

FEUERWACHE ALT-FRIEDRICHSFELDE

Auslobung – Offener zweiphasiger Wettbewerb

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

BERLIN



Offener zweiphasiger Realisierungswettbewerb für Architekt*innen
als Generalplaner*innen

Neubau einer Schwerpunktfeuerwache
Alt-Friedrichsfelde 60, Berlin-Lichtenberg

Auslobung

Herausgeber und Wettbewerbsdurchführung

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

Wettbewerbsdurchführung und Gesamtkoordination

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

Wettbewerbsvorbereitung- und koordination

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

Titelbild

Geoportal Berlin / Orthofotografie, 2019

Inhaltsverzeichnis

Teil 1	Verfahren	8
1.1	Auftraggeber, Bauherr, Nutzer	8
1.2	Art des Verfahrens	9
1.3	Richtlinie für Planungswettbewerbe	9
1.4	Wettbewerbsteilnehmer*innen	10
1.5	Preisgericht und Vorprüfung.....	12
1.6	Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen	15
1.7	Abgabe der Wettbewerbsarbeiten	16
1.8	Ortsbesichtigung und Rückfragen.....	18
1.9	Wettbewerbsunterlagen	18
1.10	Geforderte Leistungen.....	19
1.11	Vorprüfung	22
1.12	Preise und Anerkennungen.....	23
1.13	Abschluss der ersten Phase.....	23
1.14	Abschluss der zweiten Phase	23
1.15	Weitere Bearbeitung	23
1.16	Eigentum und Urheberrecht	25
1.17	Verfasser*innenerklärung	25
1.18	Haftung und Rückgabe.....	25
1.19	Bürger*innenbeteiligung und öffentliche Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse	26
1.20	Zusammenfassung der Termine des Wettbewerbs.....	27
Teil 2	Grundlagen	28
2.1	Städtebauliche Situation	28
2.2	Historische Entwicklung	30
2.3	Werkstattverfahren	35
2.4	Liegenschaft Alt-Friedrichsfelde und das Wettbewerbsgebiet.....	42
2.5	Technische Infrastruktur	50
2.6	Planungs-, Bauordnungs- und Denkmalrecht.....	50
Teil 3	Wettbewerbsaufgabe.....	52
3.1	Planungsumfang.....	52
3.2	Städtebaulich-architektonische Zielsetzung	52
3.3	Städtebauliches Konzept.....	54
3.4	Freiflächen, Erschließung und Alarmausfahrt.....	55
3.5	Schutzziel	57
3.6	Funktionale Anforderungen	58
3.7	Gebäudetechnik.....	62
3.8	Nachhaltigkeit / Energieeffizienz / Ökologische Zielsetzung.....	62
3.9	Lärmimissionen- und emissionen	62
3.10	Baukosten / Wirtschaftlichkeit.....	63
3.11	Barrierefreies Bauen	64
3.12	Baurechtliche Vorschriften, Normen und Richtlinien.....	65
3.13	Raumprogramm	66
3.14	Beurteilungskriterien des Preisgerichts	69
Teil 4	Anlagen	70
4.1	Digitaler Anhang	70
4.2	Quellenangaben	73

Abb.1:
Baufeld Schwerpunktfeuerwache (rot)
im östlichen Teil des
Areal Alt-Friedrichsfelde 60



Anlass und Ziel

Gegenstand dieses Wettbewerbs ist der Neubau einer Schwerpunktfeuerwache der Berliner Feuerwehr an der Gensinger Straße im östlichen Teil des in Berlin-Lichtenberg gelegenen, landeseigenen Areals Alt-Friedrichsfelde 60. Hier soll neben der neuen Schwerpunktfeuerwache südlich angrenzend ein Bürodienstgebäude für das Bezirksamt Lichtenberg gebaut werden, das Gegenstand eines weiteren Realisierungswettbewerbs ist.

Es liegt ein geprüftes und genehmigtes Bedarfsprogramm vor, das insgesamt eine Nutzungsfläche (NUF) von 2.575 m² umfasst. Für die Baumaßnahme ist ein Gesamtkostenrahmen nach DIN 276 von 15,5 Mio. Euro (brutto) für die Kostengruppen 200-700 vorgegeben, davon 9,2 Mio. Euro in den Kostengruppen 300 und 400 sowie 1,68 Mio. Euro in der Kostengruppe 500. Der Neubau der Schwerpunktfeuerwache soll bis 2026 fertiggestellt werden.

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

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

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

Die Auslobung des Realisierungswettbewerbs Bürodienstgebäude ist für Mitte Juni 2021 geplant. Im Sinne einer Verfahrenstransparenz wird die Auslobung (mit Rückfrageprotokoll und Preisgerichtsprotokollen) den Teilnehmenden des jeweils anderen Verfahrens zur Verfügung gestellt, sobald diese vorliegen. Das Ergebnis des jeweils anderen Wettbewerbes ist kein Beurteilungskriterium für die Wettbewerbsverfahren.

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

Teil 1 Verfahren

1.1 Auftraggeber, Bauherr, Nutzer

Auftraggeber, Bauherr:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung Hochbau
Fehrbelliner Platz 2
10707 Berlin

Bedarfsträger:

Senatsverwaltung für Inneres und Sport
Klosterstraße 47
10179 Berlin

Durchführung und Gesamtkoordination des Wettbewerbsverfahrens

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

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

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

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

1.2 Art des Verfahrens

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

Das Preisgericht wählt in der ersten Phase auf Basis der (unter 3.14 genannten) Beurteilungskriterien für die erste Phase zunächst 15 bis max. 20 Wettbewerbsarbeiten zur vertiefenden Bearbeitung für die zweite Phase aus. Das Preisgericht wählt in der zweiten Phase auf Basis der vertieften Bearbeitungen und unter Zugrundelegung der (unter 3.14 genannten) Beurteilungskriterien für die zweite Phase die Preisträger*innen aus und vergibt die Anerkennungen.

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

Kommunikation

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

Wettbewerbsablauf in Zeiten der Corona-Pandemie

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

1.3 Richtlinie für Planungswettbewerbe

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

Die Architektenkammer Berlin wirkt vor, während und nach dem Wettbewerb beratend mit. Mit der Registrierung wird bestätigt, dass die Auslobungsbedingungen den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) entsprechen. Die besonderen Bestimmungen für öffentliche Auftraggeber (RPW 2013, § 9 RPW) sind anzuwenden. Der Wettbewerb ist bei der Architektenkammer Berlin registriert unter der Nr. AKB-2021-11.

Einverständnis

Die Teilnehmer*innen, Preisrichter*innen, Sachverständige, Vorprüfenden und Gäste erklären sich durch ihre Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren mit

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

Datenschutz

Die Datenschutzerklärung gemäß der am 25. Mai 2018 in Kraft getretenen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angepasst. Es wird einer verstärkten Informationspflicht nachgekommen, um allen Verfahrensbeteiligten Transparenz und Sicherheit über ihre Daten zu gewährleisten. Die beigefügten Datenschutzhinweise (Anlage 35) sind zu beachten.

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

Vergabekammer

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

Vergabekammer des Landes Berlin
Martin-Luther-Straße 105, 10825 Berlin
vergabekammer@senweb.berlin.de
Tel. +49(0)30 9013 8316, Fax +49(0)30 9013 7613

1.4 Wettbewerbsteilnehmer*innen

Der Wettbewerb richtet sich an Architekt*innen als Generalplaner*innen.

Teilnahmeberechtigt sind Architekt*innen, geforderte Berufsqualifikation gemäß § 75 Abs.1 und Abs. 3 VgV. Es ist von den Teilnehmenden sicherzustellen, dass die folgenden Fachdisziplinen bereits zum Wettbewerbsverfahren (nach RPW 2013) in die Aufgabe eingebunden werden: Landschaftsarchitekt*innen. Eine Einbindung und verbindliche Nennung des/der Landschaftsarchitekt*in (in der Verfasser*innenerklärung) ist lediglich in der 2. Bearbeitungsphase zwingend erforderlich. Für die 1. Bearbeitungsphase wird eine diesbezügliche Einbindung empfohlen.

Der*die Generalplaner*in ist im Falle des Zustandekommens eines Generalplaner*innenvertrages im sich an das Wettbewerbsverfahren nach RPW anschließenden Verhandlungsverfahren nach VgV verpflichtet,

dem/der in der zweiten Bearbeitungsphase eingebundenen und in der Verfasser*innenerklärung genannten Landschaftsarchitekt*in ein verbindliches Vertragsangebot bezüglich der Freianlagenplanung zu unterbreiten.

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

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

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

Prüfung der Teilnahmeberechtigung

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

Einlegung von Rechtsbehelfen

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

1.5 Preisgericht und Vorprüfung

Fachpreisrichter*innen Bettina Georg
Architektin, Berlin

Thomas Steimle
Architekt, Stuttgart

Petra Vondenhof-Anderhalten
Architektin, Berlin

Sofia Petersson
Landschaftsarchitektin, Berlin

Stellvertretende

Fachpreisrichter*innen Philipp Quack
Architekt, Berlin

Stefan Grieger
Landschaftsarchitekt, Berlin

Sachpreisrichter*innen Hermann-Josef Pohlmann
Abteilungsleiter
Abteilung Hochbau
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und
Wohnen Berlin

Karsten Homrighausen
Landesbranddirektor
Berliner Feuerwehr

Kevin Hönicke
Bezirksstadtrat
Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Stellvertretende

Sachpreisrichter*innen Gerhard Lutz
Referatsleiter
Abteilung Hochbau
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und
Wohnen Berlin

Per Kleist
Leitender Branddirektor, Stab L
Berliner Feuerwehr

Klaus Güttler-Lindemann
Leiter Stadtentwicklungsamt
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Sachverständige

Yvonne Corinna Paul
Strategische Bauplanung
Berliner Feuerwehr

Robert Bröseemann
Strategische Bauplanung
Berliner Feuerwehr

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

Kerstin Püschel
Prüfung und Genehmigung Hochbau
Abteilung Städtebau und Projekte
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und
Wohnen Berlin

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

Daniel Klette
Städtebauliche und planungsrechtliche
Einzelangelegenheiten
Abteilung Städtebau und Projekte
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und
Wohnen Berlin

Daniela Kaup
Bezirksbeauftragte für Menschen mit Behinderung
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

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

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

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

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

Christoph Graefe
Immissionsschutz Gewerbelärm
Abteilung Umweltpolitik, Abfallwirtschaft und
Immissionsschutz
Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und
Klimaschutz Berlin

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

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

Clemens Radke
Fachbereich Stadtplanung
Stadtentwicklungsamt
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Hans Hoffmeister
Fachbereich Stadtplanung
Stadtentwicklungsamt
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

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

Karin Müller
Grünflächenmanagement
Sachgebiet Baumangelegenheiten
Straßenbäume und Bäume in öffentlichen
Grünanlagen
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

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

Johannes Gramse
Tierpark Berlin-Friedrichsfelde GmbH

Marc Kuper
Portfoliomanagement
BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Tim Rahden
Portfoliomanagement
BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Georg Strahl
Property Management
BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Kerstin Alms
Referatsleiterin
Referat Ressourcen, IT-Angelegenheiten für Polizei
und Feuerwehr, Cybersicherheit
Senatsverwaltung für Inneres und Sport Berlin

Cornelia Kulik
SE Facility Management
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Bauherrenvertreterin Bürodienstgebäude

Vorprüfung	Architektur und Städtebau Büro Schindler Friede a:dks mainz berlin
Baukosten	N.N.
Kammervertretung	Sebastian von Oppen Referent Wettbewerb und Vergabe Architektenkammer Berlin
Gäste	Mitglieder der Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg von Berlin Mitglieder des Abgeordnetenhauses von Berlin

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

1.6 Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen

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

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

Anmeldung und Zugang zum Teilnehmer*innenbereich

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

Die Teilnehmer*innen werden aufgefordert, sich zunächst unter der Adresse: <https://www.wettbewerbe-aktuell.de/onlineverfahren/ov/330> für die Teilnahme am Wettbewerb zu registrieren.

Falls noch nicht vorhanden, muss ein Login (kostenfreier Basis-Account) über [wettbewerbe-aktuell](https://www.wettbewerbe-aktuell.de) erstellt werden.

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

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

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

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

1.7 Abgabe der Wettbewerbsarbeiten

Es gelten folgende Abgabetermine:

Abgabe 1. Wettbewerbsphase

Abgabe des Wettbewerbsentwurfs 01.07.21, 16:00 Uhr

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

Kennzeichnung der Arbeiten, 1. Wettbewerbsphase

Es ist in der 1. Wettbewerbsphase nicht erforderlich, die Wettbewerbsarbeiten mit einer Kennzahl zu versehen. Die Arbeiten werden nach Ausfüllen der Eingabemaske von [wettbewerbe-aktuell](https://www.wettbewerbe-aktuell.de) automatisch mit Kennzahlen versehen. Die Verfasser*innenerklärung ist Teil der Eingabemaske. Die Verfasser*innendaten werden ausschließlich von [wettbewerbe-aktuell](https://www.wettbewerbe-aktuell.de) und dem Modellbauer zum Zwecke des Einsatzplattenversands verarbeitet. Die Anonymität der Teilnehmer*innen bleibt dabei gewahrt.

Abgabe 2. Wettbewerbsphase

Abgabe des Wettbewerbsentwurfs 30.09.21, 16.00 Uhr

Abgabe Modell 07.10.21, 16.00 Uhr

Die Arbeiten müssen zu den oben genannten Terminen in der

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abt. II Städtebau und Projekte

Referat II D Wettbewerbe und Auswahlverfahren

Fehrbelliner Platz 4

10707 Berlin

Raum 4085

Geschäftszeiten 9.00 bis 16.00 Uhr

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

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

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

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

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

Kennzeichnung der Arbeiten, 2. Wettbewerbsphase

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

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

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

1.8 Ortsbesichtigung und Rückfragen

Ortsbesichtigung

Es findet keine geführte Ortsbesichtigung für die Wettbewerbsteilnehmer*innen statt. Das Gelände ist an Werktagen (Montag bis Freitag) tagsüber von 6:00 bis 18:00 Uhr frei zugänglich, sodass eine individuelle Besichtigung durch die Teilnehmenden erfolgen kann. Es wird dringend empfohlen, dass sich die Teilnehmenden mit den Gegebenheiten vor Ort vertraut machen.

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

Für die Teilnehmer*innen der 2. Wettbewerbsphase ist vorbehaltlich der weiteren pandemiebedingten Entwicklung die Besichtigung einer beispielhaften Feuerwache in Berlin geplant. Ort und Termine werden den Teilnehmer*innen gesondert mitgeteilt.

Rückfragen erste Phase

Rückfragen zur Auslobung können bis zum 26.05.21, 16:00 Uhr ausschließlich im Rückfragenforum des Wettbewerbs auf der Internet-Plattform von wettbewerb-aktuell unter <https://www.wettbewerbe-aktuell.de/onlineverfahren/ov/330> gestellt werden. Der Zugang erfolgt mit dem Benutzernamen und dem Passwort, die bei der Erstregistrierung für das Verfahren gewählt wurden.

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

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

Die Fragen werden gesammelt. Eine unmittelbare Beantwortung im Rückfragenforum ist nicht vorgesehen. Die Beantwortung der Rückfragen erfolgt in Abstimmung mit dem Preisgericht. Das Protokoll der Zusammenstellung aller eingereichten Fragen und deren Beantwortung wird den Beteiligten am 02.06.21 im Rückfragenforum eingestellt und ist Bestandteil der Auslobung.

Ein Rückfragenkolloquium findet nicht statt.

Rückfragen zweite Phase

Rückfragen können entsprechend den Rückfragenmodalitäten der ersten Phase schriftlich bis zum 17.08.21, 16:00 Uhr im Rückfragenforum des Wettbewerbs gestellt werden.

Die Beantwortung der Rückfragen erfolgt in Abstimmung mit dem Preisgericht und wird am 24.08.21 im Rückfragenforum eingestellt. Ein Rückfragenkolloquium findet nicht statt.

1.9 Wettbewerbsunterlagen

Unterlagen des Wettbewerbs sind:

- die vorliegende Auslobung
- die Zusammenstellung der Rückfragen und deren Beantwortung
- Modelleinsatzplatte (2. Phase)

- digitale Anhänge zum Download
(vollständiges Verzeichnis siehe Teil 4 Anhang)

Hinweis

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

1.10 Geforderte Leistungen

Wettbewerbsleistungen der ersten Phase

In der ersten Phase werden von den Teilnehmer*innen folgende Leistungen gefordert, für 1. + 2. ist die Layout-Vorlage zu verwenden:

1. Slide 1:
 - Lageplan mit Grundriss EG, M 1:500, mit Darstellung des Wettbewerbsgebietes sowie des gesamten östlichen Teils der Liegenschaft. Veranschaulichung der städtebaulichen Konzeption mit Gebäudehöhen bezogen auf Normalhöhennull (NHN) und OK Terrain, Gebäudeeingänge, Erschließung Einsatzfahrzeuge und Mitarbeiter*innen (mit Rampensteigungen), Außenraumgestaltung
 - Grundrisse, M 1:500, soweit zum Verständnis notwendig mit Nachweis, Beschriftung und farblicher Kennzeichnung der übergeordneten Nutzungsbereiche des Raumprogramms
2. Slide 2:
 - Eine räumliche Darstellung des Entwurfes (Isometrie, Vogelperspektive) unter Verwendung der Vorlage (Blickwinkel) und in skizzenhafter Darstellung (Baumassen), erläuternde Skizzen
 - Systemschnitt Nord-Süd, M 1:500, durch die Alarmausfahrt mit Darstellung der Höhenentwicklung Gebäude und Gelände
3. Erläuterungsbericht (max. 1 DIN A4 Seite, ca. 3000 Zeichen)
Erläuterung und Begründung des Entwurfs- und Freiraumkonzepts
Erläuterung des Nutzungskonzepts
Aussagen zu den besonderen Erschließungsanforderungen der Feuerwehr
Aussagen zu Konstruktion und Materialien
Angabe der wesentlichen Kenngrößen des Entwurfs:
 - Brutto-Grundfläche BGF
 - Brutto-Rauminhalt BRI
 - GF
 - GFZ, GRZ
4. Prüfplan (Slide 1) als pdf mit Maßstabsleisten und Bemaßung.
Alle Grundrisse 1:500 mit farblich angelegten Nutzungsbereichen gemäß Raumprogramm sowie nachvollziehbarer Berechnung der Kenngrößen.
5. Verfasser*innenerklärung: Die Verfasser*innenerklärung erfolgt ausschließlich im Teilnehmer*innenbereich in einem Online-Formular.

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

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

Die Abgabe erfolgt ausschließlich per Internetformular. Die Unterlagen sind in zwei Bilddateien, Format liegend, Seitenverhältnis wie DIN-Format (1.754 x 2.480px) als pdf sowie zusätzlich als jpg-Dateien (jeweils max. 180 dpi, bzw. 5 MB) im Teilnehmer*innenbereich des Wettbewerbs hochzuladen. Die Slides müssen sowohl als A3-Ausdruck, als auch als Bildschirmpräsentation gut lesbar sein. Der Erläuterungsbericht ist im entsprechenden Online-Formular abzuspeichern. Die Verfasser*innenerklärung ist ebenfalls anhand eines Online-Formulars abzuspeichern.

Wettbewerbsleistungen der zweiten Phase

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

Leistungen in Papierform:

1. Schwarzpläne, M 1:5000, genordet
 - Entwurf mit Bestandssituation
 - Entwurf mit langfristigem Entwicklungsszenario Präferenzkonzept
2. Lageplan, M 1:500, genordet, Veranschaulichung der städtebaulichen Konzeption mit Darstellung der Baukörperaufsichten, Gebäudehöhen bezogen auf Normalhöhennull (NHN) und OK Gelände, Dachformen, Geschossezahlen, Gebäudeeingänge, Erschließung Einsatzfahrzeuge und Einsatzkräfte (mit Rampensteigungen)
3. Grundriss Erdgeschoss, M 1:200 mit Darstellung der Einfriedung und der Freiraumgestaltung des gesamten Wettbewerbsgebiets
Angabe der Raumbezeichnungen gemäß Raumprogramm
4. Grundrisse aller weiteren Geschosse, M 1:200
Angabe der Raumbezeichnung gemäß Raumprogramm
5. Ansichten, M 1:200
6. Alle zum Verständnis des Entwurfs erforderlichen Schnitte mit Höhenangaben und Darstellung des gesamten Wettbewerbsgebiets und angrenzender Bereiche (Böschung an Gensinger Straße, Geländeprofil an Grundstücksgrenze), M 1:200
7. Fassaden- bzw. Systemausschnitt mit Teilansicht im M 1:50, beispielhaft zur Vermittlung von Materialität, Gestaltqualität mit Aussagen zu Konstruktion, Materialarten und -stärken inkl. Dämm- und Speichermassenkonzept, opake und transparente Flächen, Blendschutz / Sonnenschutz.
8. Räumliche Darstellungen:
 - eine Außenperspektive, Blickrichtung von Süd-Westen, Fußgängerperspektive

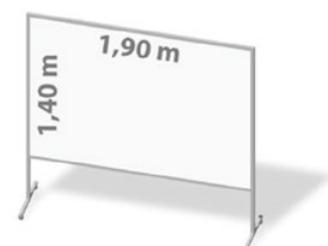
- eine Innenraumperspektive eines der Regeneration und / oder der Teambildung dienenden Raumes zur Darstellung der Aufenthaltsqualitäten
9. Erläuterungsbericht (auf den Plänen und zusätzlich als Ausdruck, max. 2 DIN A 4 Seiten)
zu den unter Pkt. 3.14 aufgeführten Beurteilungskriterien, u. a.:
 - Erläuterung und Begründung des Entwurfskonzeptes
 - Aussagen zu Konstruktion und Materialien
 - Aussagen zur Wirtschaftlichkeit
 - Aussagen zur Barrierefreiheit
 - Aussagen zur Nachhaltigkeit und Energieeffizienz
 - Aussagen zu Entwässerung / dezentraler Regenwasserbewirtschaftung
 - Aussagen zum besonderen Erschließungsbedarf der Feuerwache
 10. Berechnungen auf Formblatt
 - Nutzungsflächen NUF in Aufschlüsselung gem. Raumprogramm
 - Technikfläche TF
 - Brutto-Grundfläche BGF (R) und (S)
 - Brutto-Rauminhalt BRI (R) (V)
 - Gebäudehüllfläche (A)
 - Verhältnis BGF (R) / NUF
 - Verhältnis A / V

Die für die Nachvollziehbarkeit der Berechnungen notwendigen Angaben sind auf den Prüfplänen darzustellen.
 11. Prüfpläne, gefaltet
Ein Satz aller Grundrisse, Schnitte und Ansichten, mit nachvollziehbarer Vermaßung, und mit Eintragung
 - der Raumbezeichnungen gemäß Raumprogramm
 - der für die Berechnungen notwendigen Maße
 - der Raumgrößen
 - im Bereich der Ansichten: eindeutige Kennzeichnung der opaken und transparenten Fassadenflächen sowie der energetisch relevanten Fassadenelemente (z.B. Sonnenschutz, fassadenintegrierte Solartechnikflächen), zu öffnende und feststehende Fassadenflächen
 - Dachaufsicht M 1: 500 mit eindeutiger Kennzeichnung der opaken und transparenten Dachflächen bzw. Dachoberlichter sowie der energetisch relevanten Bauteile (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) und ggf. der Gründachflächen
 - Darstellung der Wenderadien für Ein- und Ausfahrt
 12. Modell M 1:500, kubisch, unter Verwendung der vorgegebenen Einsatzplatte
 13. Verfasser*innenerklärung, siehe Formblatt in digitaler Anlage
 14. Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Allgemeine Hinweise zweite Phase

Für die Präsentation der Leistungen 1. bis 9. der zweiten Phase stehen pro Wettbewerbsteilnehmer*in max. zwei Rolltafeln mit einer Hängefläche von 1,90 m (Breite) x 1,40 m (Höhe) zur Verfügung.

Die Maße sind einzuhalten. Jeder*jede Teilnehmer*in darf nur eine Arbeit ohne Variante einreichen. Mehrleistungen, die über die in der Auslobung geforderten Leistungen hinausgehen werden gemäß § 5 Absatz 2 RPW 2013 von der



Vorprüfung ausgesondert. Erläuternde Skizzen sind zugelassen.

Zusätzliche Leistungen in digitaler Form

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

- die Präsentationspläne als tif-Datei(en) in einer Auflösung von bevorzugt 300dpi
- die Präsentationspläne als pdf-Datei(en) mit eingebundenen Pixeldarstellungen in einer Auflösung von bevorzugt 300dpi
- die ausgefüllten Formblätter als xls-Datei (Microsoft Excel) und pdf
- die geforderten Leistungen nach Nr. 11 (Prüfpläne) als CAD-Datei(en) im Format dwg oder dxf (AutoCAD 2000)
- der Erläuterungsbericht als pdf- und doc-, bzw. txt-Datei
- die Baubeschreibung als pdf-Datei
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen als pdf-Datei

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

Hinweise zu den digitalen Leistungen

Die einzelnen digitalen Dateien müssen wie folgt benannt werden:

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

Allgemeine Hinweise für beide Phasen

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

Ausschlusskriterien / Verstoß gegen bindende Vorgaben

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

1.11 Vorprüfung

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

Ergänzend gilt Folgendes:

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

Dem Preisgericht werden die Ergebnisse der Vorprüfung als Entscheidungshilfe zur Verfügung gestellt. Die Beurteilung der Arbeiten bleibt dem Preisgericht vorbehalten, die Beurteilungskriterien sind in Kapitel 3.14 zusammengefasst.

1.12 Preise und Anerkennungen

Die Wettbewerbssumme (RPW 2013 § 7 Absatz 2) ist auf der Basis der §§35, 40, 52 und 56 HOAI (i.d. Fassung v. 17.07.2013) ermittelt.

Für Preise, Anerkennungen und Aufwandsentschädigung stehen insgesamt 117.000,- Euro (netto) zur Verfügung.

Vorgesehen ist folgende Preisverteilung:

1. Preis	23.000,- Euro
2. Preis	15.000,- Euro
3. Preis	9.000,- Euro
Anerkennungen	11.500,- Euro

Die Wettbewerbssumme wird zur Hälfte als Aufwandsentschädigung in der zweiten Phase in Höhe von insgesamt 58.500,- Euro ausgeschüttet. Die Summe wird entsprechend der Anzahl der ausgewählten Teilnehmer*innen für die zweite Phase verteilt. Die Preise und Anerkennungen werden nach Entscheidung des Preisgerichts unter Ausschluss des Rechtsweges zugeteilt. Das Preisgericht kann einstimmig eine andere Verteilung beschließen oder Preisgruppen bilden.

1.13 Abschluss der ersten Phase

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

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

1.14 Abschluss der zweiten Phase

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

1.15 Weitere Bearbeitung

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

Nach Abschluss des Wettbewerbs prüft der AG die Teilnahmeberechtigung. Vor der Verhandlung prüft der AG das Vorliegen der Eignung. Die Eignungskriterien

werden bzw. wurden in der EU-weiten Bekanntmachung genannt, eine Eignungsleihe nach § 47 VgV ist möglich.

Der Auftraggeber verhandelt zunächst mit der*dem 1. Preisträger*in. Sollten der Beauftragung des*der 1. Preisträger*in wichtige Gründe entgegenstehen, beispielsweise wenn trotz Verhandlungen das Honorarangebot nicht akzeptabel ist, zentrale vertragliche Regelungen nicht akzeptiert werden oder der Kostenrahmen nicht eingehalten wird, werden alle Preisträger*innen zu Verhandlungen aufgefordert.

Bei der Entscheidung über die Auftragserteilung wird die Preisgerichtsentscheidung mit 45 % berücksichtigt. Die übrigen Wertungskriterien sind in diesem Fall die Wirtschaftlichkeit des Honorarangebotes mit 20%, das Projektteam mit 10% sowie die Projektumsetzung mit 25%.

Folgende Leistungen werden in Anlehnung an die HOAI 2021 Bestandteil der Generalplanervergabe im nachgeschalteten VgV-Verfahren sein:

1. Objektplanung in Anl. an HOAI 2021 §34, LP 2-8, optional LP 9,
2. Freianlagenplanung in Anl. an HOAI 2021 §39, LP 2-8, optional LP 9,
3. Tragwerksplanung in Anl. an HOAI 2021 §51, LP 2-6,
4. Technische Ausrüstung in Anl. an HOAI 2021 §55, AGR 1-8, LP 2-8, opt. LP 9,
5. Bauphysik in Anl. an HOAI 2021 Anlage 1.2, LP 2-7,
6. Brandschutz gem. AHO-Schriftenreihe 17, LP 2-8, optional LP 9

Die Beauftragung erfolgt in Leistungsstufen (gemäß ABau 2013, Berlin, in der aktuellen Fassung). Die Beauftragung der jeweils nächsten Leistungsstufe kann nur beim Vorliegen der haushaltsrechtlichen Voraussetzungen erfolgen. Ein Rechtsanspruch auf Beauftragung dieser Leistungen besteht nicht.

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

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

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

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

Kunst am Bau

Für Kunst am Bau sind im geprüften Bedarfsprogramm Mittel in Höhe von 46.000 EUR, jeweils für die Kostengruppe 620 und 750, enthalten. Kunst am Bau ist nicht Gegenstand des vorliegenden Wettbewerbs.

1.16 Eigentum und Urheberrecht

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

1.17 Verfasser*innenerklärung

Durch ihre Unterschrift in der Verfasser*innenerklärung versichern die Wettbewerbsteilnehmer*innen, dass sie die geistigen Urheber der Wettbewerbsarbeiten, gemäß den Wettbewerbsbedingungen teilnahmeberechtigt, mit einer Beauftragung zur weiteren Bearbeitung einverstanden und zur fachgerechten Durchführung in der Lage sind. Die Verfasser*innenerklärung befindet sich als Formblatt im digitalen Teilnehmer*innenbereich auf der Internetplattform. In der 1. Phase des Wettbewerbs ist die Verfasser*innenerklärung anhand des Online-Formulars digital auszufüllen und abzuspeichern. In der 2. Wettbewerbsphase ist das Formblatt analog auszudrucken, auszufüllen, zu unterschreiben und in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag zusammen mit der Wettbewerbsarbeit einzureichen (siehe auch 1.07).

1.18 Haftung und Rückgabe

Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haftet die Ausloberin nur im Fall nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

Die nicht prämierten Arbeiten von in Berlin ansässigen Teilnehmer*innen können zu einem Zeitpunkt, der ihnen rechtzeitig mitgeteilt wird, bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - II D - abgeholt werden. Die nicht in Berlin ansässigen Büros werden nach Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten schriftlich bzw. per Mail angefragt, ob Interesse an einer Rücksendung ihrer Wettbewerbsunterlagen besteht. Die Rücksendung erfolgt nur dann, wenn die Unterlagen in transportgerechter und wieder verwendbarer Verpackung (eckige Versandbox) eingereicht wurden.

Werden die Arbeiten innerhalb der genannten Fristen nicht zurückgefordert, so geht die Ausloberin davon aus, dass die betreffenden Teilnehmer*innen das Eigentum an ihren eingereichten Wettbewerbsunterlagen aufgegeben haben und es wird dann mit diesen Unterlagen nach Belieben verfahren.

1.19 Bürger*innenbeteiligung und öffentliche Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse

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

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

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

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

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

2. Information über die Inhalte dieser Auslobung

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

3. Öffentliche Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse

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

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

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

1.20 Zusammenfassung der Termine des Wettbewerbs

Bereitstellung der Auslobung und der Unterlagen auf wettbewerb-aktuell	12.05.2021
Erste Phase	
Rückfragen per Rückfragenforum	26.05.2021 16.00 Uhr
Beantwortung der Rückfragen	02.06.2021
Abgabe der Wettbewerbsarbeit	01.07.2021
Preisgerichtssitzung erste Phase:	27.07.2021
Zweite Phase	
Benachrichtigung der Teilnehmer*innen der 2. Phase	28.07.2021
Rückfragen per Rückfragenforum	17.08.2021 16.00 Uhr
Beantwortung der Rückfragen	24.08.2021
Abgabe der Wettbewerbsarbeit	30.09.2021 16.00 Uhr
Abgabe des Modells	07.10.2021 16.00 Uhr
Preisgerichtssitzung zweite Phase:	26.10.2021
Ausstellung der Arbeiten	voraussichtlich Ende 11.2021

Alle o.g. Termine sind voraussichtliche Angaben.

Teil 2 Grundlagen

2.1 Städtebauliche Situation

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

Alt-Friedrichsfelde und Gensinger Viertel

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

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



für Fußgänger und Fahrradfahrer wie auch für Autofahrer, ist die Brücke der Gensinger Straße ganz im Osten, sowie ein Fußgängerübergang mit Ampelanlage am Westrand des Areals-Alt-Friedrichsfelde. Weiter im Westen kann die Straße erst wieder auf der Straße Am Tierpark überquert werden.

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

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

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

Tierpark

Im Süden und Osten befindet sich der Tierpark Berlin mit seiner sehr ausgedehnten Parklandschaft. Er ist einer der beiden Zoologischen Gärten in Berlin und mit 160 Hektar Fläche nach eigener Angabe der größte Landschaftstierpark in Europa und beinhaltet dabei auch Gartenanlagen. Zu seinem Bestand zählen ca. 8.000 Tiere aus 656 Arten. Im Jahr 2018 besuchten rund 1,5 Mio Menschen den Tierpark. Die Nutzung der Gehege ändert sich im Laufe der Zeit. Aktuell ist der nördliche an das Wettbewerbsgebiet angrenzende Teil des Tierparks dem Themengebiet „Gebirgstiere Himalaya“ gewidmet. Nordöstlich des Wettbewerbsgebietes befindet sich eine Wirtschaftszufahrt des Tierparks von der Gensinger Straße. Eine Nutzung dieser Zufahrt für die Feuerwehr wurde im Rahmen des Werkstattverfahrens ausgeschlossen.

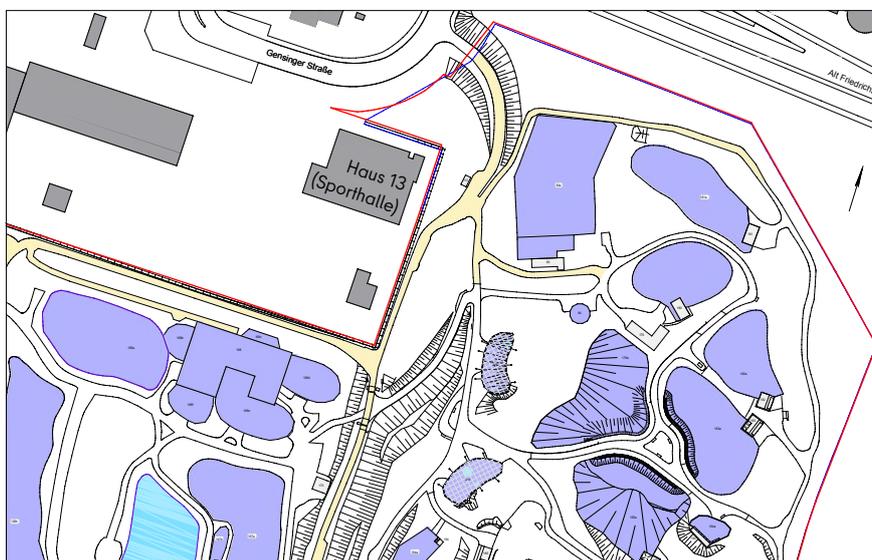


Abb.3:
Darstellung der Tiergehege im
angrenzenden Teil des Tierparks

Legende

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

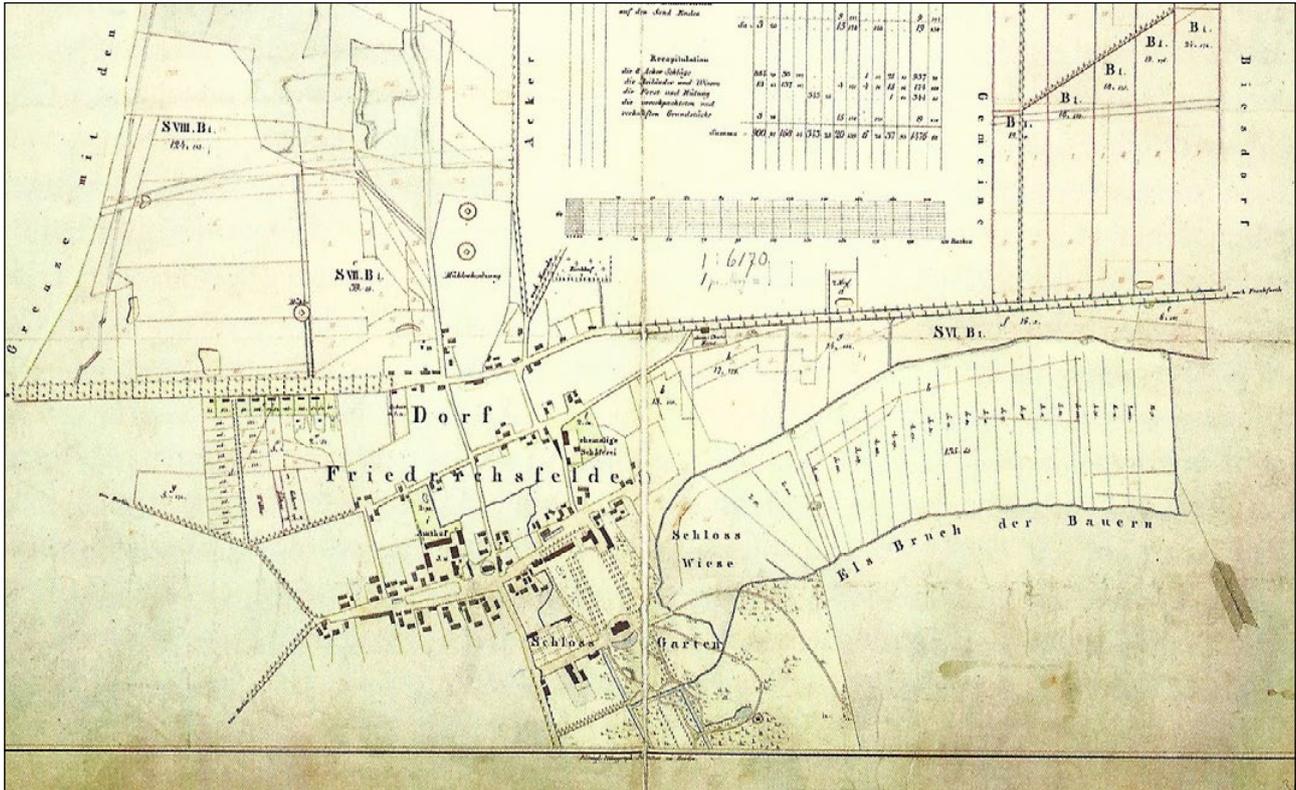


Abb.4:
Ortsplan Friedrichsfelde 1835
(Ausschnitt).

2.2 Historische Entwicklung

Dorf und Ortsteil Friedrichsfelde

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

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

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

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

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

Straße Alt-Friedrichsfelde

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

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

Abb.5:
Luftbild von 1953 mit Überlagerung
Baufeld Schwerpunktfeuerwache



Schloss Friedrichsfelde und Tierpark

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

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

Alt-Friedrichsfelde 60

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



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

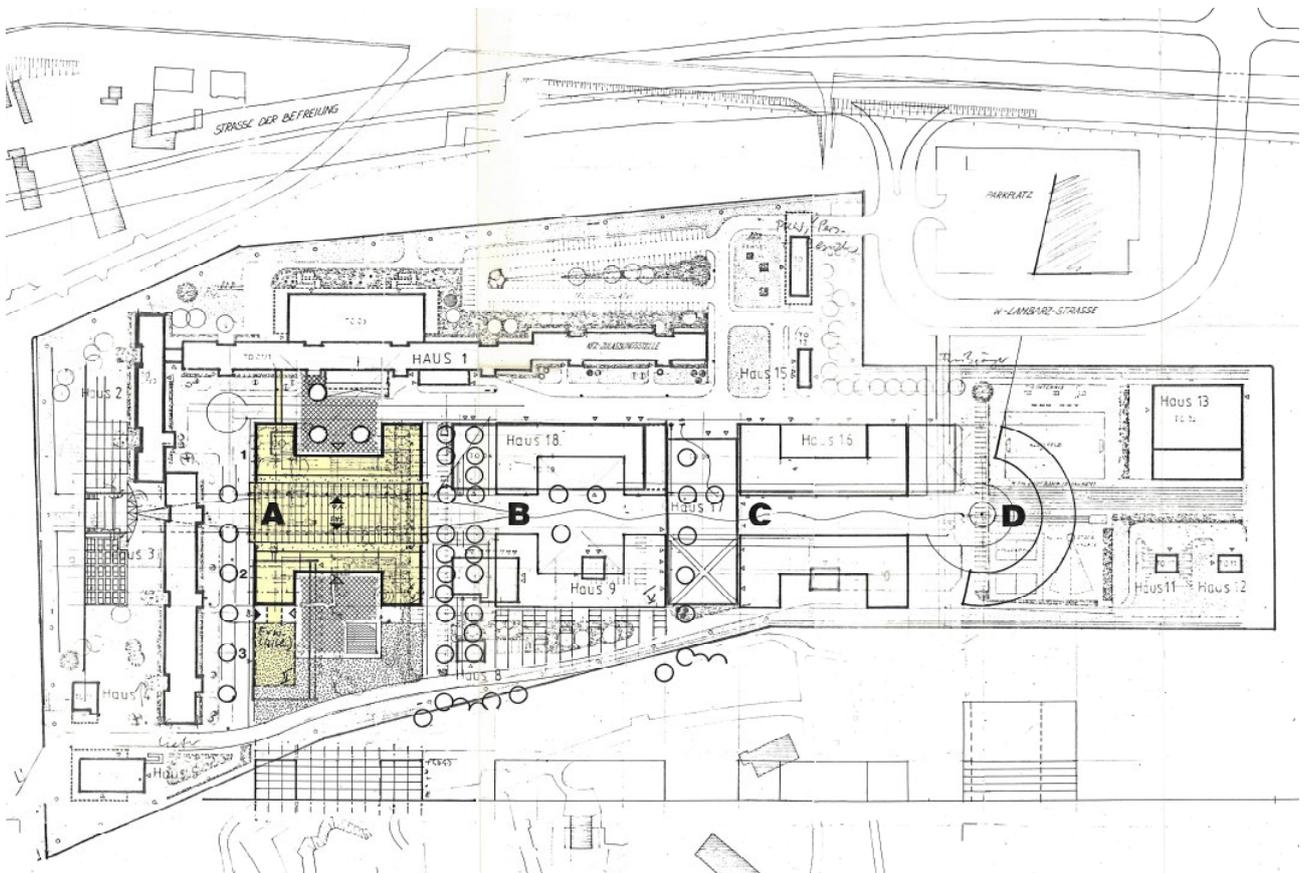


Abb.7:
Vereidigung von Soldaten*innen der Wach- und Sicherungseinheit der Bezirksverwaltung Berlin des MfS am 17. Oktober 1987 auf dem Dienstgelände an der Straße der Befreiung in Berlin-Lichtenberg. Das Foto entstand vor dem Haus 1 und den angrenzenden Garagen.



Abb.8: Luftbild 1992.

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



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

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

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

2.3 Werkstattverfahren

Aufgabe Werkstattverfahren

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

Städtebaulicher Vorentwurf für das „Planungsgebiet“

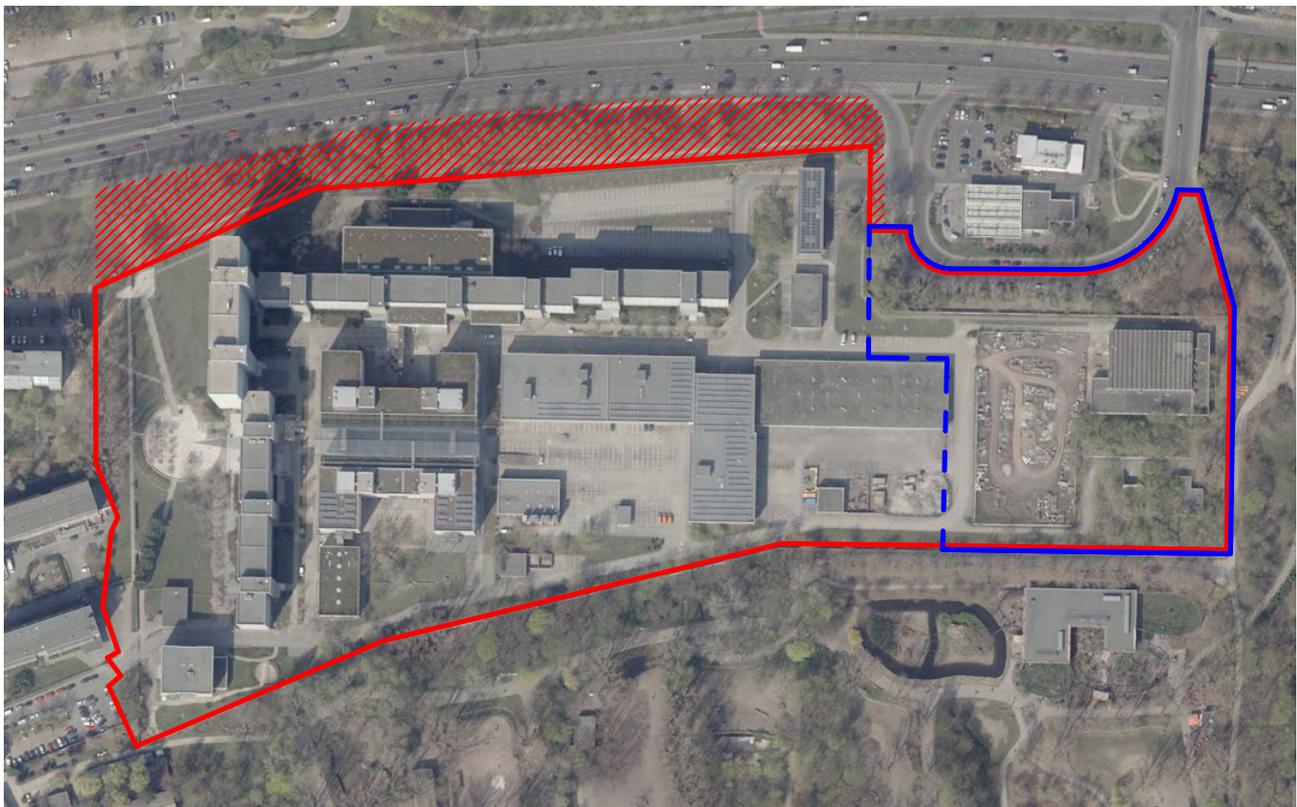
Für den östlichen Teilbereich des Geländes (Planungsgebiet, blaue Umrandung auf dem Luftbild (Abb.10)) sollte von den drei teilnehmenden Teams jeweils ein städtebaulicher Vorentwurf im Maßstab 1:500 erstellt werden. Die verkehrliche Anbindung der Schwerpunktfeuerwache an die Gensinger Straße mit der diesbezüglich erforderlichen Überwindung eines Höhenunterschiedes bildete hierbei einen besonderen Fokus.

Die Einbindung des städtebaulichen Vorentwurfes in die vorhandene bauliche Situation des insgesamt ca. 10 ha großen Gesamtareals Alt-Friedrichsfelde 60 (Betrachtungsgebiet, rote Umrandung auf dem Luftbild) sollte zudem im Maßstab 1:1000 dargestellt werden.

Entwicklungsszenarien für das „Betrachtungsgebiet“

Zusätzlich zur Darstellung des städtebaulichen Vorentwurfes im Betrachtungsgebiet, wie es gegenwärtig besteht („städtebauliche Ein-

Abb.10:
Werkstattverfahren: Betrachtungsgebiet
und Planungsgebiet im Luftbild



 Planungsgebiet  Betrachtungsgebiet  erweitertes Betrachtungsgebiet

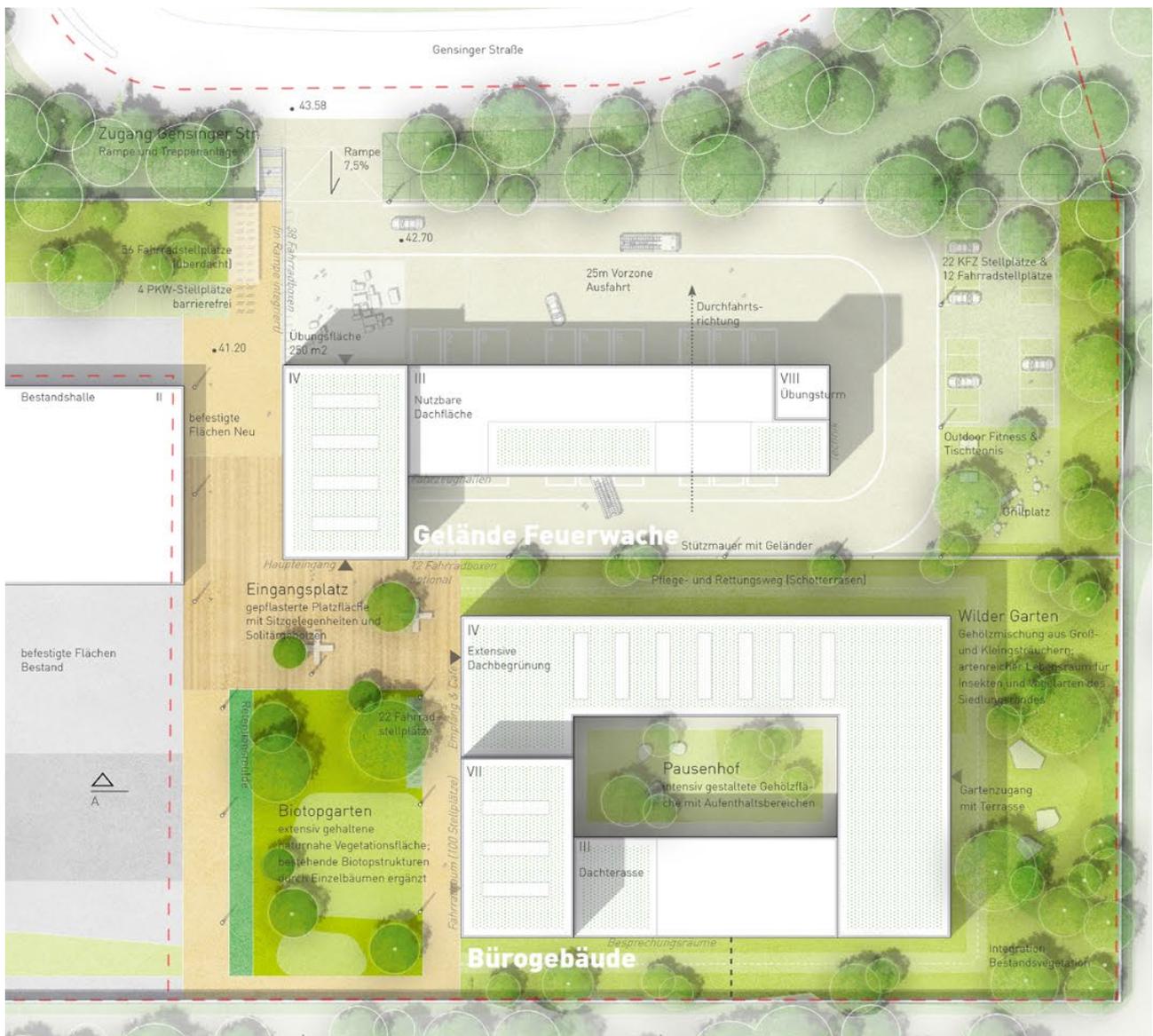
bindung I“, kurzfristige Entwicklung) waren für dieses Betrachtungsgebiet von den teilnehmenden Teams erste Ideen für Entwicklungsszenarien in einer mittelfristigen sowie einer langfristigen Perspektive skizzenhaft im Maßstab 1:1000 aufzuzeigen. In einer „städtebauliche Einbindung II“ sollten mittelfristig realisierbare Verbesserungen der Erschließungsflächen und im Außenraum dargestellt werden; in einer „städtebaulichen Einbindung III“ langfristig realisierbare Erschließungsflächen, Baufelder und Außenräume.

Für das Gesamtareal Alt-Friedrichsfelde 60 sollte so ein Leitbild für die weitere Entwicklung erarbeitet werden. Abschließende Festlegungen für die weitere Entwicklung des Gesamtareals sollten damit nicht getroffen werden. Erwartet wurden erste Impulse für die weitere Entwicklung und das Aufzeigen von Möglichkeiten und Spielräumen. Diese sollen in ein nachfolgendes Masterplanverfahren einfließen.

Ergebnis Werkstattverfahren

Das Bewertungsgremium wählte das Konzept des Teams Wessendorf / Studio RW zur Grundlage für die weitere Bearbeitung aus. Ergänzende

Abb.11:
Ergebnis Werkstattverfahren:
Städtebaulicher Vorentwurf Planungsgebiet, ausgewähltes Konzept von Studio Wessendorf / Studio RW (im Nachgang des Werkstattverfahrens überarbeitete Fassung (städtebaulicher Entwurf) siehe Anlage 08)



Das südlich gelegene Bürodienstgebäude wird als 3-7 geschossiges Hof- oder Atriumhaus vorgeschlagen mit einem Hochpunkt in der Südwest-Ecke und einer geringeren Höhe nach Süden. Im Erdgeschoss, zum Platz gewandt, wird das Foyer und ein Café vorgeschlagen, die Durchblicke zum Hof bzw. Atrium des Bürogebäudes ermöglichen sollen.

Östlich des Bürobaus bildet ein „Wilder Garten“ mit Gehölzmischung aus Groß- und Kleinstrüchern und Integration der Bestandsvegetation den Übergang in den Tierpark.

Entwicklungsszenarien Betrachtungsgebiet

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

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

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



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

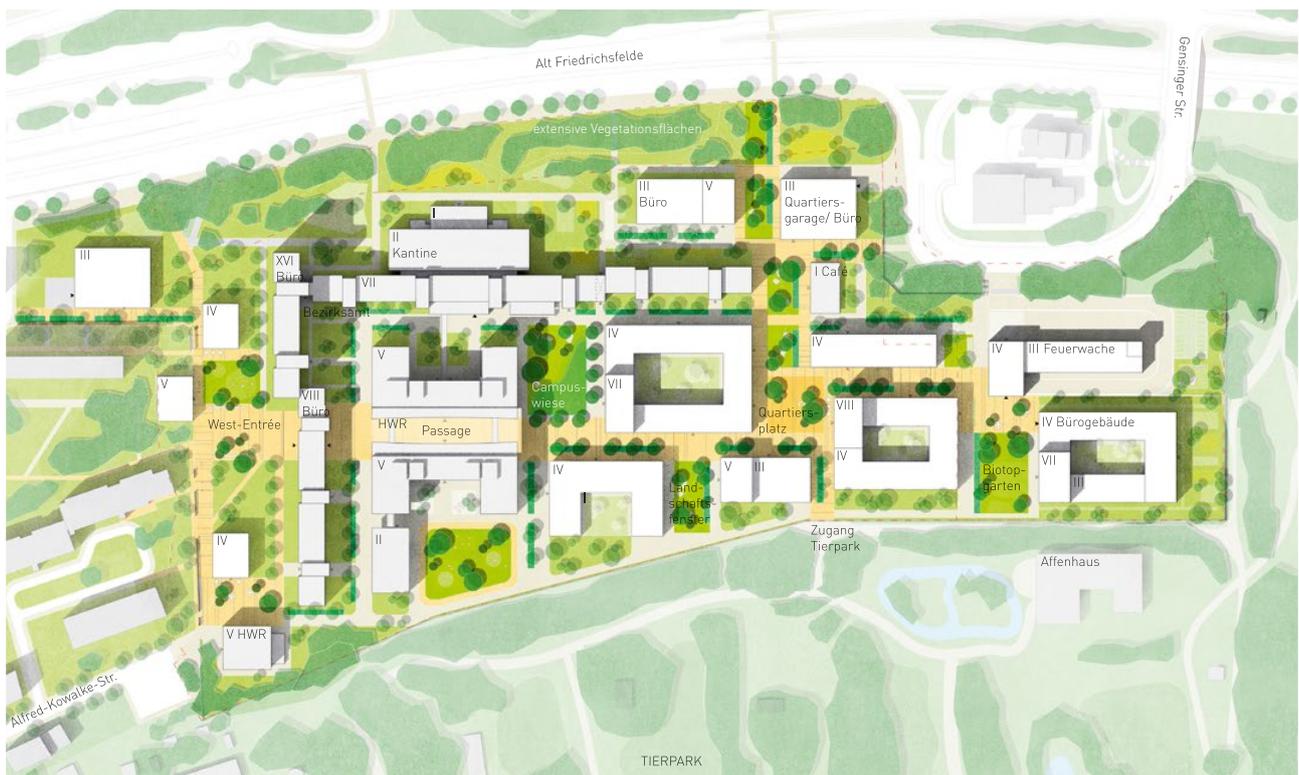




Abb.15: Luftbild 2019 mit Eintragung des Baufelds Schwerpunktfeuerwache M 1:7500

2.4 Liegenschaft Alt-Friedrichsfelde und das Wettbewerbsgebiet

Größe

Das Wettbewerbsgebiet umfasst die in Teil 3 der Auslobung dargestellte Teilfläche mit einer Fläche von ca. 8.000 m².

Eigentum

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

Erschließung

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

Die Erschließung des Gesamtgeländes mit Fahrzeugen erfolgt derzeit ausschließlich an zwei Punkten: Im Südwesten über die Alfred-Kowalke-Straße und im Nordosten von der Straße Alt-Friedrichsfelde über die Gensinger Straße mit Besucher*innen-Parkplatz. Die beiden Zufahrten haben jeweils

Abb.17:
Gesamtareal und Baufeld
Schwerpunktfeuerwache mit Zugängen
und Bushaltestellen im Luftbild





Pfortengebäude und Schrankenanlagen. Das Gesamtareal soll in der Zukunft bis auf den Anlieferverkehr autofrei organisiert werden. Vorläufig bleibt der bestehende Parkplatz im Norden an der Straße Alt-Friedrichsfelde in Betrieb, später wird dieser ggf. durch eine Quartiersgarage ersetzt.

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

Das Gelände ist wochentags tagsüber frei zugänglich.

ÖPNV

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

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

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

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

Topographie

Die Geländeoberfläche im Wettbewerbsgebiet ist als eben anzunehmen (ca. 41,20 m NHN).

Zu beachten ist der erhebliche Höhenunterschied zur Gensinger Straße. An der Nordseite des Grundstücks steigt die Gensinger Straße (Brückenauffahrt) bis auf ca. 6 m über das Geländeterrain an. Der Höhenunterschied wird mit einer Böschung außerhalb des Grundstücks ausgebildet.



Gensinger Straße, östlicher Kurvenbereich (Foto: BSF)



Gensinger Straße, westlicher Kurvenbereich (Foto: SenSW)



Gensinger Brücke nach Westen (Foto: BSF)



Blick nach Süden, rechts Haus 16 (Foto: BSF)



Blick von Gensinger Str. auf Sporthalle (Foto: BSF)



Blick nach Westen, rechts Haus 16 (Foto: BSF)



Umfassungsmauer im nördlichen Wettbewerbsgebiet (Foto: BSF)



Blick nach Süden, links Umfassungsmauer (Foto: SenSW)



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



Blick nach Osten, links Haus 1, rechts Haus 18 (Foto: BSF)



Blick nach Westen, links Haus 16 (Foto: BSF)



Blick nach Ostenauf das Wettbewerbsgebiet (Foto: BSF)



Abb.19:
Digitales Geländemodell

Der Tierpark weist topografische Schwankungen im Bereich + 6 m bzw. - 3,5 m, bezogen auf das Wettbewerbsgebiet, auf.

Baugrund

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

Grundwasser

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

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

Bodenbelastungen

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

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

Lärmimmissionen

Die auf das Wettbewerbsgebiet einwirkende Verkehrslärmquelle ist die Bundesstraße Alt-Friedrichsfelde mit jeweils drei Fahrspuren pro Fahrtrichtung. In einer Entfernung von ca. 200 m in östlicher Richtung kreuzt eine Bahnstrecke auf einer Überführung die Bundesstraße. Für das benachbarte Bürodienstgebäude wurde ermittelt, dass diese Bahnstrecke aufgrund der Entfernung und dem Schutzanspruch des geplanten Gebäudes als Nicht-Wohngebäude vernachlässigt werden kann. Die berechneten Beurteilungspegel des Straßenverkehrs liegen im Pegelbereich von >55-60 dB(A) für den Tag.

Kampfmittel

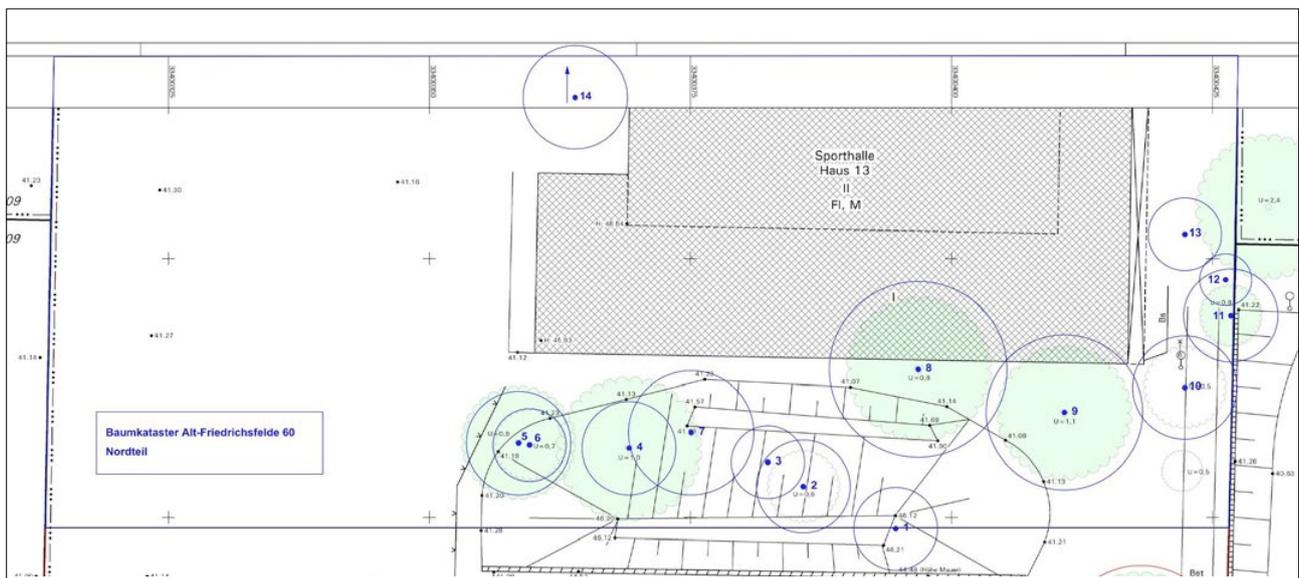
Die Luftbildauswertung hat Anhaltspunkte ergeben (Bombentrichter), die auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln hinweisen. Eine baubegleitende Kampfmitteluntersuchung ist erforderlich.

Baumbestand / Biotope

Im Rahmen einer artenschutzfachlichen Einschätzung und der Erstellung eines Baumkatasters für die geplanten Wettbewerbsgebiete Schwerpunktfeuerwache und Bürodienstgebäude im September 2019 wurden die bei der Bau- und Umweltplanung gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigenden Schutzgüter Flora und Fauna untersucht (siehe Anlagen 11,12). Die nach der Baumschutzverordnung von Berlin geschützten Bäume wurden mit Nummer und Lage erfasst und sind der genannten Anlage zu entnehmen. Im Wettbewerbsgebiet wurden vereinzelte Trocken- und Magerrasenflächen festgestellt. Bei den kleinflächigen Bereichen kann davon ausgegangen werden, dass diese auf eine geeignete Ersatzfläche umgesetzt werden können.

Besonders geschützte oder streng geschützte Arten sowie Arten der Anhänge II, IV und V der FFH-Richtlinie wurden aktuell nicht nachgewiesen. Bei der Untersuchung der Avifauna wurde keine streng geschützte Art, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie und keine Art der Roten Liste der Brutvögel Berlins als Brutvogel nachgewiesen. Die Erkenntnisse der Untersuchung sind zu berücksichtigen.

Abb.20: Lage und Nummerierung geschützter Bäume





Baubestand Gesamtliegenschaft

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

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

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

Abb.21:
Darstellung der geschützten Biotope (siehe Anlage 13)
05121 - Sandtrockenrasen
03329 - sonstige Grasfluren
Ha - Sand-Strohblume
Hips - Florentiner Habichtskraut

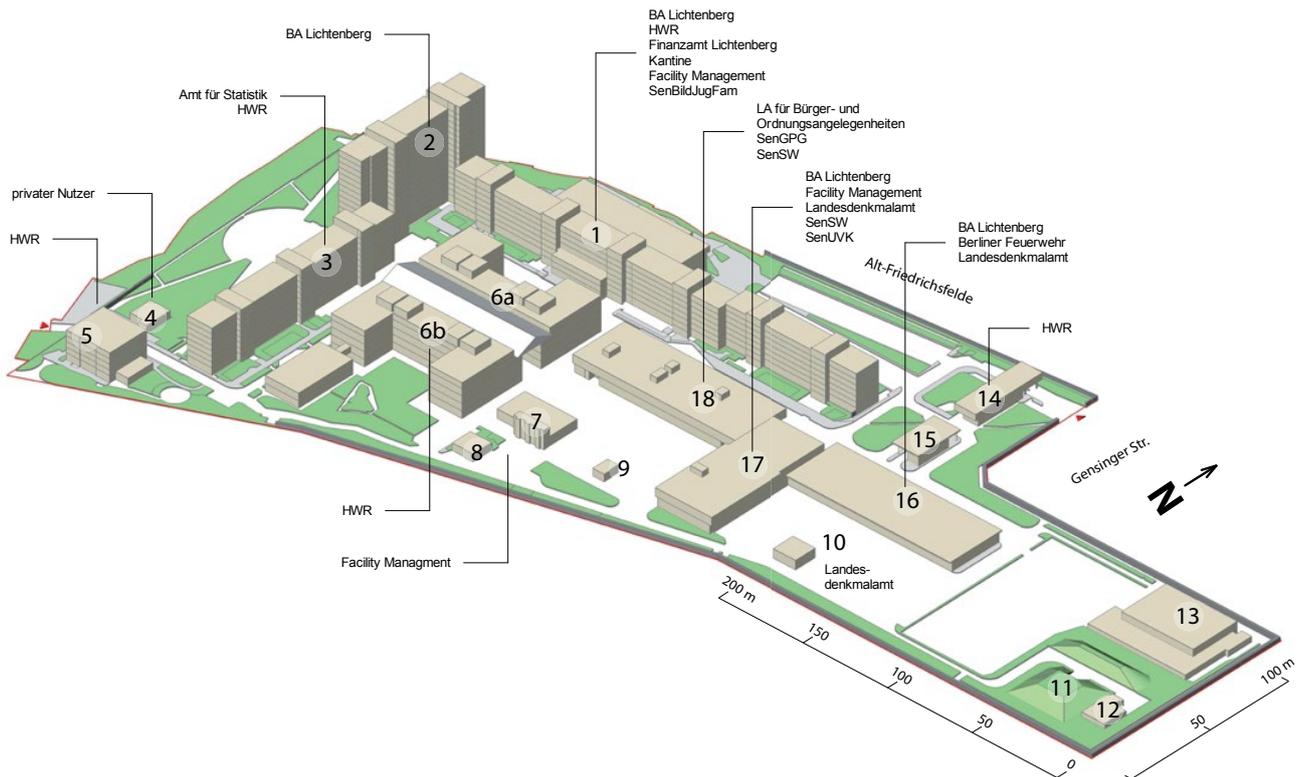


Abb.22:
Übersicht der aktuellen
Nutzer des Areals, 2019

Gebäude und Nutzungen

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

gibt es eine Reihe untergeordneter Garagen und eine Versorgungszentrale.

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

Im Wettbewerbsgebiet befinden sich eine Sporthalle, sowie das als Lagerplatz genutzte ehemalige Sportfeld. Diese sind ebenso wie die südlich angrenzenden Lager- und Bunkeranlagen zum Abriss vorgesehen.

2.5 Technische Infrastruktur

Vorhandene Leitungen

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

Elektrizität

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

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

2.6 Planungs-, Bauordnungs- und Denkmalrecht

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

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

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

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



Abb.23: Denkmalkarte mit Legende

Teil 3 Wettbewerbsaufgabe

3.1 Planungsumfang

Die Schwerpunktfeuerwache Alt-Friedrichsfelde soll den Bedarf für die Entwicklung im Bezirk Lichtenberg sowie im angrenzenden Bezirk Marzahn decken.

Insgesamt wird der Neubau für 7 Fahrzeug- und 2 Reservestände sowie ca. 140 Einsatzkräfte der Berufsfeuerwehr geplant. In der Tages- und Nachtschicht werden 24 Einsatzkräfte ihren Dienst versehen.

Das geprüfte Bedarfsprogramm der Schwerpunktfeuerwache umfasst insgesamt eine Nutzungsfläche (NUF) von 2.575 m², daraus ergibt sich eine BGF von ca. 3.760 m². Im Außenraum sind ca. 6.500 m² Freiflächen zu planen.

Die Fertigstellung des Neubaus der Schwerpunktfeuerwache ist für 2026 geplant.

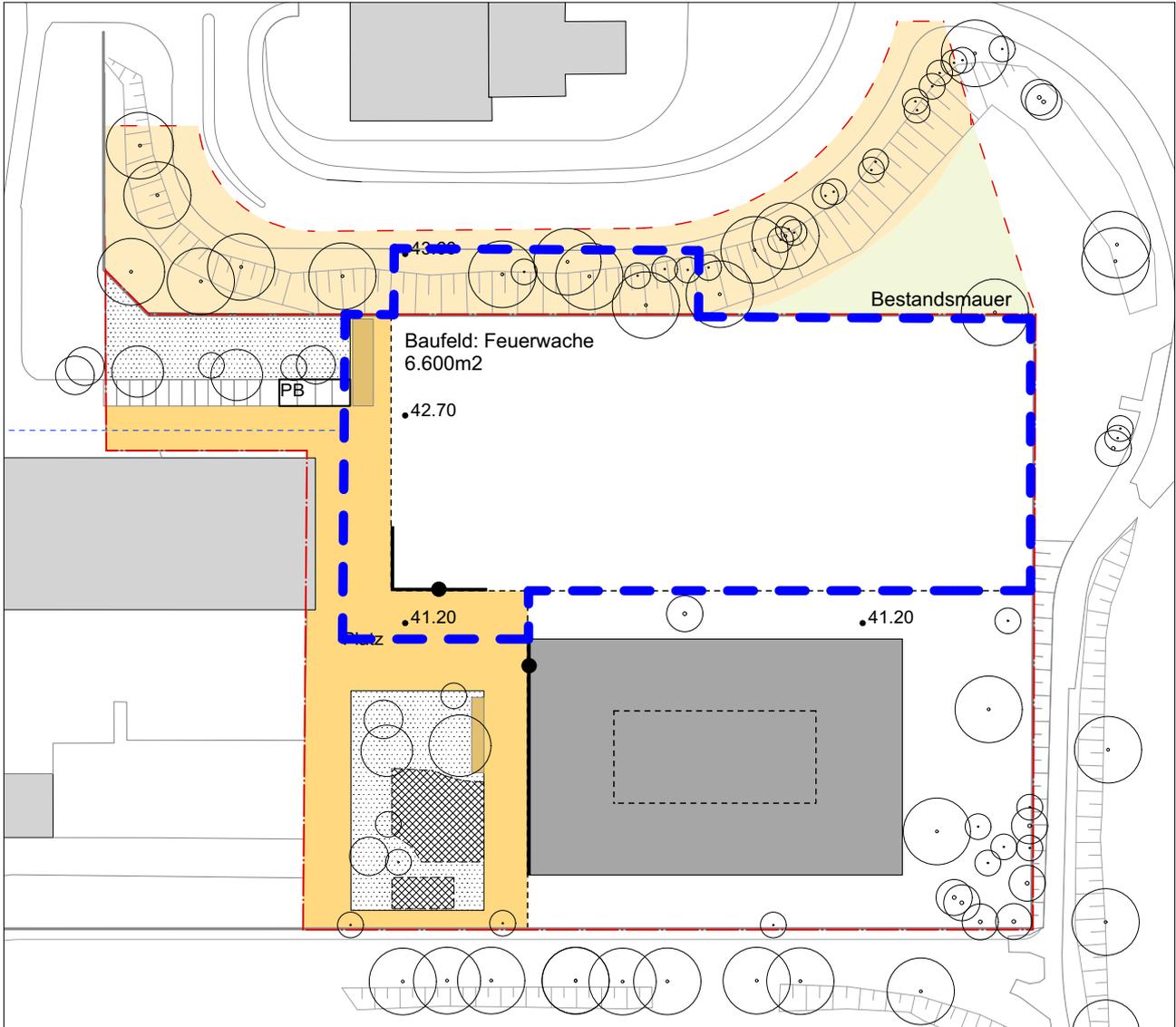
3.2 Städtebaulich-architektonische Zielsetzung

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

Die neue Schwerpunktfeuerwache nimmt hinsichtlich der Anforderungen an Sicherheit und Erschließung eine Sonderstellung innerhalb des Areals Alt-Friedrichsfelde 60 ein. Zentrale Bedeutung kommt der Erfüllung des Schutzziels zu (siehe Kapitel 3.4). Ein eigenständiger architektonischer Ausdruck der Feuerwache als Sonderfunktion innerhalb des Gesamtareals ist gewünscht, bei gleichzeitiger Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben des technischen Plans (siehe Kapitel 3.3).

Auf eine angemessene, langlebige Materialwahl, auch bei den Fassaden, sowie eine robuste Außenraumgestaltung ist Wert zu legen. Trotz der besonderen Sicherheits- und Erschließungsanforderungen soll ein bürgernahes und einladendes Bild der Schwerpunktfeuerwache vermittelt werden.

Um die Feuerwehrausfahrt an der Böschung zur Gensinger Straße realisieren zu können, ist das gesamte Gelände der Feuerwehr um ca. 1,50 m anzuheben. Die Gestaltung dieser Anhebung ist Teil der Aufgabe, sowohl hinsichtlich der Freianlagen als auch des Gebäudes. Darüber hinaus ist eine gestalterische Haltung zur bestehenden Umfassungsmauer zu entwickeln und Aussagen über einen Erhalt oder Teilabriss zu treffen.



LEGENDE

- | | | | |
|--|---------------------------------------------------|--|---------------------------|
| | Öffentliches Straßenland | | Umriff Werkstattverfahren |
| | Grundstück Tierpark | | Bestandsmauer |
| | Verkehrs-/Platzfläche | | Zufahrt Bürogebäude |
| | Grünfläche | | geplante Geländehöhen üNN |
| | Biotop | | Baum - Bestand |
| | Fahrradstellplätze | | Baum - Planung |
| | barrierefreie PKW Stellplätze | | |
| | Baulinie mit Eingängen | | |
| | Baufeldgrenze | | |
| | Grundstücksgrenze
Bürodienstgebäude/Feuerwache | | |

Abb.24:
Technischer Plan als Grundlage
für den Realisierungswettbewerb mit
Baufeld und Wettbewerbsgebiet (blau)

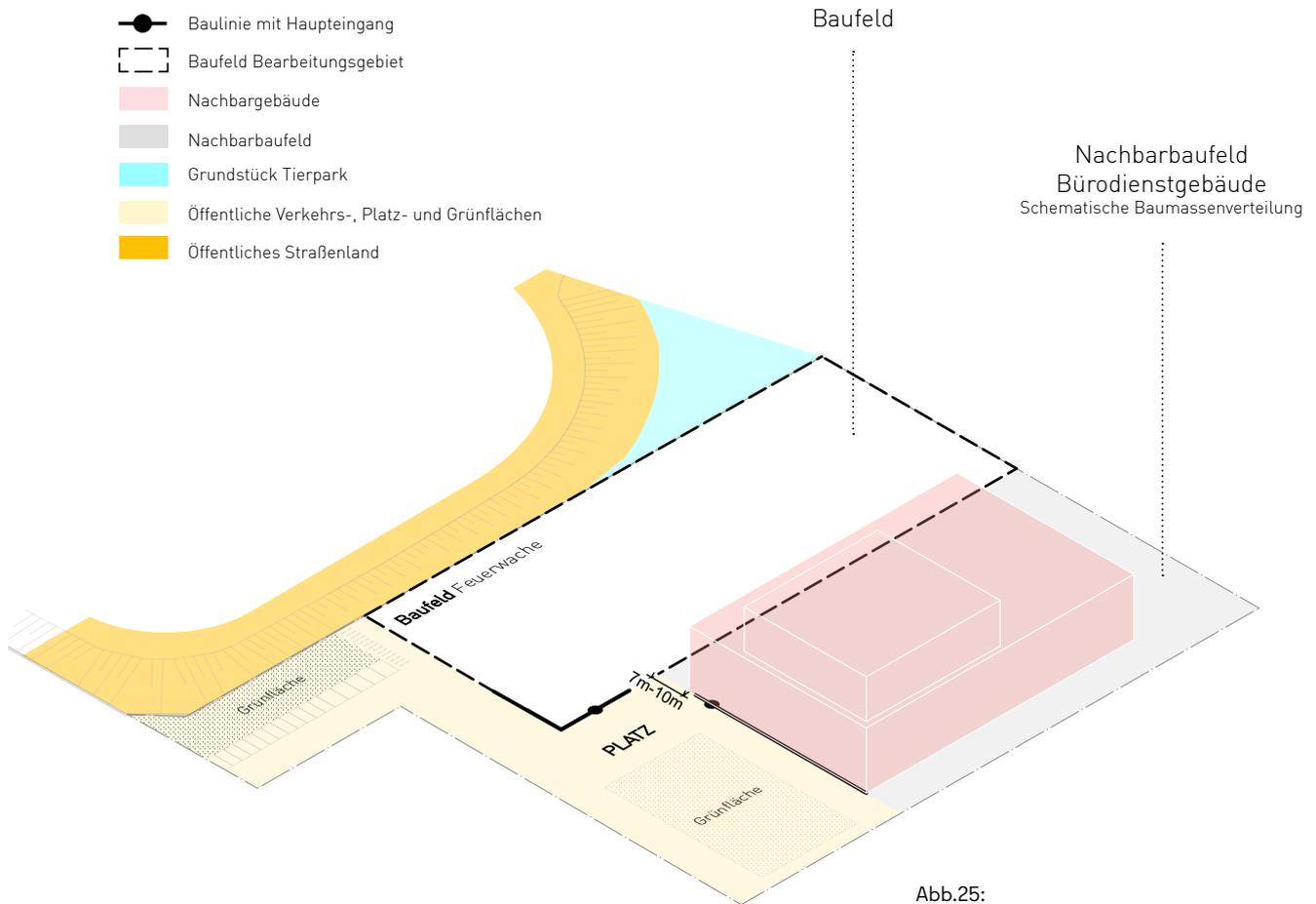


Abb.25:
Baufeld Schwerpunktfeuerwache
und Baumassenverteilung
Nachbarbaufeld als Grundlage für den
Realisierungswettbewerb

3.3 Städtebauliches Konzept

Der im Rahmen des Werkstattverfahrens ausgewählte städtebauliche Vorentwurf wurde von den Verfasser*innen schrittweise in Abstimmung mit den Träger*innen des Werkstattverfahrens (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Bezirksamt Lichtenberg, BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH) überarbeitet und zu einem technischen Plan weiterentwickelt. Dieser enthält Anforderungen und Vorgaben für die Baufelder der Schwerpunktfeuerwache und des Bürodienstgebäudes und bildet die städtebauliche Grundlage für die beiden Realisierungswettbewerbe. Die im technischen Plan dargestellte Baumassenverteilung des Nachbarbaufelds (Bürodienstgebäude) ist dem Umgebungsmodell zugrunde gelegt und dementsprechend als Bezugsbaukörper zu berücksichtigen.

Sowohl die neue Schwerpunktfeuerwache als auch das Bürodienstgebäude sollen ihre Haupteingänge und Hochpunkte zum geplanten Platz ausbilden und der Platz selbst zukünftig allen Nutzer*innen des Verwaltungs- und Bildungsstandorts als Aufenthaltsbereich offenstehen.

Vorgaben Schwerpunktfeuerwache:

Das Gebäude steht direkt an der Platzkante „Baulinie“.

Der Haupteingang liegt am Platz.

Die Abstandsflächen liegen innerhalb des Wettbewerbsgebietes

Das Baufeld muss, um den Anschluss an die Gensinger Straße zu ermöglichen, um ca. 1,50m aufgeschüttet werden.

3.4 Freiflächen, Erschließung und Alarmausfahrt

Alarmausfahrt

Die verkehrliche Erschließung der Feuerwache erfordert besonderes Augenmerk. Eine ungehinderte und schnelle Alarmausfahrt zur Straße Alt-Friedrichsfelde in beide Richtungen ist erforderlich, um die Eintreffzeiten zur Brandbekämpfung, technischen Hilfeleistung und im Rettungsdienst zu gewährleisten. Die Ein- und Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge muss von, bzw. zur Gensinger Straße erfolgen. Eine Anbindung mit möglichst geringen Umbauten im öffentlichen Straßenland ist vorzusehen. Die Ausbildung der Alarmausfahrt in einer Breite von ca. 20 m wird als ausreichend für den Begegnungsfall von Einsatzfahrzeugen angesehen.

Zur verkehrlichen Anbindung liegt ein Gutachten in Varianten vor (siehe Anlagen 26-29). Die Gensinger Straße ist entgegen der Angabe in der Verkehrsstudie keine Quartiersstraße sondern Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes - Stufe III - örtliche Straßenverbindung.

Erschließung

Das Grundstück für die Schwerpunktfeuerwache muss unabhängig sowohl vom Baugrundstück Bürodienstgebäude (BDG), wie auch unabhängig von der weiteren Liegenschaft AFF60 verkehrstechnisch erschlossen werden. Für die Alarmausfahrt sind im Einfahrtsbereich auf öffentlichem Straßenland max. 6% Steigung möglich, im Knotenbereich zur Gensinger Straße sollten es max. 4% sein. Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer soll vom Quartier aus, bzw. vom Eingangsplatz erfolgen.

Kreuzungsverkehre von Fahrzeugen und Fußgänger*innen mit den ausrückenden Feuerwehrfahrzeugen sind möglichst zu vermeiden. Eine Kreuzung der ausrückenden Einsatzfahrzeuge mit den zurückkehrenden Fahrzeugen ist nicht optimal, kann aber als akzeptabel eingestuft werden. Besondere Gefährdungen durch Fahrzeugbewegungen in der direkten Nähe des Feuerwehrhauses müssen ausgeschlossen werden können (Siehe dazu DGUV-Information Sicherheit im Feuerwehrhaus, Anlage 32). Für die Privatfahrzeuge der Einsatzkräfte muss eine getrennte Zufahrt vorgesehen werden.

Die Feuerwache benötigt ausreichende Rangierflächen für die Fahrzeuge. Es ist eine halbkreisförmige Umfahrung des Gebäudes vorzusehen. Eine Durchfahrbarkeit der Halle ist zwingend erforderlich für die Funktionalität und die Erreichung der Schutzzielvereinbarung. Die Wenderadien sind zu beachten.

Stellplätze

Für die Einsatzkräfte sind 22 PKW-Stellplätze vorzusehen. Die Parkplätze sollen auf dem Gelände der Feuerwache liegen. Es gelten die gleichen Sicherheitsanforderungen wie für die Feuerwache. Zwei Stellplätze sind als barrierefreie Stellplätze auszubilden.

Es sind mindestens 19 (bzw. 1 je 200 m² Brutto-Grundfläche) Fahrradstellplätze für die Nutzer*innen der Feuerwache vorzusehen. 5 Prozent der Abstellplätze müssen den Anforderungen von Sonderfahrrädern (z.B. Lastenräder) bzw. Fahrrädern mit Anhängern entsprechen. Die Stellplätze sollen möglichst in Eingangsnähe hergestellt werden.

Freiflächen

Bei der verkehrlichen Anbindung der Schwerpunktfeuerwache an die Gensinger Straße ist die Überwindung des Höhenunterschieds funktional, sicher und gestalterisch überzeugend zu lösen.

Um eine direkte Ausfahrt vom Grundstück in Richtung Norden zur Gensinger Straße zu ermöglichen wurde im Rahmen des vorgeschalteten Werkstattverfahrens entsprechend der Vorzugsvariante der Studie zur verkehrlichen Erschließung die Anhebung des Grundstücks um ca. 1,5 m vorgeschlagen. Die Anschüttung inkl. Stützmauer oder Böschung muss innerhalb des Baufelds der Feuerwache hergestellt werden.

Die Nutzung der Freiflächen erfolgt ausschließlich durch die Einsatzkräfte der Feuerwehr zur Übung, Aufenthalt und Erholung. Ziel der Gestaltung der Außenanlagen ist eine Minimierung der Versiegelung und eine angenehme Aufenthaltsqualität. Auf einem Teil der Grünfläche ist ein gepflasterter Bereich mit Bänken und Grillmöglichkeit vorzusehen.

Als Ausgleich für die bestehenden Trocken- und Magerrasenflächen sind geeignete Ersatzflächen bei der Gestaltung der Freiflächen zu berücksichtigen. Außerdem sind Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen (Kapitel 3.8).

Es sind 3 Fahnenmaste für Europa, Deutschland und Berlin an geeigneter Stelle anzuordnen.

Baumbestand

Bäume sind möglichst zu erhalten. Es ist Teil der Aufgabe, zu untersuchen, ob bzw. in welchem Umfang dies möglich ist. Bei der Bestandsvegetation der Böschung an der Gensinger Straße ist zu beachten, dass die Einsehbarkeit im Bereich der Feuerwehrausfahrt gewährleistet sein muss. Ersatzpflanzungen für gefälltte Bäume sind soweit als möglich auf dem Wettbewerbsgebiet vorzuschlagen.

Übungsflächen

Es ist eine befestigte Übungsfläche für die Feuerwehr im Außenraum mit 250 m² vorzusehen, erforderliche Achslast 15t. Die Fläche darf sich nicht im Bereich der Alarmausfahrten befinden. Innerhalb der Übungsflächen sind 100 m² als Schaumübungsflächen auszubilden

Einfriedung

Das Gelände der Feuerwehr muss in der Regel mit einem Zaun (h min. 1,80m) gesichert werden und kann nicht durch andere Nutzer*innen der Liegenschaft betreten und genutzt werden. Alarmausfahrt und Mitarbeiter*innenzufahrt sind mit Toranlagen zu sichern. Die Ausführung erfolgt vorzugsweise als Schiebetor, die Öffnung funkgesteuert mit Induktionsschleife.

Der Ausgestaltung des Höhenunterschieds (ca. 1,50m) zwischen der Feuerwache und dem Bürodienstgebäude kommt besondere Bedeutung zu, ggf. kann die Höhe der Einfriedung an dieser Stelle reduziert werden. Die Gestaltung der Einfriedung ist Teil der Wettbewerbsaufgabe.

3.6 Funktionale Anforderungen

In der Berufsfeuerwache werden folgende Tätigkeiten ausgeführt:

- Tätigkeiten im Rettungsdienst und Brandbekämpfung / Technische Hilfeleistung
- Bürotätigkeiten (Bildschirmarbeitsplatz)
- Bereitschaftszeit inkl. Ruhezeiten, Speisenzubereitung- und einnahme, Körperhygiene

Raumhöhen

Räume, die dem Aufenthalt von Einsatzkräften dienen müssen mind. eine lichte Raumhöhe von 2,50 m haben. Die lichten Raumhöhen im Kellergeschoss, sowie in untergeordneten Lagerräumen müssen mind. 2,30 m betragen. Die lichte Raumhöhe der Fahrzeughalle im Erdgeschoss von 5,70 m ist zwingend einzuhalten.

Die geforderten Raumhöhen dürfen nicht durch Rohre, Leitungen oder sonstige raumluftechnischen Anlagen gemindert werden.

Alarmwege

Die Alarmwege müssen kurz, übersichtlich und genügend breit sein, ohne Höhenunterschiede innerhalb der Geschosse. Türen dürfen die Alarmwege nicht wesentlich verengen und sollten in der Regel zu den Fluren hin aufschlagen, Flurbreite ca. 2,20 m.

Schwarz-Weiß-Trennung

In Feuerwehrgebäuden ist eine Schwarz-Weiß-Trennung vorgesehen (schmutzig - sauber). Um Kontaminationen zu beseitigen, die nicht bereits an der Einsatzstelle vom Körper entfernt werden konnten, ist auch die Hygiene im Feuerwehrhaus von Bedeutung. Verschmutzte Einsatzkleidung soll nicht mit der Privatkleidung direkt in Kontakt kommen. Deshalb sollten diese getrennt gelagert werden (Schwarz-Weiß-Trennung). Hierfür sind geeignete bauliche und organisatorische Maßnahmen zu treffen. Die Umkleide/Schrankräume müssen über einen Ein- und einen Ausgang verfügen. Ideal ist eine direkte Angliederung an die Fahrzeughalle.

Personal

Es werden insgesamt, einschließlich Praktikant*innen, ca. 140 Einsatzkräfte auf der neuen Schwerpunktfeuerwache Alt-Friedrichsfelde ihren Dienst versehen. Davon werden in der Tages- und Nachtschicht voraussichtlich jeweils 24 Einsatzkräfte einschließlich Wachleitung gleichzeitig anwesend sein. Für die Anordnung der Räume, die dem Aufenthalt der im Dienst befindlichen Einsatzkräfte dienen, ist von Bedeutung, dass die Fahrzeughalle schnell erreichbar ist.

Fahrzeughalle (AF 1.1)

Die Abmessungen der Halle sind nach DIN 14092-1 zu planen und die Feuerwehrtore nach DIN 14092-2. Neben den beiden äußeren Stellplätzen muss eine Freifläche von ca. 1,50 m für Gestelle und Einsatzmittel vorhanden sein. Ein Stand soll als Waschplatz ausgewiesen werden. Die Fahrzeughalle soll einen Betonboden erhalten.

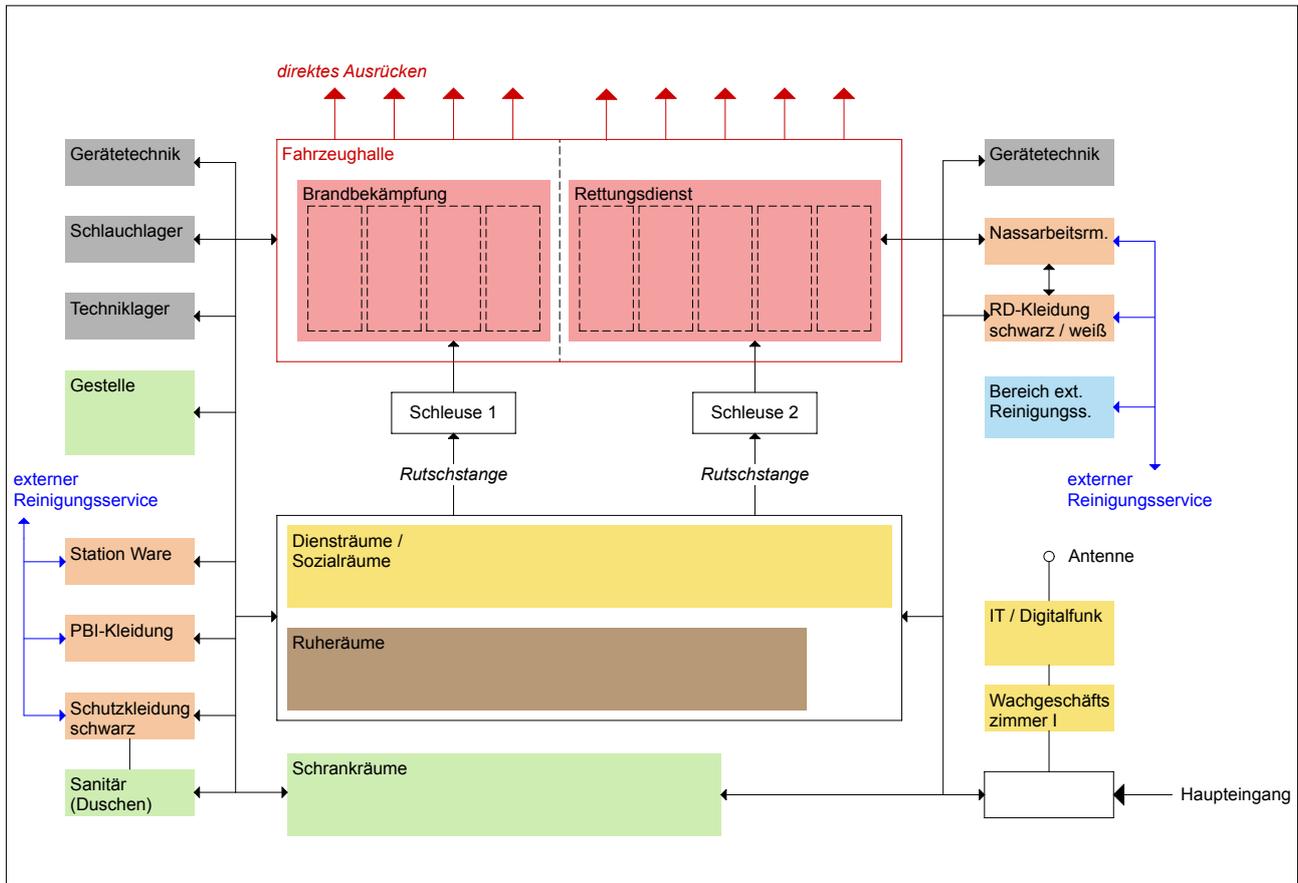


Abb.27: Funktionsdiagramm Feuerwache

Es sind 9 durchgehende Fahrzeugstände (Aus- und Einfahrten jeweils straßen- und hofseits) vorzusehen, davon:

- Rettungsdienst (RD):
 - 4 Rettungswagen (RTW)
 - 1 Reservefahrzeug RTW

- Brandbekämpfung:
 - 2 Lösch- und Hilfeleistungsfahrzeuge (LHF)
 - 1 Drehleiterfahrzeug (DL)
 - 1 Reservefahrzeug LHF

Für die einsatztaktischen Abläufe ist es erforderlich, die Halle in einen Bereich für die Brandbekämpfung und den Rettungsdienst zu trennen und durch einen inneren Kern zu verbinden. Der innere Kern, Verbindungstrakt zwischen beiden Haupthallen, soll folgende Funktionen aufnehmen: Schrankräume, Gestellräume, Sanitär, Rutschschächte, Nassarbeitsraum, Einsatzdrucker.

Nassarbeitsraum (AF 1.2)

Im Nassarbeitsraum werden Atemmasken und medizinische Geräte der Rettungswagen-Bestückung desinfiziert. Es ist sinnvoll, den Nassarbeitsraum direkt an der Fahrzeughalle und den RTW-Stellplätzen einzurichten, mit Zugang direkt von der Fahrzeughalle, bzw. den Schleusen aus.

Räume für Dienstkleidung (AF 1.8)

Verschmutzte Dienstkleidung ist bis zum Zuführen zur Reinigung fachgerecht zu verstauen (Schwarz-Weiß-Trennung). Die Reinigung und der Tausch der

Kleidung wird von einer externen Reinigungsfirma durchgeführt. Es müssen deshalb Zutrittsmöglichkeiten von außen gegeben sein und die Anordnung der Räume muss im Erdgeschoss sein. Die Lieferfirma sollte sich nach Möglichkeit nicht im gesamten Wachgebäude aufhalten.

- Raum für Rettungsdienstkleidung (AF 1.8.2):
Hier wird in Schränken Wechselkleidung aufbewahrt. Die verschmutzte Kleidung wird in sog. Abwurfbehältern gesammelt. Es muss ein direkter Zugang vom Nassarbeitsraum vorhanden sein. Eine Trennung unrein/rein muss gegeben sein.
- Raum für schmutzige Schutzkleidung (AF 1.8.1):
Ausgestattet mit Aufbewahrungsboxen/Containern für die Unterbringung der verschmutzten Schutzkleidung, die durch die Liefer-/Reinigungsfirma getauscht wird (1x/Woche). Anordnung im EG mit Nähe zu den Duschräumen
- Raum für die Unterbringung der reinen PBI-Kleidung (Schutzkleidung) in Schränken (AF 1.8.3).
- Raum für die Unterbringung der Station Ware (Grundbekleidung in der Wache) in Schränken (AF 1.8.4).

Gerätetechnik (AF 1.3)

Für den Rettungsdienst ist ein Raum zum Lagern von Materialien für die Rettungswagen vorzusehen und direkt an der Fahrzeughalle, in der Nähe zu den Stellplätzen der Rettungswagen anzuordnen.

Analog dazu ist ein Raum für die Brandbekämpfung und technische Hilfeleistung vorzusehen.

Schleusen (AF 1.5)

Es ist jeweils eine Schleuse für die Brandbekämpfung und technische Hilfeleistung (Schleuse 1) sowie den Rettungsdienst (Schleuse 2) im Zugangsbereich zur Fahrzeughalle und neben den Rutschstangenschächten zu planen. Aufhängemöglichkeiten für die Dienstkleidung der im Dienst befindlichen Einsatzkräfte, sowie die Möglichkeit des Umkleidens sind vorzusehen.

Schrankräume und Gestellräume (AF 1.6 und AF 1.7)

Die Schrankräume dienen der Umkleide der Einsatzkräfte. In Garderobenschränken werden Wechselgarnituren und Privatkleidung aufbewahrt. Schrankräume und Duschräume bilden eine Einheit und sollten als solches direkt an der Fahrzeughalle angesiedelt werden.

In den Gestellräumen wird die Einsatzkleidung zum Trocknen aufgehängt. Es muss eine räumliche Trennung vom Schrankraum gegeben sein.

Es sind Schränke und Gestelle für insgesamt ca. 140 Einsatzkräfte der Berufsfeuerwehr vorzusehen. Bei den Schrankräumen (Umkleiden) ist ein Bereich für fünf weibliche Einsatzkräfte einzurichten.

Rutschstangen (AF 1.12)

Die Rutschstangen ermöglichen den schnellsten Weg zu den Fahrzeugen im Alarmfall und sind unmittelbar neben den Schleusen anzuordnen. Je nach Geschosshöhe ist jeweils immer nur ein Geschoss zu überwinden. Dementsprechend sind die Rutschstangenschächte geschossweise mit einem lichten Durchmesser von ca. 95 cm und jeweils einer Rutschstange zu versehen.

Wachgeschäftszimmer I (DR-SR 3.1)

Neben Haupteingang und Fahrzeughalle ist das Wachgeschäftszimmer der

Standort für die zentrale Fernmeldetechnik (Bildschirmarbeitsplatz).
Durchblickfenster zur Kontrolle des Einganges, Ein- und Ausfahrten und
Einsichten in die Fahrzeughalle sind vorzusehen.
Neben dem Wachgeschäftszimmer ist der Mode-Arbeitsplatz mit zwei
Bildschirmarbeitsplätzen unterzubringen.

Dienstraum Wachleitung (DR-SR 3.2)

Der Dienstraum der Wachleitung ist vorzugsweise im Obergeschoss in einem
Funktionszusammenhang mit dem Dienstraum für Wachabteilungsleitung und
dem Hauptbrandmeister*inzimmer/Wachgeschäftszimmer II anzuordnen.

Multifunktionaler Aufenthaltsraum (DR-SR-3.6)

Der Aufenthaltsraum dient gleichzeitig als Speiseraum, großer Unterrichtsraum
und Besprechungsraum. Es sollte eine flexible Teilung des Raumes möglich
sein. Es sind Essenschränke, Arbeitstische und eine Leinwand für den
Unterricht vorzusehen. Der Aufenthaltsraum soll dicht an der Küche liegen,
nach Möglichkeit durch eine Durchreiche verbunden sein. Ebenso muss der
Materialraum direkt an den Aufenthaltsraum grenzen, damit Unterrichtsmittel
etc. schnell zur Verfügung stehen.

Ruheräume

In der Nähe der Ruheräume sind belüftbare Bettenregalräume (RR 4.6)
anzuordnen, in denen die Bettenrollen für die Einsatzkräfte in Regalen gelagert
werden. Wenn möglich, ist ein direkter Zugang vom Ruheraum Damen zum
Schrankraum Damen vorzusehen (RR 4.5).

Sanitäreanlagen

Waschraum, Duschaumanlage, Toiletten und Vorraum sind als Funktionseinheit
auszubilden am Übergang von der Fahrzeughalle zum Schrankraum, bzw.
den anderen Funktionsbereichen. Der Waschraum kann auch als Vorraum für
die WCs ausgebildet werden. Umkleide-, Wasch- und Toilettenräume sind für
Männer und Frauen getrennt einzurichten oder es ist eine getrennte Nutzung zu
ermöglichen. Einsicht durch die Fenster soll nicht möglich sein. Es ist mindestens
eine WC-Uni-Sex Anlage vorzusehen.

Weitere WC-Räume sind in der Nähe des Wachgeschäftszimmers I
(Raumprogramm SA 2.5) sowie in der Nähe der Büros und Aufenthaltsräume,
bzw. den Ruheräumen (SA 2.6) anzuordnen. Neben dem Sportraum ist ein
zusätzlicher Duschaum (SA 2.8.1) einzuplanen.

IT-Räume und Digitalfunk (AF 1.9)

Der Fernmeldeanlagenraum (AF 1.9.1) ist in der Nähe des Wachgeschäfts-
zimmers I im EG oder KG unterzubringen. Die Raumtemperaturmeldung muss
über eine Klimaanlage erfolgen.

Der Funkraum (AF 1.9.2), abschließbar, dient der Aufstellung einer ortsfesten
Sende- und Empfangsanlage mit allen dazugehörigen Durchbrüchen bzw.
Durchführungen für die Versorgungs- und Antennenleitungen. Aufgrund kurzer
Kabelwege ist der Antennenmast in der Nähe anzuordnen.

Das vollständige Raumprogramm findet sich unter 3.13 und wird als Anlage 30
zur Verfügung gestellt.

Zusammenfassungen von Raumnutzungen sind möglich, wenn es das
Raumprogramm zulässt.

3.7 Gebäudetechnik

Fernmeldeanlagen

Die für Fernmeldeanlagen benutzten Räume sind von Rohren, Starkstromkabeln wasserführenden Leitungen und anderen Einrichtungen, die nicht unmittelbar der Versorgung dienen, grundsätzlich freizuhalten. Außerdem müssen diese Räume im Gebäude so eingeplant werden, dass sie nach Möglichkeiten fremden Einflüssen nicht direkt ausgesetzt sind. Ist dies nicht möglich, so sind Fenster und andere Durchbrüche zur Straßen- oder Hofseite wirkungsvoll zu sichern.

3.8 Nachhaltigkeit / Energieeffizienz / Ökologische Zielsetzung

Ein Klima- und ressourcenschonendes Bauen soll Grundlage der Planung sein. Die Aspekte des Nachhaltigen Bauens entsprechend dem „Leitfaden Nachhaltiges Bauen“ des Bundesministeriums des Inneren (BMI) sind zu berücksichtigen (Anhang 4.1.3). Gemäß der Selbstverpflichtung des Landes Berlin ist die EnEV 2012 um 30% zu unterschreiten.

Die Versorgung des Gebäudes soll im Einklang mit neuen grünen Technologien und den Aufgaben einer Katastrophenschutzbehörde stehen. Dabei ist neben der Grundversorgung auch die Notstromversorgung zu berücksichtigen.

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

Regenwasserbewirtschaftung

Wegen der Anschüttung des Geländes und dem hohen Versiegelungsgrad ist die Regenwasserbewirtschaftung im Rahmen des Wettbewerbs umfassend zu betrachten. Die Einleitung in das öffentliche Netz ist zu vermeiden. Entwurfsabhängig sollen Maßnahmen für Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Wettbewerbsgebietes vorgeschlagen werden.

Voraussichtlich werden diese Maßnahmen nicht ausreichen, um eine vollständige Bewältigung des Regenwassers (Jahrhundertregen) auf dem Gelände der Feuerwehr nachzuweisen. Im Rahmen der weiteren Planung nach dem Wettbewerb, ist daher gemäß den wasserwirtschaftlichen Grundsätzen ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung zu entwickeln. Hierbei soll das Niederschlagswasser möglichst vollständig zurückgehalten, verdunstet, über die belebten Bodenschichten versickert oder genutzt werden. Dabei soll der gesamte Ostteil des Areals Alt-Friedrichsfelde ganzheitlich betrachtet werden.

3.9 Lärmimmissionen- und emmissionen

Lärmimmissionen

Im Rahmen einer Immissionsprognose für das benachbarte geplante

Bürodienstgebäude wurden die Schallimmissionspegel vor den Fassaden ermittelt und daraus die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenwände abgeleitet. Die Ergebnisse der berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel erfüllen den nach DIN 4109-1 vorgegebenen Wert von $R'_{w,ges} = 30$ dB, sodass im Falle des Bürodienstgebäudes voraussichtlich keine speziellen Schallschutzfenster nötig sind.

Lärmemissionen

Für den geplanten Standort der Schwerpunktfeuerwache wurde im Vorfeld des Wettbewerbs eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung mit Lärmimmissionsprognose durchgeführt, diese ist der digitalen Anlage 24 zu entnehmen.

Die nächsten Wohnhäuser und die bestehenden Büros sind so weit entfernt, dass es dort zu keinerlei unzulässiger Immissionsbelastung kommt. Die Geräusche aus dem Feuerwehrbetrieb werden dort – mit Ausnahme des Martinshorns – nicht wahrnehmbar sein.

An dem geplanten Bürogebäude unmittelbar südlich des Feuerwehrgrundstückes treten Immissionen auf, die am Tag unterhalb der zulässigen Werte für ein Mischgebiet liegen.

Die benachbarten Tiergehege werden durch dieses Gebäude zusätzlich abgeschirmt und sind ansonsten aufgrund der Entfernung ausreichend geschützt.

Es ist keine Überschreitung der Emissionsrichtwerte zu erwarten. Lärmschutzmaßnahmen müssen nicht vorgesehen werden.

3.10 Baukosten / Wirtschaftlichkeit

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

Baukosten

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

Es sind Aussagen zu folgenden Bauteilen zu machen:

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

Für die Baumaßnahme ist ein maximaler Kostenrahmen gemäß DIN 276 für die Kostengruppe 300 und 400 von 9.200.000,- Euro inklusive Mehrwertsteuer festgesetzt.

Die Kostengruppen 300 und 400 betragen anteilig:

Kostengruppe 300: 6.900.000,- Euro

Kostengruppe 400: 2.300.000,- Euro

Für die Kostengruppe 500 und 600 stehen zur Verfügung:

Kostengruppe 500: 1.680.000,- Euro

Kostengruppe 600: 320.000,- Euro

Die Kosten sind mit Index 02/2020 ausgewiesen. Eine Indexsteigerung bis zur Fertigstellung ist voraussichtlich zu erwarten. Dies ist im Kostenrahmen nicht berücksichtigt.

Die festgesetzten Kosten für die einzelnen Kostengruppen sind als Obergrenze strikt einzuhalten.

Betriebs- und Instandhaltungskosten

Durch bauliche und technische Maßnahmen ist ein optimiertes Verhältnis von Baukosten zu Betriebs- und Instandhaltungskosten anzustreben. Die Planung hat sich am Prinzip des kostensparenden Bauens über den gesamten Lebenszyklus zu orientieren. Hierzu sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Kompakte, klare und funktionale Grundrissorganisation.
- Reduzierung der Verkehrsfläche auf ein notwendiges Maß.
- Natürliche Belichtung der Räume.
- Lüftungskonzept (unter Berücksichtigung der spezifischen Lärmschutzanforderungen).
- Verzicht auf aufwendige Konstruktionen.
- Minimierung der Oberfläche, Kompaktheit.
- Optimierung des Verhältnisses von verglasten zu geschlossener Fassadenfläche.
- Reduktion der Materialwahl, hohe Instandsetzungsfähigkeit, gute Alterungsfähigkeit und Dauerhaftigkeit der Materialien.
- Geringe Energiekosten über einen reduzierten Energiebedarf und eine optimierte Energiebedarfsdeckung.
- Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit der Oberflächen
- Vermeidung wartungsintensiver Gebäudetechnik.

3.11 Barrierefreies Bauen

Die Angaben zum barrierefreien Bauen, hierbei speziell die DIN 18040-1 und der Leitfadens „Berlin - Design for all - Öffentlich zugängliche Gebäude“, sind zu beachten.

Das Anliegen der Berliner Feuerwehr ist es, eine moderne und zukunftsfähige Wache zu bauen. Bei einer immer größeren Verwaltungstätigkeit auch innerhalb der Berliner Feuerwehr ist es nicht auszuschließen, dass Mitarbeiter*innen, die zwar nicht mehr im aktiven feuerwehrtechnischen Dienst sind, auf einer Wache für rückwärtige Tätigkeiten beschäftigt werden könnten. Ein Ausschluss

vom aktiven feuerwehrtechnischen Dienst kann vielfältige Gründe haben, u.a. eine eingeschränkte Fortbewegungsmöglichkeit. Auch hinsichtlich des Transports schwerer Gegenstände ist deshalb eine Aufzugsanlage vorzusehen. Ein gemeinsamer Aufzug für Personen und Lasten ist ausreichend.

3.12 Baurechtliche Vorschriften, Normen und Richtlinien

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

- Bauordnung Berlin und ergänzende Vorschriften (BauOBl), in der aktuellen Fassung
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Berliner Energiewendegesetz (EWG Bln)
- Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV)
- Technische Regeln für Arbeitsstätten (ASR)
- Betriebs-Verordnung (BetrVO)
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- Berliner Lärmschutz Leitfaden
- Handbücher Design for all nach ABau, Richtlinie II 120
- Leitfaden „Ökologisches Bauen - Anforderungen an Baumaßnahmen
- Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)
- Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr.
- DIN 14092-1 (Feuerwehrrhäuser - Planungsgrundlagen)
- DIN 14092-2 (Feuerwehrtore)
- DGUV - Sicherheit im Feuerwehrhaus (Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung)

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

3.13 Raumprogramm

Raumnr./Bereich	Raumbezeichnung	Anzahl	Fläche	Fläche ges.
AF	Allgemeine Funktionsräume			1.708,0 m²
AF 1.1	Fahrzeughalle mit 9 Fahrzeugständen <i>Halle: t=16,50 m, h= 5,50 m</i> <i>Stellplatz-Breite: min. 4,50m</i> <i>Tore: 4,00 x 4,00m</i>	1	718,0 m ²	718,0 m ²
AF 1.2	Nassarbeitsraum <i>Spültisch mit zwei Spülbecken (ca. 2,00 x 0,60 m)</i> <i>Ablagetisch (1,20 x 0,60m)</i>	1	15,0 m ²	15,0 m ²
AF 1.3.1	Raum Gerätetechnik Rettungsdienst <i>2 Regale (ca. 1,20 x 0,60 x 2,00 m)</i> <i>1 Medikamentenschrank (ca. 1,00 x 0,50 x 2,00m)</i>	1	10,0 m ²	10,0 m ²
AF 1.3.2	Raum Gerätetechnik Brandbekämpfung <i>Unterbringung Schiebeleitern l=5,00 m</i>	1	15,0 m ²	15,0 m ²
AF 1.4	Ölkammer <i>Regal ca. 1,00 m x 0,40, Höhe 2,00 m</i> <i>Türbreite mind. 1,20 m</i>	1	10,0 m ²	10,0 m ²
AF 1.5.1	Schleuse 1 <i>Aufhängemöglichkeiten (ca. 20 Stk)</i>	1	20,0 m ²	20,0 m ²
AF 1.5.2	Schleuse 2 <i>Aufhängemöglichkeiten (ca. 10 Stk)</i>	1	15,0 m ²	15,0 m ²
AF 1.6	Gestellraum <i>140 Gestelle (0,30 x 0,60 x 2,00m)</i>	1	90,0 m ²	90,0 m ²
AF 1.7	Schrankraum <i>140 Schränke (0,60 x 0,60 x 2,20m)</i>	1	250,0 m ²	250,0 m ²
AF 1.7.1	Dienst- und Schutzkleidung der freiwilligen Feuerwehren	1	40,0 m ²	40,0 m ²
AF 1.8	Schmutzige / reine Dienstkleidung			
AF 1.8.1	Schutzkleidung (schmutzig)	1	20,0 m ²	20,0 m ²
AF 1.8.2	Rettungsdienstkleidung (schmutzig / rein) <i>Schränke 0,40 / 1,95 / 0,60 (b/h/t)</i>	1	15,0 m ²	15,0 m ²
AF 1.8.3	PBI Kleidung (rein)	1	50,0 m ²	50,0 m ²
AF 1.8.4	Station Ware	1	50,0 m ²	50,0 m ²
AF 1.9	IT-Räume und Digitalfunk			
AF 1.9.1	Fernmeldeanlage	1	10,0 m ²	10,0 m ²
AF 1.9.2	Funkraum	1	12,0 m ²	12,0 m ²
AF 1.9.2.1	Funkraum für Digitalfunk	1	12,0 m ²	12,0 m ²
AF 1.10	Antenne (ca. 35 m hoch)			
AF 1.10.1	Antennenmast	1	5,0 m ²	5,0 m ²
AF 1.11	Raum für zentrale FM und ELT-Technik	3	15,0 m ²	45,0 m ²
AF 1.12	Rutschstangen / Rutschstangenschächte	14	2,0 m ²	28,0 m ²
AF 1.13	Externes Reinigungspersonal			
AF 1.13.1	Umkleide externes Reinigungspersonal	1	10,0 m ²	10,0 m ²
AF 1.13.1.1	Geräteraum externe Hausreinigung <i>2 Materialschränke (1,20x0,40x2,00m)</i>	1	5,0 m ²	5,0 m ²
AF 1.14	Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte	1	50,0 m ²	50,0 m ²
AF 1.15	Schlauchlager EG	1	50,0 m ²	50,0 m ²
AF 1.15.1	Techniklager EG	1	30,0 m ²	30,0 m ²

Raumnr./Bereich	Raumbezeichnung	Anzahl	Fläche	Fläche ges.
AF 1.16	Hausanschlussraum	1	40,0 m ²	40,0 m ²
AF 1.17	Lüfterzentrale	1	93,0 m ²	93,0 m ²

SA	Sanitäre Anlagen			245,0 m²
-----------	-------------------------	--	--	----------------------------

SA 2.1	Vorraum Waschraum	1	12,0 m ²	12,0 m ²
	140 Einbauschränke (ca. 0,25 x 0,50 x 0,25m)			
SA 2.2	Duschraumanlage mit 6 Duschständen	1	25,0 m ²	25,0 m ²
SA 2.3	Waschraum	1	20,0 m ²	20,0 m ²
	6 Waschtische (Achsabstand 80cm) 20 Handtuchhaken o.ä.			
SA 2.4	WC Herren	1	18,0 m ²	18,0 m ²
	3 Urinale, 3 WCs			
SA 2.5	WC Herren mit Vorraum	1	10,0 m ²	10,0 m ²
	1 Urinal, 1 WC, 1 Waschtisch			
SA 2.6	WC Herren	4	12,0 m ²	48,0 m ²
	2 Urinale, 2 WCs, Schuhputzbank			
SA 2.7	Toilettenvorraum Herren	4	4,0 m ²	16,0 m ²
	1 Waschtisch			
SA 2.8	Toilettenraum Damen mit Vorraum	1	18,0 m ²	18,0 m ²
	1 Waschtisch, 1 Dusche, 1 WC			
SA 2.8.1	Duschraum	1	18,0 m ²	18,0 m ²
	Vorraum mit 1 Waschtisch, 1 Dusche			
SA 2.9	Küche	1	40,0 m ²	40,0 m ²
SA 2.10	Küchennebenraum	1	20,0 m ²	20,0 m ²

DR-SR	Diensträume und Sozialräume			445,0 m²
--------------	------------------------------------	--	--	----------------------------

DR-SR 3.1	Wachgeschäftszimmer I	1	15,0 m ²	15,0 m ²
DR-SR 3.1.1	Mode-Arbeitsplatz	1	15,0 m ²	15,0 m ²
DR-SR 3.2	Dienstraum Wachleitung	1	25,0 m ²	25,0 m ²
	1 EDV-Schreibtisch 1 Tisch 1,20x0,80 m mit 4 Stühlen 1 Aktenschrank 1 Rollcontainer 1 Garderobenschrank 0,30/0,60/2,00m			
DR-SR 3.3	Dienstraum Wachabteilungsleitung	1	20,0 m ²	20,0 m ²
	2 EDV-Schreibtische 2 Aktenschränke 1 Tisch 0,80/0,80 m			
DR-SR 3.4	Lagerräume Büromaterial	2	10,0 m ²	20,0 m ²
DR-SR 3.5	Lagerraum Rollcontainer für Wachgeschäftszimmer II	1	15,0 m ²	15,0 m ²
DR-SR 3.6	Multifunktionaler Aufenthaltsraum	1	80,0 m ²	80,0 m ²
	120 Essenschränke (0,35/0,50/0,70m) 35 Arbeitstische (ca. 0,6 x 1,40m), Stühle Garderobenstände Beamer			
DR-SR 3.7	Fernsehraum	1	40,0 m ²	40,0 m ²
DR-SR 3.8	Sportraum	1	95,0 m ²	95,0 m ²

Raumnr./Bereich	Raumbezeichnung	Anzahl	Fläche	Fläche ges.
DR-SR 3.9	Spinningraum mit 20 Spinningrädern	1	40,0 m ²	40,0 m ²
DR-SR 3.10	Wachgeschäftszimmer II Hauptbrandmeister*in	1	60,0 m ²	60,0 m ²
	9 EDV-Schreibtischanlagen 6 Rollcontainer 6 Aktenschränken			
DR-SR 3.11	Dienstplanung und Technik (2 Bildschirm AP)	1	20,0 m ²	20,0 m ²
RR	Ruheräume			355,0 m²
	<i>Ausstattung jeweils mit Bett (0,90 x 2,20m), Tisch (0,70 x 0,70m) sowie Stuhl</i>			
RR 4.1	Ruheräume für Rettungsdienst	8	10,0 m ²	80,0 m ²
RR 4.2	Ruheraum für Drehleiterbesatzung	2	10,0 m ²	20,0 m ²
RR 4.3	Ruheraum für Brandbekämpfung	12	10,0 m ²	120,0 m ²
RR 4.4	Ruheraum für Führungskräfte/Praktikant*innen	1	10,0 m ²	10,0 m ²
RR 4.5	Ruheraum für Frauen+ Schrankraum	1	30,0 m ²	30,0 m ²
RR 4.6	Bettenregalräume	2	40,0 m ²	80,0 m ²
RR 4.7	Ruheraum für 2 Einsatzkräfte (2 Betten)	1	15,0 m ²	15,0 m ²
			gesamt	2.753,0 m²

3.14 Beurteilungskriterien des Preisgerichts

Städtebau

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

Architektonische Gestaltung

- Formale Qualität des Baukörpers
- Konstruktion/Material
- innenräumliche Qualität
- Qualität und Zonierung der Freiräume (Alarmwege, Erholungs- und Übungsflächen)

Funktionalität

- innere Erschließung
- Erfüllung funktionale Abläufe, Krisenresilienz
- Raumzuschnitte, Belichtung, Belüftung

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 des Bürodienstgebäudes auf dem Nachbargrundstück ist kein Beurteilungskriterium.

Teil 4 Anlagen

4.1 Digitaler Anhang

4.1.0 Auslobung

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

4.1.1 Arbeitspläne

- Lageplan auf der Grundlage von ALKIS
01_Lageplan_AFF.dwg (AutoCAD 2000)
02_Lageplan_AFF.pdf (M 1 : 2000)
- Lage- und Höhenplan; Gesamtareal
03_Vermesserplan_Areal_AFF.dwg (AutoCAD 2000)
04_Vermesserplan_Areal_AFF.pdf (M 1 : 500)
- Lage- und Höhenplan des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin
05_lage_hoehenplan_AFF.dwg (AutoCAD 2000)
06_lage_hoehenplan_AFF.pdf (M 1 : 250)
- Technischer Plan, städtebauliche Grundlage
07_Staedtebaulicher_Entwurf_AFF_SFW.dwg (AutoCAD 2000)

4.1.2 Informationspläne/ -unterlagen

- Städtebaulicher Entwurf
08_Staedtebaulicher_Entwurf_AFF.pdf
09_Abschlusskolloquium_Werkstattverfahren_AFF.pdf
- Bodengutachten
10_Geotechnischer_Bericht_AFF_SFW.pdf
- Artenschutzfachlicher Bericht und Baumkataster
11_Artenschutz-Bäume_AFF_Nord.pdf
12_Artenschutz-Bäume_AFF_Sued.pdf
13_Verkehrsbegleitgrün_Gensing-Str_Plan.pdf
14_Verkehrsbegleitgrün_Gensing-Str_Liste.pdf
- Vorgabe räumliche Darstellung 1. Phase
15_Staedtebaulicher_Entwurf_AFF_Baumassen.pdf
- Modell
Die Unterlagen zum Modellbau (Einsatzplatte im M 1 : 500, Fotos des Umgebungsmodells und CAD-Daten) werden den Teilnehmer*innen zu Beginn der 2. Phase zur Verfügung gestellt.
- Bestandspläne von Ver- und Entsorgungsleitungen als PDF-Dateien
16_koordinierter Trassenplan - 2.BA.pdf
17_Medienversorgung KW, Strom, Gas, FW.pdf
18_Plan_Fernwärme.pdf
19_Plan_Gas_ost.pdf
20_Plan_Gas_west.pdf
21_Plan_Wasser.pdf

- 22_Plan_Strom.pdf
- 23_Plan_Telekom.pdf
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
 - 24_Schalltechnische_Verträglichkeitsuntersuchung.pdf
- Beispielfeuerwache
 - 25_Beiispiel_Feuerwache_HSH.pdf
- Studie verkehrliche Erschließung
 - 26_Studie verkehrliche Erschließung FW Alt Friedrichsfelde.pdf
 - 27_Studie verkehrliche Erschließung_Anlage 1.pdf
 - 28_Studie verkehrliche Erschließung_Anlage 2_Profil-04-1.pdf
 - 29_Studie verkehrliche Erschließung_Anlage 2_Profil-01_03.pdf

4.1.3 Funktionale Anforderungen

- Tabellarisches Raumprogramm
 - 30_Raumprogramm_Tabelle.pdf
- Planungshandbuch Neubauten und Generalinstandsetzungen bei der Berliner Feuerwehr
 - 31_LBDSB_Planungshandbuch.pdf
- Sicherheit im Feuerwehrhaus. Sicherheitsgerechtes Planen, Gestalten und Betreiben, Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung e.V. (DGUV)
 - 32_Sicherheit im Feuerwehrhaus.pdf
- Handbücher Berlin-Design for all
 - https://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/barrierefreies_bauen/de/handbuch.shtml
- Ökologische Kriterien für Wettbewerbe/Projekte/Bauvorhaben
 - https://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/oekologisches_bauen/download/bausteine/oekologische_kriterien_0907201966.pdf
- Leitfaden „Nachhaltiges Bauen“ des Bundesministeriums des Inneren
 - <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/leitfaden-nachhaltiges-bauen.pdf>
- Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“
 - https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/natur-gruen/naturschutz/artenschutz/freilandartenschutz/vogelglaslicht_2012berlin.pdf
- Broschüre „Tiere als Nachbarn, Artenschutz an Gebäuden“
 - <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/naturschutz/artenschutz/freilandartenschutz/artenschutz-an-gebaeuden/>

4.1.4 Rechtliche Grundlagen und Verordnungen

- Bauordnung für Berlin (BauOBl) in der aktuellen Fassung
 - <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/bauen.shtml>
- Allgemeine Anweisung für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben Berlins (ABau), in der aktuellen Fassung
 - <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/abau/>

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung
<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/planen.shtml>
- Leitfaden zum Baunebenrecht zur Anwendung in den bauaufsichtlichen Verfahren entsprechend der Bauordnung für Berlin, in der aktuellen Fassung
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/bauen/leitfaden_baunebenrecht.pdf
- Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (BaumSchVO)
<https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-BaumSchVBErahmen>
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der aktuellen Fassung
http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBI&jumpTo=bgbl120s1728.pdf
- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (MRFIFw), 2009
<https://www.is-argebau.de/Dokumente/4231196.pdf>
- Ausführungsvorschriften zu §50 der Bauordnung für Berlin (BauOBln) über Stellplätze für Kfz für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (AV Stellplätze)
<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/bauen/AVStellplaetze.pdf>

4.1.5 Formblätter

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

4.1.6 Bilddokumentation

- Fotodokumentation
33_Fotodokumentation_Alt-Friedrichsfelde
- 34_Luftbild_Alt-Friedrichsfelde.jpg

4.1.7 Datenschutz

- Datenschutzhinweise
35_Datenschutzhinweise_PlanungswettbewerbID.pdf

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

- Eignungskriterien
36_V1_Eignungskriterien.pdf
- Formblatt „Eigenerklärung zu den Eignungskriterien“
37_V2_Erklärungen und Angaben zur Eignungsprüfung.pdf
- Zuschlagskriterien
38_V3_Zuschlagskriterien.pdf
- Muster-Generalplanervertrag
39_V4_Muster_Generalplanervertrag.pdf
- Muster-ABau-Formulare
40_AFF60_ABau_Muster.pdf

4.2 Quellenangaben

Quellen historisches Material:

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

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

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

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

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

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

Abbildungen:

Abb. 1: Geoportal Berlin, Überlagerung Büro Schindler Friede (BSF)

Abb. 2: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abb. 3: Tierpark Berlin-Friedrichsfelde GmbH

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

Abb. 5: Geoportal Berlin, Überlagerung BSF

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

Abb. 8: Geoportal Berlin

Abb. 9: Bauaktenarchiv Berlin-Lichtenberg

Abb. 10: Geoportal Berlin, Überlagerung BSF

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

Abb. 15, 16: Geoportal Berlin, Überlagerung BSF

Abb. 17: Geoportal Berlin, Überlagerung BSF

Abb. 18: Büro für Stadtplanung PFE

Abb. 19: Geoportal Berlin

Abb. 20, 21: Jens Scharon, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsnutzung und Naturschutz

Abb. 22: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Abb. 23: Geoportal Berlin

Abb. 24, 25: Studio RW / Studio Wessendorf

Abb. 26: Feuerwehr Berlin

Abb. 27: Büro Schindler Friede