fassaden, sowie eine robuste Außenraumgestaltung ist Wert zu legen.

Darüber hinaus ist eine gestalterische Haltung zur bestehenden Umfassungsmauer zu entwickeln und sind Aussagen über einen Erhalt oder Teilabriss zu treffen.



LEGENDE

- | | | | |
|--|--|--|--------------------------------------|
| | Öffentliches Straßenland | | Umgriff Realisierungsteil |
| | Grundstück Tierpark | | Umgriff Ideenteil |
| | Öffentliche Verkehrs-/Platzfläche | | Umgriff Wettbewerbsgebiet Feuerwache |
| | Grünfläche | | Umgriff Werkstattverfahren |
| | Biotop | | Umfahrung Feuerwache |
| | Fahrradstellplätze | | Zufahrt Bürogebäude |
| | barrierefreie PKW Stellplätze | | geplante Geländehöhen üNN |
| | Baulinie mit Eingängen | | Baum - Bestand |
| | Baufeldgrenze | | Baum - Planung |
| | Grundstücksgrenze Bürodienstgebäude/Feuerwache | | |

Abb.25: Technischer Plan als Grundlage für den Realisierungswettbewerb Bürodienstgebäude mit dem Wettbewerbsgebiet, bestehend aus Realisierungsteil (rot) und Ideenteil (blau) sowie dem Wettbewerbsgebiet Realisierungswettbewerb Schwerpunktfeuerwache (grün).

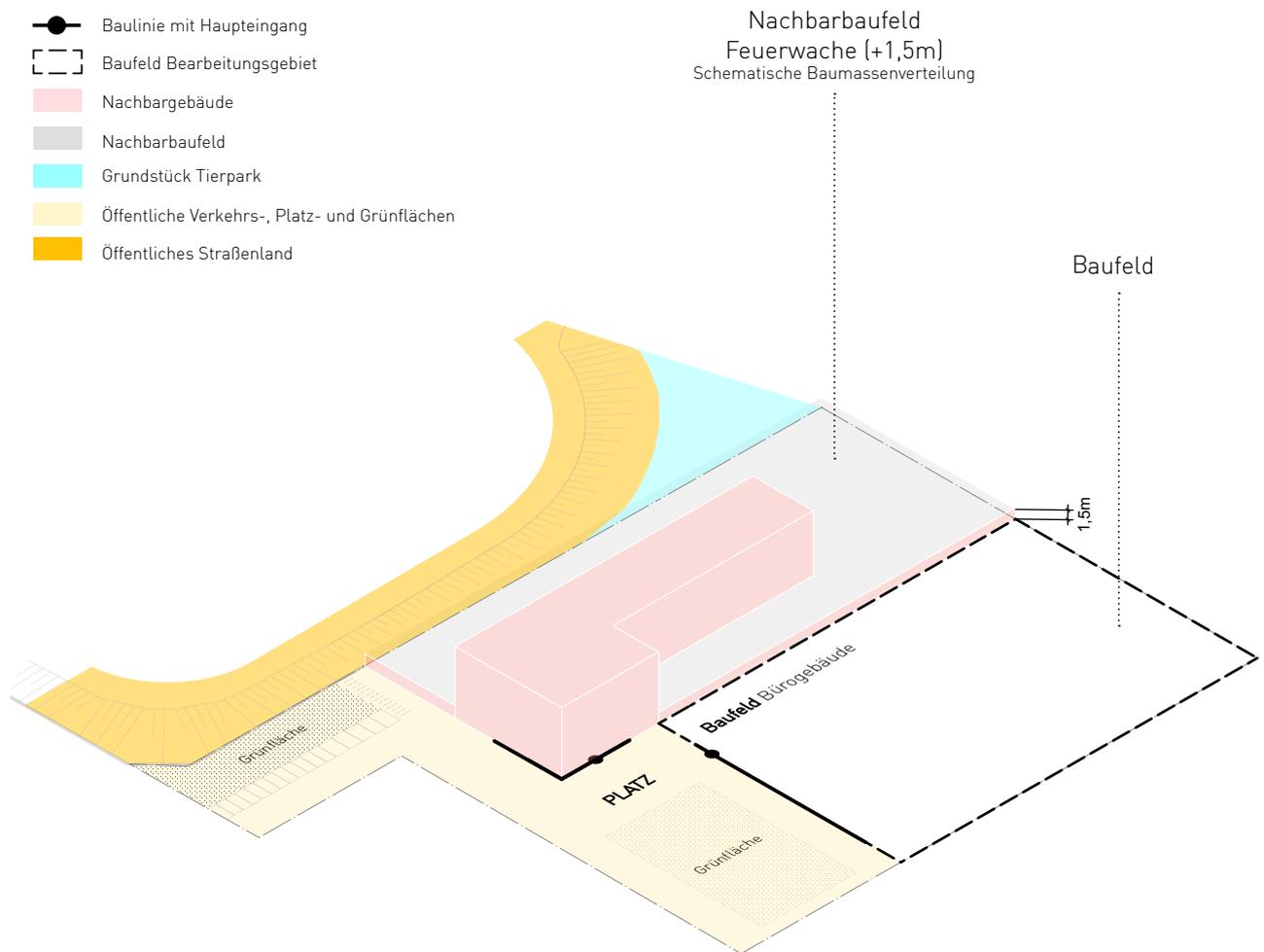


Abb.26:
 Baufeld Bürodienstgebäude
 und Baumassenverteilung
 Nachbarbaufeld als Grundlage für den
 Realisierungswettbewerb. Hinweis: Hier
 ist nur das (mit dem Realisierungsteil des
 Wettbewerbsgebietes identische, siehe
 Abb. 25) Baufeld dargestellt.

3.3 Städtebauliches Konzept

Der im Rahmen des Werkstattverfahrens ausgewählte städtebauliche Vorentwurf wurde von den Verfasser*innen schrittweise in Abstimmung mit den Träger*innen des Werkstattverfahrens (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Bezirksamt Lichtenberg, BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH) überarbeitet und zu einem technischen Plan weiterentwickelt. Dieser enthält Anforderungen und Vorgaben für die Baufelder der Schwerpunktfeuerwache und des Bürodienstgebäudes und bildet die städtebauliche Grundlage für die beiden Realisierungswettbewerbe. Die im technischen Plan dargestellte Baumassenverteilung des Nachbarbaufelds (Schwerpunktfeuerwache) ist dem Umgebungsmodell zugrunde gelegt und dementsprechend als Bezugsbaukörper zu berücksichtigen. Das Feuerwehrgrundstück soll um ca. 1,5 Meter (GOK +42,70m) angehoben werden, um den Anschluss an die Gensinger Straße zu ermöglichen.

Sowohl das neue Bürodienstgebäude als auch die Schwerpunktfeuerwache sollen ihre Haupteingänge und Hochpunkte zum geplanten Platz (GOK +41,20m) ausbilden und der Platz selbst zukünftig allen Nutzer*innen des Verwaltungs- und Bildungsstandorts als Aufenthaltsbereich offenstehen. Bestandteil des Platzes ist eine Freifläche mit Einbindung des bestehenden Trockenrasenbiotops.

Autostellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen befinden sich in kurzem Abstand in einer nördlich des Platzes gelegenen Parkzone.

Vorgaben Bürodienstgebäude:

Der Hochpunkt des Baukörpers liegt am Platz.

Das Gebäude steht direkt an der Platzkante „Baulinie“.

Der Haupteingang liegt am Platz.

Die Abstandsflächen liegen innerhalb des Realisierungs- und Ideenteils des Wettbewerbsgebiets Bürodienstgebäude, aber außerhalb des Wettbewerbsgebiets Schwerpunktfeuerwache.

Die Vorgaben des städtebaulichen Konzepts sind nicht bindend.

3.4 Freiflächen und Erschließung

Platz / Ideenteil

Die Platzgestaltung soll in Zusammenhang mit einem später möglichen Raumgerüst von Freiflächen auf dem Gesamtareal gesehen werden. Die Idee des Entwicklungsszenarios des im Werkstattverfahren ausgewählten Präferenzkonzeptes soll hierbei berücksichtigt werden. Es sind Ideen zu entwickeln, die beispielhaft die in diesem Konzept vorgeschlagene Typologie der öffentlichen Räume widerspiegeln (siehe 2.3). Der Platz repräsentiert sowohl das Neubauensemble von Feuerwache und Bürogebäude als auch den ersten Baustein zur Aufwertung und Qualifizierung der Außenräume des Gesamtgeländes Alt-Friedrichsfelde 60.

Städteökologische Aspekte sind in die Gestaltung zu integrieren. Innovative und integrierende Lösungen, welche Nutzungen, Gestalt und stadtklimatische Aspekte im Zusammenhang betrachten, werden erwartet.

Der Bereich des freiraumplanerischen Ideenteils überschneidet sich teilweise mit dem Wettbewerbsbereich des Realisierungswettbewerbes für die benachbarte Schwerpunktfeuerwache (siehe Abb. 25). Für diesen Teilbereich werden im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens somit Planungen erstellt, von denen eine realisiert werden soll. Dies muss als besondere Herausforderung bei der Bearbeitung des freiraumplanerischen Ideenteils beachtet werden.

Freiflächen (im Baufeld)

Im gebäudenahen Außenraum sind Aufenthaltsflächen mit Sitzgelegenheiten für mindestens 10 Prozent der Nutzer*innen des Bürodienstgebäudes zu gestalten. Neben einer Beleuchtung und einer Überdachung sollen außerdem geeignete Wind- und Sonnenschutzmaßnahmen (Bäume, Sonnensegel, starre Verschattungssysteme o.ä.) vorgesehen werden. Ziel ist eine attraktive Fassung und Gestaltung der Außen- bzw. Zwischenräume.

Die gebäudenahen Außenräume werden auch von anderen Nutzer*innen des Areals Alt-Friedrichsfelde 60 genutzt werden können, eine Abgrenzung gegenüber anderen Bereichen ist deshalb nicht notwendig.

Als Ausgleich für die bestehenden Trocken- und Magerrasenflächen sind geeignete Ersatzflächen bei der Gestaltung der Freiflächen zu berücksichtigen. Außerdem sind Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen. Die nördlich angrenzende Schwerpunktfeuerwache wird um 1,5 m angehoben

und zusätzlich eingefriedet sein. Dies ist beim Freiflächenkonzept des Bürodienstgebäudes zu berücksichtigen.

Biotope, Baumbestand und Regenwasserbewirtschaftung

Bäume sind möglichst zu erhalten. Für die Biotopflächen gilt grundsätzlich dasselbe. Bei dem im südlichen Wettbewerbsgebiet vorkommenden Sandtrockenrasen (rechteckige Fläche, Abb. 21) handelt es sich um ein stabiles Biotop, welches im Zuge des Vorhabens zu erhalten ist. Es werden Vorschläge erwartet, wie die Freiflächen für Ersatzpflanzungen sowie die Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden können.

Erschließung

Die Verkehrserschließung für das Bürodienstgebäude muss über die weitere Liegenschaft AFF60 geführt werden. Eine gemeinsame Verkehrserschließung mit der auf dem Nachbargrundstück geplanten Feuerwache ist nicht möglich.

Aktuell gibt es zwei Zufahrten für PKW auf das Gelände. Im Westen von der Alfred-Kowalke-Straße und die Hauptzufahrt von Norden über die Pforte an der Gensinger Str. (Haus 15). Hier befindet sich der Parkplatz für die Gesamtliegenschaft, der auch von den Mitarbeiter*innen des Bürodienstgebäudes genutzt werden wird. Die weitere Zufahrt bis zum Bürodienstgebäude soll der Anlieferung, der Feuerwehr sowie mobilitätseingeschränkten Personen vorbehalten bleiben.

Die Haupteerschließung für Fußgänger*innen / ÖPNV und Fahrradfahrer*innen wird auch in Zukunft primär von Westen erfolgen, über die Alfred-Kowalke-Straße, bzw. durch das Foyer von Haus 3. Der Fußgänger*innenzugang zum Bürodienstgebäude wie auch zur geplanten Feuerwehr soll über den aus dem Werkstattverfahren hervorgegangenen Platz erfolgen. Dies sollte bei der Konzeption und insbesondere der Hierarchisierung der internen Erschließung berücksichtigt werden. Gleiches gilt auch für die Gestaltung der gebäudenahen Außenräume.

Stellplätze

Es werden vier PKW-Stellplätze für Menschen mit Mobilitätseinschränkung in der Nähe des Haupteingangs benötigt. Mindestens ein Stellplatz ist dabei mit einer Elektroladestation zu versehen. Diese Stellplätze sollen gemäß dem technischen Plan nördlich des Platzes, außerhalb des Wettbewerbsgebietes nachgewiesen werden und müssen deshalb im Rahmen des Wettbewerbes nicht verortet werden. Mitarbeiter*innen und Besucher*innen benutzen darüber hinaus die vorhandenen Stellplätze auf dem Nordteil des Campus.

Es sollen 129 Fahrradstellplätze vorgesehen werden. Ein Teil der Stellplätze soll so ausgebildet werden, dass auch Lastenräder abgestellt werden können. Da zunehmend mehr Mitarbeiter*innen mit Fahrrädern kommen und um diese Art der Mobilität zu fördern sollen Umkleidemöglichkeiten und Duschen sowie Spinde für die Fahrradfahrer*innen im Gebäude untergebracht werden. Standort und Ausbildung der Stellplätze sind entwurfsabhängig zu lösen, eine (partielle) Einbindung in das Gebäude ist denkbar, aber vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit zu betrachten. Auf jeden Fall sind die Fahrradstellplätze innerhalb des Realisierungsteils, möglichst nah, aber höchstens 30m entfernt von den Eingängen, beleuchtet, überdacht und diebstahlsicher zu planen.

Anlieferung

Die gesamte Ver- und Entsorgung des Bürodienstgebäudes soll über eine zentrale Anlieferung im Erdgeschoss erfolgen. Die Anlieferung muss über einen Halteplatz, eine Überdachung, eine Rangierfläche für 7,5-t-LKW und einen großzügig dimensionierten Personenaufzug verfügen. Im Bereich der Anlieferung soll auch die Poststelle angeordnet werden, eine Nähe zum Archiv ist wünschenswert.

Feuerwehrezufahrt

Rettungswege und Feuerwehrezufahrten sind entwurfsabhängig vorzusehen.

3.5 Funktionale Anforderungen

Fassadenraster

Bei der Erstellung des Bedarfsprogramms (Büro Winking Froh, 2019, siehe Anlagen 23-25) wurde ein Fassaden-(Ausbau-)raster von 1,35 m bei einer Gebäudetiefe von 16,7 m, sowie ein 7-geschossiger Baukörper in der Form zweier versetzter Scheiben favorisiert. Diese Festlegung stellt einen Lösungsvorschlag dar und hat darüber hinaus keine Relevanz für den vorliegenden Wettbewerb. Gleiches gilt für die im Rahmen des Werkstattverfahrens vorgeschlagene Organisation als Atriumgebäude.

Die genaue Ausformulierung des Baukörpers, die auf die städtebaulichen Festlegungen des Werkstattverfahrens reagiert sowie die Entwicklung einer inneren Struktur und eines Fassadenrasters, das eine flexible Aufteilung der Büroräume ermöglicht und eine wirtschaftliche Konstruktion erwarten lässt, ist zentraler Teil der Wettbewerbsaufgabe.

Bürotypologie

Die Abläufe der Verwaltung und damit die Büroflächennutzung unterliegen einem steten, häufig nicht vorhersehbaren Wandel. Immer mehr Aufgaben werden in Gruppen-, Team- und Projektarbeit, inzwischen auch in mobiler Arbeit oder im Homeoffice erledigt. Erwartet wird daher eine Gebäudestruktur, in der sowohl die Einzel-, Doppel- und Dreierbüros gemäß Raumprogramm in Kapitel 3.14 als auch Einheiten für Gruppen bis maximal 8 Mitarbeiter*innen abgebildet werden können. In allen Lösungen ist für jeden Mitarbeitenden ein persönlicher Arbeitsplatz vorzusehen.

Für die Größen der Büroräume gelten die Vorgaben der AllARaum (Allgemeine Anweisung über die Bereitstellung und Nutzung von Diensträumen (Raumnutzungsanweisung - AllARaum), siehe Anlage 28):

Einpersonen-Büroräume sollen mindestens 10 m², Mehrpersonen-Büroräume mindestens 16 m² groß sein. Büroraumgrößen unter 8 m² sind unzulässig.

Der Spielraum zu den Büroflächenansätzen, wie sie in dem Raumprogramm des Bedarfsprogramms zugrunde gelegt worden sind (Anlage 25), soll genutzt werden, um neben den Büros vielfältige andere Arbeitsraumangebote zu machen – für Teamzonen, Beratungen, temporäre Arbeitsgruppen oder einfach nur einen Perspektivwechsel.

Darüber hinaus soll ein möglichst flexibles Gebäude entworfen werden, das im Sinne der Zukunftsfähigkeit und Nachhaltigkeit auf zukünftige Änderungen der Arbeitswelt, der konkreten Nutzungen sowie der Zahl der Mitarbeiter*innen reagieren kann. Die Bürobereiche sollen strukturell so konzipiert werden, dass eine spätere Erhöhung der Mitarbeiter*innenzahl auf insgesamt

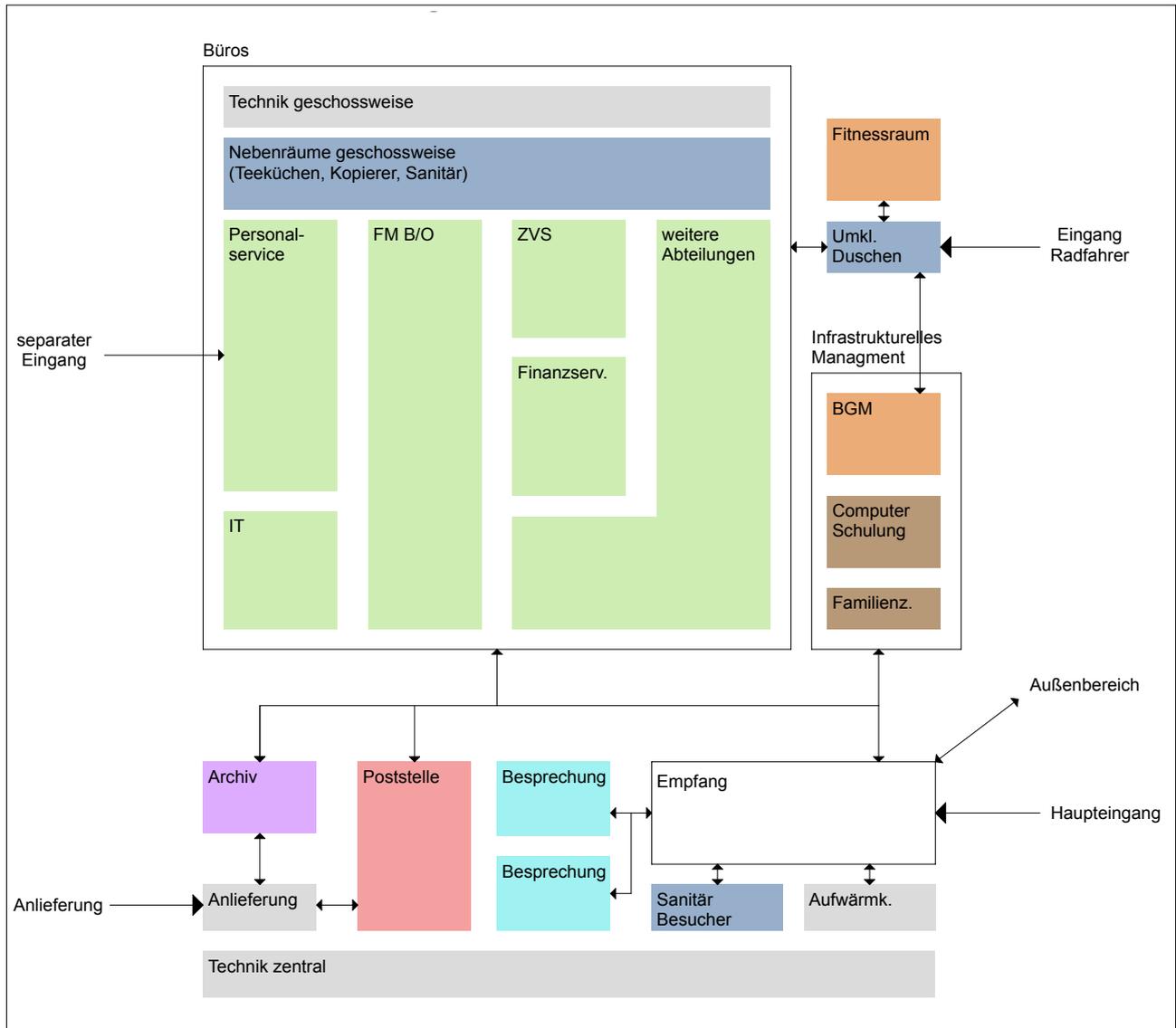


Abb.27: Funktionsdiagramm Bürodienstgebäude

388 Mitarbeiter*innen möglich ist. Dies soll nicht durch eine Erweiterung der baulichen Hülle sondern durch Umgestaltung der inneren Organisation über Multi Space-Konzepte bis zum non territorialen Businessclub ermöglicht werden.

Diese strukturelle Flexibilität ist von den Teilnehmer*innen in einem möblierten Alternativgrundriss nachzuweisen. In einem beispielhaften Ausschnitt ist dabei eine um 10% erhöhte Mitarbeiter*innenzahl unterzubringen. Eine bauliche Erweiterbarkeit ist nicht vorgesehen.

Eine Präzisierung der Aufgabenstellung zu den Bürotypologien erfolgt ggf. nach Abschluss der ersten Phase.

Raumhöhen

In den Regelgeschossen mit Büronutzung soll im Sinne der gewünschten Flexibilität eine lichte Raumhöhe von 2,75 m nicht unterschritten werden. Damit können nach ASR Räume mit einer Fläche von bis zu 100 m² realisiert werden. Für die Lounge (im Lichten min. 3,50 m) und andere Räume mit Sondernutzungen sind im EG, bzw. 1.OG auch größere Geschosshöhen denkbar.

3.6 Raum- und Funktionsprogramm

Erschließung

Der Haupteingang soll einen attraktiven Gebäudezugang für Besucher*innen und Mitarbeiter*innen gleichermaßen bieten, der sich durch eine Willkommensgeste auszeichnet. Alle Mitarbeitenden betreten das Gebäude über diesen Haupteingang.

Das Erdgeschoss soll als Verteilergeschoss dienen, damit die Mitarbeitenden ihren Arbeitsplatz erreichen können, ohne unnötigen Durchgangsverkehr in den Büroetagen zu erzeugen. Für die Abteilung Personalservice soll es einen separaten Zugang geben.

Empfangsbereich

Der Haupteingang wird sowohl von Besucher*innen als auch Mitarbeitenden genutzt. Dieser braucht kein Backoffice. Es soll ein Wartebereich vorgesehen werden mit einem Stehbereich und Sitzgelegenheit.

In unmittelbarer Nähe zum Wartebereich dient ein informeller Meetingpoint als Treffpunkt und hilft bei der Orientierung. Dort soll es ein Display geben, auf dem Informationen angezeigt werden. Am Foyer liegt zudem ein Sanitärbereich mit Besucher*innen-WCs und einem barrierefreien WC.

Besprechungsräume

Es sind insgesamt drei Besprechungsräume (1x 40m² und 2x 60m²) zu planen. Diese werden den Abteilungen über eine zentrale Vergabe zur Verfügung gestellt. Zwei Besprechungsräume von 40 und 60 m² sind zentral angeordnet und dienen den Mitarbeitenden für ihre Gespräche mit den Besucher*innen. Diese Räume sollen von der zentralen Erschließung auf kurzem Weg erreichbar sein.

Lounge

Die Lounge ist der zentrale Treffpunkt für die gebäudeübergreifende Kommunikation und die Selbstverpflegung. Die Lounge soll an den Außenbereich angeschlossen sein. Die Lage sollte so gewählt sein, dass durch die Nutzer*innen der Lounge möglichst wenig Durchgangsverkehr in den angrenzenden Büroflächen entsteht.

Die Lounge soll Platz für mindestens 10% der Büroarbeitsplätze bieten und über unterschiedliche Sitzmöglichkeiten verfügen.

Ein Teil der Lounge dient dem Aufwärmen von mitgebrachten Speisen. Dieser Bereich, der mit Mikrowellen und Kühlschränken ausgestattet ist, soll wegen der Essensgerüche als eigener Raum geplant werden. Dort befinden sich auch Geschirrspüler und Spülbecken. Die Lounge bietet als Getränkeversorgung Warmwasserbereiter, Kaffeemaschinen für Pulverkaffee, Kaffeemaschinen für Pads oder alternativ Kaffeefullautomaten. Automaten mit Snacks können vorgesehen werden.

Betriebliches Gesundheitsmanagement (BGM)

Zwei Räume sind im EG/OG einzuplanen. Eine ausreichende Tagesbelichtung ist sicherzustellen. In der Nähe ist der Fitnessbereich mit Standardfitnessgeräten anzuordnen.

Umkleiden / Duschen

Für das BGM, den Fitnessraum und für die Fahrradfahrer*innen sind in ausreichender Größe Umkleiden und Duschen einzuplanen.

Büros

Die Büros sind dem Raumprogramm entsprechend für 350 Mitarbeiter*innen in den Fachbereichen Personalservice, IT, Finanzservice, Zentrale Vergabestelle (ZVS), Bau- und Objektmanagement als Fachbereiche des Facility Managements (FM B/O) sowie einem nutzungsneutralen Bereich zuzuteilen. Jeder Büroarbeitsplatz verfügt über einen Schreibtisch (160x80 cm, elektrisch-motorisch höhenverstellbar (Steh-Sitztisch)), einen Bürodrehstuhl und einen Roll-/Standcontainer. Die Schrankart und -größe sowie die Ausstattung mit Regalen, Pinwänden, Beratungstischen erfolgt individuell nach Erfordernis. Als Orientierung zur Möblierung sind die Ausstattungsbeispiele/-vorgaben der ArbStättV, ASR, DGUV und Verwaltungs-Berufsgenossenschaft heranzuziehen.

Zusätzlich soll ein Familienzimmer eingeplant werden. Dieses bietet einen Büroarbeitsplatz, Sitzecke und einen Spielbereich.

Teeküche

Die Teeküchen dienen unter anderem kurzen Arbeitspausen und der Versorgung mit Getränken. Ihr größter Beitrag besteht in informellen und spontanen Begegnungen. Gleichzeitig können sie für kurze Arbeitsbesprechungen genutzt werden. Sie sollen von den Arbeitsplätzen aus gut erreichbar sein und zeichnen sich durch ihre Aufenthalts- und Begegnungsqualität aus. Abhängig von der Gebäudestruktur, soll es einmal pro Etage eine Teeküche geben.

Poststelle

Die Poststelle ist im Erdgeschoss anzuordnen. Die Tageslichtversorgung muss sichergestellt sein.

Ver- und Entsorgung

Die Lagerfläche für Abfälle ist in der Nähe des Aufzugs anzuordnen.

Lager- und Archivflächen

Entwurfsabhängig, im Untergeschoss.

3.7 Gebäudetechnik

Lüftung / Sonnenschutz

Es wird großer Wert gelegt auf Behaglichkeit und individuelle Beeinflussbarkeit der Arbeitsumweltbedingungen. Es ist ein hoher Tageslichtanteil an den Arbeitsplätzen anzustreben. Die Fassaden-/Fensterteilung soll einfache und praktikable Sonnen- und Blendschutzeinrichtungen ermöglichen. Ein ungehinderter Ausblick muss möglich sein. Der Bezug zum Außenklima und natürliche Be- und Entlüftung sollen durch offenbare Fenster möglich sein. Auf eine Vollklimatisierung soll grundsätzlich verzichtet werden. Das Klima in den Innenzonen und den Büroflächen kann evtl. durch eine mechanische Be- und Entlüftung unterstützt werden, um einen ausreichenden Luftwechsel zu erzielen. Bei nachgewiesener Wirtschaftlichkeit können auch unterstützende Konzepte wie Bauteilkühlung, Nachtauskühlung oder Kühldecken Anwendung finden.

Wasser / Abwasser

Eine zentrale Warmwasserbereitung ist bei entsprechendem Bedarf und räumlicher Konzentration unter Beachtung der Leitungslängen auf zwingend erforderliche Bereiche (Dusch- und Waschräume u. a.) zu begrenzen. Kleinmengen z.B. für Teeküchen sind dezentral mittels Kochendwasserbereiter

bzw. Kleindurchlauferhitzer zu erzeugen. Die Waschtische in den WC-Räumen erhalten keine Warmwasserversorgung. Die Standventile sind als Selbstschlussarmaturen auszuführen.

Dächer sind grundsätzlich nach außen zu entwässern und mit Notüberläufen zu versehen. Dachrinnen und Regenrohre sind unverdeckt und leicht revisionierbar auszuführen. Es ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen.

3.8 Nachhaltigkeit / Energieeffizienz / Ökologische Zielsetzung

Nachhaltiges Bauen ist ein wichtiger Baustein der Planung. Hierbei soll das Gebäude durch eine lebenszyklusorientierte Betrachtung hinsichtlich ökologischer, ökonomischer, sozio-kultureller, technischer sowie prozessualer Aspekte optimiert werden.

Begleitend zum Bedarfsprogramm wurde eine BNB-Zielvereinbarung mit dem Qualitätsniveau „Silber“ (76,1% Punkten) definiert, die den Anlagen (Anlage 26) zu entnehmen ist. Basis ist die Systemvariante Bürogebäude, Modul Neubau Version 2015.

Es ist mindestens ein Effizienzhausstandard KfW-40 oder KfW-40 Plus zu erreichen, wobei Passivhausstandard anzustreben ist.

Das ökologische Gesamtkonzept soll insbesondere Aussagen über den Umgang mit den Ressourcen Energie und Wasser, die Gestaltung der Gebäudeaußenflächen und Grundstücksfreiflächen, die Materialwahl sowie den Umgang mit Reststoffen bzw. Abfall beinhalten.

Durch den Senatsbeschluss (Drucksache 18/0662 vom 14.11.2017) wird die Wichtigkeit der Gebäude- und Bauwerksbegrünung als ein Element der Regenwasserbewirtschaftung aufgezeigt. Die Niederschläge sollen dort, wo sie anfallen, den örtlichen Gegebenheiten entsprechend durch geeignete Maßnahmen bewirtschaftet und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Hierzu ist das Niederschlagswasser möglichst im Gebiet zurückzuhalten und zu verdunsten (z.B. durch Gebäudebegrünung), zu nutzen (als Betriebswasser) oder über die belebte Bodenschicht zu versickern.

Die Nachhaltigkeit der Entwurfskonzepte wird gemäß der „Systematik für Nachhaltigkeitsanforderungen in Planungswettbewerben (SNAP)“ im Rahmen der Vorprüfung geprüft. Hierbei sollen die SNAP / BNB Kriterien unterschiedlich tief für Phase 1 und Phase 2 bearbeitet werden. In nachstehender Tabelle sind die zu berücksichtigenden Aspekte/Anforderungen aufgelistet. In Phase 2 ist ein digitaler Erhebungsbogen auszufüllen.

Beurteilungskriterien SNAP

Thema	Kriterium	Phase 1 - Anforderung bzw. Aspekte	Phase 2 - Anforderung bzw. Aspekte
Funktionalität	Erschließung	- Ver- und Entsorgung - Fahrradabstellplätze Zuordnung und Positionierung	- Ver- und Entsorgung - Fahrradabstellplätze Zuordnung und Positionierung - Anzahl der Fahrradabstellplätze
	Barrierefreiheit		- Barrierefreiheit Gebäude - Barrierefreiheit Außenanlagen
	Aufenthaltsqualitäten innen und außen (kommunikationsfördernde Flächen)		- Angebot im Gebäude - Angebot in den Außenanlagen
Komfort und Gesundheit	Sicherheit	- Übersichtliche Wegeführung Grundstück und Gebäude	- Übersichtliche Wegeführung Grundstück und Gebäude
	Tageslicht		- Gesamtfensterflächenanteil (%) - Tageslichtversorgung Hauptnutzungen - Tageslichtversorgung Erschließung - Tageslichtversorgung Nebennutzungen - Sichtbeziehungen zum Außenraum
	Raumklima		- Orientierung der Hauptnutzungen - Sonnenschutzkonzept - Brüstungsbereich
Wirtschaftlichkeit	Flächeneffizienz	- BRI / BGF	- NUF / BGF - BRI / BGF
	Nutzungsflexibilität		- lichte Raumhöhen - Anpassungsfähigkeit
	Lebenszykluskosten		- BGF - BRI - A/V-Verhältnis - Hüllflächenanteil - Gesamtfensterflächenanteil - Kubatur / Fassade - Energiebedarf - Energiebedarfsdeckung - Dauerhaftigkeit (Fassade)
Ressourcen und Energie	Flächenversiegelung	- Versiegelungsgrad des Grundstückes	- Versiegelungsgrad des Grundstückes - Regenwasserbewirtschaftung
	Baustoffe	- BRI - Hüllflächenanteil	- BRI - Hüllflächenanteil - nachwachsende Rohstoffe (Tragwerk, Fassade) - Dauerhaftigkeit (Fassade)
	Endenergiebedarf	- A/V-Verhältnis	- Endenergiebedarfe (Gesamtgebäude) - Endenergiebedarf Heizen - Endenergiebedarf Trinkwarmwasser - Endenergiebedarf Kälte - Endenergiebedarf Beleuchtung - Endenergiebedarf Lüftung - Endenergiebedarf Nutzerstrom
	Energiebedarfsdeckung		- Eigendeckungsgrad Strombedarf - Eigendeckungsgrad Wärmebedarf - formale Gebäudeintegration - regenerative Energieerzeugung - Erschließung lokal verfügbarer Energiepotenziale

3.9 Brandschutz

Räumliche Rahmenbedingungen sind baurechtlich optimierte Nutzungseinheiten von ca. 400 m² BGF, die dafür sorgen, dass es auf Grund von brandschutztechnischen Vorgaben keine Einschränkungen bei der Nutzung der Bürofläche gibt. Die Nutzungseinheiten sollen über großzügige Öffnungen verbunden werden, um das Gefühl von zusammenhängenden Flächen zu erzeugen.

Für jede Nutzungseinheit muss es zwei unabhängige bauliche, ausreichend dimensionierte Rettungswege geben (Keine Sicherheitstreppehäuser, keine Anleiterung, keine Hochhäuser). Für den Wettbewerb kann davon ausgegangen werden, dass der 2. Rettungsweg prinzipiell auch durch eine benachbarte Nutzungseinheit zu einem zweiten Treppenhaus geführt werden kann.

3.10 Schallschutz

Im Rahmen einer Immisionsprognose (Anlage 22) wurden die Schallimmissionspegel vor den Fassaden ermittelt und daraus die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenwände abgeleitet. Die Ergebnisse der berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel mit und ohne geplantem Feuerwehrgebäude erfüllen den nach DIN 4109-1 vorgegebenen Wert von $R'_{w,ges} = 30$ dB, sodass keine speziellen Schallschutzfenster nötig sind. Eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Schwerpunktfeuerwache hat ergeben, dass von dem benachbarten Feuerwehrbetrieb keine unzulässige Lärmbelästigung ausgehen wird, die auf das Bürogebäude einwirkt.

3.11 Baukosten / Wirtschaftlichkeit

Nach der Landeshaushaltsordnung ist der Bauherr verpflichtet, seine Mittel sparsam und wirtschaftlich zu verwenden. Die Wirtschaftlichkeit des Entwurfes ist daher ein entscheidendes Kriterium bei der Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten.

Baukosten

Zur Beurteilung der architektonischen und konstruktiven Konzeption unter Berücksichtigung der genannten Kosten- und Qualitätsanforderungen werden konkrete Aussagen zur Konstruktion und zum Ausbau erwartet. Die baukonstruktive und gebäudetechnische Grundkonzeptionen sollen im Rahmen des Erläuterungstextes beschrieben werden.

Es sind Aussagen zu folgenden Bauteilen zu machen:

- Konstruktion, Tragsystem, Ausbau
- Gebäudehülle (Fassade, Dach, Bodenplatte)
- Technische Gebäudeausrüstung (Heizen, Lüften, Wärmerückgewinnung, Tageslichtnutzung, Beleuchtung).

Für die Baumaßnahme (Realisierungsteil) ist ein Kostenrahmen von 21,5 Mio. Euro brutto in den Kostengruppen 200-700 nach DIN 276 einzuhalten.

Für die Kostengruppen 300 und 400 ist ein maximaler Kostenrahmen gemäß DIN 276 von 15.300.000,- Euro inklusive Mehrwertsteuer vorgesehen.

Die Kostengruppen 300 und 400 betragen anteilig:

Kostengruppe 300: 12.100.000,- Euro

Kostengruppe 400: 3.200.000,- Euro

Für die Kostengruppe 500 und 600 stehen zur Verfügung:

Kostengruppe 500: 700.000,- Euro

Kostengruppe 600: 400.000,- Euro

Die Kosten sind mit Index 2. Quartal 2020 ausgewiesen. Eine Indexsteigerung bis zur Fertigstellung ist voraussichtlich zu erwarten. Dies ist im Kostenrahmen nicht berücksichtigt.

Sofern der Kostenrahmen überschritten wird und die Finanzierung für die Kostenüberschreitung nicht gesichert ist, wird die Baumaßnahme nicht umgesetzt.

Betriebs- und Instandhaltungskosten

Es wird vorausgesetzt, dass bei der Planung umweltfreundliche Baustoffe verwendet und technische Systeme (unter Berücksichtigung der spezifischen Lärmschutzanforderungen) auf ein Minimum reduziert werden, die Verwendungsverbote und -beschränkungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (siehe 4.1.4) sind zu beachten.

Durch bauliche und technische Maßnahmen ist ein optimiertes Verhältnis von Baukosten zu Betriebs- und Instandhaltungskosten anzustreben – eine Erhöhung der Flächenwirtschaftlichkeit und damit verbunden die Reduktion von Betriebskosten. Die Planung hat sich am Prinzip des kostensparenden Bauens über den gesamten Lebenszyklus zu orientieren. Hierzu sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Kompakte, klare und funktionale Grundrissorganisation.
- Maximierung der Fläche von Nutzungseinheiten
- Im Interesse einer möglichst großen Flexibilität sollen die Nutzungseinheiten weitgehend standardisiert werden.
- Verzicht auf Sicherheitstreppehäuser
- Reduzierung der Verkehrsfläche auf ein notwendiges Maß.
- Natürliche Belichtung der Räume.
- Lüftungskonzept (unter Berücksichtigung der spezifischen Lärmschutzanforderungen).
- Verzicht auf aufwendige Konstruktionen.
- Minimierung der Oberfläche, Kompaktheit.
- Optimierung des Verhältnisses von verglaster zu geschlossener Fassadenfläche.
- Reduktion der Materialwahl, hohe Instandsetzungsfähigkeit, gute Alterungsfähigkeit und Dauerhaftigkeit der Materialien.
- Geringe Energiekosten über einen reduzierten Energiebedarf und eine optimierte Energiebedarfsdeckung.
- Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit der Oberflächen
- Vermeidung wartungsintensiver Gebäudetechnik.

Lebenszykluskosten

Im Sinne eines wirtschaftlichen Umgangs mit finanziellen Ressourcen besteht für den Bereich Bauen und Betreiben das Ziel in einer Minimierung der gebäudebezogenen Kosten im Lebenszyklus des Bürodienstgebäudes. Die Nutzungsdauer des Gebäudes soll hundert Jahre sein. Bauteile und Anlagen und die Wahl der richtigen Energieträger und Medien sind im Instandhaltungsaufwand über die gesamte Nutzungsdauer des Gebäudes zu betrachten und zu minimieren.

3.12 Barrierefreies Bauen

Die Angaben zum barrierefreien Bauen, hierbei speziell die DIN 18040, der Leitfaden „Berlin - Design for all - Öffentlich zugängliche Gebäude“ sowie das Handbuch „Berlin - Design for All - öffentlicher Freiraum“, Sen UVK sind zu beachten.

Am Haupteingang muss ein barrierefreier Zugang möglich sein. Die innere Erschließung ist barrierefrei zu gestalten. Im EG und in jeder Geschossebene ist ein barrierefreies WC vorzusehen.

3.13 Baurechtliche Vorschriften, Normen und Richtlinien

Der Planung sind insbesondere folgende Vorschriften, Normen und Richtlinien in der aktuellsten Fassung zugrunde zu legen:

- Bauordnung Berlin und ergänzende Vorschriften (BauOBl), in der aktuellen Fassung
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Berliner Energiewendegesetz (EWG Bl)
- Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV)
- Technische Regeln für Arbeitsstätten (ASR)
- Betriebs-Verordnung (BetrVO)
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- Berliner Lärmschutz Leitfaden
- DIN 18040-1 Barrierefreies Bauen
- Leitfaden „Ökologisches Bauen - Anforderungen an Baumaßnahmen
- Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)
- Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr.

Des Weiteren sind die im Anhang aufgeführten Vorschriften und Richtlinien zu beachten.

3.14 Raumprogramm

Raumnr.	Raumbezeichnung	AP/Einheit	Anzahl	Fläche	Fläche ges.	Anmerkungen
Allgemeine Räume					941,0 m²	
A-01	Lounge		1	150,0 m ²	150,0 m ²	Sitzmöglichkeiten für ≥10% der Nutzer (min. 10 Plätze)
A-02	Teeküchen		7	10,0 m ²	70,0 m ²	je Geschoss
A-03	Kopierräume		7	6,0 m ²	42,0 m ²	je Geschoss
A-04	Hausmeister	1	1	25,0 m ²	25,0 m ²	
A-05	Fitnessraum		1	80,0 m ²	80,0 m ²	
A-06	Putzmittelraum für Reinigung		4	6,0 m ²	24,0 m ²	je 2. Geschoss
A-07	Möbellager		1	50,0 m ²	50,0 m ²	
A-08	WC Besucher Damen		1	5,0 m ²	5,0 m ²	dem Lounge-Bereich zugeordnet
A-09	WC Besucher Herren		1	5,0 m ²	5,0 m ²	dem Lounge-Bereich zugeordnet
A-10	WC Besucher barrierefrei		1	5,0 m ²	5,0 m ²	dem Lounge-Bereich zugeordnet
A-11	WC Mitarbeiter Damen		7	10,0 m ²	70,0 m ²	je Geschoss
A-12	WC Mitarbeiter Herren		7	10,0 m ²	70,0 m ²	je Geschoss
A-13	WC Mitarbeiter barrierefrei		7	5,0 m ²	35,0 m ²	je Geschoss
A-14	Duschen und Umkleiden für Fahrräder		1	30,0 m ²	30,0 m ²	Damen / Herren getrennt
A-15	Erste-Hilfe-Raum		2	20,0 m ²	40,0 m ²	auch als Ruheraum nutzbar
A-16	Wareneingang/Anlieferung		1	35,0 m ²	35,0 m ²	
A-17	Müllraum		1	25,0 m ²	25,0 m ²	
A-18	Besprechungsraum		1	40,0 m ²	40,0 m ²	zur zentralen Vergabe
A-19	Besprechungsräume		2	60,0 m ²	120,0 m ²	zur zentralen Vergabe
A-20	Raum mit Trocknungsmöglichkeit		1	20,0 m ²	20,0 m ²	für Fahrradkleidung

Allgemeine Technikräume					331,0 m²	
T-01	Etagenwiring-Center		7	9,0 m ²	63,0 m ²	je Geschoss
T-02	Heiz- und Kältezentrale		1	50,0 m ²	50,0 m ²	
T-03	Lüftungszentrale		1	50,0 m ²	50,0 m ²	
T-04	Hausanschlussraum (Sanitärzentrale)		1	25,0 m ²	25,0 m ²	
T-05	Hausanschlussraum (Elektrozentrale)		1	25,0 m ²	25,0 m ²	
T-06	Hausanschlussraum (Telekommunik.)		1	25,0 m ²	25,0 m ²	
T-07	Batterie für Sibel		2	6,0 m ²	12,0 m ²	2 Räume bei mehr als 6 Geschossen
T-08	Wechselrichterraum		1	10,0 m ²	10,0 m ²	
T-09	Funktechnik Polizei/Feuerwehr		1	10,0 m ²	10,0 m ²	
T-10	Trafo-Station		2	12,5 m ²	25,0 m ²	
T-11	Elektroverteiler (pro Geschoss)		6	6,0 m ²	36,0 m ²	Flurlänge ≤30m, sonst 2 je Etage

Raumnr. Raumbezeichnung AP/Einheit Anzahl Fläche Fläche ges. Anmerkungen

Infrastrukturelles Management				150,0 m ²		
I-01	zentraler Computerschulungsraum	1	60,0 m ²	60,0 m ²		<i>für 15-20 MA</i>
I-02	BGM-Raum1	1	28,0 m ²	28,0 m ²		
I-03	BGM-Raum2	1	42,0 m ²	42,0 m ²		
I-04	Familienzimmer	1	20,0 m ²	20,0 m ²		

Finanzservice				456,0 m ²		
F-01-	FB HFM Einzel	1	2			
F-02-	FB HFM Doppel	2	2			<i>1x Doppel mit Faltwand</i>
F-03	AG Service Einzel	2	1			<i>1x MA Azubi (Auszubildener)</i>
F-04-	AG Service Doppel	2	5			<i>2x mit Faltwand</i>
F-05-	Fico + Stabsstelle Einzel	1	2			
F-06-	Fico + Stabsstelle Dreier	3	2			
F-07-	Stellenwirtschaft Einzel	1	3			
F-08	Leitung Einzel	1	1			
F-09	Besprechungsraum	1	40,0 m ²	40,0 m ²		<i>für 10 Personen, kann innenliegend</i>
F-10	Lageraum für Büromaterial	1	10,0 m ²	10,0 m ²		

Personalservice				800,0 m ²		
P-01-	Leitung Einzel	1	2			
P-02-	PS PV Einzel	1	11			
P-03-	PS PV Doppel	2	4			
P-04	PS PV Dreier	3	1			<i>+ 2 Azubis</i>
P-05	PS PV Rec Einzel	1	1			
P-06-	PS PV Rec Doppel	2	3			
P-07-	PS PM Einzel	1	6			
P-08	PS PM Doppel	2	1			
P-09	PS PM Dreier	3	1			<i>+ 1 Azubi</i>
P-10-	PS A Einzel	1	3			<i>alternativ Großraumbüro (60m²)</i>
P-11	PS G Einzel	1	1			
P-12-	PS G Doppel	2	2			
P-13	Raum für Auswahlverfahren	1	50,0 m ²	50,0 m ²		
P-14	Vorraum	1	20,0 m ²	20,0 m ²		
P-15	Vorbereitungsraum	1	20,0 m ²	20,0 m ²		
P-16	Lageraum für Büromaterial	1	10,0 m ²	10,0 m ²		

Raumnr. Raumbezeichnung AP/Einheit Anzahl Fläche Fläche ges. Anmerkungen

FM (Facility Management)				1970,0 m²		
Poststelle und Kopierservice						
PK-01	Leitung	1	1			
PK-02	Verwaltung	3	1			
PK-03	Post	5	1			
PK-04	Vervielfältigung	1	1	36,0 m ²	36,0 m ²	
PK-05	Pausenraum		1	20,0 m ²	20,0 m ²	
IT						
IT-01	Leitung	1	1			
IT-02-	Doppelbüros	2	6			
IT-03	Einzelbüros	1	1			
IT-04-	Techniker Doppelbüros	2	2			
IT-05	Supporter/Consulter	1	1			
FM B/O						
FM-01-	Einzelbüros	1	28			
FM-02-	Doppelbüros	2	27			
ZVS						
ZV-01	Einzelbüros	1	1			
ZV-02-	Doppelbüros	2	10			
ZV-03	Submissionsraum		1	80,0 m ²	80,0 m ²	

Archiv				158,0 m²		
AV-01-	Leitung Einzel	1	2			<i>mit Besprechungstisch 4 Pers.</i>
AV-02	Archiv (groß)	3	1	60,0 m ²	60,0 m ²	
AV-03	Archiv Einzel	1	1			
AV-04-	Archiv Doppel	2	2			

Weitere Abteilungen				1778,0 m²		
0-01-	Einzelbüros	1	72			
0-02-	Doppelbüros	2	8			
0-03-	Dreierbüros	3	13			

Fläche gesamt 6584,0 m²

zusätzliche Flächen

	Lademöglichkeiten Elektro-Zweiräder	12	1,6 m ²	19,2 m ²	<i>für 10% der Fahrradstellplätze</i>
	Kommunikationsbereiche Außenraum		insgesamt	100,0 m ²	<i>Sitzmöglichkeiten für ≥10% der Nutzer (min. 10 Plätze)</i>
	Fahrradstellplätze	120	1,6 m ²	192,0 m ²	
	Wartungsarbeitenbereich Fahrräder	1	20,0 m ²	20,0 m ²	

3.15 Beurteilungskriterien des Preisgerichts

Städtebau

- Positionierung Baukörper / städtebauliche Einbindung innerhalb des Areals Alt-Friedrichsfelde
- Berücksichtigung städtebauliches Konzept Werkstattverfahren
- Erschließung / Adressbildung

Architektonische Gestaltung

- Baukörpergestaltung
- Konstruktion / Material
- innenräumliche Qualität
- Qualität der Freiräume
-

Funktionalität

- Erschließung (außen und innen)
- Funktionale Zuordnung
- Raumzuschnitte, Belichtung, Belüftung
- Nutzungsvariabilität

Realisierbarkeit

- Flächen- und Programmefüllung
- Genehmigungsfähigkeit
- Einhaltung des Kostenrahmens
- Wirtschaftlichkeit von Bau und Betrieb
- Barrierefreiheit
- Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Wichtung dar. Das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs der Schwerpunktfeuerwache auf dem Nachbargrundstück ist kein Beurteilungskriterium.

Teil 4 Anlagen

4.1 Digitaler Anhang

4.1.0 Auslobung

- Vorliegende Auslobung als PDF-Datei mit farbigen Abbildungen in 300dpi Auflösung
00_auslobung_AFF_BDG.pdf

4.1.1 Arbeitspläne

- Lageplan auf der Grundlage von ALKIS
01_Lageplan_AFF.dwg (AutoCAD 2000)
02_Lageplan_AFF.pdf (M 1 : 2000)
- Lage- und Höhenplan; Gesamtareal
03_Vermesserplan_Areal_AFF.dwg (AutoCAD 2000)
04_Vermesserplan_Areal_AFF.pdf (M 1 : 500)
- Lage- und Höhenplan des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin
05_lage_hoehenplan_AFF.pdf (M 1 : 250)
- Plangrundlage
06_Plangrundlage_AFF_BDG.dwg (AutoCAD 2000)

4.1.2 Informationspläne/ -unterlagen

- Städtebaulicher Entwurf
07_Städtebaulicher_Entwurf_AFF.pdf
08_Abschlusskolloquium_Werkstattverfahren_AFF.pdf
- Gutachten zur Baugrunduntersuchung
09_Gutachten zur Baugrunduntersuchung_AFF_BDG.pdf
- Artenschutzfachlicher Bericht und Baumkataster
10_Artenschutz-Bäume_AFF_Nord.pdf
11_Artenschutz-Bäume_AFF_Sued.pdf
- Modell
12_Modellfotos_Alt-Friedrichsfelde.pdf
13_Einsatzplatte_AFF_BDG.dwg
- Bestandspläne von Ver- und Entsorgungsleitungen als PDF-Dateien
14_koordinierter Trassenplan - 2.BA.pdf
15_Medienversorgung KW, Strom, Gas, FW.pdf
16_Plan_Fernwärme.pdf
17_Plan_Gas_ost.pdf
18_Plan_Gas_west.pdf
19_Plan_Wasser.pdf
20_Plan_Strom.pdf
21_Plan_Telekom.pdf
- Immissionsprognose zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels
22_Immissionsprognose_AFF_BDG.pdf

- Bedarfsprogramm Bürodienstgebäude (zur Information)
 - 23_Bedarfsprogramm_Bürotypologie Ausbauraster.pdf
 - 24_Bedarfsprogramm_Konzept zwei Scheiben.pdf
 - 25_Bedarfsprogramm_Raumprogramm.pdf
- BNB Zielvereinbarung
 - 26_BNB-Zielvereinbarung_AFF_BDG.pdf

4.1.3 Funktionale Anforderungen

- Tabellarisches Raumprogramm
 - 27_Raumprogramm_Tabelle_AFF_BDG_210617..pdf
- Allgemeine Anweisung über die Bereitstellung und Nutzung von Diensträumen (Raumnutzungsanweisung - AllARaum)
 - Vom 4. November 1997, bis zum Erlass einer Anschlussregelung weiter anzuwenden
 - 28_AllARaum_1997_geltende_Fassung.pdf
- Handbücher Berlin-Design for all
 - https://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/barrierefreies_bauen/de/handbuch.shtml
- Ökologische Kriterien für Wettbewerbe/Projekte/Bauvorhaben
 - https://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/oekologisches_bauen/download/bausteine/oekologische_kriterien_0907201966.pdf
- Leitfaden „Nachhaltiges Bauen“ des Bundesministeriums des Inneren
 - <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/leitfaden-nachhaltiges-bauen.pdf>
- Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“
 - https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/natur-gruen/naturschutz/artenschutz/freilandartenschutz/vogelglaslicht_2012berlin.pdf
- Broschüre „Tiere als Nachbarn, Artenschutz an Gebäuden“
 - <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/naturschutz/artenschutz/freilandartenschutz/artenschutz-an-gebaeuden/>

4.1.4 Rechtliche Grundlagen und Verordnungen

- Bauordnung für Berlin (BauOBl) in der aktuellen Fassung
 - <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/bauen.shtml>
- Allgemeine Anweisung für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben Berlins (ABau), in der aktuellen Fassung
 - <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/abau/>
- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung
 - <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/planen.shtml>
- Leitfaden zum Baunebenrecht zur Anwendung in den bauaufsichtlichen Verfahren entsprechend BauO Bln, in der aktuellen Fassung
 - http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/bauen/leitfaden_baunebenrecht.pdf
- Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (BaumSchVO)
 - <https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-BaumSchVBerahmen>

- Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der aktuellen Fassung
http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBL&jumpTo=bgbl120s1728.pdf
- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (MRFIFw), 2009
<https://www.is-argebau.de/Dokumente/4231196.pdf>
- Ausführungsvorschriften zu §50 der Bauordnung für Berlin (BauOBl) über Stellplätze für Kfz für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (AV Stellplätze)
<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/bauen/AVStellplaetze.pdf>
- Anwendung von Umweltschutzanforderungen bei der Beschaffung von Liefer-, Bau- und Dienstleistungen (Verwaltungsvorschrift Beschaffung und Umwelt - VwVBU)
<https://www.berlin.de/senuvk/service/gesetzestexte/de/download/beschaffung/VwVBU.pdf>

4.1.5 Formblätter

- Verfassererklärung (2. Phase)
29_Verfassererklärung_2-Phase_AFF_BDG.pdf

Weitere Formblätter der 2. Phase werden den Teilnehmer*innen zu Beginn der 2. Phase zur Verfügung gestellt.

4.1.6 Bilddokumentation

- Fotodokumentation
30_Fotodokumentation_Alt-Friedrichsfelde
31_Luftbild_Alt-Friedrichsfelde.jpg

4.1.7 Datenschutz

- Datenschutzhinweise
32_Datenschutzhinweise_PlanungswettbewerbID.pdf

4.1.8 Unterlagen für das anschließende VgV-Verfahren (zur Information)

- Eignungskriterien
33_Eignungskriterien.pdf
- Übersicht wesentlicher Vertragsunterlagen
34_Übersicht wesentlicher Vergabeunterlagen.pdf
- Muster-Generalplanervertrag einschl. Muster-ABau-Formulare
35_Vertragsmuster GP.pdf

4.1.9 Unterlagen Realisierungswettbewerb Feuerwache (zur Information)

- Auslobung
36_Feuerwache_Alt-Friedrichsfelde_Auslobung.pdf
- Rückfragenbeantwortung
37_Feuerwache_Alt-Friedrichsfelde_Rückfragenbeantwortung.pdf

4.2 Quellenangaben

Quellen historisches Material:

<https://www.hwr-berlin.de/hwr-berlin/ueber-uns/geschichte/alt-friedrichsfelde/>

https://de.wikipedia.org/wiki/Hochschule_f%C3%BCr_Wirtschaft_und_Recht_Berlin

<https://de.wikipedia.org/wiki/Alt-Friedrichsfelde>

Klaus-Dieter Stefan (Hrsg.), Friedrichsfelde. Der Ort. Das Schloss. Die Geschichte, 2015

Geoportal Berlin: <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>

Histomap Berlin: <http://histomapberlin.de/histomap/de/index.html>

Abbildungen:

Abb. 1, 5, 10, 15, 16, 17: Geoportal Berlin, Überlagerung Büro Schindler Friede

Abb. 2: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abb. 3: Tierpark Berlin-Friedrichsfelde GmbH

Abb. 4: Stefan (Hrsg.), Friedrichsfelde. Der Ort. Das Schloss. Die Geschichte.

Abb. 6, 7: Bundesbeauftragter für die Unterlagen des Staatssicherheitsdienstes der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik (BStU), <https://www.hwr-berlin.de/hwr-berlin/ueber-uns/geschichte/alt-friedrichsfelde/>

Abb. 8, 19, 24: Geoportal Berlin

Abb. 9: Bauaktenarchiv Berlin-Lichtenberg

Abb. 11, 12, 13, 14: Studio RW / Studio Wessendorf

Abb. 18: Büro für Stadtplanung PFE

Abb. 20: Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH

Abb. 21, 22: Jens Scharon, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsnutzung und Naturschutz

Abb. 23: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Abb. 25, 26: Studio RW / Studio Wessendorf

Abb. 27: Büro Schindler Friede