



BÜRODIENSTGEBÄUDE ALT-FRIEDRICHSFELDE

Ergebnisprotokoll

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

Bezirksamt
Lichtenberg

BERLIN



Offener zweiphasiger Realisierungswettbewerb für Architekt:innen

Neubau eines Bürodienstgebäudes

Alt-Friedrichsfelde 60, Berlin-Lichtenberg

Ergebnisprotokoll - Phasen 1 und 2

Wettbewerbsdurchführung und Gesamtkoordination

Frank Henze

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Abteilung Städtebau und Projekte

Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe

Wettbewerbsvorbereitung- und koordination

Salomon Schindler, Büro Schindler Friede

Marc Steinmetz, a:dks mainz berlin

Modellfotos

Michael Lindner

Titelbild

1. Preis, Perspektive von Kummer.Lubk.Partner

Druck

Grimm Copy, Berlin

Inhaltsverzeichnis

1.	Ergebnisprotokoll der Preisgerichtssitzung - Phase 2	6
1.1	Vorbemerkung	6
1.2	Begrüßung der Sitzungsteilnehmenden / Anwesenheit	6
1.3	Konstituierung des Preisgerichtes	7
1.4	Eröffnung der Preisgerichtssitzung	7
1.5	Bericht der Vorprüfung	8
1.6	Informationsrundgang und Zulassung der Arbeiten	9
1.7	Erster Wertungsrundgang	9
1.8	Zweiter Wertungsrundgang und Auswahl engere Wahl	11
1.9	Schriftliche Beurteilung der Arbeiten der engeren Wahl	12
1.10	Festlegung der Rangfolge / Verteilung der Preise	17
1.11	Empfehlung des Preisgerichtes	17
1.12	Öffnen der Verfasser:innenerklärungen	17
1.13	Abschluss der Sitzung	18
1.14	Protokollfreigabe	19
1.15	Anwesenheitslisten	20
1.16	Teilnehmer:innen des Wettbewerbs - Phase 2	23
2.	Bericht der Vorprüfung - Phase 2	28
2.1	Vorlauf	28
2.2	Einlieferung der Arbeiten	28
2.3	Anonymisierung	28
2.4	Vollständigkeit der Arbeiten	29
2.5	Vorprüfung	30
2.6	Zusammenstellung der Kenndaten	38
2.7	Säulendiagramme	42
2.8	Einzelberichte zu den Arbeiten 1001 - 1015	45
3.	Ergebnisprotokoll der Preisgerichtssitzung - Phase 1	76
3.1	Vorbemerkung	76
3.2	Begrüßung der Sitzungsteilnehmenden / Anwesenheit	77
3.3	Konstituierung des Preisgerichtes	77
3.4	Eröffnung der Preisgerichtssitzung	77
3.5	Bericht der Vorprüfung	78
3.6	Informationsrundgang und Zulassung der Arbeiten	79
3.7	Erster Wertungsrundgang	79
3.8	Zweiter Wertungsrundgang und Auswahl für 2. Phase	80
3.9	Hinweise des Preisgerichtes für die weitere Bearbeitung	81
3.10	Ende der Sitzung	83
3.11	Anwesenheitslisten	83
3.12	Teilnehmer:innen des Wettbewerbs - Phase 1	86
4.	Bericht der Vorprüfung - Phase 1	88
4.1	Vorlauf	88
4.2	Einlieferung der Arbeiten	88
4.3	Anonymisierung	88
4.4	Vollständigkeit der Arbeiten	88
4.5	Vorprüfung	90
4.6	Zusammenstellung der Kenndaten	93
4.7	Vorprüfung Nachhaltigkeit und Energieeffizienz	95
4.8	Zusammenstellung Modellfotos	98
4.9	Einzelberichte zu den Arbeiten 1001 - 1023	103

1. Ergebnisprotokoll der Preisgerichtssitzung - Phase 2

Preisgerichtssitzung 2. Phase vom 11.02.2022

Ort: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin
Raum 4151, 4.OG bzw. als Videokonferenz
Datum: 11.02.2022
Zeit: 9:00 Uhr bis 19:30 Uhr

1.1 Vorbemerkung

Aufgrund der aktuellen Pandemiesituation wird die Preisgerichtssitzung als hybride Veranstaltung durchgeführt. Unter Einhaltung der aktuell geltenden 2G-Plus-Regel sind vor Ort anwesend:

Die Fach- und Sachpreisrichter:innen und Stellvertreter:innen (mit Ausnahme von Herrn Kuper und Frau Hubig), ein Vertreter des Referats Architektur, Stadtgestaltung und Wettbewerbe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, sowie die Vorprüfer:innen für Städtebau und Architektur sind im Raum 4151 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen anwesend. Zur Einhaltung der Abstände sitzen alle Personen an separaten Tischen. Die Sachverständigen sowie die Gäste sind digital per Videokonferenz zugeschaltet.

Den per Videokonferenz zugeschalteten Sachverständigen und stellvertretenden Sachpreisrichter:innen wurden am Vortag die ausgedruckten Unterlagen (Vorprüfbericht, ausgedruckte Verkleinerungen der Präsentationspläne und Ausdrucke der Modellfotos der eingegangenen Wettbewerbsbeiträge im Format DIN A3) per Kurier jeweils sichtsicher verpackt zugesandt. Von allen Adressaten wurde im Vorfeld eine Vertraulichkeitserklärung mit der Verpflichtung, die o.g. Unterlagen nicht vor Beginn der Preisgerichtssitzung zu öffnen, unterschrieben.

Den per Videokonferenz zugeschalteten Gästen sowie der Vertreterin der Architektenkammer (Frau Kotlan) wurden die o.g. Unterlagen nicht per Kurier zugesandt. Frau Kotlan und die Gäste können die Wettbewerbsbeiträge über den geteilten Bildschirm in der Videokonferenz verfolgen.

Alle per Videokonferenz zugeschalteten Sitzungsteilnehmenden haben im Vorfeld eine Vertraulichkeitserklärung mit der Verpflichtung, keine Aufzeichnungen der Videokonferenz, keine Screenshots und keine sonstigen Speicherungen, Kopien (digital oder analog) etc. der Wettbewerbsarbeiten und -unterlagen zu erstellen, unterschrieben.

1.2 Begrüßung der Sitzungsteilnehmenden / Anwesenheit

Frau Walter, Referatsleiterin Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, begrüßt die Sitzungsteilnehmenden im Namen der Ausloberin.

Vor Beginn der Preisgerichtssitzung gibt Herr Henze, Gesamtkoordinator des Verfahrens, technische Hinweise für alle Sitzungsteilnehmenden. Er weist alle vor Ort Anwesenden auf die Regelungen zur Eindämmung der Corona-Pandemie

hin und erläutert die einzuhaltenden Maßnahmen.

Die Vorstellung der Arbeiten erfolgt über eine Bildschirmpräsentation, die die Personen im Raum auf einer Leinwand und die digital zugeschalteten Sitzungsteilnehmenden auf ihren Bildschirmen sehen können. Die Pläne und Erläuterungsberichte sind im Raum aufgebaut und können in den Pausen unter Einhaltung der Regelungen zur Eindämmung der Corona-Pandemie begutachtet werden. Die Modelle und das Umgebungsmodell sind ebenfalls im Raum aufgebaut und können jederzeit mit Kameraübertragung des Umgebungsmodells für die digital zugeschalteten Sitzungsteilnehmenden angesehen werden.

Herr Henze bittet alle Sitzungsteilnehmenden, grundsätzlich das Mikrofon zu nutzen, damit die per Videokonferenz zugeschalteten Sitzungsteilnehmenden die Diskussionen verfolgen können. Diese werden gebeten, Redebeiträge per Chatfunktion anzumelden. Die Diskussionen des Preisgerichts werden durch drei Kameras übertragen. Herr Henze weist darauf hin, dass grundsätzlich beim Verlassen des Sitzplatzes Masken getragen werden müssen.

Herr Henze stellt die Anwesenheit sowie die Beschlussfähigkeit des Preisgerichtes fest (siehe Anwesenheitsliste).

1.3 Konstituierung des Preisgerichtes

Bereits im Preisrichter:innenkolloquium am 27.5.2021 war Frau Lauber zur Vorsitzenden sowie Herr Schulz zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt worden. Herr Grunst wird vertreten durch Frau Tessin.

Das Preisgericht hat demnach folgende Zusammensetzung:

Stimmberechtigte Fachpreisrichter:innen

- Ulrike Lauber, Architektin, Berlin, Vorsitz
- Felix Waechter, Architekt, Darmstadt
- Benedikt Schulz, Architekt, Leipzig, stellvertretender Vorsitz
- Eva-Maria Boemans, Landschaftsarchitektin, Berlin

Ständig anwesende Stellvertretende Fachpreisrichter:innen

- Maximilian Müller, Architekt, Berlin
- Heiko Ruddigkeit, Landschaftsarchitekt, Berlin

Stimmberechtigte Sachpreisrichter:innen

- Dietlind Tessin, Facility Management, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
- Christian Krüger, Bereichsleiter Portfoliomanagement, BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
- Susanne Walter, Referatsleiterin Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin

1.4 Eröffnung der Preisgerichtssitzung

Die Vorsitzende Ulrike Lauber übernimmt die Leitung der Sitzung, begrüßt die Sitzungsteilnehmenden und bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen. Sie wünscht allen eine konstruktive und produktive Sitzung und bittet

um aktive Beteiligung aller Mitwirkenden. Sie erläutert kurz den Ablauf der Jurysitzung in der 2. Phase.

Frau Lauber erinnert die Sitzungsteilnehmenden an die Verpflichtung, dass sie die Wettbewerbsarbeiten und -unterlagen sowie weitere Informationen in Bezug auf diesen Wettbewerb vertraulich behandeln und sie gegen unbefugten Zugriff Dritter schützen werden, insbesondere keinem unbefugten Dritten zur Kenntnis geben und/oder nicht mit unbefugten Dritten über die zur Kenntnis gelangten Informationen, Wettbewerbsarbeiten und -unterlagen sprechen oder diese in sonstiger Weise offenbaren werden.

Es dürfen keine Aufzeichnungen der Videokonferenz, keine Screenshots und keine sonstigen Speicherungen, Kopien (digital oder analog) etc. der Wettbewerbsarbeiten und -unterlagen erstellt werden.

Nach der Beendigung der Tätigkeit im Preisgericht müssen die überlassenen analogen Unterlagen vertraulich behandelt werden, bis die Ausloberin von ihrem Erstveröffentlichungsrecht Gebrauch gemacht hat.

Frau Lauber lässt sich von den Mitgliedern des Preisgerichts versichern, dass

- sie keinen Meinungs austausch mit Wettbewerbsteilnehmern über die Aufgabe und deren Lösung geführt haben und während der Dauer der Preisgerichtssitzung führen werden,
- sie bis zum Preisgericht keine Kenntnis von Wettbewerbsarbeiten erhalten haben, soweit sie nicht als Vorprüfer oder Sachverständige an der Vorprüfung teilgenommen haben,
- sie die Beratung des Preisgerichts vertraulich behandeln werden,
- die Anonymität der Arbeiten aus ihrer Sicht gewahrt ist,
- sie es unterlassen werden, Vermutungen über den Verfasser einer Wettbewerbsarbeit zu äußern.

Die Vorsitzende weist auf die persönliche Verantwortlichkeit der Preisrichter:innen gegenüber Ausloberin, Wettbewerbsteilnehmenden und Öffentlichkeit hin. Sie bittet darum, die große Leistung aller Wettbewerbsteilnehmenden durch entsprechend intensive und konzentrierte Bewertung aller vorhandenen Arbeiten zu honorieren.

1.5 Bericht der Vorprüfung

Herr Schindler erläutert die Grundzüge der Wettbewerbsaufgabe und die Gegebenheiten des Standortes. Er gibt sodann einen kurzen Überblick über das bisherige Verfahren sowie insbesondere über die Empfehlungen des Preisgerichtes zur Weiterbearbeitung aus der 1. Phase.

Die Vorprüfung hat einen schriftlichen Bericht verfasst, der den per Videokonferenz zugeschalteten Preisrichter:innen und Sachverständigen wie oben ausgeführt am Vortag per Kurier versandt wurde und den Sitzungsteilnehmenden vor Ort vorliegt. Herr Schindler fasst den Verfahrensablauf zusammen und erläutert den allgemeinen Bericht der Vorprüfung. Er berichtet über die Einhaltung der Verfahrensregeln und den Ablauf der Vorprüfung.

Es wurden 15 Arbeiten fristgerecht eingeliefert. Alle 15 Arbeiten waren in

ihren wesentlichen Teilen vollständig und prüfbar. Im Rahmen der Vorprüfung wurden bei zwei Arbeiten Leistungen, die über die geforderten Leistungen hinausgehen, festgestellt und abgedeckt. Darüber hinaus wurden bei einigen Arbeiten kleinere Abweichungen zu den geforderten Leistungen festgestellt (siehe Übersicht im Vorprüfbericht), die aber aus Sicht der Vorprüfung keine Bedeutung für die Beurteilung der Arbeiten haben.

Das Preisgericht beschließt, die o.g. abgedeckten Leistungen abgedeckt zu belassen.

Es wurden Vorprüfer für die Kostenprüfung sowie die Prüfung der Nachhaltigkeit nach BNB, sowie weitere Sachverständige zur Vorprüfung hinzugezogen. Die Ergebnisse sind im Vorprüfbericht wiedergegeben. Herr Zierhut (Vorprüfung Kosten) erläutert das Vorgehen der Kostenprüfung und gibt einen Überblick über das Ergebnis im Vergleich der Arbeiten. Herr Ammon (Vorprüfung Energieeffizienz und Nachhaltigkeit) gibt einen Überblick über das Vorgehen seiner Vorprüfung.

1.6 Informationsrundgang und Zulassung der Arbeiten

Ab 09:45 Uhr stellen die Vorprüfer die Wettbewerbsbeiträge in der Reihenfolge der Tarnzahlen anhand einer Beamerpräsentation der jeweiligen Pläne sowie Modellfotos wertungsfrei vor. Die Vorstellung der Arbeiten durch die Vorprüfung erfolgt über Bildschirmfreigabe auf die Endgeräte der Sitzungsteilnehmenden.

Der Informationsrundgang wird von 11:20 bis 11:30 Uhr für eine Pause unterbrochen.

Der Informationsrundgang endet um 12:45 Uhr.

Das Preisgericht beschließt einstimmig, alle 15 eingegangenen Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zuzulassen, da die Arbeiten den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen, in den wesentlichen Teilen den geforderten Leistungsumfang haben, termingemäß eingegangen sind und keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

1.7 Erster Wertungsrundgang

Der erste Wertungsrundgang beginnt um 12:45 Uhr.

Die Vorsitzende weist darauf hin, dass im ersten Wertungsrundgang die Arbeiten nur einstimmig aus dem Verfahren ausgeschieden werden können. Im ersten Rundgang ausgeschieden werden sollen Projekte, welche insbesondere die Anforderungen der Aufgabe nur in geringerem Maße erfüllen und/oder schwerwiegende Mängel aufweisen.

Jedes Projekt wird jeweils von einem/einer der Fachpreisrichter:innen kurz vor den Plänen und dem in das Umgebungsmodell eingesetzten Einsatzmodell vorgestellt und jeweils ein Antrag zur Abstimmung gestellt. Das Preisgericht entscheidet jeweils nach Diskussion folgendermaßen:

- 1001: Arbeit bleibt im Verfahren
- 1002: Arbeit bleibt im Verfahren
- 1003: einstimmig ausgeschieden
- 1004: Arbeit bleibt im Verfahren
- 1005: Arbeit bleibt im Verfahren
- 1006: Arbeit bleibt im Verfahren
- 1007: einstimmig ausgeschieden
- 1008: einstimmig ausgeschieden
- 1009: Arbeit bleibt im Verfahren
- 1010: Arbeit bleibt im Verfahren
- 1011: Arbeit bleibt im Verfahren
- 1012: Arbeit bleibt im Verfahren
- 1013: Arbeit bleibt im Verfahren
- 1014: einstimmig ausgeschieden
- 1015: Arbeit bleibt im Verfahren

Im 1. Wertungsrundgang werden somit folgende 4 Arbeiten ausgeschieden:
1003, 1007, 1008, 1014

Alle anderen 11 Arbeiten verbleiben im Verfahren.

Der erste Wertungsrundgang endet um 13:50 Uhr

Die Sitzung wird von 13:50 Uhr bis 14:20 Uhr für eine Mittagspause unterbrochen.

Zu Beginn des 2. Wertungsrundgangs bittet Frau Lauber die stimmberechtigten Vertreter:innen der Senatsverwaltung (Frau Walter), des Bezirks/des Nutzers (Frau Tessin) und der BIM (Herr Krüger), allgemeine Aussagen zu den erwarteten Zielen und Ergebnissen zu machen.

Insbesondere werden die Aspekte der grundsätzlichen Baukörperkonfiguration in der Bedeutung als erster Bauabschnitt in der Entwicklung des Areals Alt Friedrichsfelde 60 hervorgehoben. Zum einen soll ein signifikanter Schlusspunkt für das Areal gefunden werden, gleichzeitig soll das neue Gebäude differenziert auf die verschiedenen Bezüge des Landschaftsraumes reagieren. Die Position auf dem Gelände stellt hinsichtlich Adressbildung und Auffindbarkeit eine besondere Herausforderung dar.

Den Mitarbeiter:innen soll ein identitätsstiftendes Gebäude und eine attraktive Arbeitsumgebung geboten werden. Den Außenflächen kommt dabei eine besondere Bedeutung als Pausen- und Aufenthaltsflächen zu. Im Innern wird ein vielfältiges und gleichzeitig unaufdringliches Flächenangebot begrüßt. Dies betrifft insbesondere moderate Gebäudetiefen mit ausreichender Tageslichtversorgung und Ausblicken, die ausreichende Anzahl und sinnvolle Lage der Aufzüge, die gute Orientierung im Gebäude auch für Besucher und nicht zuletzt attraktive und sichere Fahrradstellplätze. Auf eine wirtschaftliche und nachhaltige Ausrichtung der Konzepte wird verwiesen.

1.8 Zweiter Wertungsrundgang und Auswahl der Arbeiten für die engere Wahl

Der zweite Wertungsrundgang beginnt um 14:45 Uhr

Die 11 Arbeiten werden einer ausführlichen und kritischen Betrachtung unterzogen. Die Fachpreisrichter:innen stellen vor den Plänen und dem in das Umgebungsmodell eingesetzten Einsatzmodell (mit digitaler Übertragung) abwechselnd die Arbeiten vor und bewerten die Qualitäten; es schließt sich jeweils eine intensive Diskussion der Arbeit an.

Die Vertreter:innen des Bauherrn und Nutzers sowie die Sondervorprüfer für Nachhaltigkeit und Kosten sowie die weiteren Sachverständigen tragen zu jeder Arbeit ihre Beurteilung vor.

Die stimmberechtigten Preisrichter:innen entscheiden unter Anlegen der Beurteilungskriterien der Auslobung über den Verbleib jeder einzelnen Arbeit im Verfahren.

Das Preisgericht entscheidet wie folgt (Stimmenverhältnis für Verbleib : gegen Verbleib im Verfahren):

Arbeit 1001	7 : 0 bleibt im Verfahren
Arbeit 1002	5 : 2 bleibt im Verfahren
Arbeit 1004	4 : 3 bleibt im Verfahren
Arbeit 1005	1 : 6 ausgeschieden
Arbeit 1006	2 : 5 ausgeschieden
Arbeit 1009	0 : 7 ausgeschieden
Arbeit 1010	2 : 5 ausgeschieden
Arbeit 1011	0 : 7 ausgeschieden
Arbeit 1012	0 : 7 ausgeschieden
Arbeit 1013	7 : 0 bleibt im Verfahren
Arbeit 1015	0 : 7 ausgeschieden

15:54 bis 16:00 Uhr Pause

Somit verbleiben zunächst 4 Arbeiten im Verfahren.

Es werden 2 Rückholanträge gestellt. Die entsprechenden Arbeiten werden erneut diskutiert und danach wie folgt abgestimmt:

Arbeit 1006:	Rückholantrag mit 7:0 Stimmen angenommen
Arbeit 1010:	Rückholantrag mit 2:5 Stimmen abgelehnt

Es verbleiben folgende 5 Arbeiten im Verfahren: 1001, 1002, 1004, 1006, 1013.

Das Preisgericht beschließt einstimmig, die 5 im Verfahren verbliebenen Arbeiten zur engeren Wahl zu bestimmen.

Der zweite Wertungsrundgang endet um 16:50 Uhr.

1.9 Schriftliche Beurteilung der Arbeiten der engeren Wahl

Vor der abschließenden Bewertung der Entwürfe und der Festlegung der Rangfolge wird von den Preisrichter:innen eine schriftliche Beurteilung der Arbeiten der engeren Wahl erstellt. Die Texte fassen die Ergebnisse der Diskussion zusammen.

Die Texte werden ab 17:45 Uhr vor den Arbeiten verlesen, diskutiert und in der nachfolgenden Fassung verabschiedet.

1001

Der kraftvolle 7-geschossige Baukörper für das neue Bürodienstgebäude bildet einen weithin wahrnehmbaren Orientierungspunkt im Quartier und fügt sich in Höhe und Kantenlängen sehr gut in die Maßstäblichkeit der Umgebung und des Bestands wie auch in den Rahmenplan ein. Dabei hilft die Kompaktheit des Baukörpers, den Grad der Versiegelung zu reduzieren und dadurch einen großzügigen und qualitativ hochwertigen Außenraum anzubieten.

Mit der klaren Raumkante zum neuen Platz und zur Feuerwehr und dem kraftvollen Unterschnitt gelingt es, eine eindeutige Adresse zu formulieren. Auch die Zuordnung der Anlieferung zur Feuerwehr und der Fahrradstellplätze zum Tierpark überzeugt. In den qualitativ voll ausgearbeiteten Freiflächen sollen innerhalb rechteckiger Felder eine naturnahe Durchgrünung erfolgen, ergänzt durch eine einladende umlaufende Sitzbank, was sehr begrüßt wird. Eine wünschenswerte Verbindung der Flächen ‚davor‘ und ‚dahinter‘ im Sinne eines grünen Teppichs ist nicht dargestellt.

Besucher und Mitarbeiter blicken gleich beim Betreten bis in den noch wenig ausgearbeiteten Innenhof. Unverständlich erscheint, wieso der Loungebereich nicht in Ergänzung des Foyers am Platz gedacht wird, wiederum erscheint der eher intimere Fitnessbereich zu einsehbar.

Der große Innenhof ist Mittelpunkt und Herz des neuen Bürogebäudes. Alle Büroflächen mit den Zellenbüros sind nach außen mit Blick in die Umgebung orientiert. Zum Innenhof orientiert liegen Treppen und Aufzüge sowie die gemeinschaftlich genutzten Flächen. Die Erschließung erfolgt mit kurzen Wegen ringförmig, immer wieder mit Blick in den Innenhof. Enge und Weite wechseln sich ab, so dass eine räumlich attraktive Atmosphäre entsteht, die sich von tradierten Flurtypologien deutlich und positiv absetzt. An den Aufweitungen ergeben sich Kommunikationsbereiche, die einladen zur Begegnung und Austausch der Mitarbeiter. Die Aufteilung in 3 Nutzungseinheiten würde erlauben, im Sinne der Begegnung die zentrale Treppe noch offener zu denken. Die Vor- und Rücksprünge der inneren Hoffassaden erscheinen jedoch etwas bemüht und der Klarheit des Entwurfskonzepts zu widersprechen; auch wird der räumliche Mehrwert eher kritisch gesehen.

Die Struktur erlaubt eine Adaptivität an wechselnde Nutzungen und unterschiedliche Arbeitsplatzkonzepte. Die windmühlenartig geschlossenen Wandscheiben in den Gebäudeecken scheinen dieser Flexibilität und der Allseitigkeit des quadratischen Baukörpers allerdings zu widersprechen. Aus nutzerspezifischer Sicht sind die Grundrisse und Funktionszusammenhänge des Entwurfs gut und realisierbar. Das vorgeschlagene Achsmaß wird kritisch gesehen.

Die angedachte Holzhybridkonstruktion und die damit erzielte freundliche innere Atmosphäre wird im Grundsatz begrüßt, allerdings ist das Lastabtragungskonzept nicht durchgehend. Der Sturzbereich der Fassade reduziert eine optimale Tageslichtversorgung. Die angestrebten BNB-Ziele im oberen Silberbereich scheinen erreichbar. Der vorgeschlagene Anteil an nachwachsenden Rohstoffen und zur Energiebedarfsdeckung ist noch sehr gering. Positiv ist anzumerken, dass die durch die Vorprüfung geschätzten Kosten im unteren Drittel der eingereichten Arbeiten liegen, das A/V Verhältnis liegt im mittleren und der Versiegelungsgrad im sehr guten Bereich.

Die Anmutung mit ihrer klaren, einfachen Ordnung entspricht dem Selbstverständnis einer modernen bürgeroffenen Verwaltung. Das maßstäbliche Solitärgebäude und die großen qualitätvollen Freiflächen stellen einen sehr guten Auftakt zur Entwicklung des Areals Alt Friedrichsfelde 60 dar.

1002

Das Konzept weicht von den Inhalten des Masterplans ab und formuliert einen winkelförmigen Baukörper, der sich in Richtung Süd-Ost zum Freiraum öffnet. Der Entwurf überzeugt durch die geringe Flächeninanspruchnahme und den dadurch großzügigen, qualitativ hochwertigen Außenraum. Durch die städtebauliche Setzung wird die Platzfläche gefasst und in seiner Orthogonalität gestärkt, auch die Ausrichtung der nördlichen Fassade fügt sich in die Geometrie der umgebenden Bebauung ein. Zum Innenbereich wird die Rechtwinkligkeit zugunsten einer Verjüngung in Richtung der Gebäudeenden aufgegeben. Der Baukörper verfolgt den interessanten Ansatz einer Formulierung von ‚Innen‘ und ‚Außen‘, ohne einen geschlossenen Block auszubilden. Gleichzeitig entsteht durch diese Geste der Eindruck einer Abkehr vom umgebenden Stadtraum, was im Sinne einer gesamtstädtischen Betrachtung eher kritisch gesehen wird. Auch wirkt die typologische Annäherung an die nördlich anschließende Feuerwache in Verbindung mit der hohen Geschossigkeit disproportional.

Das Gebäude überzeugt im Inneren durch die einfache und klare Erschließungsstruktur und Raumabfolge. Der 2-geschossige Haupteingang an der nordwestlichen Ecke ermöglicht Nutzern und Besuchern eine gute Orientierung. Auch für alle darüber liegenden Geschosse wird dieser Bereich zum zentralen Gelenk der Nutzungen, das Blickbezüge zum Platz ermöglicht, Gemeinschaftsbereiche definiert und Einblicke in die Erschließungszone mit offenen Arbeitsbereichen ermöglicht. Die Idee der 2-geschossigen Wintergärten stellt eine interessante räumliche Rhythmisierung dar, die sich auch in der Fassadengliederung gut abbildet.

Positiv ist die gute Belichtung aller Räume, wobei Nebenräume wie Toiletten und Treppenhäuser nach Süden falsch ausgerichtet sind. Die Grundrisslösung der Büroräume aber wirkt seriell, auch sind Raumwirkung und die dargestellten Nutzungsmöglichkeiten der konisch zulaufenden Erschließungsflächen nicht überzeugend. Die Umnutzung der Einzelbüros zu Großraumbüros ist insbesondere an den Gebäudeenden aber problemlos möglich. Die Fassadengestaltung erscheint für ein Bürogebäude angemessen.

Die Arbeit ist durch einen präzise ausformulierten Außenraum gekennzeichnet, der sowohl inhaltlich als auch formal gute und ausreichende Angebote für die Nutzer:innen ermöglicht.

Die angedachte Holzhybridkonstruktion wird im Grundsatz begrüßt. Die

angestrebten BNB-Ziele im oberen Silberbereich scheinen gut erreichbar. Der gute Flächeneffizienzfaktor bei effizientem, geringem Ressourceneinsatz und die hohe ökologische Qualität lassen eine gute ökonomische Qualität auch der gebäudebezogenen Kosten im Lebenszyklus erwartet.

Die NUF-Flächen sind sehr gering und nicht ausreichend eingehalten, entsprechend liegen die Kostenansätze im unteren Bereich der eingereichten Arbeiten. Das A/V Verhältnis liegt im mittleren und der Versiegelungsgrad im sehr guten Bereich.

Insgesamt wird die Arbeit bezüglich des geringen Grades der Versiegelung und Klarheit der räumlichen Zonierung als positiv gewertet. Die grundsätzliche städtebauliche Lösung sowie die architektonische Ausformulierung können jedoch nicht überzeugen.

1004

Die städtebauliche Setzung des quadratischen, siebengeschossigen Baukörpers wirkt schlüssig und auch in der Höhe angemessen. Der kompakte Baukörper hat eine minimierte Grundfläche, was sich positiv auf den Versiegelungsgrad des Grundstücks auswirkt. Die grundsätzlich nicht einfache Adressbildung des als Solitär wahrgenommenen Volumens wird mit einfachen Mitteln im Erdgeschossgrundriss befriedigend gelöst. Das Erdgeschoss ist als eigenständiger Bereich sinnvoll mit dem Eingangsbereich und den umliegenden (leider sehr stark befestigten) Freiräumen vernetzt. Von außen gesehen ist das Erdgeschoss konsequent transparent gehalten und setzt sich von den Obergeschossen ab. Der Rücksprung der Erdgeschossfassade unterstreicht diese Gliederung und wirkt im Gesamtverhältnis von Sockel und oberen Geschossen angemessen.

Im Inneren des Gebäudes befindet sich ein Atrium, das als dominantes strukturelles Element konsequent die Grundrissgestaltung bestimmt und einen attraktiven Innenraum verspricht. Einem äußeren Ring aus Zellenbüros wird ein innerer Ring - bestehend aus Erschließung, Nebenräumen und frei bespielbaren Flächen - zugeordnet, der in starker räumlicher Beziehung zum Atrium steht. Diese Aufteilung in einen inneren und einen äußeren Ring bietet eine schlüssige räumliche Organisation der Regelgeschosse; allerdings können die inneren Bereiche zum Atrium nicht als Dauerarbeitsplätze genutzt werden.

Die Ausbildung als glasgedecktes Atrium wird insbesondere in brandschutztechnischer Hinsicht kritisch diskutiert; es werden keine Hinweise zur Lösung dieser Probleme gegeben. Ebenfalls kritisch werden die sehr formal wirkenden vertikalen Elemente mit Treppen und Nasszellen gesehen, die einer befriedigenden und funktionalen Durcharbeitung der Grundrisse eher entgegenzustehen scheinen; die Realisierbarkeit des Konzepts wird angezweifelt.

Die Fassade wird allgemein als gelungener architektonischer Ausdruck der Bauaufgabe gewürdigt.

Der Sturzbereich der Bürofassade reduziert eine optimale Tageslichtversorgung. Die angestrebten BNB-Ziele im oberen Silberbereich scheinen mit einigem Aufwand erreichbar. Der vorgeschlagene Anteil an nachwachsenden Rohstoffen und zur Energiebedarfsdeckung ist sehr gering. Die durch die Vorprüfung geschätzten Kosten liegen im unteren Drittel der eingereichten Arbeiten, allerdings sind die Nutzungsflächen nicht vollständig nachgewiesen.

Das A/V Verhältnis und der Versiegelungsgrad liegen im guten bis sehr guten Bereich.

Das kompakte Gebäude passt sich gut in die bestehende und auch die geplante Umgebung ein, allerdings kann das innere Atrium mit den eher bemüht wirkenden Einbauten nicht ganz zu überzeugen.

1006

Die Arbeit 1006 übernimmt sehr konsequent die Ideen des städtebaulichen Rahmenplans. Das Gebäude bildet eine klare Setzung an dem gemeinsamen Vorplatz und bildet eine nachvollziehbare Platzbegrenzung und einen adäquaten Abschluss innerhalb des Gesamtensembles. Die drei unterschiedlich hohen Gebäudeteile wirken gut proportioniert und abgestimmt. Beginnend mit dem südwestlichen Hochpunkt stuft sich die Kubatur bis zum Tierpark auf der Südseite ab.

Das Gebäude öffnet sich im Erdgeschoss im Süden und Osten und bietet eine interessante halböffentliche Erschließung mit Aktivierungspotenzial des grünen Innenhofs. Die überwiegende Zahl der Fahrradstellplätze ist im Gebäude im östlichen Gebäudeteil untergebracht, erreichbar auch über den Hof. Kritisch ist aus Nutzersicht der als Restfläche verbleibende östliche Bereich des Grundstücks. Damit fehlen ausreichende Pausenflächen.

Die innere Erschließung wirkt sehr gleichförmig und monoton. Die langen Erschließungsgänge schaffen keine Aufenthaltsqualität und bieten wenig attraktive Begegnungszonen. Auch aus Nutzersicht trägt die strenge Anordnung der Büros zu einer zu großen Gleichförmigkeit und Anonymität in der Bürostruktur bei. Die vier Erschließungskerne sind zu gleichwertig, eine wünschenswerte Hierarchisierung und Betonung ist nicht zu erkennen. In der Grundrissgestaltung werden vor allem die querliegenden Büroeinheiten als sehr kritisch und nicht praktikabel gesehen.

Die horizontale Fassadengliederung mit durchlaufenden Bandfenstern und Holzfenstern wirkt überzeugend und der Nutzung angemessen.

Auf Grund des sehr ambitionierten Haustechnikkonzepts des Holzskelettbbaus, der Verwendung recycelbarer Materialien und eines Konzeptes zur Klimaneutralität wird die Arbeit im Hinblick auf die Nachhaltigkeit besonders gewürdigt. Die angestrebten BNB-Ziele im oberen Silberbereich scheinen erreichbar. Das aufgezeigte sehr ambitionierte ökologische Haustechnikkonzept beinhaltet zahlreiche Komponenten und hat Potenzial zur Klimaneutralität. Die durch die Vorprüfung geschätzten Kosten liegen im oberen Drittel der eingereichten Arbeiten, das A/V Verhältnis liegt im mittleren und der Versiegelungsgrad im oberen Bereich.

Städtebaulich liefert die Arbeit einen sehr ausgewogenen und interessanten Beitrag, kann dann aber insbesondere durch starke Schwächen in der inneren Erschließung und einer wenig attraktiven Grundrissausbildung leider nicht in Gänze überzeugen.

1013

Der kompakte quadratische Baukörper ist präzise gesetzt und formuliert mit kraftvoller Geste die Adresse des neuen Bürogebäudes. Obwohl aufgrund der Abmessungen von 44 mal 44 Metern nur geringe Abstände

zu den nördlichen und südlichen Nachbarn verbleiben, gelingt es durch die einheitliche Freiraumgestaltung und den hohen Anteil an unversiegelter Fläche in besonderem Maße, die westlichen und östlichen Freibereiche sehr gut miteinander in Beziehung zu setzen. Die spielerische Integration des Biotops in die Vorplatzgestaltung wird positiv bewertet. Die Sinnhaftigkeit und gestalterische Wirkung der schrägen Rücksprünge in der Fassade zum Vorplatz werden kontrovers diskutiert.

Die innere Gliederung ist abwechslungsreich und von hoher Aufenthaltsqualität. Aufgrund der Beschränkung auf sechs Geschosse kommt der Entwurf nicht ohne auf den Innenhof ausgerichtete Arbeitsplätze aus, die leider schlechter belichtet sind als die im äußeren Ring angeordneten Räume und die keine Ausblicke in die Umgebung ermöglichen. Auch die schlauchartigen Ein-Personen-Büros werden kritisch gesehen. Allerdings erlauben die zweibündigen Flügel viele verschiedene Büroorganisationsformen und der Einbund bietet einen hellen Flur mit Blick in den Hof an. Der offene Bereich mit Wendeltreppe formuliert ein kommunikatives Zentrum, wobei sich die Frage stellt, ob eine Wendeltreppe als Form angemessen ist.

Zwar werden die wesentlichen Funktionen nachgewiesen, jedoch ist die Nutzungsfläche um rund sieben Prozent unterschritten, was angesichts fehlender weiterer Ausdehnungsmöglichkeiten der Gebäudestruktur nicht einfach heilbar wäre. Am Beispiel des Submissionsraums, der in der offenen Anordnung nicht zu gebrauchen ist, wird deutlich, wie ungünstig sich die offenen Bereiche bei Herstellung der gebotenen Funktionalität zu abgeschlossenen Räumen entwickeln könnten.

Die Fassade wirkt durch ihre strukturelle Gliederung und die sorgfältigen Details sehr elegant. Aus Nutzersicht wird die Fassadengestaltung allerdings als wenig angemessen für ein Verwaltungsgebäude gesehen. Konstruktions- und Fassadenraster ermöglichen eine zufriedenstellende Grundrissorganisation. Die Kastenfenster aber können nicht überzeugen, da es keine funktionale Notwendigkeit für die äußere Prallscheibe gibt und eine freie Lüftung über die Fenster stark eingeschränkt ist.

Die Konstruktion ist hinsichtlich der grauen Energie wenig innovativ. Das BNB-Ziel im oberen Silberbereich kann vor allem durch die ausschließlich mineralische und energieintensive Baustoffwahl in der ökologischen Qualität so nicht erreicht werden. Der vorgeschlagene Anteil an nachwachsenden Rohstoffen und zur Energiebedarfsdeckung ist bei der wenig ambitionierten Material- und Baustoffwahl gering. Der Entwurf liegt kostenseitig im Vergleich zu allen Wettbewerbsbeiträgen im unteren Bereich, was aber v.a. auf die nicht unerhebliche Nutzflächenunterschreitung zurückzuführen ist. Das A/V-Verhältnis und der Versiegelungsgrad liegen im mittleren Bereich.

Die Arbeit stellt einen sehr wertvollen Beitrag für die gestellte Aufgabe dar, dessen Vorzüge insbesondere im gelungenen Zusammenspiel von kompaktem, gut platziertem Baukörper und zusammenhängender Außenraumgestaltung liegen.

1.10 Festlegung der Rangfolge / Verteilung der Preise

Nach ausführlicher, vergleichender Diskussion der 5 Arbeiten der engeren Wahl wird über die Rangfolge und die Verteilung der Preise entschieden.

Es wird der Antrag gestellt die Rangfolge zur Auslobung zu verändern und zwei gleichrangige 3. Ränge zu vergeben. Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.

Es werden folgende Anträge gestellt und wie folgt abgestimmt:

Arbeit 1004:	5. Rang	7:0	ja Stimmen
Arbeit 1002:	4. Rang	7:0	ja Stimmen
Arbeit 1006:	ein 3. Rang	7:0	ja Stimmen
Arbeit 1013:	ein 3. Rang	7:0	ja Stimmen
Arbeit 1001	1. Rang	7:0	ja Stimmen

Im Anschluss wird der Antrag, die Arbeiten 1002 und 1004 mit einer gleichwertigen Anerkennung auszuzeichnen, einstimmig angenommen.

Mit nachstehendem Abstimmungsergebnis entscheidet das Preisgericht jeweils einstimmig, den Arbeiten, entsprechend der Rangfolge, die Preise zuzusprechen.

Die Wettbewerbssumme verteilt sich gemäß Auslobung wie folgt:

Arbeit 1001:	1. Preis	25.000,- €
Arbeit 1006:	ein 3. Preis	12.750,- €
Arbeit 1013:	ein 3. Preis	12.750,-€
Arbeit 1004:	eine Anerkennung	6.500,- €
Arbeit 1002:	eine Anerkennung	6.500,- €

Die Aufwandsentschädigung von 63.500,- € wird zu gleichen Teilen unter allen 15 eingereichten Arbeiten aufgeteilt. Somit erhält jeder Wettbewerbsteilnehmende der 2. Phase (ggf. zusätzlich zu den Preisen und Anerkennungen) eine Aufwandsentschädigung von 4.233,33 €.

Alle Beträge verstehen sich netto, zuzüglich Mehrwertsteuer.

1.11 Empfehlung des Preisgerichtes

Das Preisgericht empfiehlt dem Auslober und Bauherren einstimmig, die mit dem ersten Preis ausgezeichnete Arbeit mit der Tarnzahl 1001 zur Realisierung. Bei der weiteren Bearbeitung sollen die in der schriftlichen Beurteilung genannten Aspekte berücksichtigt werden. Die Vorsitzende erläutert, dass die Ausloberin nach den Regelungen der Auslobung zunächst ausschließlich mit dem 1. Preisträger über die Realisierung verhandeln wird.

1.12 Öffnen der Verfasser:innenerklärungen

Die Umschläge mit den Verfasser:innenerklärungen werden zum Abschluss der Sitzung geöffnet. Die Namen der Wettbewerbsteilnehmer:innen werden verlesen (siehe 1.16 Teilnehmer:innen des Wettbewerbs).

1.13 Abschluss der Sitzung

Die Preisgerichtsvorsitzende dankt allen Beteiligten für die lange und intensive Diskussion. Sie ist überzeugt, dass die ausgewählte Arbeit zu einem sehr guten Ergebnis führen wird. Sie betont, dass sich ein großes Spektrum an unterschiedlichen und sehr qualitätvollen und gut ausgearbeiteten Lösungen ergeben hat. Sie gratuliert der Ausloberin zum qualitätvollen Ergebnis und bedankt sich im Namen der Architektenschaft für die Durchführung des Wettbewerbsverfahrens.

Frau Lauber bedankt sich bei der Vorprüfung für die sehr gute Aufbereitung und versierten Erläuterungen der Arbeiten und für die reibungslose Organisation des Tages sowie beim gesamten Gremium für die professionelle, faire und fachlich kompetente Diskussion. Die Vorprüfung wird entlastet. Die Preisgerichtsvorsitzende schließt die Sitzung um 19:30 Uhr und gibt die Sitzungsführung zurück.

Frau Walter bedankt sich im Namen der Ausloberin für die hervorragende Leitung der Preisgerichtssitzung durch Frau Lauber sowie allen Preisrichter:innen für die konstruktive Diskussion und Mitarbeit.

Die Wettbewerbsarbeiten werden voraussichtlich ab Ende März zusammen mit den Ergebnissen des Planungswettbewerbs für die Schwerpunktfeuerwache auf dem benachbarten Baufeld sowie dem vorgeschalteten Werkstattverfahren ausgestellt. Die Ausstellung wird als online-Ausstellung durchgeführt, die Eröffnung findet voraussichtlich in digitalem Format am 28. März statt. Alle Beteiligten werden dazu noch separat eingeladen.

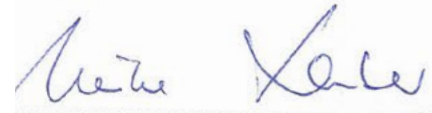
Das Protokoll wird mit dem gesamten Preisgericht abgestimmt und von der stimmberechtigten Jury genehmigt.

aufgestellt: S. Schindler / U. Lauber/ F. Henze

1.14 Protokollfreigabe

Die Protokolle der ersten und zweiten Phase werden freigegeben:

Ulrike Lauber, Vorsitzende
Architektin, Berlin



Ulrike Lauber

Felix Waechter
Architekt, Darmstadt



Felix Waechter

Benedikt Schulz
Architekt, Leipzig



Benedikt Schulz

Eva-Maria Boemans
Landschaftsarchitektin, Berlin



Eva-Maria Boemans

Michael Grunst
Bezirksbürgermeister,
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

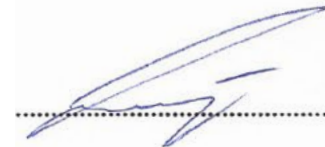
entschuldigt

Dietlind Tessin
Facility Management, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin



Dietlind Tessin

Christian Krüger
Bereichsleiter Portfoliomanagement,
BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH



Christian Krüger

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



Susanne Walter

1.15 Anwesenheitslisten

Sitzung des Preisgerichtes 2.Phase

Freitag, 11.2.2022, ab 09:00 Uhr

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen,
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin, Raum 4151, 4.OG, sowie als Videokonferenz

Fachpreisrichter:innen

Ulrike Lauber
Architektin, 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

entschuldigt

Christian Krüger
Bereichsleiter Portfoliomanagement
BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

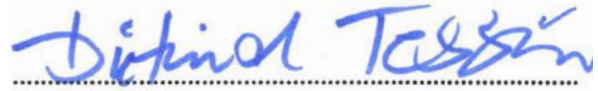


Susanne Walter
Referatsleiterin Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen Berlin



Stellvertretende Sachpreisrichter:innen

Dietlind Tessin
 Facility Management
 Bezirksamt Lichtenberg von Berlin



Marc Kuper
 Portfoliomanagement
 BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

per Video zugeschaltet

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

per Video zugeschaltet

Sachverständige

Daniela Faltin
 Bauaufsicht Stadtentwicklungsamt
 Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

entschuldigt

Clemens Radke
 Fachbereich Stadtplanung Stadtentwicklungsamt
 Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Per Video zugeschaltet
 (mit Unterbrechung: 10:00 Uhr - 11:30 Uhr)

Hans Hoffmeister
 Fachbereich Stadtplanung Stadtentwicklungsamt
 Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

per Video zugeschaltet

Cornelia Kulik,
 SE Facility Management
 Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

per Video zugeschaltet

Daniela Kaup,
 Bezirksbeauftragte für Menschen mit Behinderung
 Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

per Video zugeschaltet

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

per Video zugeschaltet (bis 15:00 Uhr)

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

per Video zugeschaltet

Tim Rahden
 Portfoliomanagement
 BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

entschuldigt

Benjamin Steinbach
 Property Management
 BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

per Video zugeschaltet

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

per Video zugeschaltet

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

per Video zugeschaltet (bis 16:45 Uhr)

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



Maike Diechmann
 Immissionsschutz Verkehrslärm
 Abteilung Umweltpolitik, Abfallwirtschaft und Immissionsschutz
 Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität,
 Verbraucher- und Klimaschutz Berlin

per Video zugeschaltet (bis 15:00 Uhr)

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

entschuldigt

Johannes Gramse
 Tierpark Berlin-Friedrichsfelde GmbH

entschuldigt

Marco Sonneck
 Oberste Bauaufsicht, Barrierefreies Bauen
 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
 Bauen und Wohnen Berlin

per Video zugeschaltet

Vorprüfung

Salomon Schindler
 Büro Schindler Friede,
 Vorbereitung, Koordination und Durchführung,
 Vorprüfung Architektur und Städtebau



Peter Wohlwender
 Büro Schindler Friede,
 Vorprüfung Architektur und Städtebau



Marc Steinmetz
 a:dks
 Vorprüfung Architektur und Städtebau



Steffen Ammon
Vorprüfung Energieeffizienz und Nachhaltigkeit per Video zugeschaltet

Walter Zierhut
Vorprüfung Kosten per Video zugeschaltet

Kammervertretung

Anja Kotlan
Referentin Wettbewerb und Vergabe
Architektenkammer Berlin per Video zugeschaltet (bis 13:00 Uhr)

Gäste

Cristina Antonelli
Büro Steffen Ammon
Vorprüfung Energieeffizienz und Nachhaltigkeit per Video zugeschaltet

Phillis Schakat
Fachbereich Naturschutz und Landschaftsplanung
Umwelt- und Naturschutzamt
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin per Video zugeschaltet

Christian Petermann
Fraktion die Linke, BVV Lichtenberg per Video zugeschaltet

Jutta Feige
SPD-Fraktion, BVV Lichtenberg per Video zugeschaltet

Technik

Zwei Techniker, Firma Decibel Sounds

1.16 Teilnehmer:innen des Wettbewerbs - Phase 2 Arbeiten 1001-1015

1. Preis

1001

Architektur: **Kummer Lubk Partner Architekten Ingenieure
Generalplaner PartG mbB, Erfurt**

Verfasser:innen: Tom B. Förster

Mitarbeiter:innen: Eniko Förster-Ujvari, Nora Meszarosova

Landschaftsarchitektur: **GRÜN+BUNT Landschaftsarchitekten, Berlin**

Verfasser:innen: Thomas Redlich

Energiekonzeption: VEEBA - Gebäudeenergieberatung, Erfurt

Verfasser:innen: Christian Nehdo

Ein 3. Preis

1006

Architektur: **FRÖLICHSCHREIBER Architekten GmbH, Berlin**

Verfasser:innen: Sabrina Schreiber, Henrik Frölich

Mitarbeiter:innen: Benjamin Eberhardt, Patricia Loges,
Marco Ripa di Meana, Samantha Torres,
Tilo Schreieck, Lasse Hamann

Landschaftsarchitektur: **Hutterreimann Landschaftsarchitektur GmbH,
Berlin**

Verfasser:innen: Stefan Reimann

Mitarbeiter:innen: Andi Streidl, Alina Mitronina

Tragwerksplanung,
Gebäudetechnik,

Bauphysik: ASSMANN Beraten + Planen GmbH, Braunschweig

Verfasser:innen: Anni Ratz (TWP), Thomas Ross (TGA),
Arjan Heckenberg (BP)

Brandschutzplanung: brandplus GmbH, Berlin

Verfasser:innen: Martin Unger

Ein 3. Preis

1013

Architektur: **dichter Architekturgesellschaft mbH, Berlin**

Verfasser:innen: Raoul Kunz

Mitarbeiter:innen: Christian Wolff, Johannes Schulze, Javier Garcia,
Lev Nikitin

Landschaftsarchitektur: **POLA Landschaftsarchitekten GmbH, Berlin**

Verfasser:innen: Jörg Michel

Mitarbeiter:innen: Niklas Wobbe

Brandschutzplanung: CRP Bauingenieure GmbH, Berlin

Mitarbeiter:innen: Anke Schäcke

Tragwerksplanung: Tragraum Ingenieure PartmbB

Mitarbeiter:innen: Martin Kottissek

Anerkennung

1004

Architektur: **TOPOTEK 1 Architektur GmbH, Zürich**

Verfasser:innen: Dan Budik

Mitarbeiter:innen: Martin Rein-Cano, Ciro Salomone, Bertrand Perrot

Landschaftsarchitektur: **TOPOTEK 1 Gesellschaft von
Landschaftsarchitekten mbH**

Verfasser:innen: Martin Rein-Cano

Mitarbeiter:innen: Dan Budik, Ciro Salomone, Bertrand Perrot

Anerkennung

1002

Architektur:	Behles & Jochimsen Gesellschaft von Architekten mbH BDA, Berlin
Verfasser:innen:	Prof. Jasper Jochimsen, Armin Behles
Mitarbeiter:innen:	Maria Savignano, Bela Schwier, Fabian Scholtz
Landschaftsarchitektur:	Henningsen Landschaftsarchitekten PartG mbH, Berlin
Verfasser:innen:	Eva Zerjatke
Mitarbeiter:innen:	Katarina Radosavljević
Tragwerksplanung / Holzbau:	Pirmin Jung Deutschland GmbH
Verfasser:innen:	Tobias Götz
Modellbau:	Maquette Modellbau, Berlin

Zweiter Rundgang

1005

Architektur:	BOLWIN I WULF Architekten Partnerschaft mbB, Berlin
Verfasser:innen:	Thomas Bolwin, Hanns-Peter Wulf
Mitarbeiter:innen:	Alexander Löffler, Magdalena Karbach
Landschaftsarchitektur:	LAVALAND GmbH, Berlin
Verfasser:innen:	Laura Vahl
Mitarbeiter:innen:	Björn Lotter
Tragwerksplanung:	LAP AG
Verfasser:innen:	Alfred Büttner
Haustechnik:	ZWP AG
Verfasser:innen:	Sven Bega

1009

Architektur:	Gildo Eisenhart Architekt, Heilbronn
Verfasser:innen:	Gildo Eisenhart
Landschaftsarchitektur:	Volker Steffl Landschaftsarchitekt, Flein
Verfasser:innen:	Volker Steffl

1010

Architektur:	Andreas Heller Architects & Designers (Studio Andreas Heller GmbH), Hamburg
Verfasser:innen:	Andreas Heller
Mitarbeiter:innen:	Martin Friedrich, Caterina Squassero, Hyunggyu Kim
Landschaftsarchitektur:	WES GmbH mit Hans-Hermann Krafft, Berlin
Verfasser:innen:	Henrike Wehberg-Krafft
Mitarbeiter:innen:	Stefan S. Weber, Aliaksandra Dalmatava

1011

Architektur: **furoris gruppe GmbH, Chemnitz**
 Verfasser:innen: Rico Sprenger
 Mitarbeiter:innen: Sven Gränitz, Oliver Czerner, Dana Flath, Tom Wülfert

Landschaftsarchitektur: **sLandArt STEFAN LEISTE
 LandschaftsArchitektur bdla, Chemnitz**
 Verfasser:innen: Dipl.-Ing. Stefan Leiste
 Mitarbeiter:innen: Enrico Weißflog

1012

Architektur: **Arnold und Gladisch Gesellschaft von
 Architekten mbH, Berlin**
 Verfasser:innen: Frank Arnold
 Mitarbeiter:innen: Axel Schmidt, Vincent Gericke
 Landschaftsarchitektur: **bbz landschaftsarchitekten berlin gmbh, Berlin**
 Verfasser:innen: Dipl.-Ing Timo Herrmann
 Mitarbeiter:innen: Marc Leppin

Brandschutz: ABIT Ingenieure Dr. Trautmann GmbH
 Verfasser:innen: A. Reiter

Haustechnik: AEH Ingenieure GmbH
 Verfasser:inne: Bernd Eichelser
 Mitarbeiter:innen: Martin Güzel, Uwe Zimmermann

Energieberatung: Ingenieurbüro für Tragwerksplanung
 Dr.-Ing. Christian Müller GmbH
 Verfasser:innen: Matthias Kocher

Statik: Ifb frohloff staffa kühl ecker
 Verfasser:innen: Michael Kühl

1015

Architektur: **Tong+, Darmstadt**
 Verfasser:innen: Tran Duc Tuan Tong
 Mitarbeiter:innen: Nguyet Phung, Mai Pham, Thanh Doan

Landschaftsarchitektur: **Hannes Hörr Landschaftsarchitektur, Stuttgart**
 Verfasser:innen: Hannes Hörr

Tragwerksplanung: Fast+Epp Beratende Ingenieure
 Verfasser:innen: Jochen Stahl
 Mitarbeiter:innen: Alissa Beck

Erster Rundgang**1003**

Architektur: **Klaus Theo Brenner Stadtarchitektur, Brenner Krohm
 und Partner Architekten PartG mbB, Berlin**
 Verfasser:innen: Dominik Krohm, Konstantin Linnartz
 Mitarbeiter:innen: Lorenzo Sacco, Maximilian Wellner

Landschaftsarchitektur: **Coqui Malachowska Coqui Städtebau /
Landschaftsarchitektur, Berlin**

Verfasser:innen: Joerg T. Coqui, Izabela Malachowska-Coqui

1007

Architektur: **Bollinger + Fehlig Architekten GmbH**

Verfasser:innen: Jens Fehlig

Mitarbeiter:innen: Julian Sillem, Nico Pluntke, Eva Gubalke, Céline
Lauer, Ilka Seidler

Landschaftsarchitektur: **Nolte Gehrke Partnerschaft von
Landschaftsarchitekten mbB, Berlin**

Verfasser:innen: Robert Nolte

Mitarbeiter:innen: Matea Slijepcevic

Gebäudetechnik: Greaid GmbH

Verfasser:innen: Jens Siepmann, Lilian Jörger

1008

Architektur: **Eun Young Yi Architects**

Verfasser:innen: Prof. Eun Young Yi

Mitarbeiter:innen: Jun Hyoung Oh

Landschaftsarchitektur: **(f) Landschaftsarchitektur**

Verfasser:innen: Gunter Fischer

1014

Architektur: **de+ architekten gmbh, Berlin**

Verfasser:innen: Claudia Euler, Jan Dilling

Mitarbeiter:innen: Max Dilling

Landschaftsarchitektur: **Birgit Teichmann GmbH Landschaftsarchitektin**

Verfasser:innen: Birgit Teichmann

2. Bericht der Vorprüfung - Phase 2

2.1 Vorlauf

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.

Die Preisgerichtssitzung der ersten Phase fand am 01.09.2021 als Videokonferenz statt. Aus 23 eingegangenen Arbeiten der ersten Phase wurden 16 Arbeiten für die zweite Phase ausgewählt, siehe auch Protokoll der Preisgerichtssitzung erste Phase.

Zum Abschluss der ersten Phase hat das Preisgericht allgemeine Empfehlungen für die weitere Bearbeitung durch die 16 Teilnehmer formuliert.

Diese wurde zusammen mit ergänzenden Wettbewerbsunterlagen am 09.09.2021 den Teilnehmern im Teilnehmer:innenbereich von wettbewerb-aktuell zur Verfügung gestellt.

Die Teilnehmer konnten in der zweiten Phase erneut bis zum 15.09.2021 im Rückfragenforum des Wettbewerbs auf der Internet-Plattform von wettbewerb-aktuell schriftlich Rückfragen stellen. Die Beantwortung der eingereichten Rückfragen erfolgte in Abstimmung mit dem Preisgericht. Das Rückfragenprotokoll der zweiten Phase mit der Zusammenstellung aller eingereichten Fragen und deren Beantwortung wurde fristgerecht am 22.09.2021 für die Beteiligten im Rückfragenforum online eingestellt.

2.2 Einlieferung der Arbeiten

Abgabetermin für die Wettbewerbsbeiträge war der 28. Oktober 2021 bis 16.00 Uhr. Die digitalen Unterlagen waren zum selben Termin im Teilnehmer:innenbereich des Wettbewerbs bei www.wettbewerb-aktuell.de hochzuladen. Das Modell war bis zum 04. November 2021 bis 16.00 Uhr einzureichen.

Es gingen 15 Arbeiten in allen Teilen termingerecht bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat II D, Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin ein. Die Arbeiten wurden entgegengenommen, quittiert und Datum, Uhrzeit sowie Art und Umfang der Unterlagen in einer Sammeliste erfasst. Die 15 Modelle wurden spätestens am 04. November 2021 ebenfalls fristgerecht bis 16.00 Uhr eingereicht.

2.3 Anonymisierung

Die 15 eingegangenen Arbeiten wurden in allen Teilen nach dem Zufallsprinzip mit einer 4-stelligen Tarnnummer von 1001 - 1015 gekennzeichnet. Die Verfasserumschläge wurden unter Verschluss genommen. Verstöße gegen die geforderte Anonymität wurden nicht festgestellt.

2.4 Vollständigkeit der Arbeiten

Die Vollständigkeit der Wettbewerbsbeiträge wurde gemäß Punkt 1.10 der Wettbewerbsausschreibung überprüft und die Ergebnisse in der nachfolgenden Liste zusammengefasst.

Tarnzahl	Schwarzpläne 1:5000	Lageplan 1:500	Grundrisse 1:200	Ansichten 1:200	Schnitte 1:200	Fassadenschnitt 1:50	Außenperspektive	Büros 1:50	Erläuterungsbericht	Berechnungen	Baubeschreibung	Prüfpläne	Modell 1:500	Verfassereklärung	Verzeichnis Unterlagen
1001	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
1002	x	x	x	x	x	x	x ⁴	x	x	x	x	x	x	x	x
1003	x ¹	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
1004	x	x	x	x	x	x	x ³	x	x	x	x	x	x	x	x
1005	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
1006	x	x ²	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
1007	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x ⁶	x ⁶	x	x	x	x ⁶
1008	x	x ²	x	x	x	x	x	x ⁵	x	x	x	x	x	x	x
1009	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
1010	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
1011	x	x	x	x	x	x ³	x ³	x	x ⁶	x	x	x	x	x	x
1012	x	x ²	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
1013	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
1014	x	x	x	x	x	x	x	x ⁸	x	x ⁷	x ⁶	x	x	x	x
1015	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

¹ Schwarzplan zukünftige Entwicklung fehlt

² Höhenkoten fehlen

³ zusätzliche räumliche Darstellung

⁴ abweichender Blickwinkel

⁵ Alternativkonzept Büronutzung fehlt

⁶ nur digital

⁷ Nachhaltigkeitsformblatt fehlt

⁸ abweichender Maßstab

Alle 15 Arbeiten waren in ihren wesentlichen Teilen vollständig und prüfbar. Im Rahmen der Vorprüfung wurden bei folgenden Arbeiten Leistungen, die über die geforderten Leistungen hinausgehen, festgestellt:

1004: zusätzliche, nicht geforderte Innenperspektive

1011: zusätzliche, nicht geforderte Außenperspektive

Die o.g. nicht geforderten Leistungen der Arbeiten 1004 und 1011 wurden durch die Vorprüfung abgedeckt. Kleinere Abweichungen von den Soll-

Leistungen sind in der o.g. Tabelle vermerkt und werden nicht abgedeckt. Die Vorprüfung empfiehlt, alle Arbeiten bei Abdeckung der genannten Leistungen zur Beurteilung durch das Preisgericht zuzulassen.

2.5 Vorprüfung

Verfahren

Die Vorprüfung fand im Zeitraum 29.10.2021 bis 21.01.2022 statt. Vorprüfer waren für Architektur und Städtebau sowie Koordination der Vorprüfung:

- Salomon Schindler, Dipl. Architekt ETH (Büro Schindler Friede)
- Marc Steinmetz, Dipl. Ing. (a:dks)
- Peter Wohlwender, Dipl.-Ing. Architekt (Büro Schindler Friede)

für Kosten:

- Walter Zierhut, Dipl. Ing. Architekt
- zum Thema Nachhaltigkeit und Energieeffizienz:
- Steffen Ammon, Dipl.-Ing.(FH), M.A. Arch.

Zu jeder Arbeit wurde ein Einzelbericht angefertigt, der die Ergebnisse der Vorprüfung zusammenfasst.

Die Gliederung der Einzelberichte orientiert sich an den Beurteilungskriterien des Preisgerichtes (Auslobung Kapitel 3.15):

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 Programmerfüllung
- 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.

Quantitative Daten

Die in der Ausschreibung geforderten Gebäudekenndaten (Formblatt Raumprogramm und Kenndaten) wurden von der Vorprüfung nachgeprüft und als Grundlage für die Kostenprüfung aufbereitet.

Folgende Werte wurden überprüft:

- Nutzungsfläche NUF (gemäß Raumprogramm)
- Technikfläche TF (gemäß Raumprogramm)
- Bruttogrundfläche BGF
- Bruttorauminhalt BRI

Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Kenndaten in Balkendiagrammen dargestellt.

Die quantitativen Daten sind auf den Seiten 16-17 in einer Übersicht für alle Arbeiten und auszugsweise in einer Tabelle zu den Einzelberichten dargestellt.

Nachhaltiges Bauen

Für die Nachhaltigkeit sind in der 2. Phase folgende Aspekte quantitativ bzw. qualitativ betrachtet worden:

Funktionalität

- Erschließung qualitativ: Ver- und Entsorgung; Positionierung Fahrradstellplätze
- Kommunikationsfördernde Flächen/Räume qualitativ: Gebäude

Komfort und Gesundheit

- Tageslicht qualitativ: Hauptnutzungen; Erschließung
- Raumklima qualitativ: Orientierung der Hauptnutzungen; Sonnenschutz/Brüstungsbereich

Wirtschaftlichkeit

- Nutzungsflexibilität qualitativ: Anpassungsfähigkeit
- Lebenszykluskosten qualitativ: Kubatur/Fassade; Dauerhaftigkeit Fassade
- Lebenszykluskosten quantitativ: A/V-Verhältnis
- Gesamtfensterflächenanteil quantitativ: Fensterflächenanteil in %
- Flächeneffizienz NUF/BGF quantitativ: Flächeneffizienzfaktor

Ressourcen und Energie

- Flächenversiegelung quantitativ: Versiegelungsgrad des Grundstücks (größte horizontale Fläche)
- Baustoffe qualitativ: nachwachsende Rohstoffe; Dauerhaftigkeit Fassade
- Energiebedarfsdeckung qualitativ: lokal verfügbare Energiepotenziale

Die Auswertung erfolgt in einem Ampelsystem mit ggf. relevanten Anmerkungen zu den jeweiligen Indikatoren und wird in einer Übersicht auf den Seiten 18/19 dargestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass alle Entwürfe unter der Bedingung, dass die jeweils entwurfsspezifisch vorhandenen Optimierungspotenziale konsequent ermittelt und genutzt werden, eine Zertifizierung „BNB Silber“ nach dem „Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen“ erreichen können.

Kostenprüfung

Allgemeine Anmerkungen zur Ermittlungsmethodik der Kosten

Die ermittelten Kosten der Wettbewerbsbeiträge stellen eine Kostengrobschätzung mit dem Ziel dar, eine kostentechnische Vergleichbarkeit der einzelnen Wettbewerbsbeiträge untereinander zu ermöglichen.

In der Folge soll die Einhaltung des in der Auslobung vorgegebenen Kostenrahmens der einzelnen Arbeiten bewertet werden.

Grundlage der Kostenprüfung ist der Prüfvermerk zum Bedarfsprogramm vom 11.09.2020.

Im Rahmen der Auslobung wurde ein Kostenrahmen / Budget auf Grundlage des genehmigten Bedarfsprogramms in Höhe von gesamt brutto € 21.500.000,- vorgegeben (KG 200 bis KG 700, Index II. Quartal 2020).

Auf Grund der aktuellen dynamischen Preisentwicklung wurde durch die Vorprüfung auf Grundlage des fortgeschriebenen Baukostenindex BKI das Budget aktualisiert (Index IV. Quartal 2021).

Bezogen auf die Kosten II. Quartal 2020 zu IV. Quartal 2021 wird im BKI eine Preissteigerung in Höhe von 14,6 % ausgewiesen. Das aktualisierte Budget beträgt somit brutto € 24.650.000,- (KG 200 bis KG 700, Index IV. Quartal 2021).

Im Einzelnen wurden in der Vorprüfung - bezogen auf das genehmigte Bedarfsprogramm - folgende indizierte Einzelbudgets herangezogen (sämtliche Werte inkl. Mehrwertsteuer 19 %):

	Bedarfsprogramm (BP) / Index II. Quartal 2020	indizierter Kostenrahmen / Index IV. Quartal 2021, Zahlen gerundet
KG 200	€ 1.700.000,-	€ 1.950.000,-
KG 300	€ 12.100.000,-	€ 13.870.000,-
KG 400	€ 3.200.000,-	€ 3.670.000,-
KG 500	€ 700.000,-	€ 800.000,-
Summe KG 300-500	€ 16.000.000,-	€ 18.340.000,-
KG 600	€ 400.000,-	€ 460.000,-
KG 700	€ 3.400.000,-	€ 3.900.000,-
GESAMT		
Summe KG 200-700	€ 21.500.000,-	€ 24.650.000,-

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Detaillierungsgrad aller eingereichten Wettbewerbsarbeiten der Phase 2 dergestalt ausreichend ist, dass eine Kostenermittlung im Rahmen der Vorprüfung durchgeführt werden konnte.

Auf Grund der unterschiedlichen Ausarbeitungstiefen (insbesondere bei den Angaben zu Ausstattungsmerkmalen der TGA KGR 400) sowie bei fehlenden und nicht plausiblen Angaben, die sich weder aus den Plänen, der Baubeschreibung oder dem Erläuterungsbericht erschließen ließen, wurden im Rahmen der Prüfung geeignete Annahmen getroffen.

Methodik der Kostenermittlung

Der Prüfung zugrunde gelegt wurden vergleichbare Kostenkennwerte nach DIN 276 / Büro-, und Verwaltungsgebäude.

Die zugrunde gelegten Vergleichswerte basieren auf bereits realisierten Projekten mit einem mittleren Standard (Quelle: BKI).

Die vergleichende Kostenermittlung erfolgte mittels einer Grobkostenschätzung nach Elementmethode.

Hierzu erfolgte im Rahmen der Vorprüfung eine wettbewerbsbezogene Ermittlung folgender Kenndaten und Flächen:

- Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)
- Ermittlung des Bruttorauminhalts (BRI)
- Ermittlung der Außenwandflächen (AWF)
- Ermittlung der Dachflächen (DAF).
- Grundstücksfläche (GRF) gemäß Auslobung.
- Außenanlagenfläche (AF) entsprechend nicht überbauter Fläche

KG 200 / Herrichten und Erschließen

Ermittlung der Kosten mittels einheitlichem Kostenkennwert nach BKI / Grundlage Grundstücksfläche (GRF) gemäß Auslobung.

KG 300 / Baukonstruktionen

Für die Kostengruppe KG 300 erfolgte eine detaillierte Ermittlung der Kosten nach Elementmethode sowie unter Ansatz von generell durch die Vorprüfung ermittelten Flächen wie NUF, BGF sowie BRI.

Kostentechnisch besonders relevante Bauteile wie Außenwände (AWF) und Dächer (DAF) wurden unter Betrachtung eines gesonderten Flächenansatzes kostentechnisch detailliert bewertet.

Es wurden hierbei vordefinierte und für sämtliche Arbeiten einheitlich geltende Bauteilelemente mit je nach Konstruktion differenzierten Einheitspreisen festgelegt. Die Konstruktionsmerkmale wurden im Wesentlichen auf Grundlage der Prüfpläne, des Erläuterungsberichts sowie der Baubeschreibung ermittelt.

Im Einzelnen erfolgte eine Kostenermittlung folgender Kostengruppen der KG 300:

- | | |
|--|----------------|
| • KG 310 / Baugrube | Grundlage: BGF |
| • KG 320 / Gründung | Grundlage: BGF |
| • KG 330 / Außenwände | Grundlage: AWF |
| • KG 340 / Innenwände | Grundlage: BGF |
| • KG 350 / Decken | Grundlage: BGF |
| • KG 360 / Dächer | Grundlage: DAF |
| • KG 370 / Baukonstruktive Einbauten | Grundlage: BGF |
| • KG 390 / Sonstiges Baukonstruktionen | Grundlage: BGF |

Auf Grundlage des für jede Wettbewerbsarbeit ermittelten Massengerüsts wurde in der Folge - unter Verwendung der Vergleichswerte - eine detaillierte, Bauteil bezogene kostentechnische Bewertung der KG 300 / Baukonstruktionen durchgeführt. Bauliche Spezifika wurden für jede Wettbewerbsarbeit erfasst und jeweils kostentechnisch bewertet.

KG 400 / Technische Anlagen

Für die Kostengruppe KG 400 erfolgte ebenfalls eine Ermittlung der Kosten nach Elementmethode.

Es wurden hierbei vordefinierte und für sämtliche Arbeiten einheitlich geltende Bauteilelemente mit je nach Konstruktion differenzierten Einheitspreisen festgelegt. Die Konstruktionsmerkmale wurden im Wesentlichen auf Grundlage der Prüfpläne, des Erläuterungsberichts sowie der Baubeschreibung ermittelt. Sofern durch die Wettbewerbsteilnehmer aufgeführt, wurden in der Bewertung die aufgeführten spezifischen haustechnischen Ausstattungsmerkmale

(wie PV Anlagen, Geothermie, Bauteilaktivierung, etc.) detailliert in der Kostentechnischen Bewertung berücksichtigt. Sofern keine oder nur teilweise hierzu Angaben und Konzepte in den Wettbewerbsarbeiten aufgeführt waren, wurden im Sinne einer einheitlichen Bewertung der Arbeiten vereinheitlichte Ansätze unter Berücksichtigung der Kennwerte aus dem BKI getroffen.

Im Einzelnen erfolgte eine Kostenermittlung folgender Kostengruppen der KG 400:

- | | |
|--|----------------|
| • KG 410 / Gas, Wasser, Abwasser | Grundlage: BGF |
| • KG 420 / Wärmeversorgungsanlagen | Grundlage: BGF |
| • KG 430 / Lufttechnische Anlagen | Grundlage: BGF |
| • KG 440 / Starkstromanlagen | Grundlage: BGF |
| • KG 450 / Fernmeldeanlagen | Grundlage: BGF |
| • KG 460 / Förderanlagen | Grundlage: BGF |
| • KG 470 / Nutzungsspezifische Anlagen | Grundlage: BGF |
| • KG 480 / Gebäudeautomationen | Grundlage: BGF |
| • KG 490 / Sonstiges T. Anlagen | Grundlage: BGF |

In der Folge wurde - unter Verwendung der Vergleichswerte - eine detaillierte, Bauteil bezogene kostentechnische Bewertung der KG 400 / Baukonstruktionen durchgeführt.

KG 500 / Außenanlagen

Ermittlung der Kosten auf Grundlage von Kostenkennwerten nach BKI / Grundlage Außenanlagenfläche (AF) entsprechend nicht überbauter Fläche.

KG 600 / Ausstattung und Kunstwerke

Ausweisung von einheitlichen Kostenansätzen für sämtliche Wettbewerbsarbeiten entsprechend der Auslobung.

KG 700 / Baunebenkosten

Ermittlung der Baunebenkosten auf Grundlage der je Wettbewerbsarbeit ermittelten Kosten der KG 300 und 400 (jeweils 22% aus der Summe Kosten KG 300 und KG 400).

Zusammenfassung der Ergebnisse der Kostenprüfung

Mit Abschluss der Kostenprüfung kann zusammenfassend festgestellt werden:

NUF

- In Bezug auf die Nutzflächen (NUF) befinden sich die nach Prüfung festgestellten Werte in einer Bandbreite von 5.710 m² (entspricht -8,54 %) bis 6.811 m² (entspricht + 9,10 %) gegenüber dem geprüften Bedarfsprogramm (NUF BP: 6.243 m²).

BGF

- In Bezug auf die Bruttogrundfläche (BGF) befinden sich die nach Prüfung festgestellten Werte in einer Bandbreite von 9.906 m² (entspricht -4,96 %) bis 13.574 m² (entspricht + 30,23 %) gegenüber dem geprüften Bedarfsprogramm (BGF BP: 10.423 m²).

BRI

- In Bezug auf den Bruttorauminhalt (BRI) befinden sich die nach Prüfung festgestellten Werte in einer Bandbreite von 35.705 m³ (entspricht -1,91 %) bis 55.661 m³ (entspricht + 54,47,23 %) gegenüber dem geprüften Bedarfsprogramm (BRI BP: 36.034 m³).

Kostenkennwerte KG 300 - KG 500

- Die nach Prüfung festgestellten Kostenkennwerte KG 300 - 500 werden in einer Bandbreite von + 1,35 % bis zu einem Maximalwert von + 38,34 % gegenüber dem indizierten Kostenrahmen in Höhe von € 18.340.000,- überschritten.
- Insgesamt 5 Arbeiten überschreiten den Kostenrahmen um bis zu 10% in Bezug auf den indizierten Kostenrahmen, 6 Arbeiten 10 % bis 20 %, bei 4 Arbeiten wurde eine Überschreitung von größer 20 % festgestellt.

Kostenkennwerte KG 200- KG 700

- Die nach Prüfung festgestellten Kostenkennwerte KG 200-700 werden in einer Bandbreite von - 1,36 % bis zu einem Maximalwert von + 32,72 % gegenüber dem indizierten Kostenrahmen in Höhe von € 24.650.000,- unter-, bzw. überschritten.
- Insgesamt 3 Arbeiten bewegen sich in einer Spanne von +- 5 % in Bezug auf den indizierten Kostenrahmen.
- 5 Arbeiten befinden sich in eine Spanne von + 5 % bis + 10 % in Bezug auf den indizierten Kostenrahmen.
- 3 Arbeiten befinden sich in eine Spanne von + 10 % bis + 15 % in Bezug auf den indizierten Kostenrahmen.
- 2 Arbeiten befinden sich in eine Spanne von + 15 % bis + 20 % in Bezug auf den indizierten Kostenrahmen.
- Bei weiteren 2 Arbeiten wurde eine Überschreitung des indizierten Kostenrahmens von über 20 % festgestellt.

Folgende Gründe liegen nach Auffassung der Vorprüfung den zum Teil festgestellten Kostenüberschreitungen zugrunde:

- Die vorgegebenen Flächen und Flächenkennwerte (NUF, BGF, BRI) werden bei der Mehrzahl der Arbeiten zum Teil deutlich überschritten bzw. liegen in einem ungünstigen Bereich.
- In Bezug auf die Nutzflächen (NUF) befinden sich die nach Prüfung festgestellten Werte von 5 Arbeiten größer 5 % über denen des geprüften Bedarfsprogramms.
- In Bezug auf die Bruttogrundflächen (BGF) befinden sich die nach Prüfung festgestellten Werte von 7 Arbeiten größer 10 % über denen des geprüften Bedarfsprogramms.
- In Bezug auf den Bruttorauminhalt (BRI) befinden sich die nach Prüfung festgestellten Werte von 8 Arbeiten größer 10 % über denen des geprüften Bedarfsprogramms.
- Mehrkosten im Bereich der KG 300 Baukonstruktionen sind im Wesentlichen im Bereich der energetisch hochwertigen Außenwandkonstruktionen (wie hoch gedämmte Holz-Modul Konstruktionen), sowie der nachhaltige Deckensysteme (wie Holz-Hybridkonstruktionen) begründet, zum geringeren Teil durch deutlich über dem mittleren Standard angeordnete Ausbaudetails (wie Gussasphalt-, und Terrazzo Böden, Glas System Trennwände etc.).
- Im Bereich der KG 400 Technische Anlagen sind bei der Mehrheit der Arbeiten haustechnische Anlagen vorgesehen, die zum Teil deutlich über einen mittleren Standard hinausreichen.
- Im Bereich der KG 500 Außenanlagen sind bei der Mehrheit der Arbeiten aus Sicht der Vorprüfung keine wesentlichen Einsparpotentiale vorhanden.

Einbeziehung der Sachverständigen

Im Rahmen der Vorprüfung hatten die Sachverständigen Gelegenheit, die Wettbewerbsarbeiten zu begutachten. Folgende Sachverständige haben die Wettbewerbsbeiträge im Rahmen der Vorprüfung begutachtet:

- Daniela Faltin, Bauaufsicht, Stadtentwicklungsamt, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
- Cornelia Kulik, SE Facility Management, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
- Ina Sager, Fachbereich Naturschutz und Landschaftsplanung, Umwelt- und Naturschutzamt, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
- Carolin Senffleben, Abteilung V Hochbau, Projektmanagement Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, Bauherrenvertreterin Schwerpunktfeuerwache
- Marco Sonneck, Oberste Bauaufsicht, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin

Die Sachverständigen haben mündliche oder schriftliche Stellungnahmen abgegeben, die in die Einzelberichte eingeflossen sind. Darüber hinaus wurden folgende allgemeine Hinweise gegeben:

Cornelia Kulik, SE Facility Management, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin:

- die Arbeiten beinhalten größtenteils nur geringe Aussagen/Darstellungen der Freianlagen
- bei Beiträgen mit Atrium oder Innenhöfen, die Arbeitsplätze nach Innen anordnen wäre zu prüfen, ob ein „hoher Tageslichtanteil und ein ungehinderter Ausblick“ realisiert wird, Pkt. 3.7 der Auslobung
- das Thema mechanische Fensterlüftung erscheint bei einigen Arbeiten wegen zu kleiner Öffnungsflügel kaum realisierbar; unter Pkt. 3.7 der Auslobung wird das deutlich formuliert
- aufgrund zu erwartender kürzerer Bauzeiten werden Beiträge mit hohem Vorfertigungsanteil grundsätzlich positiv gesehen
- Auswirkung der zum Teil größer gewählten lichten Raumhöhen (in Abweichung von der Auslobung) auf die Kosten, insbesondere der Bewirtschaftung

Marco Sonneck, Oberste Bauaufsicht, Barrierefreies Bauen, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, Anm. außerhalb seiner Zuständigkeit:

- die auf Seite 65 der Auslobung in Aussicht gestellte Führung des 2. Rettungswegs auch durch eine benachbarte Nutzungseinheit zu einem zweiten Treppenhaus, muss auch im Hinblick auf eine flexible Nutzung der Geschosse bewertet werden
- zum Thema Genehmigungsfähigkeit von Holzbauvorhaben in Berlin:
§ 26 Abs. 3 BauO Bln lässt Bauteile mit Anforderungen an den Feuerwiderstand „hochfeuerhemmend“ (F60) und „feuerbeständig“ (F90) in Holzbauweise zu, wenn die Feuerwiderstandsfähigkeit gewährleistet wird. Damit wären Gebäude in Holzbauweise der GK 4 und GK 5 vom Grundsatz her zulässig. Die Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile und Außenwandbekleidungen in Holzbauweise (MHolzBauRL) konkretisiert die Anforderungen an Bauteile und Außenwandbekleidungen in Holzbauweise.
In der Praxis werden dennoch häufig Abweichungen im Brandschutznachweis formuliert, oder es werden Holz-Hybridbauten geplant (also auch mit anderen Baustoffen, z.B. Beton für tragende Bauteile wie Treppenräume, Aufzugsschächte etc.).

Häufige Abweichungen von der BauO Bln sind z.B.:

- § 27 i.V.m § 26 Abs. 3, zu den Anforderungen an tragende/aussteifende Bauteilen und deren Feuerwiderstandsfähigkeit,
- § 28 Außenwände Abs. 2, in Bezug auf den erforderlichen Feuerwiderstand „feuerhemmend“ (F30) bei nichttragenden Außenwänden aus brennbaren Baustoffen,
- § 31 Decken, in Bezug auf den erforderlichen Feuerwiderstand.
- Wenn mit einer gleichwertigen Lösung erreicht (§ 86a BauO Bln), dann auch zulässig.

2.6 Zusammenstellung der Kenndaten



Wettbewerbsarbeit	1001	1002	1003	1004	1005	1006
-------------------	------	------	------	------	------	------

Flächen und Rauminhalte

NUF - Soll laut Raumprogramm [m ²]	6.253	6.253	6.253	6.253	6.253	6.253
NUF - Ist [m ²]	6.374	5.899	6.811	6.153	6.107	6.301

TF - Technikfläche - Soll laut RP [m ²]	331	331	331	331	331	331
TF - Technikfläche - Ist [m ²]	448	391	377	386	337	370

BGF (R) [m ²]	11.100	9.906	11.960	11.823	10.474	11.770
BRI (R) [m ³]	38.860	35.705	43.746	42.514	38.129	39.554

BGF (R) / NUF Ist	1,74	1,68	1,76	1,92	1,72	1,87
A / V	0,26	0,25	0,26	0,19	0,28	0,30
Versiegelung	26,8 %	21,1 %	50,2 %	30,0 %	34,2 %	40,2 %

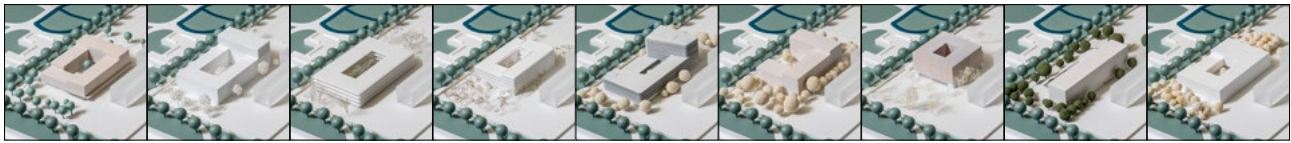
Kosten

KGR 300 - Soll lt. Auslobung QII 2020 [Mio. EUR]	12,10	12,10	12,10	12,10	12,10	12,10
KGR 300 - Soll Fortschreibung QIV 2021 [Mio. EUR]	13,87	13,87	13,87	13,87	13,87	13,87
KGR 300 - Ist QIV 2021 [EUR]	13,42	12,61	14,05	13,17	13,33	15,06

KGR 400 - Soll lt. Auslobung QII 2020 [Mio. EUR]	3,20	3,20	3,20	3,20	3,20	3,20
KGR 400 - Soll Fortschreibung QIV 2021 [Mio. EUR]	3,67	3,67	3,67	3,67	3,67	3,67
KGR 400 - Ist QIV 2021 [EUR]	5,98	5,17	6,05	6,03	5,36	6,38

KGR 500 - Soll lt. Auslobung QII 2020 [Mio. EUR]	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
KGR 500 - Soll Fortschreibung QIV 2021 [Mio. EUR]	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
KGR 500 - Ist QIV 2021 [EUR]	0,70	0,81	0,48	0,73	0,67	0,86

KGR 300-500 - Soll lt. Auslobung QII 2020 [Mio. EUR]	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00
KGR 300-500 - Soll Fortschreibung QIV 2021 [Mio. EUR]	18,34	18,34	18,34	18,34	18,34	18,34
KGR 300-500 - Ist QIV 2021 [EUR]	20,11	18,59	20,58	19,93	19,37	22,30



1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015
------	------	------	------	------	------	------	------	------

6.253	6.253	6.253	6.253	6.253	6.253	6.253	6.253	6.253
6.323	5.965	6.525	6.638	6.580	6.487	5.819	5.710	6.809

331	331	331	331	331	331	331	331	331
325	339	316	420	389	271	349	391	400

11.524	13.574	11.236	10.515	11.123	11.407	10.377	11.813	11.496
36.749	55.661	41.800	37.166	42.723	44.983	37.484	41.194	40.775

1,82	2,28	1,72	1,58	1,69	1,76	1,78	2,07	1,69
0,28	0,23	0,28	0,25	0,26	0,23	0,24	0,27	0,26
38,0 %	38,3 %	48,5 %	32,5 %	44,5 %	30,7 %	25,1 %	53,3 %	41,6 %

12,10	12,10	12,10	12,10	12,10	12,10	12,10	12,10	12,10
13,87	13,87	13,87	13,87	13,87	13,87	13,87	13,87	13,87
14,06	16,77	13,63	12,68	16,19	15,02	13,81	14,41	14,33

3,20	3,20	3,20	3,20	3,20	3,20	3,20	3,20	3,20
3,67	3,67	3,67	3,67	3,67	3,67	3,67	3,67	3,67
6,48	7,97	6,22	5,56	5,64*	8,21	5,82	6,24	5,99

0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0,88	0,63	0,96	0,78	0,66	0,71	0,77	0,45	0,67

16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00
18,34	18,34	18,34	18,34	18,34	18,34	18,34	18,34	18,34
21,41	25,37	20,81	19,02	22,49	23,94	20,40	21,09	20,99

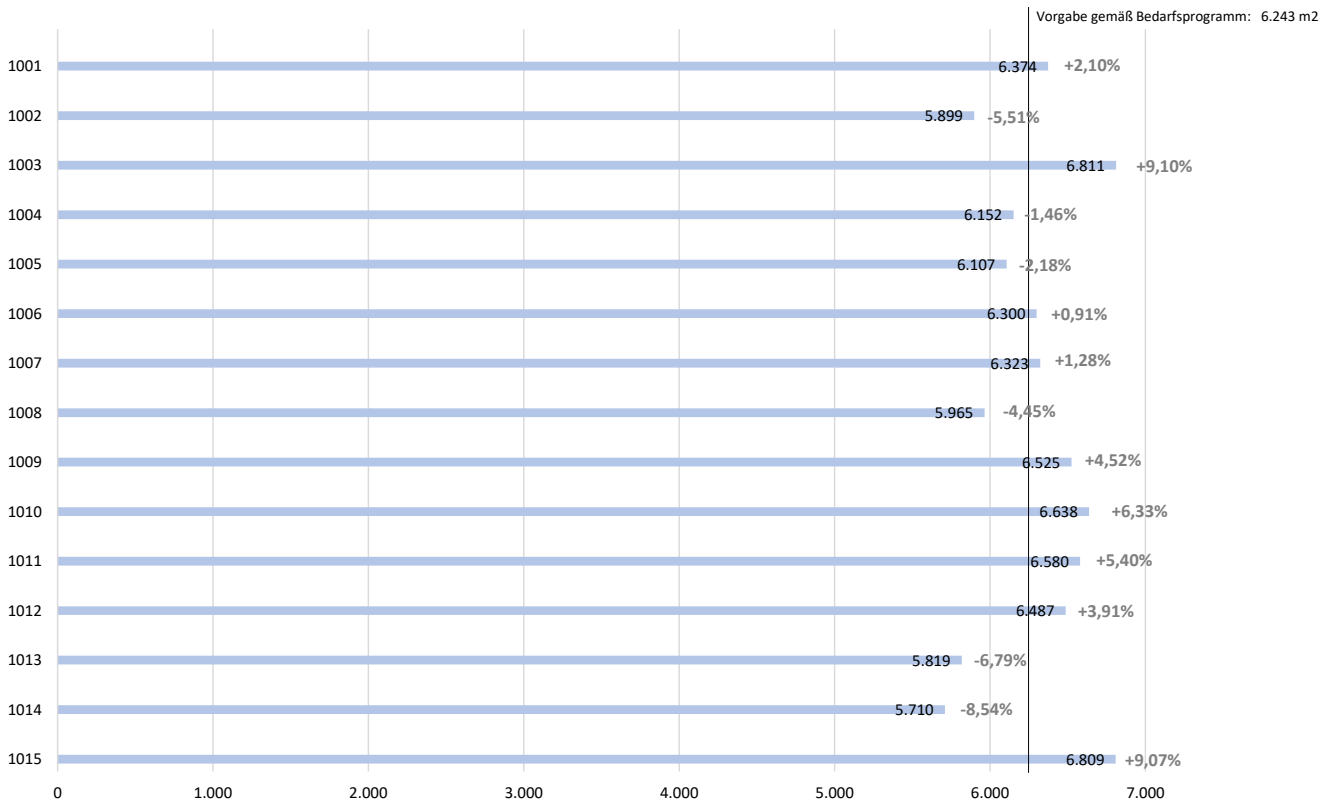
* Angabe unter Vorbehalt, durch Verfasser keine Angaben zu TGA

Wettbewerbsarbeit	1001	1002	1003	1004	1005	1006
Qualitative Kriterien						
Funktionalität / Erschließung / Ver- und Entsorgung	funktions-tüchtig	funktions-tüchtig	funktions-tüchtig	funktions-tüchtig	bedingt funkti-onstüchtig	funktions-tüchtig
Funktionalität / Erschließung / Fahrradabstellplätze Positionierung	günstige Positionierung	günstige Positionierung	günstige Positionierung	günstige Positionierung	günstige Positionierung	mäßige Positionierung
Funktionalität /Kommunikationsfördernde Flächen / Angebot im Gebäude	vielfältiges Angebot	vielfältiges Angebot	durchschnittl. Angebot	vielfältiges Angebot	vielfältiges Angebot	durchschnittl. Angebot
Komfort und Gesundheit / Tageslicht / Tageslichtversorgung Hauptnutzungen	mäßig Sturzbereich	günstig	mäßig Atrium	günstig	günstig	günstig
Komfort und Gesundheit / Tageslicht / Tageslichtversorgung Erschließung	mäßig Sturzbereich	günstig	günstig	mäßig	günstig	mäßig
Komfort und Gesundheit / Raumklima/ Orientierung Hauptnutzungen	überwiegend ungerichtet	überwiegend ungerichtet	überwiegend ungerichtet	überwiegend ungerichtet	überwiegend Nord/Süd	überwiegend Nord/Süd
Komfort und Gesundheit / Raumklima/ Sonnenschutzkonzept	effizient	effizient	mäßig trans. Brüstung	mäßig trans. Brüstung	effizient	effizient
Wirtschaftlichkeit / Nutzungsflexibilität / Anpassungsfähigkeit	gegeben	gegeben	eingeschränkt	teilweise eingeschränkt	gegeben	gegeben
Wirtschaftlichkeit / Lebenszykluskosten / Kubatur / Fassade	einfach	einfach	einfach	einfach	teilweise aufwendig	einfach
Wirtschaftlichkeit / Lebenszykluskosten / Dauerhaftigkeit Fassade	dauerhaft	bedingt Markise	bedingt EG Fassade	bedingt Holz/Markise	bedingt	bedingt
Ressourcen und Energie / Baustoffe / Nachwachsende Rohstoffe	mittlerer Anteil	mittlerer Anteil	gering	mittlerer Anteil Holzfassade	mittlerer Anteil	hoher Anteil
Ressourcen und Energie / Baustoffe / Dauerhaftigkeit (Fassade)	dauerhaft	dauerhaft	bedingt EG Fassade	bedingt Holz/Markise	eingeschränkt	bedingt
Ressourcen und Energie / Energie-bedarfsdeckung / lokale Energien	teilweise PV-Anlage	berücksichtigt WP + PV	teilweise PV-Anlage	teilweise PV-Anlage	teilweise PV-Anlage	berücksichtigt WP + PV

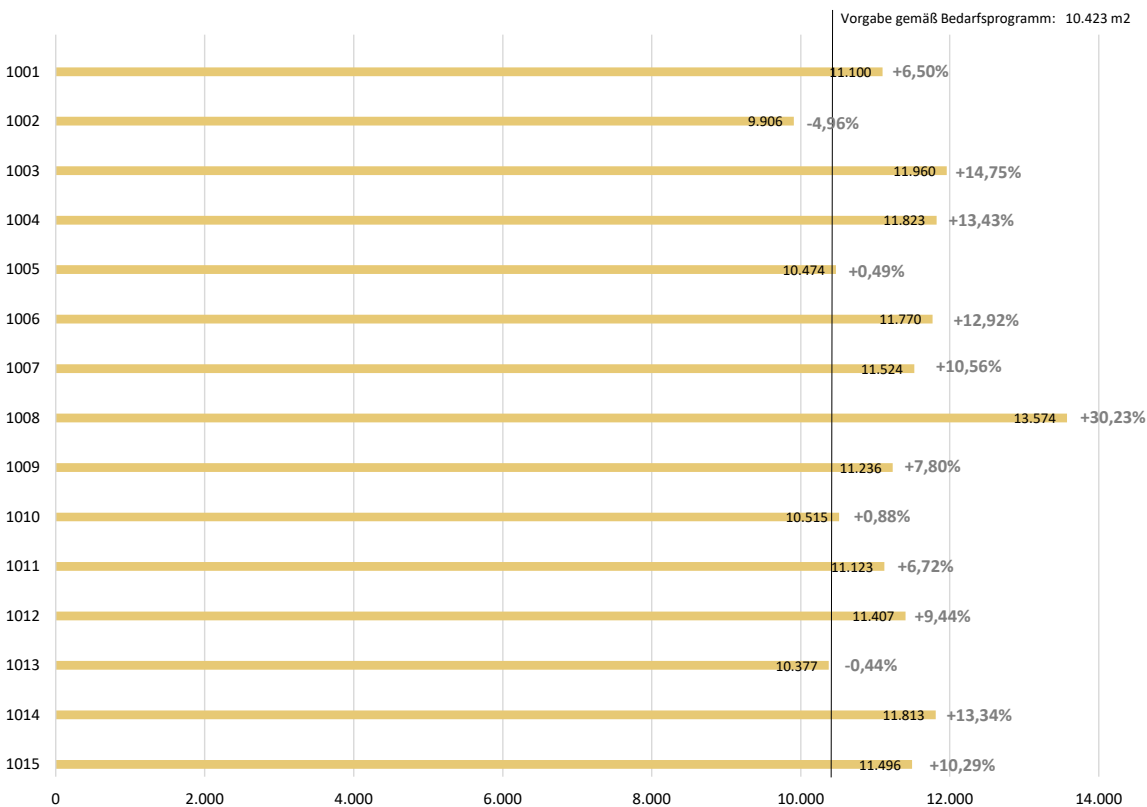
1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015
nicht funktions-tüchtig	nicht funktions-tüchtig	bedingt funktions-tüchtig	nicht funktions-tüchtig	funktions-tüchtig	funktions-tüchtig	funktions-tüchtig	funktions-tüchtig	funktions-tüchtig
günstige Positionierung	keine Angabe	günstige Positionierung	keine Angabe	günstige Positionierung	günstige Positionierung	günstige Positionierung	günstige Positionierung	günstige Positionierung
vielfältiges Angebot	kaum Angebot	vielfältiges Angebot	kaum Angebot	durchschnittl. Angebot	durchschnittl. Angebot	durchschnittl. Angebot	kaum Angebot	vielfältiges Angebot
günstig	günstig	günstig	mäßig Innenhof	günstig	günstig	mäßig Innenhof	günstig	günstig
mäßig	günstig	günstig	ungünstig	mäßig	ungünstig	günstig	mäßig	mäßig
überwiegend Nord/Süd	überwiegend Nord/Süd	überwiegend Nord/Süd	überwiegend ungerichtet	überwiegend ungerichtet	überwiegend ungerichtet	überwiegend ungerichtet	überwiegend Nord/Süd	überwiegend ungerichtet
mäßig trans. Brüstung	mäßig trans. Brüstung	mäßig trans. Brüstung	effizient	mäßig starres System	effizient	effizient	effizient	mäßig trans. Brüstung
teilweise eingeschränkt	gegeben	gegeben	gegeben	eingeschränkt	teilweise eingeschränkt	gegeben	teilweise eingeschränkt	teilweise eingeschränkt
teilweise aufwendig	einfach	teilweise aufwendig	teilweise aufwendig	aufwendig	einfach	einfach	einfach	einfach
bedingt	dauerhaft	bedingt	bedingt	dauerhaft	dauerhaft	dauerhaft	dauerhaft	bedingt
hoher Anteil	geringer Anteil	hoher Anteil	hoher Anteil	geringer Anteil	mittlerer Anteil	geringer Anteil	mittlerer Anteil	hoher Anteil
bedingt	dauerhaft	bedingt	bedingt	dauerhaft	dauerhaft	dauerhaft	dauerhaft	bedingt
berücksichtigt	berücksichtigt WP + PV	teilweise berücksichtigt	teilweise PV-Anlage	berücksichtigt WP + PV	berücksichtigt WP + PV	teilweise PV-Anlage	teilweise PV-Anlage	teilweise PV-Anlage

2.7 Säulendiagramme

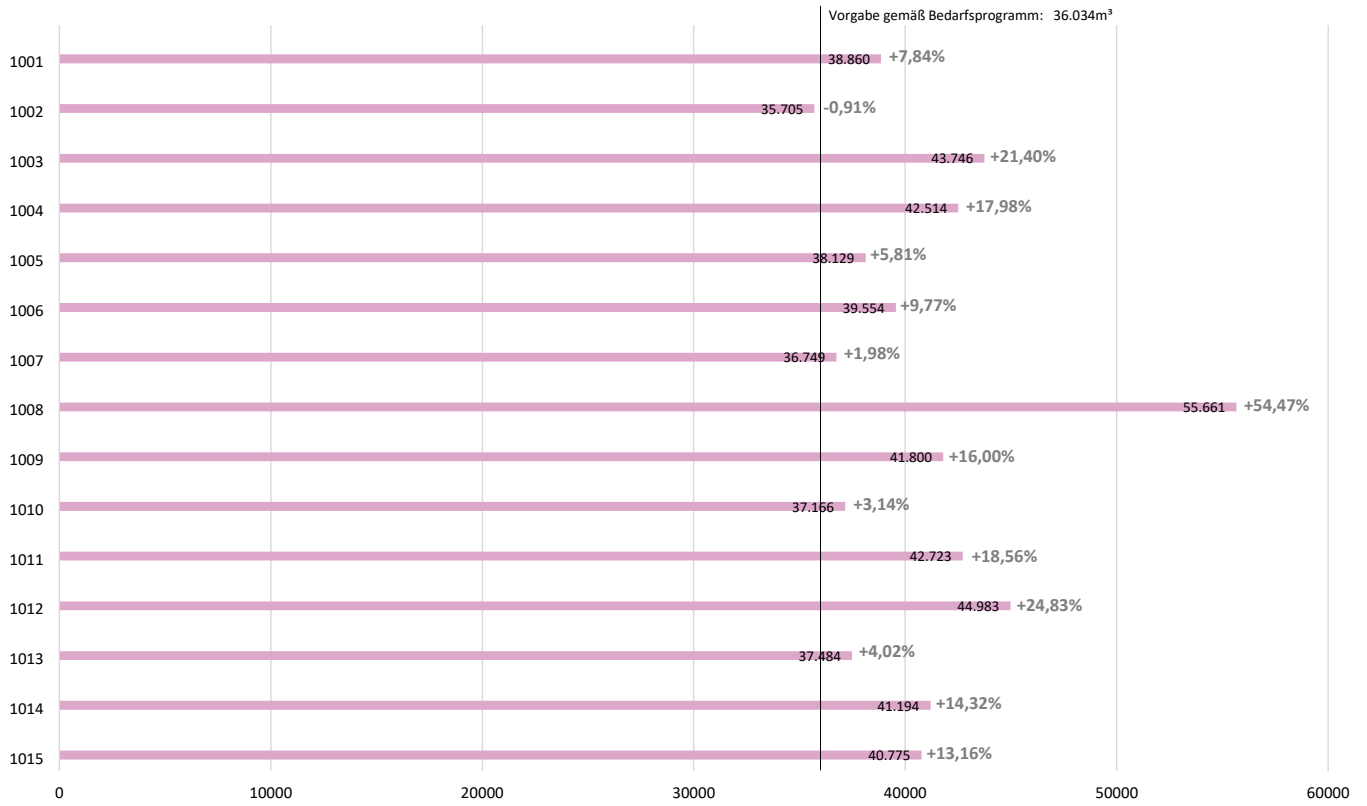
Nutzungsfläche (NUF)



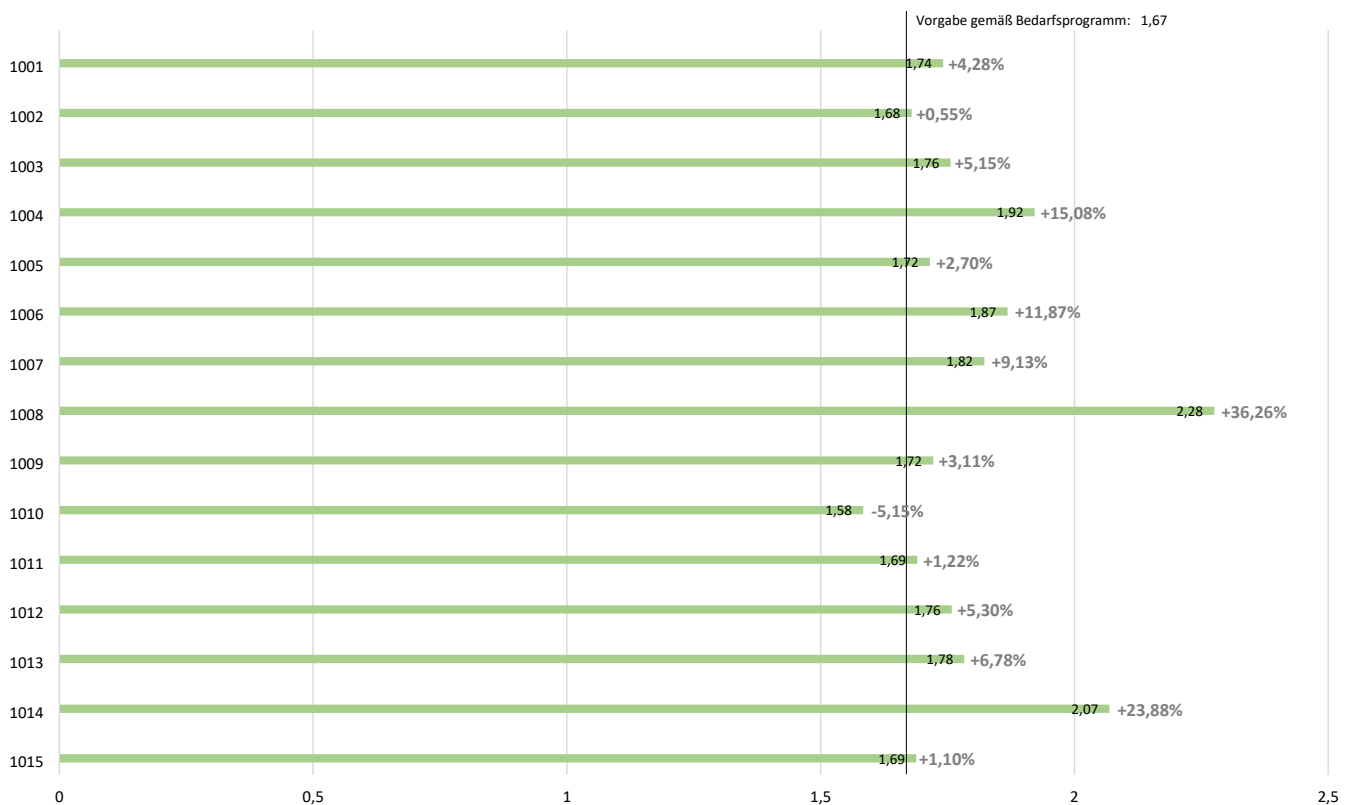
Bruttogrundfläche (BGF)



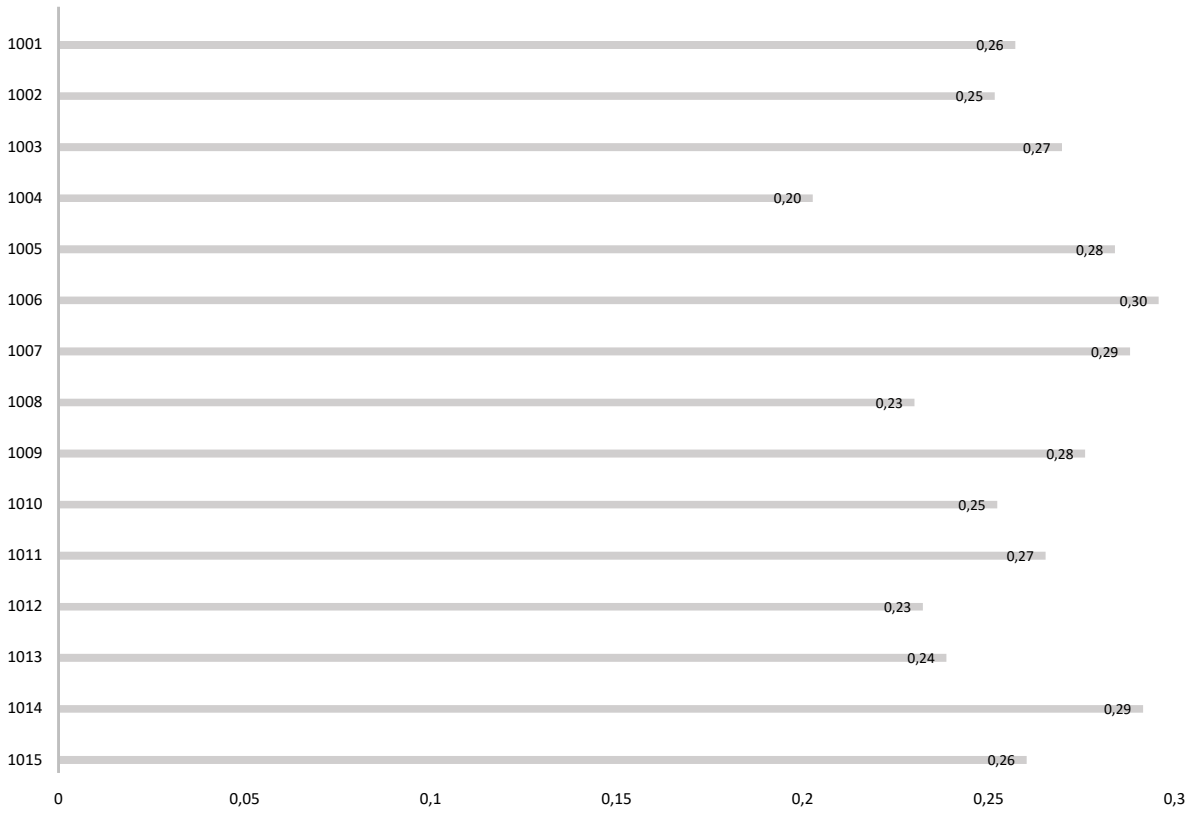
Bruttorauminhalt (BRI)



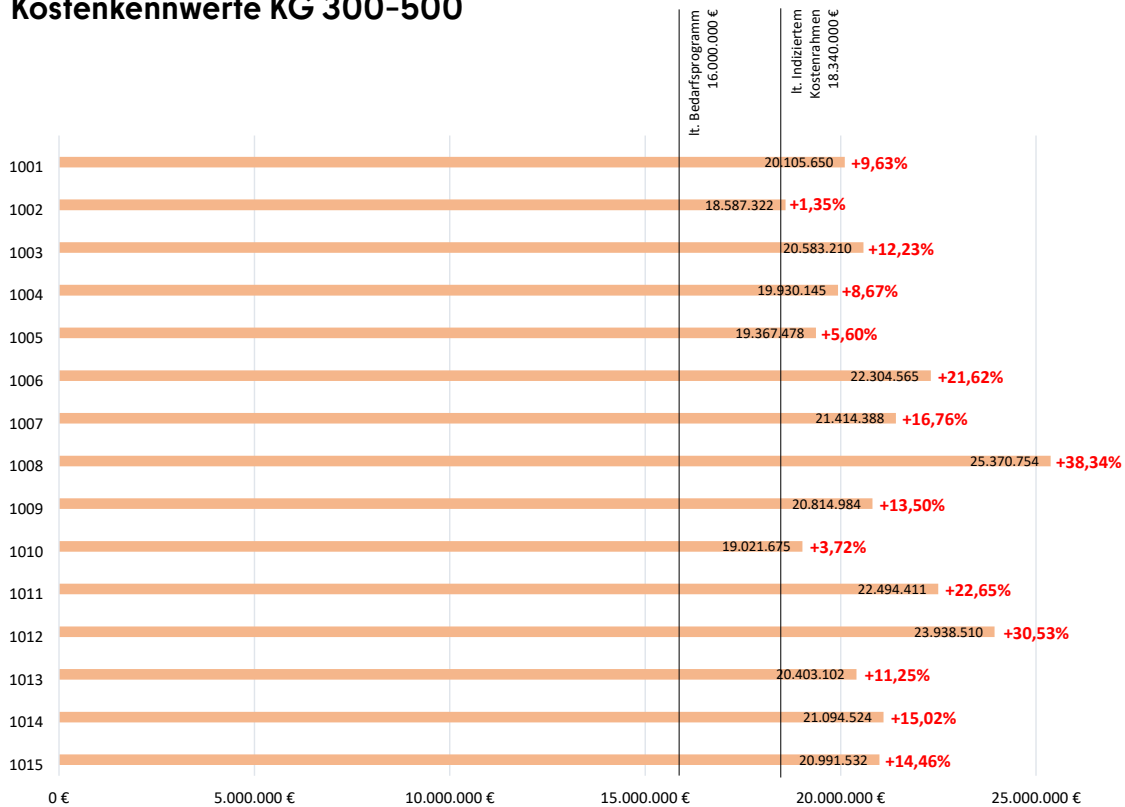
BGF (Ist) / NUF (Ist)



A/V



Kostenkennwerte KG 300-500



2.8 Einzelberichte zu den Arbeiten 1001 - 1015

Jede Wettbewerbsarbeit wird auf einer Doppelseite dargestellt.

Auf der linken Seite sind die beiden Abgabe-Slides dargestellt. Der Textteil auf der rechten Seite enthält die Ergebnisse der qualitativen Prüfung nach dem oben dargestellten Kriterienkatalog.

1001



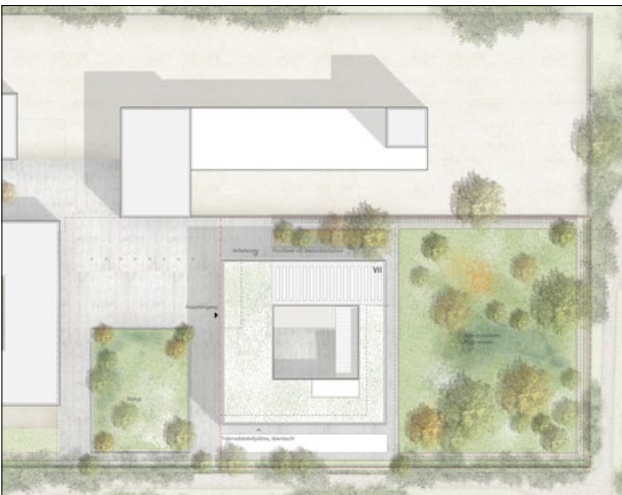
Modellfoto

Planungsdaten	Auslobung	Ist
Nutzungsfläche NUF [m ²]	6.253	6.374
Technik TF [m ²]	331	448
BGF (R) [m ²]	10.400	11.100
BRI (R) [m ³]	36.000	38.860
BGF (R) IST / NUF IST	1,67	1,74
A / V	-	0,26
Versiegelung	-	26,8 %
Kosten KGR 300-500 [EUR]	18.340.000*	20.110.000

* indizierter Kostenrahmen QIV 2021

Leitidee (Zitat Verfasser)

Das 7-geschossige Solitärgebäude, das auf dem erweiterten Vorplatz positioniert wird, bildet den Übergang zum großflächigen Grün im Osten. Der Neubau auf quadratischem Grundriss mit Innenhof wird charakterisiert durch eine transparente Erdgeschosszone und einen modularen 6-geschossigen Aufbau in Holz-Hybrid-Bauweise - energetisch hocheffizient und nutzungsflexibel.



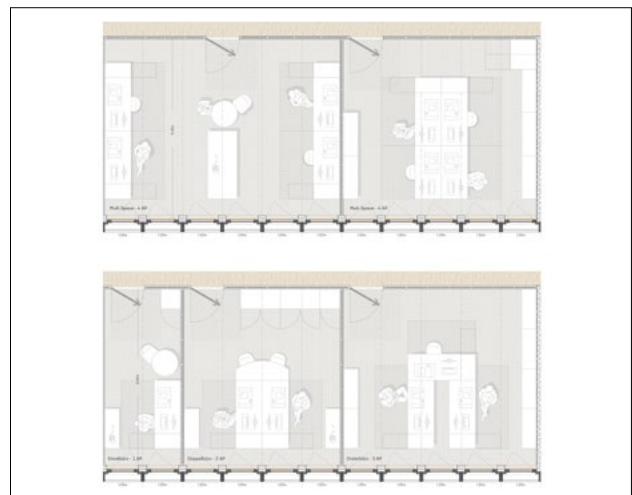
Lageplan



Regelgrundriss



Perspektive außen



Büros Basisvariante und Alternativkonzept

1001

Städtebau

- Baukörper auf quadratischem Grundriss mit Innenhof (19,2 m (22,3) x 16,72 m (13,7)) und teilweise zurückweichendem Erdgeschoss; östliche Hälfte des Wettbewerbsgebiets freigehalten; Retentionsfläche mit Baumpflanzungen; 7 Geschosse mit Teilunterkellerung;

Architektonische Gestaltung

- Gestaltung und Materialität: Holz-Hybrid-Konstruktion (Außenwand als Holz-Konstruktion aus BSH-Stützen) mit transparenter gerasteter Fassade mit teils dreigeschossigen vertikalen Einschnitten/Loggien; Modulfassade mit Alurahmen, Brüstungen mit farbigen Glasmosaiken/keramischer Belag, farbig changierend, Fensterprofile Holz-Alu
- Innere Gliederung: Erschließung über Empfangsbereich an Innenhof, übergehend in Lounge, hier Haupttreppenraum mit Aufzug, grundsätzlich einhüftige windmühlenartige Erschließung der außenliegenden Bürobereiche in den Geschossen, zweibündig bei Sonderräumen, „innerer Ring“ um Innenhof für gemeinschaftliche Räume der Abteilungen und flexible Arbeitsbereiche
- Grundrissvarianten: dargestellt 11 Achsen, ausschließlich Büros ohne Flurzone, Basisvariante Einzel-, Doppel- und Dreierbüros, 6 Arbeitsplätze; Alternativkonzept mit größeren Zellenbüros, 8 Arbeitsplätze (+30%)
- Eingänge und Erschließung: Haupteingang von Platzseite an nordöstlicher Ecke; Nebeneingänge nördlich, ein Nebeneingang südlich bei Fahrradstellplätzen, Anlieferung / Ver- und Entsorgung nördlich, 2 Aufzugsanlagen
- Freianlagen: durchgehende Pflasterung wie Platzbereich um Haus, nördlich Sitzmauer um Hochbeet mit Baumpflanzung, östlich Retentionsfläche, mit Pflanzungen, umlaufende Laufstrecke
- Ideenteil: der Platzfläche ist eine große rechteckige Grünfläche eingeschrieben mit Biotopgarten und Retentionsfläche sowie umlaufender Sitzbank als äußerer Begrenzung
- Stellplätze Fahrräder: 132 STP mit Überdachung im südlichen Außenbereich, 40 mit Lademöglichkeit, 20 groß

Funktionalität

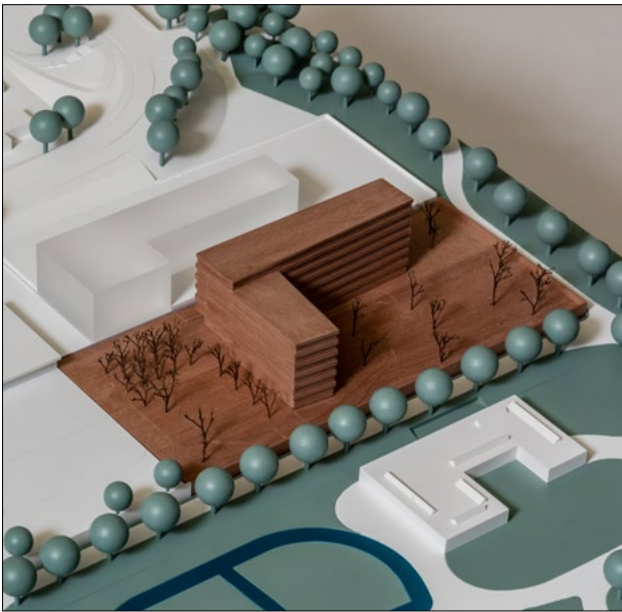
- Funktionen: UG: Technik EG: Empfang, Lounge, Fitness, Facility Management, IM; 1. OG: Archiv, Personalservice; 2.OG: Finanzservice 3.OG: FM; 4.OG: IT, FM;

- 5.OG, 6.OG: weitere Büros und Besprechung
- Riegeliefen: 12,02 m / 13,20 m / 13,32 m
- Stützenraster: 7,2 m / 6,05
- Fassadenraster: 1,2 m
- Geschosshöhe EG: 4,40 m Regel: 3.30 m
- lichte Raumhöhe EG: 3,75 m Regel: 2,75 m/2,80 m
- Unterkellerung: teilunterkellert
- Belichtung/Belüftung Büros: Brüstung, Fenster mit Öffnungsflügel, außenliegender Lamellen-Sonnenschutz
- Größe Einzelbüros ca. 12 m²

Realisierbarkeit

- Raumprogramm: Raumprogramm grundsätzlich erfüllt
- Baufeld: eingehalten
- Platzkante: eingehalten
- Abstandsflächen: im Hofbereich überlagert
- Biotope: Erhalt nördliche und südliche Biotopfläche möglich
- Brandschutz: Teilung der Obergeschosse in drei Nutzungseinheiten von ca. 400m² Nutzfläche; Vermeidung der Ausbildung von notwendigen Fluren
- Haustechnik: reduzierten Einsatz von Technik und Nutzung physikalischer Effekte (passive Nutzung), Belüftung der Büroräume über dezentrale, fensterintegrierte Klein-Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung; Kühlung der Räume mit Kühl-Heiz-Deckenelementen als Flächenheizung/-kühlung
- Nachhaltigkeit: Kompakte Gebäudeform („thermische Kompaktheit“), reduzierter Technikeinsatz, Gründach/Regenwassernutzung für WC-Anlagen, PV-Anlage, Fensterflächenanteil 49 %, Flächeneffizienzfaktor 0,57
- Regenwasserbewirtschaftung: Pflaster mit seitlichen Drainfugen um Gebäude; Retentionsflächen im östlichen Grundstücksteil
- Flächenbilanz NUF, BGF und BRI im günstigen Bereich (bezogen auf sämtliche Wettbewerbsarbeiten);
- Prüfergebnis Kosten KG 200 - KG 700 :
€ 26.211.003,- entspricht + 6,33 %, KG 300 - KG 500 entspricht + 9,63 % über indiziertem Kostenrahmen; Mehrkosten begründet durch überdurchschnittlichen haustechnischen Standard (Heiz-, Kühldecken als Flächenheizung, dezentrale Kleinlüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung).

1002



Modellfoto

Planungsdaten	Auslobung	Ist
Nutzungsfläche NUF [m ²]	6.253	5.899
Technik TF [m ²]	331	391
BGF (R) [m ²]	10.400	9.906
BRI (R) [m ³]	36.000	35.705
BGF (R) IST / NUF IST	1,67	1,68
A / V	-	0,25
Versiegelung	-	21,1 %
Kosten KGR 300-500 [EUR]	18.340.000*	18.590.000

* indizierter Kostenrahmen QIV 2021

Leitidee (Zitat Verfasser)

Der winkelförmige Baukörper entsteht aus der Lage des Eingangs an der Ecke des Platzes, dem der 6-geschossige Südflügel maximale Fassung verleiht. Der Ostflügel ist höher, um den Eingang zu betonen und eine Dachterrasse anzubinden. Der sich zur Mitte hin aufweitende Baukörper bietet spannungsvolle Räume und mehrgeschossige Wintergärten. Unterschiedliche Büroausbaukonzepte sind flexibel umsetzbar.



Lageplan



Regelgrundriss



Perspektive außen



Büros Basisvariante und Alternativkonzept

1002

Städtebau

- L-förmiger, angeschrägter Baukörper, im Norden sieben-, im Süden sechsgeschossig

Architektonische Gestaltung

- Gestaltung und Materialität: zweigeschossiger Eingangsbereich in NW-Ecke, darüber doppelgeschossige, den Lobbybereichen vorgeschaltete „Wintergärten“, verbunden über Spindeltreppen; Holz-Hybridbau mit Holz-Verbunddecken, Lastabtrag über integrierte Stahlträger und Betonstützen; Fassade in Holz-Elementbauweise mit angeschrägten Faserbeton-Fertigteilen, Fenster Holz-Alu
- Innere Gliederung: Zentrale Erschließung und Loungebereiche in Gebäudeecke, davon ausgehend dreibündige Büroorganisation mit schräg zulaufender Mittelzone und großen offenen Bereichen („kommunikative Zonen“)
- Grundrissvarianten: dargestellt 15 Achsen, Basisvariante Kombizone und seitlich Einzel- und Doppelbüros sowie Besprecher, 13 Arbeitsplätze; Alternativkonzept mit Openspace-Büros, abgetrennte Besprecher, 18 Arbeitsplätze (+40%)
- Eingänge und Erschließung: Haupteingang am Platz, Nebeneingänge im Osten und Süden, Anlieferung im Norden; 3 Treppenhäuser, offene Spindeltreppen zwischen Wintergärten; Zufahrt im Norden mit anschließendem Räumen Anlieferung und Poststelle
- Freianlagen: Gartenbereich im Südosten mit Pflanzflächen der vier Jahreszeiten und Liegewiese; Rangierfläche im Osten als Veranstaltungsbereich nutzbar; Erhalt der Bestandsbäume größtenteils möglich, keine Aussage zum Erhalt der Umfassungsmauer
- Ideenteil: Platz mit Baumraster, Sitzgelegenheiten und „Biotopgarten“, erschlossen mit intensivem Pfad
- Stellplätze Fahrräder: 78 STP überdacht nördlich des Gebäudes, 52 STP auf dem Platz

Funktionalität

- Funktionen: UG: Umkleiden Radfahrer, EG: Lounge nahe Foyer mit anschließender Terrasse sowie Loungebereichen in allen Geschossen; 1. OG: Personalservice; 2. OG, 3. OG: weitere Abteilungen, 4. OG: Facility Management, weitere Abteilungen; 5. OG: Facility Management; 6. OG: Finanzservice; Terrasse auf Dach des südlichen Baukörpers mit anliegendem Lounge-Bereich

- Riegeliefen: 14-16 m
- Stützenraster: 6-6,5 m
- Fassadenraster: 1,35 m
- Geschosshöhe EG: 4,00 m, Regel: 3,50 m
- lichte Raumhöhe EG: 4,00 m; Regel: 3,50 m
- Unterkellerung: südwestlicher Gebäudeflügel unterkellert
- Belichtung/Belüftung Büros: Fenster BRH 75 cm, Lüftungsflügel zur natürlichen Lüftung, Ausfallarm-Markisoletten
- Größe Einzelbüros ca. 12 m²

Realisierbarkeit

- Raumprogramm grundsätzlich erfüllt, gefangene Büros in der Gebäudeaußenecke, Raumzuordnungen tlw. unklar, Abteilungen I und FM zu knapp bemessen
- Baufeld eingehalten
- Platzkante eingehalten
- Abstandsflächen eingehalten
- Biotope: Erhalt nördliche und südliche Biotopfläche möglich und in „Biotopgarten“ integriert
- Brandschutz: 3 Nutzungseinheiten von ca. 400 m², hausinterne Brandmeldeanlage (wegen Holzsichtigkeit); ggf. zusätzliche Maßnahmen an Gebäudeinnenecke notwendig
- Haustechnik: Luftheizung (Bodenkonvektoren), mechanische Be- und Entlüftung
- Nachhaltigkeit: Konstruktion weitgehend aus nachwachsenden Rohstoffen, Gründach/Regenwasserrückhaltung, FW + WP, PV-Anlage, Fensterflächenanteil 50 %, Flächeneffizienzfaktor 0,60
- Regenwasserbewirtschaftung: intensive Dachbegrünung
- Flächenbilanz NUF, BGF und BRI im sehr günstigen Bereich (bezogen auf sämtliche Wettbewerbsarbeiten. NUF unter den Vorgaben aus BP;
- Prüfergebnis Kosten KG 200 - KG 700: € 24.315.681,- entspricht - 1,36 % unter, KG 300 - KG 500 entspricht + 1,35 % über indiziertem Kostenrahmen; begründet im Wesentlichen durch gute Flächenbilanz.

1003



Modellfoto

Planungsdaten	Auslobung	Ist
Nutzungsfläche NUF [m ²]	6.253	6.811
Technik TF [m ²]	331	377
BGF (R) [m ²]	10.400	11.960
BRI (R) [m ³]	36.000	43.746
BGF (R) IST / NUF IST	1,67	1,76
A / V	-	0,26
Versiegelung	-	50,2 %
Kosten KGR 300-500 [EUR]	18.340.000*	20.580.000

* indizierter Kostenrahmen QIV 2021

Leitidee (Zitat Verfasser)

Das durch Nachhaltigkeit gestaltete Bürogebäude überzeugt durch flexible Grundrisse und eine effiziente Infrastruktur. Die Architektur der „kurzen Wege“ optimiert die Arbeitsabläufe und ermöglicht eine variable Verteilung der Abteilungen auf den Geschossen und lässt zukünftige Anpassungen in der Nutzungsgröße zu. Die Umgebung bietet viele Aufenthaltsmöglichkeiten für seine Nutzer:innen.



Lageplan



Regelgrundriss



Perspektive außen



Büros Basisvariante und Alternativkonzept

1003

Städtebau

Ein vier- bzw. dreigeschossiger längsrechteckiger Baukörper bildet zwei quadratische Innenhöfe, wovon einer mit einem Glasdach über dem EG gedeckt ist. Der höhere Teil liegt am Platz im Westen.

Architektonische Gestaltung

- Gestaltung und Materialität: Tragstruktur in Stahlbeton; Fassade EG mit intensiver Fassadenbegrünung; im 1.-3.OG Aluminium Verkleidung, Fenster als Aluminiumkastendoppelfenster mit Öffnungsflügel und innenliegendem Sonnenschutz als Senkrechtjalousien sowie in Einsatzrahmen integrierte gläserne Absturzsicherung.
- Innere Gliederung: ringförmige zweibündige Erschließung; zentrale offene Treppe im mittleren Querriegel; erster Hof über EG verglast und als Lounge genutzt.
- Grundrissvarianten: dargestellt 24 Achsen, Basisvariante Mittelflur mit überwiegend Doppel- und Einzelbüros, 26 Arbeitsplätze; Alternativkonzept mit einseitigen „Großraumbüros“, die gleichzeitig der Erschließung von Einzelbüros dienen, 35 Arbeitsplätze (+40%)
- Eingänge und Erschließung: Haupteingang mittig vom Platz; Anlieferung von Norden; Nebeneingang Mitarbeiter:innen von Süden; 4 notwendige Treppe jeweils ca. mittig auf der Außenseite des Baukörpers angeordnet, zentrale Treppe in der Mitte
- Freianlagen: Außenraum für Mitarbeiter:innen im Osten; Pausenhof im zweiten Hof; Dachterrasse im 2.OG
- Ideenteil: Vorschlag einer zentralen Grünfläche mit mittigem Aufenthaltsbereich, Ränder sind befestigt mit Streifenmuster
- Stellplätze Fahrräder: mehrheitlich entlang südlicher Mauer, zusätzlich im Norden und auf Platz, ungeschützt

Funktionalität

- Funktionen: EG: Foyer, Lounge, Besprechung, Fitness, FN; 1.OG: Personalservice, weitere Abteilungen; 2.OG: weitere Abteilungen, Personalservice; 3.OG: weitere Abteilungen, Besprechung
- Riegeltiefen: 14,2m durchgehend, Raumtiefe 5,4m
- Stützenraster: 6,75 m
- Fassadenraster: 1,35m
- Geschosshöhe: EG 4,2m; Obergeschosse 3,7m
- lichte Raumhöhe Obergeschosse: 3m
- Unterkellerung: Teilunterkellerung unter Mittelflügel

- Belichtung/Belüftung Büros: Fenster in den Obergeschossen bodentief 0,75 breit, Glasbrüstung, im Glaszwischenraum integrierter Sonnenschutz, Fenster offenbar
- Größe Einzelbüros ca. 14 m²

Realisierbarkeit

- Raumprogramm grundsätzlich erfüllt
- Baufeld eingehalten
- Platzkante eingehalten
- Abstandsflächen eingehalten
- Biotope: Erhalt nördliche und südliche Biotopfläche nicht vorgesehen
- Brandschutz: Brandabschnitte nachgewiesen; Größe der Nutzungseinheiten teilweise überschritten; Zuordnung der notwendigen Treppen korrespondiert nicht mit NE
- Haustechnik: keine textlichen Erläuterungen; Im Detailschnitt Konvektoren dargestellt, PV auf Dach
- Nachhaltigkeit: Konstruktion Stahlbeton, Gründach/ Regenwassernutzung für WC-Anlagen, Grünfassade EG/Sockelgeschoß, Fensterflächenanteil k.A., Flächeneffizienzfaktor 0,57
- Regenwasserbewirtschaftung: Dachflächen sollen Regenwasser auffangen zur Spülung der Sanitäreanlagen
- Flächenbilanz NUF, BGF und BRI im mittleren bis ungünstigen Bereich (bezogen auf sämtliche Wettbewerbsarbeiten);
- Prüfergebnis Kosten KG 200 - KG 700: € 26.851.524,- entspricht + 8,93 %, KG 300 - KG 500 entspricht + 12,23 % über indiziertem Kostenrahmen; Mehrkosten begründet ausschließlich durch ungünstige Flächenbilanz.

1004



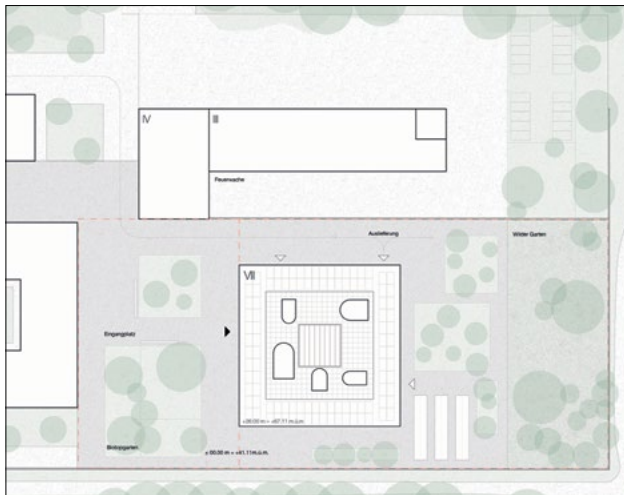
Modellfoto

Planungsdaten	Auslobung	Ist
Nutzungsfläche NUF [m ²]	6.253	6.153
Technik TF [m ²]	331	386
BGF (R) [m ²]	10.400	11.823
BRI (R) [m ³]	36.000	42.514
BGF (R) IST / NUF IST	1,67	1,92
A / V	-	0,19
Versiegelung	-	30,0 %
Kosten KGR 300-500 [EUR]	18.340.000*	19.930.000

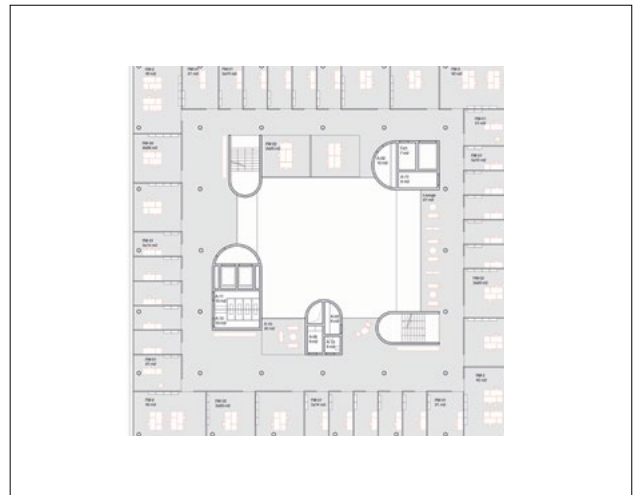
* indizierter Kostenrahmen QIV 2021

Leitidee (Zitat Verfasser)

Das Bürohaus mit seinem unterschiedlichen Außen und Innen ist die Einheit zweier Welten, welches den Masterplan mit einer flexiblen Bürolandschaft verbindet, wobei das offene Erdgeschoss zwischen den umschließenden Außenräumen vermittelt. Die Atrium Typologie definiert drei Zonen: Den modularen Büroring, die vertikalen Kernzonen mit Nebenräumen und das zentrale Atrium als gemeinschaftlicher Ort.



Lageplan



Regelgrundriss



Perspektive außen



Büros Basisvariante und Alternativkonzept

1004

Städtebau

- 7-geschossiges Atriumhaus (überdachter Innenhof/ Halle) mit rundum zurückweichendem EG auf quadratischem Grundriss (42x42m) auf westlicher Hälfte des Wettbewerbsgebiets, Teilunterkellerung; östlich gestaltete Flächen mit Spiel- und Sportbereichen und „wilder Garten“

Architektonische Gestaltung

- Gestaltung und Materialität: Betonkonstruktion (Recyclingbeton) modular, horizontale Fassadengliederung mit durchgehenden Fenster- und Brüstungsbändern, Pfosten-Riegel-Fassade Holz, weiß lasiert
- Innere Gliederung: Atrium als Erweiterung des Eingangsbereichs und Lounge, hier Freitreppe in 1.OG, Büroräume an Außenfassaden und zu Atrium, Besprechungs- und Sonderräume sowie „freie Arbeitsbereiche“ an offenen Galerien zu Atrium; Treppen Aufzüge und Nebenräume in Betonkernen an Atrium
- Grundrissvarianten: dargestellt Gebäudeecke mit 12, bzw. 22 Achsen, Basisvariante Mittelflur mit Lounge-Aufweitung zum Hof sowie einseitig Einzel-, Doppel- und Dreierbüros, 14 Arbeitsplätze; Alternativkonzept mit beidseitigen Zellenbüros - „Gruppenräume“ mit 4 Arbeitsplätzen sowie Einzel- und Doppelbüros, insg. 20 Arbeitsplätze (+40%)
- Eingänge und Erschließung: Haupteingang zentral an Platzseite (Drehtür), Nebeneingänge nördlich und östlich, Anlieferung an Nordostecke,
- Freianlagen: Platzbelag ebene und glatte Fläche im unmittelbaren Umfeld des Gebäudes aus eingefärbtem Asphalt; Fahrradbügel im Eingangsbereich, monolithische Bankelemente, diverse fest installierte Fitnessgeräte; gestaltete Freiflächen (Fitness Garten, Spielplatz) östlich; wilder Garten östlich, Dachterrasse (mit Photovoltaik)
- Ideenteil: Platzgestaltung mit zwei rechteckigen Grünflächen - die größere mit Biotopgarten - und diesen jeweils zugeordnet lange Sitzbänke sowie Fahrradstellplätze gegenüber der Eingangszone
- Stellplätze Fahrräder: 102 STP südöstlich im Außenbereich mit Überdachung (Metallkonstruktion), weitere auf Platzfläche

Funktionalität

- Funktionen: UG: Technik, Archiv, WC EG: halböffentliche Funktionen, Sitzungszimmer, Lounge, Fitnessbereich Poststelle; 1. OG: infrastrukturelles Management BGM, Computer-

Schulung und Familienzimmer; 2. OG: IT, FM; 3.OG, 4. OG: weitere Büroetagen, 5. OG: Finanzservice, IT, FM, 6. OG: Personalservice; Dachterrasse begehbar um Überdachung Lichthof

- Riegeliefen: 13,20 / 13,80 /
- Stützenraster: 6,50 m / 6,80 m
- Fassadenraster: 1,35 m
- Geschosshöhe EG: 4,60 m Regel: 3,60 m
- lichte Raumhöhe EG: 3,26 Regel: 3,10 (Flur 2,70 m)
- Unterkellerung: Ja
- Belichtung/Belüftung Büros: Motorisierter Sonnenschutz außen, Textilmarkise, Festverglasung / Kipfenster, Dreifach-Isolierverglasung mit Holzrahmenkonstruktion
- Größe Einzelbüros ca. 14 m²

Realisierbarkeit

- Raumprogramm: Raumprogramm grundsätzlich erfüllt
- Baufeld: eingehalten
- Platzkante: eingehalten
- Abstandsflächen: eingehalten
- Biotope: Erhalt nördliche und südliche Biotopfläche möglich
- Brandschutz: keine Angaben
- Haustechnik: Lüftungsverteilung horizontal in Rippendecken, sonst keine Angaben
- Nachhaltigkeit: Modulare Bauweise, Recyclingbeton, Fassade Pfosten-Riegel-Konstruktion aus Holz, Bio-solarer Dachgarten mit PV-Anlage, Fensterflächenanteil 57 %, Flächeneffizienzfaktor 0,52
- Regenwasserbewirtschaftung: Anlagen in Außenanlagen Regenwasserentwässerung der befestigten Oberflächen über freies Gefälle in nicht versiegelte Flächen. Ggf. unter Einbeziehung unterirdischer Rigolen
- Flächenbilanz NUF, BGF und BRI im ungünstigen Bereich (bezogen auf sämtliche Wettbewerbsarbeiten);
- Prüfergebnis Kosten KG 200 - KG 700: € 25.987.286,- entspricht + 5,43 %, KG 300 - KG 500 entspricht + 8,67 % über indiziertem Kostenrahmen; Mehrkosten begründet durch ungünstige Flächenbilanz und überdurchschnittliche Kosten der KG 400.

1005



Modellfoto

Planungsdaten	Auslobung	Ist
Nutzungsfläche NUF [m ²]	6.253	6.107
Technik TF [m ²]	331	337
BGF (R) [m ²]	10.400	10.474
BRI (R) [m ³]	36.000	38.129
BGF (R) IST / NUF IST	1,67	1,72
A / V	-	0,28
Versiegelung	-	34,2 %
Kosten KGR 300-500 [EUR]	18.340.000*	19.370.000

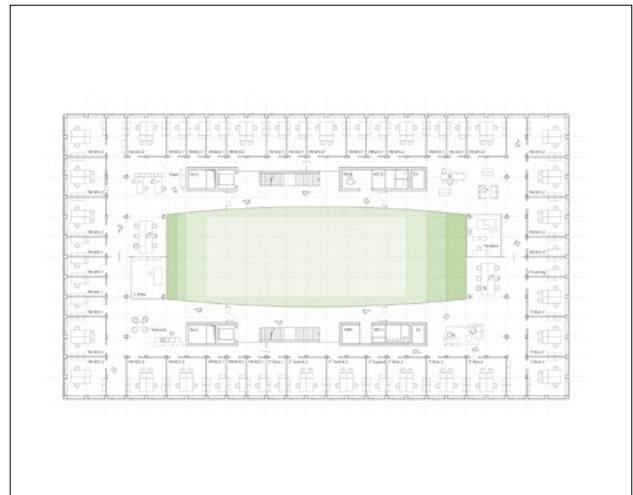
* indizierter Kostenrahmen QIV 2021

Leitidee (Zitat Verfasser)

Mit größtmöglicher Gelassenheit besetzt das Volumen von 34 x 60 und einer Höhe von 22 Metern das östliche Ende des Areals. Maximal nach Süden gerückt ist es rundherum von weitem Grün umgeben. In der Annäherung bildet die differenzierte Sockelzone eine freundliche Willkommensgeste und verzahnt die zentralen Funktionen im Erdgeschoss mit dem Außenraum und dem begrünten, terrassierten Innenhof.



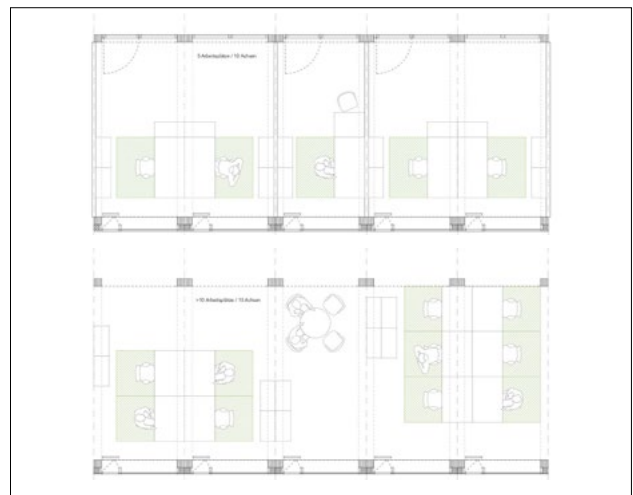
Lageplan



Regelgrundriss



Perspektive außen



Büros Basisvariante und Alternativkonzept (3. Nachverdichtung)

1005

Städtebau

- sechsgeschossiger Baukörper mit abgetrepptem Innenhof, Wandelgang im Norden und eingeschossiger Ausbuchtung nach Süden

Architektonische Gestaltung

- Gestaltung und Materialität: eingeschossiger Eingangsbereich im Norden mit anschließender offener Erdgeschosszone um den Innenhof mit Besprechungsräumen und Lounge; abgetreppte Schmalseiten des Innenhofes „Kaskadengarten“ mit gebäudeintegrierten Trögen; Gebäudekern aus Stahlbeton mit umlaufender Schicht aus seriell hergestellten Holzmodulen für die Büros, Holz-Modulbauweise mit BSH-Eckstützen und Fassaden aus Holzelementen, Fassade EG: Stahlbeton mit Kerndämmung
- Innere Gliederung: Orientierung aller festen Arbeitsplätze zu den Außenfassaden, am Innenhof offene Bereiche, Nebenräume und Besprechungsräume
- Grundrissvarianten: dargestellt 6 Achsen, Flurzonen nicht dargestellt; Basisvariante Einzel- und Doppelbüros, 5 Arbeitsplätze; Alternativkonzept (1. und 2. Nachverdichtung) mit Einzel- und Dreierbüros, 7 Arbeitsplätze (+40%); Alternativkonzept (3. Nachverdichtung) mit Openspace-Büros, 10 Arbeitsplätze (+100%)
- Eingänge und Erschließung: Haupteingang im Norden über Wandelgang, Anlieferung im Süden; 2 einläufige, offene Treppen, räumlich mit WCs und Aufzügen verbunden, von südlichem Treppenhaus kein direkter Ausgang ins Freie; überdachte Anlieferung im Süden mit anschließender Poststelle und Archiv
- Freianlagen: Garten im Osten „Gartenoase“, mit Retentionsmulde; Gehölzhain im Norden als Puffer zur Feuerwache; Erhalt der Bestandsbäume größtenteils möglich, Erhalt der Umfassungsmauer
- Ideenteil: Vorplatz mit frei verteilten Sitzelementen und in Grünfläche integrierten Biotopen
- Stellplätze Fahrräder: 96 STP überdacht im Wandelgang nördlich des Gebäudes, E-Fahrräder Abstellraum im Gebäude am Wandelgang

Funktionalität

- Funktionen: EG: Lounge mit Zugang zum Garten im Osten, Poststelle, Besprecher; 1. OG: Personalservice, weitere Abt.; Besprecher 2. OG: Finanzservice, FM B/O, ZVS; 3. OG: IT, FM B/O; 4. OG: FM B/O, weitere Abt.; 5. OG: weitere Abt.

- Riegelweiten: 12-13,5 m
- Stützenraster: 4,8-6,9 m
- Fassadenraster: 2,4 m
- Geschosshöhe EG: 4,65 m, Regel: 3,50 m
- lichte Raumhöhe EG: 3,90 m; Regel: 2,95 m
- Unterkellerung: Gebäude teilunterkellert
- Belichtung/Belüftung Büros: Fenster, BRH 45 cm, Holz-Öffnungsflügel mit Öffnungsbegrenzung und festverglaste Fenstern mit außenliegenden Raffstoren, Tageslichtlenkung, textilem Blendschutzrollo
- Größe Einzelbüros ca. 11 m²

Realisierbarkeit

- Raumprogramm grundsätzlich erfüllt
- Baufeld eingehalten
- Platzkante eingehalten
- Abstandsflächen im Innenhof nicht eingehalten
- Biotope: Erhalt nördliche und südliche Biotopfläche möglich und in Platzgestaltung integriert
- Brandschutz: 4 Nutzungseinheiten von ca. 400 m², offene Treppe mit angrenzenden Sanitärbereich voraussichtlich nicht möglich
- Haustechnik: Nutzung Fernwärme, natürliche Be- und Entlüftung, Ergänzungslüftung der Besprechungsräume
- Nachhaltigkeit: Hybridkonstruktion und Holz-Modulbauweise, Beton und Ausbau aus Recyclingmaterialien, Gründach/ Regenwasserrückhaltung, PV-Anlage, Low-Tech, Fensterflächenanteil (56 %), Flächeneffizienzfaktor 0,58
- Regenwasserbewirtschaftung: Gründach, Regenspeicher, Retentionsmulde
- Flächenbilanz NUF, BGF und BRI im günstigen Bereich (bezogen auf sämtliche Wettbewerbsarbeiten). NUF unter den Vorgaben aus BP
- Prüfergebnis Kosten KG 200 - KG 700: € 25.308.159,- entspricht + 2,67 %, KG 300 - KG 500 entspricht + 5,60 % über indiziertem Kostenrahmen.

1006



Modellfoto

Planungsdaten	Auslobung	Ist
Nutzungsfläche NUF [m ²]	6.253	6.301
Technik TF [m ²]	331	370
BGF (R) [m ²]	10.400	11.770
BRI (R) [m ³]	36.000	39.554
BGF (R) IST / NUF IST	1,67	1,87
A / V	-	0,30
Versiegelung	-	40,2 %
Kosten KGR 300-500 [EUR]	18.340.000*	22.300.000

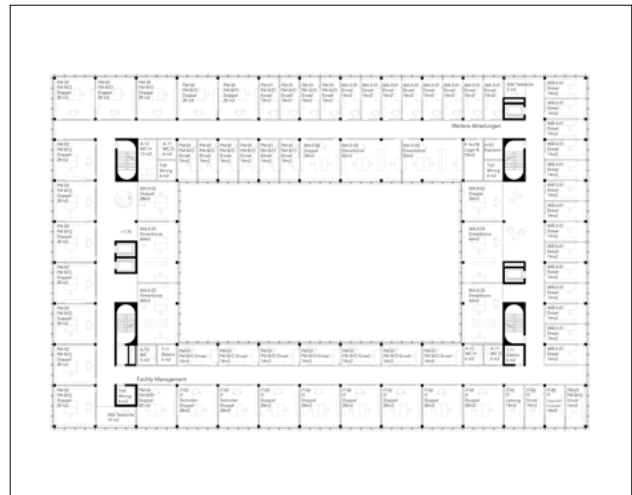
* indizierter Kostenrahmen QIV 2021

Leitidee (Zitat Verfasser)

Der Entwurf sieht einen Atriumtyp vor, der sich um einen offenen Hof wickelt. Beginnend mit dem südwestlichen Hochpunkt stuft sich die Kubatur als Kaskade bis zum Tierpark auf der Südseite ab. Das Gebäude erhält einen Einschnitt im Erdgeschoss als angemessene Eingangsgeste zum Platz. Ein windmühlenförmiges Erschließungssystem ermöglicht neben Ausblicken eine klare Orientierung.



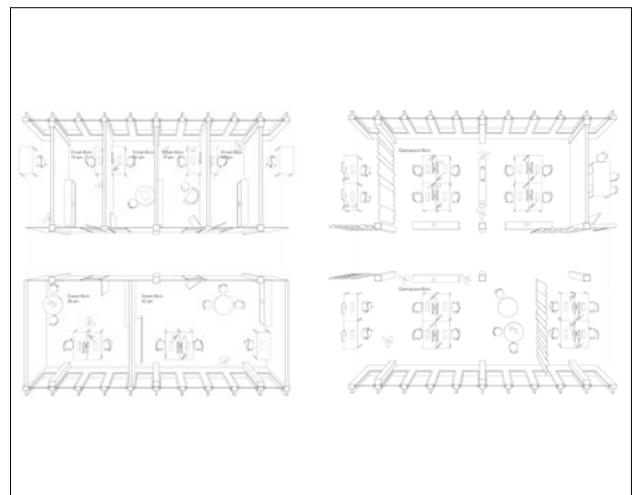
Lageplan



Regelgrundriss



Perspektive außen



Büros Basisvariante und Alternativkonzept

1006

Städtebau

Ringförmiger um Innenhof angeordneter Baukörper, von Westen nach Osten abgetrepppt 6-, 4- und 3-geschossig; Ausbildung des 6-geschossigen Hochpunktes in Süd-West-Ecke gem. städtebaul. Werkstattverfahren

Architektonische Gestaltung

- Gestaltung und Materialität: Tragstruktur in Brettsperrholz, Stützen und Rippendecke im Innern sichtbar; Fassade mit durchlaufenden Bandfenstern und Holzverkleidung (vorelementierte Holztafelbauweise)
- Innere Gliederung: ringförmige Erschließung; Ost- und Westflügel dreibündig mit innenliegender Erschließung und Nebenfunktionen; Nord- und Südflügel zweibündig; Südflügel schmaler mit querliegenden Einzelbüros
- Grundrissvarianten: dargestellt 10 Achsen, Basisvariante Mittelflur mit Einzel-, Doppel- und Dreierbüros, 11 Arbeitsplätze; Alternativkonzept mit Openspace-Büros, offener Mittelflur, textile Raumtrenner, 20 Arbeitsplätze (+80%)
- Eingänge und Erschließung: Haupteingang vom Quartiersplatz im Norden; Anlieferung von Norden; Eingang Personalservice von Osten; separater Eingang Radfahrer im Osten; öffentliche Durchwegung des Hofes; 4 notwendige Treppen, innenliegend, kein direkter Ausgang im EG
- Freianlagen: Hof als begrünter Pausenhof mit öffentlicher Durchwegung; im Osten Sitzgelegenheiten und Waldbiotop; Dachterrasse im 3.OG
- Ideenteil: Im Norden Quartiersplatz mit Aufweitung vor Haupteingang; Grünfläche als Biotop, Staudenbeet etc.
- Stellplätze Fahrräder: 110 STP im EG innenliegend, zusätzl. 10 STP im Durchgang witterungsgeschützt

Funktionalität

- Funktionen: EG: Foyer, Poststelle, infrastruktl. Management, Lounge, Besprechung; 1.OG: Personalservice, FM; 2.OG: Weitere Abt., FM; 3.OG: weitere Abt.; 4.OG: Finanzservice, weitere Abt.; 5.OG: Finanzservice
- Riegeltiefen: 11,8; 14,5 und 17 m
- Stützenraster: 5,4 m
- Fassadenraster: 1,35m
- Geschosshöhe: EG 4,2m; Obergeschosse 3,5m
- lichte Raumhöhe Obergeschosse: 2,9m
- Unterkellerung: Teilunterkellerung unter Nordflügel
- Belichtung/Belüftung Büros: Bandfenster; im EG

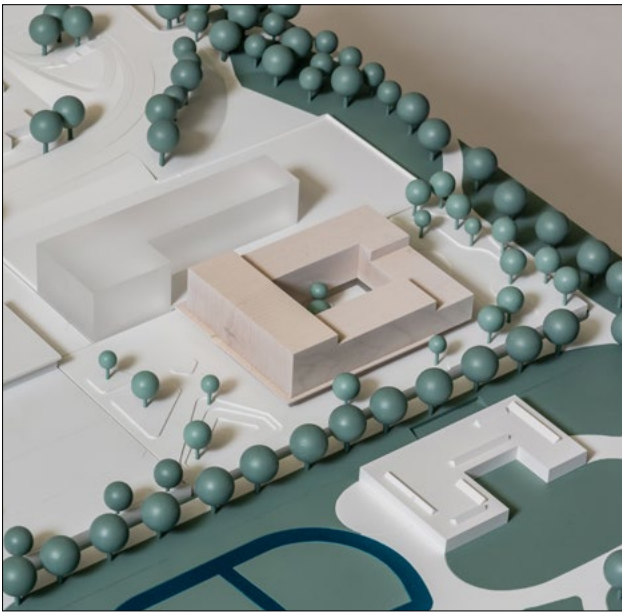
bodentief, in den Obergeschossen Brüstungshöhe 80 cm; außenliegender Sonnenschutz mit Tageslichtlenkung und automatischem Betrieb; Fenster offenbar

- Größe Einzelbüros ca. 14 m²

Realisierbarkeit

- Raumprogramm grundsätzlich erfüllt
- Baufeld eingehalten
- Platzkante eingehalten
- Abstandsflächen eingehalten
- Biotop: Erhalt nördliche und südliche Biotopfläche möglich
- Brandschutz: Nutzungseinheiten vorgeschlagen; Nutzungsabschnitte im Grundriss nicht dargestellt; Treppen führen im EG nicht direkt ins Freie
- Haustechnik: anspruchsvolles Haustechnikkonzept mit zahlreichen Komponenten: Erdwärme, Heiz-/Kühlsegel an Decken, Lüftung „CO2 geregelt raumweise“ mit WRG
- Nachhaltigkeit: Holzskelettbau, Gebäude aus recycelbaren, ökologisch unbedenklichen Materialien, Gründach/Regenwasserrückhaltung, Klimaneutrales Konzept, WP und PV-Anlage mit Batteriespeicher, Fensterflächenanteil 39 %, Flächeneffizienzfaktor 0,54
- Regenwasserbewirtschaftung: „Solargründach“, Retentionsdach auf Dachfläche; Hochbeete auf Dachterrasse
- Flächenbilanz NUF, BGF und BRI im ungünstigen Bereich (bezogen auf sämtliche Wettbewerbsarbeiten);
- Prüfergebnis Kosten KG 200 - KG 700: € 28.883.848,- entspricht + 17,18 %, KG 300 - KG 500 entspricht + 21,62 % über indiziertem Kostenrahmen; Mehrkosten begründet durch ungünstige Flächenbilanz und überdurchschnittliche Kosten der KG 300 (Holz-Element Thermofassaden etc.) sowie der KG 500

1007



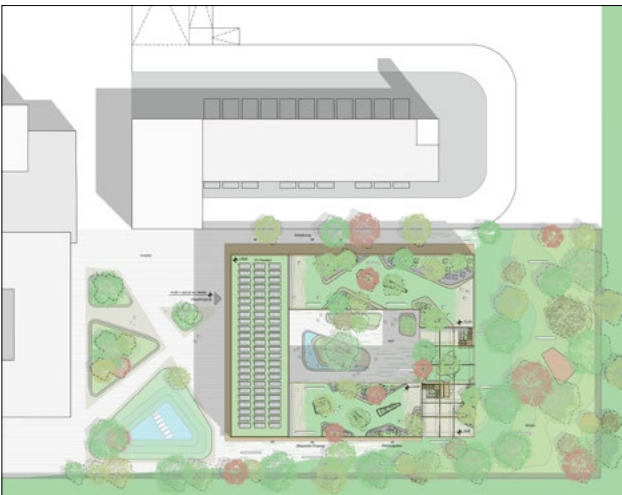
Modellfoto

Planungsdaten	Auslobung	Ist
Nutzungsfläche NUF [m ²]	6.253	6.323
Technik TF [m ²]	331	325
BGF (R) [m ²]	10.400	11.524
BRI (R) [m ³]	36.000	36.749
BGF (R) IST / NUF IST	1,67	1,82
A / V	-	0,28
Versiegelung	-	38,0 %
Kosten KGR 300-500 [EUR]	18.340.000*	21.410.000

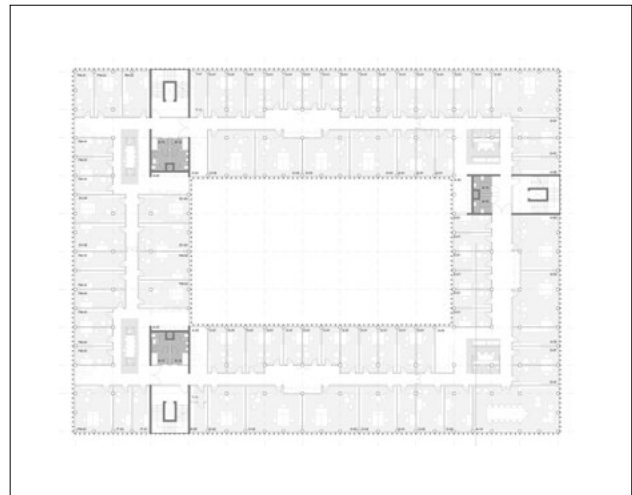
* indizierter Kostenrahmen QIV 2021

Leitidee (Zitat Verfasser)

Das Material macht die Musik. Ein rundum grünes Bürodienstgebäude entsteht. Vom Städtebau über die Außenanlagen, vom Bürokonzept über die Gebäudetechnik, vom Recycling bis zu den eingesetzten Materialien. Nachhaltigkeit ist hier Konzept - und der Baustoff ist Holz.



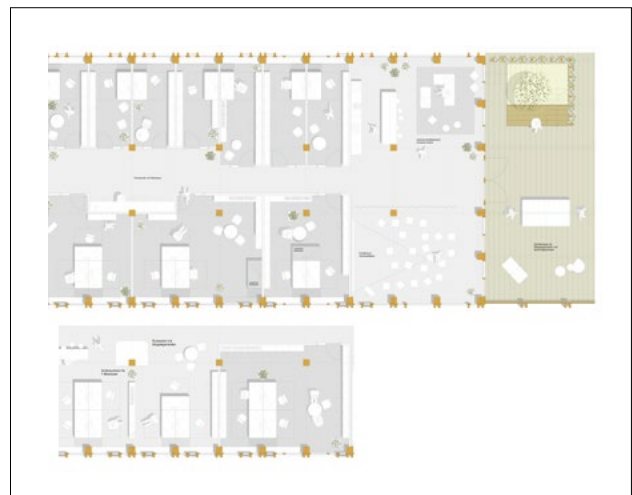
Lageplan



Regelgrundriss



Perspektive außen



Büros Basisvariante und Alternativkonzept

1007

Städtebau

- Hofgebäude mit 3 - 5 Geschossen mit zurückspringendem EG zu West- und Südseite, Hof (20,00 m x 35,0 m) an Südostecke unter aufgeständertem 1.OG mit Außenraum Ost verbunden; östlicher Abschluss des Wettbewerbsgebiets mit Baumpflanzungen

Architektonische Gestaltung

- Gestaltung und Materialität: Buche-Holzskelettbau drei Treppenhäuser aus Stahlbeton. Stützenweiten von 5 m, Fassade besteht aus vorgefertigten Elementen im Holzrahmenbau, Fassade mit vertikaler Gliederung durch schmale und breite Fassadenfelder, schmale Öffnungsflügel, dahinterliegend Photovoltaikmodule an Brüstung, Dächer begehbar und bepflanzt, mit Treppen verbunden, Deckenplatten als Holzpaneelsystem vorgefertigt
- Innere Gliederung: Foyer mit eingestellten Besprechern, Anschluss an Hof, je ein Treppenraum mit Aufzug an Nord- und Südfassade, zweibündige Bürogliederung in den Regelgeschossen, teilw. eingestellte mittige Teekücheninseln und Aufweitungen
- Grundrissvarianten: dargestellt 10 Achsen, Basis- und Alternativvariante in einer Zeichnung, Mittelflur mit „Sitzresen“ sowie Einzel- und Doppelbüros zur einen (7 Arbeitsplätze) und Dreierbüros zur anderen Flurseite (8 bzw. 9 Arbeitsplätze), Alternativkonzept mit Großraumbereich und Viererbüro, 11 Arbeitsplätze (+60%, bzw. +40%)
- Eingänge und Erschließung: Haupteingang an Platzseite Foyer mit Anbindung Hof, Nebeneingänge nördlich und südlich sowie bei Fahrradabstellraum südöstlich, Anlieferung nördlich ohne Wendefläche
- Freianlagen: Freiräume mit inselartigen Elementen, Belag nach Osten hin übergehend in Rasenfläche, Einfassungselemente auf Platzbereich Innenhof aus Betonwerksteinblöcken in heller Farbgebung, Oberflächen fein-sandgestrahlt, Vegetationsflächen mit Bäumen, Sträuchern, Pflanzenauswahl mit trockenheitsresistenten Arten Stauden, Gräsern und Bodendeckern; Dachflächen Pflanzung intensiv und extensiv begrünt mit Pergola
- Ideenteil: schräge Aufteilung des Platzes in eine befestigtere Eingangszone und einen Teil mit großen dreiecksförmigen Grünflächen, diese mit Biotopgarten und Retentionsmulde, bzw. umlaufenden Sitzbänken als äußerer Begrenzung
- Stellplätze Fahrräder: Fahrradraum südöstlich, ca 60 STP

Funktionalität

- Funktionen: UG: Technik; EG: Empfang, Lounge, Besprechung, IM, Fitness etc.; 1. OG: IT, FM, Pers. Serv.; 2. OG: FM, weitere Abt.; 3.OG: FM, weitere Abt.; 4. OG: FM
- Riegeliefen: 15 m / 13,75 m
- Stützenraster: 5,0 m
- Fassadenraster: 2,5 m
- Geschosshöhe: EG: 4,50 m Regel: 3,5 m
- lichte Raumhöhe: EG: 3,50 m Regel: 3,0 m
- Unterkellerung: Teilunterkellerung
- Belichtung/Belüftung Büros: Holzintegralflügel, Öffnungsflügel in schmalen opaken Elementen, außenliegender Sonnenschutz, zusätzl. Nachlüftungsöffnungen
- Größe Einzelbüros ca. 12-13 m²

Realisierbarkeit

- Raumprogramm grundsätzlich erfüllt
- Baufeld eingehalten
- Platzkante eingehalten
- Abstandsflächen eingehalten
- Biotope: Erhalt südliche Biotopfläche möglich, nördl. eingeschränkt
- Brandschutz: Abschnitte dargestellt,
- Haustechnik: haustechnische Konzept Lowtech, Leitbild digitaler Suffizienz, Heizen, Kühlen und Lüften erfolgt über einen Klimaboden, Zuluft wird als Quellaftsystem über den Doppelboden, Abwärme wird nutzbar gemacht
- Nachhaltigkeit: Holzkonstruktion/vorgefertigter Holzrahmenbau, Klimaneutrales Konzept, WP-Luft/Erdkanal und PV-Anlage Dach und Fassade, Low-Tech, Biodiversität, Fensterflächenanteil 43 %, Flächeneffizienzfaktor 0,55
- Regenwasserbewirtschaftung: Fassadenrinne mit Maschenrostabdeckung, Anschlussleitungen in Richtung Mulden (ggf. Mulden-RigolenSystem nach Berechnung); zusätzlich notwendige Entwässerungspunkte (Hofabläufe oder Richtung Mulden-Rigolen-System), Wasserbecken im Innenhof mit Fontänen aus Stahlblech mit Pumpentechnik (Reinigung Uferzone), Dachflächen erfolgt mittels versickerungsfähigem Füllboden sowie entsprechenden Substraten
- Flächenbilanz NUF, BGF und BRI im mittleren bis ungünstigen Bereich (Bezug: alle Wettbewerbsarb.);
- Prüfergebnis Kosten KG 200 - KG 700: € 27.782.287,- entspricht + 12,71 %, KG 300 - KG 500 entspricht + 16,76 % über indiziertem Kostenrahmen; Mehrkosten begründet durch ungünstige Flächenbilanz und überdurchschnittliche Kosten der KG 400 (Heiz-, Kühl-, Lüftungs-, Klimaboden) sowie der KG 500

1008



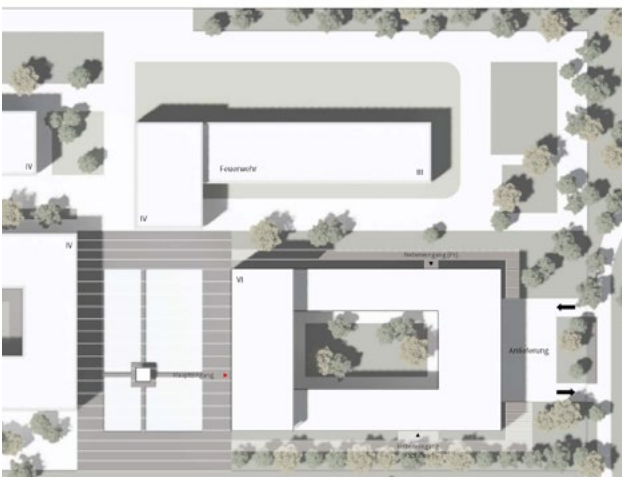
Modellfoto

Planungsdaten	Auslobung	Ist
Nutzungsfläche NUF [m ²]	6.253	5.965
Technik TF [m ²]	331	339
BGF (R) [m ²]	10.400	13.574
BRI (R) [m ³]	36.000	55.661
BGF (R) IST / NUF IST	1,67	2,28
A / V	-	0,23
Versiegelung	-	38,3 %
Kosten KGR 300-500 [EUR]	18.340.000*	25.370.000

* indizierter Kostenrahmen QIV 2021

Leitidee (Zitat Verfasser)

Der wesentliche Charakter der im Rahmen des Werkstattverfahrens festgehaltenen Baustruktur wird konsequent verfolgt. Das Thema „ein zentral gelegter hofbildender Raum“ wird mit der Grundidee des modernen Verwaltungsbaus als bürgernahes Kommunikationszentrum verknüpft. Das neue Finanzverwaltungsgebäude ist hier als ein Solitär mit einem Eckturm, gleichwohl ein Pavillon auf dem Sockel definiert.



Lageplan



Regelgrundriss



Perspektive außen



Büros Basisvariante und Alternativkonzept

1008

Städtebau

- viergeschossiger Baukörper mit Innenhof, zum Platz hin sechsgeschossig mit Loggia

Architektonische Gestaltung

- Gestaltung und Materialität: Gerasterte Lochfassade mit gleichen Fensterformaten; geschossübergreifende Fassadenordnung der Innenhoffassaden sowie des erhöhten Baukörpers am Platz, dort tlw. freigestellt („Pavillon“); Stahlbeton-Skelettbau, aussteifende Kerne, Fassade aus Naturstein / Betonwerkstein.
- Innere Gliederung: symmetrische Anlage, 4 Erschließungskerne, Organisation der Bürogeschosse als Zweibund; am Innenhof schmale Raumzone mit Büros und Loggien; im Aufbau offener Bürobereich, Lounge und Fitness
- keine Grundrissvarianten dargestellt
- Eingänge und Erschließung: zweigeschossiger Haupteingang am Platz mit Empfang und Wartebereich, Nebeneingang Personalservice im Norden, Radfahrer-Eingang auf Südseite
- Freianlagen: wenig Aussagen zu den Freianlagen, Innenhof als „Pausenhof“, „Anlieferplatz“ im Osten; Erhalt der Bestandsbäume in Randbereichen möglich (Norden, Südosten); keine Aussage zum Erhalt der Umfassungsmauer
- Ideenteil: Pavillon „Treffpunkt“ auf dem Platz
- Stellplätze Fahrräder nicht dargestellt, Nebeneingang Radfahrer von Süden

Funktionalität

- Funktionen: EG: Anlieferung, Besprecher; 1. OG: Personalservice, IT, weitere Abt.; 2. OG: Facility Management, weitere Abt.; 3. OG: ZVS, Finanzservice, weitere Abt.; 4. OG: weitere Abt. mit Loggia, 5. OG: Lounge und Fitnessraum mit Loggia
- Riegeltiefen: 11,5-17m
- Stützenraster: unklar
- Fassadenraster: 2,7 m
- Geschosshöhe EG: 4,05 m, Regel: 4,05 m
- lichte Raumhöhe EG: 3,75 m; Regel: 3,15 m
- Unterkellerung: Gebäude vollunterkellert, Grundriss UG nicht dargestellt
- Belichtung/Belüftung Büros: bodentiefe Fenster
- Größe Einzelbüros ca. 14 m²

Realisierbarkeit

- Raumprogramm lückenhaft; Raumgruppe Archiv, Fahrrad-Bereiche und barrierefreie WCs nicht dargestellt, Grundriss Untergeschoss fehlt; Poststelle nicht als eigener Raum sondern Teil des offenen EGs

- Baufeld eingehalten
- Platzkante eingehalten
- Abstandsflächen eingehalten
- Biotope: keine Aussagen, Erhalt nördliche Biotopfläche tlw. möglich
- Brandschutz: keine Aussagen zu Brandabschnitten, Treppenhäuser funktionieren nicht als Rettungsweg
- Haustechnik: Wärmepumpe, natürliche Lüftung, zusätzlich mechanische Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Kompaktkältemaschine mit Wärmerückgewinnung, PV
- Nachhaltigkeit: Bauteilaktivierung, PV-Anlage Dach, Low-Tech, Biodiversität, Fensterflächenanteil k.A., Flächeneffizienzfaktor 0,44
- Regenwasserbewirtschaftung: keine Aussagen
- Anlieferung von Osten über Tierpark
- Flächenbilanz NUF, BGF und BRI im sehr ungünstigen Bereich (bezogen auf sämtliche Wettbewerbsarbeiten). BRI 54,47 % über Vorgabe. NUF dennoch unter den Vorgaben aus BP
- Prüfergebnis Kosten KG 200 - KG 700:
€ 32.715.018,- entspricht + 32,72 %, KG 300 - KG 500 entspricht + 38,34 % über indiziertem Kostenrahmen; Mehrkosten begründet durch sehr ungünstige Flächenbilanz, überdurchschnittliche Kosten der KG 300 (Fassadenbauteile) und KG 400 (Geothermie, mechanische Belüftung UG)

1009



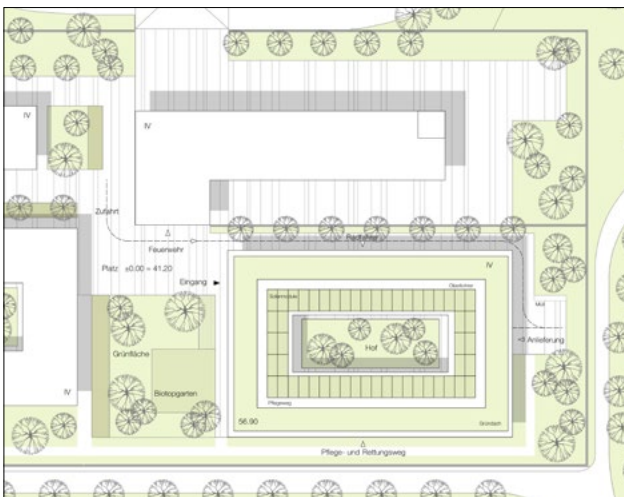
Modellfoto

Planungsdaten	Auslobung	Ist
Nutzungsfläche NUF [m ²]	6.253	6.525
Technik TF [m ²]	331	316
BGF (R) [m ²]	10.400	11.236
BRI (R) [m ³]	36.000	41.800
BGF (R) IST / NUF IST	1,67	1,72
A / V	-	0,28
Versiegelung	-	48,5 %
Kosten KGR 300-500 [EUR]	18.340.000*	20.810.000

* indizierter Kostenrahmen QIV 2021

Leitidee (Zitat Verfasser)

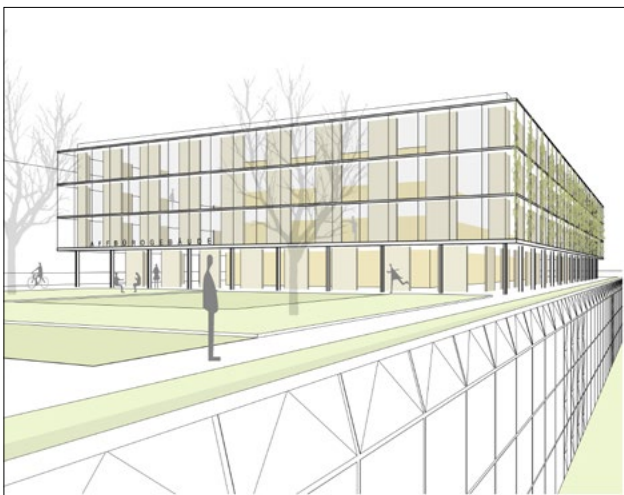
„Bürogebäude nachhaltig gedacht“ Der Neubau präsentiert sich als kompakter viergeschossiger Baukörper mit einem großzügigen Innenhof. Ein gedeckter Umgang im Erdgeschoss ermöglicht die Erschließung von allen Seiten. Ein hölzernes, filigranes und auf der Südseite begrüntes Balkonmotiv bestimmt die Erscheinung. Planungsziel ist ein energieeffizientes, wirtschaftliches und nachhaltiges Gebäude.



Lageplan



Regelgrundriss



Perspektive außen



Büros Basisvariante und Alternativkonzept

1009

Städtebau

Durchgehend viergeschossiger, rechteckiger Baukörper mit Innenhof, EG allseitig zurückgesetzt

Architektonische Gestaltung

- Gestaltung und Materialität: Tragstruktur in Brettsperrholz, Stützen und Unterzüge im Innern sichtbar; Geschossdecken umlaufend 1m auskragend; Südseite in den Obergeschossen begrünt; Fassade alternierend mit bodentiefen Fenstern und opaken Holzrahmenelementen
- Innere Gliederung: ringförmige Erschließung; dreibündig mit innenliegenden Erschließungskernen und Nebenfunktionen und Kommunikationsbereichen; 4 Lichthöfe 2,8 x 5,4m im mittleren Bund
- Grundrissvarianten: dargestellt 10 Achsen, Basisvariante Kombizone und seitlich Einzel-, Doppel- und Dreierbüros, 8 Arbeitsplätze; Alternativkonzept mit „Bürolandschaft“ auf einer Seite, 14 Arbeitsplätze (+75%)
- Eingänge und Erschließung: Haupteingang vom Platz im Norden; Eingang Radfahrer im Norden; Anlieferung im Osten; Personalservice im Süden; 3 notwendige Treppen, zusätzliche offene Treppe im Westflügel
- Freianlagen: begrünter Innenhof; östlicher Bereich begrünt; Pflege- und Rettungsweg im Süden
- Ideenteil: nördlicher Teil als Platz ausgebildet, südlicher Bereich begrünt mit Mulde, und Biotopgarten
- Stellplätze Fahrräder: 128 STP unter auskragendem Obergeschoss, überwiegend an Nordseite, witterungsgeschützt

Funktionalität

- Funktionen: EG: Lounge, Besprechung, Post etc.; 1.OG: Finanzservice, Personalservice, Archiv ; 2.OG: FM; 3.OG: weitere Abteilungen
- Riegeltiefen: 16,8 m, zuzügl. umlaufende Schicht ca. 1,2 m (nur Außenseite)
- Stützenraster: 5,4 m
- Fassadenraster: 1,35m
- Geschosshöhe: EG 4,3m; Obergeschosse 3,6m
- lichte Raumhöhe Obergeschosse: 2,8m
- Unterkellerung: keine
- Belichtung/Belüftung Büros: bodentiefe Verglasung mit jeweils einem öffnenbaren Flügel (laut Text), zusätzlich opake Lüftungsflügel
- Größe Einzelbüros ca. 14 m²

Realisierbarkeit

- Raumprogramm grundsätzlich erfüllt
- Baufeld eingehalten
- Platzkante eingehalten
- Abstandsflächen eingehalten
- Biotop: Erhalt nördliche und südliche Biotopfläche möglich
- Brandschutz: keine näheren Angaben des Verfassers, keine Nutzungseinheiten oder Brandabschnitte angegeben; 3 notwendige Treppen; zwei Außentreppe dargestellt
- Haustechnik: mechanische Lüftungsanlage mit WRG, „insbesondere für den Winterfall“, Fußbodenheizung und -kühlung; Wärmepumpe und Gasbrennwertkessel; Solarthermie; PV
- Nachhaltigkeit: Holzkonstruktion, Gründach/ Regenwassernutzung für WC-Anlagen, WP und Gas-Brennwertkessel, PV-Anlage Dach, Fensterflächenanteil 50 %, Flächeneffizienzfaktor 0,58
- Regenwasserbewirtschaftung: extensive Dachbegrünung; Retentionsmulde im Ideenbereich
- Flächenbilanz NUF, BGF und BRI im mittleren bis ungünstigen Bereich (bezogen auf sämtliche Wettbewerbsarbeiten);
- Prüfergebnis Kosten KG 200 - KG 700: € 27.782.287,- entspricht + 9,64 %, KG 300 - KG 500 entspricht + 13,50 % über indiziertem Kostenrahmen; Mehrkosten begründet durch ungünstige Flächenbilanz und überdurchschnittliche Kosten der KG 400 (Grauwassernutzung, Fußbodenheizung sowie Kühlung) sowie der KG 500

1010



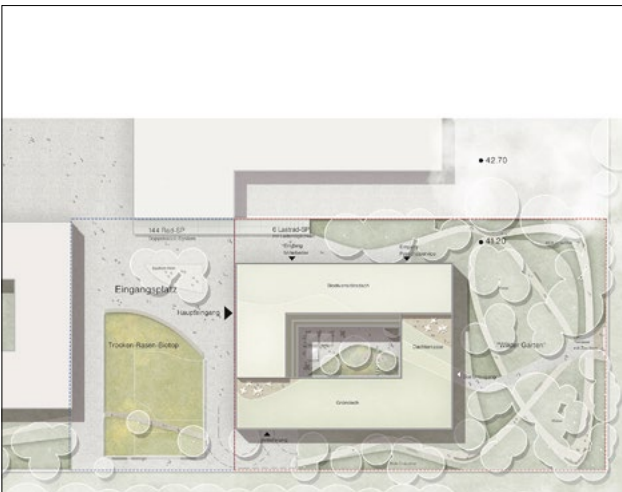
Modellfoto

Planungsdaten	Auslobung	Ist
Nutzungsfläche NUF [m ²]	6.253	6.638
Technik TF [m ²]	331	420
BGF (R) [m ²]	10.400	10.515
BRI (R) [m ³]	36.000	37.166
BGF (R) IST / NUF IST	1,67	1,58
A / V	-	0,25
Versiegelung	-	32,5 %
Kosten KGR 300-500 [EUR]	18.340.000*	19.020.000

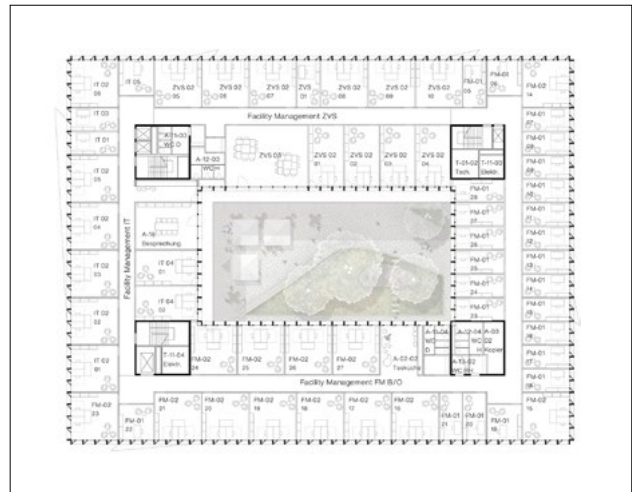
* indizierter Kostenrahmen QIV 2021

Leitidee (Zitat Verfasser)

Der 5-geschossige Büroneubau für das Bezirksamt Lichtenberg bildet in seiner sehr effizienten Organisation, nachhaltiger und adressgebender Architektur einen bedeutenden Impuls für die Gesamtentwicklung des Areals. Der Neubau überzeugt durch wirtschaftliche Realisierbarkeit, effiziente Zonierung und qualitätvolle Arbeitsplätze um den begrünten Innenhof.



Lageplan

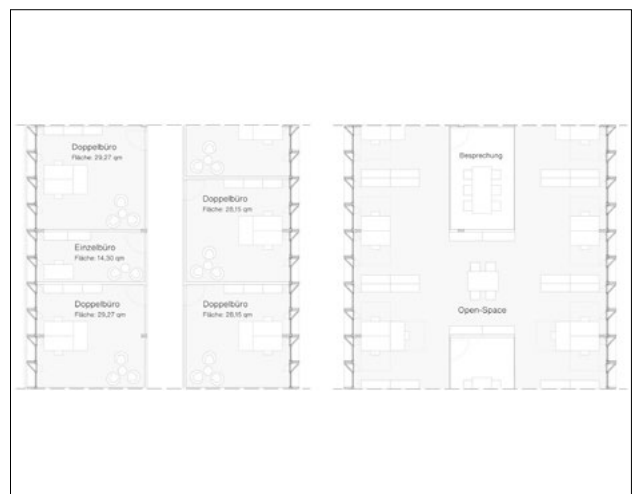


Regelgrundriss



PERSPEKTIVE

Perspektive außen



Büros Basisvariante und Alternativkonzept

1010

Städtebau

- Hofgebäude mit 3 - 5 Geschossen in Ost-Westausdehnung, Riegel nach oben im Hof rückgestaffelt, Hofdimension EG 13,50 m x 27 m / OG 16,20 m v 29,7 m

Architektonische Gestaltung

- Gestaltung und Materialität: Gebäude in Holzrahmenbauweise, Holzbalkendecken steifen die Tragrahmen horizontal aus, elementierte, vorgefertigte Holzfassade mit markanten Holzrahmen mit geschossweise verspringenden Pfosten; Dachterrasse 4.OG Süd begehbar
- Innere Gliederung: horizontale Zonierung des Neubaus, zweihüftige Büroerschließungen, Vier Erschließungs- und Versorgungskerne
- Grundrissvarianten: dargestellt 10 Achsen, Basisvariante Mittelflur mit Einzel- und Doppelbüros, 10 Arbeitsplätze; Alternativkonzept mit Openspace und Kombizone mit räumlich abgetrennten Besprechern, 12 Arbeitsplätze (+20%)
- Eingänge und Erschließung: Haupteingang an Platzseite nördlich in Lounge mit Bezug zu Hof, Mitarbeitereingang und Personalservice nördlich, Gartenzugang östlich und Anlieferung an südwestlicher Ecke von Süden
- Freianlagen: Freiräume mit gepflasterten geschwungenen Wegeflächen, östlich „Wandelgarten“, Recyceltes Kleinsteinpflaster für befahrbare Flächen, helle Wassergebundene Wegedecke für Gehwege
- Ideenteil: der Platzfläche ist eine große Grünfläche mit zum Haupteingang hin abgerundeter Kante eingeschrieben, die Biotopflächen sind dort integriert; auf der nördlichen Platzfläche ein Buchenhain; Fahrradstellplätze im Doppelstocksystem (s.u.)
- Stellplätze Fahrräder: 150 Fahrradstellplätze nördlich und auf Platzfläche Nord (vor Eingang zur zukünftigen Feuerwache), Doppelstockparker (abschließbar), Überdachung mit extensiver Begrünung

Funktionalität

- Funktionen: UG: Technik, Lager; EG: Empfang, Lounge, Comp. Schulung, PK, FM; 1. OG: FM, Besprechung; 2. OG: Fin. Serv.; 3.OG, 4. OG, weitere Abt.; Gründach, intensive Dachbegrünung, begehbar, Besprecher im 1.,2 und 3. OG; Arbeitsplätze im UG
- Riegeltiefen: 16,7 m / 14,2 m / 15,4 m
- Stützenraster: 5,4 m / 7,2 m

- Fassadenraster: 1,35 m
- Geschosshöhe EG: 4,20 m Regel: 3,35 m
- lichte Raumhöhe EG: 3,60 m Regel: 2,70 m
- Unterkellerung:
- Belichtung/Belüftung Büros: Öffnungsflügel hinter geschlossenen Holzpaneelen / Lamelle Alu-Holz und Festverglasung im Wechsel, PV Module
- Größe Einzelbüros ca. 14 m²

Realisierbarkeit

- Raumprogramm: Raumprogramm grundsätzlich erfüllt, Bereich für Wartungsarbeiten Fahrräder fehlt
- Baufeld: eingehalten
- Platzkante: eingehalten
- Abstandsflächen: eingehalten
- Biotope: Erhalt nördliche und südliche Biotopfläche möglich
- Brandschutz: Abschnitte dargestellt
- Haustechnik: gebäudetechnische Anlagen sollen unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit geplant und optimiert werden; integrierte Photovoltaik-Anlagen
- Nachhaltigkeit: Holzbauweise, Gründach mit PV-Anlage, Cradle-to-cradle-Prinzip, Fensterflächenanteil 25 %, Flächeneffizienzfaktor 0,63
- Regenwasserbewirtschaftung: Regenwassermanagement durch die besondere Betrachtung versiegelter und unversiegelter Flächen zusammen mit der Nutzung der begrünten Dachlandschaft
- Flächenbilanz NUF, BGF und BRI im günstigen Bereich (bezogen auf sämtliche Wettbewerbsarbeiten);
- Prüfergebnis Kosten KG 200 - KG 700: € 24.857.949,- entspricht + 0,84 %, KG 300 - KG 500 entspricht + 3,72 % über indiziertem Kostenrahmen

1011



Modellfoto

Planungsdaten	Auslobung	Ist
Nutzungsfläche NUF [m ²]	6.253	6.580
Technik TF [m ²]	331	389
BGF (R) [m ²]	10.400	11.123
BRI (R) [m ³]	36.000	42.723
BGF (R) IST / NUF IST	1,67	1,69
A / V	-	0,26
Versiegelung	-	44,5 %
Kosten KGR 300-500 [EUR]	18.340.000*	22.490.000

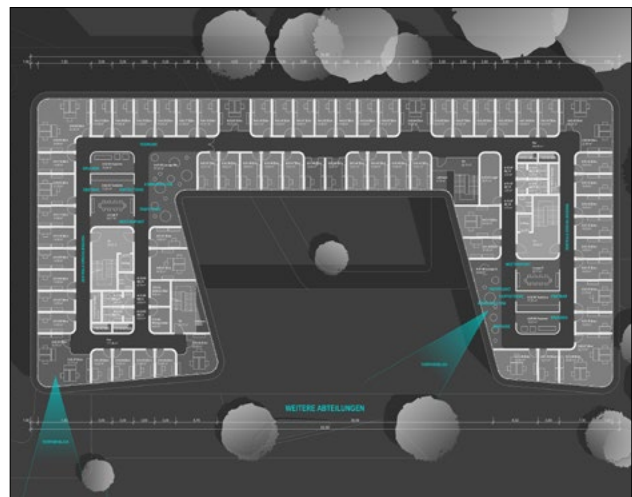
* indizierter Kostenrahmen QIV 2021

Leitidee (Zitat Verfasser)

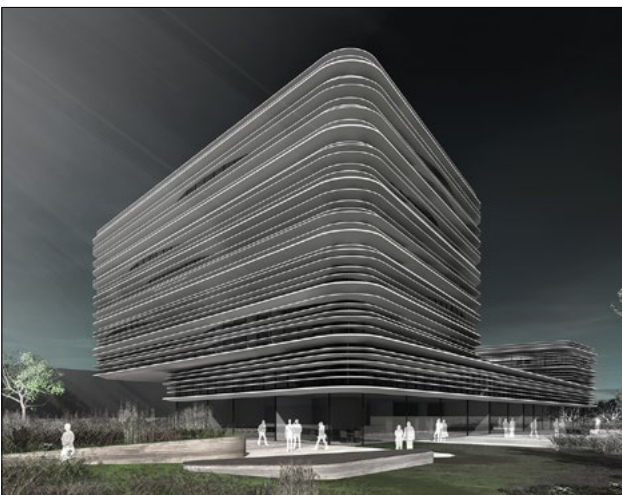
Das Gebäude öffnet sich dem Außenraum mit einer weiten Auskragung dem öffentlichen Stadtraum. Mit geschwungenen Lamellen, die lichtdurchflutete Arbeitsräume für ein konzentriertes Arbeiten ohne zusätzliche Kühlung schaffen, wird der Baukörper gefasst und strukturiert. Die Bürostruktur wurde mit einem festen Ausbauraster geplant und kann zukünftigen neuen Arbeitswelten spielend angepasst werden.



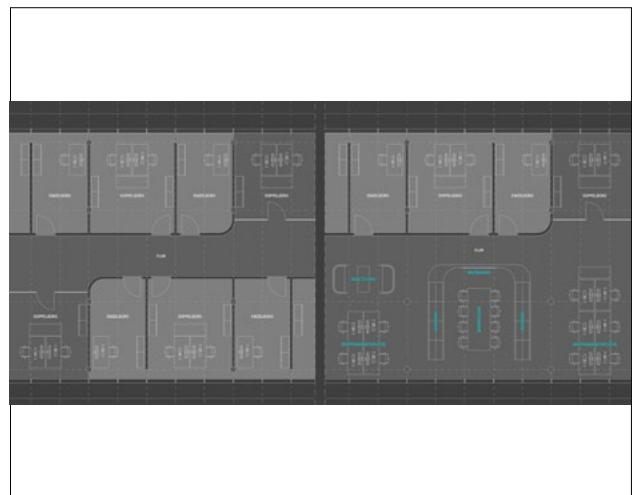
Lageplan



Regelgrundriss



Perspektive außen



Büros Basisvariante und Alternativkonzept

1011

Städtebau

- Um Innenhof gruppierte viergeschossige Anlage mit siebengeschossigem Hochpunkt am Platz und zweigeschossigem Einschnitt zum Tierpark

Architektonische Gestaltung

- Gestaltung und Materialität: Dynamische Gestaltung mit horizontalen Bändern und abgerundeten Ecken; zweigeschossiger Gebäudeeinschnitt im Nordwesten öffnet Innenhof zum Platz; Stahlbetonkonstruktion, Decke, Wände und Stützen als Fertigteile, Fassade Pfostenriegelkonstruktion (bodentiefe Fenster) mit vorgesetzten Lamellen aus Aluminiumblech;
- Innere Gliederung: Besprechungsräume, BGM, Fitness im EG nach Süden, Organisation Regelgeschoss als Drei- bzw. Zweibund
- Grundrissvarianten: dargestellt 11 Achsen, Basisvariante Mittelflur mit Einzel- und Doppelbüros, 12 Arbeitsplätze; Alternativkonzept mit Openspace (Gruppenarbeitsplätze und Besprecherinsel) sowie einseitig Einzel- und Doppelbüros, 16 Arbeitsplätze (+30%)
- Eingänge und Erschließung: Im Nordwesten überdachte Eingangszone mit zweigeschossigem Haupteingang und freie Fahrradzufahrt in Innenhof; Eingang Personalservice, Fahrradraum und Anlieferung über Innenhof, 4 Treppenhäuser, Anlieferung im Norden mit angrenzender Poststelle und Müllraum
- Freianlagen: Aufenthaltsbereich im Osten, Terrasse im Süden, Schilffläche im Innenhof; Erhalt der Bestandsbäume im Norden und Osten möglich; keine Aussage zum Erhalt der Umfassungsmauer
- Ideenteil: Platzgestaltung mit Wasserfläche und integriertem Biotop
- Stellplätze Fahrräder: 59 STP im EG Gebäude, erschlossen vom Innenhof mit gesonderten STP für Lastenrädern und Ladeplätzen für E-Räder, 20 STP offen unter Gebäudeauskragung am Platz

Funktionalität

- Funktionen: EG: Lounge mit Terrasse nach Süden, kleinere Loungebereiche in den allen weiteren Geschossen, Poststelle; 1. OG: Archiv, Facility Management; 2. OG: Finanzservice, Facility Management; 3.OG: weitere Abteilungen; 4. OG: weitere Abteilungen; 5. OG: Personalservice; 6. OG: Personalservice
- Riegeltiefen: 13-25m
- Stützenraster: 5,3 m
- Fassadenraster: 1,5 m

- Geschosshöhe EG: 4,15m, Regel: 3,35m
- lichte Raumhöhe EG: 3,55; Regel: 2,75m
- Unterkellerung: Gebäude nicht unterkellert
- Belichtung/Belüftung Büros: bodentiefe Fenster, fest eingebaute horizontale Sonnenschutzlamellen, k.A. zur Öffenbarkeit der Fenster
- Größe Einzelbüros ca. 11-16 m²

Realisierbarkeit

- Raumprogramm grundsätzlich erfüllt, Büroabteilungen zu knapp bemessen, dafür sehr große Loungebereiche in jedem Geschoss
- Baufeld eingehalten
- Platzkante eingehalten
- Abstandsflächen eingehalten
- Biotope: Erhalt nördliche und südliche Biotopfläche möglich
- Brandschutz: keine Angaben, Konzept mit Nutzungseinheiten von ca. 400 m² wohl nicht überall umsetzbar, notwendige Flure
- Haustechnik: keine Angaben
- Nachhaltigkeit: Holz-Beton-Hybrid-Bauweise, Bauteilaktivierung, WP Erdwärme und PV-Anlage, Fensterflächenanteil 50 %, Flächeneffizienzfaktor 0,59
- Regenwasserbewirtschaftung: keine Angaben
- Flächenbilanz NUF, BGF und BRI im ungünstigen Bereich (bezogen auf sämtliche Wettbewerbsarbeiten);
- Prüfergebnis Kosten KG 200 - KG 700: € 29.164.055,- entspricht + 18,31 %, KG 300 - KG 500 entspricht + 22,65 % über indiziertem Kostenrahmen; Mehrkosten im Wesentlichen begründet durch ungünstige Flächenbilanz

1012



Modellfoto

Planungsdaten	Auslobung	Ist
Nutzungsfläche NUF [m ²]	6.253	6.487
Technik TF [m ²]	331	271
BGF (R) [m ²]	10.400	11.407
BRI (R) [m ³]	36.000	44.983
BGF (R) IST / NUF IST	1,67	1,76
A / V	-	0,23
Versiegelung	-	30,7 %
Kosten KGR 300-500 [EUR]	18.340.000*	23.940.000

* indizierter Kostenrahmen QIV 2021

Leitidee (Zitat Verfasser)

In Berlin Lichtenberg entsteht ein Bürogebäude mit ca. 6.200m² Nutzfläche. Der abgetreppte Baukörper fügt sich dank Orientierung in Richtung Tierpark sowie die feingliedrige Fassade in die Umgebung ein. Das Gebäude vereint ein ressourcenschonendes technisches Konzept und eine hohe räumliche Anpassungsfähigkeit, beides Bausteine, die für einen nachhaltigen Lebenszyklus eine zentrale Rolle spielen.



Lageplan



Regelgrundriss



Perspektive außen



Büros Basisvariante und Alternativkonzept

1012

Städtebau

U-förmiger Baukörper, der sich nach Süden öffnet. Er staffelt sich von 6 Geschossen zum Platz im Westen über 5 Geschossen im Norden zu 4 Geschossen im Süd-Osten.

Architektonische Gestaltung

- Gestaltung und Materialität: Tragstruktur mit Betonkern und außenliegender Holzkonstruktion; Holzdecken und Stützen im Innern sichtbar; Verkleidung außen mit „flaschengrünem Recyclingglas“; Vertikalelemente schräggestellt und optional mit PV-Elementen
- Innere Gliederung: dreibündige Anlage mit innenliegender Erschließung und Nebenfunktionen; Kommunikationsbereiche in den Innenecken natürlich belichtet
- Grundrissvarianten: dargestellt 10 Achsen einseitig, Basisvariante mit Einzelbüros, 5 Arbeitsplätze; Alternativkonzept mit Doppel- und Dreierbüros, 7 Arbeitsplätze (+40%)
- Eingänge und Erschließung: Haupteingang vom Platz im Norden; Rampe für Fahrräder ins UG an Nordfassade (im EG-Plan nicht dargestellt); verschiedene weitere Nebeneingänge; 3 notwendige Treppen, innenliegend
- Freianlagen: Streifenmuster zieht sich als gestalterisches Element durch Außenanlagen; Hofbereich als „Kommunikationszone“ für die Mitarbeiter; im Osten „Waldgarten“; im Süden Sitzstufe mit Rampenanlage
- Ideenteil: Vorplatz im Westen mit Sitzgelegenheiten und Baumpflanzungen
- Stellplätze Fahrräder: mehrheitlich im UG mit Rampe auf Nordseite angebunden; einzelne STP im Westen und Norden

Funktionalität

- Funktionen: EG: Lounge, Besprechung, Infrastrukturelles Management, Finanzservice, Fitness; 1.OG: FM/Personalservice, Finanzservice; 2. und 3.OG: FM/Personalservice; 4./5.OG: weitere Abteilungen
- Riegelweiten: durchgehend 17m
- Stützenraster: 1,35m an Fassade, Spannweite zum Kern ca. 6m
- Fassadenraster: 1,35m
- Geschosshöhe: EG 5,2m; Obergeschosse 3,7 m
- lichte Raumhöhe Obergeschosse: 3,25, unter abgehängter Haustechnik 2,8m
- Unterkellerung: Teilunterkellerung unter Nordflügel
- Belichtung/Belüftung Büros: Bandfenster; im EG

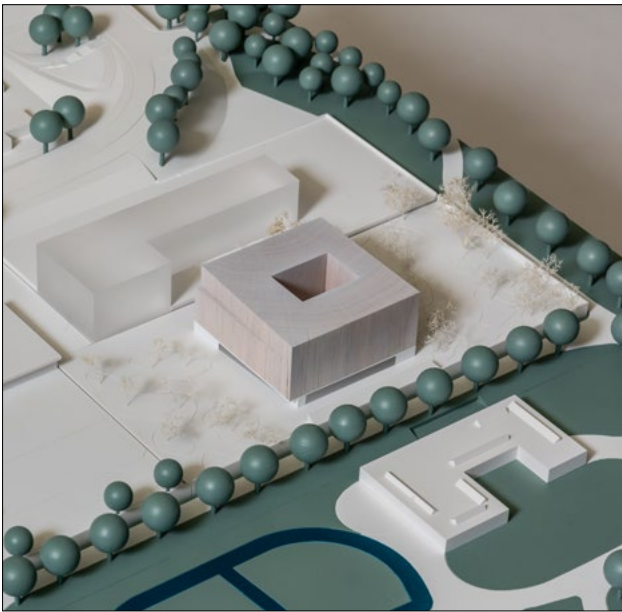
bodentief, in den Obergeschossen Brüstungshöhe 60 cm

- Größe Einzelbüros ca. 13 m²

Realisierbarkeit

- Raumprogramm grundsätzlich erfüllt
- Baufeld eingehalten
- Platzkante eingehalten
- Abstandsflächen eingehalten
- Biotope: Erhalt nördliche und südliche Biotopfläche nicht vorgesehen
- Brandschutz: laut Text 6 Nutzungsabschnitte kleiner 400qm, im Plan nicht nachvollziehbar; 3 notwendige Treppen; ggf. zu lange Stichflure an den Stirnseiten
- Haustechnik: Geothermieanlage mit Sole/Wasser-Wärmepumpe; Heizung/Kühlung über Deckensystem; Raumlüftung mit WRG; PV-Anlage auf Dach
- Nachhaltigkeit: Hybridkonstruktion, Bauteilaktivierung, WP Sole/Wasser, Gründach mit PV-Anlage, Fensterflächenanteil 45 %, Flächeneffizienzfaktor 0,57
- Regenwasserbewirtschaftung: Dachflächen extensiv begrünt, Versickerungsmulde im östlichen Bereich
- Flächenbilanz NUF, BGF und BRI im mittleren bis ungünstigen Bereich (bezogen auf sämtliche Wettbewerbsarbeiten);
- Prüfergebnis Kosten KG 200 - KG 700: € 30.932.189,- entspricht + 25,49 %, KG 300 - KG 500 entspricht + 30,53 % über indiziertem Kostenrahmen; Mehrkosten begründet durch ungünstige Flächenbilanz und deutlich überdurchschnittliche Kosten der KG 400 (Sole-Wasser Wärmepumpen, Heizdecken Paneele, 4 Aufzüge, etc.)

1013



Modellfoto

Planungsdaten	Auslobung	Ist
Nutzungsfläche NUF [m ²]	6.253	5.819
Technik TF [m ²]	331	349
BGF (R) [m ²]	10.400	10.377
BRI (R) [m ³]	36.000	37.484
BGF (R) IST / NUF IST	1,67	1,78
A / V	-	0,24
Versiegelung	-	25,1 %
Kosten KGR 300-500 [EUR]	18.340.000*	20.400.000

* indizierter Kostenrahmen QIV 2021

Leitidee (Zitat Verfasser)

Der Entwurf soll, sowohl den städtebaulichen Rahmenbedingungen des Ist-Zustands, wie auch einer möglichen zukünftigen Entwicklung des Gesamtareals Rechnung tragen. Zentrale Bedeutung kommt einer städtebaulichen Akzentuierung des Quartiersende und einer flexiblen, zeitgemäßen und attraktiven Arbeitsumgebung zu.



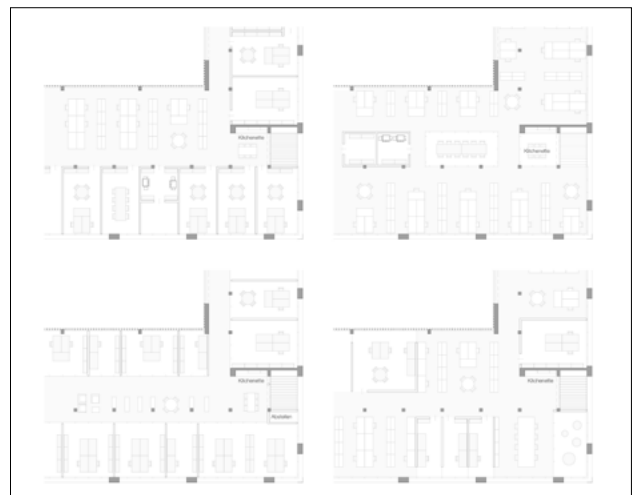
Lageplan



Regelgrundriss



Perspektive außen



Büros Basisvariante und Alternativkonzept

1013

Städtebau

- Hofgebäude auf quadratischem Grundriss (44m x 44m), 6 Geschosse (Teilunterkellerung), auf westlichem Teil des Wettbewerbsgebiets, Hof rechteckig (15m x 20m), Erdgeschoss sowie 4. und 5. OG an Platzseite zurückweichend,

Architektonische Gestaltung

- Gestaltung und Materialität: Stahlbetonkonstruktion, Spannweiten 7,5 m, horizontal gegliederte Fassade mit unterteilten Fensterbändern, helle Sichtbetonfertigteile und horizontale flächenbündige Verbundfenster, Innenhof mit vertikal lamellierter Holzfassade
- Innere Gliederung: einbündige (Ost/West) und zweibündige (Nord/Süd) Bürogliederung in den Etagen um Hofbereich, teilweise Terrassen-/Balkonflächen
- 4 Grundrissvarianten im 1:200 dargestellt ohne Basisvariante (lt. Regelgrundriss mit Mittelflur und Zellenbüros mit ca. 21 Arbeitsplätzen im vergleichbaren Bereich): „Business Club“ mit 22 Arbeitsplätzen, „Großraum“ mit 27 AP, „Kombi-Büro“ mit 19 AP, „Gruppen-Büros“ mit 19 AP (bis ca. +30%)
- Eingänge und Erschließung: Haupteingang zentral an Platzseite in eingerückter Fassade EG, Nebeneingänge je 2x nördlich und südlich (von Fahrradstellplätzen), Anlieferung an nordwestlicher Ecke
- Freianlagen: Grüninseln auf Platzbelag, nach Osten Auflösung in unversiegelte Rasenbereiche, Baumpflanzungen (Kriechgehölzflächen, Steinschüttungen und extensiven Ausgleichsflächen) Natursteinpflaster auf Quartiersplatz, großformatige Betonplatten mit Natursteinvorsatz (Freisitz) dienen als Deckschicht für die befestigten Wege-, Platz- und Terrassenflächen
- Ideenteil: Platz mit freien geschwungenen Pflanzinseln und Biotopgärten, mit Sitzbändern als äußerer Abgrenzung
- Stellplätze Fahrräder: ca. 160 Stellplätze überdacht / eingehaust südlich

Funktionalität

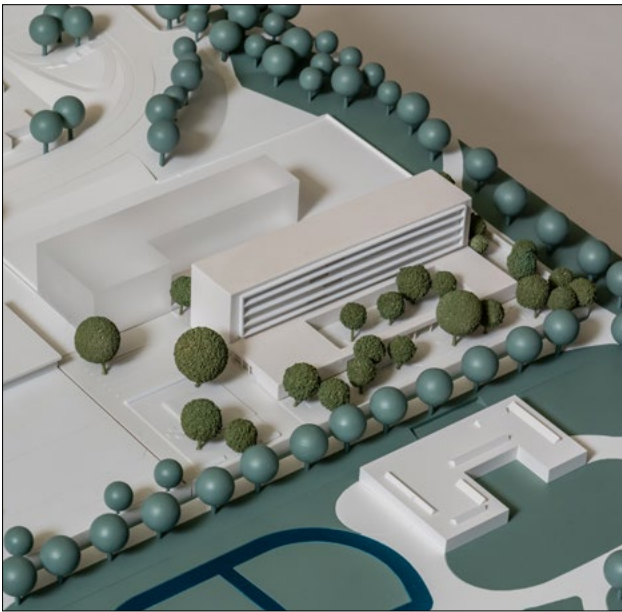
- Funktionen: UG: Technik und Lagerflächen; EG: Empfang, Besprechung, Lounge, Fitness, Comp. Schul. 1. OG: Fin. Serv., Pers. Serv., 2. OG, 3. OG: Fin. Serv., FM, IT; 4. OG, 5. OG: weitere Büroflächen, Archive
- Riegeltiefen: 15,0 m / 9,6 m
- Stützenraster: 7,5 m

- Fassadenraster: 1,25 m
- Geschosshöhe EG: 4,14 m Regel: 3,42 m
- lichte Raumhöhe EG: 3,69 m Regel: 2,95 m
- Unterkellerung: teilunterkellert
- Belichtung/Belüftung Büros: Verbundfenster, Dreh-Kipp Öffnungsflügel, regulierbaren außenliegenden Sonnenschutz, Prallscheiben
- Größe Einzelbüros ca. 14-15 m²

Realisierbarkeit

- Raumprogramm Raumprogramm grundsätzlich erfüllt, Raumzuordnungen tlw. unklar, Submissionsraum im Flurbereich deutlich zu klein, Lagerräume Büromaterial im UG
- Baufeld: eingehalten
- Platzkante: eingehalten
- Abstandsflächen: im Hof überschritten
- Biotope: Erhalt südliche Biotopfläche möglich / nördlich eingeschränkt
- Brandschutz: 4 Nutzungsabschnitte (400 m²) je Etage
- Haustechnik: aktive Systeme, Photovoltaik, Wärmetauschsysteme und ggf. Geothermie kommen zum Einsatz
- Nachhaltigkeit: Bauteilaktivierung, ggf. WP Erdwärme, Gründach mit PV-Anlage, Fensterflächenanteil 44 %, Flächeneffizienzfaktor 0,56
- Regenwasserbewirtschaftung: Grundstücksentwässerung erfolgt über Rinnen und Einläufe, Leitungen in den Retentionsraum mit einer entsprechenden Versickerungsmulde
- Flächenbilanz NUF, BGF und BRI im günstigen Bereich (bezogen auf sämtliche Wettbewerbsarbeiten); NUF unter den Vorgaben aus BP
- Prüfergebnis Kosten KG 200 - KG 700: € 26.562.633,- entspricht + 7,76 %, KG 300 - KG 500 entspricht + 11,25 % über indiziertem Kostenrahmen; Mehrkosten begründet durch überdurchschnittliche Kosten der KG 300 (Fassadenbauteile, Glas System Trennwände etc.)

1014



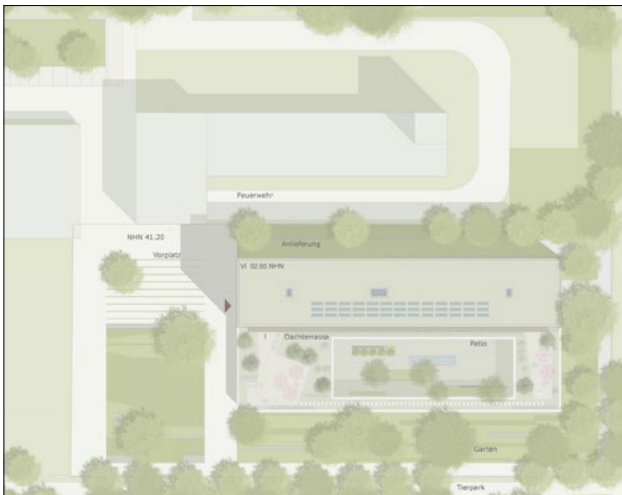
Modellfoto

Planungsdaten	Auslobung	Ist
Nutzungsfläche NUF [m ²]	6.253	5.710
Technik TF [m ²]	331	391
BGF (R) [m ²]	10.400	11.813
BRI (R) [m ³]	36.000	41.194
BGF (R) IST / NUF IST	1,67	2,07
A / V	-	0,27
Versiegelung	-	53,5 %
Kosten KGR 300-500 [EUR]	18.340.000*	21.090.000

* indizierter Kostenrahmen QIV 2021

Leitidee (Zitat Verfasser)

Das Gebäude setzt sich als Komposition von zwei, den Nutzungen entsprechenden, Baukörpern zusammen. Ein fünfgeschossiger langgestreckter Riegel mit Büronutzungen sitzt auf einem weit ausladenden Sockelbau. Die Räume im Erdgeschoß gruppieren sich um einen großen, begrünten multifunktionalen Patio, dessen Südseite durch eine offene Kolonnade zum teilöffentlichen Grünbereich abgegrenzt wird.



Lageplan



Regelgrundriss



Perspektive außen



Büros Basisvariante und Alternativkonzept

1014

Städtebau

- sechsgeschossiger Riegel in Ost-West-Ausrichtung mit südlich vorgelagertem eingeschossigem Bauteil mit Patio

Architektonische Gestaltung

- Gestaltung und Materialität: Holzhybridbau, Unter- und Erdgeschoss sowie Kerne in Stahlbeton, tragende Wände und Außenwände als vorgefertigte Massivholzkonstruktion, nichttragende Wände als versetzbare Tafeln; Decken Holz-Hybrid; vorgehängte, hinterlüftete Fassade mit Bekleidung aus Faserzementplatten
- Innere Gliederung: Riegel mit Büronutzung, organisiert als Dreibund mit Erschließung, Sanitär- und Nebenräumen in Mittelzone, Loggia auf jedem Geschoss; erdgeschossiger Baukörper mit Fahrradraum, Lounge, Fitness um Patio
- Grundrissvarianten: dargestellt 17 Achsen, Basisvariante Kombizone mit Nebenräumen und Besprechern und zu beiden Seiten Einzel-, Doppel- und Dreierbüros, 18 Arbeitsplätze; Alternativkonzept mit gleicher Struktur aber größeren Zellenbüros mit bis zu 6 Arbeitsplätzen, insg. 24 Arbeitsplätze (+30%)
- Eingänge und Erschließung: Haupteingang und Zugang Fahrräder in gemeinsamen Gebäudeeinschnitt am Platz, Eingangshalle mit zweigeschossigem Luftraum; offene Treppe vom Foyer in das 1.OG; 2 Erschließungskerne im Riegel; Hintereingang im Osten; Anlieferung im Norden mit Vordach in räumlicher Nähe zu Poststelle (über Flurbereich)
- Freianlagen: Patio mit Wasserbecken und Sitzgelegenheiten, durch Wandelgang mit südlich angrenzendem Freiraum verbunden; Dachterrassen auf eingeschossigem Baukörper; Südfassade mit Pflanzkübeln auf Wartungsgängen; Erhalt der Bestandsbäume in Randbereichen möglich (Norden, Osten); keine Aussage zum Erhalt der Umfassungsmauer
- Ideenteil: Platzgestaltung mit Integration der Biotop und großformatigen Sitzbänken
- Stellplätze Fahrräder: 100 STP im EG Gebäude erschlossen vom Platz mit gesonderten STP für E-Räder und angrenzendem Wartungsbereich, 30 STP überdacht an nördlicher Grundstücksgrenze

Funktionalität

- Funktionen: EG: am Patio südlich an Foyer angrenzend; Trocknungsraum und Umkleiden/ Duschen angrenzend an Fahrradraum;

1. OG: Personalservice, Dachterrasse; 2. OG: Facility Management, IT; 3.OG: Facility Management, weitere Abteilungen; 4. OG: weitere Abteilungen, 5. OG: Finanzservice, weitere Abt.

- Riegeltiefen: 18 m
- Stützenraster: unklar
- Fassadenraster: 1,3 m
- Geschosshöhe EG: 4,00 m, Regel: 3,35 m
- lichte Raumhöhe EG: 3,40 m; Regel: 2,80 m
- Unterkellerung: Gebäude teilunterkellert
- Belichtung/Belüftung Büros: Fenster mit BRH 60cm, Glasbrüstung
- Größe Einzelbüros ca. 12,5-15,5 m²

Realisierbarkeit

- Raumprogramm grundsätzlich erfüllt, Abteilungen Finanzservice, FM und weitere Abteilungen zu knapp bemessen
- Baufeld eingehalten
- Platzkante eingehalten
- Abstandsflächen eingehalten
- Biotop: Erhalt nördliche und südliche Biotopfläche möglich
- Brandschutz: keine Angaben, Treppenhäuser nicht mit direktem Ausgang ins Freie, Nutzungseinheiten von ca. 400m² nicht dargestellt aber prinzipiell herstellbar
- Haustechnik: Nutzung Fernwärme; Fußbodenheizung/-kühlung, optional Photovoltaikanlage, Steuerbare Vertikallamellen als Sonnen-/Blendschutz
- Nachhaltigkeit: Holzhybridbau, Holz im Innenraum, Fassadenbegrünung Südseite, Gründach mit PV-Anlage, Fensterflächenanteil k.A., Flächeneffizienzfaktor 0,48
- Regenwasserbewirtschaftung: Dach Erdgeschoss als Dachgarten mit intensiver Begrünung, unterirdische Retentionskörper
- baulicher Erweiterungsvorschlag durch 1-3-geschossigen Riegel über Wandelgang
- Flächenbilanz NUF, BGF und BRI im ungünstigen Bereich (bezogen auf sämtliche Wettbewerbsarbeiten). NUF dennoch unter den Vorgaben aus BP
- Prüfergebnis Kosten KG 200 - KG 700: € 27488.600,- entspricht + 11,52 %, KG 300 - KG 500 entspricht + 15,02 % über indiziertem Kostenrahmen; Mehrkosten im Wesentlichen begründet durch ungünstige Flächenbilanz.

1015



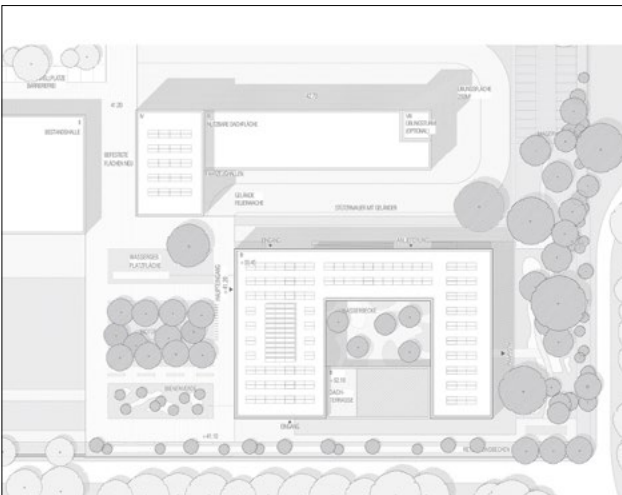
Modellfoto

Planungsdaten	Auslobung	Ist
Nutzungsfläche NUF [m ²]	6.253	6.809
Technik TF [m ²]	331	400
BGF (R) [m ²]	10.400	11.496
BRI (R) [m ³]	36.000	40.775
BGF (R) IST / NUF IST	1,67	1,69
A / V	-	0,26
Versiegelung	-	41,6 %
Kosten KGR 300-500 [EUR]	18.340.000*	20.990.000

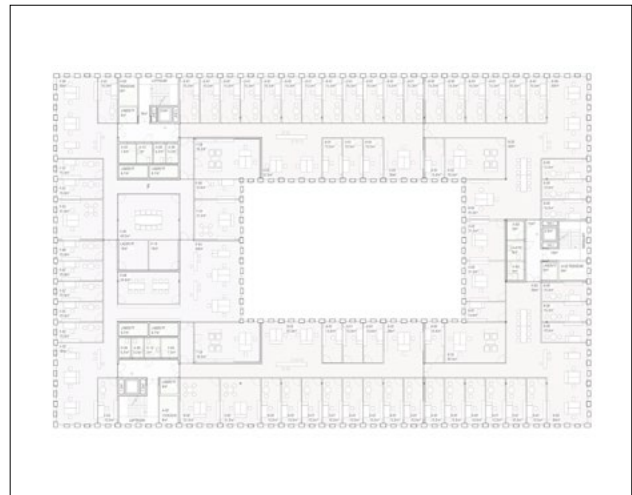
* indizierter Kostenrahmen QIV 2021

Leitidee (Zitat Verfasser)

Charakteristisch für das neue Verwaltungsgebäude sind die fließenden, stufenlosen Übergänge von Campus und Parklandschaft in das Gebäude. Das im Außenraum konzentrierte Angebot findet seine logische Fortsetzung im Inneren: Besucher und Mitarbeiter betreten ein ökologisches und modernes Haus, das auch in Zukunft auf unterschiedliche Entwicklungen reagieren kann.



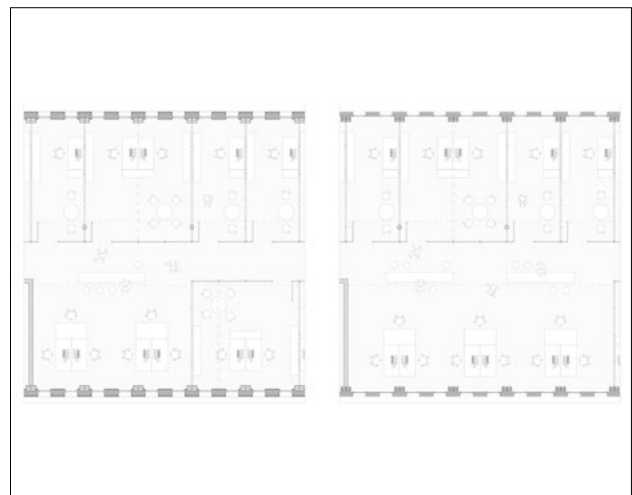
Lageplan



Regelgrundriss



Perspektive außen



Büros Basisvariante und Alternativkonzept

1015

Städtebau

Rechteckiger Baukörper mit Innenhof; West-, Nord- und Ostflügel viergeschossig, Südflügel dreigeschossig; unterschiedliche Riegeltiefen

Architektonische Gestaltung

- Gestaltung und Materialität: Tragstruktur als Holz-Beton-Hybridkonstruktion; Fassade mit vertikaler/horizontaler Holzschalung; Holz-Aluminium-Fenster offenbar; Prallscheibe als Brüstung
- Innere Gliederung: EG bis 2.OG ringförmige Erschließung; 3.OG U-förmig; Westflügel sehr tief mit innenliegenden Besprechungsräumen; Nord- und Südflügel als Zweispänner; Ostflügel als Dreispänner mit innenliegenden Büros; Teilunterkellerung
- Grundrissvarianten: dargestellt 10 Achsen, Basisvariante mit Mittelflur und Einzel-/Zweierbüros auf der einen und offene Bürolandschaft auf der anderen Seite, 14 Arbeitsplätze; Alternativkonzept mit kleinerer offener Zone und zusätzlichem Doppelbüro, 13 Arbeitsplätze (- 7%)
- Eingänge und Erschließung: Haupteingang vom Platz im Norden; Anlieferung von Norden; zusätzlich 3 Eingänge jeweils bei den Treppenhäusern im Norden, Süden und Osten; 3 notwendige Treppen mit Fluren, außenliegend
- Freianlagen: Hof als begrünter Außenbereich mit umlaufender Kolonnade und gedeckten Außenflächen; östlicher Bereich als „Tümpellandschaft“ mit Holzsteg
- Ideenteil: verschiedene rechteckige Flächen von Norden nach Süden: Wassergebundene Platzfläche, Biotophain mit Bäumen, Retentionsbecken, dazwischen jeweils befestigte Wege
- Stellplätze Fahrräder: 84 STP im UG mit Rampe auf Nordseite; zusätzlich 14 Stellplätze auf Platz vor Haupteingang

Funktionalität

- Funktionen: EG: Foyer, Lounge, Besprechung, Fitness etc.; 1.OG: FM; 2.OG: Finanzservice, weitere Abteilungen; 3.OG: Personalservice, weitere Abteilungen
- Riegeltiefen: 25m (Westen), 14m (Norden und Süden) und 17m (Osten); Geschosshöhe, i.L. 2,9m; nichttragende Innenwände
- Stützenraster: 2,7m in der Fassadenebene, Spannweiten bis 8,1m; im Plan teilweise nicht nachvollziehbar
- Fassadenraster: 1,35m
- Geschosshöhe: EG 4,2m; Obergeschosse 3,35m

- lichte Raumhöhe Obergeschosse: 2,85m
- Unterkellerung: Teilunterkellerung im Nord- und Ostflügel
- Belichtung/Belüftung Büros: schmale (64 cm) stehende Fenster mit niedriger Brüstung (20 cm), alternierend mit opaken Elementen; im EG partiell großzügigere Befensterung; Fenster offenbar; außenliegende Lamellenstoren
- Größe Einzelbüros ca. 15,5 m²

Realisierbarkeit

- Raumprogramm grundsätzlich erfüllt
- Baufeld eingehalten
- Platzkante eingehalten
- Abstandsflächen eingehalten
- Biotope: Erhalt nördliche und südliche Biotopfläche nicht vorgesehen
- Brandschutz: Nutzungsabschnitte und notwendige Flure vor Treppenhäusern im Grundriss dargestellt; Treppenhäuser führen im EG direkt ins Freie
- Haustechnik: Anschluss an Fernwärme, kontrollierte Lüftung mit WRG, Fensterlüftung in der Übergangsjahreszeit, PV auf Dach
- Nachhaltigkeit: Hybridkonstruktion aus Stahlbeton und Holz, Fassadenbegrünung Südseite, Gründach mit PV-Anlage, Fensterflächenanteil 39 %, Flächeneffizienzfaktor 0,59
- Regenwasserbewirtschaftung: versch. Retentionsmulden vorgeschlagen, u.a. unter Quartiersplatz
- Flächenbilanz NUF, BGF und BRI im ungünstigen Bereich (bezogen auf sämtliche Wettbewerbsarbeiten);
- Prüfergebnis Kosten KG 200 - KG 700: € 27.309.490,- entspricht + 10,79 %, KG 300 - KG 500 entspricht + 14,46 % über indiziertem Kostenrahmen; Mehrkosten im Wesentlichen begründet durch ungünstige Flächenbilanz.

3. Ergebnisprotokoll der Preisgerichtssitzung - Phase 1

Preisgerichtssitzung 1. Phase vom 01.09.2021

Ort: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin
Raum 4151, 4.OG bzw. als Videokonferenz
Datum: 01.09.2021
Zeit: 9:00 Uhr bis 17:45 Uhr

3.1 Vorbemerkung

Aufgrund der aktuellen Pandemiesituation wird die Preisgerichtssitzung als Videokonferenz durchgeführt. Vor Ort anwesend sind:

- Susanne Walter, Referatsleiterin Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe Senatsverwaltung f. Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, Sachpreisrichterin
- Ulrike Lauber, Architektin, Vorsitzende des Preisgerichts
- Benedikt Schulz, Architekt, stellv. Vorsitzender des Preisgerichts
- Sibel Hubig, Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, stellv. Sachpreisrichterin
- Frank Henze, Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin und Gesamtkoordinator des Verfahrens
- Salomon Schindler, Vorprüfung
- Marc Steinmetz, Vorprüfung
- Kyriel Klaffert, Praktikant, Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin (Gast)
- Friederike Rischmann, Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin (Gast)
- Rachid Mansour, Firma bluemedia (technischer Support)

Alle Anwesenden sitzen an Tischen im Abstand von zwei Metern. Allen Anwesenden (bis auf den technischen Support) werden zum Beginn der Sitzung der gedruckte Vorprüfbericht sowie die ausgedruckten Präsentationspläne (Slides) und Ausdrücke der Modellfotos der eingegangenen Wettbewerbsbeiträge ausgehändigt. Die übrigen Preisrichter:innen, Sachverständigen sowie der Vertreter der Architektenkammer sind per Videokonferenz zugeschaltet. Den per Videokonferenz zugeschalteten Preisrichter:innen (inkl. Stellvertretenden) und Sachverständigen wurden am Vortag oder am Tag der Preisgerichtssitzung die o.g. ausgedruckten Unterlagen jeweils sichtsichtdicht verpackt per Kurier zugesandt. Von allen Adressaten wurde im Vorfeld eine Vertraulichkeitserklärung mit der Verpflichtung, die o.g. Unterlagen nicht vor Beginn der Preisgerichtssitzung zu öffnen, unterschrieben. Den per Videokonferenz zugeschalteten Gästen sowie dem Vertreter der Architektenkammer wurden die o.g. Unterlagen nicht per Kurier zugesandt.

Bis auf Frau Sager war die Kurierzustellung bei allen per Video zugeschalteten Sitzungsteilnehmenden erfolgreich. Frau Sager kann die Wettbewerbsbeiträge über den geteilten Bildschirm in der Videokonferenz verfolgen und sieht dies für ihre Belange als ausreichend an.

Alle per Videokonferenz zugeschalteten Sitzungsteilnehmenden haben im Vorfeld eine Vertraulichkeitserklärung mit der Verpflichtung, keine Aufzeichnungen der Videokonferenz, keine Screenshots und keine sonstigen Speicherungen, Kopien (digital oder analog) etc. der Wettbewerbsarbeiten und -unterlagen zu erstellen, unterschrieben.

3.2 Begrüßung der Sitzungsteilnehmenden / Anwesenheit

Frau Walter, Referatsleiterin Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, begrüßt die Sitzungsteilnehmenden im Namen der Ausloberin.

Herr Henze, Gesamtkoordinator des Verfahrens, stellt die Anwesenheit sowie die Beschlussfähigkeit des Preisgerichtes fest (siehe Anwesenheitsliste).

Vor Beginn der Preisgerichtssitzung gibt Herr Henze technische Hinweise für alle Sitzungsteilnehmenden. Er weist alle vor Ort Anwesenden auf die Regelungen zur Eindämmung der Corona-Pandemie hin und erläutert die einzuhaltenden Maßnahmen.

3.3 Konstituierung des Preisgerichtes

Bereits im Preisrichter:innenkolloquium am 27.5.2021 war Frau Lauber zur Vorsitzenden sowie Herr Schulz zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt worden. Herr Grunst wird vertreten durch Frau Tessin.

Das Preisgericht hat demnach folgende Zusammensetzung:

Stimmberechtigte Fachpreisrichter:innen

- Ulrike Lauber, Architektin, Berlin
- Felix Waechter, Architekt, Darmstadt
- Benedikt Schulz, Architekt, Leipzig
- Eva-Maria Boemans, Landschaftsarchitektin, Berlin

Ständig anwesende Stellvertretende Fachpreisrichter:innen

- Maximilian Müller, Architekt, Berlin
- Heiko Ruddigkeit, Landschaftsarchitekt, Berlin

Stimmberechtigte Sachpreisrichter:innen:

- Dietlind Tessin, Facility Management, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
- Christian Krüger, Bereichsleiter Portfoliomanagement, BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
- Susanne Walter, Referatsleiterin Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin

3.4 Eröffnung der Preisgerichtssitzung

Die Vorsitzende Ulrike Lauber übernimmt die Leitung der Sitzung, begrüßt die Teilnehmenden und bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen. Sie wünscht allen eine konstruktive und produktive Sitzung und bittet um aktive Beteiligung aller Mitwirkenden. Sie benennt das Ziel der heutigen Sitzung

und macht deutlich, dass nicht nur die Auswahl von 15-20 geeigneten und interessanten Konzepten wichtig ist, sondern vielmehr auch die gemeinsame Diskussion der Lösungen und die daraus folgenden Rückschlüsse für die weitere Bearbeitung in der nächsten Phase.

Frau Lauber erinnert die Sitzungsteilnehmenden an die Verpflichtung, dass sie die Wettbewerbsarbeiten und -unterlagen sowie weitere Informationen in Bezug auf diesen Wettbewerb vertraulich behandeln und sie gegen unbefugten Zugriff Dritter schützen, insbesondere keinem unbefugten Dritten zur Kenntnis geben und/oder nicht mit unbefugten Dritten über die zur Kenntnis gelangten Informationen, Wettbewerbsarbeiten und -unterlagen sprechen oder diese in sonstiger Weise offenbaren werden.

Es dürfen keine Aufzeichnungen der Videokonferenz, keine Screenshots und keine sonstigen Speicherungen, Kopien (digital oder analog) etc. der Wettbewerbsarbeiten und -unterlagen erstellt werden.

Nach der Beendigung der Tätigkeit im Preisgericht der ersten Phase müssen die überlassenen analogen Unterlagen (Wettbewerbsarbeiten und sonstige Unterlagen) vollständig und unverzüglich an die Ausloberin zurückgegeben werden und die dazugehörigen – ggf. überlassenen oder selbsterstellten – digitalen Daten unverzüglich unwiederbringlich gelöscht werden.

Sie lässt sich von den Mitgliedern des Preisgerichts versichern, dass

- sie keinen Meinungsaustausch mit Wettbewerbsteilnehmenden über die Aufgabe und deren Lösung geführt haben und während der Dauer der Preisgerichtssitzung führen werden,
- sie bis zum Preisgericht keine Kenntnis von Wettbewerbsarbeiten erhalten haben, soweit sie nicht als Vorprüfer oder Sachverständige an der Vorprüfung teilgenommen haben,
- sie die Beratung des Preisgerichts vertraulich behandeln werden,
- die Anonymität der Arbeiten aus ihrer Sicht gewahrt ist,
- sie es unterlassen werden, Vermutungen über den Verfasser einer Wettbewerbsarbeit zu äußern.

Die Vorsitzende weist auf die persönliche Verantwortlichkeit der Preisrichter:innen gegenüber Ausloberin, Wettbewerbsteilnehmenden und Öffentlichkeit hin. Sie bittet darum, die große Leistung aller Wettbewerbsteilnehmenden durch entsprechend intensive und konzentrierte Bewertung aller vorhandenen Arbeiten zu honorieren.

3.5 Bericht der Vorprüfung

Die Vorprüfung hat einen schriftlichen Bericht verfasst, der den per Videokonferenz zugeschalteten Preisrichter:innen und Sachverständigen wie oben ausgeführt am Vortag per Kurier versandt wurde und den Sitzungsteilnehmenden vor Ort vorliegt.

Herr Schindler fasst den Verfahrensablauf zusammen und erläutert den allgemeinen Bericht der Vorprüfung. Er berichtet über die Einhaltung der Verfahrensregeln und den Ablauf der Vorprüfung.

Es sind 23 Arbeiten fristgerecht eingegangen. Bis auf kleinere Abweichungen waren sie vollständig, ohne Verstoß gegen die in der Auslobung angeführten Vorgaben und konnten geprüft werden.

Es wurden Sachverständige zur Vorprüfung hinzugezogen, insbesondere zu den Themen Realisierbarkeit und allgemeine Wirtschaftlichkeit. Die Sachverständigen haben mündliche Stellungnahmen zu den einzelnen Arbeiten abgegeben, die in die Einzelberichte des Vorprüfberichts eingeflossen sind.

Herr Schindler erläutert die Grundzüge der Wettbewerbsaufgabe und die Gegebenheiten des Standortes.

3.6 Informationsrundgang und Zulassung der Arbeiten

Ab 10:45 Uhr stellen die Vorprüfer die Wettbewerbsbeiträge in der Reihenfolge der Tarnzahlen anhand der jeweiligen Pläne sowie Modellfotos wertungsfrei vor. Die Vorstellung der Arbeiten durch die Vorprüfung erfolgt über Bildschirmfreigabe auf die Endgeräte der Sitzungsteilnehmenden.

Der Informationsrundgang wird von 11:35 bis 11:45 Uhr für eine Pause unterbrochen. Der Informationsrundgang endet um 12:45 Uhr.

Das Preisgericht beschließt einstimmig, alle 23 eingegangenen Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zuzulassen, da die Arbeiten den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen, in den wesentlichen Teilen den geforderten Leistungsumfang haben, termingemäß eingegangen sind und keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

Es wird einstimmig beschlossen keine Leistungen abzudecken.

Die Sitzung wird von 12:50 Uhr bis 13:20 Uhr für eine Mittagspause unterbrochen.

3.7 Erster Wertungsrundgang

Der erste Wertungsrundgang beginnt um 13:20 Uhr.

Die Vorsitzende weist darauf hin, dass im ersten Wertungsrundgang die Arbeiten nur einstimmig aus dem Verfahren ausgeschieden werden können.

Das Preisgericht beschließt auf Vorschlag von Frau Lauber, im ersten Wertungsrundgang keine Arbeit auszuschließen, da alle Arbeiten einen diskussionswürdigen Beitrag im Sinne der Verfahrensaufgabe darstellen. Somit verbleiben alle Arbeiten im Verfahren.

Der erste Wertungsrundgang endet um 13:25 Uhr.

Bevor mit dem zweiten Rundgang begonnen wird, werden die übergeordneten Ziele des Verfahrens zusammengefasst. Angesprochen werden insbesondere die städtebaulichen Zielsetzungen sowie die Belange des Nutzers.

Städtebaulich soll das Gelände Alt-Friedrichsfelde 60 als lebendiges

städtisches Quartier entwickelt werden. Um die Wahrnehmung als zusammenhängendes Quartier zu ermöglichen, sollen die neuen Gebäude miteinander in Kontakt treten und sich insbesondere in den Erdgeschossen öffnen. Das neue Bürodienstgebäude muss als Abschluss des Geländes ein Statement bilden und sollte dabei nicht zu kleinteilig wirken. Es sollte auf die sehr unterschiedlichen Seiten reagieren und die Umsetzung der Aufgabe in einem kompakten Baukörper mit einer angemessenen Flächenversiegelung ermöglichen.

Aus Sicht der Nutzer ist das Thema Flexibilität und Reversibilität in der zukünftigen Ausgestaltung von Arbeitsplätzen sehr wichtig. Die Belichtung und Besonnung sowie die weiteren bauklimatischen Aspekte sollen möglichst optimale Arbeitsbedingungen für alle Arbeitsplätze schaffen. Die Außenbereiche sollen dabei gut nutzbar sein, ein attraktiver Zugang und eine ansprechende Erschließung innen wie außen ist anzustreben.

Eine intensive Auseinandersetzung mit dem städtebaulichen Entwurf und den Zielen des Werkstattverfahrens ist wichtig. Insbesondere im Außenraum und hier schwerpunktmäßig im Ideenteil ist das städtebauliche Konzept angemessen weiterzuentwickeln. Gebäude und Außenraum sollen sich gegenseitig stärken. Ein Hochpunkt wie im städtebaulichen Entwurf erscheint hingegen nicht zwingend notwendig zu sein.

Seitens der Vorprüfung wird durch den Sachverständigen für Nachhaltigkeit (Herr Ammon) berichtet, dass alle Beiträge das angestrebte Nachhaltigkeitsziel (Zertifizierung BNB-Silber) grundsätzlich erreichen können.

3.8 Zweiter Wertungsrundgang und Auswahl der Teilnehmenden für die 2. Phase

Der zweite Wertungsrundgang beginnt um 13:40 Uhr

Die 23 Arbeiten werden einer ausführlichen und kritischen Betrachtung unterzogen. Die Fachpreisrichter:innen stellen abwechselnd die Arbeiten vor und bewerten die Qualitäten; es schließt sich jeweils eine intensive Diskussion der Arbeit an. Die Modelle der Arbeiten werden jeweils im Umgebungsmodell eingesetzt, mit einer Videokamera gefilmt und live in die Konferenz übertragen. Die stimmberechtigten Preisrichter:innen entscheiden unter Anlegen der Beurteilungskriterien der Auslobung über den Verbleib jeder einzelnen Arbeit im Verfahren.

Das Preisgericht entscheidet wie folgt (Stimmenverhältnis für Verbleib : gegen Verbleib im Verfahren):

Arbeit 1001	7 : 0	
Arbeit 1002	5 : 2	
Arbeit 1003	3 : 4	ausgeschieden
Arbeit 1004	2 : 5	ausgeschieden
Arbeit 1005	4 : 3	
Arbeit 1006	7 : 0	
Arbeit 1007	6 : 1	
Arbeit 1008	0 : 7	ausgeschieden
Arbeit 1009	7 : 0	

Arbeit 1010 0 : 7 ausgeschieden
 Arbeit 1011 4 : 3

15:54 bis 16:00 Uhr Pause

Arbeit 1012 5 : 2
 Arbeit 1013 4 : 3
 Arbeit 1014 0 : 7 ausgeschieden
 Arbeit 1015 7 : 0
 Arbeit 1016 7 : 0
 Arbeit 1017 0 : 7 ausgeschieden
 Arbeit 1018 0 : 7 ausgeschieden
 Arbeit 1019 2 : 5 ausgeschieden
 Arbeit 1020 7 : 0
 Arbeit 1021 1 : 6 ausgeschieden
 Arbeit 1022 0 : 7 ausgeschieden
 Arbeit 1023 4 : 3

Somit verbleiben zunächst 13 Arbeiten im Verfahren.

Es werden folgende Rückholanträge gestellt. Die entsprechenden Arbeiten werden erneut diskutiert und danach wie folgt abgestimmt:

Arbeit 1003 Rückholantrag mit 6:1 Stimmen angenommen
 Arbeit 1004 Rückholantrag mit 5:2 Stimmen angenommen
 Arbeit 1019 Rückholantrag mit 4:3 Stimmen angenommen

Somit verbleiben folgende 16 Arbeiten im Verfahren: 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1009, 1011, 1012, 1013, 1015, 1016, 1019, 1020, 1023.

Das Preisgericht beschließt einstimmig, die nach dem zweiten Rundgang verbliebenen 16 Arbeiten für die Weiterbearbeitung in der 2. Phase auszuwählen. Die Anforderung der Auslobung ist damit erfüllt.

Der 2. Rundgang endet um 17:20 Uhr.

3.9 Hinweise des Preisgerichtes für die weitere Bearbeitung der Projekte in der 2. Phase

Auf der Grundlage der vorangegangenen intensiven Diskussion des Preisgerichtes werden die folgenden Aspekte hervorgehoben und als allgemeine Hinweise für die weitere Bearbeitung formuliert. Hierbei sind Insbesondere auch die Anmerkungen zu den Zielen der Aufgabenstellung im Rahmen der Diskussion vor dem 2. Rundgang zu beachten.

Das Preisgericht verweist auf die in der Auslobung formulierten Rahmenbedingungen und Anforderungen die der weiteren Bearbeitung nach wie vor zu Grunde zu legen sind. Die Auslobung gilt weiterhin uneingeschränkt. Die folgenden Hinweise dienen der Präzisierung dieser Anforderungen.

Städtebau und Außenraum

- Der Eingang in das Gebäude soll am befestigten Platz liegen. Ein Abrücken von der „Baulinie“ des städtebaulichen Entwurfs wird nicht empfohlen.
- Die Verortung der Anlieferung ist so zu wählen, dass die störungsfreie Erschließung des Haupteinganges, der Nebeneingänge und der Anlieferung des Gebäudes gewährleistet ist und nachvollziehbar wird. Eine vollständige Umfahrung des Gebäudes (Feuerwehr, Anlieferung etc.) ist im Sinne einer möglichst geringen Versiegelung und einer wirtschaftlichen Erschließung zu vermeiden. Zur Anlieferung werden über die in der Auslobung gemachten Angaben (siehe Kapitel 3.4) folgende Angaben gemacht: Die Poststelle wird täglich im Durchschnitt zweimal angefahren, in der Regel mit Fahrzeugen kleiner 7,5 Tonnen. Darüber hinaus erfolgen Anlieferungen von Büromaterialien, Möbeln etc. direkt an die Ämter und Serviceeinheiten. Dies in der Regel mit 7,5 t-Fahrzeugen. Diese erfolgen nicht täglich und grundsätzlich unregelmäßig. Firmenfahrzeuge zu Reparaturen, Wartungen etc. sind i.d.R. auch kleiner 7,5 Tonnen.
Unabhängig von der Größe der Fahrzeuge sollte die Anlieferung so gelegt werden, dass die Wege für die Fahrzeuge kurz sind und so wenig wie möglich in das Wettbewerbsgebiet hineinreichen. Eine Überdachung für einen trockenes Be- und Entladen ist sehr wünschenswert.
- Die Feuerwehr im Norden mit ihren voraussichtlich sehr großen befestigten Flächen und lautem Betrieb soll berücksichtigt werden.
- Ein Zugang oder eine Wegeführung über die Freiflächen des Tierparks ist nicht möglich.
- Das Abweichen in der Bezugnahme des Baukörpers in seiner städtebaulichen Setzung auf das orthogonale Raster des Gesamtgeländes wird kritisch gesehen.
- Die Gestaltung des Außenraumes ist im Kontext des im Werkstattverfahren entwickelten Leitbildes des Areals zu betrachten. Erwartet werden Vorschläge, die sich als Impulsgeber für das Erscheinungsbild des Gesamttraumes präsentieren.
- Größere Aufständereien und Grünflächen unter aufgeständerten Gebäudeteilen sind zu vermeiden.
- Die Abstandsflächen sind zu beachten, insbesondere zu den Nachbarn (Feuerwehr und Tierpark).
- Die geforderten Fahrradstellplätze für die Beschäftigten sind beleuchtet, überdacht und diebstahlsicher zu planen (Auslobung Kapitel 3.4)
- Die versiegelten bzw. unversiegelten Außenflächen, sowie die Angaben zur Dachbegrünung sind eindeutig und nachvollziehbar darzustellen, insbesondere in den Prüfplänen und den Formblättern.

Gebäude und Innenräume

- Zu große Multiflächen / Flexzonen sollen vermieden werden.
- Das gewählte Konstruktionsraster ist gut auf das Ausbauraster des Bürobaus abzustimmen.
- Die einzelnen Nutzungsbereiche des Raumprogramms müssen nicht zwingend unabhängig voneinander erschlossen werden. Im Sinne der Nachhaltigkeit und einer möglichen späteren Drittverwendung ist jedoch gleichwohl auf eine möglichst flexible Unterteilbarkeit zu achten.
- Ggf. angebotene Dachterrassen müssen angemessen - über allgemein zugängliche Flure / Treppenhäuser - erschlossen werden.

3.10 Ende der Sitzung

Die Preisgerichtsvorsitzende schließt die Sitzung um 17:45Uhr. Die Vorsitzende bedankt sich bei der Vorprüfung für die sehr gute Aufbereitung und Erläuterung der Arbeiten sowie beim gesamten Gremium für die gute und intensive fachliche Diskussion. Die Vorprüfung wird entlastet. Das Protokoll wird mit dem Preisgericht abgestimmt und von der stimmberechtigten Jury genehmigt.

Frau Walter bedankt sich bei den Beteiligten und schließt die Sitzung.

Die Sitzung endet um 17:45 Uhr.

aufgestellt: S. Schindler / M. Steinmetz /U. Lauber/ F. Henze

3.11 Anwesenheitslisten

Sitzung des Preisgerichtes 2.Phase

Freitag, 11.2.2022, ab 09:00 Uhr

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen,
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin, Raum 4151, 4.OG, sowie als Videokonferenz

Fachpreisrichter:innen

Ulrike Lauber, Vorsitz Architektin, Berlin	anwesend
Felix Waechter Architekt, Darmstadt	anwesend
Benedikt Schulz Architekt, Leipzig	anwesend
Eva-Maria Boemans Landschaftsarchitektin, Berlin	per Video zugeschaltet

Stellvertretende Fachpreisrichter:innen

Maximilian Müller Architekt, Berlin	per Video zugeschaltet
Heiko Ruddigkeit Landschaftsarchitekt, Berlin	per Video zugeschaltet

Sachpreisrichter:innen

Michael Grunst Bezirksbürgermeister Bezirksamt Lichtenberg von Berlin	entschuldigt
---	--------------

Christian Krüger Bereichsleiter Portfoliomanagement BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH	per Video zugeschaltet
Susanne Walter Referatsleiterin Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin	anwesend

Stellvertretende Sachpreisrichter:innen

Dietlind Tessin Facility Management Bezirksamt Lichtenberg von Berlin	per Video zugeschaltet
---	------------------------

Marc Kuper Portfoliomanagement BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH	per Video zugeschaltet (bis 17:30)
---	------------------------------------

Sibel Hubig Gruppenleiterin, Stadtgestaltung, Wettbewerbe Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin	anwesend
---	----------

Sachverständige

Daniela Faltn Bauaufsicht Stadtentwicklungsamt Bezirksamt Lichtenberg von Berlin	per Video zugeschaltet (bis 17:30 Uhr)
--	--

Clemens Radke Fachbereich Stadtplanung Stadtentwicklungsamt Bezirksamt Lichtenberg von Berlin	per Video zugeschaltet
---	------------------------

Cornelia Kulik, SE Facility Management Bezirksamt Lichtenberg von Berlin	entschuldigt
--	--------------

Franziska Lösel Planen und Bauen Straßen- und Grünflächenamt Bezirksamt Lichtenberg von Berlin	per Video zugeschaltet (bis 16:50 Uhr)
---	--

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

Benjamin Steinbach Property Management BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH	per Video zugeschaltet
---	------------------------

Kerstin Koper Prüfung und Genehmigung Hochbau Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin	per Video zugeschaltet
Frank Henze Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin	anwesend
Maike Diechmann Immissionsschutz Verkehrslärm Abteilung Umweltpolitik, Abfallwirtschaft und Immissionsschutz Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz Berlin	per Video zugeschaltet (10:30 bis 15:40 Uhr)
Marc Dräger Projektmanagement Freiraumgestaltung und Landschaftsbau im öffentlichen u. halböffentl. Raum Abteilung Klimaschutz, Naturschutz und Stadtgrün Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz Berlin	per Video zugeschaltet
Ev Amelung-Sökezoglu Oberste Bauaufsicht Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin	per Video zugeschaltet

Vorprüfung

Salomon Schindler Büro Schindler Friede, Vorbereitung, Koordination und Durchführung, Vorprüfung Architektur und Städtebau	anwesend
Marc Steinmetz a: dks Vorprüfung Architektur und Städtebau	anwesend
Steffen Ammon Vorprüfung Energieeffizienz und Nachhaltigkeit	per Video zugeschaltet

Kammervertretung

Sebastian von Oppen Referent Wettbewerb und Vergabe Architektenkammer Berlin	per Video zugeschaltet
--	------------------------

Gäste

Dietmar Drewes
AfD-Fraktion, BVV Lichtenberg per Video zugeschaltet (bis 14:00 Uhr)

Kyriel Klaffert
Praktikant
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen Berlin anwesend

Friedrike Rischmann
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen Berlin anwesend

Annika Falkstedt
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen Berlin per Video zugeschaltet (bis 10:40 Uhr)

Technik

Ein Techniker, Firma bluemedi

**3.12 Teilnehmer:innen des Wettbewerbs - Phase 1
Arbeiten 1001-1023**

1001 Architektur:	ausgewählt zur Phase 2 Gildo Eisenhart Architekt
1002 Architektur:	ausgewählt zur Phase 2 fong+
1003 Architektur:	ausgewählt zur Phase 2 BOLWIN I WULF Architekten Partnerschaft GmbB
1004 Architektur:	ausgewählt zur Phase 2 TOPOTEK 1 Architektur GmbH
1005 Architektur:	ausgewählt zur Phase 2 Klaus Theo Brenner Stadtarchitektur, Brenner Krohm und Partner Architekten PartG mbB
1006 Architektur:	ausgewählt zur Phase 2 Bollinger + Fehlig Architekten GmbH
1007 Architektur:	ausgewählt zur Phase 2 Andreas Heller Architects & Designers (Studio Andreas Heller GmbH)
1008 Architektur:	2. Rundgang marcus brucker architektur+planung ug (haftungsbeschränkt)

1009 Architektur:	ausgewählt zur Phase 2 FRÖLICHSCHREIBER Architekten GmbH
1010 Architektur:	2. Rundgang Winkens Architekten
1011 Architektur:	ausgewählt zur Phase 2 Eun Young Yi Architects
1012 Architektur:	ausgewählt zur Phase 2 Behles & Jochimsen Gesellschaft von Architekten mbH BDA
1013 Architektur:	ausgewählt zur Phase 2 archinauten
1014 Architektur:	2. Rundgang Architekturbuero Rau
1015 Architektur:	ausgewählt zur Phase 2 furoris gruppe GmbH
1016 Architektur:	ausgewählt zur Phase 2 Kummer Lubk Partner
1017 Architektur:	2. Rundgang fca GmbH
1018 Architektur:	2. Rundgang Hyoung Jun Lim Freier Architekt
1019 Architektur:	ausgewählt zur Phase 2 de+ architekten gmbh
1020 Architektur:	ausgewählt zur Phase 2 dichter Architekturgesellschaft mbH
1021 Architektur:	2. Rundgang TPMT Architekten
1022 Architektur:	2. Rundgang Jorik Bais / sommer + sommer architekten
1023 Architektur:	ausgewählt zur Phase 2 Arnold und Gladisch Gesellschaft von Architekten mbH

4. Bericht der Vorprüfung - Phase 1

4.1 Vorlauf

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.

Entsprechend der Ankündigung im EU-Amtsblatt vom 17.06.2021 standen die gesamten Wettbewerbsunterlagen allen interessierten Büros auf der Plattform von wettbewerb-aktuell offen zum Download zur Verfügung.

Rückfragen der Teilnehmer konnten in der ersten Phase bis zum 30.06.2021 ausschließlich im Rückfragenforum des Wettbewerbs auf der Internet-Plattform von wettbewerb-aktuell schriftlich gestellt werden. Die Beantwortung der eingereichten Rückfragen erfolgte in Abstimmung mit dem Preisgericht. Das Rückfragenprotokoll der ersten Phase mit der Zusammenstellung aller eingereichten Fragen und deren Beantwortung wurde fristgerecht am 07.07.2021 für die Beteiligten im Rückfragenforum online eingestellt.

4.2 Einlieferung der Arbeiten

Abgabetermin für die Wettbewerbsbeiträge war der 04. August 2021 bis 16.00 Uhr. Die Planabgabe für die 1. Phase erfolgte ausschließlich digital. Es wurden 23 Arbeiten termingerecht im Teilnehmer*innenbereich des Wettbewerbs bei www.wettbewerb-aktuell.de hochgeladen.

Abgabetermin für die Modelle war der 16. August 2021 bis 16.00 Uhr bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. 23 Modelle wurden termingerecht eingeliefert.

Die Arbeiten wurden automatisiert in einer Sammelliste erfasst.

4.3 Anonymisierung

Die 23 eingegangenen Arbeiten wurden in allen Teilen nach dem Zufallsprinzip mit einer 4-stelligen Tarnnummer von 1001 - 1023 gekennzeichnet.

Verstöße gegen die geforderte Anonymität wurden nicht festgestellt.

4.4 Vollständigkeit der Arbeiten

Die Vollständigkeit der Wettbewerbsbeiträge wurde gemäß Punkt 1.10 der Wettbewerbsausschreibung überprüft und die Ergebnisse in der nachfolgenden Liste zusammengefasst.

Tarnzahl	Grundriss EG 1:500 Regelgrundrisse 1:500	Außenraumgestaltung	Massenmodell 1:500	Systemschnitt 1:500	Erläuterungsbericht	Kenngrößen	Prüfpläne 1:500	Darst. Nutzungsbereiche	nicht geforderte räumliche Darstellung
1001	x	x	x	x	x		x	x	
1002	x	x	x	x ¹	x	x	x ¹		
1003	x	x	x	x	x	x	x	x	
1004	x	x ¹	x	x	x	x	x	x	x
1005	x	x	x	x	x	x	x	x	
1006	x	x	x	x	x	x	x	x	
1007	x	x	x	x	x		x	x	
1008	x	x	x	x	x		x	x	
1009	x	x	x	x	x		x	x	
1010	x	x	x	x	x		x	x	
1011	x	x	x	x	x	x	x	x	x
1012	x	x	x	x	x		x	x	
1013	x	x	x	x	x		x ²	x	
1014	x ¹	x	x	x ¹	x		x ¹	x	
1015	x	x	x	x	x		x	x	x
1016	x	x	x	x	x		x	x	
1017	x	x	x	x	x	x	x	x	
1018	x ¹	x	x	x ¹	x	x	x ¹	x	x
1019	x	x	x	x	x	x	x	x	
1020	x	x	x	x	x	x	x	x	x
1021	x	x	x	x	x	x	x	x	
1022	x	x	x	x	x		x	x	
1023	x	x	x	x	x		x	x	

¹ abweichender Maßstab

² fehlerhafte Bemaßung

Alle 23 Arbeiten waren in ihren wesentlichen Teilen vollständig und prüfbar. Wesentliche zusätzliche Leistungen, die über die geforderten Leistungen hinausgehen, wurden von der Vorprüfung nicht festgestellt. Kleinere Abweichungen von den Soll-Leistungen sind in der o.g. Tabelle vermerkt. Die Vorprüfung empfiehlt, alle Arbeiten inklusive der o.g. kleineren Abweichungen hinsichtlich der Soll-Leistungen zur Beurteilung durch das Preisgericht zuzulassen.

4.5 Vorprüfung

Verfahren

Die Vorprüfung fand im Zeitraum 05.08. bis 26.8.2021 statt.

Vorprüfer waren für Architektur und Städtebau sowie Koordination der Vorprüfung:

- Salomon Schindler, Dipl. Architekt ETH (Büro Schindler Friede)
- Marc Steinmetz, Dipl. Ing. (a:dks)

zum Thema Nachhaltigkeit und Energieeffizienz:

- Steffen Ammon, Dipl.-Ing.(FH), M.A. Arch.

Zu jeder Arbeit wurde ein Einzelbericht angefertigt, der die Ergebnisse der Vorprüfung zusammenfasst. Die Gliederung der Einzelberichte orientiert sich an den Beurteilungskriterien des Preisgerichtes (Auslobung Kapitel 3.15): Zum Thema Nachhaltigkeit und Energieeffizienz wurden Übersichtstabellen mit den Ergebnissen erstellt.

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
- Nutzungsvervielfältigung

Realisierbarkeit

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

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

Quantitative Daten

Die in der Ausschreibung geforderten Gebäudekennzahlen BGF, BRI und GR waren von den Teilnehmern im Erläuterungsbericht, bzw. den Prüfplänen zu ermitteln und darzustellen.

Die Kennzahlen BGF (Brutto-Grundfläche), BRI (Brutto-Rauminhalt) und Grundfläche (GR) wurden durch die Vorprüfung ermittelt und den Daten der

Teilnehmer gegenübergestellt.

Einbeziehung der Sachverständigen

Im Rahmen der Vorprüfung hatten die Sachverständigen Gelegenheit, die Wettbewerbsarbeiten zu begutachten. Folgende Sachverständige haben die Wettbewerbsbeiträge im Rahmen der Vorprüfung begutachtet:

- Carolin Senffleben, Abteilung V Hochbau, Projektmanagement Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin
- Cornelia Kulik, SE Facility Management, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
- Clemens Radke, Fachbereich Stadtplanung, Stadtentwicklungsamt, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
- Ina Sager, Fachbereich Naturschutz und Landschaftsplanung, Umwelt- und Naturschutzamt, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
- Benjamin Steinbach, Property Management, BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Die Sachverständigen haben mündliche Stellungnahmen zu den einzelnen Arbeiten abgegeben, die in die Einzelberichte eingeflossen sind. Darüber hinaus wurden folgende allgemeine Hinweise gegeben.

Cornelia Kulik, SE Facility Management

- Ein hoher Tageslichtanteil an den Arbeitsplätzen ist anzustreben, ein ungehinderter Ausblick muss möglich sein. Einige Arbeiten mit kleinen bzw. engen Innenhöfen sind daher kritisch zu bewerten.
- Die Begrünung der Fassaden ist zwar nicht gefordert, als Teil der Regenwasserbewirtschaftung aber von Bedeutung. Insgesamt ist die Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung ein wesentlicher Gesichtspunkt auch in der Freifläche. Sie sollte nicht zu klein sein.
- Einige Beiträge stellen in Teilbereichen keinen zweiten baulichen Rettungsweg sicher. Dies ist aber zwingend nachzuweisen.
- Die Beiträge sollen auch in Bezug auf die Kriterien der Betriebs- und Instandhaltungskosten (in Phase 1 nur bedingt möglich) anzusehen. Dabei insbesondere zu beachten sind Sicherheitstreppehäuser, überflüssige Spindeltreppen, aufwendige Konstruktionen, Minimierung der Oberfläche.

Daniela Faltin, Bauaufsicht zum Thema interne Abstandsflächen

Grundsätzlich gilt gemäß § 6 der Bauordnung Berlin die Einhaltung der Abstandsflächen von allen Seiten eines Gebäudes gegenseitig sowie zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen (Ausnahme, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an der Grenze gebaut werden muss oder darf). Diese Einhaltung gilt selbstverständlich auch für einen geplanten Innenhofbereich.

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen von 0,4 H haben das Ziel, Flächen freizuhalten, den Schutz vor Brandübertragung, die Belichtung von Aufenthaltsräumen mit ausreichend Tageslicht, die Belüftung der baulichen Anlagen und die Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf das Nachbargrundstück sicherzustellen.

Die Anforderungen hinsichtlich der Belichtung von Aufenthaltsräumen ist im § 47 Abs. 2 Bauordnung Berlin geregelt, dass Fenster im Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens 1/8 der Netto-Grundfläche des Raumes haben müssen. Ausnahmen sind Aufenthaltsräume, deren Nutzung keine oder nur geringere Belichtung mit Tageslicht benötigen, wenn keine Bedenken

hinsichtlich deren Nutzung bestehen (§ 47 Abs. 3 BauO Bln).

Eine Möglichkeit die notwendigen Abstandsflächen von 0,4 H einzuhalten, wäre eine Staffelung der Gebäudehöhen im Innenhofbereich.

Die Reduzierung der Abstandsflächen durch Abweichungen bzw. hier im Baugenehmigungsverfahren eines Sonderbaus, als Erleichterungen, kann somit zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Aussicht gestellt werden.

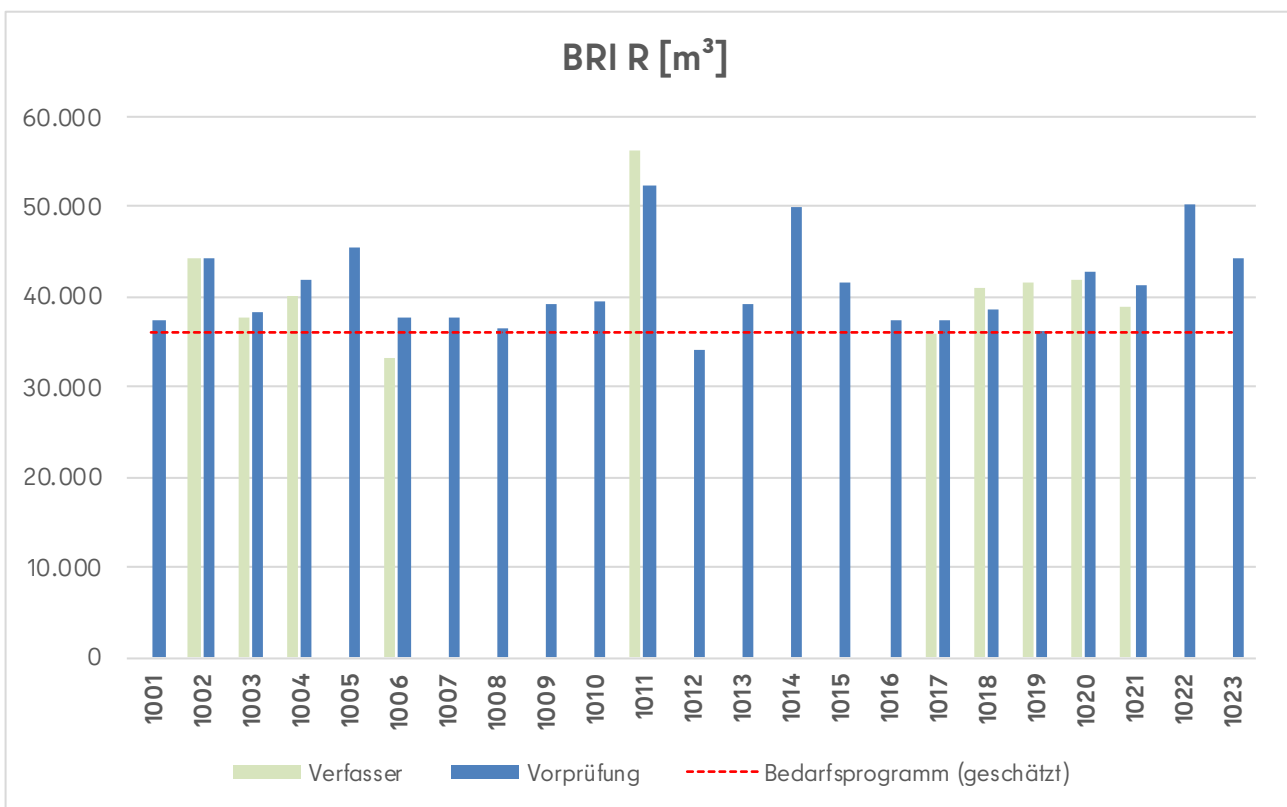
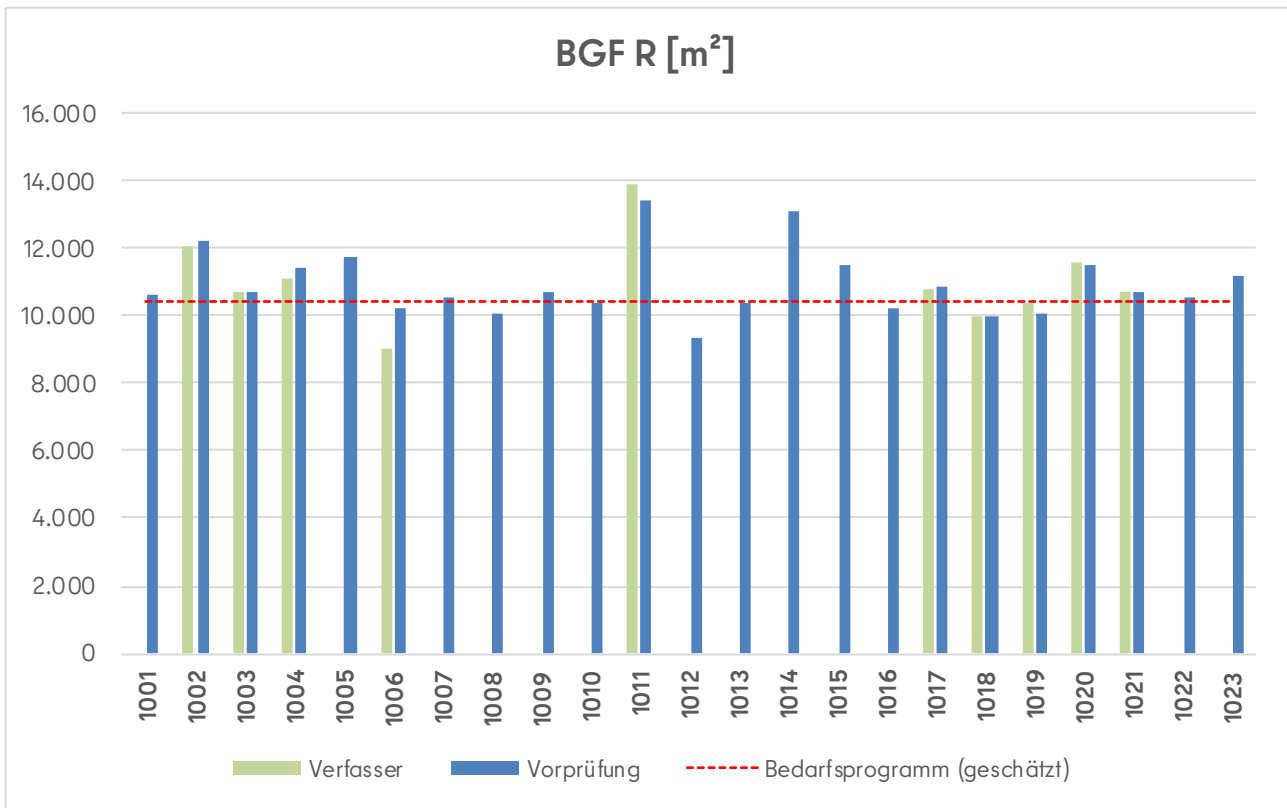
Johannes Gramse, Tierpark Berlin-Friedrichsfelde

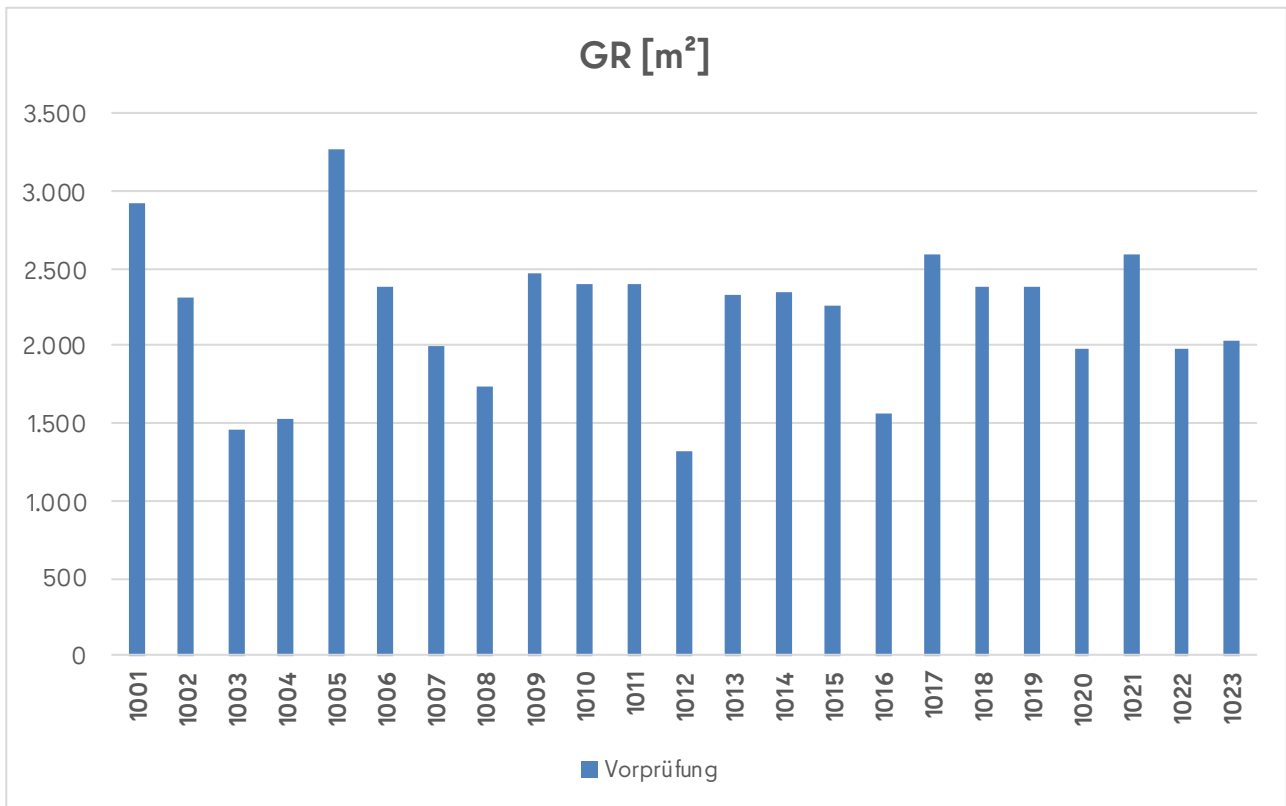
„Die Interessen des Tierparkes lassen sich dahingehend zusammenfassen, dass er als großer, zusammenhängender Naturraum in Erscheinung treten möchte, und daher an seinen Außengrenzen möglichst zurückhaltenden Einfluss, vor allem optisch, aber auch z.B. akustisch, von den Nachbargebäuden und deren Nutzungen anstrebt.

Daher befürworten wir, im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben, grundsätzlich eine möglichst geringe Bauhöhe und auch möglichst große begrünte Abstandsflächen in Richtung des Tierparks.

Wir wären sehr verbunden, wenn diese, unsere, Belange bei der Preisgerichtssitzung für den Realisierungswettbewerb des Bürodienstgebäude Alt-Friedrichsfelde bei der Beurteilung zur Weiterbearbeitung der ausgewählten Projekte berücksichtigt würden.“

4.6 Zusammenstellung der Kenndaten





Die Kenndaten wurden einheitlich für alle Arbeiten durch die Vorprüfung ermittelt. Die Angaben der Verfasser werden - wenn vorhanden - zusätzlich angegeben.

Zusätzlich wurde durch die Vorprüfung die Grundfläche (GR) ermittelt, jeweils als größte Geschossfläche. Die Kennwerte wurden auch als Grundlage für die quantitative Bewertung nach BNB herangezogen.

4.7 Vorprüfung Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Steffen Ammon, Vorprüfung Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

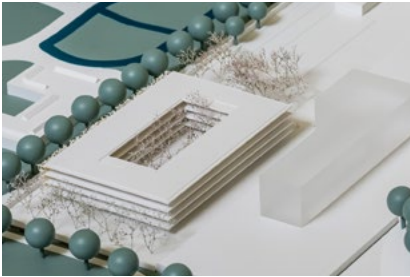
Für die Nachhaltigkeit sind in der 1. Phase lediglich die Indikatoren Ver- und Entsorgung, die Positionierung der Fahrradstellplätze, die Erkennbarkeit der Haupteingänge, die Übersichtlichkeit und Orientierung im Außenraum als qualitative Anforderungen bewertet worden. Quantitativ ist das Verhältnis BRI/BGF (Flächeneffizienz), der Anteil an bebauter Fläche des Gesamtgrundstücks (Flächenversiegelung), sowie der BRI in Bezug zu Ressourcen/Baustoffen ermittelt worden. Die Auswertung der Nachhaltigkeitskriterien erfolgt in einem Ampelsystem mit entsprechenden Anmerkungen zu den jeweiligen Indikatoren. Auf der folgenden Doppelseite werden die Ergebnisse in der Übersicht dargestellt.

Quantitative Evaluierung				
Thema	Wirtschaftlichkeit	Ressourcen und Energie	Ressourcen und Energie	
Kriterium	Flächeneffizienz	Flächenversiegelung	Baustoffe	
Indikator	BRI/BGF	Versiegelungsgrad des Grundstückes durch Gebäude (GR)	BRI [in%]	
unterer Grenzwert	3,63	0,31	37506,5	
oberer Grenzwert	3,84	0,37	43442,5	
Mittelwert	3,76	0,34	40987,3	
Entwürfe / Tarnzahl	1001	günstiges BRI/BGF-Verhältnis (3,51 93 %)	hoher Anteil versiegelter Flächen durch Gebäude (46 %)	BRI gering (37301 91 %)
	1002	mittleres BRI/BGF-Verhältnis (3,65 97 %)	mittlerer Anteil versiegelter Flächen durch Gebäude (36 %)	BRI hoch (44367 108 %)
	1003	günstiges BRI/BGF-Verhältnis (3,57 95 %)	niedriger Anteil versiegelter Flächen durch Gebäude (23 %)	BRI mittel (38228 93 %)
	1004	mittleres BRI/BGF-Verhältnis (3,67 98 %)	niedriger Anteil versiegelter Flächen durch Gebäude (24 %)	BRI mittel (41813 102 %)
	1005	ungünstiges BRI/BGF-Verhältnis (3,89 104 %)	hoher Anteil versiegelter Flächen durch Gebäude (51 %)	BRI hoch (45504 111 %)
	1006	mittleres BRI/BGF-Verhältnis (3,69 98 %)	mittlerer Anteil versiegelter Flächen durch Gebäude (37 %)	BRI mittel (37656 92 %)
	1007	günstiges BRI/BGF-Verhältnis (3,58 95 %)	mittlerer Anteil versiegelter Flächen durch Gebäude (31 %)	BRI mittel (37637 92 %)
	1008	günstiges BRI/BGF-Verhältnis (3,62 96 %)	niedriger Anteil versiegelter Flächen durch Gebäude (27 %)	BRI gering (36414 89 %)
	1009	mittleres BRI/BGF-Verhältnis (3,66 98 %)	hoher Anteil versiegelter Flächen durch Gebäude (38 %)	BRI mittel (39079 95 %)
	1010	mittleres BRI/BGF-Verhältnis (3,83 102 %)	mittlerer Anteil versiegelter Flächen durch Gebäude (37 %)	BRI mittel (39601 97 %)
	1011	ungünstiges BRI/BGF-Verhältnis (3,92 104 %)	hoher Anteil versiegelter Flächen durch Gebäude (37 %)	BRI hoch (52341 128 %)
	1012	mittleres BRI/BGF-Verhältnis (3,68 98 %)	niedriger Anteil versiegelter Flächen durch Gebäude (21 %)	BRI gering (34219 83 %)
	1013	mittleres BRI/BGF-Verhältnis (3,79 101 %)	mittlerer Anteil versiegelter Flächen durch Gebäude (36 %)	BRI mittel (39132 95 %)
	1014	mittleres BRI/BGF-Verhältnis (3,82 102 %)	mittlerer Anteil versiegelter Flächen durch Gebäude (37 %)	BRI hoch (50043 122 %)
	1015	mittleres BRI/BGF-Verhältnis (3,63 97 %)	mittlerer Anteil versiegelter Flächen durch Gebäude (35 %)	BRI mittel (41664 102 %)
	1016	mittleres BRI/BGF-Verhältnis (3,67 98 %)	niedriger Anteil versiegelter Flächen durch Gebäude (24 %)	BRI gering (37376 91 %)
	1017	günstiges BRI/BGF-Verhältnis (3,45 92 %)	hoher Anteil versiegelter Flächen durch Gebäude (41 %)	BRI gering (37320 91 %)
	1018	ungünstiges BRI/BGF-Verhältnis (3,85 102 %)	mittlerer Anteil versiegelter Flächen durch Gebäude (37 %)	BRI mittel (38512 94 %)
	1019	günstiges BRI/BGF-Verhältnis (3,59 96 %)	mittlerer Anteil versiegelter Flächen durch Gebäude (37 %)	BRI gering (36114 88 %)
	1020	mittleres BRI/BGF-Verhältnis (3,71 99 %)	mittlerer Anteil versiegelter Flächen durch Gebäude (31 %)	BRI mittel (42735 104 %)
	1021	ungünstiges BRI/BGF-Verhältnis (3,86 103 %)	hoher Anteil versiegelter Flächen durch Gebäude (40 %)	BRI mittel (41364 101 %)
	1022	ungünstiges BRI/BGF-Verhältnis (4,77 127 %)	niedriger Anteil versiegelter Flächen durch Gebäude (31 %)	BRI hoch (50138 122 %)
	1023	ungünstiges BRI/BGF-Verhältnis (3,97 106 %)	mittlerer Anteil versiegelter Flächen durch Gebäude (32 %)	BRI hoch (44150 108 %)

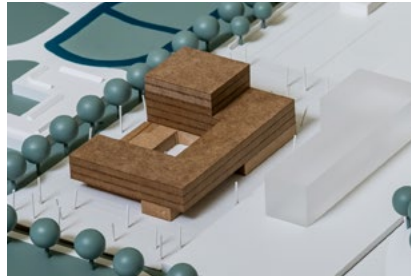
Qualitative Evaluierung				
Thema	Funktionalität	Funktionalität	Komfort und Gesundheit	
Kriterium	Erschließung	Erschließung	Sicherheit	
Indikator	Ver- und Entsorgung	Fahrradabstellplätze (Entfernung Haupteingang) - Positionierung	Übersichtlichkeit und Orientierung (Gebäude + Außenraum)	
unterer Grenzwert	3,63	0,31	37506,5	
oberer Grenzwert	3,84	0,37	43442,5	
Mittelwert	3,76	0,34	40987,3	
Entwürfe / Tarnzahl	1001	Ver- und Entsorgung nicht funktionstüchtig	mäßige Positionierung Fahrradabstellplätze	übersichtliche Wege
	1002	Ver- und Entsorgung bedingt funktionstüchtig	günstige Positionierung Fahrradabstellplätze	übersichtliche Wege
	1003	Ver- und Entsorgung funktionstüchtig	günstige Positionierung Fahrradabstellplätze	übersichtliche Wege
	1004	Ver- und Entsorgung bedingt funktionstüchtig	mäßige Positionierung Fahrradabstellplätze	übersichtliche Wege
	1005	Ver- und Entsorgung funktionstüchtig	günstige Positionierung Fahrradabstellplätze	übersichtliche Wege
	1006	Ver- und Entsorgung funktionstüchtig	mäßige Positionierung Fahrradabstellplätze	überwiegend übersichtliche Wege
	1007	Ver- und Entsorgung nicht funktionstüchtig	günstige Positionierung Fahrradabstellplätze	übersichtliche Wege
	1008	Ver- und Entsorgung funktionstüchtig	ungünstige Positionierung Fahrradabstellplätze	überwiegend übersichtliche Wege
	1009	Ver- und Entsorgung funktionstüchtig	ungünstige Positionierung Fahrradabstellplätze	überwiegend übersichtliche Wege
	1010	Ver- und Entsorgung bedingt funktionstüchtig	günstige Positionierung Fahrradabstellplätze	überwiegend übersichtliche Wege
	1011	Ver- und Entsorgung nicht funktionstüchtig	Positionierung Fahrradabstellplätze k. A. / unklar	überwiegend übersichtliche Wege
	1012	Ver- und Entsorgung funktionstüchtig	Positionierung Fahrradabstellplätze k. A. / unklar	übersichtliche Wege
	1013	Ver- und Entsorgung nicht funktionstüchtig	günstige Positionierung Fahrradabstellplätze	überwiegend übersichtliche Wege
	1014	Ver- und Entsorgung funktionstüchtig	günstige Positionierung Fahrradabstellplätze	überwiegend übersichtliche Wege
	1015	Ver- und Entsorgung funktionstüchtig	mäßige Positionierung Fahrradabstellplätze	überwiegend übersichtliche Wege
	1016	Ver- und Entsorgung funktionstüchtig	günstige Positionierung Fahrradabstellplätze	übersichtliche Wege
	1017	Ver- und Entsorgung bedingt funktionstüchtig	Positionierung Fahrradabstellplätze k. A. / unklar	überwiegend übersichtliche Wege
	1018	Ver- und Entsorgung bedingt funktionstüchtig	mäßige Positionierung Fahrradabstellplätze	überwiegend übersichtliche Wege
	1019	Ver- und Entsorgung funktionstüchtig	günstige Positionierung Fahrradabstellplätze	übersichtliche Wege
	1020	Ver- und Entsorgung funktionstüchtig	günstige Positionierung Fahrradabstellplätze	übersichtliche Wege
	1021	Ver- und Entsorgung funktionstüchtig	Positionierung Fahrradabstellplätze k. A. / unklar	übersichtliche Wege
	1022	Ver- und Entsorgung k. A. / unklar	mäßige Positionierung Fahrradabstellplätze	übersichtliche Wege
	1023	Ver- und Entsorgung bedingt funktionstüchtig	günstige Positionierung Fahrradabstellplätze	übersichtliche Wege

4.8 Zusammenstellung Modellfotos

Modellfotos von Nordosten



1001



1002



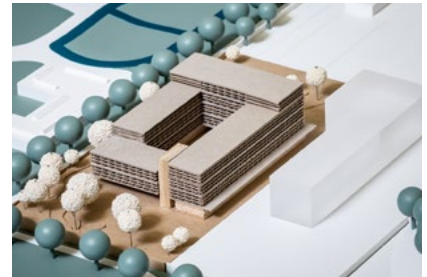
1003



1004



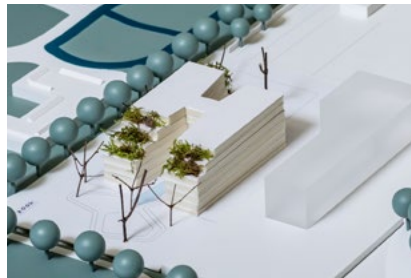
1005



1006



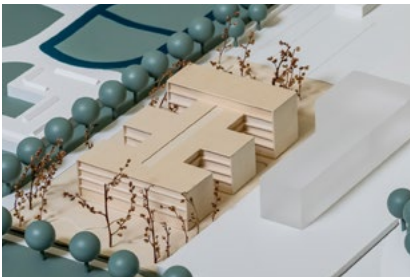
1007



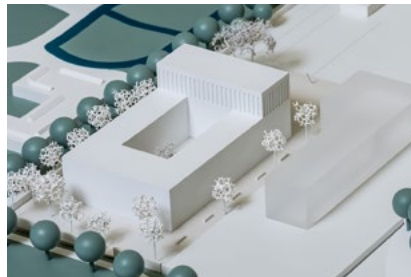
1008



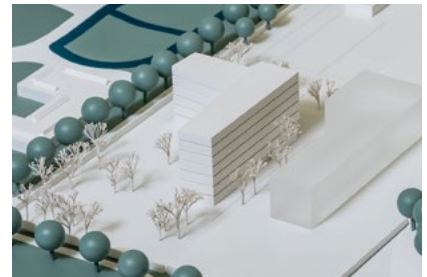
1009



1010



1011



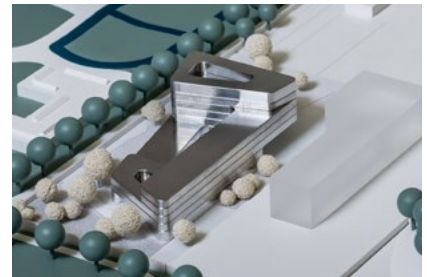
1012



1013



1014



1015



1016



1017



1018



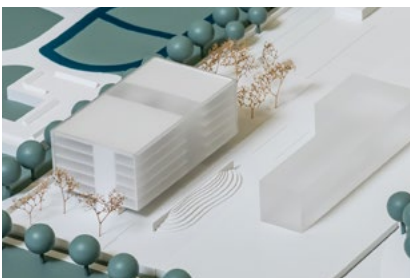
1019



1020



1021



1022

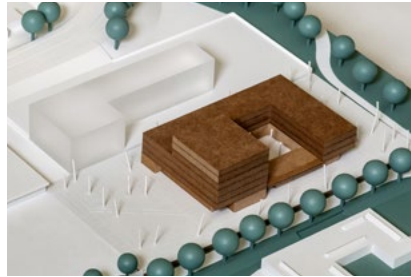


1023

Modellfotos von Südwesten



1001



1002



1003



1004



1005



1006



1007



1008



1009



1010



1011



1012



1013



1014



1015



1016



1017



1018



1019



1020



1021



1022



1023

4.9 Einzelberichte zu den Arbeiten 1001 - 1023

Jede Wettbewerbsarbeit wird auf einer Doppelseite dargestellt.

Auf der linken Seite sind die beiden Abgabe-Slides dargestellt. Der Textteil auf der rechten Seite enthält die Ergebnisse der qualitativen Prüfung nach dem oben dargestellten Kriterienkatalog.

1001

Materialität

- Gründach
- Umlaufende Balkone
- Aufliegender Sonnenschutz
- Fassadenbegrünung Südsseite
- Holz-Beton-Hybrid Decken
- Stahlbetondeckplatte

Allgemeine Räume

- Technikräume
- Hilfsstrukturen Management
- Finanzservice
- Personalservice
- FM
- Archiv
- Weitere Abteilungen

Schnitt West-Ost 1:500

AFF Bürogebäude Berlin

"Bärolandschaft nachhaltig gedacht."

"Wir arbeiten hier im Grünen"

"Der Strom kommt bei uns vom Dach"

Lageplan und Erdgeschoss 1:500

Flexibilität

Dreibund

Open Space

"Die Arbeitsplätze der Teams sind flexibel möblierbar"

"Unser Bürogebäude ist aus Holz gebaut"

3.Obergeschoss 1:500

1.Obergeschoss 1:500

2.Obergeschoss 1:500

1001

Leitidee (Zitat Verfasser)

„Bürogebäude nachhaltig gedacht“: Der Neubau präsentiert sich als kompakter viergeschossiger Baukörper mit einem großzügigen Innenhof. Der Zugang beginnt auf dem Vorplatz und bildet ein repräsentatives Entrée. Ein gedeckter Umgang im Erdgeschoss ermöglicht die Erschließung von allen Seiten. Ein hölzernes, filigranes und auf der Südseite begrüntes Balkonmotiv prägt die Erscheinung des Gebäudes.“

Städtebau

- kompakter Baukörper mit Innenhof, durchgehend 4-geschossig
- umlaufend über EG auskragende Obergeschosse bilden überdachten Umgang
- Baufeld eingehalten
- Platzkante („Baulinie“) eingehalten
- Haupteingang liegt am Platz
- Abstandsflächen liegen innerhalb des Wettbewerbsgebiets
- Höhe: 13,30 m x 0,4H = 5,32 m

Architektonische Gestaltung

- Materialisierung Gebäude: Holz-Beton-Hybrid Decken, Stahlbetonbodenplatte, Fassade mit Holz-Aluminium Elementen, Balkonmotiv Holz mit außenliegender Fassadenbegrünung auf der Südseite
- Innenräume: großzügige Erschließungen, einfache flexible Raumkonzepte (schematische Darstellung)
- Freiflächen Realisierungsteil: Verzahnung von Innenraum und Gartenumfeld, begrünter Lichthof mit Balkonen als Kommunikationszonen, Gedeckter Umgang im EG, Sitzflächen, Wilder Garten, Anlieferung auf Ostseite
- Freiflächen Ideenteil: großzügiger Vorplatz als repräsentatives Entrée, Biotop mit Mulde & Sitzgelegenheiten
- Baumbestand teilweise erhalten, Ersatzpflanzungen vorgesehen
- Biotop erhalten
- Stellplätze Fahrräder nördlich, nicht überdacht

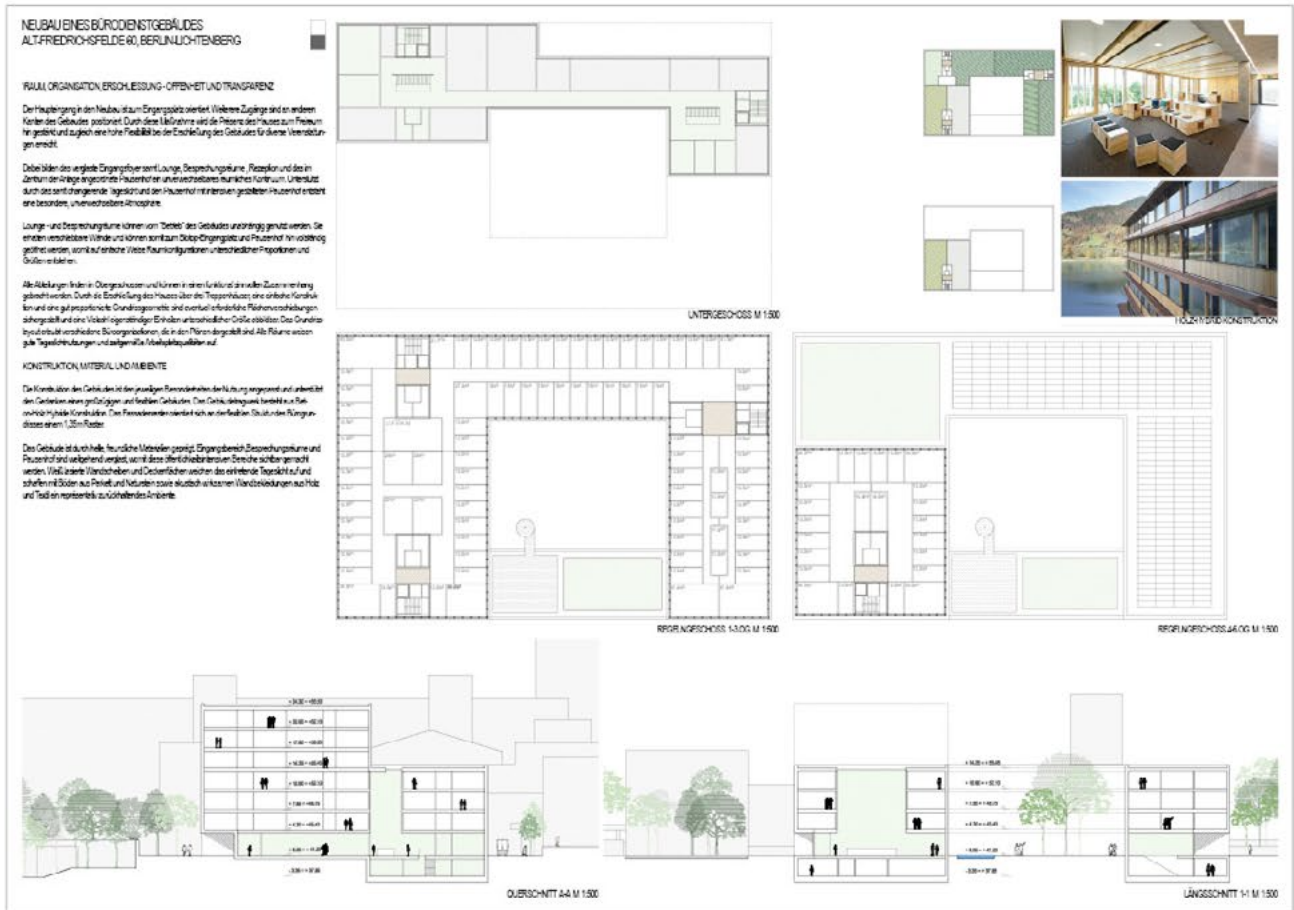
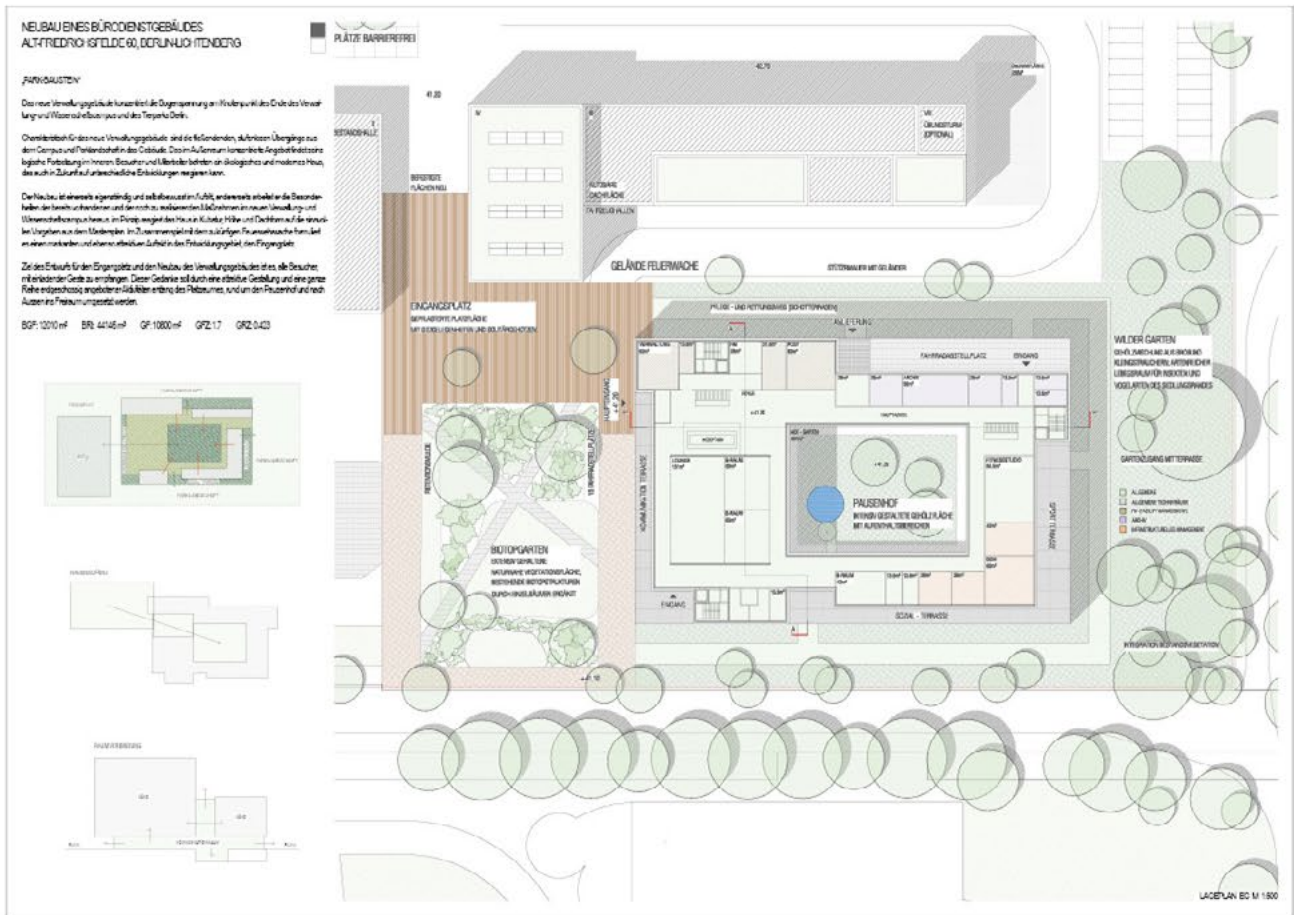
Funktionalität

- Gebäudetiefe: 15 m
- Rastermaß Stützraster 5m x 5m
- Geschosshöhe EG/RG 4,0 m/3,3 m
- Erschließung: 4 TH davon 2 mit Aufzugskernen, Umgang im EG
- Organisation dreibündig

Realisierbarkeit

- Aussagen zu Nachhaltigkeit, Energie, Sicherheit etc.: Dreischeibenisolier-Verglasung, kontrollierte Be- und Entlüftung (geringe Betriebskosten), Sonnenschutz (bewegliche außenliegende Horizontallraffstores), Solarmodule + Gründach
- BGF Verfasser: k.A., Vorprüfung: 10.625 m²
- BRI Verfasser: k.A., Vorprüfung: 37.301 m³

1002



1002

Leitidee (Zitat Verfasser)

„Charakteristisch für das neue Verwaltungsgebäude sind die fließenden, stufenlosen Übergänge aus dem Campus und Parklandschaft in das Gebäude. Das im Außenraum konzentrierte Angebot findet seine logische Fortsetzung im Inneren: Besucher und Mitarbeiter betreten ein ökologisches und modernes Haus, das auch in Zukunft auf unterschiedliche Entwicklungen reagieren kann.“

Städtebau

- Hofhaus ähnlich wie städtebaulicher Entwurf, 1-, 4- und 7-geschossig
- Baufeld eingehalten
- Platzkante („Baulinie“) eingehalten
- Haupteingang liegt am Platz
- Abstandsflächen liegen innerhalb Wettbewerbsgebiet

Architektonische Gestaltung

- Materialisierung Gebäude: Holz-Hybrid-Konstruktion, „helle, freundliche Materialien“, Eingangsbereich, Pausenhof und Besprechungsräume weitgehend verglast, lasierte Wandscheiben und Deckenflächen, Böden aus Parkett und Naturstein, akustisch wirksame Wandbekleidungen aus Holz und Textil
- Innenräume: diagonale Raumsequenz Eingangsbereich - Rezeption - Innenhof, gebäudehoher Luftraum über Rezeption, offene Treppe ins UG
- Freiflächen Realisierungsteil: Pausenhof als intensiv gestaltete Gehölzfläche mit Aufenthaltsbereichen, Im Osten „Wilder Garten“ mit Terrasse, Integration Bestandsvegetation
- Freiflächen Ideenteil: Biotopgarten mit Einzelbäumen ergänzt, Eingangsbereich gepflastert mit Sitzgelegenheiten und Solitärgehölzen
- Baumbestand teilweise erhalten, Ersatzpflanzungen vorgesehen
- Biotop erhalten
- Stellplätze Fahrräder überdacht im Nordosten

Funktionalität

- Gebäudetiefe: variierend 10,9; 13,6; 16,2; 23,8 m
- Rastermaß laut Text 1,35m
- Geschosshöhe EG/RG 4,2m/3,35m
- Erschließung 3 Treppenhäuser, im 7-geschossigen Teil nur ein TH
- Organisation zweibündig, teilweise dreibündig

Realisierbarkeit

- Aussagen zu Nachhaltigkeit, Energie, Sicherheit etc.: Holz-Beton-Hybrid-Konstruktion, ansonsten keine Angaben
- BGF Verfasser: 12.010 m², Vorprüfung: 12.165 m²
- BRI Verfasser: 44.146 m³, Vorprüfung: 44.367 m³


1003

BÜRODIENSTGEBÄUDE ALT-FRIEDRICHSFELDE PLATZEBENE Quartiersplatz-Biotopgarten-Haupteingang

Markanter End- und Ausgangspunkt der Quartiersentwicklung durch leichte Verdrehung



Eingang, Konferenz und Lounge beleben den Platz mit Blick auf den Biotopgarten



Minimaler Fussabdruck, Erhalt/Ergänzung der Bäume: 'grüne Oase' für den gesamten Campus



SCHNITT WEST-OST Platz Lobby GrünerKern CampusPark



Bäume	Platz	25.30
Bäume	Platz	31.40
Bäume	Platz	16.00
Bäume	Platz	14.00
Bäume	Platz	31.00
Bäume	Platz	7.00
Bäume	Platz	4.43
Bäume	Platz	0.00 = 41.20m (24m)

BÜRODIENSTGEBÄUDE ALT-FRIEDRICHSFELDE

Störungsfreie und flexible Erschliessung

Hierarchische Erschliessung vom Hauptzugang und horizontalen Streifen vom 'Grünen Kern' zum Büro über die Flächenebenen Durchgänge führt an Büros



Optimierter und flexibler Brandschutz

Alle Brandabschnitte
 1.00 = 100m² bis zu einem durchgehenden EW oder
 2.00 = 500m² bis zu durchgehenden EW



Spezifisches und flexibles Raster

Intermodulares, geringfügiges Promenieren von 2.00m
 Modulmaße von 2.2m-Raster / 2m-Raster-Raster 0.2 und 2.0m
 Alle Raster zwischen 2., 3- und 4. Etage bei Verdrängung sind identisch



1.OG



2.OG



3.OG



4.OG



5.OG



6.OG



1003

Leitidee (Zitat Verfasser)

„Das `Ostende´ des Campus setzt ein Quader von 40 mal 40 und 25 Meter Höhe. Leicht zum orthogonalen Raster gedreht bildet er gleichzeitig städtebaulichen Abschluss, Platzkante, Öffnung zum Tierpark und schafft Platz für einen Campuspark. Jede 40 mal 40m große Büroebene wird aus einem äusseren Ring Büros mit Blick in den Grünraum und einem multifunktionalen inneren Ring, der `FlexZone´ gebildet.“

Städtebau

- quadratischer Baukörper, 40 m x 40 m x 25 m, leichte Drehung zum orthogonalen Entwicklungsraster, 7-geschossig, Innenhof (10 m x 10 m)
- Baufeld mit Auskragung in OG verlassen
- Platzkante nicht eingehalten
- Haupteingang liegt am Platz (Ecke)
- Abstandsflächen liegen innerhalb des Wettbewerbsgebiets, Im Innenhof überlagert, Höhe: 25 m x 0,4H = 10m

Architektonische Gestaltung

- Materialisierung Gebäude: Realisierung in allen gängigen Baumaterialien von Beton über Stahl bis zum reinen Holzbau möglich (max. Spannweite 5-7m), Fassadenmaterialien Glas & Keramikfliesen
- Innenräume: Flexzonen mit eingestellten Raumeinheiten
- Freiflächen Realisierungsteil: `CampusOase´ auf Ostseite mit Raum für Bestandsbäume, ergänzende Bepflanzungen und Retentionsflächen, Grüner Innenhof „Kern“, Anlieferung auf Nordseite, Sport südlich
- Freiflächen Ideenteil: gepflasterter Platz mit Biotop Garten
- Baumbestand weitestgehend erhalten, Ersatzpflanzungen vorgesehen
- Biotop erhalten
- Stellplätze Fahrräder um Gebäude verteilt, nicht überdacht

Funktionalität

- Gebäudetiefe: 15m
- Rastermaß: Fassaden-/Raumraster 2,5 m und Ausbauraster (Tiefe) 1.25 m
- Geschosshöhe EG/RG 4,4 m/3,4 m
- Erschließung: 2 zentrale TH mit Aufzügen in FlexZone, pro Geschoss 4 Nutzungseinheiten á 400 m²
- Organisation Raumzone und Flexzone (Kombilösung)

Realisierbarkeit

- Aussagen zu Nachhaltigkeit, Energie, Sicherheit etc.: geringstmögliche Versiegelung mit min. Gebäude-Fußabdruck, Wassermanagement mit Retentions-/Versickerungsflächen, Gründach (Retention), Photovoltaik, Hoffassadenbegrünung (Kleinklima), Langlebige & pflegeextensive Fassadenmaterialien
- BGF Verfasser: 10.700 m², Vorprüfung: 10.700 m²
- BRI Verfasser: 37.644 m³, Vorprüfung: 38.228 m³

1004

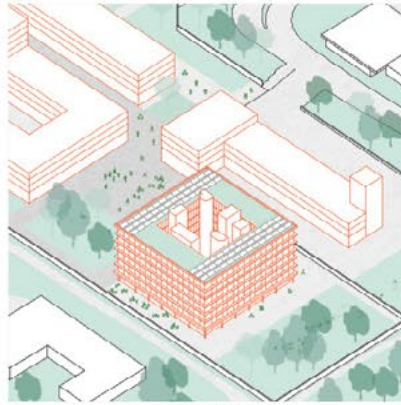
Neubau Bürodienstgebäude Alt-Friedrichsfelde, Berlin-Lichtenberg | Phase 1

Das Janus Haus mit seinem unterschiedlichen Außen und Innen bildet die Einheit zweier Welten, welche den Masterplan mit einer flexiblen Bürolandschaft verbindet.

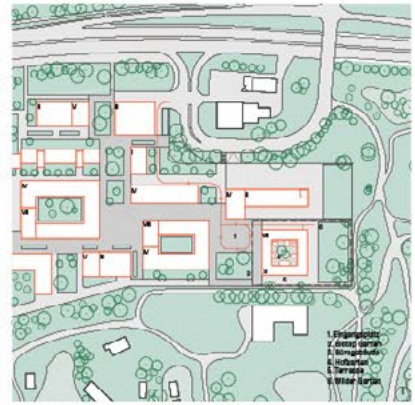
Die 7-geschöige Landmark vermittelt mit seinem kompakten Volumen und seinem offenen Erdgeschoss zwischen den unterschiedlichen Außenräumen von unterschiedlichem Charakter. Die Hof-typologie orientiert maximale Flexibilität und definiert drei Zonen: Das äußere moosartige umringte, die Kerne unterschiedlicher Größe und Form mit den Nebenräumen und den zentralen Höfen als gemeinschaftlicher Ort.

Der Innere begrünte Hof bringt das Licht bis tief in das Gebäude hinein und ermöglicht eine natürliche Belüftung aller Büroflächen. Im Erdgeschoss fungiert der Hofgarten als Erweiterung des Eingangsbereichs und der Lounge. In den oberen Bürogeschossen werden multiple Sitzbereiche zwischen den einzelnen Geschossen über den Lichthof hinweg möglich.

Der Holz-Skelettbau baut auf einem modularen System auf, welches einerseits dem Gebäude seinen Charakter gibt, andererseits die gewünschte Flexibilität in der Organisation offenbart. Um den zentralen Hof mit seinen massiven Kerne aus Recyclingbeton baut die Konstruktion auf einem System aus vorgefertigten massiven Holzträgern, Trägern und Holzstosselementen auf, womit die Konstruktion zum kreislaufwirtschaftlichen Baustoff des Neubaus wird.



Konzept Ansonstern



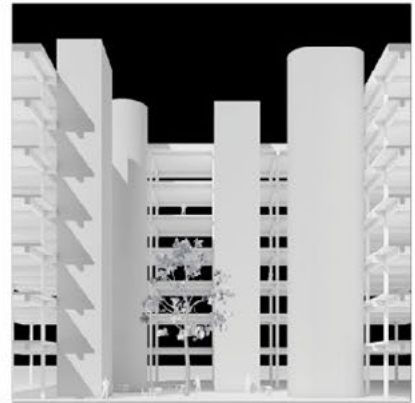
Masterplan Alt-Friedrichsfelde 1/2.000



Alt-Friedrichsfelde / Bestand und Masterplan

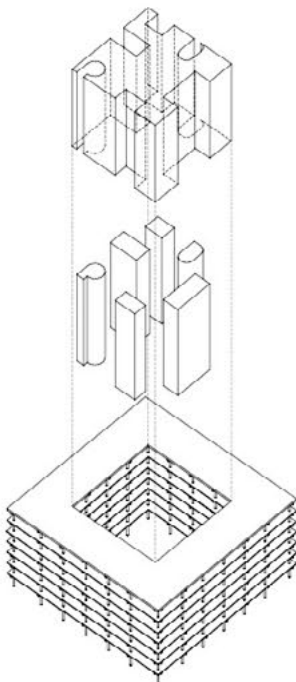


Strukturmodell

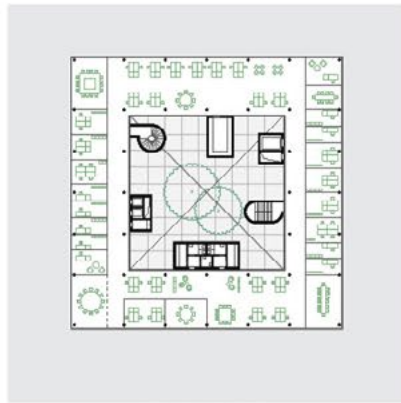


Sicht in den Hofgarten

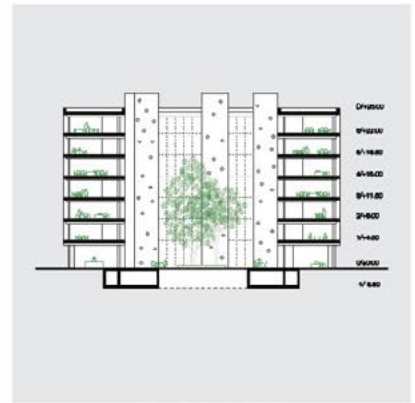
Neubau Bürodienstgebäude Alt-Friedrichsfelde, Berlin-Lichtenberg | Phase 1



Anatomie der Grundrissanordnung / Kern / Hof



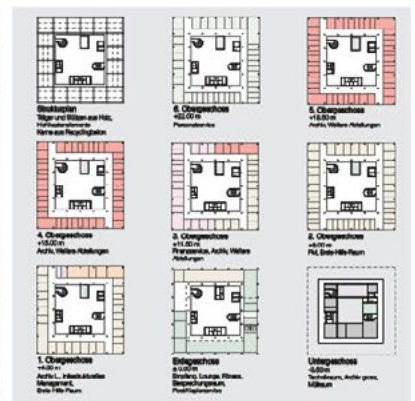
Grundriss Realgeschoss 1/500



Querschnitt durch Hofgarten 1/500



Grundriss Erdgeschoss 1/500



Program Organization 1/1.000

1004

Leitidee (Zitat Verfasser)

„Das 7-geschoßige Hofhaus, konzipiert als Holz-Skelettbau Landmark, vermittelt mit seinem kompakten Volumen und offenem Erdgeschoss zwischen den umschließenden Außenräumen. Die Hof-Typologie offeriert maximale Flexibilität und definiert drei Zonen: Den äußeren modularen Büroring, die Kerne unterschiedlicher Größe und Form mit den Nebenräumen und den zentralen Hofgarten als gemeinschaftlicher Ort.“

Städtebau

- Im Grundriss quadratischer Baukörper, mit Innenhof, 7-geschossig, 9m zurückgesetzt von Baulinie, Innenhof 25 x 25 m mit 6 eingestellten Versorgungstürmen
- Baufeld eingehalten
- Platzkante („Baulinie“) nicht eingehalten (9m zurückgesetzt)
- Haupteingang liegt zum Platz orientiert
- Abstandsflächen liegen innerhalb Wettbewerbsgebiet, interne Abstandsflächen im Innenhof im Bereich der eingestellten Türme überlagert.

Architektonische Gestaltung

- Materialisierung Gebäude: Holz-Skelettbau (Holzstützen und Holzträger unverkleidet), Kerne im Hof und UG aus Recyclingbeton, Fassade als filigrane Pfosten-Riegel-Konstruktion in Holz, außenliegender textiler Sonnenschutz
- Innenräume: ringförmige, neutrale, flexible Raumstruktur; skulpturale Versorgungstürme im Hofbereich
- Freiflächen Realisierungsteil: Hofgarten im Gebäude, im Westen „urbaner Platz“, im Süden Terasse mit Lounge, Im Osten „Wilder Garten“, im Norden Anlieferung.
- Freiflächen Ideenteil: wenig Angaben bzw. nicht dargestellt
- Biotop erhalten (soweit erkennbar)
- Stellplätze Fahrräder nicht überdacht östlich Gebäude

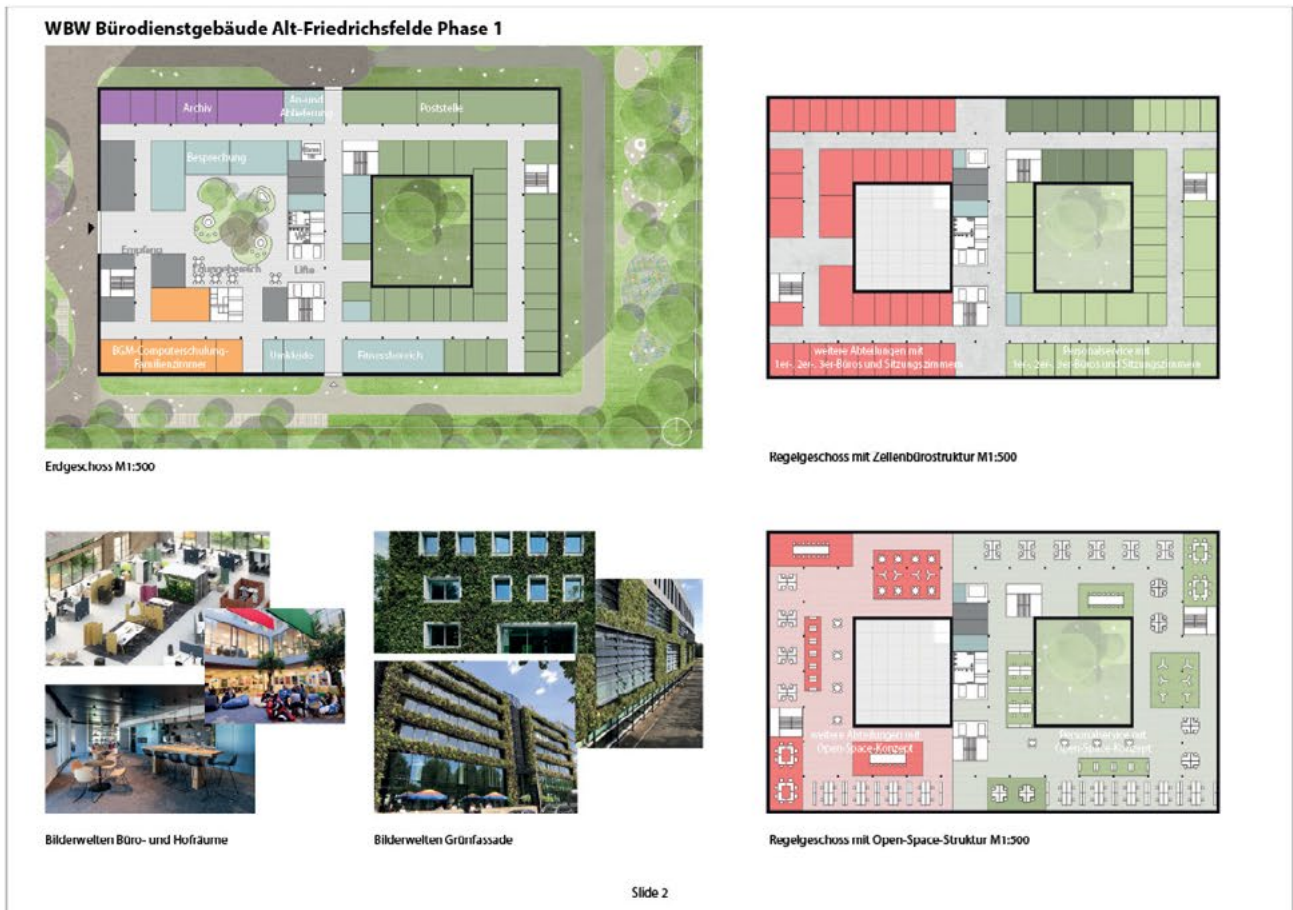
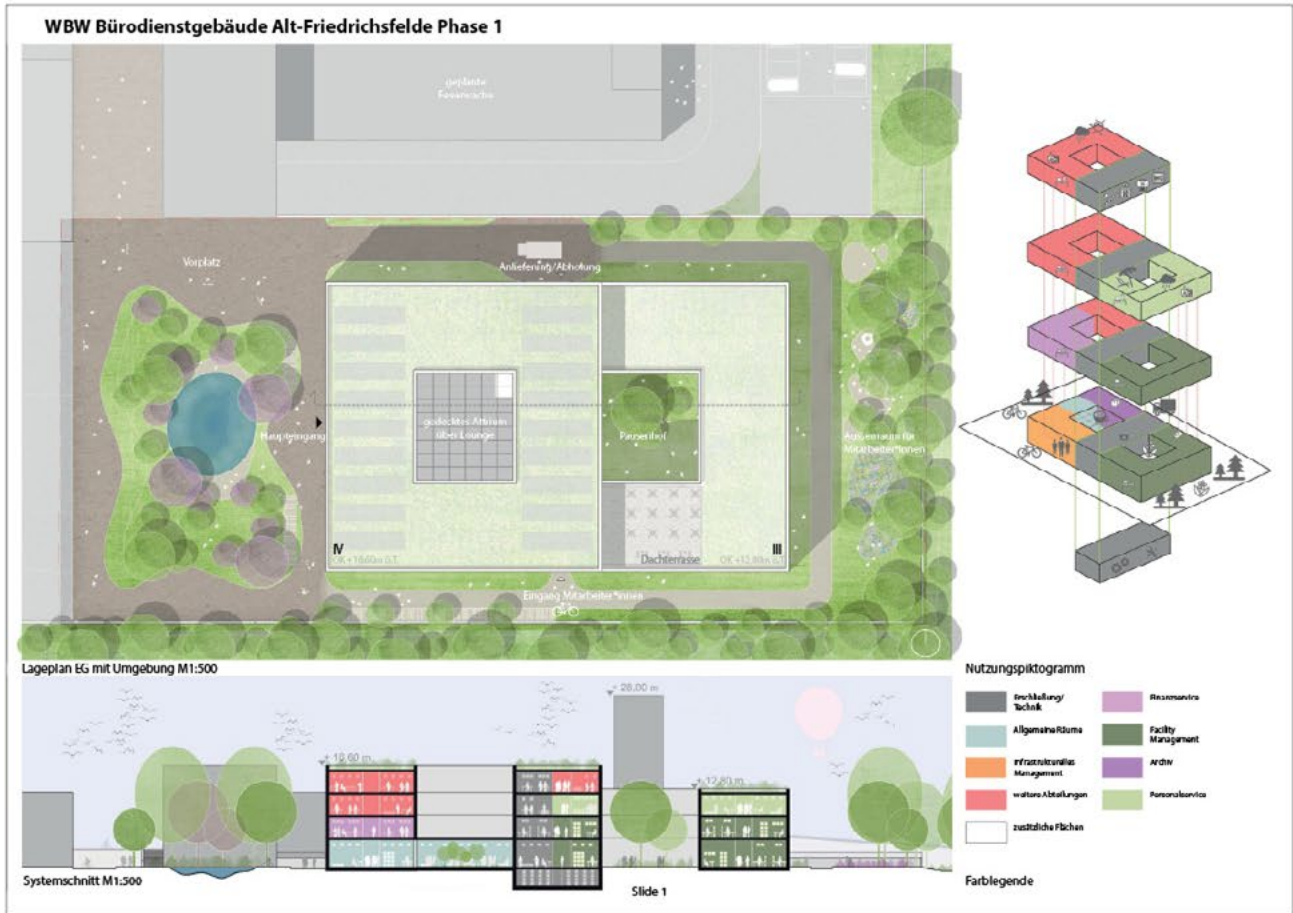
Funktionalität

- Gebäudetiefe: ca. 10 m (ohne Kerne)
- Rastermaß Stützraster 8,1 und 6,75 m, Ausbauraster 1,35m
- Geschoßhöhe EG/RG 4,5m/3,5m
- Erschließung mit 2 TH und Aufzügen in Kernen im Hof, unabhängige Entfluchtung Nutzungsbereiche kritisch
- Organisation einbündig, in Teilen openspace

Realisierbarkeit

- Aussagen zu Nachhaltigkeit, Energie, Sicherheit etc.: Holzbau, Recyclingbeton, „bio-solarer“ Dachgarten mit PV
- BGF Verfasser: 11.091 m², Vorprüfung: 11.385 m²
- BRI Verfasser: 40.129 m³, Vorprüfung: 41.813 m³

1005



1005

Leitidee (Zitat Verfasser)

„Das durch Nachhaltigkeit qualifiziert gestaltete Bürogebäude überzeugt durch flexible Grundrisse und eine effiziente Infrastruktur. Die Architektur der „kurzen Wege“ optimiert die Arbeitsabläufe und ermöglicht eine variable Verteilung der Abteilungen auf den Geschossen und lässt zukünftige Anpassung in der Nutzungsgröße zu. Die Umgebung bietet viele Aufenthaltsmöglichkeiten für seine Nutzer*innen.“

Städtebau

- rechteckiger Baukörper mit zwei Höfen (jew. ca. 18 m x 16 m) („liegende Acht“), 3- und 4-geschossig, 1x Atriumteil (Dach über EG) und 1x offener Innenhof,
- Baufeld eingehalten
- Platzkante („Baulinie“) eingehalten
- Haupteingang liegt am Platz
- Abstandsflächen liegen innerhalb des Wettbewerbsgebiets

Architektonische Gestaltung

- Materialisierung Gebäude: Stahlbetonskelett Bauweise, Fassade teils Grünfassade & strukturierte Sichtbetonelemente, „monolithische Gestalt“
- Innenräume: Empfang verbunden mit Lounge im Atriumbereich
- Freiflächen Realisierungsteil: umliegende Grünflächen und Erholungsorte f. die Mitarbeiter, Pausenhof und gedecktes Atrium, Anlieferungszone im Norden, Dachterrasse im 4.OG
- Freiflächen Ideenteil: Attraktive Gestaltung, zentraler Platz f. Besucher & Mitarbeiter, Fläche f. Fahrradstellplätze
- Baumbestand teilweise erhalten, Ersatzpflanzungen vorgesehen
- Biotop erhalten
- Stellplätze Fahrräder nicht überdacht, Südseite

Funktionalität

- Gebäudetiefe: 14,35 m (Mittelzone 14,0 m)
- Rastermaß: maximale Flexibilität in der Büronutzung
- Geschosshöhe EG/RG: Überhöhung des Sockelgeschosses
- Erschließung: Zentraler Riegel als Verteiler, 4 TH und 4 Personen-/ 1 Warenlift
- Organisation zweibündig oder Open Space

Realisierbarkeit

- Aussagen zu Nachhaltigkeit, Energie, Sicherheit etc.: Regenwasserspeicherung f. Sanitäranlagen, PV-Anlagen
- BGF Verfasser: k.A., Vorprüfung: 11.696 m²
- BRI Verfasser: k.A., Vorprüfung: 45.504 m³

1006

Optimierung
Kubatur und Grünflächen

Zirkulation
Erschließung und Dachterrassen

topographie
Grundstück und Gebäude

Holzbau
Konstruktion und Fassade

Lageplan, EG Grundriss | 1:500

Schnitt A | 1:500

Alt Friedrichsfelde 60 | Bürodienstgebäude

Ein Gebäude, das auf unterschiedliche Arten natürlichen Arbeitsraum schafft und ihn mit der Umwelt verbindet - effizient und intuitiv.

Seite 1

1. OG Grundriss | 1:500

3. OG Grundriss | 1:500

4. OG Grundriss | 1:500

Klimaschutz **Stoffizienz** **Wasser Management** **Anpassungsfähig**

Schnitt B | Ohne Maßstab

Alt Friedrichsfelde 60 | Bürodienstgebäude

Ein Gebäude, das auf unterschiedliche Arten natürlichen Arbeitsraum schafft und ihn mit der Umwelt verbindet - effizient und intuitiv.

Seite 2

1006

Leitidee (Zitat Verfasser)

„Das Gebäude verzahnt den natürlichen Arbeitsraum mit der umgebenden Landschaft - erzeugt ein Umfeld mit attraktiver Vielfalt an Farben und Strukturen. Der nachwachsende Rohstoff Holz bildet in Kombination mit einer einfachen Bauweise sowie der Einsparung aufwendiger Gebäudetechnik, die Grundlage des Nachhaltigkeitskonzeptes. Die innere und äußere Wegeführung ist klar und intuitiv.“

Städtebau

- Hofhaus mit nach Osten abgestaffelten Flügeln, 5-, 4- und 3-geschossig, Außenmaße 65 x 46m
- Baufeld eingehalten
- Platzkante („Baulinie“) eingehalten, Vordach über Baulinie auskragend
- Haupteingang liegt am Platz
- Abstandsflächen liegen geringfügig ausserhalb des Wettbewerbsgebiets: Im Norden im Bereich des 5-geschossigen Baukörpers ca 90 cm Überschreitung, interne Abstandsflächen eingehalten.

Architektonische Gestaltung

- Materialisierung Gebäude: Buche-Holzskelett, TH in Stahlbeton, Fassade in Holzrahmenbau, Glasanteil der Fassade von unten nach oben abnehmend
- Innenräume: transparentes Erdgeschoss mit offenem, überdachten Bereich im Südosten
- Freiflächen Realisierungsteil: detaillierte Gestaltung mit unterschiedlichen Elementen: Habitatmulde, Hochbeet, Kommunikationsinseln, Grill etc.
- Freiflächen Ideenteil: Biotopgarten mit Retentionsmulde, Biotopflächen als Inseln auf Platz
- Baumbestand teilw. erhalten, Ersatzpflanzungen vorgesehen
- Biotop nicht erhalten (gestalterisch überformt mit Retentionsmulde)
- Stellplätze Fahrräder überdacht im EG, Südosten

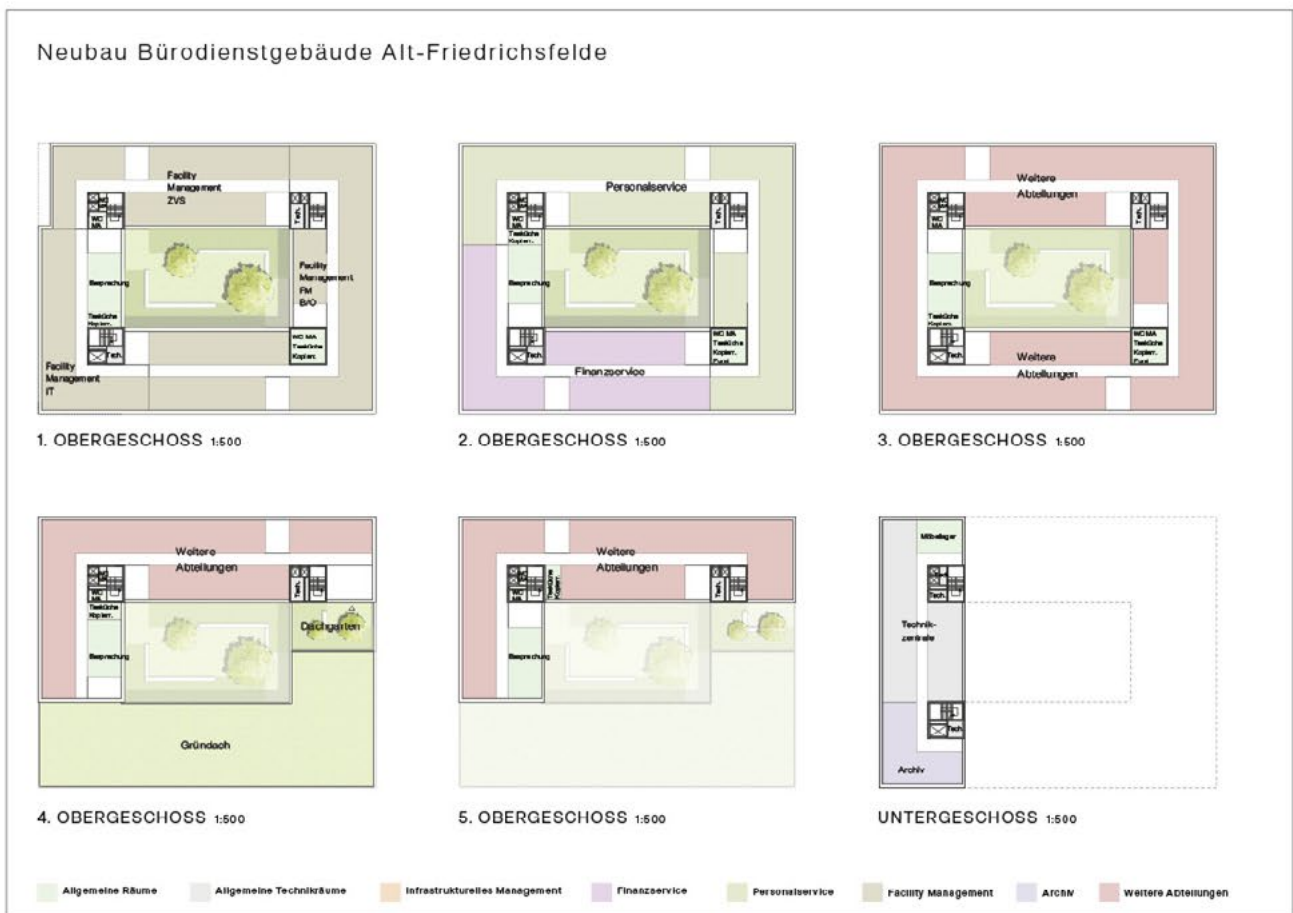
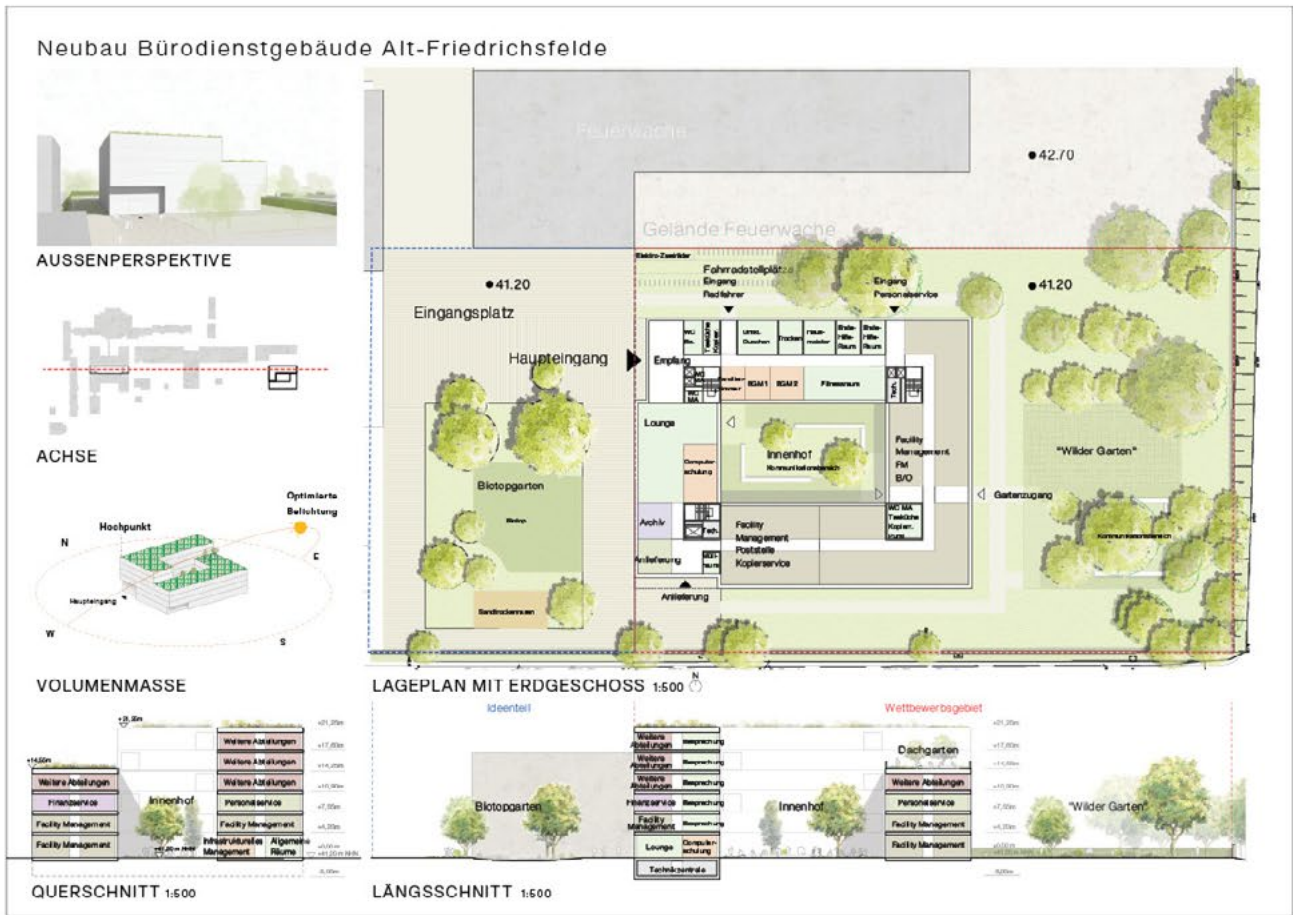
Funktionalität

- Gebäudetiefe: 13,5 m und 16,5 m
- Rastermaß: Stützenraster 4,5, 5,0 und 5,5 m, Ausbauraster k.A.
- Geschoßhöhe EG/RG 4,5m/3,4m
- Erschließung: 3 Treppenhäuser, Unterteilung in Nutzungsbereiche mit <math><400\text{m}^2</math> nachgewiesen
- Organisation zweibündig angedeutet

Realisierbarkeit

- Aussagen zu Nachhaltigkeit, Energie, Sicherheit etc.: Rohstoff Holz, einfache Bauweise, Einsparung aufwendiger Gebäudetechnik
- BGF Verfasser: 9.033 m², Vorprüfung: 10.208 m²
- BRI Verfasser: 33.077 m³, Vorprüfung: 37.656 m³

1007



1007

Leitidee (Zitat Verfasser)

„Das sechsgeschossige Dienstgebäude für das Bezirksamt Lichtenberg bildet in seiner adressgebenden Architektur und effizienten Organisation um einen begrünten Innenhof einen ersten, nachhaltigen Baustein der zukünftigen Quartiersader des Areals Alt-Friedrichsfelde 60. Der Neubau überzeugt durch die wirtschaftliche Realisierbarkeit, effiziente Zonierung und höchste Ansprüche an alle Arbeitsplätze.“

Städtebau

- kompakter Baukörper aus zwei 4-, 6-geschossigen L-Volumen, mit Innenhof (16,20 x 27,0 m)
- Baufeld eingehalten
- Platzkante („Baulinie“) eingehalten
- Haupteingang liegt am Platz (ausgeklinkter Bereich an Ecke)
- Abstandsflächen liegen innerhalb des Wettbewerbsgebiets

Architektonische Gestaltung

- Materialisierung Gebäude: Stahlbetonskelettbau (Decken & Stützen) und vorgefertigte Holzmodule für die Fassade, hoher Komfort durch positive Auswirkung auf Akustik und Raumklima
- Innenräume: großzügige Lounge, Alle Bereiche mit Durchblicken und Zugänge in begrünten Innenhof
- Freiflächen Realisierungsteil: Innenhof als private Ruhezone, Wilder Garten mit Sitzgelegenheiten als Übergang zum Tierpark, Anlieferung südlich
- Freiflächen Ideenteil: zentraler Vorplatz mit integriertem Biotopgarten
- Baumbestand teilweise erhalten, Ersatzpflanzungen vorgesehen
- Biotop erhalten
- Stellplätze Fahrräder überdacht, nördlich

Funktionalität

- Gebäudetiefe: 14,0 m
- Rastermaß Ausbauraster 1,35m
- Geschosshöhe EG/OG 4,2 m/3,35 m
- Erschließung: 4 symmetrische Erschl. und Versorgungskerne, 3 TH mit Aufzügen,
- Organisation zweibündig

Realisierbarkeit

- Aussagen zu Nachhaltigkeit, Energie, Sicherheit etc.: extensive Dachbegrünung, robuste & pflegeleichte Außenraumgestaltung,
- BGF Verfasser: k.A., Vorprüfung: 10.516 m²
- BRI Verfasser: k.A., Vorprüfung: 37.637 m³

1008

NEUBAU BÜRODIENSTGEBÄUDE ALT-FRIEDRICHSFELDE



Grundriss Erdgeschoss 1:500



Systemanschnitte quer und längs 1:500

- Post
- Anlieferung/ Warenannahme
- Müllraum
- Computerechulungsraum
- Hausmeter
- Fahrräder: Wartung
- Fahrräder: Trockenraum
- Fahrräder: Dusche
- Fitnessraum

HERZ
Verbindungsbau im Zentrum als kommunikatives Herz

STAFFELUNG
Höhenstaffelung vom Tierpark zur Quartiersmitte

GRUNDFORM
H-förmiger Grundriss aus zwei Ureisspannern

GRÜNE FLÄCHEN
Balkone, Loggien und Uachterrassen zum draußen Arbeiten und Pause machen

DIAPING
Verbesserung der Belichtung und einladende Gestalt

KONSTRUKTION
Holz-Zementfassaden und Holz-Beton Hybriddecken



Grundriss 1. Obergeschoss 1:500



Grundriss 2. Obergeschoss 1:500



Grundriss 3. Obergeschoss 1:500



Grundriss 4. Obergeschoss 1:500



Grundriss 5. Obergeschoss 1:500

- Einzel-/Doppel-/Untertrous
- Familienzimmer
- Besprechungsraum/Sprech
- 1. Hilfe-Raum
- Stomaterial-lager
- Teeküche/Kaffeek
- Tischflcker
- Dartstcheibe
- Sofasitze/Lounge
- Nap-cab (Raum zum Power-napping)
- Elektronen-teller/ Etagekminig-Center

1008

Leitidee (Zitat Verfasser)

„Der Entwurf nimmt die Grundstruktur des Bestands auf, indem er den Neubau in zwei Scheiben teilt. Diese werden gegeneinander versetzt und über einen Zwischenbau verbunden. Die inneren Fassaden werden zu den Stirnseiten hin aufgeklappt. Dadurch entsteht ein größerer Zwischenraum, der klar den Eingang definiert, Ein- und Ausblick und die Belichtung verbessert. Zum Tierpark nimmt die Gebäudehöhe ab.“

Städtebau

- Zwei versetzte Scheiben in Ost-West-Ausrichtung mit mittiger Verbindung, konisch nach Osten und Westen sich öffnend, nach Osten von 6 auf 3 Geschosse heruntergestaffelt
- Baufeld eingehalten, Balkone auskragend über Baufeldgrenze
- Platzkante („Baulinie“) nicht eingehalten: Nordflügel ca. 4 m zurückgesetzt, mittiger Rücksprung ca. 12,5 m
- Haupteingang liegt nicht am Platz, ca. 8 m zurückgesetzt unter offenem Durchgang nach Osten
- Abstandsflächen liegen innerhalb Wettbewerbsgebiet, interne Abstandsflächen unterschritten bis zu ca. 8m

Architektonische Gestaltung

- Materialisierung Gebäude: tragenden Holz-Element-Fassade mit Holzfenstern, Stahlbeton im Bereich innerer Kern und Treppenhäuser, Holz-Beton-Hybriddecken, Fassaden mit Faserzementplatten verkleidet, aussenliegender Sonnenschutz
- Innenräume: Loggia und Teeküche jeweils am Übergang zwischen gebäudeflügeln
- Freiflächen Realisierungsteil: Eingangsbereich als Erweiterung des Quartiersplatzes, im Norden Anlieferung und Fahrräder mit Rasengitter-Steinen, Im Süden und Osten parkartige Gestaltung, Teich in der Mitte als Retentionsmulde
- Freiflächen Realisierungsteil: wenig Aussagen
- Freiflächen Ideenteil: wenig Aussagen
- Biotop erhalten
- Stellplätze Fahrräder nicht überdacht, Lage im Norden an Grundstücksgrenze

Funktionalität

- Gebäudetiefe: von max. ca. 17 m bis min. 13,3 m
- Rastermaß 1,35 m
- Geschoßhöhe EG/RG ca. 4,3 m/3,4 m
- Erschließung: 2 Treppenhäuser jeweils mittig in den Gebäudeflügeln, kein unmittelbarer Ausgang ins Freie im EG, Stichflure bis 30 m
- Organisation dreibündig

Realisierbarkeit

- Aussagen zu Nachhaltigkeit, Energie, Sicherheit etc.: Holz, Retentionsdächer, PV-Anlage, begrünte Terrassen und Fassaden
- BGF Verfasser: k.A., Vorprüfung: 10.060 m²
- BRI Verfasser: k.A., Vorprüfung: 36.414 m³

1009

Bürodienstgebäude Alt-Friedrichsfelde

Erdgeschoss 1.500

Skizze

Kubatur

Ausrichtung der Räume

Erschließung / Durchwegung

Schnitt AA 1.500

Bürodienstgebäude Alt-Friedrichsfelde

1.-2. Obergeschoss 1.500

3. Obergeschoss 1.500

- Allgemeine Räume
- Facility Management
- Weitere Abteilungen
- Infrastrukturelles Management
- Personalservice
- Finanzservice
- Allgemeine Technikflächen
- Archiv
- zusätzliche Flächen

4.-6. Obergeschoss 1.500

Fluchtwege Brandschutz

1,5-Bund offen / geschlossen

2-Bund offen / geschlossen

2-Bund offen / geschlossen

Untergeschoss 1.500

1009

Leitidee (Zitat Verfasser)

„Der Entwurf sieht einen Atriumtyp vor, der sich um einen offenen Hof wickelt. Beginnend mit dem südwestlichen Hochpunkt stuft sich die Kubatur als Kaskade bis zum Tierpark auf der Südseite ab. Unter dem Hochpunkt erhält das Gebäude im Erdgeschoss einen Einschnitt als angemessene Eingangsgeste zum Platz. Ein windmühlenförmiges Erschließungssystem ermöglicht neben Ausblicken eine klare Orientierung.“

Städtebau

- Innenhoftypus mit Abstufung der Kubatur, 3-, 4- 7-geschossig, Hochpunkt an Platzseite Süd, Hof (37,20 m x 19,65 m) zugänglich von Ost- und Südseite
- Baufeld eingehalten
- Platzkante („Baulinie“) eingehalten
- Haupteingang liegt am Platz
- Abstandsflächen liegen innerhalb des Wettbewerbsgebiets

Architektonische Gestaltung

- Materialisierung Gebäude: Holz-Beton-Hybridbauweise, vorgefertigter Holzrahmenbau, Holz-Beton-Verbunddecken, Stahlbeton für Kerne, Stützen und Unterzüge, klimaaktive Gebäudehülle aus Holz, Bodenplatte aus Recyclingbeton, umlaufende Bandfassaden
- Innenräume: Alle Bereiche mit Ausblicken und Orientierung, Haupteingang mit Lobby zentral
- Freiflächen Realisierungsteil: offen zugänglicher Atriumshof, großzügige Grünfläche um Geb. mit dem Ziel geringster Bodenversiegelung mit Sitzmöglichkeiten, Terrassen und Urban Gardening im 3. OG, Anlieferung im Norden
- Freiflächen Ideenteil: großzügige Biotopfläche mit Staudenbeeten, Wildblumenwiese und Retentionsmulde
- Baumbestand teilweise erhalten, Ersatzpflanzungen vorgesehen
- Biotop erhalten
- Stellplätze Fahrräder überdacht innen, 120 Stück

Funktionalität

- Gebäudetiefe: variierend, 11,4 m; 14,1 m; 16,8 m
- Rastermaß Fassadenraster 1,35 m
- Geschosshöhe EG/RG 4,3 m/3,5 m
- Erschließung: windmühlenförmiges Erschließungssystem, 4 TH, 4 Aufzüge an den Stirnseiten des Komplexes
- Organisation zweibündig, 1,5-bündig, Kombizone

Realisierbarkeit

- Aussagen zu Nachhaltigkeit, Energie, Sicherheit etc.: „CO₂-NEUTRALER HYBRID“, deutliche Unterschreitung der EnEV angestrebt, einfache intens. Dachbegrünung, Verschattungs- und Nachtauskühlungselemente, Wärmepumpen, Heiz-/Kühldecken, nat. Belüftung über Querlüftung, LEDs mit Präsenzsteuerung
- BGF Verfasser: k.A., Vorprüfung: 10.663 m²
- BRI Verfasser: k.A., Vorprüfung: 39.079 m³

1010

Bürodienstgebäude Alt-Friedrichsfelde



Lageplan M 1:500



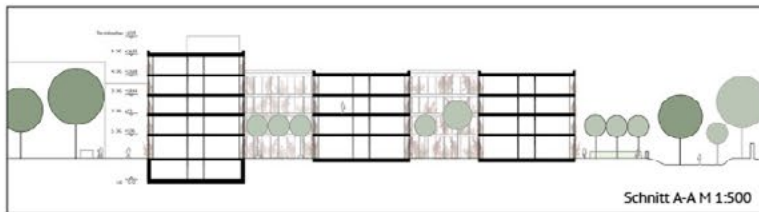
Konzept



Fassadendetail



Schwarzplan

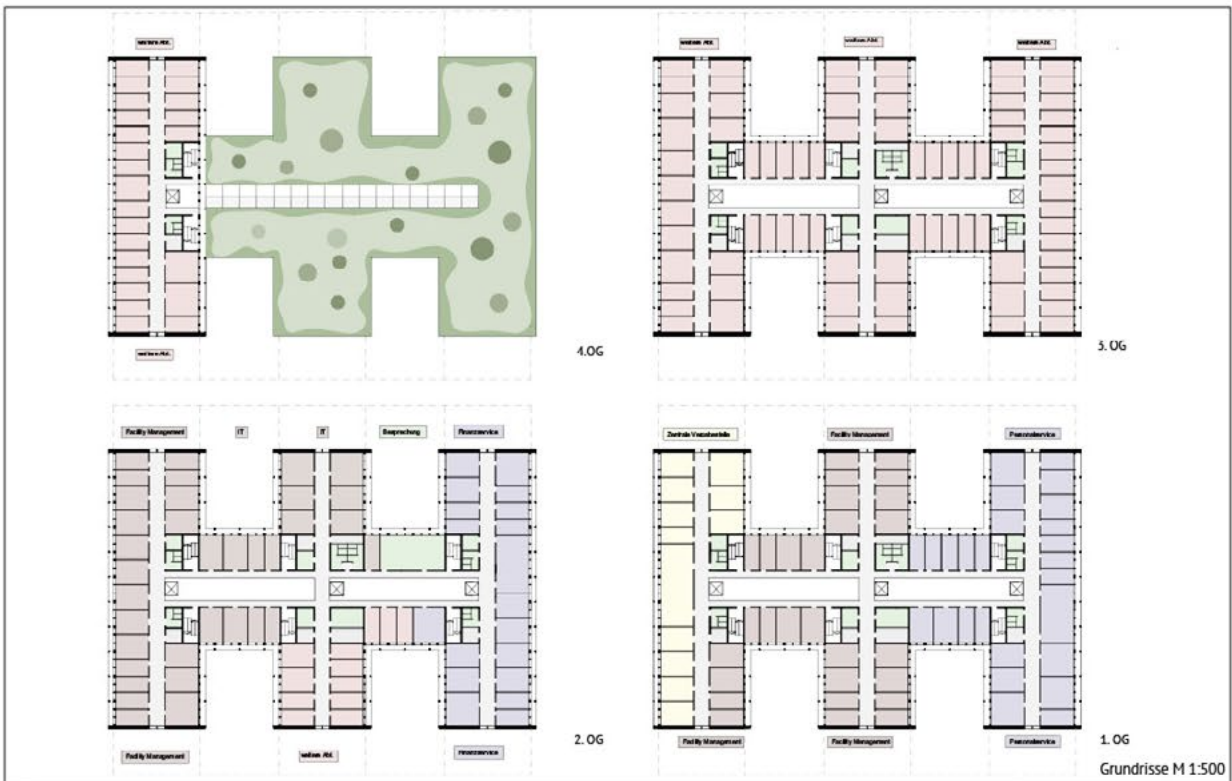


Schnitt A-A M 1:500



Schnitt B-B M 1:500

Bürodienstgebäude Alt-Friedrichsfelde



Grundrisse M 1:500

1010

Leitidee (Zitat Verfasser)

„Der Neubau des Bürodienstgebäudes erfolgt als Neukonzeption des städtebaulichen Konzepts im Sinne eines Baukörpers, der seine Hofräume der Umgebung gegenüber öffnet und Grünraumgestaltung mit vier offenen Höfen kombiniert. Die Grünen Fassaden schaffen ein einheitliches Bild eines Ökologischen Hauses, das sich selbst in den Naturraum einbettet und somit Teil der Freiraumgestaltung wird.“

Städtebau

- Im Grundriss Doppelkamm-Struktur mit 6 Flügeln und 4 halboffenen Höfen, 5-geschossig zum Platz, ansonsten 4-geschossig
- Baufeld eingehalten
- Platzkante („Baulinie“) eingehalten
- Haupteingang liegt am Platz
- Abstandsflächen liegen innerhalb Wettbewerbsgebiet, interne Abstandsflächen geringfügig überschritten (ca. 1,5 m in den westlichen Höfen)

Architektonische Gestaltung

- Materialisierung Gebäude: „viele Holzbauteile und Beton nur da, wo es unbedingt notwendig ist“, Fassade mit Pflanztrögen begrünt, geschlossene Stirnseiten als „vertikale Gärten“
- Innenräume: Atrium über alle Geschosse im mittleren Baukörper als „zentraler Kommunikationsort“
- Freiflächen Realisierungsteil: verschieden „Miniparks“ mit unterschiedlichen Themen: Senkgarten, Tischtennisplätze, Wasserbecken
- Freiflächen Realisierungsteil: wenig Aussagen
- Baumbestand teilweise erhalten, Ersatzpflanzungen vorgesehen
- Biotop erhalten
- Stellplätze Fahrräder nicht überdacht, an südlicher Grundstücksgrenze

Funktionalität

- Gebäudetiefen 16 m in den Seitenflügeln, 20 m im Mittelteil
- Rastermaß Fassadenraster 4,05, Ausbauraster 1,35
- Geschoßhöhe EG/RG 4,0m/3,24m
- Erschließung: mittiges Atrium mit eingestellten Aufzügen, 6 Treppenhäuser je einem Seitenflügel zugeordnet
- Organisation zweibündig, im Mittelbereich einbündig

Realisierbarkeit

- Aussagen zu Nachhaltigkeit, Energie, Sicherheit etc.: Verwendung von Holzbauteilen, begrünte Fassaden
- BGF Verfasser: k.A., Vorprüfung: 10.353 m²
- BRI Verfasser: k.A., Vorprüfung: 39.601 m³

1011

OFFENER ZWEIPHASIGER REALISIERUNGSWETTBEWERB BÜRODIENSTGEBÄUDE ALT FRIEDRICHSFELDE

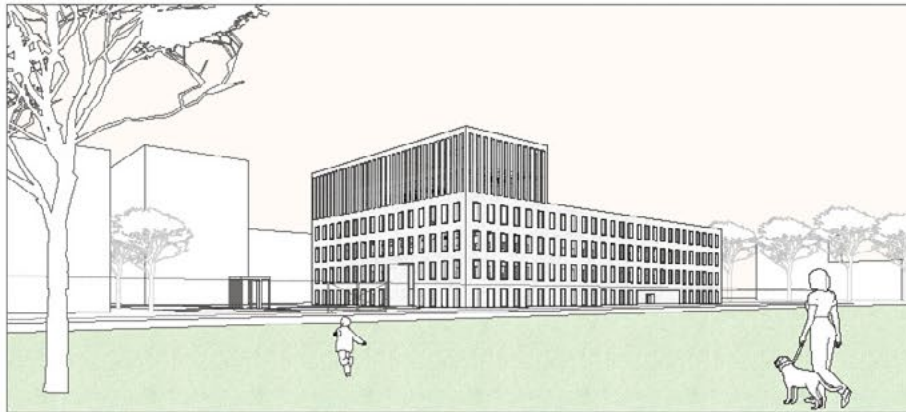


SCHNITT, M 1:500



LAGEPLAN MIT EG GRUNDRISS, M 1:500

OFFENER ZWEIPHASIGER REALISIERUNGSWETTBEWERB BÜRODIENSTGEBÄUDE ALT FRIEDRICHSFELDE



SKIZZE

DESIGNZUSATZ
 Der wesentliche Charakter der im Rahmen des Wettbewerbs festgelegten Bauweise wird konsequent verfolgt. Der prägnante Thema des offenen Zweiphasigen Büro Dienstleistungsbaus wird durch die vertikale Trennung der beiden Phasen deutlich gemacht. Die vertikale Trennung der beiden Phasen wird durch die vertikale Trennung der beiden Phasen deutlich gemacht. Die vertikale Trennung der beiden Phasen wird durch die vertikale Trennung der beiden Phasen deutlich gemacht.

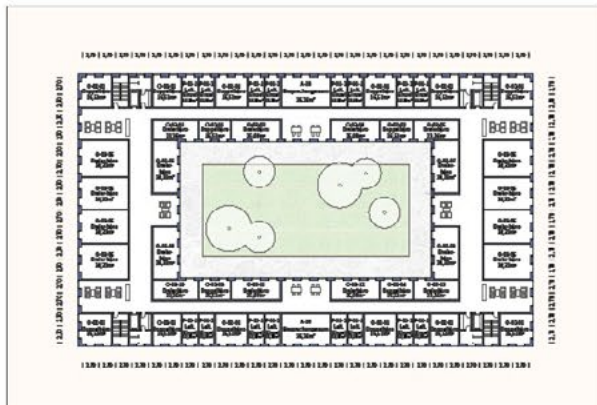
VERWEISUNG ZUM KONZEPT
 Der wesentliche Charakter der im Rahmen des Wettbewerbs festgelegten Bauweise wird konsequent verfolgt. Der prägnante Thema des offenen Zweiphasigen Büro Dienstleistungsbaus wird durch die vertikale Trennung der beiden Phasen deutlich gemacht. Die vertikale Trennung der beiden Phasen wird durch die vertikale Trennung der beiden Phasen deutlich gemacht.

KONZEPTIONELLE UND ARCHITECTURALE
 Die wesentlichen Charakteristika der im Rahmen des Wettbewerbs festgelegten Bauweise werden konsequent verfolgt. Der prägnante Thema des offenen Zweiphasigen Büro Dienstleistungsbaus wird durch die vertikale Trennung der beiden Phasen deutlich gemacht. Die vertikale Trennung der beiden Phasen wird durch die vertikale Trennung der beiden Phasen deutlich gemacht.

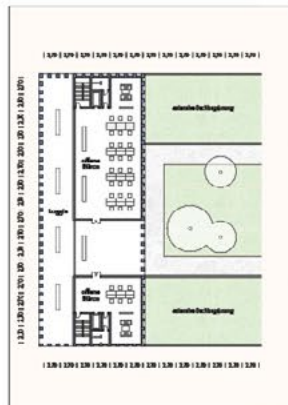
STRUKTURELLE KONZEPTION
 Die wesentlichen Charakteristika der im Rahmen des Wettbewerbs festgelegten Bauweise werden konsequent verfolgt. Der prägnante Thema des offenen Zweiphasigen Büro Dienstleistungsbaus wird durch die vertikale Trennung der beiden Phasen deutlich gemacht. Die vertikale Trennung der beiden Phasen wird durch die vertikale Trennung der beiden Phasen deutlich gemacht.

ENERGETISCHES UND ÖKOLOGISCHES KONZEPT
 Die wesentlichen Charakteristika der im Rahmen des Wettbewerbs festgelegten Bauweise werden konsequent verfolgt. Der prägnante Thema des offenen Zweiphasigen Büro Dienstleistungsbaus wird durch die vertikale Trennung der beiden Phasen deutlich gemacht. Die vertikale Trennung der beiden Phasen wird durch die vertikale Trennung der beiden Phasen deutlich gemacht.

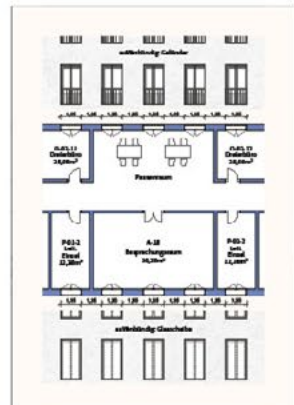
WISSENSCHAFTLICHE KONZEPTION
 Die wesentlichen Charakteristika der im Rahmen des Wettbewerbs festgelegten Bauweise werden konsequent verfolgt. Der prägnante Thema des offenen Zweiphasigen Büro Dienstleistungsbaus wird durch die vertikale Trennung der beiden Phasen deutlich gemacht. Die vertikale Trennung der beiden Phasen wird durch die vertikale Trennung der beiden Phasen deutlich gemacht.



GRUNDRISS DER REGELGESCHOSS, M 1:500



GRUNDRISS (6.OG), M 1:500



AUSSCHNITT, M 1:200

1011

Leitidee (Zitat Verfasser)

„Der wesentliche Charakter, der im Rahmen des Werkstattverfahrens festgehaltenen Baustruktur wird konsequent verfolgt. Das Thema „ein zentral gelegter hofbildender Raum“ wird mit der Grundidee des modernen Verwaltungsbaus als bürgernahes Kommunikationszentrum verknüpft. Das neue Finanzverwaltungsgebäude ist hier als ein Solitär mit einem Eckturm, gleichwohl ein Pavillon auf dem Sockel definiert.“

Städtebau

- Hofhaus mit Innenhof (41 m x 22 m), 4-geschossig mit 6-geschossigem Hochriegel an Platzseite, mit Loggiamotiv
- Baufeld eingehalten
- Platzkante („Baulinie“) eingehalten
- Haupteingang am Platz, über Windfang zu Hof
- Abstandsflächen liegen innerhalb des Wettbewerbsgebiets

Architektonische Gestaltung

- Materialisierung Gebäude: Massivbau aus schlichten Betonfertigteilen, Glas Haut und heller Sandsteinfassade
- Innenräume: EG Eingang/Windfang 2-geschossig
- Freiflächen Realisierungsteil: zentraler Innenhof in Verbindung zum Außenraum, Anlieferung über Anlieferhof (Osten), fließender Grünzug mit großzügiger Fußgängerverbindung zum Tierpark
- Freiflächen Ideenteil: wenig Angaben
- Baumbestand teilweise erhalten, Ersatzpflanzungen teilweise vorgesehen
- Biotop erhalten
- 136 Stellplätze für Fahrräder auf der Südseite

Funktionalität

- Gebäudetiefe: 10,8 m (Nord & Süd), 16,2 m (Ost & West)
- Rastermaß: Fassadenraster 2,70m
- Geschosshöhe EG/RG 4,05 m, Eingangsbereich 8,10 m
- Erschließung 4 Treppenhäuser jeweils mit Aufzügen
- Organisation zweibündig

Realisierbarkeit

- Aussagen zu Nachhaltigkeit, Energie, Sicherheit etc.: Natürliche Belüftung, Wärmerückgewinnung, 40% niedrigerer Energiebedarf als EnEv
- BGF Verfasser: 13.887,60 m², Vorprüfung: 13.360 m²
- BRI Verfasser: 56.244,78 m³, Vorprüfung: 52.341 m³

1012

Leitidee (Zitat Verfasser)

„Der winkelförmiger Baukörper entsteht aus der Verortung des Eingangs an der NO-Ecke des Platzes, dem der 6-geschoßige Südflügel eine maximale Fassung verleiht. Der Ostflügel ist höher, um den Eingang zu betonen und eine Dachterrasse anzubinden. Der sich zur Mitte hin aufweitende Baukörper hat spannungsvolle Innenräume und mehrgeschossige Atrien. Unterschiedliche Büroausbaukonzepte sind umsetzbar.“

Städtebau

- L-förmiger Baukörper nach Südosten sich öffnend, konisch verjüngte Flügel, 6- bzw. 7-geschossig
- Baufeld eingehalten
- Platzkante („Baulinie“) eingehalten
- Haupteingang liegt am Platz
- Abstandsflächen liegen innerhalb Wettbewerbsgebiet

Architektonische Gestaltung

- Materialisierung Gebäude: Stahlbeton-Skelettbau, Fassade als vorgefertigte Holzkonstruktion, Verkleidung mit Faserbeton-Fertigteilen, Holz-Alu-Fenster
- Innenräume: konisch zulaufende Mittelflure mit Kommunikationszonen, zweigeschossige Atrien zum Platz
- Freiflächen Realisierungsteil: Dachterrasse im 6.OG, ansonsten wenig textliche Aussagen,
- Freiflächen Ideenteil: wenig Aussagen
- Baumbestand erhalten, Ersatzpflanzungen vorgesehen
- Biotop erhalten
- Stellplätze Fahrräder k.A.

Funktionalität

- Gebäudetiefe: ca. 13,5 bis ca. 16,5
- Rastermaß Ausbauraster 1,35
- Geschoßhöhe EG/RG 4,3m/3,5m
- Erschließung: 3 Treppenhäuser, Unterteilung in 3 Nutzungsabschnitte <400m² nachgewiesen.
- Organisation zweibündig, Varianten Kombibüro und Großramubüro dargestellt

Realisierbarkeit

- Aussagen zu Nachhaltigkeit, Energie, Sicherheit etc.: Gründächer., Solarkollektoren, kompakter Baukörper mit geringer Hüllfläche
- BGF Verfasser: k.A., Vorprüfung: 9.303 m²
- BRI Verfasser: k.A., Vorprüfung: 34.219 m³

1013

Leitidee (Zitat Verfasser)

„Die geringfügige Modifikation der Bautypologie des städtebaulichen Vorentwurfes in eine kammartige Grundstruktur bietet große funktionale Vorteile unter Beibehaltung der städtebaulichen Prämissen. Das Aufbrechen der Hermetik des Hofes steht sinnbildlich für eine offene, bürger*innenfreundliche Verwaltung. Das Verweben von Bauraum und Freiraum eröffnet darüber hinaus vielfältige Nutzungsoptionen.“

Städtebau

- Kammartige Grundstruktur mit offenen Höfen (Breite 15 m),
- 4-geschossig, mit Hochriegel zum Platz - 7-geschossig, Baufeld eingehalten
- Platzkante („Baulinie“) eingehalten
- Haupteingang liegt am Platz (nordwestl. Gebäudeecke)
- Abstandsflächen liegen innerhalb des Wettbewerbsgebiets

Architektonische Gestaltung

- Materialisierung Gebäude: Holzskelettbau in Hybridbauweise, Brettschichtholzstützen/-unterzüge und Stahlträger, Holz-Beton-Verbunddecken, Eckscheiben und Kerne aus Stahlbeton
- Innenräume: Loggien über Eingangsbereich, 2-geschossige Räume (Grünatrium) in Erschließungsspanne („Multi Space Konzepte“)
- Freiflächen Realisierungsteil: gebäudenaher Außenräume als Übergang zur Parklandschaft, geschützte Innenhöfe als Pausenflächen für Nutzer/innen, Loggien & Dachterrassen, Integration d. Bestandsvegetation
- Stellplätze Fahrräder überdacht (Norden)
- Anlieferung an Platzseite
- Freiflächen Ideenteil: öffentlicher Platz als Entrée
- Baumbestand teilweise erhalten, Ersatzpflanzungen vorgesehen
- Biotop erhalten

Funktionalität

- Gebäudetiefe:
- außenliegendes Tragraster 2,70 m
- Geschosshöhe EG/RG 3,5 m
- lineare freie Erschl. in Spange, 3 Erschließungskerne mit Aufzügen plus (1 TH je Kamm), 6 TH gesamt
- Organisation zweibündig, teilw. einbündig in Spange

Realisierbarkeit

- Aussagen zu Nachhaltigkeit, Energie, Sicherheit: keine
- BGF Verfasser: k.A., Vorprüfung: 10.333 m²
- BRI Verfasser: k.A., Vorprüfung: 39.132 m³

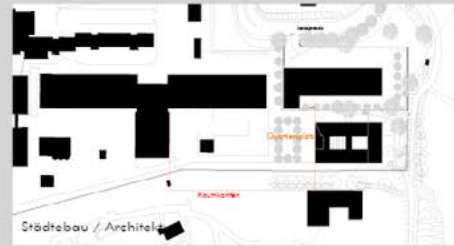
1014

Neubau Bürodienstgebäude Berlin Alt-Friedrichsfelde

PLAN 1



Lageplan mit Grundriss Erdgeschoss M 1 : 500



Neubau Bürodienstgebäude Berlin Alt-Friedrichsfelde

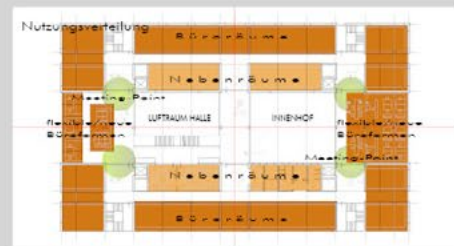
PLAN 2



EBENE 1 (+ 4.20) M 1:500



EBENE 4 (+ 14.25)



EBENE 2 (+ 7.55)



EBENE 5 (+ 17.60)

Konstruktion / Materialität / Nachhaltigkeit

Dach Flachdach extensive Dachbegrünung System: Phoenix Dachstuhl Vorgehängte Dachkonstruktion Dachstuhl	Außenwand Dünnschicht-Fassade mit Stahlbeton- Scheitel Vorbereitung Dünnschicht-Fassade Dünnschicht-Fassade	Decken Lamellen-/Decken-/Kerndach Deckenkonstruktion Deckenplatte Deckenplatte SD-Deckung Lage- und abhangend	Fenster / Fassade Mehrfachverglasung Dünnschicht-Fassade Dünnschicht-Fassade Lage- und abhangend
Konstruktion Bauweise: Stahl- beton- Scheitel Pfeiler- Rahmen Hohlkammer- Beton- Scheitel Hohlkammer- Beton- Scheitel	Technik Mechanische Klimatisierung mit VOR- Klimatisierung Klimatisierung Klimatisierung Klimatisierung Klimatisierung Klimatisierung Klimatisierung	Wirtschaftlichkeit Klimatisierung Klimatisierung Klimatisierung Klimatisierung Klimatisierung Klimatisierung Klimatisierung Klimatisierung	Nachhaltigkeit Klimatisierung Klimatisierung Klimatisierung Klimatisierung Klimatisierung Klimatisierung Klimatisierung Klimatisierung



EBENE 3 (+ 10.90)



Systemlängsschnitt West-Ost



Systemquerschnitt Süd-Nord M 1:500

1014

Leitidee (Zitat Verfasser)

„Die vorhandene städtebauliche Körnung wird um ein 6-geschossiges, einfaches, klar strukturiertes und kompaktes Bürogebäude ergänzt und kann so im städtischen Raum mit seinem Volumen bestehen. Mit der Abfolge Vorplatz, Dienstgebäude und grosszügiger Freibereich im Osten wird ein klarer architektonischer Akzent mit Wiedererkennungswert in dem ansonsten heterogenen Umfeld gesetzt.“

Städtebau

- rechteckiger 6-geschossiger Baukörper ca. 65 x 39 m mit der Schmalseite ca. 6m von der Platzkante zurückgesetzt, Hofftyp mit Innenhof und Atrium
- Baufeld eingehalten (ca. 5m zu schmal dargestellt)
- Platzkante („Baulinie“) nicht eingehalten, 6m zurückgesetzt
- Haupteingang liegt nicht am Platz, 6m zurückgesetzt
- Abstandsflächen liegen innerhalb Wettbewerbsgebiet, interne Abstandsfläche im Innenhof überlagert (1 bzw. 3,5 m)

Architektonische Gestaltung

- Materialisierung Gebäude: Stahlbeton-Skelett, Fassade als 2-schaliges Sichtziegelfassade mit Kerndämmung, Öffnungsanteil 1/3, im Mittelteil Holz/Alu-Pfosten-Riegel-Konstruktion
- Innenräume: gebäudehohes Atrium mit offener Treppenanlage, zusätzlich annähernd quadratischer Innenhof ca. 16x13,5m
- Freiflächen Realisierungsteil: Platz wird nach Osten erweitert und mit Unterschnitt ins Gebäude geführt, im Norden Rad- und Fußweg mit Zugang Tierpark, Sitz- und Liegestufen zum Gelände der Feuerwehr, im Süden Blumenwiese „von jeglicher Nutzung freigehalten“, im Osten Baumbestand „komplett erhalten“
- Freiflächen Ideenteil: Quartiersplatz mit regelmäßigen Baumpflanzungen
- Baumbestand teilweise erhalten, Ersatzpflanzungen vorgesehen
- Biotop evtl. erhalten (Darstellung unklar)
- Stellplätze Fahrräder überdacht, an zwei Stellen im Baukörper (EG) integriert

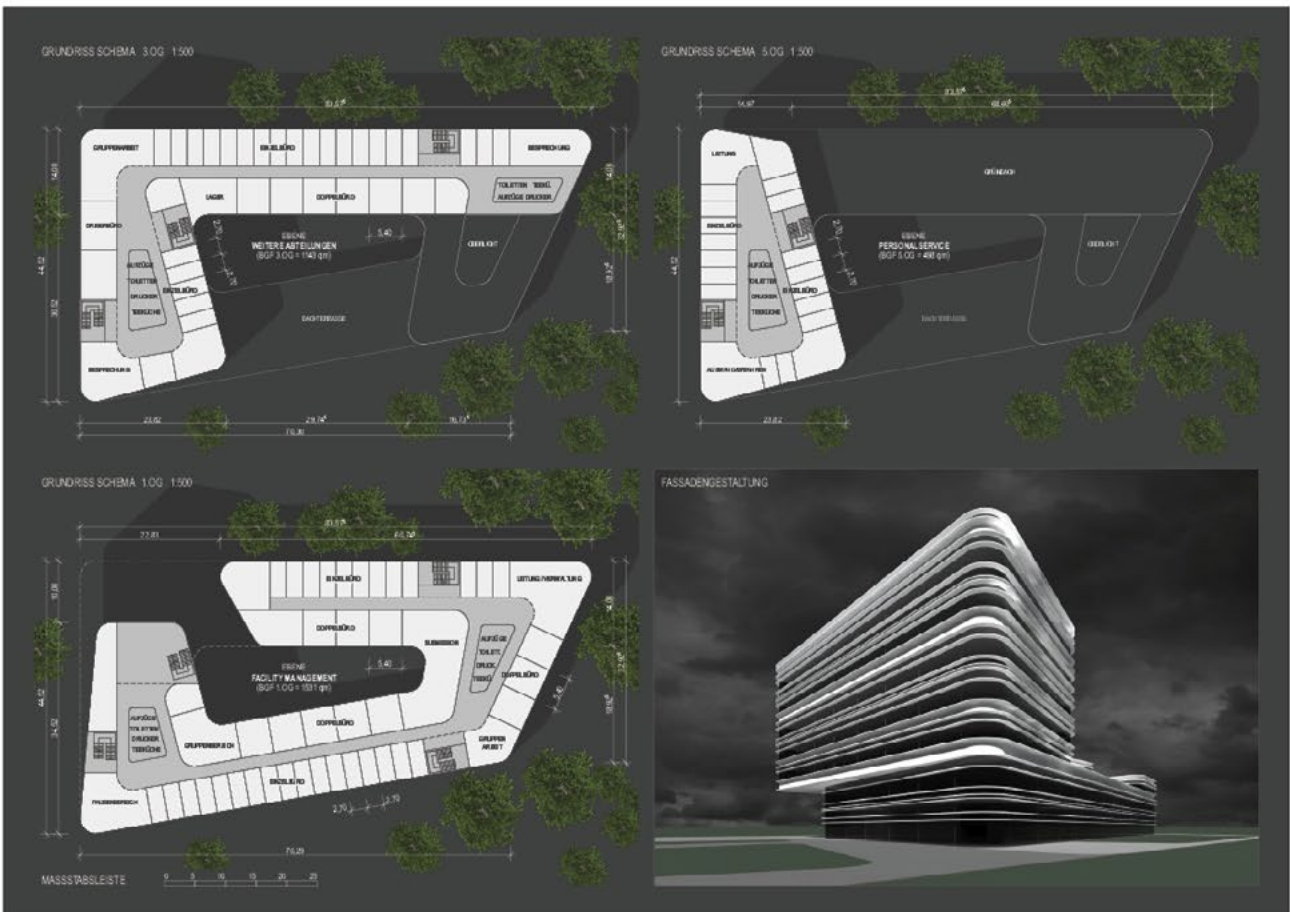
Funktionalität

- Gebäudetiefe: ca. 13m
- Rastermaß Stützenraster 5,4 m, Ausbauraster 1,35 m
- Geschoßhöhen EG / RG: 4,2 / 3,35 m
- Erschließung 4 Treppenhäuser aussenliegend, jeweils Nutzungsbereichen mit <400m² zugeordnet, zusätzlich offene Treppenanlage im Foyer
- Organisation zweibündig, Nebenräume zum Innenhof

Realisierbarkeit

- Aussagen zu Nachhaltigkeit, Energie, Sicherheit etc.: guter A/v-Wert, Nachtauskühlung, Dächer mit extensiver Begrünung und PV-Anlage, Regenwassersickersmulde im Osten, Passivhausstandard, Regenwassernutzung für WC-Spülung
- BGF Verfasser: k.A., Vorprüfung: 13.087 m²
- BRI Verfasser: k.A., Vorprüfung: 50.043 m³

1015



1015

Leitidee (Zitat Verfasser)

„ENTWURF Atriumgebäude nach hinten zwischen die bestehenden Bäume verjüngt FREIRAUM Weg als Leitlinie durch das Atrium mit Abschluss als Terrasse der Lounge, Haupt- und Nebenzugänge mit Radstellplätzen unter den Auskragungen des Gebäudes NUTZUNG Büroetagen in Nord- und Südflügel als Zweibund, Ost- und Westflügel als Dreibund mit Funktionskern FASSADE horizontale Lamellen als bauliche Verschattung.“

Städtebau

- Hof Typus mit abgerundeten Ecken und Abtreppung der Geschosse zum Tierpark, Innenhof (7-11 m x 41 m, mit Durchwegung), sich verjüngende Grundrisse an den Kopfseiten, 1-, 3-, 5-, 7-geschossig, Hochpunkt
- Baufeld eingehalten
- Platzkante („Baulinie“) eingehalten mit Rücksprung im EG
- Haupteingang von Platzseite in Durchgang zu Hof
- Abstandsflächen: liegen innerhalb des Wettbewerbsgebiets, im Hofbereich überlagert

Architektonische Gestaltung

- Materialisierung Gebäude: Holz-Beton-Hybridbauweise mit modularem Tragsystem, „offenes und freundliches“ Haus, Fassade mit Horizontallamellen
- Innenräume: zentrale Lobby mit unterschiedl. Besprechungsräumen, weitere Kommunikations- und Pausenräume öffnen sich im Sockel zum Tierpark
- Freiflächen Realisierungsteil: Einbindung der Bestandsbäume in Garten-/Terrassenflächen, begrünter Innenhof mit offenem Sockelgeschoss, fließende Bewegung, Pausenräume zum Tierpark mit Sitzgelegenheiten
- Freiflächen Ideenteil: Platz mit Steinplatten, Erhaltung Biotop
- Baumbestand teilweise erhalten, Ersatzpflanzungen vorgesehen
- Biotop erhalten
- Stellplätze Fahrräder überdacht durch Überbauungen im Hof, 120 Stück

Funktionalität

- Gebäudetiefe: variierend, 14 m bis max. 25 m
- Rastermaß 1,35 m
- Geschosshöhe EG/RG/6.OG 4,15 m/3,35 m/4,15 m
- Erschließung 4 TH mit 2 zentralen Erschließungskernen (mit Aufzügen)
- Organisation zweibündig, teilw. aufgeweitete Mittelzonen

Realisierbarkeit

- Aussagen zu Nachhaltigkeit, Energie, Sicherheit etc.:
- BGF Verfasser: k.A., Vorprüfung: 11.473 m²
- BRI Verfasser: k.A., Vorprüfung: 41.664 m³

1016

Leitidee (Zitat Verfasser)

„Figurbildend ist ein 7-geschossiges, allseitig orientiertes und kompaktes Gebäude auf quadratischem Grundriss, das einen prägnanten Abschluss des Gesamtareals bildet und zugleich als vermittelndes Element zwischen Bebauung und Grünraum fungiert. Das Gebäudekonzept basiert auf horizontal und vertikal gegliederten Funktionsringen mit hoher Funktional- und Flexibilität sowie starkem Grünraumbezug.“

Städtebau

- quadratischer Baukörper, Kantenlänge ca. 44m, 7-geschossig mit Innenhof, an die Platzkante gerückt
- Baufeld eingehalten
- Platzkante („Baulinie“) eingehalten
- Haupteingang liegt am Platz
- Abstandsflächen liegen innerhalb Wettbewerbsgebiet, interne Abstandsflächen im Innenhof teilweise deutlich überlagert

Architektonische Gestaltung

- Materialisierung Gebäude: „Massivkonstruktion mit vorgehangener Fassade“, vorgefertigte Elemente für Ausbau und Hülle
- Innenraum: Innenhof mit stark vor- und zurückspringenden Loggien und Terrassen, im Innern Begegnungszonen zum Innenhof orientiert.
- Freiflächen Realisierungsteil: Grundstruktur („Linierung“) gliedert die Freiflächen, im Osten großer zusammenhängender Garten mit Sitzinseln
- Freiflächen Ideenteil: Eingangsplatz wird mit einheitlichem Plattenmuster gestaltet, Biotopgarten
- Baumbestand weitgehend erhalten, Ersatzpflanzungen vorgesehen
- Biotop erhalten
- Stellplätze Fahrräder überdacht im Südwesten unter Gebäude, sowie im Norden an Grundstücksgrenze (Überdachung im Schnitt nicht dargestellt).

Funktionalität

- Gebäudetiefe: 13,5m, punktuell tiefer
- Rastermaß Stützenraster 5,4 / 6,75, Ausbauraster 1,35m
- Geschoßhöhen EG/RG: 4,5m/3,5m
- Erschließung: 2 Treppenhäuser, Unterteilung in Nutzungsbereich <400m² erscheint möglich
- Organisation ein- bzw. zweibündig ringförmig mit Sonderräumen am Innenring

Realisierbarkeit

- Aussagen zu Nachhaltigkeit, Energie, Sicherheit etc.: geringer Versiegelungsgrad, Kompaktheit, regenerative Energien, Grauwassernutzung
- BGF Verfasser: k.A., Vorprüfung: 10.182 m²
- BRI Verfasser: k.A., Vorprüfung: 37.376 m³

1017



1017

Leitidee (Zitat Verfasser)

„Im Rahmen des Wettbewerbs wird ein Bürokomplex konzipiert, welcher den Auftakt für die Neuentwicklung des Gebiets nördlich des Tierparks im Ortsteil Friedrichsfelde bilden soll. Der Entwurf sieht Gebäude mit Innenhof vor, wobei sich dieser zum Quartiersplatz hin öffnet und so eine städtebauliche Verbindung zur Umgebung herstellt. Dabei liegt ein besonderer Fokus auf der Nachhaltigkeit des Neubaus.“

Städtebau

- rechteckiger Baukörper mit Innenhof (40 m x 20 m) und südwestlichem Turm an Platz, Innenhof an Eckbereich Nordwest geöffnet, 3-, 4-, 7-geschossig
- Baufeld eingehalten
- Platzkante („Baulinie“) eingehalten mit Rücksprung im EG
- Haupteingang liegt am Platz
- Abstandsflächen liegen innerhalb des Wettbewerbsgebiets

Architektonische Gestaltung

- Materialisierung Gebäude: Stahlbetonskelettbauweise mit vorgehängter Pfosten-Riegel-Fassade, Trockenbauelemente im Innenraum
- Innenräume: EG mit Loungebereich Eingangszone und allgem. Räumen, Besprechungsräume/größere Raumhöhen im 6.OG
- Freiflächen Realisierungsteil: begrünter Innenhof, Renaturierung der östlichen Freifläche als Übergang zum Tierpark, Fahrredeingang + Stellplätze, begrünte Dachterrasse, Nördliche Anlieferung
- Freiflächen Ideenteil: zentraler Platz samt Biotop zwischen 3 begrenzenden Baukörpern, Wasserflächen, Versickerungsflächen durch orthogonale Fugen
- Baumbestand weitestgehend erhalten, Ersatzpflanzungen vorgesehen
- Biotop erhalten
- Stellplätze Fahrräder überdacht

Funktionalität

- Gebäudetiefe: 13,30 m, 16,40 m
- Rastermaß als Achsmaß 1,35m
- Geschosshöhe EG/RG: Überhöhung des Sockelgeschosses
- Erschließung 4 TH mit Aufzügen
- Organisation zweibündig, Turm dreibündig

Realisierbarkeit

- Aussagen zu Nachhaltigkeit, Energie, Sicherheit etc.: PV-Anlage auf Dach
- BGF Verfasser: 10.752 m², Vorprüfung: 10.830 m²
- BRI Verfasser: 36.000 m³, Vorprüfung: 37.320 m³

1018

Neubau Bürodienstgebäude Alt-Friedrichsfelde 60, Berlin-Lichtenberg



Entwicklungsplan
In bester Folge entlang einer zentralen Freiraumachse werden befallene und begrünte parzellare Blöcke definiert. An diesen Punkten werden bestehende Bestände mit Neugestaltung jenseits der Übergangslinie von Schwergewichtbauweise und Bürogebäudebau im Einklang mit umgebenden Freiraumstrukturen. Durch die Anordnung von Bürogebäudeblöcken und die West-Ost-Achse wird der Eingangsplatz neu definiert und verbessert. Der Neubau des Bürogebäudeblocks orientiert sich nach Süd und Ost Richtung zum Treppen und liegt sich horizontal in die Umgebung ein. Der Ausdruck des Gebäude ist eigenständig und einen Bürogebäude angepasst.



Freiraum Definition
Der Neubau des Bürogebäudeblocks erfüllt zwischen den Gebäudeblöcken einen nachvollziehbaren Zugang und verbindet die zentrale Bewegungsachse (East-West) miteinander. Der Eingangsplatz im Erdgeschoss über zwei aufsteigende Böden präsentiert durch die Anordnung der Bauelemente wird der städtische Leben von den Büroblöcken begleitet.



Verkehrsführung
Die Fuß- und Radwege bilden in der bestehenden Situation eine wichtige Freiraumachse zwischen den hauptsächlich Ost-West ausgerichteten Verkehrsachsen. Die Platzierung des Stadtplatzes gliedert das Grundstück zentral und horizontal in Fuß- und Radwegverbindung.



Landmark, Gliederung der Mittenerkennung
Im städtebaulichen Kontext erhält eine Mittenerkennung mit vier, fünf und sechs Geschossen. Durch die Orientierung der Mittenerkennung wird die Anordnung der Gesamtanlage Größe bestimmt und orientiert in das Umfeld eingebunden.



Blickbeziehungen (Dachterrasse), Dachbegrünung
Der Freiraum (Dachterrasse) stellt eine Verbindung von Büroblöcken und nachfolgend einen freizeithen Übergang von Innen- zu Außenraum. Die extensive Begrünung der Dachfläche dient als Umweltverbesserung. Im Sommer kann die Freizeitanlage genutzt und liegt zu einem guten Mikroklima der Stadt bei. Auf dem Dach können ebenfalls Freizeitanlagen errichtet werden.



1.00 M 1:500



2.00 M 1:500



3.00 M 1:500

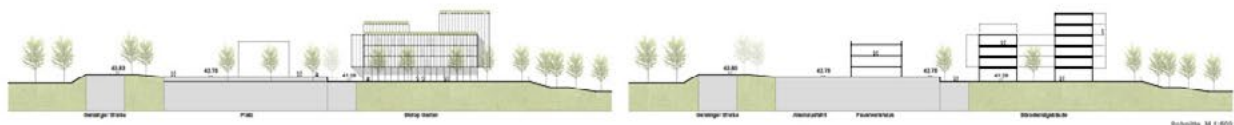
Neubau Bürodienstgebäude Alt-Friedrichsfelde 60, Berlin-Lichtenberg



3.00 M 1:500



4.00 M 1:500



5.00 M 1:500

1018

Leitidee (Zitat Verfasser)

„Im städtebaulichen Kontext erfolgt eine Höhenstaffelung mit vier, fünf und sechs Geschossen. Durch die Gliederung der Höhenstaffelung wird die innerhalb der Gesamtanlage große Baumasse aufgelöst und maßstäblich in das Umfeld eingebunden.“

Städtebau

- längsrechteckiges Hofhaus, gegliedert in verschiedene teilweise vorspringende Baukörper mit 4 bis 6 Geschossen
- Baufeld eingehalten
- Platzkante („Baulinie“) eingehalten
- Haupteingang liegt am Platz ca. 5m zurückgesetzt unter auskragenden Obergeschossen
- Abstandsflächen liegen innerhalb Wettbewerbsgebiet, interne Abstandsflächen im Innenhof im Bereich der Hochpunkte überlagert

Architektonische Gestaltung

- Materialisierung Gebäude: k.A.
- Innenraum: Innenhof im EG durchlässig, gebäudehoher Durchlass im Norden, Aufweitungen im Innern im Südwesten und Nordosten
- Freiflächen Realisierungsteil: Baumreihe nach Norden zur Feuerwehr (laut Plan auf Gelände Feuerwehr), ansonsten wenig Aussagen
- Freifläche Ideenteil: wenig Aussagen
- Baumbestand teilweise erhalten, Ersatzpflanzungen angedeutet
- Biotop erhalten
- Stellplätze Fahrräder überdacht im Südwesten und Nordosten

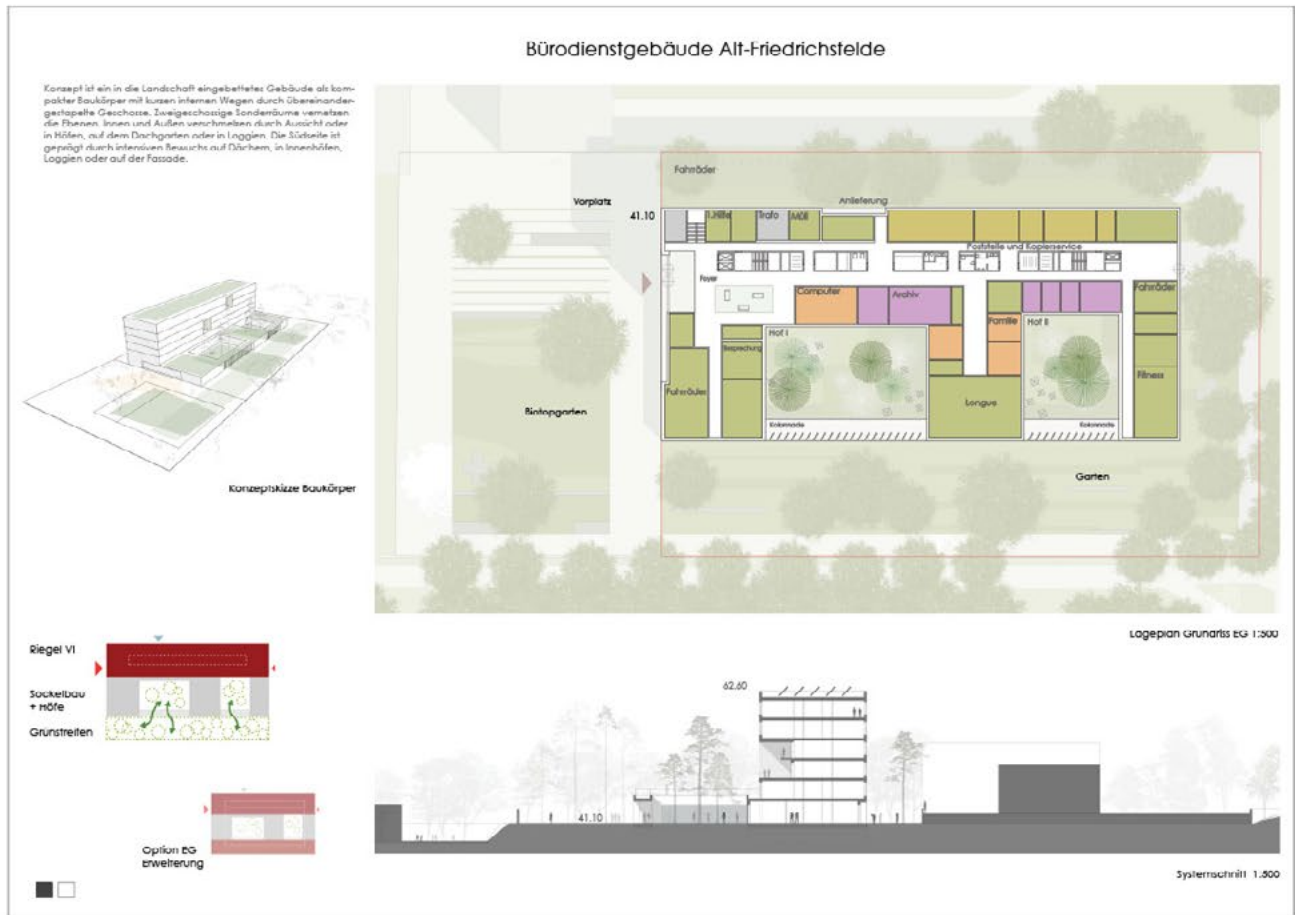
Funktionalität

- Gebäudetiefe: Regeltiefe ca. 12,3
- Rastermaß: 1,35 möglich
- Geschobhöhen EG/RG: 4,5 / 3,6m
- Erschließung: 4 Treppenhäuser, Unterbrechung der ringförmigen Erschließung im Nordosten, dadurch zu lange Stichflure
- Organisation zweibündig .

Realisierbarkeit

- Aussagen zu Nachhaltigkeit, Energie, Sicherheit etc.: k.A.
- BGF Verfasser: 10.000 m², Vorprüfung: 10.007 m²
- BRI Verfasser: 40.870 m³, Vorprüfung: 38.512 m³

1019



1019

Leitidee (Zitat Verfasser)

„Konzept ist ein in die Landschaft eingebettetes Gebäude als kompakter Baukörper mit kurzen internen Wegen durch übereinandergestapelte Geschosse. Zweigeschossige Sonderräume vernetzen die Ebenen. Innen und Außen verschmelzen durch Aussicht oder in Höfen, auf dem Dachgarten oder in Loggien. Die Südseite ist geprägt durch intensiven Bewuchs auf Dächern, in Innenhöfen, Loggien oder auf der Fassade.“

Städtebau

- 6-geschossiger Riegel mit angesetzten 1-geschossigem Sockelbauriegeln (10 m/ 16 m/ 17 m), Kolonaden als Abschluss v. Höfen (26,70 x 15 m/ 16 x 16 m)
- Baufeld eingehalten
- Platzkante („Baulinie“) eingehalten
- Haupteingang liegt am Platz
- Abstandsflächen liegen innerhalb des Wettbewerbsgebiets

Architektonische Gestaltung

- Materialisierung Gebäude: energieeffizienter Holzhybridbau mit 2 Stahlbetonkernen, Decken/Wände als Holzkonstruktion, Holzfassade
- Innenräume: 2-geschossige Eingangshalle, Loggien in Geschossen an Südfassade
- Freiflächen Realisierungsteil: 2 begrünte Innenhöfe, Dachterrasse und eingezogene Freiräume in der Fassade, Grünstreifen auf der Südseite, nördlicher Erschließungsweg f. Anlieferung, intensiv begrüntes Dach im 1. OG
- Freiflächen Ideenteil: wenig Angaben
- Baumbestand teilweise erhalten, Ersatzpflanzungen vorgesehen
- Biotop erhalten
- Stellplätze Fahrräder überdacht, 130 Stück

Funktionalität

- Gebäudetiefe: 17,5 m (Riegel), Kämme EG 17 m, 16 m, 10 m
- Rastermaß 1,35 m
- Geschosshöhe EG/RG Überhöhung des Sockelgeschosses
- Erschließung durch 2 vertikale Erschließungskerne mit je 2 Aufzügen
- Organisation dreibündig, EG - Sonderräume 2- und 1-hüftig

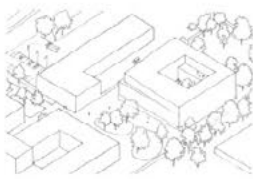
Realisierbarkeit

- Aussagen zu Nachhaltigkeit, Energie, Sicherheit etc.: extensiv begrüntes Gründach mit PV-Anlage
- BGF Verfasser: 10.367 m², Vorprüfung: 10.048 m²
- BRI Verfasser: 41.660 m³, Vorprüfung: 36.114 m³

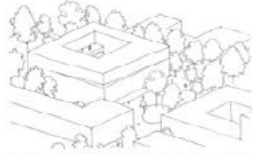
1020

BÜRODIENSTGEBÄUDE ALT-FRIEDRICHSFELDE

SLIDE I



Städtebau und Freiflächen
Der selbstbewusste sechshechosege Baukörper bildet den Abschluss des neu zu entwickelnden Quartiers im Westen. Der Neubau mit seinem quadratischen Fußprint legt mit der zukünftigen Feuerwehre an einem öffentlichen Querschnitt, dem als erster Baustein zur Aufwertung und Qualifizierung der Außenräume eine besondere Bedeutung zukommt.

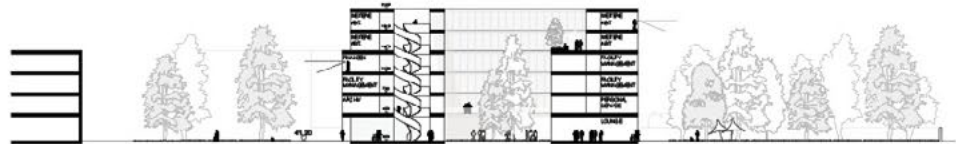


Der Platz wird über einen emotionalen Bezug bestimmt, der über eingeschleibte Fink- und Böttchchen mit Stanzbohnen und Blumen als Schattenspende verfügt. Im Westen des Platzes liegt der Hauptzugang und der separate Eingang des Personalbereichs. Im Norden befinden sich Anlieferung, im südlichen Bereich die überdachten Fahrradstellplätze.



ERDGESCHOSS M 1:500

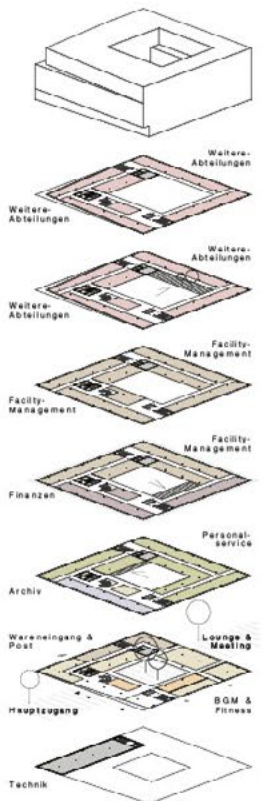
Organisation und Nutzung
Der Neubau wird über einen Hof gegliedert und belichtet. Um den Innenhof legen sich in unterschiedlichen Höhenlagen flexible nutzbar überdachten vom Ein- bis bis Treibend mit vorgegebenen Linsen und Gärten. Die „Jung-Einschlebung“ erlaubt unterschiedliche Ein- und Ausblicke mit guter Orientierung und kurzen internen Wegen (Vernetzung). An der zentralen Erschließung in Form einer skulpturalen Treppe liegen Serviceflächen und informelle Kommunikations- und Besprechungsbereiche. Das Erdgeschoss wird über ein durchgängliches Foyer geprägt, dass mit den überdachten sonnenlitzen Bereichen wie Lounge sowie Fitness- und Freizeitzonen zur Kommunikation und Akzeptanz des Dienstleistungsbeitrags. Der rüchliche Teil mit der Anlieferung, der Poststelle, dem Sanitärkern und den Aufzügen bildet die Rückgrat zur Ver- und Entsorgung.



SYSTEMSCHNITT M 1:500

BÜRODIENSTGEBÄUDE ALT-FRIEDRICHSFELDE

SLIDE II



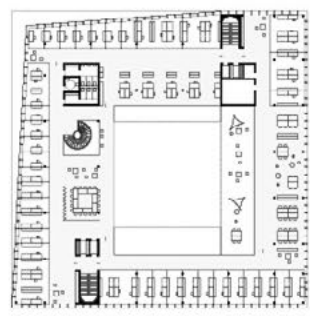
QUARTIERPLATZ MIT HAUPTGÄNGEN



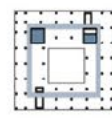
REGELGESCHOSS M 1:500



Bündelachse
Die jeweils im Gebäude diagonal angeordneten (Richt-)Treppenhäuser ermöglichen eine wirtschaftliche Erschließung unter Berücksichtigung von barrierefrei optimierten Nutzungswerten von 400 m² BGF, die offene und kommunikative Bereiche ermöglichen.



STAFFELGESCHOSS M 1:500



Konstruktion und Technik
Das Tragwerk ist als Stahlbeton-Rahmenkonstruktion mit ausserordentlichen Querträgern konzipiert. Die Decken sind in den Regelbereichen unterzugsfrei Stahlbeton-schlecken. Damit ist eine hohe Grundrisseffizienz und kollektive Verträge der Haus- und Datentechnik möglich.

1020

Leitidee (Zitat Verfasser)

„Sechsgeschossig gegliederter Baukörper als Abschluss des neu zu entwickelnden Quartiers. Aktivierung Freiraum über Nutzung EG. Gliederung, Belichtung u. Orientierung über Hof mit durchgestecktem Foyer, Ringerschließung in Regelgeschossen. Unterschiedl. Raumtiefen mit flexibel nutzbaren Einheiten (Ein- bis Dreibund). Zentrale, skulpturale Treppe mit informellen Kommunikationsbereichen.“

Städtebau

- Quadratischer 6-geschossiger Baukörper, Grundmaße ca. 48 x 48m, an die Platzkante gerückt, mit Innenhof. EG und OG schräg leicht zurückspringend
- Baufeld eingehalten
- Platzkante („Baulinie“) eingehalten
- Haupteingang liegt am Platz
- Abstandsflächen liegen innerhalb Wettbewerbsgebiet, interne Abstandsflächen durch Rückstaffelungen eingehalten

Architektonische Gestaltung

- Materialisierung Gebäude: Stahlbetonskelett und Flachdecken, vorgehängte Fassade
- Innenraum: transparentes EG mit skulpturaler Wendeltreppe, im Innenhof, Terrassen durch Rückstaffelung zum Innenhof im 1., 2. und 4.OG
- Freiflächen Realisierungsteil: Anlieferung im Norden, Fahrradstellplätze mit Erschließung im Süden, im Osten wilder Garten / Retentionsfläche, Freisitz, Fitness
- Freiflächen Ideenteil: einheitlicher Belg, freigeformte Inseln mit Biotop, Sitzmöbel, Bäume
- Baumbestand erhalten weitgehend erhalten
- Biotop teilweise erhalten
- Stellplätze Fahrräder überdacht im Süden unter „Integration Bestandsmauer“

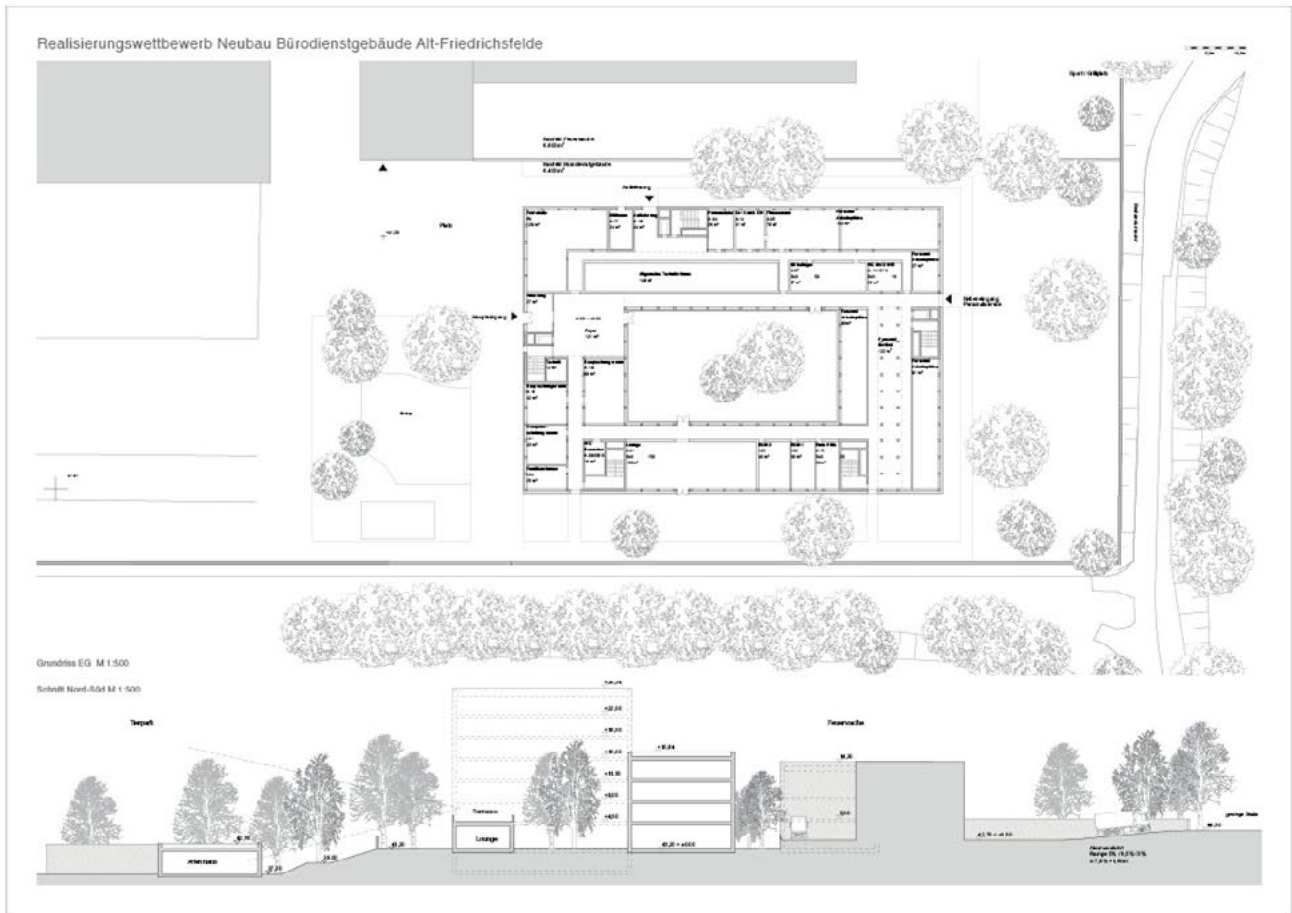
Funktionalität

- Gebäudetiefe: 16,75; 15,50; 14,25; 13,00; 8,62
- Rastermaß: Stützraster 7,5 / 8,75, Ausbauraster 1,25m
- Erschließung: 2 Treppenhäuser diagonal, zusätzlich offene Wendeltreppe, Unterteilung in Nutzungsbereiche möglich
- Organisation einbündig und zweibündig (laut Aussage Verfasser auch dreibündig)

Realisierbarkeit

- Aussagen zu Nachhaltigkeit, Energie, Sicherheit etc.: kompakte Bauweise, extensive Dachbegrünung, PV-Anlage
- BGF Verfasser: 11.583 m², Vorprüfung: 11.509 m²
- BRI Verfasser: 41.746 m³, Vorprüfung: 42.735 m³

1021



1021

Leitidee (Zitat Verfasser)

„Vorgeschlagen wird ein dreibündiger Hof Typus mit differenzierten Gebäudehöhen. Zum Vorplatz wird ein Hochpunkt mit 7 Geschossen gebildet, während der nach Süden ausgerichtete Gebäudeteil eingeschossig mit darüber liegender Dachterrasse geplant wird. Für die hier untergebrachte Lounge der Mitarbeiter ergeben sich vielfältige Bezüge zum unmittelbar angrenzenden Tierpark.“

Städtebau

- rechteckiger, dreibündiger Hof Typus mit differenzierten Gebäudehöhen, 1-, 4-, 7-geschossig, Hochpunkt an Platzseite, Innenhof 18,6 m x 35 m
- Baufeld eingehalten
- Platzkante („Baulinie“) eingehalten
- Haupteingang liegt am Platz
- Abstandsflächen liegen innerhalb des Wettbewerbsgebiets

Architektonische Gestaltung

- Materialisierung Gebäude: Holz-Hybrid-Konstruktion, Decken als Holz-Beton-Verbundelemente
- Innenräume: Foyer als verbindungsraum zu Hof, Lounge der Mitarbeiter EG Süd, Erschließungsflure EG an Hof, offene Dreibünde in OG
- Freiflächen Realisierungsteil: Innenhof mit breitkronigen Bäumen, Dachterrasse f. Mitarbeiter, Anlieferung von Norden, Nebeneingang im Osten,
- Freiflächen Ideenteil: keine Angaben
- Baumbestand teilweise erhalten, Ersatzpflanzungen vorgesehen
- Biotop erhalten

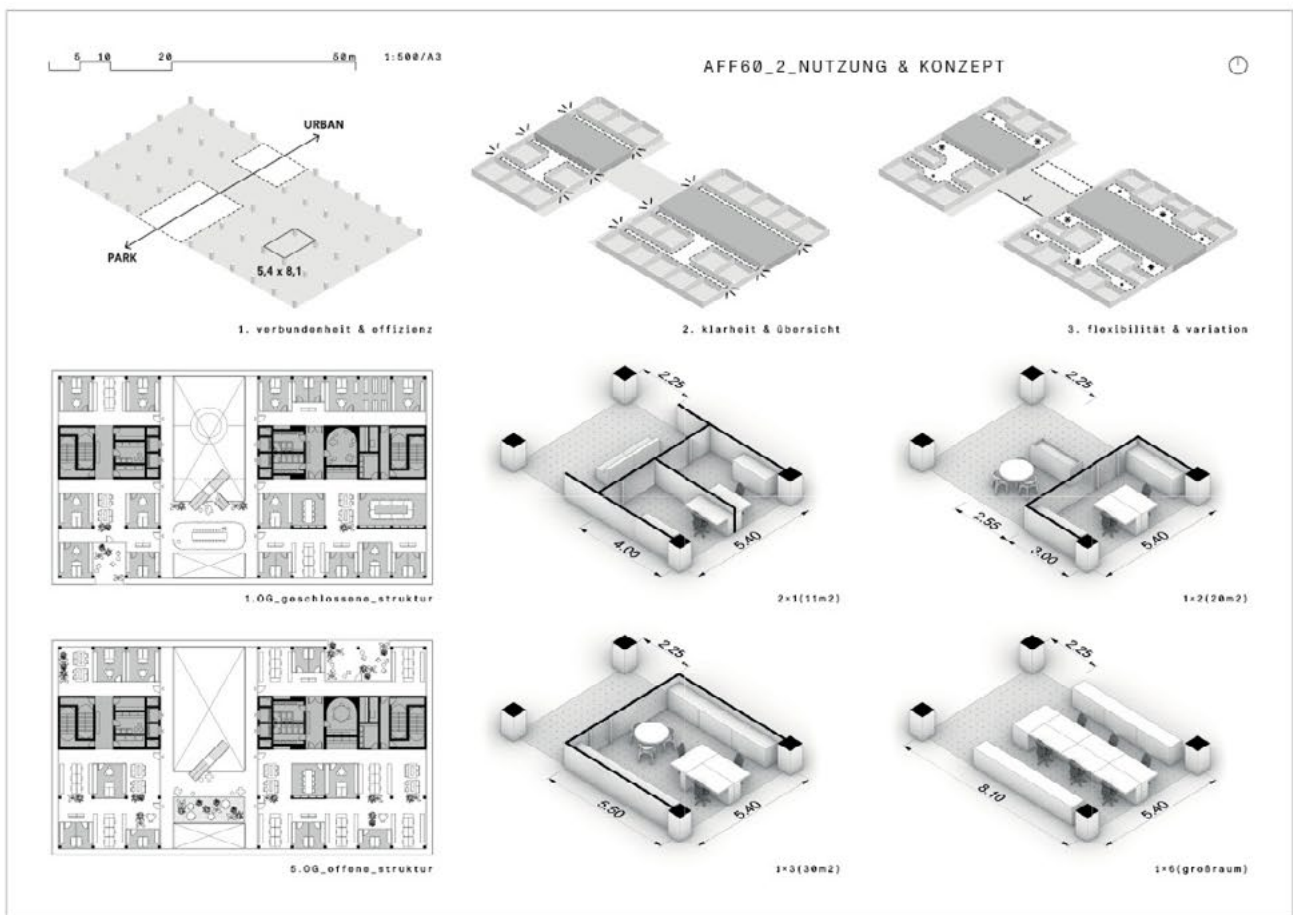
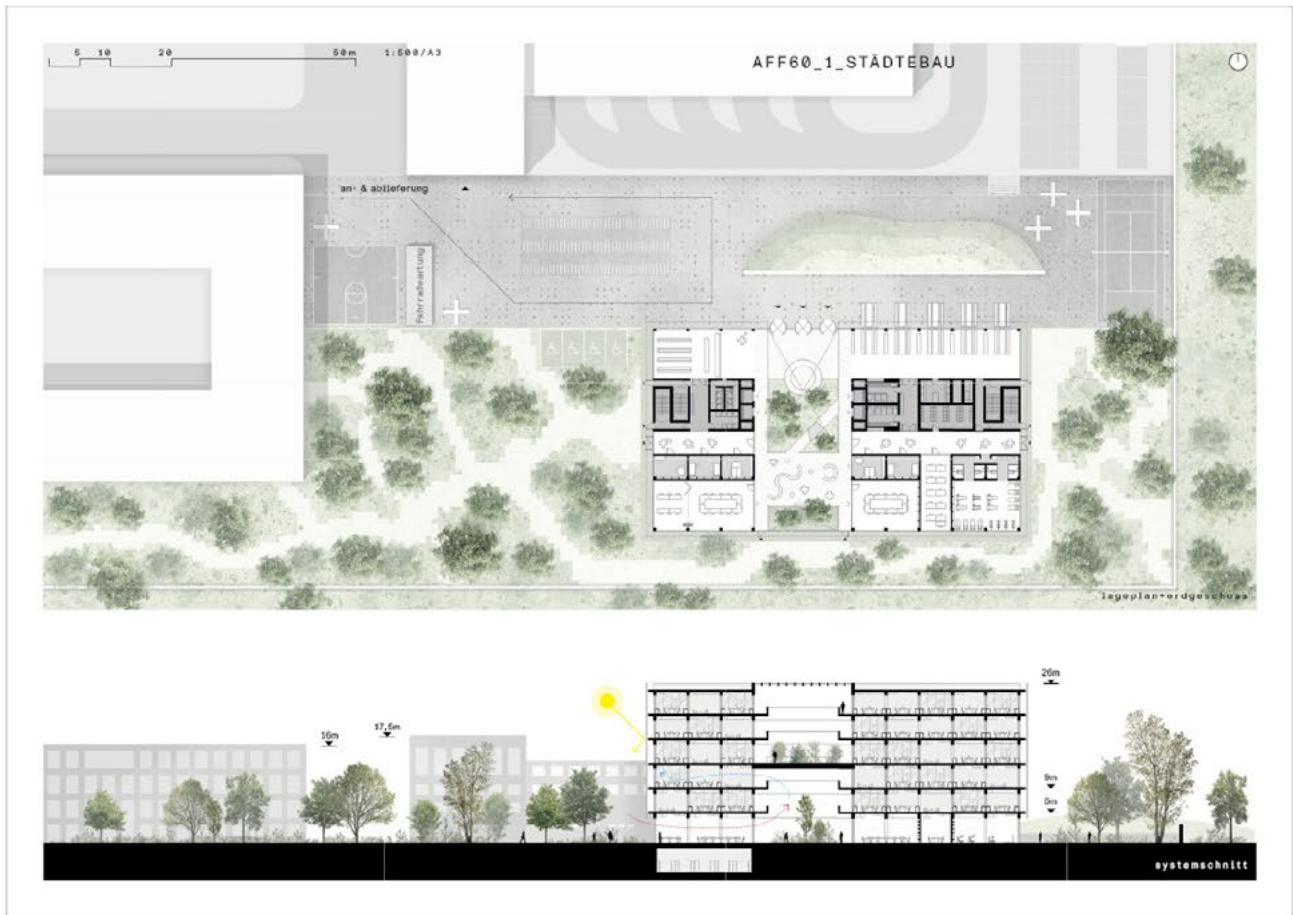
Funktionalität

- Gebäudetiefe: 16,50 m, 11,70 m
- Rastermaß Ausbauraster 1,35 m, Stützenraster 2,7 m x 6,75 m
- Geschosshöhe EG/RG 4,5 m/3,5 m
- Erschließung 4 TH im Nord-Ost-West Flügel, 1 TH im Südflügel, 3 Aufzüge
- Organisation dreibündig, (zweibündig möglich)

Realisierbarkeit

- Aussagen zu Nachhaltigkeit, Energie, Sicherheit etc.: extensive Dachbegrünung
- BGF Verfasser: 10.680 m², Vorprüfung: 10.710 m²
- BRI Verfasser: 38.820 m³, Vorprüfung: 41.364 m³

1022



1022

Leitidee (Zitat Verfasser)

„Wir wollen ein kompaktes Gebäude mit optimalem A/V Verhältnis und grünem Atrium- ein Bürogebäude, das heutigen Vorgaben einer Verwaltung gerecht wird, anpassungsfähig für die Zukunft ist und Platz für Kommunikation und Erholung bietet- die Schutzwand erhalten, in den Außenraum integrieren- ein nachhaltiges Energiekonzept für Klimaneutralität- Versiegelung minimieren, Biotop/Grünräume optimieren.“

Städtebau

- Rechteckiger Baukörper Nord-Süd ausgerichtet, weit nach Süden und gerückt
- Baufeld eingehalten
- Platzkante („Baulinie“) nicht eingehalten, ca. 10 m nach Osten gerückt
- Haupteingang liegt nicht am Platz (sondern im Norden)
- Abstandsflächen liegen teilw. nicht innerhalb Wettbewerbsgebiet (Überschreitung im Süden zum Tierpark ca. 2 m)

Architektonische Gestaltung

- Materialisierung Gebäude: Stahlbetonskelettbau, Trennwände als leichte Glaswände, Dach und Fassaden intensiv begrünt, Fassade als mehrschichtige Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion, „brise soleil“ aus Metall
- Innenraum: Atrium mit offener Treppenanlage und brückenartig versetzten Nutzungsbereichen, orthogonal dazu bandartige Kernstruktur
- Freiflächen Realisierungsteil: Im Norden Band mit wassergebundener Decke und Erschließung, Stellplätze etc., Erhalt Schutzwand mit Erdhügel, im Süden begrünt mit Angeboten für „Sport, Spiel und Freizeit“
- Freiflächen Ideenteil: wie im Ideenteil, Stellplätze liegen teilw. im Ideenteil
- Baumbestand teilw. erhalten, Ersatzpflanzungen vorgesehen
- Biotop teilw. erhalten
- Stellplätze Fahrräder k.A. zur Überdachung, teilw. im Ideenteil

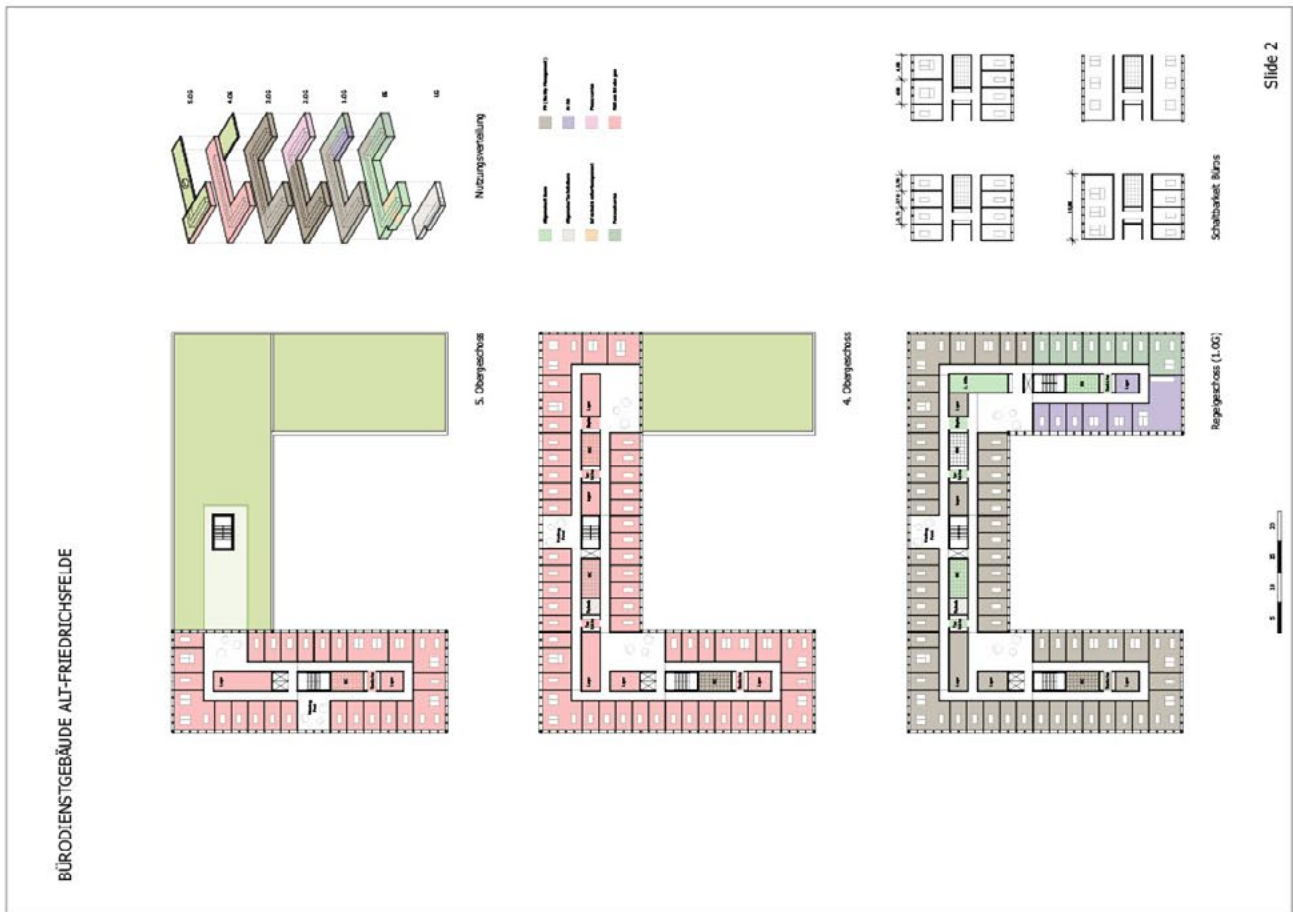
Funktionalität

- Gebäudetiefe: 32,4m (ohne Fassade)
- Rastermaß: Stützenraster 5,4/8,1
- Erschließung: 2 Doppeltreppenanlagen jeweils im Osten und Westen, zusätzlich offene Treppe im Atrium
- Organisation vierbündig bzw. teilw. Kombizonen und openspace, teilw. ohne direkte natürliche Belichtung

Realisierbarkeit

- Aussagen zu Nachhaltigkeit, Energie, Sicherheit etc.: Zahlreiche Aussagen, u.a. LEED-Zertifizierung, Cradle to Cradle etc.
- BGF Verfasser: k.A., Vorprüfung: 10.505 m²
- BRI Verfasser: k.A., Vorprüfung: 50.138 m³

1023



1023

Leitidee (Zitat Verfasser)

„Ziel des Beitrags ist die Gestaltung flexibel nutzbarer Büroräume, welche sowohl wirtschaftlich als auch ökologiebewusst realisiert werden. Die Flexibilität der Bürobereiche wird durch die Dreibundstruktur des Gebäudes unterstützt. Wiederkehrende Aufweitungen begünstigen nicht nur den kollegialen Austausch, sondern sind gleichzeitig Ausdruck heutiger Anforderungen an ein modernes Arbeitsumfeld.“

Städtebau

- U-förmiger Baukörper mit Abtreppung nach Osten, 4-, 5-, 6-geschossig, Eingangsbereich mit Volumeneinschnitt, Hoföffnung 32 m x 27,4 m
- Baufeld eingehalten
- Platzkante („Baulinie“) eingehalten
- Haupteingang liegt eingerückt am Platz
- Abstandsflächen liegen innerhalb des Wettbewerbsgebiets

Architektonische Gestaltung

- Materialisierung Gebäude: elementierte, vorgefertigte Holzbauweise
- Innenräume: Foyer-, Loungebereich und Besprechungsräume an Hofbereich, Punktuelle Aufweitungen Flurzonen
- Freiflächen Realisierungsteil: überdachte Eingangssituation, Mitarbeiteringang im Norden, Fahrradrampe im Westen, Waldgarten mit Kräuterwiese im Osten, begrünter Teamhof, Südliche Treppen-/Terrassenanlage
- Freiflächen Ideenteil: Entsiegelung des Platzes durch Grüninseln
- Baumbestand teilweise erhalten, Ersatzpflanzungen vorgesehen
- Biotop erhalten
- Stellplätze Fahrräder nördlich, am Platz nicht überdacht sowie im UG

Funktionalität

- Gebäudetiefe: ca. 16,2 m
- Rastermaß Fassadenraster 1,35 m
- Erschließung 3 TH mit Aufzügen (je Regelgeschoss 6 Nutzungseinheiten)
- Geschosshöhe EG/RG 5,55 m/3,55 m
- Organisation dreibündig

Realisierbarkeit

- Aussagen zu Nachhaltigkeit, Energie, Sicherheit etc.: Gebäude klimagerecht erstellen, technisch erforderliche Komponenten nur im minimal erforderlichen Umfang, Versickerungsrigolen,
- BGF Verfasser: k.A., Vorprüfung: 11.124 m²
- BRI Verfasser: k.A., Vorprüfung: 44.150 m³

