



RATHAUS DER ZUKUNFT

Offener, 2-phasiger, interdisziplinärer
Realisierungswettbewerb mit
freiraumplanerischem Ideenteil

BERLIN



Auslobung

RATHAUS DER ZUKUNFT

Offener, 2-phasiger, interdisziplinärer
Realisierungswettbewerb mit
freiraumplanerischem Ideenteil

Berlin, Juli 2024

HERAUSGEBER

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung II Städtebau und Projekte
Referat II D Architektur, Stadtgestaltung und Wettbewerbe
Sibel Hubig und Lars Brink
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin

IN VERTRETUNG DES

Bezirksamt Mitte von Berlin
Müllerstraße 146
13353 Berlin

VERFAHRENSBETREUUNG

C4C | competence for competitions Part mbB
in Kooperation mit
Dipl.-Ing. Ulrike Lickert - Architektin
Lützowstraße 93
10587 Berlin
rdz@c4c-berlin.de

TITELBILD

Luftbild mit Überlagerung des Wettbewerbsgebietes, Digitale farbige TrueOrthophotos 2024 (DOP20RGBI), Geoportal Berlin

DRUCK

G.R.I.M.M. ScanPlot&DigiDruck GmbH
Giesebrechtstraße 17
10629 Berlin

INHALT

ANLASS UND ZIEL	6
TEIL 1 VERFAHREN	8
1.1 Ausloberin, Wettbewerbskoordination und -betreuung	8
1.2 Art des Verfahrens	8
1.3 Richtlinie für Wettbewerbe	9
1.4 Wettbewerbsteilnehmende	11
1.5 Preisgericht, Vorprüfung und weitere Beteiligte	12
1.6 Verzeichnis der Wettbewerbsunterlagen	16
1.7 Geforderte Wettbewerbsleistungen	17
1.8 Beurteilungsverfahren und Vorprüfung	24
1.9 Preise und Anerkennungen	26
1.10 Weitere Bearbeitung	27
1.11 Verhandlungsverfahren	28
1.12 Eigentum und Urheberrecht	29
1.13 Haftung und Rückgabe	29
1.14 Wettbewerbsablauf und Termine	30
TEIL 2 SITUATION UND PLANUNGSVORGABEN	34
2.1 Lage und Größe des Wettbewerbsgebietes	34
2.2 Quartier „Haus der Statistik“	36
2.3 Historische Entwicklung	39
2.4 Städtebauliches Umfeld	40
2.5 Entwicklungsvorhaben der Umgebung	42
2.6 Verkehrliche Anbindung	48
2.7 Schallimmissionen/-emissionen	50
2.8 Freiraum	50
2.9 Topografie und Baugrund	53
2.10 Planungs-, Bauordnungs- und Denkmalrecht	56
2.11 Städtebaulicher Rahmenplan	60
2.12 Bürger:innenbeteiligung im Modellprojekt	68
2.13 Temporäre Freiflächengestaltung Haus der Statistik / Haus des Reisens	69
TEIL 3 DIE AUFGABE	70
3.1 Leitbild	71
3.2 Planungsziele im Wettbewerb	72
3.3 Flächen- und Funktionsprogramm	76
3.4 Barrierefreiheit	84
3.5 Innere Erschließung	84
3.6 Äußere Erschließung	84
3.7 Freianlagen und Öffentlicher Raum	86
3.8 BNB Zielvereinbarung	90
3.9 Baukonstruktion und Gebäudetechnik	90
3.10 Energie- und Medienkonzept	92
3.11 Baukosten und Wirtschaftlichkeit	94
3.12 Vorschriften und Richtlinien	95
TEIL 4 ANHANG	96
4.1 Raumprogramm	96
4.2 Fotodokumentation	103

ANLASS UND ZIEL

- 001 In der Mitte Berlins auf dem Areal „Haus der Statistik“, in unmittelbarer Nähe zum Alexanderplatz, eröffnete sich 2018 die Chance, ein urbanes Quartier mit einer besonderen programmatischen und sozialen Mischung zu entwickeln. Unter anderem durch das Engagement der Initiative „Haus der Statistik“ wurden die ursprünglichen Pläne, das „Haus der Statistik“ abzureißen und die Flächen zu privatisieren, verworfen. Stattdessen konnte das Areal, das bis 2017 im Eigentum des Bundes war, durch das Land Berlin erworben werden.
- 002 Mittels neuer Kooperationsformen entstand ein international beachtetes Modell-Projekt, das unter der breiten Mitwirkung der Zivilgesellschaft Flächen für einen Nutzungsmix aus Kultur, Bildung, Sozialem, öffentlicher Verwaltung und bezahlbarem Wohnraum für das Areal am „Haus der Statistik“ (Otto-Braun-Str./Karl-Marx-Allee/Berolinastr.) entwickelte. Dabei werden die Bestandsgebäude der Nachkriegsmoderne zusammen mit den Potenzialflächen für die geplanten Neubauten zum Ausgangspunkt für ein spannungsvolles Neben- und Miteinander von Alt und Neu.
- 003 Ein wesentlicher Meilenstein für das Projekt war Anfang 2018 die Unterzeichnung einer Kooperationsvereinbarung zwischen den fünf projektbeteiligten Partnern, der seitdem so genannten Koop5: das Bezirksamt Mitte von Berlin, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH, die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH sowie die ZUSAMMENKUNFT Berlin eG – Genossenschaft für Stadtentwicklung (ZKB eG).
- 004 Im Rahmen dieser städtebaulichen Entwicklung plant das Bezirksamt Mitte von Berlin auf dem nördlichen Grundstücksteil die Errichtung eines Rathaus-Neubaus, der Nutzungen und Funktionen des momentanen Rathausstandortes des Bezirks Mitte in der Karl-Marx-Allee 31 ersetzen und in einem zukunftsorientierten Verwaltungsgebäude Platz für weitergehende Funktionen anbieten soll.
- 005 Als Pionierprojekt setzt sich der Neubau aus öffentlichen Flächen (z.B. Bibliothek, Kantine, Ausstellung), teil-öffentlichen sowie Exklusivflächen der Fachämter des Bezirkes zusammen.
- 006 Das moderne Verwaltungsgebäude soll das Areal des Quartiers maßgeblich mitprägen. Die Auslober:innen erwarten daher eine in jeder Hinsicht vorbildliche Planung, die durch ein überzeugendes Gesamtkonzept aus architektonischer Gestalt, modernem Nutzungs- und Arbeitsplatzkonzepten in Zusammenspiel mit einem nachhaltig und integral geplanten Tragwerk und Energiekonzept wegweisend für einen modernen Verwaltungsbau ist und so dem Anspruch an ein Rathaus der Zukunft in jeder Hinsicht gerecht wird.
- 007 Zudem sollen Vorschläge für die Gestaltung der Freianlagen des gesamten Bereiches rund um das Rathaus sowie für das Areal entlang der Otto-Braun-Straße (sog. Aktivitätenband) im Wettbewerb erarbeitet werden.
- 008 Für den Neubau wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung in BNB „Gold“ angestrebt. Bei der Planung sollen Aspekte des Well-Building und des zirkulären Bauens berücksichtigt werden. Generell sind auch alternative Baumethoden „unter Verwendung eines hohen Anteils nachwachsender Rohstoffe“ (gemäß Beschluss des Stadtrates vom 20.08.2020) zu betrachten.
- 009 Für den Rathausneubau wurde das Raumprogramm mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von rund 32.720 m² – inklusive der Freianlagengestaltung – und insgesamt 19.412 m² Nutzungsflächen (NUF) sowie Baukosten in Höhe von 114,08 Mio. Euro brutto (KG 300/400) – bewilligt. Für die Außenanlagen (KG 500, inkl. Ideenteil) sind insgesamt rund 9,5 Mio. EUR brutto veranschlagt. Für den Realisierungsteil der KG 500 (ca. 1.100 m²) sind rund 1,04 Mio. EUR brutto veranschlagt.
- 010 Das Bauvorhaben wird aus Mitteln des Landes Berlin finanziert. Der Wettbewerb wird als Realisierungswettbewerb mit Ideenteil in zwei Phasen durchgeführt, im Anschluss soll ein Verhandlungsverfahren nach VgV mit den Preisträger:innen vollzogen werden. Als Auftraggeberin und Bauherrin agiert die Baudienststelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Abt V.
- 011 Der Realisierungsteil umfasst den Rathausneubau mit seinem direkten, für die Andienung und Erschließung erforderlichen Freiraum. Der freiraumplanerische Ideenteil umfasst die Qualifizierung und Weiterentwicklung der angrenzenden Freianlagen und der Stadt- bzw. Rathausplätze sowie das sog. Aktivitätenband auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans. Für den Ideenteil wird keine Beauftragung aus dem Verfahren resultieren.
- 012 Das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs wird als Planungsgrundlage in die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gesamtareal einfließen. Die Ergebnisse aus dem freiraumplanerischen Ideenteil des Wettbewerbs werden in einen kommenden, separaten freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb für die Freianlagen des Gesamtareals einfließen.
- 013 Es ist geplant, mit den Baumaßnahmen ab 2029 zu beginnen. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme des Rathauses sollen 2034 abgeschlossen sein.



Abb. 01: Schwarzplan mit Ausweisung des Wettbewerbsgebiets sowie Realisierungs- und Ideenteil

TEIL 1 VERFAHREN

1.1 AUSLOBERIN, WETTBEWERBSKOORDINATION UND -BETREUUNG

Ausloberin

Land Berlin vertreten durch
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und
Wohnen

Bauherrin / Auftraggeberin

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

Bedarfsträger

Bezirksamt Mitte von Berlin

Wettbewerbskoordination

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

Sibel Hubig, II D 1

sibel.hubig@senstadt.berlin.de

Lars Brink, II D 3

lars.brink@senstadt.berlin.de

Wettbewerbsbetreuung

C4C | competence for competitions Part mbB

Lützowstraße 93, 10785 Berlin

Tel.: +49 (0)30 2610 3380

Mail: rdz@c4c-berlin.de

in Zusammenarbeit mit

Dipl.-Ing. Ulrike Lickert - Architektin

Knaackstraße 78, 10435 Berlin

1.2 ART DES VERFAHRENS

- 001 Der Wettbewerb wird als offener, interdisziplinärer Planungswettbewerb nach §§ 78-80 Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) im zweiphasigen Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) durchgeführt.
- 002 Die 1. Phase ist offen für Architekt:innen. In der 2. Phase sind die Fachdisziplinen Freiraumplanung, Tragwerksplanung und Technische Gebäudeausrüstung zwingend einzubinden.
- 003 Die Ausloberin wird nach dem Wettbewerb ein Verhandlungsverfahren mit den Preisträger:innen nach Vergabeordnung (VgV) durchführen. Die Ausloberin beabsichtigt dabei zunächst nur mit der/dem 1. Preisträger:in zu verhandeln. Es ist beabsichtigt, einen Generalplanervertrag für Architekt:innen mit mind. den Fachdisziplinen Gebäudeplanung und Innenräume, Freianlagen, Tragwerksplanung, Technische Gebäudeausrüstung, Brandschutz und Bauphysik abzuschließen.
- 004 Ein unabhängiges Preisgericht wählt unter allen Teilnehmer:innen der 1. Phase nach Bewertung der Arbeiten die Teams für die 2. Phase aus. Für die 2. Phase des Wettbewerbs wird eine Teilnehmendenzahl von 15 bis 20 Teams angestrebt. Das gesamte Wettbewerbsverfahren ist bis zum Abschluss anonym.
- 005 In das Wettbewerbsverfahren wird die Öffentlichkeit eingebunden (siehe „2.12 Bürger:innenbeteiligung im Modellprojekt“, Seite 68). Hierbei unterliegt die Beteiligung den Regelungen der RPW.

Zugang zu den Wettbewerbsunterlagen

- 006 Die vollständigen Auslobungsunterlagen stehen nach der EU-Bekanntmachung vom 13.08.2024 ab dem 13.08.2024 auf der Internet-Plattform **wettbewerbe aktuell** unter <https://ovf.wettbewerbe-aktuell.de/de/wettbewerb-41824> uneingeschränkt und gebührenfrei zum Download zur Verfügung. Ebenso wird die vollständige Rückfragenbeantwortung und alle Änderungen und Informationen über dieses Internetportal uneingeschränkt zum Download zur Verfügung gestellt. Eine Anmeldung ist für den Download nicht erforderlich.
- 007 Am Wettbewerb interessierte Büros sowie Teilnehmer:innen sind verpflichtet, sich jederzeit selbstständig und eigeninitiativ über Mitteilungen oder Änderungen über wettbewerbe aktuell zu informieren. Eine gesonderte, individuelle Mitteilung erfolgt nicht.
- 008 Um im Rahmen der Wettbewerbskommunikation sowie am Rückfragenforum (siehe Kapitel „Rückfragen und Ortsbesichtigung“, Seite 30) teilnehmen zu können, ist eine Anmeldung für den Teilnahmbereich erforderlich.

- 009 Die Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen erfolgt ausschließlich über den oben genannten Downloadlink. Eine Zusendung der Auslobungsbroschüre per Post erfolgt nur an die Mitglieder des Preisgerichts.
- 010 Die Modelleinsatzplatten werden in der 2. Phase zur Ortsbesichtigung ausgegeben und können an Teilnehmer:innen, die nicht anwesend sind, auf Anfrage über wettbewerbe aktuell über einen Dienstleister verschickt werden.
- 011 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. Daten, die im Rahmen der Bearbeitung als Zwischenprodukte anfallen und nicht an die Ausloberin abgegeben werden, sind nach Abschluss des Wettbewerbs zu löschen.

Kommunikation

- 012 Die Wettbewerbssprache ist Deutsch. Die Kommunikation mit den Wettbewerbsteilnehmer:innen erfolgt ausschließlich über wettbewerbe aktuell - <https://ovf.wettbewerbe-aktuell.de/de/wettbewerb-41824>.
- 013 Für das anschließende Verhandlungsverfahren nach VgV erfolgt für die Preisträger:innen eine Aufforderung zur Registrierung auf der Vergabeplattform des Landes Berlin. Die Kommunikation im VgV-Vergabeverfahren erfolgt dann ausschließlich über die Vergabeplattform. Die geforderten Erklärungen, Nachweise und Unterlagen zum Verhandlungsverfahren müssen über die Vergabeplattform eingereicht werden.
- 014 Alle am Wettbewerb interessierten Büros und Teilnehmer:innen müssen sich insbesondere daher über die Online-Plattform wettbewerbe aktuell regelmäßig und selbstständig über eventuelle Änderungen im Wettbewerbsablauf informieren. Die Mitglieder des Preisgerichts werden per E-Mail rechtzeitig über eventuelle Änderungen informiert.
- 015 Eine individuelle Rücksprache der Teilnehmer:innen mit den jeweiligen Ämtern, Vertreterinnen und Vertretern aus dem Preisgericht, den Sachverständigen oder der Auftraggeberin ist ausgeschlossen. Fragen zu den Inhalten der Aufgabenbeschreibung sind ausschließlich über wettbewerbe aktuell an das verfahrensbetreuende Büro zu richten.

1.3 RICHTLINIE FÜR WETTBEWERBE

- 016 Dem Wettbewerb liegen die Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) sowie der Leitfadens zur Durchführung von Wettbewerben gemäß IV 104 der Allgemeinen Anweisung für Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben Berlins (ABau Berlin, November 2023) zugrunde, soweit nachstehend nichts anderes ausgeführt ist. Die besonderen Bestimmungen für öffentliche Auftraggeber (RPW 2013 § 9) sind anzuwenden.
- 017 Die Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) findet Anwendung.
- 018 Die Architektenkammer Berlin und die Baukammer wirken entsprechend der RPW 2013 vor, während und nach dem Wettbewerb beratend mit. Die Architektenkammer registriert den Wettbewerb. Mit der Erteilung der Registriernummer AKB-2024-03 wird bestätigt, dass die Verfahrensbedingungen der RPW 2013 entsprechen.

Einverständnis

- 019 Alle Teilnehmenden, Mitglieder des Preisgerichts, Sachverständige, Gäste und die Vorprüfung erkennen durch ihre Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren die vorliegenden Teilnahmebedingungen, der Anwendung der RPW 2013 sowie den Inhalt dieser Auslobung als verbindlich an.
- 020 Verlautbarungen jeder Art über Inhalt und Ablauf vor und während der Laufzeit des Wettbewerbsverfahrens, einschließlich der Erstveröffentlichung der Wettbewerbsbeiträge und -ergebnisse dürfen ausschließlich nur über die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II D abgegeben werden.

Datenschutz

- 021 Die Datenschutzerklärung gemäß der am 25. Mai 2018 in Kraft getretenen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen angepasst. Es wird einer verstärkten Informationspflicht nachgekommen, um allen Verfahrensbeteiligten des Wettbewerbs Transparenz und Sicherheit über ihre Daten zu gewährleisten. Die beigefügten Datenschutzhinweise gem. Art. 13 EU-Datenschutzgrundverordnung sind zu beachten.
- 022 Alle Teilnehmenden, Mitglieder des Preisgerichts, Sachverständige, Gäste und die Vorprüfung willigen durch die Beteiligung beziehungsweise Mitwirkung am Verfahren ein, dass personenbezogene Daten im Zusammenhang mit dem Wettbewerb bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, beim verfahrensbetreuenden Büro und bei **wettbewerbe aktuell** in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Eingetragen werden Name, Anschrift, Telefon, Beauftragung im Verfahren, Kammermitgliedschaft und Berufsbezeichnung. Nach Abschluss des Verfahrens können auf Wunsch diese Daten gelöscht werden (durch Vermerk auf der Verfassererklärung oder durch formlose schriftliche Mitteilung an die Ausloberin).

Bild- und Textrechte

- 023 Jede:r Verfahrensbeteiligte und Auftragnehmer:in erklärt sich durch die Beteiligung beziehungsweise Mitwirkung am Verfahren damit einverstanden, dass der Auslober die für diesen Wettbewerb eingereichten oder im Verlauf des Verfahrens angefertigten Bilder und Texte zu Dokumentationszwecken unter Nennung der Verfasser:innen räumlich und zeitlich unbefristet verwenden darf.

Vergabekammer

- 024 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-Str. 105, 10825 Berlin
 Tel. +49 (0)30 9013 8316,
 Fax +49 (0)30 9013 7613
vergabekammer@senweb.berlin.de

Vertraulichkeit

- 025 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. Daten, die im Rahmen der Bearbeitung als Zwischenprodukte anfallen und nicht an die Ausloberin abgegeben werden, sind nach Abschluss des Wettbewerbs zu löschen.
- 026 Alle Unterlagen der Ausloberin sind vertraulich zu behandeln, eine Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig. Verlautbarungen jeder Art über den Inhalt und den Ablauf vor oder während des Verfahrens, einschließlich der Erstveröffentlichung der Verfahrensbeiträge und Ergebnisse, dürfen nur von der Ausloberin abgegeben werden.
- 027 Die durch die Ausloberin und Verfahrensbetreuung zur Verfügung gestellten Unterlagen dürfen nur im Zusammenhang mit der Bearbeitung der Aufgabe verwendet werden. Insbesondere in den CAD- und Foto-Dateien sind Daten enthalten, die einer besonderen - nur für den Zweck des Verfahrens bestimmten - Nutzungsbindung unterliegen. Eine weitere Verwendung in Teilen oder Gänze bedarf der schriftlichen Zustimmung der Ausloberin und der Verfahrensbetreuung.

1.4 WETTBEWERBSTEILNEHMENDE

028 Berechtig zur Teilnahme am Wettbewerb sind Teams aus Architekt:innen, Landschaftsarchitekt:innen, Tragwerksplaner:innen und Ingenieur:innen der Technischen Gebäudeausrüstung.

029 Der Wettbewerb richtet sich in der 1. Phase vorrangig an Architekt:innen, in der 2. Wettbewerbsphase sind die Fachrichtungen Landschaftsarchitektur, Tragwerksplanung und Technische Gebäudeausrüstung zwingend hinzuzuziehen. In der 2. Phase werden die o.g. Fachdisziplinen Teil der Verfassendengemeinschaft; eine Mehrfachteilnahme in mehreren Planungsteams ist ausgeschlossen.

FACHBERATER:INNEN DER TEILNEHMER:INNEN

030 Eine etwaige Zusammenarbeit mit weiteren Fachplaner:innen als Fachberater:innen liegt im Ermessen der Teilnehmenden (bspw. BNB, Fassadentechnik, Bauphysik, Brandschutz etc.). Sie unterliegen nicht den Teilnahmebedingungen, für sie besteht jedoch auch keine Beauftragungsverpflichtung der Ausloberin.

031 Fachberater:innen können auch mit mehreren Wettbewerbsteilnehmer:innen zusammenarbeiten.

032 Die Berater:innen sind in der Verfassendenerklärung unter Sonderfachleute anzugeben.

TEILNAHMEBERECHTIGUNG

033 Teilnahmeberechtigt sind gem. § 4 (1) RPW 2013 Architekt:innen sowie in der 2. Phase Architekt:innen in Verfassendengemeinschaft mit Landschaftsarchitekt:innen sowie mit Tragwerksplaner:innen und TGA-Planer:innen und im Sinne von Ziffer 1 bis 3:

1. Natürliche Personen, die freiberuflich tätig sind und am Tag der Bekanntmachung gemäß Rechtsvorschriften ihres Heimatstaates zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt:in, Landschaftsarchitekt:in, Ingenieur:in der Technischen Ausrüstung und der Tragwerksplanung berechtigt sind. Ist in dem jeweiligen Herkunftsland der Person die Berufsbezeichnung gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die fachliche Voraussetzung als Architekt:in, Landschaftsarchitekt:in, Ingenieur:in der Technischen Ausrüstung und der Tragwerksplanung, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung nach der Richtlinie 2005/36/EG vom 07.09.2005 des Europäischen Parlaments und des Rates, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/55/EU, gewährleistet ist.

2. Juristische Personen, zu deren Geschäftszweck die der Wettbewerbsaufgabe entsprechenden Fach-/Planungsleistungen gehören, sofern die Verfasser:innen die an die natürlichen Personen gestellten Anforderungen erfüllen.

3. Bewerbergemeinschaften aus natürlichen Personen und/oder juristischen Personen, sofern alle Mitglieder zusammen die Anforderungen nach Ziffer 1 und 2 erfüllen. Bewerbergemeinschaften sind mithin teilnahmeberechtigt, wenn die Bewerbergemeinschaft insgesamt die fachlichen Anforderungen erfüllt.

034 Sachverständige, Fachplaner:innen oder andere Berater:innen müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen, sowie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

035 Ausdrücklich ausgeschlossen von der Teilnahme sind laut § 4 (2) RPW 2013 Personen, die an der Erstellung der Auslobung oder Durchführung des Wettbewerbs beteiligt sind oder auf die Entscheidung des Preisgerichts Einfluss nehmen können. Gleiches gilt für Personen, die sich durch Angehörige oder ihnen wirtschaftlich verbundene Personen einen entsprechenden Vorteil oder Einfluss verschaffen können.

036 Die Zulassungsvoraussetzungen für die Teilnehmenden müssen am Tag der Veröffentlichung erfüllt sein. Die Teilnahmeberechtigung ist von den Bewerber:innen sorgfältig und eigenverantwortlich zu prüfen (§ 4 (1) RPW 2013) und auf Aufforderung nachzuweisen. Die Preisvergabe und weitere Beauftragung stehen unter dem Vorbehalt, dass die Teilnehmer:innen die Teilnahmeberechtigung erfüllen.

1.5 PREISGERICHT, VORPRÜFUNG UND WEITERE BETEILIGTE

Preisgericht

- 037 Die Wettbewerbsarbeiten werden durch ein Preisgericht, bestehend aus Fach- und Sachpreisrichter:innen, beurteilt. Das Preisgericht tagt in nicht öffentlicher Sitzung und wurde vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.
- 038 Ihm gehören an (in alphabetischer Reihenfolge):

FACHPREISRICHTER:INNEN**Prof. Maria Clarke**

Architektin, Berlin

Prof. Elisabeth Endres

Architektin, München / Kirchheim

Axel Lohrer

Landschaftsarchitekt, Berlin

Birgit Rapp

Architektin, Amsterdam

Prof. Dr. Mike Schlaich

Ingenieur für Tragwerksplanung, Berlin

STELLVERTRETENDE FACHPREISRICHTER:INNEN**Rita Ahlers**

Architektin, München

Roger Boltshauser

Architekt, Berlin

Prof. Andreas Garkisch

Architekt, München

Prof. Matthias Rudolph

Ingenieur für Gebäudetechnologie und klimagerechtes Entwerfen, Stuttgart

Bernhard Schwarz

Landschaftsarchitekt, Berlin

SACHPREISRICHTER:INNEN**Prof. Petra Kahlfeldt**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Senatsbaudirektorin

Dr. Jan Herres

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referatsleitung V B

Stefanie Remlinger

Bezirk Mitte von Berlin, Bezirksbürgermeisterin

Ephraim Gothe

Bezirk Mitte von Berlin, Stellvertretender Bezirksbürgermeister und Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Facility Management

STELLVERTRETENDE SACHPREISRICHTER:INNEN**Anina Böhme**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referatsleitung II A

Dr. Christian von Oppen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Leitung der Stabstelle Architektur, Stadtgestaltung, Planung

Christoph Keller

Bezirk Mitte von Berlin, Bezirksstadtrat für Jugend, Familie und Gesundheit

Christopher Schriener

Bezirk Mitte von Berlin, Bezirksstadtrat für Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen

Kristina Laduch

Bezirk Mitte von Berlin, Leiterin des Fachbereichs Stadtplanung

Sachverständige

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

Lars Brink

Abteilung Städtebau und Projekte, Referat Architektur,
Stadtgestaltung, Wettbewerbe, Gruppenleitung,
Gesamtkoordination Wettbewerbsverfahren

Sibel Hubig

Abteilung Städtebau und Projekte, Referat Architektur,
Stadtgestaltung, Wettbewerbe, Gruppenleitung,
Gesamtkoordination Wettbewerbsverfahren

Bernhard Heitele

Abteilung Städtebau und Projekte, Architektur, Stadtge-
staltung, Wettbewerbe, Referatsleitung (mdWdGb),
Gesamtkoordination Wettbewerbsverfahren

Manfred Kühne

Abteilung Städtebau und Projekte, Abteilungsleitung

Jonas Machleidt

Abteilung Städtebau und Projekte, Stabsstelle für Son-
derprojekte und die Internationale Bauausstellung
Begleitung Sonderprojekt „Haus der Statistik“
Koordination Koop5

Ariane Albers

Projektmanagement Kultur
Referatsleitung, Bauherrenvertretung

Stefan Rösner

Projektmanagement für Baumaßnahmen,
Bauherrenvertretung, Projektleitung RdZ

Mariel Wenig

Projektmanagement für Baumaßnahmen,
Bauherrenvertretung, Projektassistenz

Marta Carrero Gras

Projektmanagement für Baumaßnahmen,
Bauherrenvertretung, Projektassistenz

Marlene Lieback

Landesdenkmalamt Berlin

Bezirksamt Mitte von Berlin

Patrick Giebel

Stadtentwicklung, Fachbereichsleitung

Oliver Jahn

Stadtentwicklungsamt, Gruppenleitung Verbindliche
Bauleitplanung

Steffen Klette

Stadtentwicklungsamt, Gruppenleitung
Planungsdurchführung

Jan Koettgen

Fachbereichsleitung Bau- und Wohnungsaufsicht

Sebastian Pelz

Stadtentwicklungsamt, Vorbereitende Bauleitplanung,
Koordination Koop5 und Projektleitung HdS

Bianca Reske

Gruppenleiterin Sonderbau

Thomas Rutschke

Stadtentwicklungsamt, Wohnungsbaukoordinator,
Koordination Koop5 und Projektleitung HdS

Thomas Katzke

Fachbereichsleitung Untere Denkmalschutzbehörde

André Helm

SE Facility Management, Amtsleitung

Gerhard Fischer

SE Facility Management, Projektleitung

Henriko Paetsch

Fachbereichsleitung Objektmanagement

Sven Ryback

Fachbereichsleitung Information und Kommunikation

Wolfgang Wagner

SE Facility Management, Fachbereichsleitung
Baumanagement

Kerstin Musiol

Gruppenleitung Bauplanung

Nadine Pirch

Naturschutzamt, Freiraumentwicklung

Matthias Stolle

Kommunales Planungs- und Verkehrsmanagement

Nora Wolter

Klimaanpassungsmanagement, Klimaschutzbeauftragte

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt

Kristina Stecker-Albrecht

Abteilung III Klimaschutz, Naturschutz und Stadtgrün
- III C 3, Gruppenleiterin Freiraumgestaltung und Landschaftsbau

KOOP 5

Andrea Hofmann, Konrad Braun

Vorstand ZUSammenKUNFT Berlin eG

Tim Lührmann

BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH,
Portfoliomanagement

Stephan Scharping

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH,
Quartiersentwicklung, Teamleiter Neubau

WEITERE SACHVERSTÄNDIGE

Urs Kumberger

Teleinternetcafé/Treibhaus LA, Städtebaulicher
Rahmenplan für das Quartier HdS

⁰³⁹ Die Ausloberin beabsichtigt weitere Sachverständige nach Erfordernis zum Verfahren hinzuzuziehen.

Gäste**Mitglieder der Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin****Jelisaweta Kamm**

Vorsteherin und Vorstand der Bezirksverordnetenversammlung

Mitglieder des Abgeordnetenhauses von Berlin**Kammervertretung****Anja Kotlan, Weronika Baran**

Architektenkammer Berlin
Referat Wettbewerbe und Vergabe

Annalie Schoen

Architektenkammer Berlin
Ausschuss Wettbewerbe und Vergabe

Marion Pristl

Baukammer Berlin

Verfahrensbetreuung und Vorprüfung**C4C | competence for competitions Part mbB**

Lützowstraße 93, 10785 Berlin
Tel.: +49 (0) 30/ 702 444 25
office@c4c-berlin.de

in Zusammenarbeit mit

Dipl.-Ing. Ulrike Lickert - Architektin

Knaackstraße 78, 10435 Berlin

Dipl. Ing. Philipp Sattler - Landschaftsarchitekt

Neue Kantstr. 9, 14057 Berlin-Charlottenburg

SONDERVORPRÜFUNG

Sandy Reschke

MNP Ingenieure GmbH, Nachhaltigkeit und
Lebenszyklusbetrachtung

NN

Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH,
Kostenprüfung

NN

SPECHT KALLEJA + PARTNER BERATENDE
INGENIEURE GmbH, Tragwerksplanung/Statik

NN

CDI Ingenieure Matias Ceschi, Vorbeugender Brandschutz

⁰⁴⁰ Die Vorprüfung der Arbeiten erfolgt durch das Büro C4C in enger Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, dem Bezirk Berlin-Mitte unter Hinzuziehung von den genannten sowie ggf. weiteren Sachverständigen.

1.6 VERZEICHNIS DER WETTBEWERBSUNTERLAGEN

041 Die vollständigen Auslobungsunterlagen stehen auf der Internet-Plattform

<https://ovf.wettbewerbe-aktuell.de/de/wettbewerb-41824>

uneingeschränkt und gebührenfrei zum Download zur Verfügung.

A | AUSLOBUNG

- Vorliegende Auslobung (pdf)

B | PLANUNTERLAGEN

- Lageplan des Planungsgebietes (pdf, vwx, dwg/dxf)
- Leitungs-/Medienpläne (Fernwärme, Gas, Strom, Telekommunikation, Wasser/Abwasser) (vwx, dwg/dxf)
- Layoutvorlage Präsentationspläne (pdf, vwx, dwg/dxf)
- CAD-Plan mit Prüflayern, je Phase (pdf, vwx, dwg/dxf)
- Schnitte und Ansichten der Nachbarbebauung (Bestand HdS und Neuplanungen WBM, X1 ZKB)

C | WEITERE UNTERLAGEN

- Städtebaulicher Entwurf „Haus der Statistik“ (pdf)
- Gestaltungskonzept „Haus der Statistik“ (pdf)
- Detailliertes Raumbedarfsprogramm (xlsx, pdf)
- Raum- und Funktionsdiagramm (pdf)
- Machbarkeitsstudie STP Architekten (pdf)
- Geotechnischer Bericht zu Baugrund und Gründung, BFM, 03.2022
- BNB-Zielvereinbarung, MNP Ingenieure, 10.2021
- Energetisches Pflichtenheft, MNP Ingenieure, 10.2021
- Energiekonzept, BLS Energieplan, 11.2022
- Konzeptplanung für die Niederschlagsentwässerung, Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker, 10.2021
- Planungsdokumentation „Haus der Statistik“ (Modellprojektbroschüren 1 - 3, pdf)
- Fotos des Umgebungsmodell (Stadtmodell)

D | FORMBLÄTTER

- Formblatt „Kennwerte und Nachhaltigkeit“ (xlsx, pdf)
- Planformular „Lageplan“ (pdf, vwx, dwg/dxf)
- Formblatt „Verfassererklärung“, je Phase (pdf)
- Formblatt „Arbeitsmodell“ (Einsatzschablone als pdf, vwx, dwg/dxf)

E | ZUSÄTZLICHE DOKUMENTE/MATERIALIEN

- 042 Weitere Dokumente/Materialien, welche im Laufe des Wettbewerbsverfahren zusätzlich bereitgestellt werden:
- das Protokoll des Rückfragenkolloquiums der 1. Phase
 - das Protokoll der Preisgerichtssitzung der 1. Phase
 - die Modelleinsatzplatte (zur 2. Phase)
 - das Protokoll des Rückfragenkolloquiums der 2. Phase

F | NUR ZUR INFORMATION: VERGABEUNTERLAGEN ZUM NACHGESCHALTETEN VGV-VERFAHREN

- 043 Die Ausloberin hat die bereitgestellten Plangrundlagen geprüft und recherchiert. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Haftung, Garantie, Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder die letzte Aktualität übernommen wird.

1.7 GEFORDERTE WETTBEWERBSLEISTUNGEN

Formale Vorgaben

- 044 Die Unterlagen sind je nach Dokument
- in **Papierform** und
 - als Datei(en) über den **Upload**-Dienst von [wettbewerb.de](#) **aktuell**
- einzureichen. Die folgende Aufstellung zeigt die Form der jeweils einzureichenden Abgabeunterlagen.
- 045 In **Papierform** sind zu übergeben
- Präsentationspläne (gerollt, nicht gefaltet, nicht auf Tafeln aufgezogen)
 - Prüfplan (gefaltet, ggf. schwarz-weiß)
 - Verkleinerungen der Präsentationspläne (Format DIN A3)
 - Berechnungen
 - Erläuterungstext
 - Verfassererklärung (in verschlossenem, undurchsichtigem Umschlag)
- 046 Als Dateien durch **Upload** sind zu übergeben:
- Präsentationspläne als pdf- und jpg-/tiff-Dateien (zur Reproduktion im Vorprüfbericht und in der Dokumentation). Die jpg-/tiff-/pdf-Dateien sollen der Originalgröße der Präsentationspläne entsprechen und (wenn gerastert) eine Auflösung von mindestens 300 dpi haben.
 - Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten als CAD-Datei(en) im Format dxf, dwg oder vwx (Prüfpläne zur Vorprüfung, die Berechnung der Arbeiten erfolgt mittels Vectorworks).
 - Berechnungen als xls- und als pdf-Datei
 - Erläuterungstext als pdf- sowie als docx- oder txt-Datei
- 047 Zusätzlich als BackUp können auf einem **Datenträger** (z. B. USB-Stick) mit den o. g. Plänen übergeben werden (Dateien wie Upload):
- Präsentationspläne
 - Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten als CAD-Datei(en) im Format dxf, dwg oder vwx
 - Berechnungen als xls- und als pdf-Datei
 - Erläuterungstext als pdf- sowie als docx- oder txt-Datei
- 048 Die Verfassererklärung ist **nicht** digital einzureichen.
- 049 Pro Teilnehmenden darf nur ein Beitrag eingereicht werden. Jede Arbeit darf nur eine Lösung enthalten.

KENNZEICHNUNG DER ARBEITEN

- 050 Die Wettbewerbsarbeiten sind in allen Teilen durch eine selbst gewählte, gleichlautende Kennzahl aus sechs arabischen Ziffern zu kennzeichnen. Sie ist auf jedem Blatt in der rechten oberen Ecke (in einem Feld von 1 cm Höhe und 6 cm Breite), auf den verschlossenen Umschlägen, auf dem Einsatzmodell und auf der Planrolle anzubringen. Als Kennzahl dürfen weder Datum der Abgabe, Zahlenreihen noch Geburtsdaten der Verfasser:innen gewählt werden.
- 051 In der zweiten Wettbewerbsphase ist eine andere Kennzahl als in der ersten Phase zu verwenden.
- 052 Zur Wahrung der Anonymität sind jene im Original einzureichenden Unterlagen in verschlossenem Zustand und ohne Hinweise auf die Verfasser:innen mit dem Vermerk: **„Rathaus der Zukunft“** und der selbst gewählten Kennzahl (siehe oben) einzureichen. Bei Zustellung durch Post- oder Kurierdienst ist die Empfängerin als Absender anzugeben:

C4C | competence for competitions Part mbB

Lützowstraße 93, 10785 Berlin

- 053 Alle Dateien und Unterlagen sind anonymisiert einzureichen. Ggf. vorhandene digitale Signaturen (z. B. Benutzerinformation) in Dateien sind zu entfernen bzw. zu anonymisieren.
- 054 Die Dateien sind nach dem folgenden Schema zu benennen:
- Präsentationsplan: Kennziffer_Plan.Endung
z. B.: „123456_Plan.pdf“
 - CAD-Dateien: Kennziffer_CAD-Plan.Endung
z. B.: „123456_CAD-Plan.dxf“
 - Berechnungen: Kennziffer_Kennwerte.Endung
z. B.: „123456_Berechnung.xls“
 - Erläuterungstext: Kennziffer_Erlaeuterung.Endung
z. B.: „123456_Erlaeuterung.doc“

SONDERBESTIMMUNGEN FÜR TEILNEHMER:INNEN AUS DEM AUSLAND:

- 055 Mitunter ist bei Sendungen aus dem Ausland die Einhaltung der oben genannten Regelungen nicht möglich. In diesem Falle wird die Sendung durch das koordinierende Büro sofort nach Eingang anonymisiert.
- 056 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 „0“ (no commercial value) zu setzen.

EINREICHUNG VON DATEIEN

- 057 Alle digitalen Leistungen (Dateien) sind anonym auf die Plattform <https://ovf.wettbewerbe-aktuell.de/de/wettbewerb-41824> hochzuladen. Bitte fassen Sie Ihre Dateien in eine oder mehrere, sinnvoll gegliederte zip-Dateien zusammen. Die Größe einer zip-Datei darf auf Grund der Dauer des Uploads eine Größe von 300 MB nicht überschreiten.

MEHRLEISTUNGEN

- 058 Das Leistungsbild für den Wettbewerb ist präzise formuliert. Über diese Anforderungen hinausgehende Leistungen werden durch die Vorprüfung im Vorfeld der Preisgerichtssitzung nach einheitlichen Kriterien verdeckt und bei der Beurteilung durch das Preisgericht nicht berücksichtigt.

LAYOUTVORLAGE (1. PHASE)

- 059 Zur besseren Vergleichbarkeit der eingereichten Arbeiten und zur leichteren Orientierung wird den Teilnehmer:innen eine **Layoutvorlage** auf Basis der geforderten Blattformate und der benötigten Darstellungen bereitgestellt. Alle Teilnehmer:innen werden gebeten, diese Layoutvorlage zu berücksichtigen. Die Vorlage wird in den gängigen Dateiformaten als Download zur Verfügung stehen (dxf/dwg, vwx, pdf).

VERFASSENDENERKLÄRUNG

- 060 Durch ihre Unterschriften auf den Verfassendenerklärungen versichern die Teilnehmer:innen, dass
- kein Teilnahmehindernis im Sinne von § 4 Abs. 2 RPW 2013 vorliegt,
 - sie zur Einreichung der Wettbewerbsarbeit entsprechend der Auslobung und im Sinne von § 4 Abs. 1 RPW 2013 berechtigt und geistige Urheber:innen der Wettbewerbsarbeit sind,
 - sie zum Zweck der weiteren Bearbeitung der dem Verfahren zugrunde liegenden Aufgabe die Befugnis zur Nutzung und Änderung der Wettbewerbsarbeit sowie zur Einräumung zweckentsprechender Rechte an die Ausloberin besitzen,
 - sie mit der Beauftragung zur weiteren Bearbeitung einverstanden sind,
 - sie zur fach- und termingerechten Durchführung des Auftrages berechtigt und in der Lage sind.
- 061 Die Teilnehmer:innen versichern darüber hinaus, dass sie sowie ihnen verwandtschaftlich oder wirtschaftlich verbundene Personen oder Personen, die sonst Kenntnis von der Entwurfsarbeit erlangt haben, nicht die Ausstellung der Wettbewerbsbeiträge nach Abschluss der 1. Phase sowie vor der Preisgerichtssitzung der 2. Phase besuchen werden. Die Nichtbeachtung führt zum Ausschluss der Arbeit vom Verfahren beziehungsweise zur Aberkennung eines gegebenenfalls verliehenen Preises oder einer Anerkennung. Zudem versichern die Verfasser:innen mit ihrer Unterschrift, dass sie mit den Verfahrensbedingungen der Auslobung gemäß RPW 2013 einverstanden sind.
- 062 Außerdem erklären die Verfasser:innen, dass personenbezogene Daten im Zusammenhang mit diesem Wettbewerb bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in Form einer automatisierten Datei geführt werden dürfen.

Leistungen 1. Phase

1. Präsentationspläne

(Abgabe in Papierform und digital per Upload, Dateiformat pdf)

- 063 Die Konzepte sollen auf **einem Blatt, Größe DIN A0** im Hochformat unter Verwendung der **Layoutvorlage** dargestellt werden.
- 064 Folgende Bestandteile sind auf den Plänen darzustellen:

1A. KONZEPTION

- 065 Herleitung und Darstellung der städtebaulichen, architektonischen, gestalterischen und funktionalen Konzeption für das Hochhaus und den Freiraum in freier Form (Piktogramme, Diagramme, Axonometrien, Grafiken) mit Aussagen zu:
- Leitidee
 - Städtebauliche Herleitung der Gebäudekubatur, Höhe
 - Architektonische Gestaltung, Baumassenanordnung, -gliederung
 - Konzeption der Nutzungsmischung, -anordnung und -verschränkung
 - Übergeordnetes Freiraumkonzept
 - Nachhaltigkeit mit Konzeptideen zur Erreichung von Klimaneutralität in Errichtung und Betrieb

1B. LAGEPLAN M 1:1.000

- 066 Der Lageplan mit Darstellung des städtischen Kontextes im Maßstab 1:1.000 dient der Darstellung folgender Informationen:
- Städtebauliches Konzept unter Einbeziehung des Außenraums
 - Aufsicht der Baukörper mit Angabe der Anzahl der Geschosse, Gebäudehöhen bezogen auf Normalhöhennull (NHN), Dachformen, ggf. Dachnutzungen, Gebäudeeingänge
 - Verkehrsflächen / Erschließung (Eingänge, Anlieferung, Ein-/ Ausfahrten Tiefgarage, Feuerwehrflächen, Vorfahrten)
 - Freiräume mit Eintragung der Bäume und begrünten Flächen, Angabe der Nutzungen, Zuwegungen
 - Eintragung der Abstandsflächen aller Gebäudeseiten

1C. SCHEMATISCHE GRUNDRISSSE M 1:500

- 067 Die Grundrisse aller unterschiedlichen Geschosse zeigen die Anordnung der übergeordneten Nutzungsbereiche des Raumprogramms sowie die Verkehrsflächen und die Erschließung (Eingänge, Aufzüge, Treppen, Anlieferung, Ein-/Ausfahrten).
- 068 Der Grundriss der Eingangsebene soll im Gesamtzusammenhang seines umgebenden Freiraums und der benachbarten Gebäude gezeigt werden. Insbesondere die Konzeption der Sockelzone mit ihren öffentlichen Nutzungen in Korrespondenz mit dem öffentlichen Außenraum soll gezeigt werden.
- 069 Alle weiteren unterschiedlichen Geschosse des Hochhauses sind schematisch mit den o.g. Informationen darzustellen.

1D. SCHEMATISCHE SCHNITTANSICHTEN M 1:500

- 070 Anhand von mindestens zwei schematischen Schnittansichten soll die Gliederung und Gestaltung des Neubaus gezeigt werden.
- 071 Mindestens eine Schnittansicht entlang der Nord-Süd-Achse mit Blick Richtung Osten zeigt die Ansicht an der Otto-Braun-Straße im Verhältnis zu den Nachbargebäuden, insbesondere zum „Haus der Statistik“.
- 072 In allen Schnitten/Schnittansichten sind Höhenangaben zu allen Geschossen (OKFF) einzutragen. Die Fußbodenhöhe der Eingangsebene ist mit $\pm 0,00$ m zu definieren und gegenüber NHN in Relation zu setzen.

1E. AUSSCHNITT FASSADENANSICHT/-SCHNITT M 1:50

- 073 Anhand eines selbst gewählten Ausschnittes im Maßstab 1:50 soll die geplante Anmutung, Gestaltung und Materialität der Fassade in Zusammenhang mit der Konzeption von Tragwerk und Technik in Ansicht und Schnitt vertieft dargestellt werden.

Hinweis: Fotorealistische Renderings sind in der ersten Phase ausdrücklich nicht erwünscht. Diese werden durch die Vorprüfung für die Preisgerichtssitzung verdeckt und nicht in die Bewertung einbezogen.

2. Prüfpläne

(keine Verkleinerungen, keine Layoutdateien, Abgabe in Papierform und CAD-Pläne digital per Upload)

- 074 Ein kompletter Satz der Präsentationspläne, einfach schwarz-weiß auf Standardpapier, mit ausreichender Vermaßung, dem Nachweis der Abstandsflächen und der Rettungswege/Feuerwehrflächen, der Nutzungszuordnung der Flächen in den Grundrissen, sowie Angaben der Höhen in Schnitten und Ansichten, in Originalpapiergröße.
- 075 Zudem sind sämtliche Plandarstellungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) als **digitale CAD-Zeichnungen** im Format dwg/dxf oder vwx einzureichen.
- 076 Für die Vorprüfung sind in den digitalen CAD-Plänen alle Nettogrundrissflächen (NGF) raumweise als geschlossene Polygone anzulegen, um ein digitales Aufmaß und die problemlose Übertragung der Flächen in das CAD-System der Vorprüfung (Vectorworks) zu ermöglichen (keine Layout-Dateien).
- 077 Die Raum- und Flächenbezeichnungen werden im Formblatt „Flächen und Kennwerte“ zusammengefasst vorgegeben und sind in allen Zeichnungen zu übernehmen.
- 078 Den Teilnehmenden wird eine CAD-Datei mit der Definition der entsprechenden Layer/Klassen und eine ausführliche Erläuterung hierzu mit den Auslobungsunterlagen zur Verfügung gestellt.

3. Verkleinerungen auf DIN A3

(Abgabe in Papierform)

- 079 Ein kompletter Satz der Präsentationspläne, der in den Inhalten mit den Originalen übereinstimmt, ist als Verkleinerung zur Vorprüfung erforderlich. Die Pläne sind auf A3 zu verkleinern.

4. Berechnungen von Flächen und Rauminhalten

(Abgabe in Papierform und digital per Upload, Dateiformat pdf/xlsx)

- 080 Berechnungen von Flächen, zusammengefasst im Formblatt „Flächen und Kennwerte“ mit den folgenden Angaben:
- Bruttogrundfläche (differenziert BGF-R und BGF-S sowie oberirdisch und unterirdisch).
 - Raumprogrammfläche (NUF),
 - Bruttorauminhalt oberirdisch/unterirdisch (BRI-R und BRI-S*)
 - Bebaute Fläche, oberirdisch sowie unterirdisch (oBF, uBF)
- 081 Angaben zu Nachhaltigkeitsaspekten, zusammengefasst im Formblatt „Nachhaltigkeit“ mit den folgenden Angaben:
- Flächenanteile opaker und transparenter Hüllflächen,
 - Flächenanteile begrünter Gebäudeteile und PV-Flächen,
 - Verwendung nachwachsender Rohstoffe in den Bauteilen

*Regelfall und Sonderfall gemäß DIN 277-1:2016-01

5. Erläuterungsbericht

(Abgabe in Papierform und digital per Upload, Dateiformat pdf/docx)

- 082 Dem Erläuterungstext soll eine prägnante Beschreibung der Leitidee (maximal 200 Zeichen) vorangestellt werden.
- 083 Schriftliche Erläuterung der städtebaulichen und architektonischen Konzeption; Aussagen zu den geplanten Bau- und Materialqualitäten sowie zum Tragwerks-, Brandschutz-, Energie- und Nachhaltigkeitskonzept. Umfang möglichst nicht mehr als zwei DIN A4 Seiten, getrennt von den Plänen.

6. Planformular Lageplan

(Abgabe in Papierform und digital per Upload, Dateiformat dwg, dxf oder vwx)

- 084 In einem vorgegebenen Formular in Form eines Lageplans ist die schematische Dachaufsicht mit Geschosszahlen und Erschließung einzutragen. Diese Grafik wird im Vorprüfbericht abgedruckt.

7. Arbeitsmodell M 1:500

- 085 Gefordert ist ein einfaches Arbeitsmodell des Gebäudes im Maßstab 1 : 500 ohne Grundplatte zur Veranschaulichung der Kubatur, Gliederung und Höhenentwicklung des Baukörpers
- 086 Zur Beurteilung des Volumens im städtischen Kontext wird für die Preisgerichtssitzung das Berliner Stadtmodell für das Areal „Haus der Statistik“ ergänzt, die Neukonzeption des städtebaulichen Rahmenplans eingearbeitet und insgesamt zwei weitere Segmente als Umgebungsmodell ausgeliehen (siehe hier https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtmodelle/de/stadtmodell_500.shtml).
- 087 Die Einsatzmodelle werden durch die Vorprüfung auf dünnen Grundplatten (Polystyrol 0,3 mm o. vgl.) positioniert und in der Preisgerichtssitzung in das Umgebungsmodell eingestellt. Für die korrekte Positionierung des Gebäudes werden alle Teilnehmer:innen gebeten im vorgegebenen Formblatt die Position des Modellkörpers einzutragen und mit dem Modell einzureichen.
- 088 In der zweiten Phase wird erneut ein Massenmodell im Maßstab 1:500 gefordert.

8. Verfassendenerklärung

(Abgabe in Papierform)

- 089 Ausgefülltes Formblatt „Verfassendenerklärung“ in einem verschlossenen, undurchsichtigen Briefumschlag. Der Umschlag ist mit der selbst gewählten Kennzahl und dem Zusatz „Verfassendenerklärung“ zu beschriften.
- 090 Zusammen mit der Verfassendenerklärung ist in der 1. Phase ein Nachweis der Teilnahmeberechtigung (Kopie der Kammerurkunde oder Vergleichbares) einzureichen.

Leistungen 2. Phase

1. Präsentationspläne

(Abgabe in Papierform und digital per Upload)

091 Die Konzepte können auf bis zu sechs DIN A0 Blättern im Hochformat dargestellt werden. Folgende Bestandteile sind auf den Plänen darzustellen:

1A. KONZEPTION

092 Herleitung und Darstellung der städtebaulichen, architektonischen, freiraumplanerischen und funktionalen Konzeption für das Hochhaus und den Freiraum in freier Form (Piktogramme, Diagramme, Axonometrien, Grafiken) mit Aussagen zu:

- Leitidee
- Städtebauliche Herleitung der Gebäudekubatur, Höhe
- Architektonische Gestalt, Baumassenanordnung, -gliederung
- Konzeption der Nutzungsmischung, -anordnung und -verschränkung
- Übergeordnetes Freiraumkonzept
- Nachhaltigkeitskonzept / Grundidee der Nachhaltigkeit mit Strategie zur Erreichung von Klimaneutralität im Betrieb und Reduktion der Treibhausgasemissionen in der grauen Energie
- Erschließungskonzept
- Materialien und Baugestaltung

1B. LAGEPLAN M 1:500

093 Der Lageplan dient der Veranschaulichung der städtebaulichen Konzeption unter Einbeziehung der Außenräume. Folgende Informationen sind darzustellen:

- Übergeordnetes Gesamtkonzept mit Darstellung der Baukörper im städtischen Kontext (Baukörperaufsicht mit Angabe der Geschosshöhen, Gebäudehöhen, Dachformen)
- Stadtgestalt und öffentlicher Freiraum (Darstellung der Freiraumtypen, -verteilung und -vernetzung, Rad- und Fußwegführung, ruhender Verkehr, Fahrradstellplätze, Eintragung der Bäume)
- Verkehrsflächen, und Erschließung (Gebäudeeingänge, Aus-/ Einfahrt Tiefgarage, Anlieferung und Feuerwehrlflächen, sonstige Ein-/Aus-/Vorfahrten)
- Eintragung der Abstandsflächen, eindeutige Kennzeichnung der opaken und transparenten Dachflächen sowie der energetisch relevanten Bauteile (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) und ggf. der Gründachflächen

094 Der Lageplan ist genordet und mit einem grafischen Maßstab versehen. Die Gebäudehöhe ist bezogen auf Normalhöhennull (NHN) anzugeben.

1C. GRUNDRISSE M 1:200

095 Die Grundrisse aller unterschiedlichen Geschosse / Ebenen zeigen die Konstruktionsflächen, die Nutzungsverteilung innen (und ggf. außen) unter Angabe der

Raumbezeichnungen gemäß Raumprogramm einschl. Technikflächen und Schächte sowie Verkehrsflächen und Erschließung (Eingänge, Aufzüge, Treppen, Anlieferung, Ein-/Ausfahrten).

096 Der **Grundriss der Eingangsebene** soll **im Gesamtzusammenhang** der Nachbargebäude und des näheren umgebenden Freiraums sowie der äußeren Erschließung **im Maßstab 1:200** dargestellt werden.

097 Der Grundriss des ersten Obergeschosses sowie alle weiteren, unterschiedlichen Geschosse sind ebenfalls im Maßstab 1:200 zu zeigen.

098 Die Grundrisse können gedreht werden, jedoch muss Norden „oben“ auf dem Blatt liegen.

1D. ANSICHTEN UND SCHNITTE M 1:200/500

099 Anhand von aussagekräftigen Ansichten und Schnitten sollen die Gliederung und Gestaltung des Neubaus sowie die Integration der geplanten Bebauung in die bestehende Situation gezeigt werden. Mindestens **eine wesentliche Ansicht sowie ein Schnitt** sind im Maßstab 1:200 darzustellen, alle weiteren zum Verständnis des Entwurfs erforderlichen Ansichten und Schnitte im Maßstab 1:500.

100 In den Schnitten und Ansichten sind die Höhenangaben zu allen Geschossen (OKFF) einzutragen. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses ist dabei mit $\pm 0,00$ m zu definieren und gegenüber NHN in Relation zu setzen.

1E. ZWEI RÄUMLICHE DARSTELLUNGEN

101 Zwei perspektivische Darstellungen aus der Fußgängerperspektive, eine Darstellung mit Blick von Außen auf das Gebäude sowie eine Darstellung im Übergangsbereich der öffentlichen in die halböffentlichen Zonen werden verbindlich gefordert. Beide sollen jeweils nicht größer als DIN A3 sein. Größere Abbildungen werden durch die Vorprüfung für die Preisgerichtssitzung verdeckt und nicht in die Bewertung einbezogen.

102 Für fotorealistic dargestellte Perspektiven gilt: Von den oben genannten zwei Darstellungen ist maximal eine als fotorealistic Darstellung zulässig. Weitere fotorealistic Darstellungen werden ausnahmslos durch die Vorprüfung für die Preisgerichtssitzung verdeckt und nicht in die Bewertung einbezogen.

103 Die Konkretisierung der Blickwinkel erfolgt mit Beginn der zweiten Phase.

1F. DETAILDARSTELLUNGEN IN GRUNDRISS, ANSICHT UND SCHNITT, M 1:50

104 Mindestens ein Ausschnitt einer typischen Fassade soll in Grundriss, Ansicht und Schnitt die Konstruktion, die Materialwahl und die beabsichtigte Anmutung im Detail erläutern. Es werden Aussagen zu den folgenden Themen erwartet:

- Materialqualität und -stärken inkl. Dämm- und Speichermassenkonzept
- Verhältnis opaker und transparenter Flächen
- mechanische Belüftung,
- zu öffnende und feststehende Fassadenelemente,

- Sonnenschutz und ggf. Blendschutz,
- Maßnahmen zu Schallschutz und Raumakustik,
- Gebäudetechnik, natürlicher Lichteintrag und Beleuchtung

1G. WEITERE DARSTELLUNGEN

- 105 Schematische Verdeutlichung des Tragwerkskonzepts und der Konstruktion in frei wählbarem Maßstab, einschl. Aussagen zum global warming potential (GWP) des Tragwerks.
- 106 Energiekonzept als Schaubild (mit Erläuterung der wesentlichen Elemente und Prinzipien des Energiekonzepts während der Heiz- und Kühlperiode), Aussage zu Fallwinden / Thermik.

2. Prüfpläne

(keine Verkleinerungen, keine Layoutdateien, Abgabe in Papierform und CAD-Pläne digital per Upload)

- 107 **Ein kompletter Satz der Präsentationspläne**, einfach schwarz-weiß auf Standardpapier, mit ausreichender Vermaßung, dem Nachweis der Abstandsflächen und der Rettungswege/Feuerwehrlflächen, der Nutzungszuordnung der Flächen in den Grundrissen, sowie Angaben der Höhen in Schnitten und Ansichten, in Originalpapiergröße.
- 108 Zudem sind sämtliche Plandarstellungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) als **digitale CAD-Zeichnungen** im Format dwg/dxf oder vwx einzureichen.
- 109 Für die Vorprüfung sind in den digitalen CAD-Plänen alle Nettogrundrissflächen (NGF) raumweise als geschlossene Polygone anzulegen, um ein digitales Aufmaß und die problemlose Übertragung der Flächen in das CAD-System der Vorprüfung (Vectorworks) zu ermöglichen (keine Layout-Dateien).
- 110 Die Raum- und Flächenbezeichnungen werden im Formblatt „Flächen und Kennwerte“ zusammengefasst vorgegeben und sind in allen Zeichnungen zu übernehmen.
- 111 Den Teilnehmenden wird eine Datei mit der Definition der Layer/Klassen und eine ausführliche Erläuterung hierzu mit den Auslobungsunterlagen zur Verfügung gestellt.

3. Verkleinerungen auf DIN A3

(Abgabe in Papierform)

- 112 Ein kompletter Satz der Präsentationspläne, der in den Inhalten mit den Originalen übereinstimmt, ist als Verkleinerung zur Vorprüfung erforderlich. Die Pläne sind auf A3 zu verkleinern.

4. Berechnungen Flächen, Rauminhalten, Kosten und Treibhausgasemissionen

(Abgabe in Papierform und digital per Upload)

- 113 Berechnungen von Massen, Flächen und Rauminhalten im Formblatt „Flächen und Kennwerte“ (übersichtliche

und nachvollziehbare Berechnung der Kennwerte und Flächen: BGF differenziert nach R und S sowie oberirdisch und unterirdisch, THG als life cycle analysis (LCA)).

114 Baubeschreibung nach DIN 276 zu den KG 300 bis 500 (bis zur 2. Bauteilebene) unter Verwendung des Formblatts. Diese dient im Besonderen der vergleichenden Prüfung der zu erwartenden Baukosten der Beiträge im Rahmen der Vorprüfung.

5. Erläuterungsbericht

(Abgabe in Papierform und digital per Upload)

- 115 Dem Erläuterungsbericht (maximal 5 DIN A4 Seiten) soll eine prägnante Beschreibung der Leitidee (maximal 200 Zeichen) vorangestellt werden. Eine schriftliche Erläuterung der städtebaulichen und architektonischen Konzeption wird begrüßt. Weitere erläuternde Aussagen zu den folgenden Themen werden erwartet:
- Nachhaltigkeitskonzept (max. 2 DIN A4)
 - Erläuterung zur Umsetzung von Konstruktion, Tragwerk, Materialien, nachhaltiger Baustoffeinsatz
 - Erläuterung der brandschutztechnischen Konzeption
 - Aussagen zur Barrierefreiheit
 - Erläuterung des Mobilitätskonzeptes
 - Erläuterung zum Freiraumkonzept, Materialitäten, Aussagen Regenwasserbewirtschaftungskonzept
- 116 Der Erläuterungsbericht ist getrennt von den Plänen abzugeben.

6. Planformular Lageplan

(Abgabe in Papierform und digital per Upload, Dateiformat dwg, dxf oder vwx)

- 117 In einem vorgegebenen Formular in Form eines Lageplans ist die schematische Dachaufsicht mit Geschosszahlen und Erschließung einzutragen. Diese Grafik wird im Vorprüfbericht abgedruckt.

7. Arbeitsmodell M 1 : 500

- 118 Ein Einsatzmodell des Gebäudes im Maßstab 1 : 500 auf gelieferter Einsatzplatte.

8. Verfassendenerklärung

(Abgabe in Papierform)

- 119 Ausgefülltes Formblatt „Verfassendenerklärung“ in einem verschlossenen, undurchsichtigen Briefumschlag. Der Umschlag ist mit der selbst gewählten Kennzahl und dem Zusatz „Verfassendenerklärung“ zu beschriften.

9. Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

(Abgabe in Papierform und digital per Upload, Dateiformat pdf)

1.8 BEURTEILUNGSVERFAHREN UND VORPRÜFUNG

- 120 Das Beurteilungsverfahren ist unter § 6 Abs. 2 sowie in den Anlagen VI und VII der RPW 2013 dargestellt. Die Arbeiten werden hinsichtlich der fristgerechten Einlieferung und der Vollständigkeit der Unterlagen sowie der Erfüllung der inhaltlichen Anforderungen wertungsfrei vorgeprüft. Bei der Erfüllung dieser Aufgabe können die Sachverständigen zur Unterstützung der Vorprüfung hinzugezogen werden. Die Vorprüfung wird bei Bedarf verstärkt.
- 121 Bei der Vorprüfung und Beurteilung der Arbeiten sollen insbesondere folgende Kriterien Berücksichtigung finden. Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar.

Beurteilungskriterien 1. Phase

GESAMTKONZEPT

- Qualität der stadträumlichen Bezüge und Gestaltung
 - Einbindung in das Areal „Haus der Statistik“
 - Verknüpfung stadträumliche-grüne Gestaltung im Sockelbereich
- Qualität der Adressbildung, Orientierung und Raumbildung
 - Identität, Ablesbarkeit als Rathaus der Zukunft
- Qualität der architektonischen Gestalt
- Qualität der Erschließung
 - Funktionale Zuordnungen, Nutzungsverteilung öffentlich / halböffentlich
 - Vertikale Erschließungssysteme und Organisation auf den Etagen
- Inklusion und Barrierefreiheit
- Funktionalität und zu erwartende Programmerfüllung
- Qualität von Nachhaltigkeitskonzept und Ressourcenschonung
- Wirtschaftlichkeit, Genehmigungsfähigkeit, Abstandsflächen, Verschattung

Beurteilungskriterien 2. Phase

GESAMTKONZEPT

- Leitidee
- Qualität des städtebaulichen und architektonischen Gesamtkonzepts
- Gestaltung und Wirkung des Baukörpers, Anordnung und Gliederung der Baumassen
- Adress- und Identitätsbildung, Ablesbarkeit als Rathaus der Zukunft innen und außen
- Qualität der architektonischen Gestalt
- Funktionalität der Nutzungsverteilung und -anordnung, äußere und innere Erschließung, Orientierung, Qualität von Zugänglichkeit und Zugangsbeschränkung

GESTALTUNGSQUALITÄT UND FUNKTIONALE QUALITÄT (REALISIERUNGSTEIL)

- Qualität der Grundrisse, Raumzuschnitte, Flexibilität, Belichtung, Belüftung
- Erfüllung des Raum- und Funktionsprogramms
- Integration und Anordnung öffentlicher und halböffentlicher Nutzungen
- Vertikale Erschließung, Organisation auf den Etagen, Inklusion und Barrierefreiheit
- Aufwand und Angemessenheit von Konstruktion, Tragwerk, Material, Technik
- Nachhaltigkeit und ressourcenschonender Umgang, Lebenszyklus, Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit, Verwendung nachwachsende Rohstoffe
- Qualität und Schlüssigkeit von Energie- und Nachhaltigkeitskonzept
- Realisierbarkeit und Genehmigungsfähigkeit (u.a. Abstandsflächen, Verschattung, Brandschutz)
- Wirtschaftlichkeit in Errichtung und Betrieb

GESTALTUNGSQUALITÄT FREIRAUM (IDEENTEIL)

- Leitidee
- Raumbildung, Orientierung, Identität
- Einbindung in den städtebaulichen Rahmenplan
- Inklusion und Barrierefreiheit
- städtebauliche und freiräumliche Verflechtung mit dem Umfeld
- gestalterische und funktionale Aufenthaltsqualität
- ökologische und klimarelevante Qualitäten (Resilienz)
- Regenwassermanagement

122 Der Katalog der Beurteilungskriterien (RPW 2013, Anlage I) dient der Strukturierung der Vorprüfung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten durch das Preisgericht. Die genannte Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar. Das Preisgericht behält sich vor, die einzelnen Kriterien zu gewichten und in der 2. Phase die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung vor der Preisgerichtssitzung in seine Entscheidung einzubeziehen.

Ausschlusskriterien / Verstoß gegen bindende Vorgaben

- 123 Für die Wettbewerbsaufgabe werden keine verbindlichen Vorgaben im Sinne der RPW 2013 § 5 Abs. 1 und § 6 Abs. 2 formuliert, deren Nichteinhaltung einen Ausschluss aus dem Verfahren zur Folge hätte. Gleichwohl stellen die beschriebenen Rahmenbedingungen und Aufgabenstellungen die Ziele der Auftraggeberin transparent dar und dienen unter Anwendung der Beurteilungskriterien als Grundlage der Bewertung.
- 124 Wettbewerbsarbeiten, die während der Laufzeit des Wettbewerbs veröffentlicht werden, verstoßen gegen die in § 1 Abs. 4 und § 6 Abs. 2 RPW 2013 geforderte Anonymität und sind von der Beurteilung auszuschließen.

1.9 PREISE UND ANERKENNUNGEN

- 125 Die Wettbewerbssumme (§§ 7 und 9 RPW 2013) wurde auf der Basis der §§ 34, 39, 51 und 55 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Hierbei wurde für den Rathausneubau die Honorarzone IV (Mindestsatz) angesetzt.
- 126 Für Preise und Anerkennungen sowie Aufwandsentschädigungen für die Teilnehmer:innen der zweiten Phase stehen insgesamt 911.000 € zur Verfügung.
- 127 Diese Summe wird aufgeteilt in 394.000 € für Preise im Rahmen des Realisierungsteils (Rathaus) und 117.000 € für den Ideenteil (Freiraum) sowie insgesamt 400.000 € Netto für Aufwandsentschädigungen der Teilnehmer der 2. Phase.
- 128 Die Preisträger werden aus den Teilnehmer:innen des Wettbewerbs ermittelt, folgende Aufteilung der Wettbewerbssumme ist vorgesehen:

REALISIERUNGSTEIL (RATHAUS)

▪ 1. Preis:	158.000 €
▪ 2. Preis:	98.000 €
▪ 3. Preis:	59.000 €
▪ Zwei Anerkennungen zu je	39.500 €

IDEENTEIL (KONZEPT FREIRAUM)

▪ 1. Preis:	59.000 €
▪ 2. Preis:	35.000 €
▪ 3. Preis:	23.000 €

jeweils zzgl. Umsatzsteuer.

- 129 Die Summe für Aufwandsentschädigungen in Höhe von 400.000 € wird zusätzlich und unabhängig von den Preisgeldern unter allen Teilnehmer:innen, die vom Preisgericht zugelassen werden und in der 2. Phase eine prüfungsfähige Arbeit einreichen, zu gleichen Teilen aufgeteilt.
- 130 Die Preise werden nach Entscheidung des Preisgerichts unter Ausschluss des Rechtsweges zugeteilt.
- 131 Das Preisgericht kann einstimmig eine andere Verteilung der Preise und Anerkennungen beschließen oder Preisgruppen bilden. Die Gesamtsumme kommt dabei in jedem Falle zur Auszahlung.
- 132 Die gesetzliche Umsatzsteuer von derzeit 19 % ist in den genannten Beträgen nicht enthalten und wird den inländischen Teilnehmer:innen zusätzlich ausgezahlt.
- 133 Mit der Zahlung der Preisgelder und Anerkennungen sind grundsätzlich sämtliche Ansprüche (ausgenommen zu Folgeaufträgen) der Teilnehmer:innen am Wettbewerb abgegolten.

1.10 WEITERE BEARBEITUNG

- 134 Das Preisgericht gibt eine schriftliche Empfehlung für die weitere Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe. Unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts erfolgt die weitere Beauftragung auf der Grundlage eines Verhandlungsverfahrens gemäß VgV.
- 135 Die Beauftragung wird an ein Architekturbüro als Generalplanende oder eine Bietergemeinschaft von Architekt:innen als Generalplanende erfolgen.
- 136 Die Beauftragung erfolgt gemäß ABau Berlin in Leistungsstufen. Die Auftraggeberin beabsichtigt, mit Vertragsabschluss, die Leistungsstufe 1, Lph 2 bzw. Lph 1-2 zu beauftragen.
- 137 Darüber hinaus sieht der AG vor, den AN mit weiteren Leistungen der nachfolgenden Leistungsstufe 2, Lph 3 bis 4 und Lph 5 in Teilen (u. a. für kosten- und terminrelevanten Details), für das Leistungsbild Gebäude und Innenräume mit der künstlerischen Oberleitung (Teile Lph 8) sowie mit Besonderen Leistungen zu beauftragen. Die Beauftragung der jeweils nächsten Leistungsstufe kann nur bei Vorliegen der haushaltsrechtlichen Voraussetzungen erfolgen. Ein Rechtsanspruch auf Beauftragung der jeweils nächsten Leistungsstufe besteht nicht.
- 138 Folgende Leistungsbilder sollen stufenweise beauftragt werden:
- Objektplanung Gebäude und/oder Innenräume (§§3 ff. HOAI) - Lph 2 - 4, in Teilen Lph 5 und 8 (künstlerische Bauoberleitung)
 - Objektplanung Freianlagen (§§38 ff. HOAI) Lph 2-4, in Teilen Lph 5
 - Objektplanung Ingenieurbauwerke (§§41 ff. HOAI) Lph 2-4, in Teilen Lph 5
 - Objektplanung Verkehrsanlagen (§§45 ff. HOAI) Lph 1-4, in Teilen Lph 5
 - Tragwerksplanung (§§49 ff. HOAI) Lph 1-4, in Teilen Lph 5
 - Fachplanung Technische Ausrüstung (§§53ff HOAI) Lph 1-4, in Teilen Lph 5
 - Fachplanung für Bauphysik (HOAI, Anlage 1.2) Phase 1 teilweise, 2-4
 - Fachplanung für Geotechnik und oberflächennahe Geothermie (HOAI, Anlage 1.3) Phase 1.2-4.
 - Leistungen für Brandschutz Phase 1-4
 - Leistungen für die Nachhaltigkeitszertifizierung gem. BNB Lph 1-5
 - Fachingenieurleistungen für Fassadentechnik inkl. Photovoltaik und weitere spezifische Leistungspflichten (Planung Wegeleit- und Informationssystem, Höhenzugang und Instandhaltung, Barrierefreiheit)
 - und die übergeordneten Leistungspflichten des Generalplaners.
- 139 Der Umfang der Beauftragung mit allen Leistungsbildern, den spezifischen Leistungspflichten und Besonderen Leistungen können den beiliegenden Vertragsunterlagen entnommen werden.
- 140 Das Auftragsversprechen bezieht sich ausschließlich auf den Realisierungsteil und nicht auf den freiraumplanerischen Ideenteil.
- 141 Es ist vorgesehen, die Lph 5 bis 8 gesondert in einem EU-weiten VgV-Verfahren zu vergeben. Eine Beteiligung der Teilnehmer:innen des Wettbewerbs an dem gesonderten Vergabeverfahren ist dabei grundsätzlich möglich.
- 142 Im Falle einer weiteren Beauftragung werden im Rahmen des Verfahrens erbrachte Leistungen bis zur Höhe des Preisgeldes nicht neu vergütet, wenn der abgegebene Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird (RPW 2013 § 8 Absatz 2)
- 143 Architekt:innen, die nicht Mitglied der Berliner Architektenkammer sind, werden gemäß § 6 Bau- und Architektenkammergesetz verpflichtet, sich bei Auftragserteilung im Verzeichnis auswärtiger Architekt:innen der Architektenkammer Berlin eintragen zu lassen. Bei Bedarf wird die Hinzuziehung eines Kontaktarchitekturbüros empfohlen.
- 144 Die Baumaßnahme wird gemäß ABau - Allgemeine Anweisung für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben Berlins - durchgeführt.

KUNST AM BAU

- 145 Entsprechend den Ausführungen der Allgemeinen Anweisung für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben Berlins (ABau) sind wirtschaftliche Mittel in den Kostengruppen 600 und 700 zur Umsetzung von „Kunst am Bau“ berücksichtigt worden.

1.11 VERHANDLUNGSVERFAHREN

- 146 Zur Teilnahme am Verhandlungsverfahren ist die Anmeldung auf der Vergabepattform des Landes Berlin <https://www.berlin.de/vergabepattform/registrierung> erforderlich.
- 147 Vor der Verhandlung prüft der Auftraggeber das Vorliegen der Eignung anhand der in der Wettbewerbsbekanntmachung bekannt gegebenen Eignungskriterien. Die Preisträger:innen müssen daher die geforderte Eignung anhand der benannten Eignungsnachweise belegen. Eignungslleihe nach § 47 VgV ist möglich.
- 148 Die Eignungskriterien sind in der Bekanntmachung unter Punkt 5.1.9 und in den beiliegenden Informationsunterlagen zum Verhandlungsverfahren aufgeführt.
- 149 Der Auftraggeber verhandelt unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts zunächst mit dem/der 1. Preisträger:in über die Auftragsvergabe.
- 150 Sollten der Beauftragung des/der 1. Preisträger:in wichtige Gründe entgegenstehen, beispielsweise wenn trotz Verhandlungen das Honorarangebot nicht akzeptabel ist oder zentrale vertragliche Regelungen nicht akzeptiert werden, werden alle Preisträger:innen zu Verhandlungen aufgefordert.
- 151 Die Wertung der Angebote bei Verhandlung mit den Preisträger:innen erfolgt anhand der Zuschlagskriterien, die in der EU-Bekanntmachung unter Punkt 5.1.10 und den beiliegenden Informationsunterlagen zum Verhandlungsverfahren beschrieben sind. Der Auftraggeber behält sich darüber hinaus vor, den Auftrag auf Grundlage der Erstangebote zu vergeben, ohne in Verhandlung einzutreten (vgl. § 17 Abs. 11 VgV).

ZUSCHLAGSKRITERIEN

- 152 Grundsätzlich wird im Zuge der Angebotserstellung keine weitere Bearbeitung des Wettbewerbsentwurfs verlangt. Das Wettbewerbsergebnis wird im Vergabeverfahren mit maximal 50 von insgesamt 100 Punkten gewertet.

A. WETTBEWERBSERGEBNIS:

- 1. Preis: 50 Punkte
- 2. Preis: 30 Punkte
- 3. Preis: 0 Punkte

Maximal erreichbare Punktzahl: **50 Punkte**

- 153 Die weiteren Zuschlagskriterien gehen mit den nachstehenden Punktzahlen in die Wertung ein:

B. HONORARANGEBOT - GESAMT:

- 154 Maximal erreichbare Punktzahl: **20 Punkte**

C. PROJEKTEAM:

- 155 Organisation, Qualifikation und Erfahrung des mit der Ausführung des Auftrags betrauten Personals.
Maximal erreichbare Punktzahl: **10 Punkte**

D. PROJEKTUMSETZUNG:

- 156 Qualität und Plausibilität des Ablaufplans und der Darstellung der Instrumente Schnittstellenplanung.
Maximal erreichbare Punktzahl: **20 Punkte**

1.12 EIGENTUM UND URHEBERRECHT

- 157 Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum des Landes Berlin. Das Urheberrecht und das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe bleiben den Verfasser:innen erhalten (§ 8 Abs. 3, RPW 2013).
- 158 Das Land Berlin hat das Recht, nach Abschluss des Wettbewerbs alle eingereichten Wettbewerbsunterlagen ohne weitere Vergütung und ohne Zustimmung und Mitwirkung der Verfasser:innen unbeschränkt zu dokumentieren, auszustellen, zu veröffentlichen (auch über Dritte) und hierfür zu bearbeiten. Die Namen der Verfasser:innen werden dabei genannt.

1.13 HAFTUNG UND RÜCKGABE

- 159 Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haftet die Ausloberin nur im Fall nachweisbar schuldhaften Verhaltens.
- 160 Die nicht prämierten Arbeiten von in Berlin ansässigen Teilnehmer:innen können zu einem Zeitpunkt, der ihnen rechtzeitig mitgeteilt wird, bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen abgeholt werden.
- 161 Die nicht in Berlin ansässigen Büros werden nach Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten per E-Mail angefragt, ob Interesse an einer Rücksendung ihrer Wettbewerbsbeiträge besteht. Die Rücksendung erfolgt nur auf Bestätigung und nur dann, wenn die Unterlagen in transportgerechter und wiederverwendbarer Verpackung eingereicht wurden. Werden die Arbeiten innerhalb der genannten Frist nicht abgeholt oder zurückgefordert, so geht die Ausloberin davon aus, dass die betreffenden Teilnehmer:innen das Eigentum an ihren Arbeiten aufgegeben haben. Die Ausloberin wird dann mit diesen Arbeiten nach seinem Belieben verfahren.

1.14 WETTBEWERBSABLAUF UND TERMINE

Ausgabe der Auslobung

- 162 Die Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen erfolgt ausschließlich digital über die Online-Plattform von wettbewerb-aktuell.de über folgenden Link: <https://ovf.wettbewerb-aktuell.de/de/wettbewerb-41824>.
- 163 Um im Rahmen der Wettbewerbskommunikation sowie am Rückfragenforum teilnehmen zu können, ist zudem eine Anmeldung für den Teilnahmebereich erforderlich.

Rückfragen und Ortsbesichtigung

- 166 Bei den Rückfragen ist auf die entsprechenden Kapitel und Absatznummern der Auslobung Bezug zu nehmen. Die Beantwortung der in Textform eingereichten Rückfragen erfolgt, soweit erforderlich, in Abstimmung mit dem Preisgericht und den Sachverständigen.
- 167 Eine Zusammenstellung der eingereichten Fragen und deren Beantwortung aus jeder Wettbewerbsphase wird unter <https://ovf.wettbewerb-aktuell.de/de/wettbewerb-41824> jeweils uneingeschränkt, vollständig und direkt zur Verfügung gestellt. Sie werden verbindlicher Bestandteil der Auslobung.

1. PHASE

- 168 **Rückfragen** zur Auslobung können bis einschließlich **03.09.2024, 12:00 Uhr** im Rückfragenbereich auf der Wettbewerbsplattform <https://ovf.wettbewerb-aktuell.de/de/wettbewerb-41824> in Textform und in deutscher Sprache durch registrierte Teilnehmer:innen gestellt werden. Sie werden soweit möglich binnen Wochenfrist und spätestens bis zum 13.09.2024 beantwortet.
- 169 Es ist geplant am xx.08.2024 eine **Ortsbesichtigung** mit Führung über das Baufeld durchzuführen. Alle Details zu Ort und Uhrzeit werden den Teilnehmer:innen über die Wettbewerbsplattform rechtzeitig bekannt gegeben.
- 170 Die Teilnahme an der Ortsbesichtigung wird empfohlen. Die Teilnahme ist freiwillig. Ein Anspruch auf Erstattung der Reise- und sonstiger Kosten besteht nicht.

Öffentliche Bürgerinformation zum Wettbewerb

- 164 Zum Auftakt des Wettbewerbs findet am 02. September 2024 eine Informationsveranstaltung zum Wettbewerbsverfahren und zu den Inhalten der Auslobung für alle interessierten Bürgerinnen und Bürger statt.
- 165 Diese Veranstaltung ist ausschließlich der interessierten Öffentlichkeit vorbehalten, die Wettbewerbsteilnehmer:innen sind von dem Besuch der öffentlichen Veranstaltung ausgeschlossen.

2. PHASE

- 171 In der 2. Phase sind **Rückfragen** entsprechend den Rückfragenmodalitäten der 1. Phase über
- 172 <https://ovf.wettbewerb-aktuell.de/de/wettbewerb-41824> in Textform und in deutscher Sprache bis einschließlich **16.01.2025, 12:00 Uhr** zu stellen.
- 173 Am 17.01.2025 um 10:00 Uhr findet eine Ortsbesichtigung mit Führung über das Baufeld statt. Der Ort wird den Teilnehmer:innen der 2. Phase rechtzeitig bekannt gegeben.
- 174 Die Teilnahme an der Ortsbesichtigung wird allen Teilnehmer:innen empfohlen. Die Teilnahme ist freiwillig. Ein Anspruch auf Erstattung der Reise- und sonstiger Kosten besteht nicht.

BESICHTIGUNG DES WETTBEWERBSGEBIETES (ORTSBESICHTIGUNG)

- 175 Das Planungsgebiet ist grundsätzlich frei einsehbar und kann jederzeit selbstständig besichtigt werden. Bedingt durch laufende Baumaßnahmen gelten jedoch Einschränkungen bspw. durch die Fassadenarbeiten am „Haus der Statistik“ und dem Abriss der Häuser G und H.

Abgabe der Arbeiten

- 176 Die Abgabe der Wettbewerbsarbeiten erfolgt in beiden Phasen anonym und sowohl digital per Upload über <https://ovf.wettbewerbe-aktuell.de/de/wettbewerb-41824> als auch analog als Ausdruck. Die Pläne sind jeweils gerollt in einer eckigen Planverpackung und das Modell in einer transportgerechten und wiederverwendbaren Verpackung einzureichen. Die Arbeiten und Modelle müssen bis zum Ablauf der unten genannten Fristen bei der folgenden Adresse eingegangen sein:
- C4C | competence for competitions Part mbB**
Lützowstraße 93, 10785 Berlin
- 177 Als verbindliche Form der Abgabe gilt der Papierausdruck. Die Vorgaben aus Kapitel „Formale Vorgaben“, Seite 17 sind zu beachten.
- 178 Die Teilnehmer:innen tragen die Verantwortung, dass die geforderten Leistungen fristgerecht vorliegen. Es gilt **nicht** das Datum des Poststempels.
- 179 Nach der Abgabefrist der Wettbewerbsarbeiten der 1. und 2. Phase werden jeweils die Kennzahlen der eingegangenen Arbeiten über den Teilnahmebereich <https://ovf.wettbewerbe-aktuell.de/de/wettbewerb-41824> veröffentlicht, so dass alle Teilnehmer:innen kontrollieren können, ob die eigene Wettbewerbsarbeit fristgerecht eingegangen ist.

ABGABEFRISTEN 1. PHASE

- Digitale Abgabe der Unterlagen (Upload)
- Analoge Abgabe der Unterlagen
- Abgabe des Modells

Mittwoch, den 16.10.2024, bis 23:59 Uhr
Donnerstag, den 17.10.2024, bis 18:00 Uhr
Mittwoch, den 23.10.2024, bis 18:00 Uhr

ABGABEFRISTEN 2. PHASE

- Digitale Abgabe der Unterlagen (Upload)
- Analoge Abgabe der Unterlagen
- Abgabe des Modells

Freitag, den 28.02.2025, bis 23:59 Uhr
Montag, den 03.03.2025, bis 18:00 Uhr
Montag, den 10.03.2025, bis 18:00 Uhr

- 180 Es gilt die Mitteleuropäische Zeitzone (MEZ).

Sitzung des Preisgerichts 1. Phase

- 181 Das Preisgericht der 1. Phase tagt in einer voraussichtlich zweitägigen Sitzung am **05.12.2024** und **06.12.2024**.
- 182 Die Preisgerichtssitzungen finden unter Ausschluss der Öffentlichkeit und der Teilnehmer:innen statt. Die Wettbewerbsbeiträge werden dem Preisgericht in nicht werten-der Form durch die Vorprüfung vorgestellt. Im Anschluss daran wird das Preisgericht über die eingereichten Wettbewerbsarbeiten beraten.
- 183 Das Preisgericht in der 1. Phase wählt bis zu 20 Wettbewerbsbeiträge (und ggf. weitere Nachrücker) ohne Kenntnis der Verfasser:innen zur Weiterbearbeitung in der zweiten Phase aus.

Bürger:innenbeteiligung vor der Sitzung des Preisgerichts der 2. Phase

- 184 Um das Wettbewerbsverfahren transparent zu gestalten und das Engagement der Bürger:innen und Anwohner:innen angemessen zu berücksichtigen, werden die anonymisierten Wettbewerbsbeiträge im laufenden Verfahren öffentlich vorgestellt und können von den Bürger:innen kommentiert werden.
- 185 Nach der Vorprüfung der Wettbewerbsarbeiten der 2. Phase wird eine öffentliche Bürger:innenveranstaltung vor der nichtöffentlichen Preisgerichtssitzung durchgeführt. Die Entwürfe der Planungsteams werden öffentlich inhaltlich vorgestellt.
- 186 Das Ergebnis der Veranstaltung wird protokolliert und ausgewertet. Es wird den Mitgliedern des Preisgerichtes zu Beginn der 2. Preisgerichtssitzung vorgetragen und zur Verfügung gestellt.
- 187 Die Anonymität der Wettbewerbsarbeiten bleibt bei der Veranstaltung gewahrt. Die Bürger:innenveranstaltung ist nicht Teil der Preisgerichtssitzung. Daraus folgt, dass Fach- und Sachpreisrichter:innen diese nicht besuchen dürfen, da sie laut RPW 2013 keine Kenntnis von den Arbeiten vor Eröffnung der Preisgerichtssitzung haben dürfen.
- 188 Die Wettbewerbsteilnehmer:innen sowie alle Personen, die Kenntnis von den Wettbewerbsarbeiten erlangt haben (zum Beispiel durch ihre Mitarbeit in den Büros, Sonderfachleute etc.) sind von dem Besuch der öffentlichen Veranstaltung ebenfalls ausgeschlossen.
- 189 Durch ihre Unterschrift auf der Verfassendenerklärung verpflichten sich die Teilnehmer:innen, dass sie und alle Personen, die Kenntnis von der jeweiligen Wettbewerbsarbeit haben sowie mit diesen verwandtschaftlich, geschäftlich oder wirtschaftlich verbundene Personen nicht an der öffentlichen Veranstaltung teilnehmen.
- 190 Ein Verstoß führt zum Ausschluss des jeweiligen Wettbewerbsbeitrages vom Verfahren beziehungsweise zur Aberkennung eines verliehenen Preises oder einer Anerkennung.

Sitzung des Preisgerichtes der 2. Phase

- 191 Das Preisgericht der 2. Phase tagt am **09.04.2025** und **10.04.2025**.
- 192 Die Preisgerichtssitzungen finden unter Ausschluss der Öffentlichkeit und der Teilnehmer:innen statt. Die Wettbewerbsbeiträge und die Auswertung der Bürger:innenbeteiligung werden dem Preisgericht in nicht werten-der Form durch die Vorprüfung vorgestellt. Im Anschluss daran wird das Preisgericht über die eingereichten Wettbewerbsarbeiten beraten.

Bekanntgabe des Ergebnisses

ABSCHLUSS 1. PHASE

- 193 Die Verfassendenerklärungen der 1. Phase werden durch eine/n Notar:in nach der Preisgerichtsentscheidung der 1. Phase geöffnet, die Teilnehmer:innen anhand ihrer Kennzahl ermittelt und über das Portal wettbewerb-aktuell.de darüber in Kenntnis gesetzt, ob sie für die 2. Phase ausgewählt wurden oder nicht. Die Anonymität der Wettbewerbsbeiträge bleibt dabei gewahrt.
- 194 Mit dem Ergebnisprotokoll werden Hinweise des Preisgerichts für die weitere Bearbeitung versandt.
- 195 Der Auslobungstext wird gegebenenfalls nach Abschluss der 1. Phase präzisiert. Das Preisgericht wird hierzu am Ende der Sitzung eine allgemeine Empfehlung abgeben.
- 196 Die Auswertung der Bürger:innenbeteiligung wird den Teilnehmer:innen der 2. Phase zur Kenntnis gegeben.

ABSCHLUSS 2. PHASE

- 197 Das Ergebnis des Wettbewerbs wird den Teilnehmer:innen, deren Arbeit mit einem Preis ausgezeichnet wird, unmittelbar nach der Entscheidung des Preisgerichts mitgeteilt, allen anderen per E-Mail und durch Übersendung des Preisgerichtsprotokolls.
- 198 Der Öffentlichkeit wird das Wettbewerbsergebnis unter www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/wettbewerbe/ergebnisse sowie über die Presse bekannt gegeben.

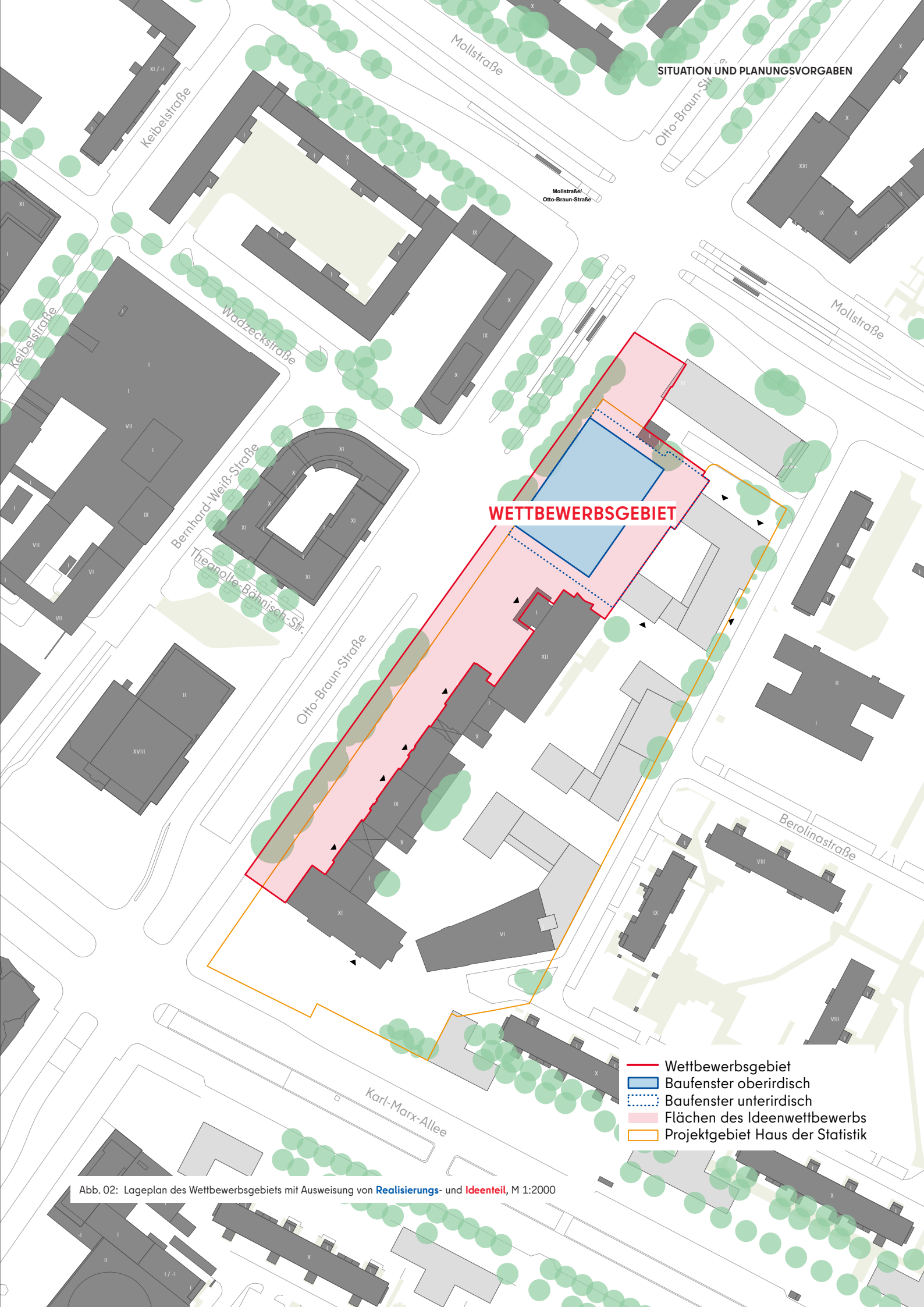
AUSSTELLUNG DER ARBEITEN

- 199 Die zur Beurteilung zugelassenen Wettbewerbsarbeiten der 1. und 2. Wettbewerbsphase werden mit den Namen der Verfasser:innen, der Mitarbeiter:innen und Sonderfachleute in einer Ausstellung öffentlich präsentiert. Die Eröffnung der Ausstellung findet zeitnah nach Abschluss des Wettbewerbs statt.
- 200 Ort und Dauer der Ausstellung oder im Falle einer digitalen Ausstellung der Link für die Ausstellung und die Eröffnungsveranstaltung werden den Wettbewerbsteilnehmer:innen und der Presse unter www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/ausstellungen bekannt gegeben.

TEIL 2 SITUATION UND PLANUNGSVORGABEN

2.1 LAGE UND GRÖSSE DES WETTBEWERBS- GEBIETES

- 201 Im Herzen Berlins, direkt am Alexanderplatz gelegen, befindet sich das ca. 32.000 m² große Quartier „Haus der Statistik“ im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte. Das Wettbewerbsgebiet umfasst den gesamten westlichen Teil des Areals zwischen dem namensgebenden „Haus der Statistik“ und der Otto-Braun-Straße sowie das nördlich gelegene eigentliche Baufeld für das neue Rathaus der Zukunft.
- 202 Das Wettbewerbsgebiet gliedert sich dabei in die Flächen für den Realisierungsteil des neuen Rathauses inkl. seiner direkt angrenzenden Freiflächen sowie die Freiflächen des Ideenteils. Es umfasst insgesamt rund 12.000 m², wobei für den Rathausneubau ein Baufeld von rund 2.450 m² zzgl. eines 5 m breiten umlaufenden Freiflächenanteils von rund 1.100 m² ausgewiesen ist.
- 203 Der als Hochhaus zu planende Neubau des Rathauses ist städtebauliche Markante und prägender Bestandteil des Gesamtprojekts „Quartier „Haus der Statistik“, das neben der Revitalisierung und Instandsetzung von Teilen der Bestandsbauten des Gebäudekomplexes „Haus der Statistik“ die geplanten Wohnungsneubauten sowie die Experimentierhäuser an der östlichen Grenze des Areals umfasst.



WETTBEWERBSGEBIET

- Wettbewerbsgebiet
- Baufenster oberirdisch
- ... Baufenster unterirdisch
- Flächen des Ideenwettbewerbs
- Projektgebiet Haus der Statistik

Abb. 02: Lageplan des Wettbewerbsgebiets mit Ausweisung von Realisierungs- und Ideenteil, M 1:2000

2.2 QUARTIER „HAUS DER STATISTIK“

- 204 Das Quartier wird im Süden von der Karl-Marx-Allee, im Osten von der Berolinastraße, im Norden durch das Grundstück Mollstraße 4 und im Westen von der Otto-Braun-Straße begrenzt. Insbesondere in den Kreuzungsbereichen der teils vierspurigen Otto-Braun-Straße, der Karl-Marx-Allee und der Mollstraße ist der Ort geprägt vom motorisierten Individualverkehr. Die Kombination dieser Straßen - in Verbindung mit der Lage des Gebäudekomplexes an einer Schnittstelle von unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen - schafft eine besondere Kulisse für das Areal „Haus der Statistik“.
- 205 Die dicht bebauten Strukturen der historischen Mitte rund um den Alexanderplatz im Westen und Süden des Quartiers sind von großstädtischer Dynamik und Geschäftigkeit geprägt. Hingegen zeichnen sich die aufgelockerten Wohnstrukturen des II. Bauabschnittes der Karl-Marx-Allee im Osten des Quartiers durch ihre ruhige, grüne Wohnatmosphäre aus. Die Lage inmitten dieses historisch und architektonisch bedeutenden Umfelds trägt zur Einzigartigkeit des Gebietes bei.
- 206 Das Gebäude „Haus der Statistik“ selbst ist Teil der Bemühungen, historische Gebäude in Berlin-Mitte zu revitalisieren und mit neuen Funktionen zu beleben, oft unter Einbindung der Stadtgesellschaft. Es ist ein Beispiel für eine städtebauliche Entwicklung, die das Erbe der Stadt bewahrt und gleichzeitig modernen Nutzungen Raum gibt.

Bestandsgebäude

- 207 Das ehemalige „Haus der Statistik“ ist ein Komplex von Bürogebäuden mit Ladenlokalen im Erdgeschoss und mit einer Geschossfläche von ca. 46.000 m², der seit 2008 leer steht und aktuell saniert wird.
- 208 Die Bebauung bestand ursprünglich insgesamt aus sieben Bauteilen: Heute noch prägend sind die beiden markanten elf- bzw. zwölfgeschossigen Baukörper (Haus A und D), die durch einen neungeschossigen Gebäudeteil (Haus B und C) miteinander verbunden sind.
- 209 Darüber hinaus befinden sich zwei zweigeschossige Gebäude (Haus E und Haus G - ehemaliges DDR-Rechenzentrum) auf dem Areal sowie ein inzwischen zurückgebauter eingeschossiger Pavillon (Haus F, „Werkstatt“, ehem. „Fahrrad-Flöckner“). Im Zuge der Baumaßnahmen für das neue Quartier werden die beiden Gebäude E und G aktuell abgerissen und das Gelände für eine Neubebauung freigemacht.
- 210 Das sog. „Haus der Gesundheit“ im südöstlichen Teil des Gesamtquartiers ist kein Teil der gemeinsamen Quartiersentwicklung.
- 211 Grundlage für die zukünftige Bebauungsstruktur auf dem Areal ist der städtebauliche Rahmenplan, dessen wesentliche Vorgaben im Kapitel „2.11 Städttebaulicher Rahmenplan“, Seite 60 wiedergegeben werden.
- 212 Auf dem Grundstück der Mollstraße 4, unmittelbar nördlich an das Quartier angrenzend, befindet sich ein ehemaliges Hotel, für das der Eigentümer den Abriss und einen Neubau an selber Stelle plant. Ein entsprechender Antrag auf Baugenehmigung wurde im April 2024 beim Bezirksamt Mitte eingereicht. Derzeit ist davon auszugehen, dass der Neubau weitestgehend in den Grenzen des bestehenden Gebäudes neu errichtet wird. Der neue Baukörper mit 11 Geschossen würde den nördlichen Abschluss des Quartiers bilden.

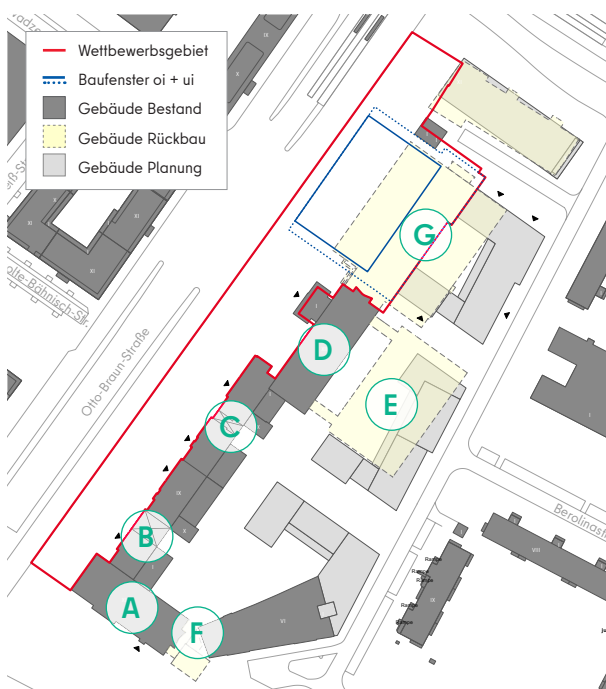
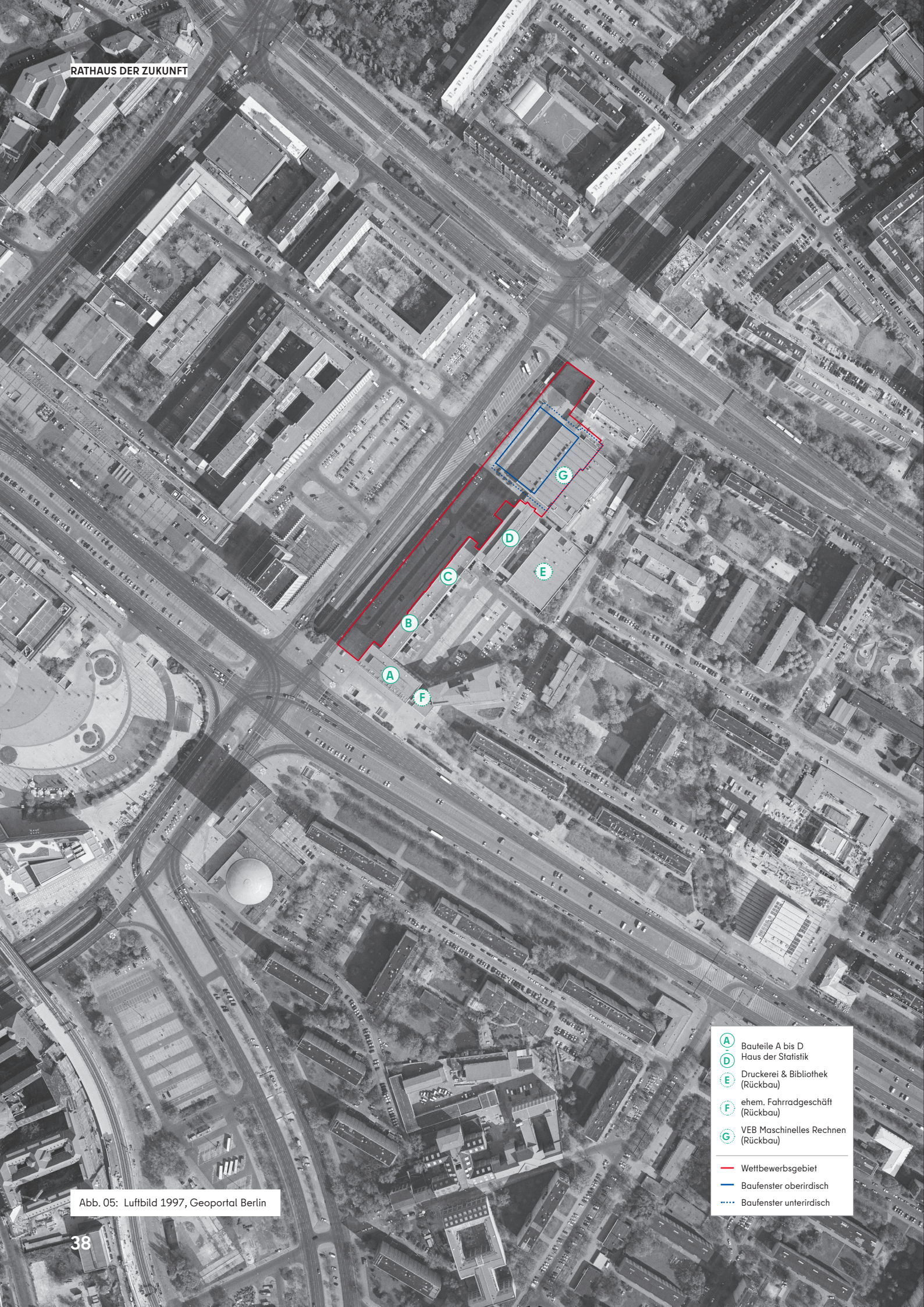


Abb. 03: Lageplan mit Kennzeichnung der Bauteile A bis F



Abb. 04: Quartier „Haus der Statistik“, Blick in Richtung Norden, 1972, Bundesarchiv, Peter Liebers



- A** Bauteile A bis D
 - D** Haus der Statistik
 - E** Druckerei & Bibliothek (Rückbau)
 - F** ehem. Fahrradgeschäft (Rückbau)
 - G** VEB Maschinelles Rechnen (Rückbau)
-
- Wettbewerbsgebiet
 - Baufenster oberirdisch
 - ⋯ Baufenster unterirdisch

Abb. 05: Luftbild 1997, Geoportal Berlin

2.3 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

- 213 Im Zweiten Weltkrieg wurde ein Großteil des heutigen Areals „Haus der Statistik“ erheblich beschädigt oder völlig zerstört. Im Rahmen des Umbaus der ehem. „Königsstadt“ zum Zentrum der Hauptstadt der DDR, wurde der dreiteilige Verwaltungsgebäudekomplex von dem Architektenkollektiv Manfred Hörner (Leitung), Peter Senf und Joachim Härter für das Areal Ecke Karl-Marx-Allee und Otto-Braun-Straße (in den Jahren 1965 bis 1995 hieß diese Hans-Beimler-Straße) in direkter Nachbarschaft zum Alexanderplatz geplant. Voraussetzung war die vollständige Neuordnung des Stadtgrundrisses durch weitgehenden Abriss der gründerzeitlichen Bebauung sowie der standortprägenden Georgenkirche.
- 214 Das Bau- und Montagekombinat „BMK Ingenieurhochbau Berlin“ hat die Errichtung des neun- bis elfgeschossigen Büro- und Geschäftshauses am 8. März 1968 begonnen. Nach Abschluss der Bauarbeiten im Jahr 1970 wurde der Großteil der Gebäude (Bauteile A-D) von der staatlichen Zentralverwaltung für Statistik der DDR genutzt, dessen Mitarbeiter hier die sozialistischen Produktionsergebnisse statistisch ermittelten.
- 215 In den oberen Etagen zogen Abteilungen des Ministeriums für Staatssicherheit ein. Im Erdgeschoss entstanden zwei HO Gaststätten (Mokkabar und Jägerklause), eine Apotheke, sowie die DDR-weit bekannten Geschäfte „Suhler Jagdhütte“ (Jagd- und Anglerbedarf) und der „Natascha-Laden“ (Produkte aus der UdSSR).
- 216 Für den VEB Maschinelles Rechnen wurde an der Otto-Braun-Straße ein Gebäude (Bauteil G) mit zwei Vollgeschossen errichtet. Das großflächige Gebäude beherbergte im Zentrum Räume für Großrechenanlagen, umschlossen von nach außen orientierten Büros und Nebenräumen.
- 217 Der hofseitige Flachbau (Bauteil E) beherbergte im Erdgeschoss eine Druckerei mit dazu notwendigen Büro- und Nebenräumen sowie im ersten Obergeschoss eine Bibliothek und Archivräume.
- 218 Die Bauteile E und G werden in den kommenden zwei Jahren im Rahmen der Baufeldfreimachung zurückgebaut.
- 219 Nach der deutschen Wiedervereinigung fanden in den Gebäuden die Berliner Außenstelle des „Bundesamtes für Statistik“ und die Behörde der „Bundesbeauftragten für die Unterlagen des Staatssicherheitsdienstes der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik“ ihren Sitz - in den Medien auch nach der Leiterin der Behörde Marianne Birthler „Birthler-Behörde“ und zuvor „Gauck-Behörde“ genannt. Beide Behörden zogen bis 2008 aus und der rund 50.000 m² große Gebäudekomplex mitten in Berlin stand 10 Jahre lang leer.
- 220 Infolge öffentlichkeitswirksamer Aktionen der Initiative „Haus der Statistik“, einer Gruppe engagierter Künstler:innen, Architekt:innen, Kulturschaffender und Politiker:innen, wurden 2015 die damaligen Pläne für den Verkauf an Investoren und der geplante Abriss verhindert. Im Jahr 2017 erwarb das Land Berlin die Immobilie von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) entsprechend einer Vereinbarung im Hauptstadtfinanzierungsvertrag. Die Übergabe fand am 13. Oktober 2017 statt.

2.4 STÄDTEBAULICHES UMFELD

ALEXANDERPLATZ

- 221 Die Bebauung auf und rund um den Alexanderplatz ist teilweise noch geprägt durch das bauliche Erbe der DDR; Hochhäuser und bauliche Großstrukturen dominieren die Wahrnehmung des Platzes und seiner Umgebung. Während die im Durchschnitt acht- bis zehngeschossige Bebauung nördlich des Alexanderplatzes als straßenraumbegrenzende, großformatige Blockrandbebauung angelegt ist, gehen die weiter östlich gelegenen Wohngebiete entlang der Karl-Marx-Allee in eine - ebenso hohe - Zeilen- bzw. Reihenbebauung über.
- 222 Der **Alexanderplatz** selbst wurde in den 2000er Jahren an seiner Ostseite durch ein fünfgeschossige Geschäftshaus („Saturn-Gebäude“) ergänzt und ist von 30-40 m hohen Gebäudekuben eingefasst, darunter das „Alexanderhaus“ und das „Berolinahaus“ (1929-32, Peter Behrens) am südwestlichen Platzrand sowie das bis 2006 erweiterte und modernisierte „Galeria-Warenhaus“ (Kleihues + Kleihues, ehemals „Centrum-Warenhaus“, Josef Kaiser) an der Nordwestseite. Als markanter Hochpunkt beherrscht das 125 m hohe Park-Inn-Hotel (1967-70, Roland Korn) den Platz an seiner nordöstlichen Seite.
- 223 Prägende Wahrzeichen der unmittelbaren Umgebung sind außerdem das „**Haus der Gesundheit**“, das „**Haus des Lehrers**“ und das „**Haus des Reisens**“, sowie das „bcc Berliner Congress Center“ und das „Alexa“ östlich des Alexanderplatzes, während der **Fernsehturm** und das „**Rote Rathaus**“ südlich des Platzes gelegen sind.
- 224 Westlich der Karl-Liebknecht-Straße verändert sich das Stadtbild wieder; hier schließt sich die gründerzeitliche, parzellierte Blockrandbebauung mit seinen engen und verwinkelten Berliner Straßenzügen und einer deutlich niedrigeren Traufhöhe von fünf bis sechs Geschossen an.
- 225 Vom Alexanderplatz aus sind darüber hinaus fußläufig viele, touristisch wie kulturell bedeutende Einrichtungen Berlins erreichbar. Vor allem im Süden schließen sich die Museumsinsel, der Berliner Schlossplatz und das Humboldtforum an.
- 226 Als innerstädtisch gelegenes Kerngebiet ist das Areal insgesamt durch eine starke Nutzungsmischung aus Shopping, kulturellen und touristischen Einrichtungen, Gewerbe, Hotel und zentralen Berliner Verwaltungsfunktionen geprägt.

KÖNIGSSTADT-CARRÉE

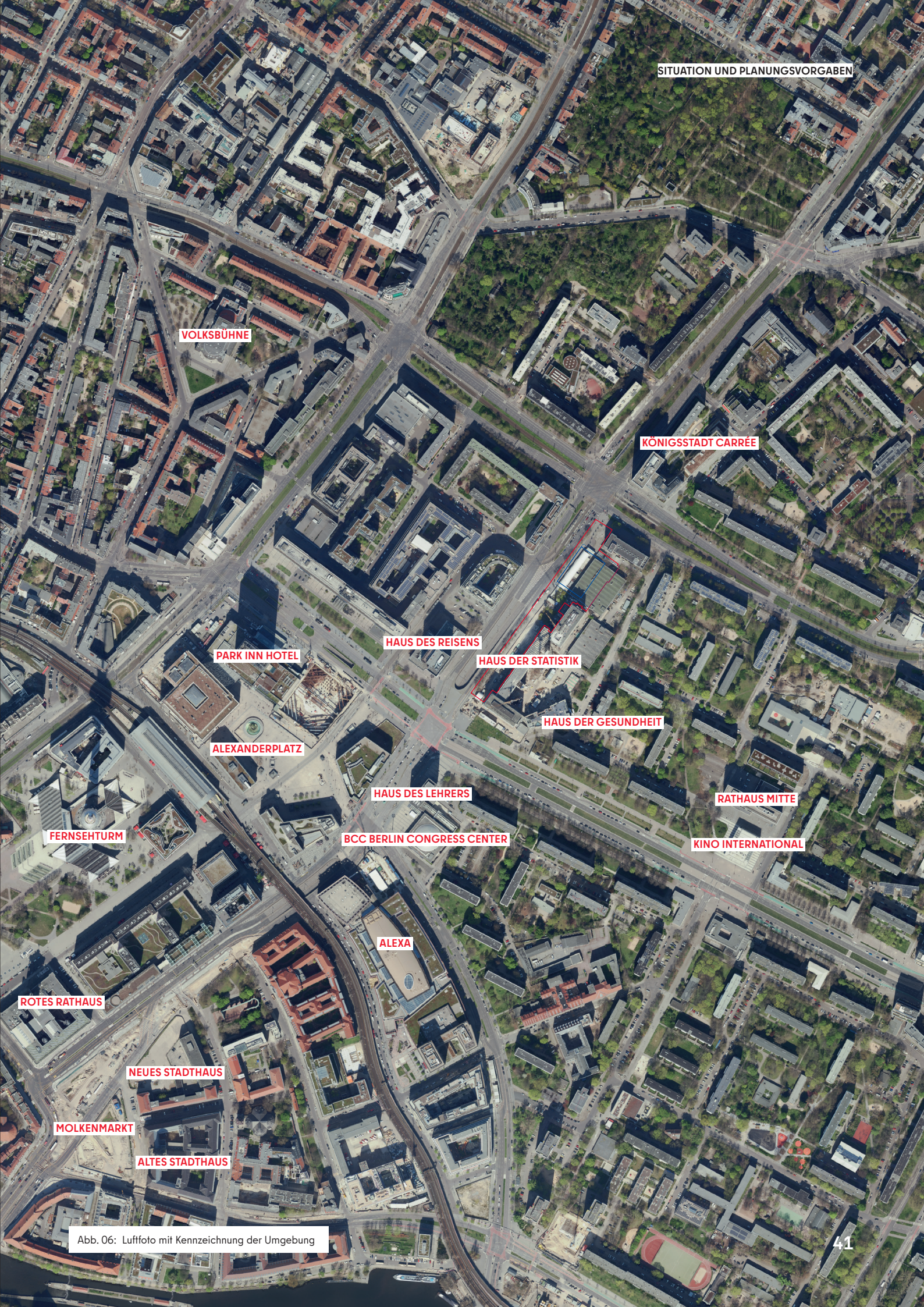
- 227 Gegenüber der Mollstraße 4 befindet sich das sog. Königsstadt-Carrée von 2011, bestehend aus dem 22-geschossigen Hochhaus direkt an der Kreuzung mit der Mercedes-Benz Bank (ca. 80 m) und einem 10-geschossigen Hotelgebäude geplant von STP Architekten / bauart Architekten & Ingenieure.

HAUS DES LEHRERS

- 228 Das „Haus des Lehrers“ wurde während der 1960er Jahre im Rahmen der Neugestaltung des Alexanderplatzes als Veranstaltungs- und Tagungszentrum für Lehrende errichtet (Architekt Herrmann Henselmann). Das 54 m hohe Haus des Lehrers ist ein zwölfgeschossiges Hochhaus in Kastenform auf 44 m x 15 m Grundfläche. Heute dient es weiterhin als Tagungs- und Veranstaltungsort, jedoch auch als Hotel, Bürokomplex und Geschäftsraum.

HAUS DES REISENS

- 229 Das „Haus des Reisens“ wurde während der DDR-Zeit von Roland Korn, Johannes Briske und Roland Steiger entworfen und erbaut und diente als Zentrum für touristische Dienstleistungen sowie als Verwaltungssitz des DDR-Reisebüros „Interflug“. Das Gebäude hat 18 Geschosse, ist 67 m hoch, wurde 1970 eröffnet und war Teil der städtebaulichen Planungen im sozialistischen Ost-Berlin.
- 230 Nach der Wiedervereinigung Deutschlands wurde das Gebäude umgestaltet und beherbergt heute verschiedene Nutzungen. Es ist nach wie vor als „Haus des Reisens“ bekannt, jedoch sind dort heute unter anderem Büros, Geschäfte und Restaurants untergebracht.



VOLKSBUHNE

KÖNIGSSTADT CARREE

PARK INN HOTEL

HAUS DES REISENS

HAUS DER STATISTIK

HAUS DER GESUNDHEIT

ALEXANDERPLATZ

HAUS DES LEHRERS

RATHAUS MITTE

FERNSEHTURM

BCC BERLIN CONGRESS CENTER

KINO INTERNATIONAL

ALEXA

ROTES RATHAUS

NEUES STADTHAUS

MOLKENMARKT

ALTES STADTHAUS

Abb. 06: Luftfoto mit Kennzeichnung der Umgebung

2.5 ENTWICKLUNGSVORHABEN DER UMGEBUNG

- ²³¹ Die jüngere städtebauliche Entwicklung seit der Wiedervereinigung hat eine Vielzahl großmaßstäblicher, v.a. gewerblich geprägter Projekte im Umfeld des Wettbewerbsgebietes hervorgebracht, die die heutige und zukünftige Stadtsilhouette prägen und prägen werden und aufgrund ihrer Nachbarschaft in unmittelbarer Beziehung zu den Entwicklungen im Quartier „Haus der Statistik“ stehen.
- Südlich angrenzend befindet sich das weitläufige Gebiet der Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt, das als einzigartiges städtebauliches Ensemble der Nachkriegsmoderne erhalten und durch Wohnungsneubau als generationengerechtes und familienfreundliches Wohngebiet gestärkt werden soll.
 - Der Alexanderplatz mit seinem Umfeld wurde seit der Wiedervereinigung auf Grundlage des auf einem städtebaulichen Ideenwettbewerb (1993 Kollhoff/Timmermann) beruhenden städtebaulichen Masterplans (1994) und darauf inhaltlich basierender Bebauungspläne entwickelt. Grundelement des Städtebaus ist eine Gebäudetypologie, die den berlintypischen Block mit dem Hochhaus kombiniert und so dem auseinanderdriftenden Stadtraum Halt verleiht. Aufgrund der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurden ab dem Jahr 2000 zunächst nur die geplanten Bauvorhaben in den Blöcken nordöstlich und südwestlich des Alexanderplatzes umgesetzt, jedoch keine Hochhausprojekte. Unmittelbar am Platz erfolgten der Umbau und die Erweiterung des Warenhauses „Galeria Kaufhof“ sowie der Neubau eines Geschäftshauses („Saturn-Gebäude“). Gegenwärtig befinden sich drei wichtige Hochhausvorhaben im Bereich Alexanderplatz in der Bauphase (siehe Seite 46).
 - In südwestlicher Richtung befindet sich mit Alt-Berlin der historische Kern des heutigen Berlins. Die städtebauliche Struktur und Architektur entsprechen durch Kriegszerstörungen und DDR-Neubauten nicht mehr dem bauzeitlichen Zustand. Nach der Wiedervereinigung wurde mit dem Planwerk Innenstadt eine Planung zur Entwicklung vorgelegt, deren Bestandteile mit weiteren Verfahren (Rathausforum, Molkenmarkt)
- ²³² **Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt**
Die Karl-Marx-Allee umfasst zwei Bauabschnitte: Den I. Bauabschnitt, der von der Proskauer Straße bis zum Strausberger Platz reicht, und den II. Bauabschnitt, der sich vom Strausberger Platz bis zum Alexanderplatz erstreckt.
- ²³³ Die Bebauung des I. Bauabschnitts, der damaligen „Stalinallee“, in den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts gilt als Sinnbild des ideologischen - und damit auch städtebaulich-architektonischen - Wettstreits zwischen Ost und West. Zeitgleich mit der Stalinallee entstand im Westen das Hansaviertel.
- ²³⁴ Die Wohnbebauung im nordöstlichen Umfeld der Alexander- und Holzmarktstraße erfolgte in den 1960er Jahren mit der Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt als moderne sozialistische Großwohnsiedlung. Planungsideale waren eine klare Funktionstrennung, strenge Orthogonalität und industrielle Fertigung. Nach der Wiedervereinigung kam es zu einer Vielzahl von Sanierungsprojekten sowie punktuellen Nachverdichtungen.
- ²³⁵ Mit Beschluss zur Festsetzung der Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt im Bezirk Mitte von Berlin untersteht das Gebiet seit dem Jahr 2000 und einer Gebietserweiterung im Jahr 2015 der geltenden Rechtsprechung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.
- ²³⁶ Der Bereich Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt ist seit dem Jahr 2015 ein Fördergebiet im Bund-Länder-Förderprogramm Lebendige Zentren und Quartiere. Von den über 50 Maßnahmen und Zielen des Gesamtmaßnahmenplans und des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) wurden viele bereits realisiert. Die Inhalte des Konzeptes werden in regelmäßigen Intervallen (zuletzt 2022) überprüft, angepasst und ergänzt.
- ²³⁷ Weitere Informationen können auf der [Projektwebseite des Bezirks](#) eingesehen werden.



Abb. 07: Blick vom Fernsehturm auf die nördliche Karl-Marx-Allee



Abb. 08: Tiefbau- und Straßenbauarbeiten auf dem Gelände des Molkenmarkts, unten rechts im Bild : das rote Rathaus

Historisches Zentrum

- 238 Das historische Zentrum Alt-Berlins ist durch die wechselvolle Geschichte insbesondere der letzten 80 Jahre kaum mehr als solches erkennbar. In den Jahren seit der Wiedervereinigung fanden vielfältige Diskussionen und Verfahren im Areal statt, die sich zum Teil sehr aktiv mit der langen Geschichte auseinandersetzen.

RATHAUSFORUM

- 239 Der Dialogprozess Berliner Mitte „Alte Mitte - neue Liebe“ wurde im Jahr 2015 angestoßen, die Ergebnisse des Verfahrens wurden als Bürgerleitlinien im Juni 2016 vom Abgeordnetenhaus fraktionsübergreifend als Arbeitsgrundlage für die weitere Entwicklung des Stadt-raums beschlossen. 2019 bis 2021 wurde ein Wettbewerb mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt, dessen Ergebnis ab 2024 umgesetzt werden soll.

MOLKENMARKT

- 240 Dieser Teil der historischen Innenstadt war lange Zeit durch große Verkehrsachsen vom Alexanderplatz und dem touristischen Zentrum getrennt. Seit 2022 wird das Gebiet rund um den Molkenmarkt nach intensiver und teilweise kontroverser Diskussion neugestaltet, um diesen Teil der Stadt zu reaktivieren. Der Rahmenplan zur Charta Molkenmarkt als finales Ergebnis aus dem städtebaulichen Qualifizierungsverfahren wurde im September 2023 durch den Senat von Berlin beschlossen.
- 241 Durch die Verlegung der Grunerstraße werden hier neue Flächen gewonnen, auf denen sich ein lebendiges Quartier mit einer vielfältigen Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Kultur entwickeln soll. Kultur- und Einzelhandelsangebote werden durch verkehrsberuhigte Bereiche ergänzt und ein Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität schaffen.

Masterplan Alexanderplatz

- 242 Nach einer ersten Planung der Architekten Hans Kollhoff und Helga Timmermann aus dem Jahr 1993 sollten dreizehn Hochhaustürme mit einer Höhe von bis zu 150 m entstehen. Trotz Baurechtschaffung in deutlicher Anlehnung an die ursprüngliche Planung wurde das Hochhauskonzept nicht vollständig realisiert. Ab 2015 wurde in einem kooperativen und beteiligungsorientierten Workshopverfahren eine Anpassung der Masterplanung vorgenommen. Zentrales Ziel war die Berücksichtigung des inzwischen teils sanierten und teils denkmalgeschützten Bestandes sowie die Schaffung qualitativ hochwertiger Stadträume mit Anbindung an die umliegenden Quartiere. Die Ergebnisse des Verfahrens wurden im Juni 2016 vom Senat beschlossen und dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnis gegeben.
- 243 Auf Basis der auf dem Masterplan von 1994 basierenden Bebauungspläne sind aktuell mehrere Hochhäuser im Bau, wie z. B.
- „Alexander - Berlin Capital Tower“ (150 m, 42.000 m² GF) am Einkaufszentrum „Alexa“, ein Hochhaus mit Einzelhandel und Büros sowie oberhalb von 35 m etwa 370 Wohnappartements; das Bauvorhaben ruht derzeit.
 - „Covivio-Turm“ (rd. 130 m), ein Doppelturm mit 8-geschossigem Sockelbau als mischgenutzter Baukörper (70.000 m² GF) an der Südseite der Alexanderstraße mit Büros, Wohnungen, Einzelhandel, Gastronomie und einer Kindertagesstätte; Fertigstellung vsl. Mitte 2027.
 - Das Bürohochhaus (rd. 130 m, 42.000 m² GF) am „Galeria-Warenhaus“ an der Karl-Liebknecht-Straße, Fertigstellung spätestens 2028
 - In der Planungsphase (Änderung des Bebauungsplans) befindet sich der „Hines-Tower“ (150 m), ein Bürohochhaus mit Wohnanteil.

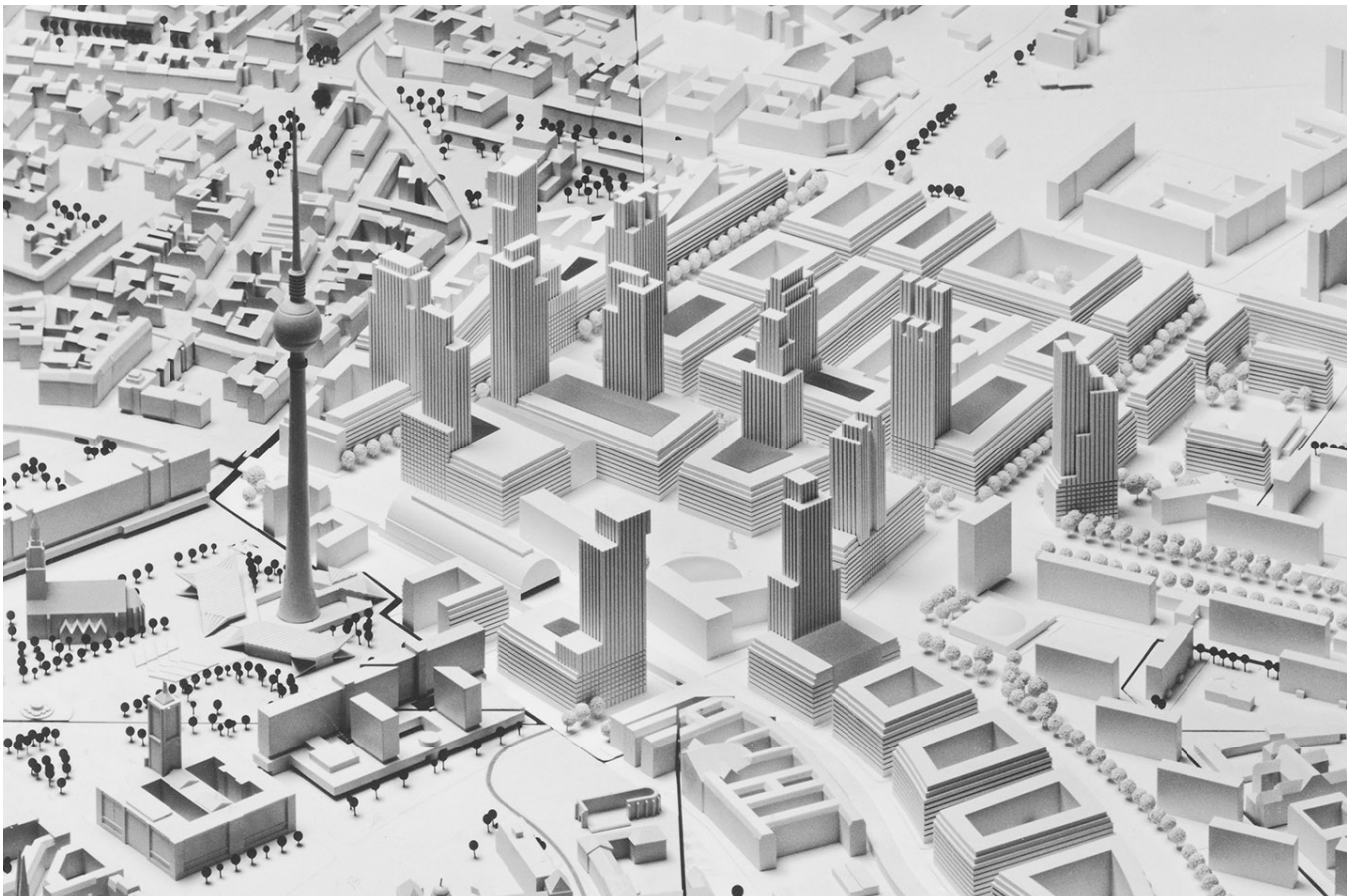


Abb. 09: Modell der Masterplanung von Hans Kollhoff und Helga Timmermann (1993)



© Ortner & Ortner / PORR / Bewocon

Abb. 10: Alexander - Berlin Capital Tower (150 m)



© Sauerbruch Hutton / Covivio

Abb. 11: Covivio-Turm (130 m)



© Kleihus + Kleihus / SIGNA

Abb. 12: Bürohochhaus am „Galeria-Warenhaus“ (130 m)

2.6 VERKEHRLICHE ANBINDUNG

244 Der in unmittelbarer Nähe liegende Alexanderplatz fungiert als zentraler Knotenpunkt für den öffentlichen und privaten, motorisierten und schienengebundenen Verkehr. Er verfügt über einen der größten Umsteige-Bahnhöfe im öffentlichen Verkehrsnetz Berlins, mit Anbindung an den regionalen und überregionalen Bus- und Bahnverkehr (ICE, Regionalbahn, S- und U-Bahn, Tram, Metro- und Fern-Bus). Dieser ist vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar.

S- und U-Bahn

245 Vom hochgelegenen S-Bahnhof aus verkehren die S-Bahnlinien S3, S5, S7 und S9 und vier Regionalbahnlinien auf der Berliner Stadtbahn. Unterirdisch befindet sich hier der U-Bahnhof Alexanderplatz, an dem die U-Bahn-Linien U2, U5 und U8 verkehren. In ähnlicher Entfernung zum Plangebiet, an der Karl-Marx-Allee, befindet sich zudem der U-Bahnhof Schillingstraße der U5.

Straßenbahn und Bus

246 In der Otto-Braun-Straße und nördlich des Plangebietes in der Mollstraße befindet sich die Straßenbahnhaltestelle Mollstraße/Otto-Braun-Straße der Straßenbahnlinien M4, M6 und M8.

247 Die Straßenbahngleise verlaufen, vom Alexanderplatz aus kommend, in der Bernhard-Weiß-Straße und führen auf Höhe des Gebäudeteils G auf die Otto-Braun-Straße. Darüber hinaus verkehren in der Otto-Braun-Straße und in der Mollstraße Linienbusse (200, 142).

Motorisierter Individualverkehr

248 Entlang des Grundstücks verlaufen mit der Karl-Marx-Allee und der Otto-Braun-Straße wichtige vier- bis sechsspurige Verkehrsmagistralen. Im Osten verläuft die untergeordnete Berolinastraße im Stadtblock. Das Grundstück ist somit sehr gut erschlossen. In der Otto-Braun-Straße befindet sich in Straßenmitte die Ein- bzw. Ausfahrt des Autotunnels, der entlang dieser Straße verläuft und die Kreuzungen vom Nord-Süd-Verkehr entlasten soll.

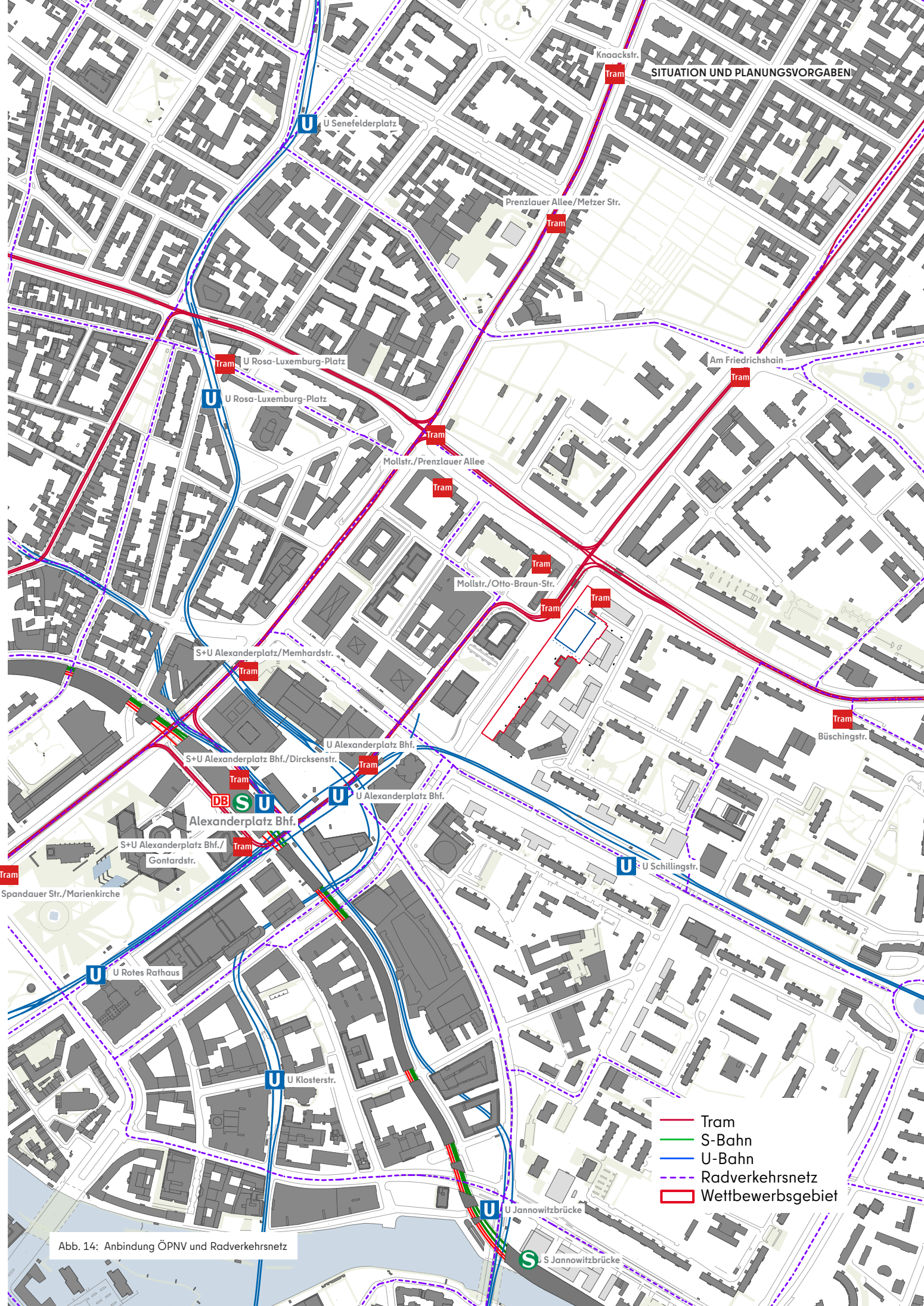
249 In der Otto-Braun-Straße befanden sich vom Straßenraum abgetrennte Parkplätze vor den Bestandsgebäuden, deren Flächen derzeit von der Baustelleneinrichtung für die Sanierungsarbeiten an den Häusern A-D genutzt werden. Weitere Parkplätze sind auf dem Hof und in der Berolinastraße angeordnet. In der Karl-Marx-Allee ist zudem der Mittelstreifen als Parkplatz ausgewiesen. Unter der Alexanderstraße befindet sich eine mehrgeschossige Tiefgarage.

250 Grundlage für die zukünftige Lage von Stellplätzen auf dem Areal „Haus der Statistik“ ist der städtebauliche Rahmenplan - ergänzt durch das auf dem städtebaulichen Entwurf aufbauende Mobilitätskonzept, dessen wesentliche Vorgaben im Kapitel „Erschließung und Verkehr“, Seite 64 wiedergegeben werden.

Fuß- und Radverkehr

251 Das gesamte Plangebiet ist für zu Fuß Gehende als auch für Radfahrende erschlossen. An der Otto-Braun-Straße und der Karl-Marx-Allee führen Gehwege am „Haus der Statistik“ und am Haus des Reisens entlang. Auf den Fahrbahnen der Otto-Braun-Straße und der Karl-Marx-Allee befinden sich zudem Radfahrstreifen.

252 Im Osten wird das Areal „Haus der Statistik“ von der Berolinastraße aus erschlossen. Der Übergang zur Berolinastraße, vor dem Haus der Gesundheit, ist ein wichtiger Transitraum in/aus dem Bereich Karl-Marx-Allee - 2. Bauabschnitt und markiert gleichzeitig einen Übergangsbereich zwischen „Quartierscharakter“ und Stadtöffentlichkeit.



- Tram
- S-Bahn
- U-Bahn
- Radverkehrsnetz
- Wettbewerbsgebiet

Abb. 14: Anbindung ÖPNV und Radverkehrsnetz

2.7 SCHALLIMMISSIONEN/-EMISSIONEN

- 253 Derzeit sind die an das Plangebiet grenzende Otto-Braun-Straße, Karl-Marx-Allee und Alexanderstraße im Straßennetz der Verbindungsfunktionsstufe 1 (großräumige Straßenverbindung) und die Mollstraße der Verbindungsfunktionsstufe 2 (übergeordnete Straßenverbindungen) zugeordnet. Besonders von der Otto-Braun-Straße zum Kreuzungspunkt an der Mollstraße werden die Grenz- und Orientierungswerte deutlich überschritten.
- 254 Eine Verkehrsstärken-Betrachtung aus dem Jahr 2019 zeigt, dass insbesondere die Karl-Marx-Allee und die Alexanderstraße vielbefahrene Verkehrsachsen darstellen. Gemessen wurde hier eine Verkehrsmenge von 25.200 Kfz (Alexanderstraße) sowie 27.500 Kfz (Karl-Marx-Allee) innerhalb von 24 Stunden. Aus dem Tunnel von der Grunerstraße kommend, wurden in der Otto-Braun-Straße 32.400 Kfz innerhalb von 24 Stunden verzeichnet. Am Kreuzungsbereich Otto-Braun-Straße/Mollstraße bis zu 44.100 Kfz/24 Stunden.

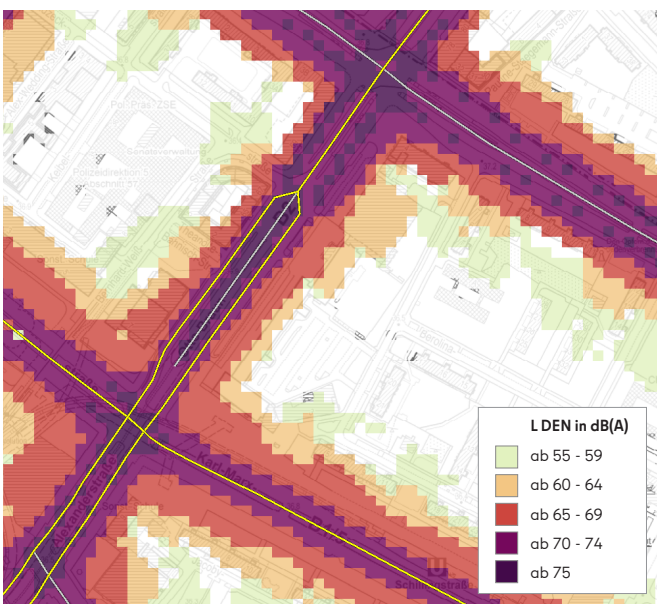


Abb. 15: Strategische Lärmkarte, Tag-Nacht-Index, Straßenverkehr 2022, Geportal Berlin: abgerufen 9.2.2024

2.8 FREIRAUM

Wettbewerbsgebiet

- 255 Auf dem Wettbewerbsgebiet selbst wird sich nach Abriss des ehemaligen Rechenzentrums und der Neubebauung des Blocks durch die WBM kaum mehr relevante Vegetation befinden.
- 256 Grundlage für die zukünftige Gestaltung des Freiraumes und der Vegetation ist auch hier der städtebauliche Rahmenplan, dessen wesentliche Vorgaben im Kapitel „2.11 Städttebaulicher Rahmenplan“, Seite 60 wiedergegeben werden.

Grün- und Erholungsflächen der Umgebung

- 257 Im Bereich der Karl-Marx-Allee nimmt der Freiraum eine zentrale Bedeutung ein. Die offene und mit Grünflächen durchzogene städtebauliche Struktur ist ein prägendes Element und wichtiger Bestandteil des Stadtraums.
- 258 Südlich des Hauses des Reisens, entlang der Alexanderstraße, schließt sich eine baumbestandene Rasenfläche an, durch die ein Fuß- und Radweg verläuft.
- 259 Die Freifläche vor dem „Haus der Statistik“, Bestandsgebäude Haus A, nördlich der Karl-Marx-Allee, ist größtenteils als vollversiegelte Gehwegfläche ausgebildet. Im Zuge der Neugestaltung der straßenbegleitenden Flächen entlang der Karl-Marx-Allee sind jüngst Rasenflächen ergänzt worden. Die Fläche vor Haus A wurde in den vergangenen Jahren wiederholt temporär für Veranstaltungen im Zusammenhang mit der Entwicklung des Hauses der Statistik genutzt.
- 260 Aktuell dient die Fläche zu großen Teilen der Baustelleneinrichtung der Bestandsgebäudesanierung. Zukünftig werden, bis zur Festlegung der dauerhaften Gestaltung mittels eines gesonderten Freiflächenverfahrens, erneut temporäre Gestaltungs- und Veranstaltungsbespielungen auf dieser Fläche vorgesehen.
- 261 Die große baumbestandene Vorzone vor dem nördlichen Gebäudeteil D des Haus des Statistik, die bisher vorwiegend als Stellplatzanlage und als Vorplatz des Haupteingangs genutzt wurde, dient derzeit ebenfalls der Baustelleneinrichtung sowie der temporären Unterbringung der zukünftig in den Bestandsgebäuden unterzubringenden Pioniernutzungen (sog. Pioniersatzstandorte)
- 262 Im dichter bebauten und mit öffentlichen Nutzungen belegten Bereich westlich der Otto-Braun-Straße befinden vor allem Baumgruppen und Pflanzflächen als Gestaltungselemente.

SITUATION UND PLANUNGSVORGABEN



- Wettbewerbsgebiet
- ⋯ Baufenster oi + ui
- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung
- Grünflächen

Abb. 16: Lageplan mit Darstellung der Freianlagen der Umgebung



2.9 TOPOGRAFIE UND BAUGRUND

Topografie

263 Das Gelände des Baugrundstücks (Wettbewerbsgebiet Realisierungsteil) liegt im Mittel bei etwa 36,9 m NHN. Insgesamt weist die Topografie des gesamten Areals ein leichtes Gefälle in Richtung Osten von ca. 0,5 m Höhendifferenz auf. Es kann für den Wettbewerb, insbesondere für den Ideenteil der Freianlagenplanung als eben angenommen werden.

Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit

264 Der anstehende Baugrund ist grundsätzlich tragfähig. Für die Gründung des Hochhauses wird durch den Baugrundgutachter wegen der außermittigen Lastverteilung aus dem randständigen Hochhaus eine Pfahlgründung empfohlen. Der Aushub und die Herstellung der Untergeschosse des Neubaus sollten innerhalb einer Trogbaugrube erfolgen. Im Planungskonzept wird die Ausführung von Schlitzwänden empfohlen. (Siehe Anlage Geotechnischer Bericht)

265 Großräumig betrachtet, befindet sich das Grundstück im Bereich des Warschau-Berliner-Urstromtals (Spreeetal), das den Schmelzwässern der letzten großen Vereisung, der Weichseleiszeit, als Abflussbahn diente. Aus dem geotechnischen Bericht geht hervor, dass unterhalb anthropogener Auffüllungen, die im Zuge vormaliger Bebauung aufgebracht wurden, mit spätweichselzeitlichen bis holozänen Talsanden über weichsel- bzw. saalekaltzeitlichen Schmelzwassersanden zu rechnen ist.

266 Die Auffüllungen resultieren überwiegend aus der Verfüllung der alten Keller der vormaligen Bebauung. Unterhalb der anthropogenen Auffüllungen folgen enggestufte Fein- und Mittelsande mit gelegentlichen grobsandigen und kiesigen Beimengungen und eingeschalteten Stein- und Gerölllagen, deren Unterkante bei etwa 45 m u. GOK festgestellt wurde. Die Lagerungsdichte der Sande nimmt nach den Ergebnissen der Drucksondierungen mit der Tiefe zu; zuoberst ist häufig eine lockere bis mitteldichte, im Liegenden eine mitteldichte bis dichte Lagerung anzutreffen.

Grundwasser

267 Das Grundwasser steht bei etwa 32,00m ü. NHN an; Bemessungswasserstände wurden angegeben. Die Grundwasseranalyse war unauffällig; eine bauzeitliche Reinigung ist nicht erforderlich.

268 Grundsätzlich kann nach den vorliegenden Daten des FIS-Brokers von einer Belastung des Grundwassers mit Sulfat ausgegangen werden; die nach Interpolation der Ergebnisse von Analysen aus verschiedenen Grundwassermessstellen im Umfeld des Baufeldes entnommenen Proben zu erwartenden Gehalte an Sulfat liegen oberhalb von 240 mg/l, so dass hier in jedem Fall von einem mindestens schwach betonangreifenden Grundwasser nach DIN 4030-1 ausgegangen werden muss (Grenzwert zu schwach betonangreifend: 200 mg/l). Als ursächlich für innerstädtische Belastungen des Grundwassers mit Sulfat sind hier bauschutthaltige Auffüllungen zu vermuten, aus denen das Sulfat durch versickernde Niederschlagswasser gelöst und ausgetragen werden kann.

Versickerung von Niederschlagswasser

269 Es ist grundsätzlich sicherzustellen, dass eine Versickerung nicht durch anthropogene Böden erfolgt. Erforderlichenfalls sind diese Böden auszuheben und durch gut durchlässigen nachweislich unbelasteten Boden zu ersetzen.

270 Die Unterkante der Versickerungseinrichtungen muss einen Mindestabstand von 1 m zum höchsten Grundwasserspiegel (zeHGW) einhalten.

Kampfmittel und Altlasten

- 271 Nach den Vorkenntnissen, die im Zuge der Ausführung der direkten und indirekten Aufschlüsse bestätigt wurden, ist im Untergrund mit Auffüllungen über Sanden zu rechnen. Die Auffüllungen resultieren überwiegend aus der Verfüllung der alten Keller der vormaligen Bebauung. Sie sind im Ergebnis der bisherigen Untersuchungen zumeist nur gering belastet; Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV, der Berliner Liste oder der ZO-Werte der LAGA TR Boden wurden bislang nur in Einzelfällen festgestellt. Nach den hier maßgeblichen Parametern (Schwermetalle, PAK) ist die Ursache in den nachkriegszeitlichen Verfüllungen der alten Keller mit Bauschutt zu vermuten. Hinweise auf eine Belastung auch der gewachsenen Böden oder eine aus der vormaligen teils gewerblichen Nutzung resultierende Kontamination lagen nicht vor. Die nun ausgeführten umwelttechnischen Untersuchungen bestätigen dies grundsätzlich. Relevant sind demnach PAK oder Schwermetalle; nur aus einer der untersuchten Proben aus den Auffüllungen resultiert eine Einstufung als gefährlicher Abfall. Bei den fünf untersuchten Proben aus den gewachsenen Böden wurde keine Belastungen festgestellt, die eine Einstufung als gefährlicher Abfall notwendig machten; in der Mehrzahl der Ergebnisse sind die Proben als ZO nach LAGA TR Boden eingestuft.
- 272 Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Merkmale / Anhaltspunkte - insbesondere im Bereich von zerstörten Gebäuden sowie Trümmerflächen - nicht erkannt werden konnten.
- 273 Für Teilflächen mit Besonderheiten und Erschwernissen ist es empfehlenswert, diese vor der Durchführung von Bodeneingriffen durch ein nach den §§ 7, 9 und 19 des Sprengstoffgesetzes zugelassenes Unternehmen beurteilen zu lassen.
- 274 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand gibt es keine Hinweise auf eine von Kampfmitteln ausgehende Gefahr. Das Vorkommen von Kampfmitteln kann jedoch nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden.

Baufeldfreimachung

- 275 Die Baufeldfreimachung erfolgt durch die Partner der Koop5 und umfasst den Abbruch von Haus G - ehemaliges DDR-Rechenzentrum -, die Schadstoffsanierung, Enttrümmerung sowie notwendige Trassenumverlegungen im Bereich der Neubaufelder.
- 276 Die Medientrassen außerhalb der Neubaufelder, u. a. im Bereich des Aktivitätenbandes verbleiben weitgehend im derzeitigen Zustand. In der Folge sind Entsiegelungsmaßnahmen und Eingriffe in den Boden auf den Flächen des Aktivitätenbandes nur unter Beachtung der jeweiligen Trassenverläufe möglich.



Abb. 18: Auszug aus dem koordinierten Leitungsplan, Stand Mai 2024

Medienerschließung, Technische Infrastruktur

- 277 Alle notwendigen Medien der Ver- und Entsorgung liegen am Standort in ausreichendem Maß an. Neubauten zur Medienversorgung sind insofern nicht erforderlich. Allerdings liegen die Medien im Bereich der geplanten Untergeschosse, so dass im Vorfeld der Baumaßnahmen umfangreiche Umverlegungen zur Baufeldfreimachung erforderlich sind. Diese sind nicht Teil der Planungsaufgabe und Beauftragung.
- 278 Die Trassenverläufe außerhalb der jeweiligen Neubaufelder verbleiben nach aktuellem Stand im derzeitigen Zustand. In der Folge sind Entsigelungsmaßnahmen und Eingriffe in den Boden auf den Flächen des Aktivitätsbandes nur unter Beachtung der jeweiligen Trassenverläufe möglich.
- 279 Die folgenden Medienträger liegen auf dem Grundstück an:
- Berliner Wasserbetriebe
 - Fernwärme Vattenfall
 - NBB Netzgesellschaft Bln. Bbg. mbH & Co. KG
 - Stromnetz Berlin GmbH und öffentliche Beleuchtung
 - Vodafone Deutschland GmbH
 - Deutsche Telekom AG
- 280 Die vorhandenen Leitungen sind in der zur Verfügung gestellten Arbeitsdatei (CAD-Datei) enthalten.

2.10 PLANUNGS-, BAUORDNUNGS- UND DENKMALRECHT

Denkmalschutz

- 281 Auf dem Baufeld befinden sich keine Objekte, die in der Landesdenkmalliste eingetragen sind. Aufgrund der Nähe zum historischen Stadtkern können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende baubegleitende Untersuchungen werden zum gegebenen Zeitpunkt zentral durch die Bauherrin initiiert.
- 282 Der Gebäudekomplex des Areals „Haus der Statistik“ steht selbst nicht unter Denkmalschutz, jedoch sind das direkt angrenzende Haus der Gesundheit, das auf der gegenüberliegenden Seite der Otto-Braun-Straße gelegene Haus des Reisens sowie das Haus des Lehrers mit der angeschlossenen Kongresshalle als Baudenkmale eingetragen.
- 283 Die Karl-Marx-Allee mit ihrer Bebauung ab dem Kreuzungsbereich Otto-Braun-Straße ist ebenfalls als Denkmalbereich eingestuft und liegt, wie das Haus des Lehrers und die Kongresshalle, im Erhaltungsgebiet „Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt“. Der Straßen- und Freiraum der Karl-Marx-Allee wurde 2020 denkmalgerecht neugestaltet.

Bauordnungsrecht

- 284 Der Planung ist die Bauordnung des Landes Berlin (BauOBl) in der aktuellen Fassung zugrunde zu legen.
- 285 Sofern abweichende Regelungen zu Abstandsflächen im Städtebaulichen Rahmenplan festgelegt sind, werden diese im entsprechenden Kapitel (siehe Kapitel 2.10) erläutert.
- 286 Der nördlich des Baufensters gelegene eingeschossige „Bäckerpavillon“ ist im Wettbewerb bau- und planungsrechtlich für die Bildung einer Kubatur des Rathauses zu vernachlässigen.



Abb. 19: Auszug aus der Denkmalkarte Berlin, Geoportal Berlin, abgerufen am 5.2.24

Bebauungsplanverfahren

287 Die Aufstellung des Bebauungsplans 1-105 (ehemaliges „Haus der Statistik“) wurde in der 141. Sitzung des BA Mitte am 17.12.2019 beschlossen. Der aktuelle B-Plan-Entwurf stammt vom 30.11.2020 und soll auf Basis des Wettbewerbsergebnisses fortgeschrieben werden.

GRUNDSTÜCKSNEUBILDUNG

288 Die Grundstücksbildung für das Areal „Haus der Statistik“ ist noch nicht abgeschlossen. Für den Neubau des Rathauses wird die Entwidmung der Verkehrsfläche an der Otto-Braun-Straße erfolgen und die Flächen im Landesvermögen/SILB werden ins Bezirksvermögen für das neu zu bildende Rathausgrundstück übertragen werden. Angestrebt wird zudem der Ankauf von privaten Grundstücksanteilen im Norden (Grundstück Mollstraße 4), um die Erschließung und Bebaubarkeit des Wettbewerbsgebietes zu verbessern.

289 **Für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe ist jedoch ausschließlich das im Lageplan ausgewiesene Wettbewerbsgrundstück maßgeblich.** Die Funktionalität der Erschließung des Rathauses muss unabhängig des geplanten Flächenankaufs gesichert sein.

Hochhausleitbild

290 Das Hochhausleitbild der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin wurde am 25. Februar 2020 für Berlin beschlossen. Als Leitbild sind für zukünftige Hochhausplanungen die Rahmenbedingungen, der Anwendungsbereich des Hochhausleitbildes, übergeordnete Prüfkriterien und Planungsgrundsätze sowie der Planungsprozess entscheidend.

„In einer Stadt wie Berlin, ohne wesentliche Topografie, haben Hochhäuser eine das Stadtbild und seine Silhouette besonders stark dominierende Wirkung. Deshalb bedarf es eines klaren fachlichen und prozessualen Rahmens für im städtebaulichen Kontext verträgliche, architektonisch herausragende und funktional zukunftsfähige Hochhäuser. Das soll das Hochhausleitbild für Berlin künftig leisten. Die darin enthaltenen Planungsgrundsätze sind Richtschnur für die Qualitätssicherung in dynamischen und diskursiven Planungsprozessen. Hochhäuser müssen unter der Maßgabe einer besonderen Verantwortung für die Stadtentwicklung geplant und errichtet werden.“

291 Das Hochhausleitbild ist Basis für die Planung des vorliegenden Bauvorhabens.

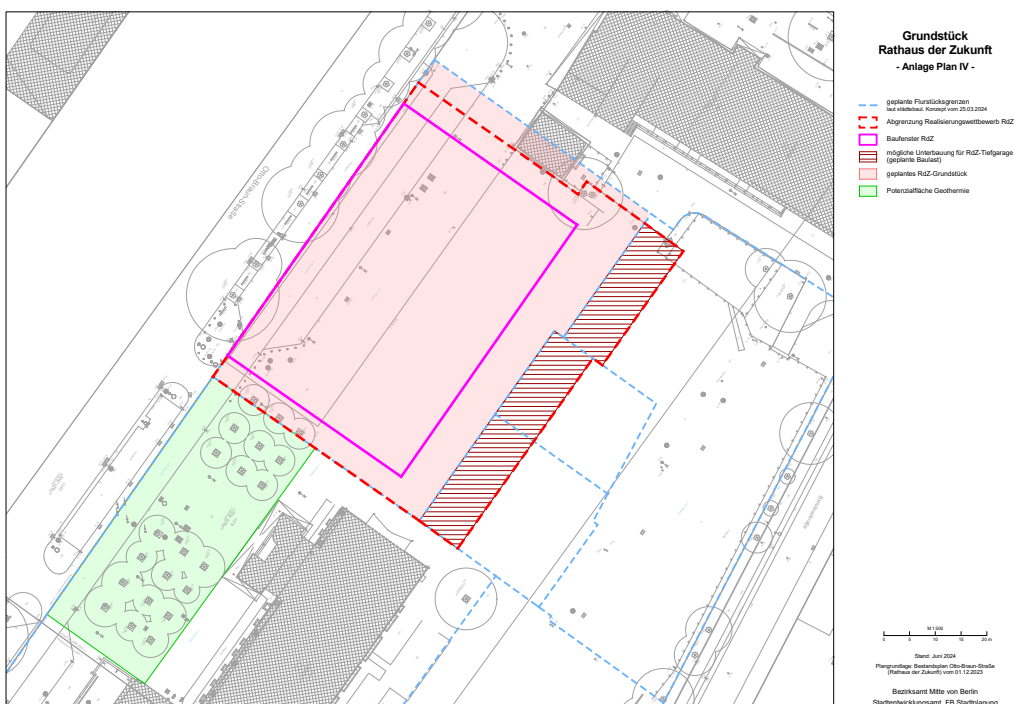


Abb. 20: Vermesserplan mit Darstellung der geplanten Grundstückneubildung

KOOPERATIONSPARTNER IM PROZESS DER ENTWICKLUNG DES RATHAUSES DER ZUKUNFT

²⁹² Seit Januar 2018 arbeitet die Koop5 an der gemeinwohlorientierten Entwicklung des „Haus der Statistik“. Die fünf Kooperationspartner werden in gemeinsamer Verantwortung Raum für Kunst, Kultur, Soziales und Bildung, bezahlbares Wohnen, das neue Rathaus der Zukunft sowie Verwaltungsnutzungen in den Bestandsgebäuden und durch 65.000 m² Neubau auf dem Areal „Haus der Statistik“ realisieren.

BEZIRKSAMT MITTE VON BERLIN

²⁹³ Der Bezirk ist für die Schaffung von Planungsrecht zuständig, federführend im Gesamtprozess der Entwicklung, Bauherr und alleiniger Bedarfsträger des Rathauses der Zukunft.

SENATSWERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG, BAUEN UND WOHNEN

²⁹⁴ Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) vertritt das Land Berlin als Ausloberin und Bauherrin und begleitet den Prozess wegen des modellhaften Ansatzes der kooperativen Quartiersentwicklung und der historischen Bedeutung des Ortes. Für die SenStadt ist die Form der Kooperation zukunftsweisend für weitere Standorte. Sie sieht darin neue Impulse und Chancen für die Verdichtung von Innenstädten und möchte mit diesem Modellprojekt neue Wege der Stadtentwicklung gehen.

²⁹⁵ Sie ist auch Vertreterin für die Interessen bzw. die Aufnahme der Bedarfe der Öffentlichkeit aus der Quartiersentwicklung.

BERLINER IMMOBILIENMANAGEMENT GMBH

²⁹⁶ Die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft des Landes Berlin. Sie ist im Auftrag des Landes Berlin für die Bewertung, die Bewirtschaftung und die Optimierung sowie für die Vermietung, Verwaltung und den Verkauf von insgesamt rund 4.500 landeseigenen Immobilien verantwortlich. Dazu gehört auch die Verwaltung des Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin (SILB).

²⁹⁷ Die BIM wird auf 80 % der Flächen der Bestandsgebäude Verwaltungsnutzungen unterbringen.

WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT BERLIN-MITTE MBH (WBM)

²⁹⁸ Die WBM, Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH, nimmt mit der höchsten Anzahl von Wohnungen in den begehrten Berliner Innenstadtlagen Mitte und Friedrichshain und einer ausgeprägten Gewerbekompetenz eine Sonderrolle unter den landeseigenen Wohnungsunternehmen ein. Durch die WBM sollen 300 bezahlbare Wohnungen (ca. 26.000 m² im Neubau) auf dem Areal errichtet werden.

ZUSAMMENKUNFT BERLIN EG

²⁹⁹ Die aktive Kerngruppe der Initiative „Haus der Statistik“ hat sich im April 2016 über die Initiative hinaus als eingetragene Genossenschaft konstituiert, um als rechtsfähiger Partner Teil der Koop5 werden zu können. Die ZUSAMMENKUNFT Berlin eG - Genossenschaft (ZKB) für Stadtentwicklung versteht sich und handelt im Entwicklungsprozess des Areals als Sachwalterin der Interessen, Anregungen und Forderungen der Initiative. Die ZKB ist kein aktiver Bedarfsträger für den Rathausneubau, wird jedoch im Gesamtprojekt „Haus der Statistik“ 20 % der Flächen im Bestand sowie 15.000 m² in den Neubauten für Nutzungen aus dem Bereich Kunst, Kultur, Soziales, Bildung und Integration entwickeln, darunter auch Teile der, der Öffentlichkeit gewidmeten, Flächen des neuen Rathauses.



Abb. 21: Blick auf des Areal von der gegenüberliegenden Straßenseite der Otto-Braun-Straße

2.11 STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

- 300 Von August 2018 bis Februar 2019 wurde das städtebauliche Werkstattverfahren „Haus der Statistik“ durchgeführt, in dem drei Planungsteams parallel und im Austausch mit der Koop5 und miteinander an städtebaulichen Konzepten für das neue Quartier arbeiteten. Die unterschiedlichen Konzepte wurden in vielfältigen Formaten intensiv mit dem Obergutachtergremium, der Koop5 und der Stadtgesellschaft diskutiert und weiterentwickelt. Schließlich fiel die Entscheidung durch das Obergutachtergremium zu Gunsten des städtebaulichen Konzepts des Planungsteams Teleinternetcafe und Treibhaus Landschaftsarchitekten. Dieses wurde nach weiteren Überarbeitungen in einen städtebaulichen Rahmenplan überführt, der die Gestaltungsrichtlinien für das zukünftige Quartier „Haus der Statistik“ definiert.
- 301 Der Rahmenplan ist in einer aktualisierten Fassung erneut am 21.2.2024 durch die Steuerungsrunde der Koop 5 beschlossen worden. Nachfolgend werden die für den Wettbewerb wesentlichen gestalterischen Rahmenbedingungen und Vorgaben des Gesamtareals zusammenfassend beschrieben.
- 302 Für weitere Details siehe Anlagen „Städtebaulicher Entwurf“ und „Gestaltungskonzept Haus der Statistik“.
- Bebauungsstruktur**
- 303 Das neue Quartier „Haus der Statistik“ wurde als eigenständiger Stadtbaustein aus den Bestandsgebäuden und Neubauten entwickelt und vermittelt so zwischen den großstädtischen Strukturen rund um den Alexanderplatz und dem ruhigen, grünen Wohnquartier östlich des Planungsgebietes. Es soll ein Quartier mit einer eigenständigen und vielfältigen Struktur und Atmosphäre entstehen. Nach außen hin erzeugt die Bebauung eine räumlich klare Kante und schafft gleichzeitig zum Quartiersinneren hin vielfältige Freiräume. Trotz der Eigenständigkeit wird eine starke Verzahnung des neuen Quartiers mit seiner Nachbarschaft angestrebt. Die Mischnutzung als „Ort für Verwaltung sowie Kultur, Bildung, Soziales und Wohnen“ wird weiterverfolgt.

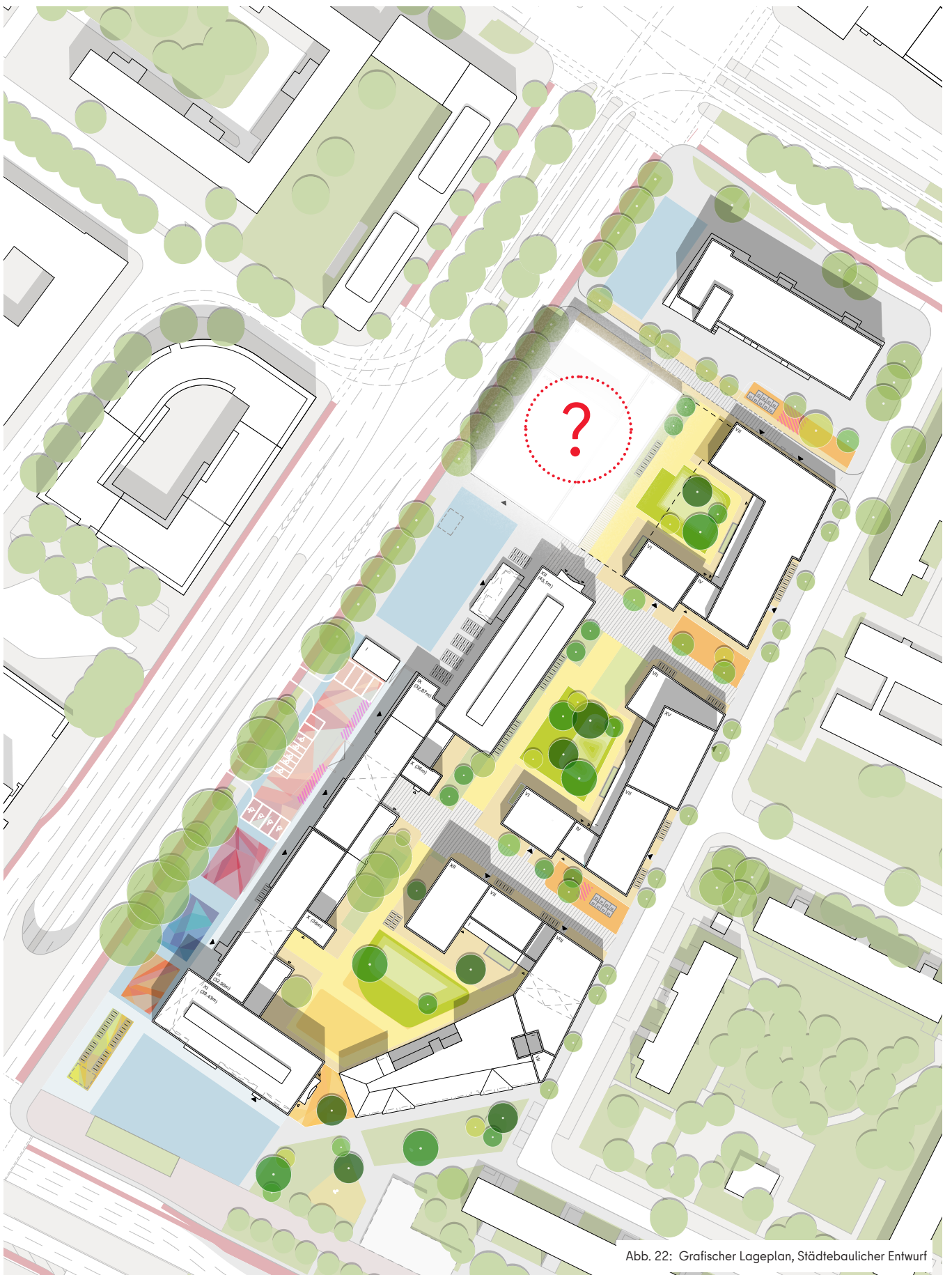


Abb. 22: Grafischer Lageplan, Städtebaulicher Entwurf

Freiräume, Durchlässigkeit, Verknüpfung

- 304 Das durchlässig gestaltete, klare Freiraumgerüst wird Räume für die gesamte Stadt, die Nachbarschaft und die Quartiersgemeinschaft bieten. Dabei sollen die Freiräume an den Rändern des Quartiers das Gesicht und - in Zusammenspiel mit den urbanen Platzflächen - die übergeordneten Quartiersadressen erzeugen. Nach Innen werden die Baukörper drei geschützte, aber offen zugängliche Freiraumbereiche (sog. Stadtzimmer) bilden, deren Maßstäblichkeit Intimität erzeugt und Aneignung fördert. Die Querverbindungen zwischen den Baufeldern sind als kleine nachbarschaftliche Plätze (sog. Kieznischen) konzipiert. Sie sollen die Bebauungsstruktur an der Berolinastraße rhythmisieren und die Quartiereingänge markieren.
- 305 Entlang der Otto-Braun-Straße ist ein öffentliches Band aus Stadtplätzen und Aktivitätsflächen vorgesehen, das eine hohe Sichtbarkeit und einen großstädtischen Charakter erhalten soll. Die urbanen Platzflächen sollen durch die angrenzenden EG-Nutzungen bespielt werden (Haus A, Rathaus usw.). Zwischen den Plätzen spannt sich das Aktivitätenband auf, in dem neben Sport-, Bewegungs- und Aktionsflächen auch Erschließungsfunktionen integriert sind.

Höhenentwicklung in den Baufeldern

- 306 Mit dem neuen Rathaus soll das Quartier einen übergeordnet wirkenden Höhenakzent erhalten. Die Baufelder A, B und C rahmen das Plangebiet nach Osten zur Berolinastraße mit sieben- bzw. achtgeschossiger Neubebauung und schließen so an die Traufhöhe des Hauses der Gesundheit an. Die Neubauten formulieren somit mit ihren 7 bzw. 8 Geschossen eine annähernd einheitliche Traufhöhe. Die Traufhöhe wird dabei an strategischen, über das Areal verteilten Punkten, durch Hochhäuser überragt:
 - Hochpunkt Wohnen ZKB (Baufeld C): 12 Geschosse/ ca. 37 m
 - Hochpunkt Wohnen WBM (Baufeld B): 15 Geschosse/ ca. 46 m
 - Hochpunkt Rathaus der Zukunft (Baufeld D): 22 Geschosse/ ca. 72 m*

EXPERIMENTIERHÄUSER 1, 2 UND 3

- 307 Die drei neuen Experimentierhäuser liegen im Inneren des Quartiers und schließen an die offene Blockstruktur der Baufelder an. Als Sonderbauten liegen sie strategisch an der Schnittstelle von Kieznischen und Stadtzimmern; sie orientieren sich in beide Richtungen und beleben die umliegenden Freiräume. Nach außen hin schieben sich die Häuser 1 und 2 aus der Gebäudeflucht hervor und fassen so die Kieznischen räumlich.

RATHAUS DER ZUKUNFT

- 308 Der Rathausneubau wird als Hochhaus einen übergeordneten städtebaulichen Ankerpunkt im Quartier bilden und soll über eine differenzierte Höhenentwicklung Bezug zu den Gebäudehöhen der Umgebung aufnehmen. Über Abstufungen im Bauvolumen und aktiv genutzte Dachflächen soll trotz der hohen Dichte ein aufgelockertes und spannungsvolles Erscheinungsbild erzeugt werden.*

* Hinweis: Die hier formulierten Zielstellungen und oben angegebenen Werte zu Gebäudehöhe und Geschosszahl des RdZ sind Grundlage des Städtebaulichen Entwurfes. Es ist Aufgabe des Wettbewerbs, die architektonische Konzeption des neuen Rathauses im Zusammenspiel von übergeordnetem Rahmenplan und auf Basis des vorliegenden und genehmigten Raumprogramms konkret zu entwickeln und so eine tatsächliche Geschossanzahl und die Höhe des Rathauses zu bestimmen.

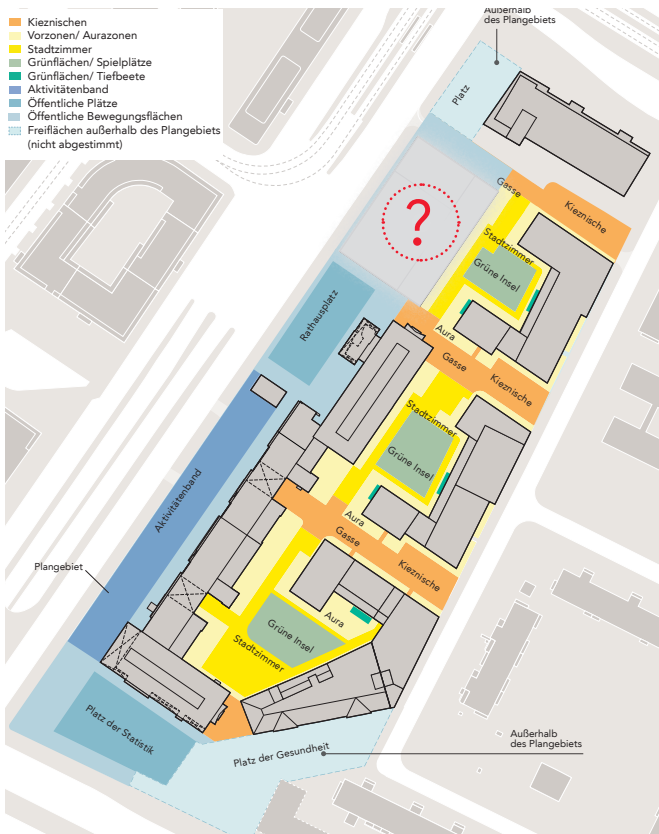


Abb. 23: Diagramm der Freiraumkategorien



Abb. 24: Lageplan mit Kennzeichnung der Baufelder und Bebauungsstruktur

VERORTUNG DER NUTZUNGEN

310 Die Flächen für die Verwaltungsnutzungen orientieren sich zur Otto-Braun-Straße. Die lärmempfindlicheren Wohnnutzungen liegen an der Berolinastraße, wobei die integrative Wohnnutzung im Sinne der ZKB im südlichen Baufeld C verortet ist. Die weiteren Flächen der ZKB sind im gesamten Quartier, sowohl in die Bestandsgebäude als auch in die Neubauten und dort vorwiegend in den Erdgeschosszonen, eingemischt. Beispielsweise wird ein großer Teil von Haus A sowie die beiden Neubauten – die sog. Experimentierhäuser im Quartiersinneren – durch die ZKB genutzt werden.

Nutzungskonzept

309 Rund um das „Haus der Statistik“ wird ein Quartier mit einer besonderen programmatischen Vielfalt entstehen. Ziel ist ein lebendiger Nutzungsmix aus Kultur, Bildung, Sozialem, öffentlicher Verwaltung und bezahlbarem Wohnraum. Unterschiedliche Nutzungen und Zielgruppen sollen langfristig am Ort, sowohl im Bestand als auch im Neubau, verankert sein und so ein urbanes Quartier mit einzigartiger Atmosphäre erzeugen. Vier der fünf Koop5 Partner:innen werden als Nutzer:innen Flächen des zukünftigen Quartiers belegen:

- Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH wird mit ihren Büroflächen in das „Haus der Statistik“ einziehen (Haus C und D).
- Der Bezirk Mitte von Berlin wird den Rathausneubau errichten. Das Finanzamt Mitte wird in das „Haus der Statistik“ (Haus B) einziehen.
- Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH wird ca. 300 Wohnungen im Neubau errichten.
- Die ZUSAMMENKUNFT Berlin eG – Genossenschaft für Stadtentwicklung (ZKB) wird rund 20 % der gesamten Geschossfläche des neuen Quartiers belegen bzw. die Belegung der Flächen federführend verantworten. Die angestrebten Nutzungen setzen sich aus den Kategorien Kunst und Produktion, Kultur und Begegnung, integratives Wohnen sowie Bildung zusammen.

ERDGESCHOSSE

311 Die Erdgeschosse sollen als öffentlichkeitswirksame Zone den Kiez zu allen Tageszeiten beleben und zu einer lebendigen und urbanen Atmosphäre beitragen. Hierfür wird in den Sockelbereichen einer bunten und kleinteiligen Nutzungsmischung Platz geboten, wie kleinteilige, gemeinwohlorientierte Nutzungen, Bildungs-, Kultur- und Sozialeinrichtungen, eine Kindertageseinrichtung. In der Erdgeschosszone wird nicht gewohnt.

ADRESSEN UND EINGÄNGE

312 Adressen und Eingänge der Gebäude liegen außen an den öffentlichen Straßen bzw. an den Kieznischen und öffentlich zugänglichen Querverbindungen. Die Nutzungen orientieren sich sowohl nach Außen als auch zum Quartiersinneren. Die Eingangsbereiche der Wohngebäude sollen durchgesteckt werden, so dass allen Wohnungen ein direkter und barrierefreier Zugang zu den Höfen ermöglicht wird.

Erschließung und Verkehr

- 313 Das zukünftige Quartier soll auch mit Blick auf das Thema Mobilität und Verkehr Modellcharakter aufweisen. Es wird ein autoarmes Quartier entstehen. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sollen optimale Voraussetzungen für klimafreundliche Mobilitätsformen geschaffen werden.

FUSSVERKEHR

- 314 Eine fußgängerfreundliche Gestaltung der Straßen- und Freiräume ist von großer Bedeutung, um hohe Aufenthaltsqualitäten für Bewohner:innen und Besucher:innen zu fördern. Innerhalb des Plangebiets sollen daher attraktive Wegeverbindungen im Sinne einer Stadt der kurzen Wege geschaffen werden. So werden Querverbindungen durch das Quartier angeboten, die das Quartiersinnere an die Otto-Braun-Straße und Berolinastraße anbinden. Die innenliegenden Stadtzimmer sind öffentlich zugänglich.

RADVERKEHR

- 315 Die Anbindung an das übergeordnete Radwegenetz erfolgt über die straßenbegleitenden Radwege und Verbindungen entlang der Otto-Braun-Straße, Mollstraße und Karl-Marx-Allee, aber auch über die Berolinastraße. Das Quartiersinnere soll auch für Fahrradfahrer:innen offen und durchlässig gestaltet sein. Die Bewegungsflächen sind als Mischflächen für Fahrrad- und Fußverkehr definiert.

PKW-STELLPLÄTZE

- 316 Die Flächen für Pkw-Stellplätze im Quartier werden auf ein Minimum reduziert. Es werden für alle Nutzungen die geforderten behindertengerechten Stellplätze in den ausgewiesenen Bereichen vorgesehen. Darüber hinaus werden weitere Stellplätze für alternative Mobilitätsformen und Sharing-Angebote in einem Mobility Hub sowie Flächen für die notwendigen Lieferverkehre im Quartier untergebracht.

TIEFGARAGE RATHAUS DER ZUKUNFT

- 317 Alle Stellplätze der Nutzungen von Haus B, C und D, des Rathauses sowie des Mobility Hub sollen in einer Tiefgarage unter dem Rathaus untergebracht werden. Die Einfahrt der Tiefgarage soll vorzugsweise an der Nordseite des Gebäudes liegen.

KURZZEITSTELLPLÄTZE LIEFERVERKEHR

- 318 Die Stellplätze für Lieferverkehre und Quartierslogistik werden oberirdisch im Freiraum verortet. Im Aktivitätenband an der Otto-Braun-Straße befindet sich an zentraler Stelle der Großteil der Kurzzeitstellplätze zum Be- und Entladen sowie notwendige barrierefreie Stellplätze. Dazu kommen einzelne Stellplätze in der südlichen Kieznische sowie in der nördlichen Nische zwischen Wohnungsneubau und Hotel.
- 319 Grundsätzlich gilt, dass die Anlieferung mit großen Fahrzeugen und Lkws („Palette aufwärts“) nur von außen über eine funktionale Tasche im Aktivitätenband sowie über den Erschließungsbügel nördlich des Rathauses erfolgen soll.

VER- UND ENTSORGUNG

- 320 Für die Müllentsorgung des Quartiers wird der Einsatz von Unterflurcontainern für den Hausmüll sowie von Mülltonnen für den Gewerbemüll vorgesehen. Der Müll des Rathauses wird im Gebäude integriert gesammelt und über den Erschließungsbügel nördlich des Rathauses abgeholt. Eine Befahrung der Tiefgarage mit Müllfahrzeugen ist dabei ausgeschlossen, die Abholung wird ausschließlich von außen erfolgen.
- 321 Im Aktivitätenband ist eine Aufstellfläche für Mülltonnen vorzusehen. Hier wird der gesamte Müll von Haus A-D sowie der Gewerbemüll von Baufeld B und C am Tag der Abholung aufgestellt.

FEUERWEHR/RETTUNGSKONZEPT

- 322 Das Rettungskonzept ist so konzipiert, dass die Flächen für die Feuerwehr im Inneren des Quartiers möglichst reduziert werden können. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Quartiersfreiräume von anderen Nutzungen und Aktivitäten belegt werden können.

- | Verkehr | Technische Nachweise | Freiraum |
|--|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Straßenverkehrsfläche | Straßenmitte | Flächen auf Baugrundstück |
| Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung | Straßenbegrenzung Otto-Braun-Straße | Stadtzimmer |
| Befahrbare Fläche Kfz (Zufahrt TG) | Schleppkurven Kfz | Aneignungsflächen, teilweise begrünt |
| Flächen für Anlieferung | | Private Spielflächen (Multicodierung) |
| Temporäre Abfallaufstellfläche | | Öffentliche Spielflächen |
| Logistikfläche (Aufstellfläche Entsorgungsfahrzeug und Lieferzone) | | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte |
| Fläche für Sharing-Angebote | | Tiefbeete |
| Unterflurcontainer | | Flächen Aktivitätenband |
| Unterflurcontainer Sicherheitsbereich | | Vorzone L-Pavillon |
| Fahrradabstellplätze | | Platzflächen |
| Barrierenfreie Stellplätze (Aussenraum) | | Neupflanzungen |
| Bewegungs- und Aufstellflächen Feuerwehr | | Bestandsbaum |

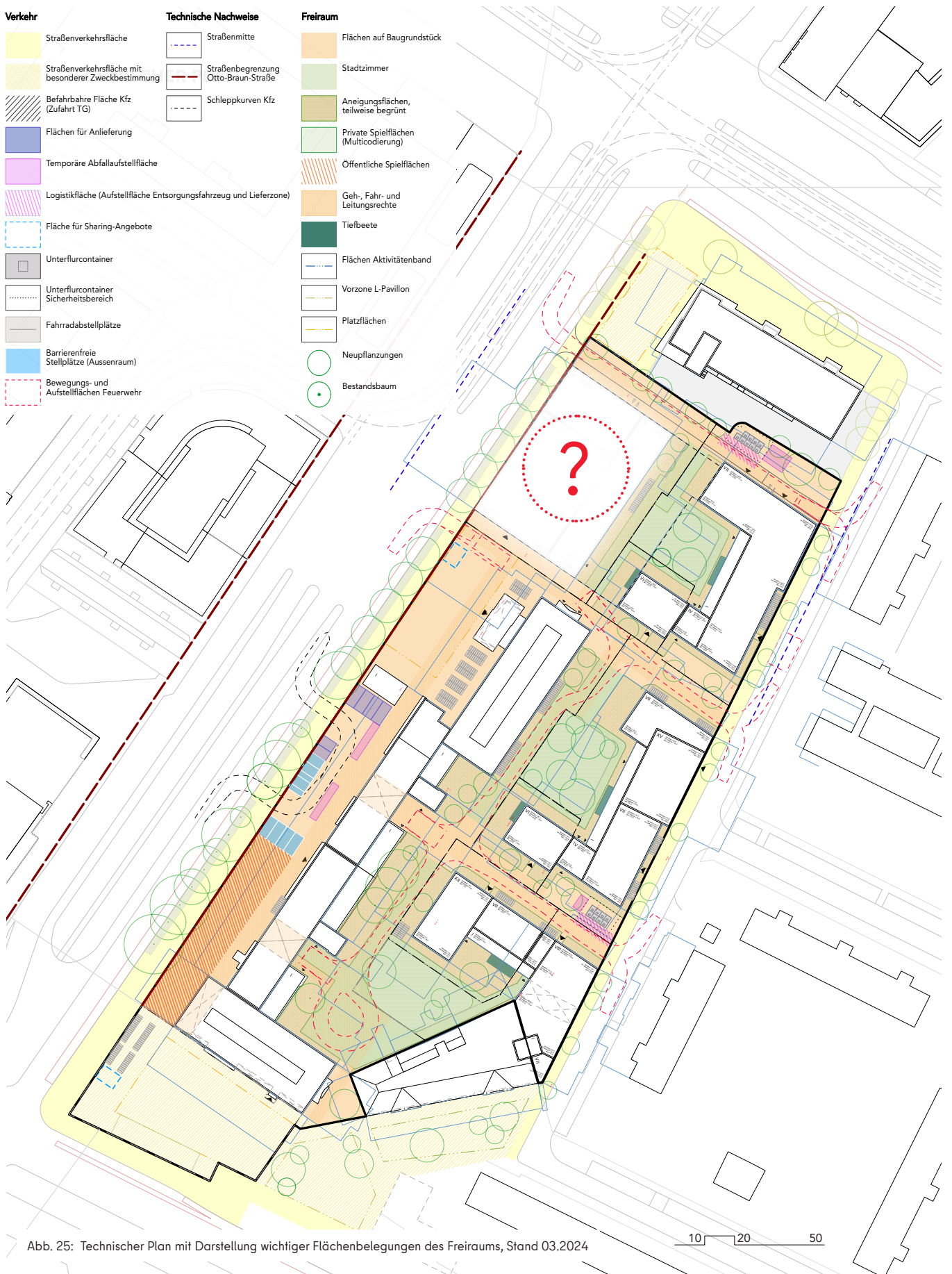


Abb. 25: Technischer Plan mit Darstellung wichtiger Flächenbelegungen des Freiraums, Stand 03.2024

Vegetation im Planungsgebiet

323 Das Quartier weist einen im Verhältnis zur Gesamtfläche eher geringen Baumbestand auf, der sich an den Rändern des Areals konzentriert. Die Bestandsbäume an den Straßen und in den Höfen sind ökologisch besonders relevant und sollen - wo möglich - erhalten werden. Aufgrund der Neustrukturierung des Areals und der geplanten Tiefgarage unter dem Rathausneubau ist jedoch davon auszugehen, dass diese zumindest dort nur teilweise erhalten werden können.

BAUMKONZEPT

324 Über ein dezidiertes Baumkonzept sollen die unterschiedlichen Freiräume des Quartiers - Straßenräume, Kieznischen und Stadtzimmer - charakterisiert werden. Die konzeptionell vorgesehenen vielfältigen Baumarten sollen sich in Größe, Wuchs und Farbgebung unterscheiden, so dass ein lebhaftes, sehr grün geprägtes Umfeld entsteht. Die bestehende, wertvolle Baumreihe an der Otto-Braun-Straße soll durch ergänzende Neupflanzungen zu einem grünen Rücken des Quartiers vervollständigt werden. Für die zukünftige Neugestaltung der Berolinastraße wird ebenfalls eine Auflockerung mit Straßenbäumen vorgeschlagen.

325 Die Kieznischen als nachbarschaftliche Quartiersplätze werden wiedererkennbare, besondere Akzente durch lockere Gruppen aus Gehölzen mit besonderer Ausstrahlung erhalten. In den gemeinschaftlichen Stadtzimmern bestimmt Vielfalt die Gehölzauswahl. Einzelne, im Bereich der rückwärtigen Bestandsbebauung vorhandene Bestandsbäume sollen möglichst erhalten werden.

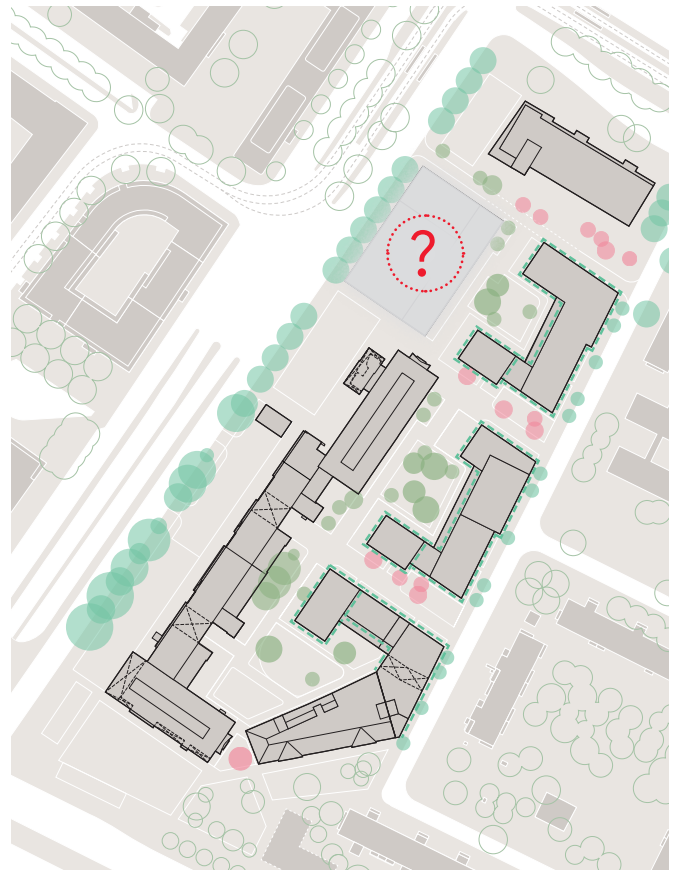


Abb. 26: Vegetationskonzept, Rahmenplan TIC und Treibhaus

Straßenbegleitende Baumreihen

- Artgleich wie die Bestandsbäume im Straßenbild

Bäume Stadtzimmer - Bunte Mischung

- Laub- und Nadelbäume in unterschiedlichen Wuchshöhen
- Kleinkronige Bäume, Sträucher, mobile Pflanzgefässe

Bäume Nische - Blühende Baumgesellschaft

- Bäume mittlerer Größe mit Wiedererkennungswert

Fassadenbegrünung

Individuelle Balkonbegrünung (ggf. Starterset)

Abstandsflächen

- 326 Der Rahmenplan stellt die Abstandsflächen regulär mit $0,4 H$ dar. Bei den Neubauten auf Baufeld A werden die Abstandsflächen zur Straßenmitte eingehalten. Für die Baufelder B und C sollen Baulinien an den Grundstücksgrenzen festgesetzt werden.
- 327 Innerhalb des Gebiets kommt es punktuell zu Überlappungen der Abstandsflächen. Nutzungsverteilung und Grundrissorganisation werden entsprechend in Abhängigkeit der Belichtung entwickelt. Bereiche, die von einer Abstandsflächenüberlappung betroffen sind, werden mit Nichtwohnnutzungen und Nebenräumen belegt.

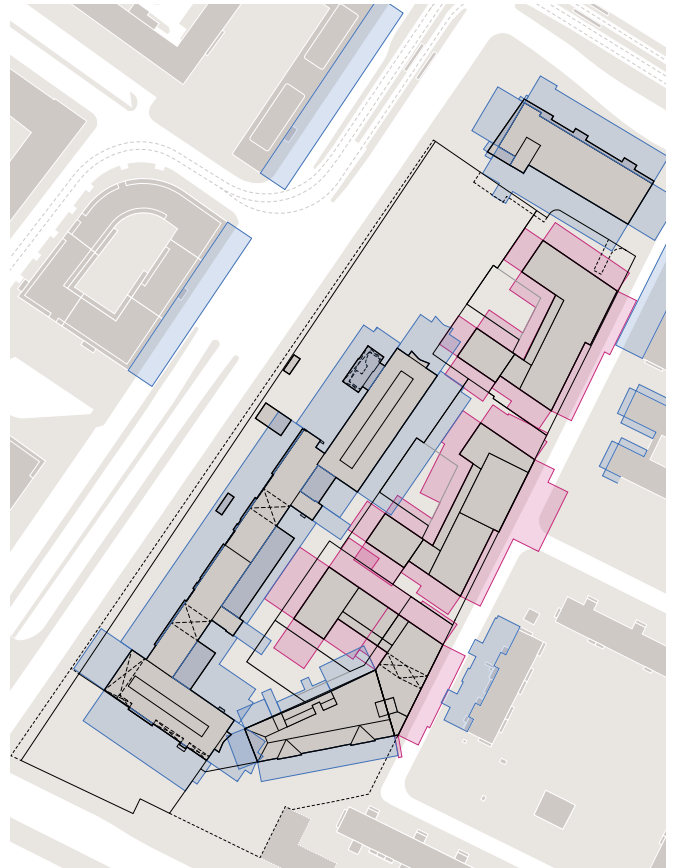


Abb. 27: Darstellung der Abstandsflächen

- Geplante Grundstücksgrenzen
- Geplante Flurstücke
- Grenzen in Abstimmung
- Abstandsflächen Neubau $0,4 H$
- Abstandsflächen Bestand $0,4 H$

2.12 BÜRGER:INNENBETEILIGUNG IM MODELLPROJEKT

328 Von der Bezirksverordnetenversammlung von Berlin-Mitte von Beginn an unterstützt, wurde 2016 auch im Koalitionsvertrag der rot-rot-grünen Landesregierung die Entwicklung des „Haus der Statistik“ und eine Rekommunalisierung des Areals festgehalten. Die Absicht, das Modellprojekt unter Beteiligung der Bürger:innen und Bürger Berlins fortzuführen wurde im aktuellen Koalitionsvertrag für 2023-2026 (Seite 53) bekräftigt:

„Im Sinne der Neuen Leipzig-Charta bekennen wir uns zu einer aktiven Beteiligung und Koproduktion in der Stadtentwicklung. [...] Die Koalition entwickelt die Politik der kooperativen Stadtentwicklung weiter und setzt Projekte wie das Haus der Statistik und den Rathausblock fort.“

329 Im Sinne einer breiten und vielfältigen Beteiligung und Mitwirkung im Modellprojekt der partizipativen Quartiersentwicklung sind so seit 2018 diverse Mitwirkungs- und Beteiligungsformate durchgeführt worden und werden z.T. bis heute fortgeführt. Einen Überblick über die Formate und die behandelten Themen kann unter

- [Mitwirkung 2018/19 - Modellprojekt Haus der Statistik](#)
- [Mitwirkung 2020/22 - Modellprojekt Haus der Statistik](#)
- [Mitwirkung - Modellprojekt Haus der Statistik](#)

erlangt werden.

330 Während der Corona-Pandemie wurden vielfältige Formate der Mitwirkung im Kosmos „Haus der Statistik“ auf online-Formate umgestellt. Als eines der zentralen Beteiligungsformate wurde in dieser Zeit das Format „Stimmen auf Knopfdruck“ durchgeführt, mit dem Ziel der Mitwirkung und Beteiligung möglichst breiter Schichten der Bevölkerung bereits vor Zusammenstellung der Bedarfsprogrammunterlagen durch den Bauherren.

331 „Stimmen auf Knopfdruck“ ist ein Gemeinschaftsprojekt der HUMBOLDT-VIADRINA Governance Platform gGmbH, der ZUSAMMENKUNFT Berlin eG und der Medienagentur FREIHEIT Gruppe GmbH im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und des Bezirksamtes Berlin-Mitte.

332 Vom 18.01. bis zum 12.03.2021 konnten sich die Bürger:innen über die Website www.stimmenaufknopfdruck.de direkt in die Unterhaltung über das neue „Rathaus der Zukunft“ einschalten. Zusätzlich gab es die Möglichkeit, Textnachrichten einzusenden, sowohl digital als auch analog über eine Vorschlagbox vor Ort. Die Bürger:innen sollten sich dabei mit Ideen an der Gestaltung beteiligen - von Fragen der Nutzung, über die Interaktion mit der Verwaltung bis hin zur Gestaltung des Rathauses als öffentlicher Ort mit Symbolcharakter.

333 Angesprochen waren Nachbarschaft, die zukünftigen Nutzer:innen des Rathauses, Fachexpert:innen, Gründer:innen der Initiative und die Pionier:innen im Modellprojekt „Haus der Statistik“ sowie die gesamte Stadtgesellschaft. Die 160 eingesendeten (Sprach-)Nachrichten wurden anschließend mit sozialwissenschaftlicher Methodik ausgewertet und visuell aufbereitet sowie in einer Reihe kurzer Podcastfolgen vertont. Getreu des Mottos: Stimmen auf Knopfdruck. Der Prozess bildete die Basis für den weiteren Planungsprozess sowie den Ausgangspunkt für die Vorbereitung des Architekturwettbewerbs zur weiteren Ausgestaltung.

334 Die Ergebnisse des Mitwirkungsformats „Stimmen auf Knopfdruck“ sind, gegliedert in die Themenfelder

- Gestaltung (Gebäude, Räume)
- Verwaltung (Service, Politik und Partizipation)
- Nutzung (Soziale Orte, Beratungs- und Freizeitangebot)
- Bedeutung (Historie und Zukunft, Politischer Ort für Alle)

in übersichtlicher Form zusammengefasst und mittels interaktiver Grafik erfahrbar gemacht worden. Die Ergebnisse sind weiterhin unter www.stimmenaufknopfdruck.de einsehbar. Die anschließend erarbeiteten Bedarfsprogrammunterlagen berücksichtigen die Ergebnisse des Verfahrens „Stimmen auf Knopfdruck“.

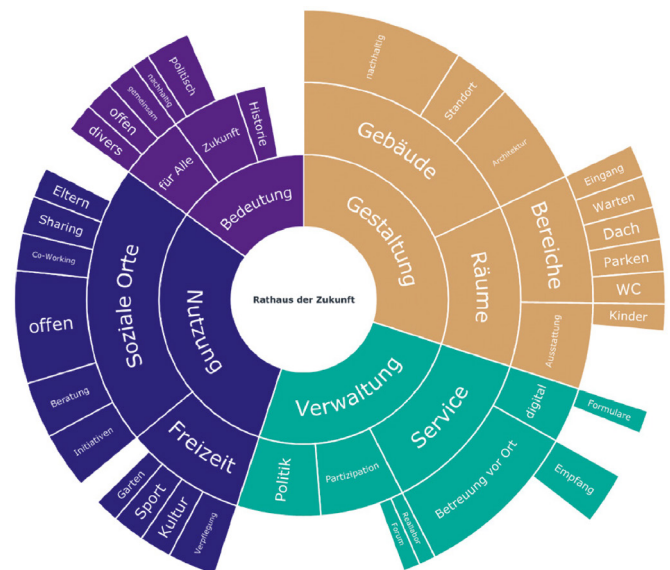


Abb. 28: Darstellung der interaktiven Visualisierung Stimmen auf Knopfdruck - HUMBOLDT-VIADRINA GOVERNANCE PLATFORM / FREIHEIT Gruppe

2.13 TEMPORÄRE FREIFLÄCHENGESTALTUNG HAUS DER STATISTIK / HAUS DES REISENS

335 2023 wurde ein freiraumplanerisches Werkstattverfahren für den öffentlichen Raum nördlich des Alexanderplatzes durchgeführt: Es umfasste die Freiflächen vor dem ehemaligen „Haus der Statistik“ (Otto-Braun-Str. 70-72) und vor dem „Haus des Reisens“ (Alexanderstraße 7). Der siegreiche Entwurf der ARGE Robin Winogron, Studio Erde, Violeta Burckhardt und BeL Sozietät für Architektur wird kurzfristig und temporär im öffentlichen Raum realisiert und in seiner Alltagstauglichkeit und Aneignungsfähigkeit erprobt werden. Auf diesem Wege sollen Erkenntnisse für die langfristige Programmierung für diese Flächen gewonnen werden, die bei der dauerhaften Gestaltung des Freiraums nach Ende der Bauarbeiten im Quartier „Haus der Statistik“ umgesetzt werden können. Diese Flächen grenzen unmittelbar an die Freiflächen des Ideenteils des vorliegenden Wettbewerbs an und sollen an den Schnittstellen zum eigenen Entwurf konzeptionell berücksichtigt werden.

336 Die Leitidee „Stadt als Bühne“ inszeniert vier Teil-Raum-einheiten als Raumchoreografie und schafft dabei unterschiedliche Atmosphären und Aufenthaltsqualitäten:

- Forum der Zeit: Georgenhain als schattiger Aufenthaltsraum und das Spielobjekt (Lkw) stellen einen Bezug zur Geschichte her.
- Stadt.Bühne: verschiedene Akzente durch farbliche Inszenierung der historischen Lichtmasten, „Gemeinschaftskuppel“ und multifunktionale Nutzung des Pavillons als Energielieferant und Wasserspeicher
- Grünes Wohnzimmer: Baumfelder im grünen Wohnzimmer gliedern die bestehende Achse, Oase-Imbiss als Treffpunkt.
- Otto-Braun-Bande: in Streifen angeordneten Vitrinen als Schaufenster der Pioniere und Künstler:innen in der Otto-Braun-Bande

337 Der Beginn der Arbeiten zur Umsetzung der temporären Gestaltungsmaßnahmen ist für Sommer 2024 vorgesehen. Nach Abschluss der Arbeiten voraussichtlich ab Mitte 2025 wird die Laufzeit der Gestaltung voraussichtlich drei bis fünf Jahre betragen.

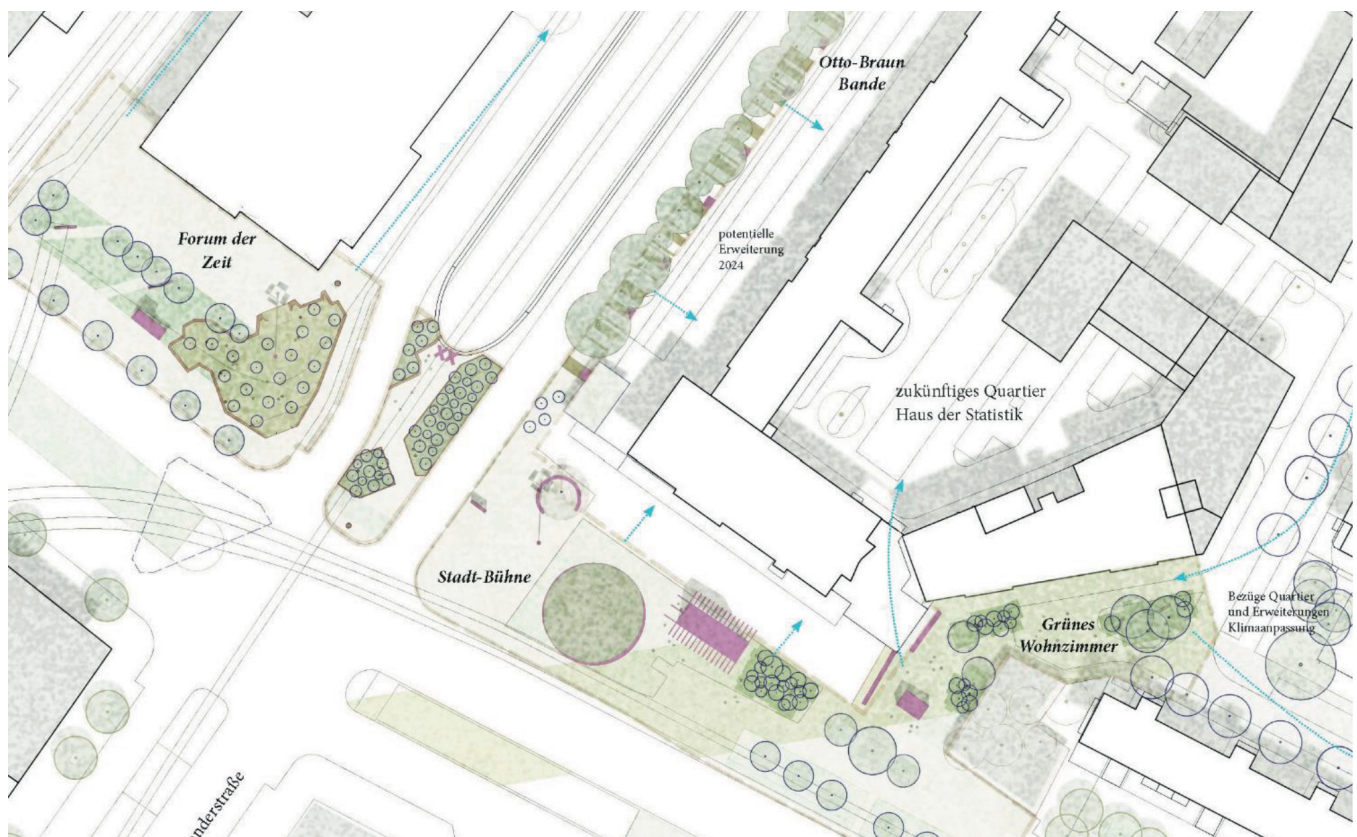


Abb. 29: Plananschnitt Lageplan Team Robin Winogron, Studio Erde, Violeta Burckhardt und BeL Sozietät für Architektur

TEIL 3 DIE AUFGABE

PRÄAMBEL

- 338 Das Rathaus der Zukunft soll als Pionierprojekt einen einzigartigen Ort für Bürgerinnen und Bürger, Verwaltung, Politik und die Stadtgesellschaft schaffen.
- 339 Der Bezirk Mitte ist nicht nur einer der 12 Bezirke Berlins, er ist gleichzeitig der Hauptstadtbezirk Berlins. Mehr als 400.000 Menschen leben in „Mitte“, 80.000 davon sind in den letzten 20 Jahren hinzugekommen. Mehr als 250.000 Menschen bewegen sich zusätzlich jeden Tag durch den Bezirk oder arbeiten hier. Hier sitzt die Bundesregierung im Parlament und in den Ministerien, hier werden ausländische Staatsmitglieder empfangen und Pressemeldungen gedreht, die in die ganze Welt gesendet werden. Berlin-Mitte ist der Ort, wo Demonstrationen stattfinden, die in ganz Deutschland gehört und gesehen werden.
- 340 Das Bezirksamt des Bezirks Mitte ist aufgeteilt in sechs Geschäftsbereiche mit verschiedenen Fachämtern. Der Begriff Bezirksamt bezeichnet nicht nur die Verwaltung des Bezirks allgemein, sondern auch das politische Gremium, bestehend aus der Bezirksbürgermeisterin und den Bezirksstadträt:innen. Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) ist ebenso wie das Bezirksamt ein zentraler Teil der Berliner Bezirksverwaltung. Sie ist das „Parlament“ mit 55 Mitgliedern des jeweiligen Bezirks, besitzt jedoch nur eingeschränkte parlamentarische Rechte.
- 341 Eine wesentliche Aufgabe der BVV ist die Wahl der Bezirksbürgermeisterin sowie der Bezirksstadträt:innen und Bezirksstadträte. Die BVV kontrolliert die Geschäfte des Bezirksamtes und hat das Recht, Anträge und Empfehlungen an das Bezirksamt zu richten und Auskünfte zu verlangen.
- 342 Das Bezirksamt des Bezirks Mitte ist mit seinen verschiedenen Geschäftsbereichen momentan auf verschiedene Standorte verteilt – die bekanntesten davon sind das Rathaus Tiergarten am Mathilde-Jakob-Platz in Moabit, das Rathaus Wedding in der Müllerstraße, und das Rathaus Mitte an der Karl-Marx-Allee. Der BVV-Saal für die Sitzungen der BVV und der Fachauschüsse ist im Rathaus Mitte verortet.
- 343 Mit dem Neubau des Rathaus der Zukunft sollen die verschiedenen Geschäftsbereiche und ihre Verteilung auf die Liegenschaften neu geordnet werden. Damit verbunden ist auch die Schließung einzelner Liegenschaften. Ziel ist sowohl eine Optimierung der Arbeit der Geschäftsbereiche nach „Außen“ – im Kontext mit Bürgerinnen und Bürgern – wie auch nach „Innen“ – in der Zusammenarbeit der verschiedenen Gruppen, Abteilungen und Geschäftsbereiche untereinander.
- 344 Diese Neuordnung erfolgt zu einem Zeitpunkt, an dem die Frage nach der Zukunft der Arbeit von Verwaltung insbesondere im Hinblick auf Digitalisierung an fast jedem Arbeitsschritt reflektiert und diskutiert wird.
- 345 Die Frage des ‚Wie‘ die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Zukunft im Hinblick auf Digitalisierung arbeiten werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht für das gesamte Bezirksamt genau festgelegt werden: viele Prozesse befinden sich in Diskussion, die Umsetzung ist darüber hinaus regelmäßig abhängig von rechtlichen Rahmenbedingungen der Landes- oder Bundesebene und von haushälterischen Zwängen. Die Diskussion um diese Fragen wird daher über die Projektlaufzeit des Rathauses hinweg weitergeführt werden müssen.
- 346 Der Wettbewerb stellt die Frage nach dem ‚Wo‘, dem Ort für die Verwaltungsarbeit. Für das Rathaus der Zukunft besteht der Anspruch, einen Ort zu schaffen, der das Arbeiten der Menschen im Bezirksamt im Einzelnen, im Miteinander und mit den Bürgerinnen und Bürgern neu denkt.
- 347 Gesucht wird die Antwort auf die Frage, wie ein Rathaus im Hauptstadtbezirk Deutschlands im Jahr 2030 gestaltet ist. Wie kann, soll und muss ein Rathaus als Ort räumlich, formal, funktional und materiell gestaltet sein, das
- einladend und zugänglich für die Bürgerinnen und Bürger ist,
 - attraktive und funktionale Arbeitsmöglichkeiten für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bietet,
 - ideale Arbeitsbedingungen für die Bezirksverordnetenversammlung schafft
 - und öffentliche und offene, multifunktionale Räume für die Zivilgesellschaft stiftet?
- 348 Das Rathaus der Zukunft wird in einer Zeit entwickelt, geplant und gebaut, in der sich das politische Meinungsspektrum immer mehr ausdifferenziert und der Staat sich das Vertrauen der Bürgerinnen und Bürger täglich neu erarbeiten muss. An ein neues Rathaus in Berlin Mitte – dem Hauptstadtbezirk – im direkten Umfeld des Alexanderplatzes – dem Zentrum Ost-Berlins – bestehen nicht nur funktionale Ansprüche. Das Rathaus der Zukunft soll in Raum und Materie beispielhaft gelebte Demokratie zum Ausdruck bringen.

3.1 LEITBILD

349 Das Rathaus der Zukunft soll sowohl in der Öffentlichkeit als auch für seine Nutzer:innen als Pionierprojekt wahrgenommen werden. Hier wird in Zukunft nicht nur die Verwaltung des Bezirksamtes untergebracht sein, sondern auch der Saal der Bezirksverordnetenversammlung mit seinen zugehörigen Fraktionsräumen, so dass das neue Rathaus auch gestalterisch als demokratischer Ort zu lesen sein soll, an dem sich Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft treffen.

350 Folgendes Leitmotiv veranschaulicht zusammenfassend die Zielsetzungen des Bezirksamtes und soll über das gesamte Projekt hinweg als Grundlage für die einzelnen Entscheidungen dienen:

„Unser neues Rathaus ist ein offener Ort für Bürger:innen, der flexible und geborgene Arbeitsumgebungen bietet, die uns ermöglichen, digital und funktional zu arbeiten.“ (Leitbild aus Handbuch Funktionale Anforderungen Rathaus der Zukunft, Drees und Sommer 2023)

351 Aus der Prozessarbeit des Bezirksamtes Mitte zur Vorbereitung des Bedarfsprogramms und den Wettbewerb wurden für das Leitbild des Rathauses die folgenden drei Schwerpunktthemen herausgearbeitet:

(1) DAS RATHAUS DER ZUKUNFT IST EIN OFFENES GEBÄUDE FÜR BÜRGER:INNEN UND NACHBARSCHAFT

352 Durch seine exponierte Innenstadtlage soll das Rathaus ein extrovertiertes, den Bürger:innen zugewandtes und offenes Gebäude sein, das als Teil des Quartiers auch für die Nachbarschaft nutzbar ist.

353 Damit einher geht das Ziel, das Gebäude in definierten Bereichen einer öffentlichen Nutzung und in Zeiträumen bereit zu stellen, die über die Öffnungszeiten der Verwaltung hinausgehen. Das bedeutet für den weiteren Entscheidungsweg den Blick auf das Gesamtareal unter Einbindung öffentlicher Interessen, ein Angebot an für die Öffentlichkeit nutzbaren, multifunktionalen Flächen und Sonderfunktionen, wie beispielsweise eine Bibliothek, eine Kantine sowie ggf. eine öffentliche Dachgeschossnutzung.

(2) DAS RATHAUS DER ZUKUNFT IST AUSDRUCK FÜR EIN NEUES VERSTÄNDNIS VON VERWALTUNG

354 Die neue Verwaltung zeigt sich bürgernah, modern und digital. Das Rathaus der Zukunft ist ein Ort, in dem Verwaltung, Bürger:innen und Nachbarschaft sich begegnen. Es ist ein Gebäude, das den politischen Dialog und das Interesse an Stadtentwicklung durch seine bauliche Struktur sowie seine Angebote zur Nutzung bewusst fördert und unterstützt.

355 Es muss barriere- und hürdenfrei einer Struktur unterliegen, die eine multifunktionale und interdisziplinäre Nutzung ermöglicht. Durch die lange Laufzeit muss das Gebäude hybrid gedacht werden und eine Umnutzung nach ca. 10/20 Jahren zumindest einmal durchdacht werden. Dies bedeutet auf die Änderungen in der Organisation und Technik flexibel reagieren zu können und im Jahr der Eröffnung noch Stand der Technik bzw. zukunftsweisend zu sein.

356 Die neue Verwaltung im Rathaus arbeitet digital, vernetzt und fachübergreifend. Die Bürobereiche zeichnen sich durch eine Flexibilität im Sinne von zusammenschaltbaren bzw. trennbaren Räumlichkeiten aus, die sich Änderungen in der Organisation anpasst und die Zusammenarbeit unter den Kolleg:innen und Fachämtern unterstützt und fördert.

(3) DAS RATHAUS DER ZUKUNFT IST NACHHALTIG UND INNOVATIV

357 Klima- und Naturschutz sind zentrale Entwurfsthemen, die bei der neuen Konzeption für den Standort eine besondere Rolle spielen. Dazu gehören Klimaneutralität und Biodiversität. Weiterhin soll eine zeitgemäße Mobilität den neuen Standort prägen. Das Gebäude soll den Stadtraum signifikant prägen und den Anspruch auf Nachhaltigkeit und Innovation der öffentlichen Gebäude in Berlin sichtbar zeigen.

358 Die Gebäudestandards sollen zudem über das Leitbild aktueller Zertifizierungen hinaus nicht nur die reine Bausubstanz betreffen, sondern in einer Haltung Ausdruck finden, die die gesamte Organisation – also auch die Begegnung der Menschen in diesem Ort, die Mitarbeitenden und ihre Bedarfe berücksichtigt und dem Anspruch an eine CO₂-neutrale Verwaltung gerecht wird. Dazu gehören für die weitere Projektentwicklung die fortgeführte Zusammenarbeit in der Koop5, die Platzierung der Bedarfe, die sich durch die Quartiersentwicklung zeigen und das aktive Vortreiben der Themen der Digitalisierung, die sich durch die Strukturierung des Gebäudes und seine Nutzenden ergeben.

3.2 PLANUNGSZIELE IM WETTBEWERB

359 Ziel des Wettbewerbs ist es, einen innovativen, ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Rathausneubau zu erhalten, welcher ein offener und lebendiger Ort für die Bürger:innen Berlins und ein attraktiver und leistungsfähiger Arbeitsplatz für die Mitarbeiter:innen des Bezirks wird. Damit einher geht ein hoher Anspruch an die Qualität der inneren wie äußeren Gestaltung des Gebäudes, seiner Organisation als auch seiner Materialität und Oberflächen. Die Auseinandersetzung mit den bereits erarbeiteten Konzepten zum Areal „Haus der Statistik“ ist dabei essenzielle Grundlage für alle weiteren Planungen.

Einbettung in das Gesamtprojekt „Haus der Statistik“

360 Die kooperative Erarbeitung der Planungsinhalte war und ist eine der besonderen Qualitäten und Merkmale im Entwicklungsprozess des Areals „Haus der Statistik“. Ein offenes und demokratisches Verständnis von Stadt und gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung, im Sinne einer Stadt für alle, bildet den Ausgangspunkt des gesamten Projektes.

361 Innerhalb des Planungsprozesses wurde das Rathausgebäude als Pionierprojekt für eine moderne Verwaltung definiert: es wird daher eine von Beginn an eine qualitätsvolle, gestalterisch anspruchsvolle, nachhaltige und überzeugende Planung für das neue Rathaus der Zukunft gesucht, das unter frühzeitiger Einbeziehung der relevanten Fachplanungen, wie Tragwerk, Energie- und Gebäudetechnik, ein ganzheitliches und nachhaltiges Konzept für ein Hochhaus vorlegt. Dieses soll sowohl städtebaulich als auch architektonisch seiner exponierten Lage am „Haus der Statistik“ gerecht werden und den ambitionierten Zielen einer modernen Verwaltungs- und Büroarbeitswelt in innerer Struktur, Materialität und Konstruktion überzeugenden architektonischen Ausdruck verleihen.

362 Der kooperative Planungsprozess wird somit in angepasster Weise auch im Wettbewerb fortgesetzt: er findet sich sowohl in Teilbereichen des Raumprogramms als auch in seiner stadträumlichen Beziehung zu den umgebenden Teilprojekten seiner Nachbarn wieder.

Städtebau

363 Insbesondere an den Schnittstellen der öffentlichen Bereiche des Rathauses zum umgebenden Frei- und Stadtraum soll sich das neue Rathaus der Stadtgesellschaft öffnen und attraktive und einladende Raumangebote machen.

364 Auf Basis der Untersuchungen für den städtebaulichen Rahmenplan wurde ein sogenanntes rahmengebendes Hüllvolumen entwickelt, das als Entwurfsspielraum für die Einfügung der Hochhauskubatur in das Gesamtareal zu verstehen ist (siehe Anlage Gestaltungskonzept „Haus der Statistik“). Im Wettbewerb werden sowohl Vorschläge für die Definition der städtebaulichen Höhe und Kubatur des Hochhauses als auch für die Gestaltung der zugehörigen Freianlagen im direkten Umfeld des Rathauses erwartet. Die maximale Höhe der „Oberkante Fußboden“ des obersten Vollgeschosses darf dabei eine Höhe von 59,99 m nicht überschreiten.

365 In Ergänzung zum Hochbau (Realisierungsteil) sollen im Ideenwettbewerb Vorschläge für die Gestaltung der Stadtplätze, des Aktivitätenbandes sowie der unmittelbaren Freiflächen um den Rathausneubau, insbesondere entlang der Otto-Braun-Straße erarbeitet werden. Die neuen Freiräume sollen eine hohe Aufenthalts-, Gebrauchs- und Gestaltungsqualität aufweisen und passende Angebote für alle Nutzengruppen des Areals bieten. Erwartet werden vielschichtige, mehrdimensionale Freiräume, die vielfältige Qualitäten im dichten urbanen Umfeld erzeugen. Ebenerdige Freiräume sind - wo möglich - durch Angebote auf weiteren, höher gelegenen Ebenen (Terrassen und Dächer) zu ergänzen.

STADTPLÄTZE

366 Der im städtebaulichen Rahmenplan so definierte „Rathausplatz“ mit dem angrenzenden Rathausneubau soll das neue öffentliche Herz des Bezirks Mitte werden. Als urbaner Platz bietet er das Potenzial Adresse für die Verwaltungseinrichtungen, Aufenthaltsraum und Wegeschnittstelle zugleich zu sein.

367 Nach Norden bildet das Rathausvolumen eine räumliche Kante zur Platzfläche im Bereich der Kreuzung Otto-Braun-Straße/Mollstraße - zum sog. „Mollplatz“. Es ist Aufgabe des Wettbewerbs diese beiden Freiflächen in ihrer Funktion, Gestaltung und Bedeutung konzeptabhängig auszudefinieren.

RÄUMLICHE EINBETTUNG UND VERNETZUNG

368 Mit dem neuen Rathaus erhält das Quartier einen übergeordnet wirkenden Höhenakzent, der sich räumlich als „Trittstein“ in die Hochhausplanungen am Alexanderplatz und bis hin zu den Vorhaben am Volkspark Friedrichshain einreicht, ohne in Konkurrenz insbesondere zum zukünftigen Hochhauscluster rund um den Alexanderplatz zu treten. Entlang der Otto-Braun-Straße soll es Bezüge zu den bestehenden Hochpunkten wie dem Haus des Reisens und dem nördlich gelegenen Hotel herstellen. Zum Inneren des Quartiers orientiert sich der Neubau an den Höhen der geplanten Wohnbebauung und schafft somit einen maßstäblichen Übergang zu den Stadtzimmern.

369 Trotz der Nähe zur Otto-Braun-Straße soll das Gebäude keine Barriere oder Engstelle für Passant:innen erzeugen. Die Vernetzung der umgebenden Platzflächen insbesondere mit den nördlich anschließenden Stadträumen ist herzustellen.

ADRESSE

370 Die Hauptadresse soll entsprechend der Besucherströme dem Publikumsverkehr an der Otto-Braun-Straße zugewandt sein. Der Zugang soll einladend gestaltet werden und gut auffindbar sein.

SCHNITTSTELLE ERDGESCHOSS

371 Das Erdgeschoss soll eine lebendige Schnittstelle zwischen Rathaus, Stadtplätzen und angrenzendem Stadtzimmer erzeugen. Hier soll eine transparente Gestaltung entwickelt werden, die Ein- und Ausblicke sowie eine Verzahnung mit den umgebenden Freiräumen fördert. Das Rathaus soll als Gebäude „ohne Rückseiten“ entwickelt werden.

Abb. 30: Isometrie des Quartiers „Haus der Statistik“, Auszug aus dem Städtebaulichen Rahmenplan

Architektur

- 372 Als Pionierprojekt für ein öffentliches Verwaltungsgebäude an diesem exponiertem Ort im Zentrum Berlins und begleitet von hohem öffentlichem Interesse hat das künftige Rathaus nicht nur lokale sondern auch stadtweite Bedeutung und Strahlkraft.
- 373 In einer architektonisch heterogenen Umgebung wird ein hoher Anspruch an die Qualität seiner Gestaltung gestellt - an seine Nah- und Fernwirkung, an Ausdruck und Gliederung der Fassaden, dem Rhythmus von geöffneten und geschlossenen Flächen, an die Materialität, die Qualität der Zugänglichkeit und Verzahnung mit der Stadt als auch an den offenen, einladenden Charakter des Gebäudes insgesamt. Innere und äußere Raumorganisation, Fassade und Tragwerk bilden eine ästhetische Einheit, die durch ein dezidiertes Gestaltungskonzept aller Seiten - insbesondere auch dem Dach - überzeugt.
- 374 In der einladenden Wirkung des Rathauses in seinen öffentlichen und teilöffentlichen Bereichen und in der Überleitung vom „Draußen“ der Stadtöffentlichkeit in das Innere des Gebäudes soll der besondere kooperative Gedanke einer gemeinsamen Entwicklung des Quartiers einen angemessenen gestalterischen Ausdruck finden.
- 375 Als moderner Arbeitsplatz erzeugen auch die nichtöffentlichen Bereiche des Hauses eine hohe Wertschätzung durch ansprechend gestaltete Räume und Flächen bei seinen zukünftigen Nutzer:innen.

Funktionalität

- 376 Gemäß Raum- und Funktionsprogramm ist das Hochhaus überwiegend als Büro- und Verwaltungsgebäude für das Bezirksamt Mitte zu planen. Die ergänzenden öffentlichen Nutzungen (wie Foyer, Ausstellung, Gastronomie, Bibliothek und Konferenzräume) sowie der neue BVV-Saal sollen publikumsnah in den Sockelgeschossen des Hochhauses untergebracht werden, die Untergeschosse dienen vorwiegend den Flächen des öffentlich nutzbaren Mobility Hub sowie der regulären Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellplätze des Bezirksamtes und der BIM GmbH.

INNERE ORGANISATION UND FLEXIBLES ARBEITEN

- 377 Für die Einführung und Entwicklung der geforderten flexiblen Arbeitsumgebungen wurden drei grundlegende Festlegungen getroffen:
- Das Gebäude wird im **3-Zonen-Prinzip** geplant.
 - Die Bürobereiche werden als **Multioffices** ausgeführt.
 - In den Bürobereichen wird ein **Desksharing** eingeführt.

3-ZONEN-PRINZIP

- 378 Das Gebäude setzt sich aus öffentlichen (z.B. Bibliothek, Kantine, Ausstellungsfläche), teil-öffentlichen (ausgewählte Konferenzbereiche) sowie Exklusivflächen der Fachämter des Bezirkes zusammen. Insbesondere die für die Öffentlichkeit nutzbaren Raum- und Veranstaltungsangebote öffnen das Gebäude zusätzlich und außerhalb der üblichen Öffnungszeiten für Besuchende.

MULTIOFFICES

- 379 Die Bürobereiche werden als Multioffices geplant. Diese enthalten verschiedene Raumangebote (Module), kleinere Besprechungen und sog. „Team-Areas“. In diesen Bereichen ist Kundenverkehr nur im Ausnahmefall und grundsätzlich nur nach Terminvereinbarung vorgesehen.

DESKSHARING UND DIGITALISIERUNG

380 Mit der Errichtung des Rathaus-Neubaus werden zugleich die Voraussetzungen für die Erhöhung von Arbeitsplätzen geschaffen, da die Belegungsplanung mit einem Desk Sharing-Faktor von 1,3 versehen wurde. Gemäß Raumprogramm sind insgesamt 803 Arbeitsplätze zu schaffen, wobei die jeweiligen im Raumprogramm ausgewiesenen Bereiche für die Fachämter als „Shared-Desks“ zu planen sind.

381 Zur Optimierung der Arbeitsabläufe wird ein Digitalisierungsprozess für das Rathaus der Zukunft eingeleitet, der darauf abzielt, gemeinsam genutzte Räume sowie digitale Dienste zur Bearbeitung von Kundenanliegen zu optimieren. Dabei sollen die Einführung der e-Akte und die Umstellung auf ein papierloses Büro vorangetrieben werden, um den Raum im Gebäude effizient zu nutzen und flexibles Arbeiten zu ermöglichen, unter Berücksichtigung der Einhaltung von Dokumentenlagerfristen und gesetzlichen Vorgaben.

Dauerhaftigkeit, Zukunftsfähigkeit

382 An das neue Büro- und Verwaltungsgebäude werden insbesondere hohe Anforderungen an die Energieeffizienz, Nachhaltigkeit (u.a. Well-Building, zirkuläres Bauen, Konstruktion, Baustoffe), CO₂-Neutralität in Errichtung und im Betrieb sowie Minimierung der Lebenszykluskosten bei maximaler Nutzungsqualität gestellt.

„Für eine bestmögliche Öko-Bilanz des Neubaus soll der Rathausneubau mit dem höchstmöglichen Anteil von nachwachsenden Rohstoffen, insbesondere Holz, gebaut werden. Bei den darüber hinaus nötigen Rohstoffen soll verstärkt darauf geachtet werden, dass sie aus recyceltem Material sind.“ Stadtratsbeschluss vom 20.08.2020

383 Entsprechend dem 2021 novelliertem Berliner Energiewendegesetze (EWG Bln) ist die Berliner Verwaltung bis 2030 CO₂-neutral zu organisieren (EWG Bln § 8 Abs. 1). Weiterhin ist es das Ziel, den Endenergieverbrauch um mindestens 20 Prozent bis zum Jahr 2030 und den Primärenergieverbrauch um mindestens 80 Prozent bis zum Jahr 2050 im Vergleich zu den Verbrauchswerten des Jahres 2010 zu reduzieren (EWG Bln § 9 Abs. 3).

384 Nachhaltigkeit ist daher heutzutage nicht mehr als besondere Anforderung an Projekte zu verstehen, sondern ist jeder Planung vielmehr als universelle Selbstverständlichkeit zugrunde zu legen.

385 Als Pionierprojekt werden für das neue Rathaus jedoch – über die Vorgaben des Gesetzgebers und den Zertifizierungsstandard BNB Gold hinaus – Vorschläge für einen vertieften Qualitätsstandard bzgl. Innovation und Nachhaltigkeit bei weiteren ausgewählten Aspekten (z.B. Holzbauweise, Fassadenkonzeption/-begrünung, Ökobilanz Baustoffe, zirkuläres Bauen, Regenwassermanagement, Animal Aided Design) ausdrücklich begrüßt.

386 Es werden mutige und innovative Ideen für Materialität, Konstruktion, Bau- und Gebäudetechnik erwartet, um auch bei Eröffnung des Gebäudes in den 2030er Jahren noch als zeitgerecht, flexibel und ökologisch verantwortlich wahrgenommen zu werden.

3.3 FLÄCHEN- UND FUNKTIONSPROGRAMM

387 Mit dem Bau des neuen Rathauses werden die Räumlichkeiten der Bezirksverordnetenversammlung (zusammen mit dem Kinder- und Jugendparlament), die Fachämter Standesamt, Stadtentwicklungsamt, Straßen- und Grünflächenamt, Ordnungsamt, die Serviceeinheit Facility Management sowie das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Mitte an einem gemeinsamen, zentralen Standort zusammengeführt.

388 Das Raumprogramm umfasst insgesamt eine Bruttogrundfläche (BGF) von rund 32.720 m². Die Nutzungsfläche (NUF) beträgt rund 19.412 m².

Zonierung, Sicherheit und Zutritt

389 Die Zugänglichkeit des neuen Rathauses gliedert sich in drei Zonen: die öffentlichen, halböffentlichen und die internen Bürobereiche. Dazu gehören im Wesentlichen:

- Zone 1: Öffentlicher Bereich - Haupteingang/Foyer/ öffentlich nutzbare Zone (mit Zone 1A: Öffentlicher Bereich - Dachgeschoss*)
- Zone 2: Halböffentlicher Bereich - Besprechungs- und Beratungsbereich
- Zone 3: Interner Bereich - Bürobereich: Geschoss/ Dezernat/Amt

* Die Nutzung des Dachgeschosses wird von der geplanten Höhe des Neubaus bestimmt: Gemäß Hochhausleitbild Berlin sind vorzugsweise auch im obersten Geschoss bzw. auf dem Dach öffentlich zugängliche Nutzungsangebote bereitzustellen (siehe Anlage „Hochhausleitbild Berlin“).

ZONE 1:

ÖFFENTLICHER BEREICH - HAUPEINGANG/FOYER

390 Das Foyer ist der zentrale, öffentliche Ort mit Ausstellungs- und Aufenthaltsbereichen, welcher für Mitarbeiter:innen und Bürger:innen frei zugänglich ist. Hier finden Bürger:innen direkt Ansprechpartner:innen für alle Belange des Hauses, können viele Fragen oder Belange bereits an einem Tresen klären oder treffen sich mit ihren Ansprechpartner:innen aus den Fachämtern in kleinen Besprechungsinseln/-räumen innerhalb der Bereiche des Foyers, die den Fachämtern exklusiv zugeordnet sind und durch diese ad hoc besetzt werden können.

391 Über die Angebote der Fachämter hinaus, ist das Foyer urbaner Raum und Treffpunkt für die Bürger:innen mit verschiedenen Sondernutzungen und besonderer Aufenthaltsqualität: Innerhalb des öffentlichen Bereiches (1 und ggf. 1 A) befinden sich die multifunktionalen Ausstellungsflächen, die Bibliothek sowie die Kantine. Notwendige Warte- und Sitzbereiche bieten eine hohe Aufenthaltsqualität für die Besuchenden und sind den weiteren öffentlichen Nutzungen direkt angeschlossen.

392 Die Kantine bietet mit Sitzbereichen im Freien eine Verknüpfung ins Quartier - entwurfsabhängig auf der Eingangsebene des Rathauses oder auf dem offenen Dachgeschoss.

ZONE 1A:

ÖFFENTLICHER BEREICH: DACHGESCHOSS

393 Vom Foyer ist der direkte Zugang zum öffentlichen Dachgeschoss möglich.

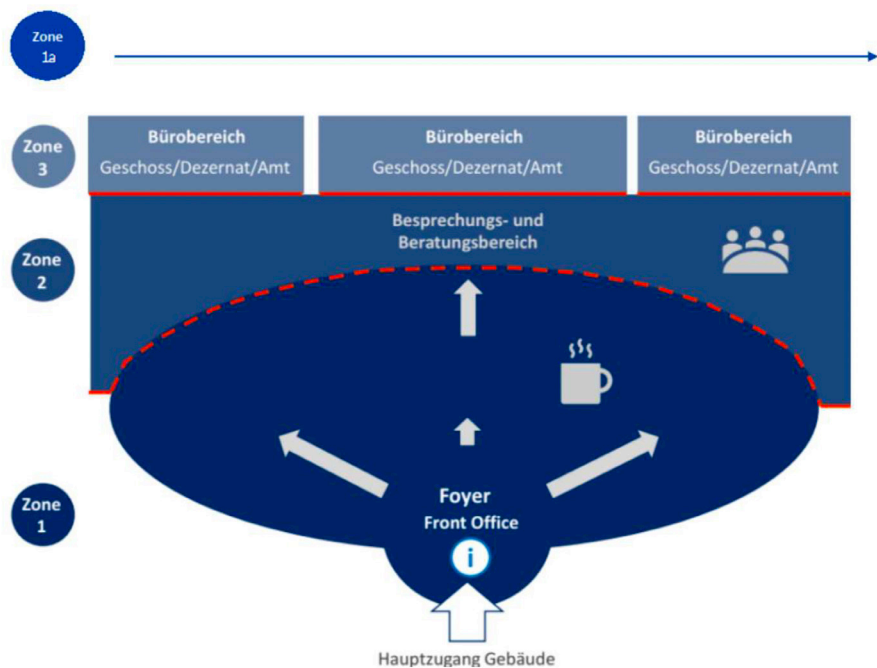


Abb. 31: Grafik 3-Zonen-Modell, Drees und Sommer

ZONE 2: HALBÖFFENTLICHER BEREICH - KONFERENZZONE

- 394 Dem halböffentlichen Bereich werden die Bespre-
 395 chungsbereiche sowie die Trauräume des Standesamtes
 zugeordnet.
 396 Die Besprechungsbereiche der Konferenzzone liegen
 an zentraler Stelle im Gebäude, sind dem Foyer direkt
 angeschlossen und von jeder Person (mit Genehmigung)
 nutzbar. Alle (größeren) Besprechungsräume werden in
 der Konferenzzone platziert und mit allen Nutzenden
 über ein Buchungssystem gemeinsam organisiert.
 397 Sie kann durch verschiedene Stakeholder (auch externe
 Mieter:innen), mit einer Buchung und Zutrittserlaubnis,
 auch außerhalb der Öffnungszeiten genutzt werden. Die
 Erschließung der halböffentlichen Bereiche ist daher
 unabhängig von den anderen nichtöffentlichen Berei-
 chen des Gebäudes jederzeit möglich.

ZONE 3: INTERNER BEREICH - BÜROBEREICHE

- 397 Die Bürobereiche werden als Multioffices geplant. Diese
 enthalten verschiedene Raumangebote (Arbeitsmodule),
 kleinere Besprechungsflächen und Team-Areas. In dies-
 398 en Bereichen ist Kund:innenverkehr ausschließlich auf
 Terminbasis vorgesehen.
 399 Der Zugang aus dem halböffentlichen Bereich zu den
 Büroflächen soll für den internen Personenkreis zugäng-
 lich gestaltet sein. Bei Veranstaltungen ist der Zugang
 zum Bürobereich und allen internen Flächen zu begren-
 zen (Zutrittsbeschränkung ab Treppenhaus). Innerhalb
 der Bürobereiche gibt es für die Mitarbeiter:innen keine
 Zugangsbeschränkungen. Die Zone 3 beherbergt, wenn
 möglich, die Poststelle.

Funktionsbereiche

399 Das Raumprogramm gliedert sich neben der Zonierung in die folgenden Funktionsbereiche:

- | | |
|--------|---|
| Zone 1 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingangsbereich/Foyer mit zentralem Infopoint ▪ Öffentlicher Ausstellungs- und Veranstaltungsbereich ▪ Bibliothek ▪ Kantine und Café |
| 2 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentraler Konferenzbereich mit BVV-Saal ▪ Büroflächen (Multioffice, Standardarbeitsplatz, Besprechungsräume, Sondermodul Einzelbüro) |
| Zone 3 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hausdruckerei, Poststelle ▪ Nebenräume, Lager, Hausmeister ▪ Stellplätze/Tiefgarage, Mobility Hub |

EINGANGSBEREICH UND FOYER (716 m²)

400 Das Rathaus der Zukunft soll die Öffentlichkeit einladen und nahbar sein. Der Haupteingang soll repräsentativ, hell und lichtdurchflutet gestaltet und von außen gut erkennbar sein. Das große Foyer soll einen direkten Bezug zu den öffentlichen Straßen- bzw. Platzräumen haben, insbesondere zu den Vorbereichen im Norden und Süden des Gebäudes. Das Foyer beinhaltet Ausstellungsfläche, Wartebereich, offene Garderobe, großzügige Kinderspielflächen und wird durch einen zentralen Infopoint mit Schaltern, Backoffice und Besprechungsmöglichkeiten ergänzt.

401 Denkbar ist zudem die RFID-Außenrückgabeanlage der Bibliothek hier zu platzieren. Das Foyer soll rund um die Uhr (24 Stunden an 7 Tagen die Woche) öffentlich zugänglich sein.

402 Eine Spielfläche mit Mobiliar für Kinder/Sitzgelegenheiten für Eltern von ca. 50 m² soll in das Foyer integriert werden.

ZENTRALER INFOPOINT/SCHALTER

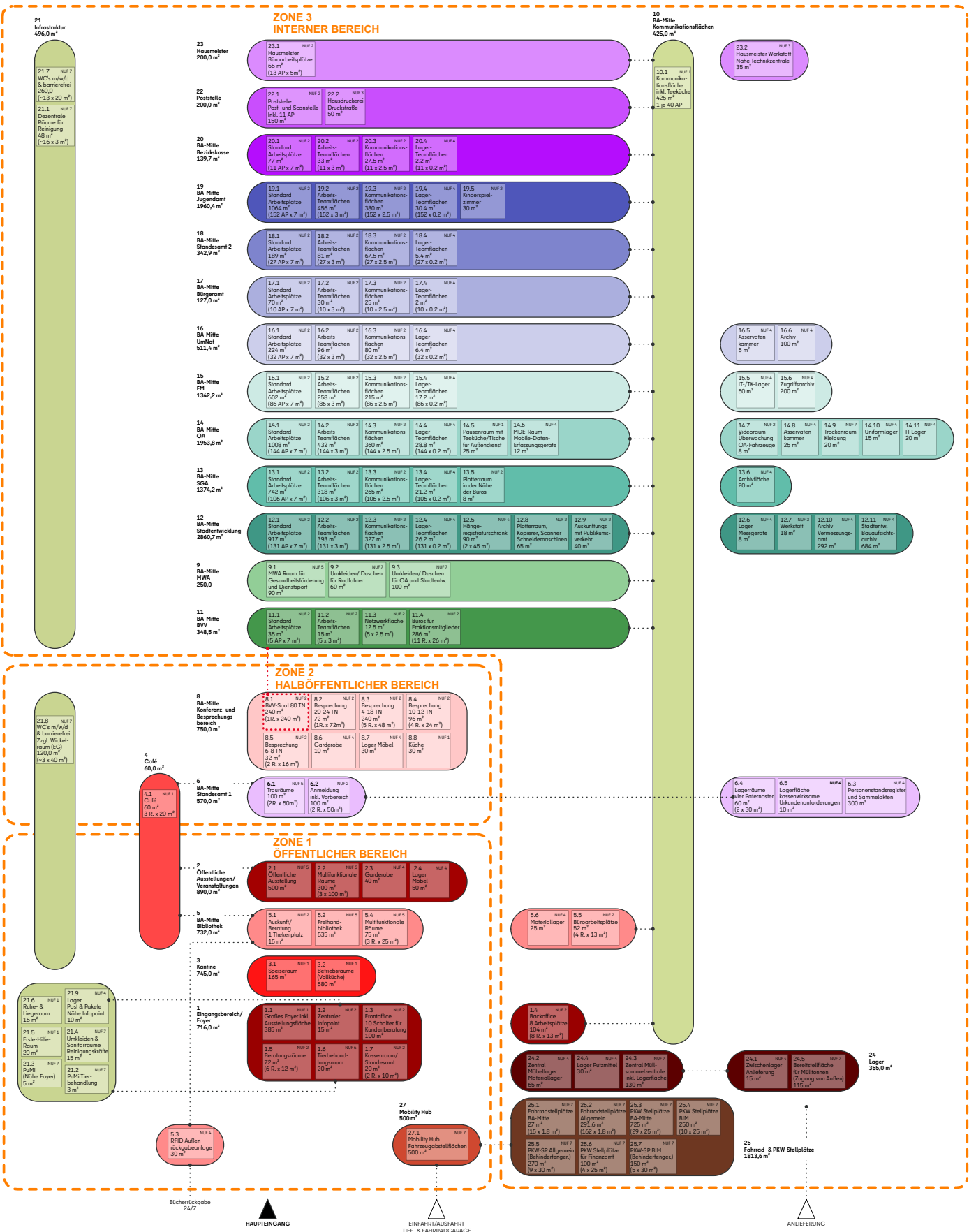
403 Der Zentrale Infopoint ist als erste Anlaufstelle zur Information gedacht. Die Besonderheit des Front-Office-Bereichs besteht darin, dass sich alle Ämter des Hauses den gemeinsamen Schalterbereich teilen. Das bedeutet, dass jedes Amt mindestens einen Vertretenden an den Schaltern stellen wird, womit der Kundenverkehr auf diesen öffentlichen Bereich begrenzt bleiben kann.

404 Der gemeinsame Tresen sollte ohne innere Trennwände ausgestattet sein. Ein Sichtschutz ist eher nach vorn in den Kundenbereich zu planen. Angrenzend an die Schalter sind Besprechungsmöglichkeiten zur vertraulichen Besprechung mit Bürger:innen ergänzt. Eine Stellfläche für einen Geldautomaten inkl. Bestückungsraum ist zu berücksichtigen.

ÖFFENTLICHER AUSSTELLUNGS- UND VERANSTALTUNGSBEREICH (890 m²)

405 Die multifunktionalen und anderen Ausstellungsflächen bieten verschiedene Raumgrößen, die möglichst flexibel zusammenschaltbar zu planen sind. Ein Teil der Ausstellungsfläche ist als mobile Ausstellungsfläche/PopUp in das Foyer integriert. Eine weitere zusammenhängende Fläche mit insgesamt 500 m² dient der Nutzung als multifunktionale Wechsel- und Dauerausstellung und ist auch außerhalb der geregelten Öffnungszeiten, sowie am Wochenende für die Öffentlichkeit zugänglich. Insgesamt ist eine hohe Flexibilität der Raumnutzung zu beachten.

406 Nebenräume und Lagerflächen für Technik u. ä. sind den Flächen der Öffentlichen Ausstellungsfläche direkt zugeordnet und ebengleich erreichbar. Garderobenflächen sind als offene Flächen mit Schließfächern zu planen.



BIBLIOTHEK (732 m²)

- 407 Die Bibliothek ist ebenfalls der öffentlichen Zone zugeordnet, ist jedoch als abgeschlossene Einheit separat über das gemeinsame Foyer erschließbar. Sie besteht aus folgenden Raumangeboten:
- Auskunft/Beratung
 - Freihandbibliothek
 - Multifunktionale Räume/Besprechungsräume
 - Büroarbeitsplatz
 - Materiallager
- 408 Es ist geplant, die Bibliothek als 24-Stunden-Angebot der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grund ist zu berücksichtigen, dass Nutzende auch ohne Mitarbeitende der Bibliothek den Freihandbereich betreten werden. Entsprechend ist auf die Abtrennung/Sicherheit zu den anderen Bereichen zu achten.
- 409 Die in der Bibliothek vorgesehenen multifunktionalen Räume stehen darüber hinaus allen Nutzenden des Gebäudes über ein Anfrage- und Buchungssystem zur Verfügung. Die Ausstattung sieht multimedial nutzbare, zusammenschließbare Räume vor (verdunkelbar, pro Raum ca. 10-12 Personen, Anschlüsse für Beamer, Leinwand, WLAN).
- 410 In der Nutzung einer Bibliothek ist Tageslicht nicht zwingend erforderlich, allerdings ist die Möglichkeit insbesondere bei den Lesezonen und die Verbindung in das Quartier gewünscht.
- 411 Die RFID-Außenrückgabeanlage muss einen Außen- bzw. Nachtzugang (Videoüberwachung) haben, der zu jeder Zeit erreichbar ist.

KANTINE UND CAFÉ (705 m²)

- 412 Die Kantine bietet ihr gastronomisches Angebot auch für die Öffentlichkeit und außerhalb der Öffnungszeiten der Verwaltung an. Daher ist auf die Abtrennung/Zugänglichkeit der Nutzung, insbesondere des Speisesaals zu achten. Weiterhin ist Tageslicht für den Speiseraum zwingend erforderlich. Die Kantine ist mit einer Vollküche ausgestattet und wird täglich ca. 410 Personen in drei Schichten über die Mittagszeit versorgen.
- 413 Der zukünftige Betreiber wird innerhalb des Hauses drei weitere kleine „Cafés“ mit je ca. 20 m² Fläche für Snacks und Getränke an strategisch sinnvollen Stellen (bspw. Foyer, Bibliothek, [öffentliche Dach-?]Terrasse) betreiben. Für diese Verpflegungsstationen sind Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Kühlung und Strom zu planen. Sie werden vsl. über die Vollküche der Kantine bestückt und müssen entsprechend auf möglichst kurzen Wegen direkt erreichbar sein. Die Öffnungszeiten richten sich nach den Öffnungszeiten der Bibliothek.

ZENTRALER AUSSTELLUNGS- UND KONFERENZ- BEREICH MIT BVV-SAAL (750 m²)

- 414 Der öffentliche Ausstellungs- und Konferenzbereich zeichnet sich durch ein offenes multifunktionales Raumangebot für Tagungen und Besprechungen aus.
- 415 Die Konferenzzone bietet verschiedene, zusammenschaltbare Möglichkeiten der Besprechungsgrößen. In der Konferenzzone befindet sich als größter zusammenhängender Raum der Saal der Bezirksverordnetenversammlung. Die BVV ist als priorisierte Nutzerin festgelegt, sie hält hier in der Sitzungszeit die BVV- und die Ausschusssitzungen ab. Die Sitzungen finden in den frühen Abendstunden statt und sind öffentlich. Sie werden themenabhängig von einem vielfältigen Publikum besucht. Die Themen der BVV sind oft ortsbezogen und betreffen sehr konkrete Probleme und Fragen im Bezirk, die Bezirksverordneten aller Fraktionen stehen erfahrungsgemäß in einem engen Austausch mit der Zivilgesellschaft. Der öffentliche und offene Zugang zu dem Raumbereich trägt zur Möglichkeit aktiver Teilhabe an demokratischen Prozessen bei und ist entsprechend gewünscht. Auch das Jugendparlament kommt im BVV-Saal zusammen, tagsüber ist der Raum ob seiner Größe und Infrastruktur ein beliebter Ort für Nutzergruppen aus dem ganzen Bezirk, in dem auch das Jugendparlament zusammenkommt.
- 416 Der Saal wird über ein kleines Foyer erschlossen, in dem ggf. Gäste warten können. Der Bürobereich der BVV-Mitglieder kann von hier aus auf direktem Weg erreicht werden.
- 417 Die Garderobenflächen sind mit Schließfächern zu planen. Die Teeküche zur Nähe zum BVV-Saal ist als größere Pantry geplant (Waschbecken, Spülmaschine, Kaffeemaschine, Kühlschrank, Mikrowelle), um auch Lieferungen von Catering-Firmen aufstellen zu können.
- 418 Die weiteren Besprechungsräume sind als modulare Räume einzeln oder flexibel zusammenschaltbar und multifunktional nutzbar. Für die Öffentlichkeit können sie auch außerhalb der Verwaltungsarbeitszeiten gebucht werden, für die Mitarbeitenden stehen sie für Besprechungen miteinander oder mit den Bürger:innen über ein zentrales Buchungssystem zur Verfügung.
- 419 Die Räume benötigen nicht zwingend Tageslicht, allerdings wäre es für einen großen Anteil der Räume wünschenswert. Insbesondere der BVV-Saal als Herzstück der demokratischen Bezirksarbeit im Rathaus der Zukunft soll in seiner Positionierung und Ausgestaltung deutlich innerhalb des Rathauses wahrnehmbar sein. Offen und transparent gestaltet gewährt er auch zufällig Vorbeigehenden und Besuchenden Einblicke.

MULTIOFFICE - BÜROFLÄCHEN (13.357 m²)

- 420 Das Rathaus der Zukunft muss auch in den Bürobereichen eine gemeinsame Arbeitsumgebung schaffen, die Zukunftsfähigkeit, Offenheit und digitales Arbeiten und Erleben ermöglicht bzw. provoziert. So soll die neue Arbeitsumgebung inspirierend auf die Mitarbeitenden wirken und die gesamte Belegschaft bei der Etablierung einer auf Kommunikation, Teamarbeit und Flexibilität basierenden Arbeitsweise unterstützen.
- 421 Die Belegungsquote in den Bürobereichen unterliegt einem Sharing-Faktor von 1:1,3. Das bedeutet, dass zehn Standardarbeitsplätze von 13 Personen geteilt werden. Insgesamt sind 803 Arbeitsplätze zu schaffen.
- 422 Der Dimensionierung des bewilligten Flächenbedarfsprogramms liegt die Evaluation von Nutzertypen und deren Zuordnung zu den verschiedenen Fachämtern zugrunde. Daraus wurde der Begriff des Multioffice und darauf basierend die Idee von Raummodulen entwickelt. Die Aufteilung der Fläche in Raummodule bietet die Möglichkeit das Arbeiten aus der Tätigkeit heraus zu definieren. Jeder Nutzende des Gebäudes bedient sich in seinem individuellen Alltag somit der gleichen Raummodule. Die Tätigkeiten umfassen hierbei die Einzelarbeit am AP, Telefonie, informelle Besprechung, formelle Besprechung, Kundenberatung und externe Tätigkeiten außerhalb des Standortes.
- 423 Multioffices ergänzen hier das Modul „Standardarbeitsplatz (Schreibtisch)“ um weitere Raum- und Flächenmodule für das Arbeiten entsprechend der jeweiligen Tätigkeiten. Zu diesen zählen Rückzugsorte, an denen die Mitarbeitenden konzentriert Ruhe finden, Räume, die den informellen Austausch fördern sowie Kommunikationsorte und Projekträume, an denen fachübergreifend gedacht und gemeinsam gearbeitet werden kann.
- 424 Eine wesentliche Aufgabe der Teilnehmenden im Wettbewerb besteht darin, die benötigten Büroflächen entsprechend dem Raumprogramm als maximal standardisierte und generische Raummodule für das Rathaus der Zukunft zu entwickeln und somit eine möglichst hohe Flexibilität in der Gebäudenutzung gewährleisten.

BÜRO- UND ARBEITSPLATZMODULE

MODUL BASISARBEITSPLATZ, ARBEITSPLATZ FÜHRUNGSKRAFT

- 425 Der Standardarbeitsplatz ist ein offener, fassadenorientierter Arbeitsbereich mit vier Arbeitsplätzen (4 Schreibtische 180 × 80 cm elektrisch höhenverstellbar) und ergänzenden sog. Mehrwertmodulen (Raum-in-Raumsystem) in Arbeitsplatznähe. Zu jedem Arbeitsplatz gehört ein Stauraum als Ablage zur gemeinsamen Nutzung.

MEHRWERTMODUL INFRASTRUKTURFLÄCHE

- 426 Unterschiedliche Unterstützungsmodule für notwendige Infrastruktur in Arbeitsplatznähe zur gemeinsamen Nutzung. Platzierung der Unterstützungsflächen in unbelichteten Flächen
- Druckerbereich mit Stauraum für Büromaterial und Datentonne
 - Teamablage für Akten und Literatur
 - Infrastruktur für persönlichen Stauraum in Schließfächern (ein Fach pro Mitarbeiter:in)
 - Garderobe

MEHRWERTMODUL KONZENTRATION SARBEITSPLATZ

- 427 Abgeschirmter, fassadenorientierter Arbeitsbereich mit drei voll ausgestatteten Arbeitsmöglichkeiten zur temporären Nutzung bzw. für konzentrierte Einzelarbeit. Diese sind zusätzlich zu den ermittelten Arbeitsplätzen pro Bereich zu sehen (Abfederung der Stoßzeiten).
- Arbeitsbank im Teambereich (Teambench) mit ca. 130 cm pro Person und visueller Abschirmung durch Arbeitsplatzpaneele
 - Abschirmung durch Vorhang o.ä. zum Flur

MEHRWERTMODUL FOKUSRAUM

- 428 Geschlossener, fassadenorientierter Fokusraum mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten, von außen einsehbar (ad hoc Nutzung).
- polyvalent nutzbar: für ungestörtes Arbeiten oder Kleinbesprechungen mit qualitativ hochwertiger Ausstattung
 - Fokusräume Kommunikation: bspw. Ausführung als Stehbesprechung, agile Projektzone mit Stehhilfen/Hockern und beschreibbaren Wänden, Besprechungsraum mit Sessel für Kleinbesprechungen und vertraulichen Gesprächen etc.
 - Fokusräume Konzentration/Rekreation: bspw.

Ausführung als vollwertiger Einzelarbeitsplatz in unterschiedlicher Gestaltung (Einzelbüro, z.B. Arbeitsplatz Führungskräfte), Lounge mit Sessel für konzentriertes Arbeiten, Videokonferenzen und Telefonate etc. Entspricht in diesem Fall einem vollen Arbeitsplatz im Raumprogramm.

MEHRWERTANGEBOT AD-HOC KOMMUNIKATION

- 429 Offene Ad-hoc Kommunikationsmöglichkeit für 2-4 Teilnehmer:innen. Mehrwertangebot für Kleinbesprechungen und Abstimmungen zwischen Mitarbeiter:innen sowie für Telefonate in Arbeitsplatznähe (z.B. Sitznische für kurze Abstimmung; Stehtisch als News Corner mit Whiteboards und Screen etc.).
- Visuelle und akustische Abschirmung/Zonierung zu den Arbeitsplätzen
 - Alternativ auch Stauraum/Ablage möglich

SONDERMODUL BESPRECHUNGSRAUM 4-6 BZW. 8 PERSONEN

- 430 Geschlossener Besprechungsraum für 4-6 bzw. 8 Teilnehmer:innen mit entsprechender Ausstattung. Er ist flurseitig verglast, optional mit flexiblem Sichtschutz und akustischen Maßnahmen.

SONDERMODUL EINZELBÜRO (BÜROFLÄCHEN)

- 431 Einzelbüros werden für Beschäftigte mit besonderen gesundheitlichen Beeinträchtigungen benötigt (teils können Mitarbeitende nicht mit anderen zusammensitzen). Hier liegt die generelle Entscheidung zur Nutzung der einzelnen Ämter noch nicht abschließend vor und ist im Prozess zu ermitteln. Das Sondermodul Einzelbüro entspricht in seiner Ausführung einem Standardarbeitsplatz mit Tageslicht und flurseitiger Verglasung.

TEEKÜCHEN

- 432 Zur Versorgung der Mitarbeiter:innen der einzelnen Fachämter sowie zur Förderung von informeller Kommunikation, Informationsfluss und Wissensaustausch innerhalb der Abteilung als fassadenorientiertes Raummodul mit Tageslichtbezug.
- 433 Die dezentralen Teeküchen sind mit einer kleinen Küchenzeile (Spülmaschine, Kühlschrank, Mikrowelle, Stauraum, Müllentsorgung) ausgestattet und bieten eine Versorgung mit Kaffee/Tee und Wasser.
- 434 Die Räumlichkeiten sollen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und mit entsprechendem Mobiliar ausgestattet werden (z.B. Stehtisch mit Barhockern, Loungemobiliar etc.).
- 435 Das Raummodul ist sowohl als offener als auch geschlossener Raum im Erschließungsbereich zu den Büroflächen möglich.

AKUSTIK

- 436 Aufgrund der geforderten Bürotypologie nimmt die Akustik eine besondere Stellung ein, da zum einen von vielen schallharten Flächen (Decken, Glaswänden, Fenstern) auszugehen ist und zum anderen die vorwiegend offene Konzeption der Arbeitsbereiche erhöhte Anforderungen mit sich bringt. Dasselbe gilt für alle Bereiche in denen temporäre Arbeits- bzw. Kommunikationsmöglichkeiten angeboten werden (z.B. Treffpunkte, Projektflächen). Die besonderen Anforderungen der Ämter und der einzelnen Funktionen bezüglich der Ausstattung sind im Raumprogramm erfasst.

MEHRWERTANGEBOTE ABSCHIRMUNG / AKUSTIKMÖBEL

- 437 Offene und vielfältige Kommunikationsmöglichkeiten zum Austausch der Mitarbeiter:innen auf der Fläche.
- Visuelle und akustische Abschirmung (Akustikmöbel, Nischen, Raumteiler etc.): Bspw. auszuführen als Sitznischen, Stehbesprechungen ggf. mit Bildschirm (News Corner, Loungebereichen in Sesseln für 2-4 Personen)
 - Sondermodul: große Teambench mit Screens für Abstimmungen und Zusammenarbeit in größeren Konstellationen.

SONDERNUTZUNGEN IN VORHANDENEN FLÄCHEN**TIERBEHANDLUNGSRaum (20 QM)**

- 438 Für diesen Raum ist ein gesonderter Zugang notwendig. Es werden Eignungstest für Hunde durchgeführt. Ein kleiner Wartebereich sowie ein zweiter Fluchtweg ins Haus ist erforderlich.

KINDER- UND JUGENDPARLAMENT

- 439 Die Vertreter:innen nutzen die vorhandenen Räumlichkeiten der Bezirksverordnetenversammlung. Die Art der Nutzung ist in der Feinplanung zu konkretisieren, ebenso wie die Zutrittsart. Das Kinder- und Jugendparlament erhält auf Bedarf einen Arbeitsplatz im Foyer.

RAUM FÜR GESUNDHEITSFÖRDERUNG (90 QM)

- 440 Der Raum soll für das Gesundheitsmanagement als Sportraum dienen.

UMKLEIDEN/DUSCHEN (160 QM)

- 441 Umkleiden/ Duschen für Radfahrer und die Sportaktivitäten der Gesundheitsförderung, außerdem für die Mitarbeiter:innen der von Ordnungs- und Stadtentwicklungsamt.

POSTSTELLE/ HAUSDRUCKEREI (200 QM)

- 442 Die Hausdruckerei wird in der Nähe der Poststelle innerhalb des Gebäudes integriert und sollte sich in Zone 2 befinden. Ausstattung: große Tischfläche zum Schneiden, Sortieren und Versenden, sowie ausreichend Stellfläche für Materialschränke, Druck- und Spiralbindemaschine, Großformatdrucker (Plakate bis DIN A0) sowie Siebdruckmaschine.

3.4 BARRIEREFREIHEIT

443 Die barrierefreie Konzeption ist ein selbstverständlicher und damit integrativer Baustein des Entwurfskonzeptes. Es ist zwingend, dass alle Bereiche für alle Nutzenden zugänglich sein müssen. Menschen mit motorischen und/oder sensorischen Einschränkungen sollen sämtliche Bereiche ohne fremde Hilfe und Umwege, extern wie intern, gleichberechtigt erreichen können. Bauliche Lösungen sind technischen Lösungen vorzuziehen. Siehe auch Leitfaden „Berlin - design for all - Öffentlich zugängliche Gebäude“

3.5 INNERE ERSCHLIESSUNG

444 Die Planung des Erschließungskonzeptes muss eine möglichst flexible Nutzung des Gebäudes gewährleisten. Grundsätzlich sind Verkehrs- und Erschließungswege möglichst kurz und räumlich gegliedert, um eine gute Orientierung der Nutzenden im Gebäude zu unterstützen. Dabei sollte das Gebäude so angelegt sein, dass die Nutzenden sich gerne bewegen und Treppenhäuser verwenden (attraktive Treppenhäuser und Wege).

445 Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt neben Treppenhäusern über Aufzüge. Diese müssen so beschaffen sein, dass Externe nicht aus der öffentlichen Zone ohne Zutrittsberechtigung in die internen Bürobereiche des Gebäudes gelangen können, trotz Zugänglichkeit der öffentlichen Zone im Dachgeschoss (Zugangsbegrenzung der nichtöffentlichen Zonen über Sicherheitsbarrieren auf den entsprechenden Etagen).

446 Die Treppenhäuser sollen offen und kommunikativ gestaltet sein und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. An prägnanten Stellen im Gebäude sind die Flächen auch mit Kommunikationsmöglichkeiten als abteilungsübergreifende Treffpunkte zu inszenieren. In den sogenannten Erschließungskernen mit Treppenhaus und Sanitäreinrichtungen sind vorgelagert zu den Arbeitsbereichen gemeinsam genutzte Funktionen wie Teeküchen und optional auch Besprechungsräume (6-8 Teilnehmer) zwischen den Dezernaten und Ämtern untergebracht.

447 Das Konzept soll spontane und persönliche Kommunikation der Beschäftigten ermöglichen und fördern.

3.6 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

448 Als freistehendes Gebäude innerhalb des Quartiers ist das Rathaus der Zukunft von allen Seiten aus zu Fuß und mit dem Rad sowie den sonstigen alternativen Mobilitätsangeboten erschlossen.

449 Die Erschließungsflächen aller Mobilitätsformen sind auf dem Areal konfliktfrei und so barrierearm wie möglich, ausgerichtet auf den Nutzer:innenkomfort zu entwickeln. Alle Mobilitätsangebote müssen für alle potenziellen Nutzer:innen leicht, direkt, schnell und sicher fußläufig erreichbar sein. Die fußläufige Erschließung aller Bereiche ist zu stärken und die Dimensionierung der Verkehrsanlagen soll sich im Wesentlichen an den Ansprüchen von Fußgängern und Radfahrern orientieren.

450 Die Erschließung für PKW sowie der Rettungsverkehre und Ver- und Entsorgung ist innerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche nördlich und südlich des Gebäudes zu organisieren (siehe Kapitel „Erschließung und Verkehr“, Seite 64). Für den Kfz-Verkehr soll lediglich die Erreichbarkeit der Stellplätze gewährleistet werden.

451 Die Aufenthaltsfunktion der Freianlagen sollte wo möglich durch das Mischprinzip, der gemeinsamen Führung der Verkehrsteilnehmer - mit Ausnahme der Erschließungsflächen für Pkw und Lkw - verdeutlicht werden.

Hinweis: Bei Abweichungen der im Folgenden genannten Anzahlen benötigter Stellplätze ggü. den Angaben aus dem Städtebaulichen Entwurf gelten die Angaben des bewilligten Bedarfsprogramms.

TIEFGARAGE

452 In der Tiefgarage unter dem Rathaus sollen alle betriebsrelevanten Stellplätze, ein Großteil der Fahrradstellplätze sowie der öffentliche Mobility Hub untergebracht werden. Die Tiefgarage wird durch den Mobility Hub jederzeit geöffnet sein. Organisatorisch ist daher die Trennung der öffentlichen von den nichtöffentlichen Flächen notwendig.

453 Die Zunahme an Elektromobilität ist für alle Fahrzeugtypen, zwei- als auch vierrädrig, mitzudenken. Lademöglichkeiten sind an geeigneter Stelle vorzusehen. Aufgrund des in Zukunft noch steigenden Flächenbedarfs für den Zweiradverkehr werden insbesondere für die Fahrradgarage innovative Konzepte zur Maximierung der Stellplatzzahlen gewünscht.

454 Aus Brandschutzgründen ist zudem die Trennung und Abschottung von Elektro- und Verbrenner-Fahrzeugen zu beachten.

BETRIEBSRELEVANTE STELLPLÄTZE (1.495 m²)

- 455 Die 29 Stellplätze für die betriebsrelevanten Fahrzeuge des Ordnungsamts, des Vermessungsamts und der Winterdienst sind möglichst durch einen Sichtschutz und einem Tor/Gitter vor Vandalismus (Brandstiftung und Diebstahl) zu schützen.
- 456 Die 28 weiteren, allgemeinen Pkw-Stellplätze werden von BIM und Bezirksamt Mitte gleichwertig genutzt. Die Ausweisung und ggf. bauliche Trennung der jeweiligen Flächen ist verzichtbar.

MOBILITY HUB (500 m²)

- 457 Die oberirdischen Mobilitätsangebote ergänzend sind in den Untergeschossen ca. 500 m² als zusammenhängende Fläche mit weiteren Angeboten (Carsharing, E-Scooter, Lastenräder etc. mit E-Ladestationen) für das Mobility-Hub vorzusehen.

FAHRRADSTELLPLÄTZE (319 m²)

- 458 Für das Rathaus der Zukunft sind mindestens 177 Stellplätze zu planen. Davon sind 10 E-Bike- und 5 weitere Fahrradstellplätze exklusiv für das Ordnungsamt vorzusehen. Von den Abstellplätzen aus sollen die Umkleiden und Duschen für Radfahrende möglichst direkt erreichbar sein.
- 459 Alle Fahrradstellplätze sollten leicht erreichbar und täglich ohne große Kraftanstrengungen nutzbar sein. Die Erschließung aller Abstellplätze ist somit optimalerweise sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebäudes bis zu deren Zugang befahrbar. Dies gilt auch für die Abstellflächen von E-Bikes, Mofas, Rollern, Scootern und anderen, alternativen (zweirädrigen) Fahrzeugtypen.
- 460 Gemäß AV Stellplätze sind mindestens 50 % der Stellplätze im Gebäude oder überdacht nachzuweisen. Unterirdische Flächen sind barrierefrei zu erschließen.
- 461 Zu beachten ist, dass Rampen für Pkw nicht durch Zweiradfahrende genutzt werden dürfen. Die Verkehrsführung für Zweiräder ist daher als separate Erschließung, bei der Planung von Rampen mit den entsprechenden Neigungswinkeln, zu planen. Alternativ sind automatisierte Systeme vorstellbar, sofern sie im vorgegebenen Kostenrahmen realisiert werden können.
- 462 Alle Fahrradstellplätze im Außenbereich sollen so nah wie möglich an den Gebäudeeingängen vorgesehen werden und möglichst als überdachte und beleuchtete Stellplätze hergestellt werden. Für E-Fahrräder sind Lademöglichkeiten an geeigneter Stelle anzubieten.
- 463 Die aktuelle AV Stellplätze zur BauOBl ist zu beachten.

ANLIEFERUNG/VER- UND ENTSORGUNG

- 464 In der Anlieferungszone nördlich des Rathauses erfolgen die Anlieferung, Entsorgung und Weiterverteilung auf die verschiedenen Lagerflächen und -bereiche im Gebäude.
- 465 Grundsätzlich darf aus der Ver- und Entsorgung des Gebäudes weder Schall- noch Geruchsbelästigung für den Rest des Gebäudes entstehen. Eine Sichtbeziehung aus dem Gebäude in den Anlieferungsbereich nebst Lagerräumen ist auszuschließen.
- 466 Sollte eine sinnvolle Andienung (Wegelängen und Beschaffenheit der Transportwege) der Kantine über die zentrale Anlieferung nicht möglich sein, so ist für die Kantine ein zweiter Anlieferungsbereich darzustellen. Nachts ist der Ver- und Entsorgungsbereich zum öffentlichen Stadtraum mit einem architektonisch ansprechenden Tor zu verschließen.
- 467 Die lichte Höhe des Ver- und Entsorgungsbereiches ist entsprechend den Standardabmessungen der Anlieferfahrzeuge sowie der Fahrzeuge der lokalen Entsorgungsunternehmen zu planen, jedoch nicht höher als das Erdgeschoss.
- 468 Grundsätzlich ist von maximal 1.100 l Behältern in entsprechender Anzahl auszugehen, die in der Müllsammelzentrale stehen und vor der Leerung zur Bereitstellfläche im Ver- und Entsorgungsbereich transportiert werden.
- 469 Bei der Planung der Anlieferzone ist darauf zu achten, dass die Kühlkette nicht unterbrochen wird (kurze Wege) sowie eine Trennung von den übrigen Anliefer- und Entsorgungsbereichen gegeben ist (Schwarz-Weiß-Trennung). Sofern eine strikte räumliche Trennung nicht realisiert werden kann, ist alternativ ein verschlossener Transport von Lebensmitteln möglich.

RETTUNGSVERKEHRE

- 470 Mögliche Feuerwehruzufahrten, -bewegungsflächen und -aufstellflächen sind im Städtebaulichen Entwurf bisher nur schematisch dargestellt (siehe Abb. 25 auf Seite 65). Die tatsächlichen Feuerwehrlflächen sind im Rahmen der Objektplanung zu konkretisieren. Für die Rettungsverkehre des Rathauses werden zwei bauliche Flucht- und Rettungswege angenommen. Feuerwehrebewegungs- und -aufstellflächen sind in der nördlichen Erschließung sowie auf dem Rathausplatz vorzusehen. Standorte für Baumneupflanzungen sind unter Berücksichtigung der erforderlichen Feuerwehrlflächen abzustimmen.

3.7 FREIANLAGEN UND ÖFFENTLICHER RAUM

- 471 Eine Besonderheit im Projekt ist die kontinuierliche Fortschreibung und Abstimmung der Einzelvorhaben innerhalb der Koop5 auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs. Da die Planungsleistungen für die Freianlagen des Areals jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt beauftragt werden können, wird die Konzeptionierung der Freiflächen mit diesem Wettbewerb zunächst als Ideenteil ausgelobt.
- 472 Gefordert ist die vertiefte Ausarbeitung und Validierung des städtebaulichen Entwurfs in den Grenzen des Wettbewerbsgebiets, um die gesamtheitliche Entwicklung des Areals - hier insbesondere für die Flächen entlang der Otto-Braun-Straße - im Zusammenhang mit den Planungen für den Rathausneubau weiter zu qualifizieren.
- 473 Eine wesentliche Herausforderung wird es sein, die vorhandene hohe Installationsdichte im Untergrund mit den Gestaltungsvorgaben und Anforderungen des Städtebaulichen Rahmenplans in ein überzeugendes freiraumplanerisches Konzept fortzuschreiben.
- 474 In den folgenden Kapiteln werden die das Wettbewerbsgebiet betreffenden Anforderungen aus dem städtebaulichen Rahmenplan zusammengefasst wiedergegeben und, wo notwendig, in Bezug auf die Anforderungen für den Rathausneubau ergänzt und konkretisiert.

Flächenabgrenzung im Wettbewerb

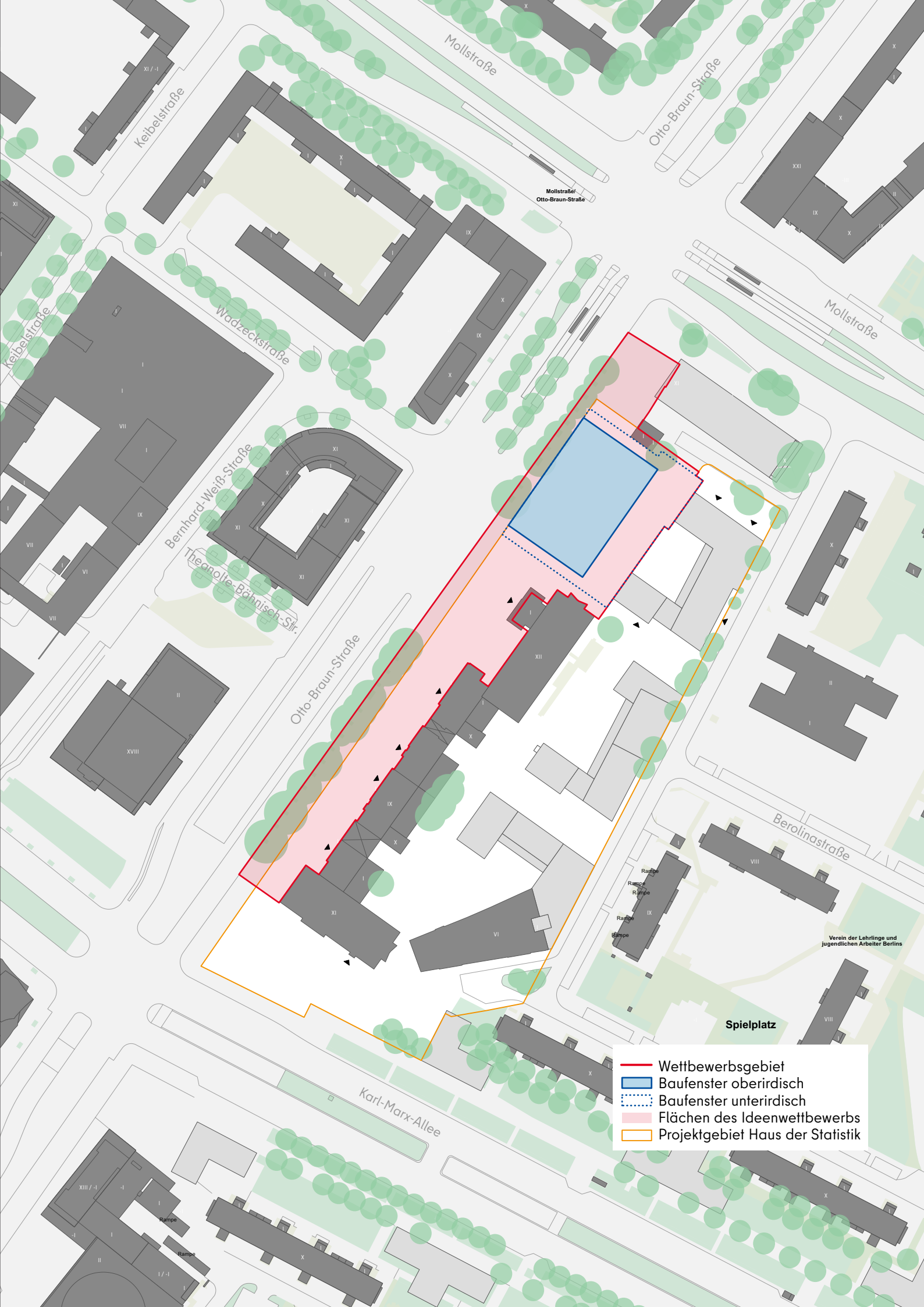
- 475 Für die im nebenstehenden Lageplan rot ausgewiesenen Flächen ist die spätere Realisierung durch den genehmigten Bedarfsplan des Rathauses gesichert. Die anderen - hier weiß dargestellten - Flächen des Quartiers werden durch die jeweiligen Kooperationspartner der zugehörigen Gebäude entwickelt werden.
- 476 Darüber hinaus werden die Freiflächen des Wettbewerbs in einen Realisierungs- und einen Ideenteil unterschieden.

REALISIERUNGSTEIL

- 477 Die unmittelbar an den Rathausneubau angrenzenden Freianlagen sind vorrangig unter funktionalen Gesichtspunkten für die Erschließung des Rathausneubaus und der unmittelbar an die öffentlich nutzbaren Flächen angeschlossenen Bereiche aus dem Rathaus zu entwerfen. Für den Wettbewerb wurde zu diesem Zweck eine Fläche von ca. 5 m Breite um den Footprint des Rathausneubaus herum angenommen.

IDEENTEIL

- 478 Die Flächen des Ideenteils beinhalten alle Freiflächen nördlich und südlich des Rathauses sowie Teile des angrenzenden „Stadtzimmers“ - der Freifläche zwischen zukünftigem Rathaus und dem gegenüberliegenden Wohnblock „A“ der WBM. Es gelten die Gestaltungsvorgaben und Anforderungen aus dem städtebaulichen Rahmenplan, welche insbesondere in der 2. Phase des Wettbewerbs auszuarbeiten und mit konkreten Gestaltungskonzepten zu unterlegen sind. Insbesondere die Schnittstellen im Übergang zu den angrenzenden Freiräumen außerhalb des Wettbewerbsgebiets als auch zum Rathaus selbst - unterirdisch wie oberirdisch - sind sorgfältig auszuarbeiten.



- Wettbewerbsgebiet
- Baufenster oberirdisch
- Baufenster unterirdisch
- Flächen des Ideenwettbewerbs
- Projektgebiet Haus der Statistik

Einbindung in das Quartier

479 Die beiden Querverbindungen („Gassen“) nördlich und südlich des Rathauses dienen der kurzen Wegeverbindung und Verzahnung des Blocks mit der Nachbarschaft. Im Ideenteil sind insbesondere die Schnittstellen der Gassen zu den Platzflächen des Rathauses und zum Aktivitätenband sorgfältig, einladend und einsehbar – ohne Angsträume – zu gestalten.

Stadtplätze und Aktivitätenband

480 Die Stadtplätze sollen als übergeordnete Entrees in das Quartier und als Adresse des Rathauses qualifiziert werden. Sie begrenzen und ergänzen das Aktivitätenband entlang der Otto-Braun-Straße. Als Teile dieses öffentlichen Bandes zeigen sie einen großstädtischen Charakter und sind als gestalterische Einheit innerhalb des Quartiers ablesbar. Das Gestaltungskonzept „Haus der Statistik“ ist entsprechend zu beachten (siehe beigefügte Anlage).

481 Auf dem Aktivitätenband können weithin sichtbare, „großstädtische“ Spiel- und Sportflächen angeboten werden, die in einem ruhigen Wohnumfeld zu Störungen führen könnten, wie Skateflächen und -Bowl, Basketballfeld, etc.

482 Fahrradabstellmöglichkeiten, Anlieferungszonen und Müllaufstellflächen sollen sorgfältig in die Gestaltung integriert werden. Das Band sieht Durchlässigkeit in Längs- und Querrichtung vor, so dass die Eingangsbereiche der Gebäude gut auffindbar und erreichbar sind.

483 Die Oberflächen und Wegeflächen sollen einheitlich gestaltet sein. Eine Auflockerung des Aktivitätenbandes durch integrierte, ansprechende und robuste Grünflächen ist wünschenswert.

484 Im südlichen Bereich vor Haus A („Platz der Statistik“) ist der Anschluss an das Gestaltungskonzept der temporären Freiflächen zu formulieren.

Spielflächen

485 Die oben beschriebenen Spielflächen sind jeweils zusammenhängend als Teil einer „grünen Insel“ zu gestalten, die neben den Spielangeboten (vorrangig für Jugendliche und Erwachsene) Baumpflanzungen, integrierte Elemente des dezentralen Regenwassermanagements und weitere angelagerte Angebote für alle Bewohner:innen und Besucher:innen beinhalten. Zum Schutz der Nutzer:innen sind entwurfsabhängig an den entsprechenden Stelle lärmreduzierende Elemente zu integrieren.

486 Die Gesamtfäche der notwendigen Spielflächen im Bereich des Aktivitätenbandes beträgt 900 m².

Stellplätze, Ver- und Entsorgung

487 Im Außenraum des Ideenteils sind insgesamt weitere **175** Fahr- bzw. Zweiradstellplätze möglichst dezentral und gebäudenah anzuordnen. Im Weiteren gelten für die Fahrradabstellplätze die unter „3.6 Äußere Erschließung“, Seite 84 schon beschriebenen Anforderungen hinsichtlich Funktionalität, Erreichbarkeit und Nutzer:innenkomfort.

488 Zusätzlich sind an zentraler Stelle vier Lkw- und zwei Pkw-Stellplätze für Lieferverkehre und Quartierslogistik vorzusehen sowie neun behindertengerechte Stellplätze – diese innerhalb der maximal zumutbaren Distanz von 100 m zum jeweiligen Haupteingang. Von diesen neun Stellplätzen sind vier als (Klein-)Busstellplätze zu planen.

489 Zur Reduktion der verschiedenen Wirtschaftsverkehre ist hier zudem die temporäre Bereitstellungsfläche für die (Gewerbe-) Abfälle der Bestandsgebäude zur Abholung durch die BSR möglichst zu integrieren.

Bäume

490 Bei der Wahl der Baumarten ist auf standortangepasste klimaresiliente Arten zu achten. Die sinnbildliche Verortung der Bäume im Rahmenplan ist im Wettbewerb zu konkretisieren. Die Bestandsbäume in den Höfen sind ökologisch und klimatisch besonders relevant und, soweit fachlich und räumlich möglich, zu erhalten.

491 Die bestehende Baumreihe entlang der Otto-Braun-Straße soll durch ergänzende Neupflanzungen vervollständigt werden. Weitere Baumstandorte können entwurfsabhängig vorgesehen werden, hier insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Klimaresilienz, Verschattung und Kühlung der öffentlichen Flächen, um auch in den Sommermonaten eine hohe Aufenthaltsqualität und Nutzungsfrequenz zu gewährleisten. „Natürliche“ Lösungen (Bäume, begrünte Pergola u. ä.) sind gegenüber technischen Lösungen (Verdampfer, etc.) zu bevorzugen.

Gebäudebegrünung

492 Die Begrünung von Dächern und Innenhöfen spielt ebenso eine wichtige Rolle, um der Entstehung innerstädtischer Hitzeinseln entgegenzuwirken, Regenwasser aufzufangen, Staub zu binden, den umgebenden Luft Raum zu kühlen und die Biodiversität zu unterstützen. Sie ist so ein wesentliches Element für das Wohlbefinden der künftigen Gäste und Nutzer:innen.

493 Wo möglich sollen Pflanzflächen mit einem hohen Nährwert für Insekten und Vögel (Blüten- und Fruchtbildung) sowie (möglichst bodengebundene) Fassadenbegrünungen als natürliche Lebensräume und „Stadtbiotope“ vorgesehen werden, die damit auch als „Trittsteine“ für unterschiedliche Tierarten zu weiter entfernt gelegenen großflächigen Grünanlagen dienen können.

Regenwasserbewirtschaftung

- 494 Die Versiegelung von Oberflächen hat negative Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf. Der oberirdische Abfluss wird stark erhöht und führt außerdem zu einer Verminderung von Grundwasserneubildung und Verdunstung. Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht der Folgen des fortschreitenden Klimawandels, der z.B. zur Verschärfung des Hitzeinseleffekts und zur Zunahme von Starkregenereignissen führt, sind nach dem Prinzip der „Schwammstadt“ Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen.
- 495 In der Koop5 wird eine gemeinsame, übergeordnete Lösung der Regenwasserbewirtschaftung für das Quartier verfolgt. Gemäß Gutachten zeichnet sich das Areal durch eine sehr gute Versickerungsfähigkeit des Bodens aus. Es wird daher ein Mischkonzept aus Gründächern in Kombination mit Baum-Rigolen und reiner Rigolenversickerung vorgeschlagen, um den stadtklimatischen Anforderungen nachzukommen. Dieses wird nachstehend zusammenfassend in seinen Vorgaben und Anforderungen beschrieben. Die Teilnehmer:innen sind aufgefordert die vorgeschlagenen Maßnahmen im Hinblick auf das Regenwassermanagement des Rathauses sowie für die Flächen des Ideenteils weiter zu qualifizieren.
- 496 Alternativ sind auch andere Vorschläge als Kombination aus grundstückscharfen Lösungen für das Rathaus und den weiteren Flächen von Stadtzimmer und der Flächen an der Otto-Braun-Straße denkbar - z.B. Retentionsdach, Rückhaltung und Nutzung des Regenwassers als Grauwasser und/oder Ableitung zur Versickerung in das Aktivitätenband in Kombination oder mit Übergabe/Ableitung an Dritte (z.B. WBM-Fläche im Osten).

DEZENTRALE REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG/ ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

- 497 Um die guten Versickerungseigenschaften des Bodens zu nutzen und die abflusslose Versickerung des anfallenden Regenwassers im Gebiet zu ermöglichen, sollen Baum-Rigolen, Füllkörperrigolen und Retentionsdächer für das Untersuchungsgebiet miteinander kombiniert werden. Dabei wird das Gesamtkonzept in drei Bereiche aufgeteilt: Stadtzimmer, Aktivitätenband und Stadtplatz („Rathausplatz“) sowie Bestandsgebäude (Haus A-D.) Diese werden im Folgenden nicht weiter beschrieben, weil sie für den Ideenteil nicht relevant sind.

STADTZIMMER

- 498 Die grünen Innenhöfe und Grünbereiche an den Gebäuden sollen um ca. 30 cm abgesenkt werden, um eine temporär einstaubare Versickerungsfläche zu erzeugen, unterirdisch werden Rigolenkörper aus Kies angeordnet. Teile dieser Rigole werden als Wurzelraum für die geplanten Bäume genutzt (sog. Baum-Rigole). Die Zuleitung von Niederschlagswasser der umliegenden versiegelten Flächen in die Baum-Rigole kann sodann flächig oder punktuell erfolgen. Unterhalb des Wurzelraums befindet sich zudem ein zum anstehenden Boden hin gedichtetes Reservoir, welches sich mit Sickerwasser füllt und durchwurzelbar ist. Dieses Reservoir stellt einen langfristigen Wasserspeicher für die Bäume dar, der zu erhöhten Verdunstungsraten während warmer Trockenphasen führt. Weiterhin wird diesen Rigolen der Drosselabfluss der geplanten Retentionsdächer (Experimentierhäuser und Häuser Baufeld A/B/C/D) zugeleitet. Für etwaig angeschlossene Verkehrsflächen ist eine Vorreinigung vorzusehen.

AKTIVITÄTENBAND UND RATHAUSPLATZ

- 499 Aufgrund der anzunehmenden hohen Versiegelung des Aktivitätenbands und der Stadtplätze wird angenommen, die Entwässerung durch reine Rigolenversickerung zu gewährleisten. Da für das Aktivitätenband ein großer Speicherraum erforderlich ist, ist zu überprüfen, ob der Rigolenkörper als Kunststofffüllkörper geplant werden kann. (Porenvolumen von über 90 %, ggü. Kies mit 25-35 % Porenvolumen, abhängig von der Körnung. Die Vorreinigung für angeschlossene Verkehrsflächen ist einzuplanen.
- 500 Die Größe und Verortung der Rigolen sollen im Wettbewerb genauer definiert werden. Insbesondere sind die unterirdischen Leitungen und Bauwerke zu beachten. Umverlegungen der Leitungstrassen sind möglichst zu vermeiden.
- 501 Die Überbaubarkeit der Leitungstrassen wird von den jeweiligen Trägern/Betreibern jeweils unterschieden in:
- zulässig: Temporäre Überbauungen wie z.B. Fahrradständer / Bänke
 - unzulässig: Überpflanzungen wie z.B. Bäume
- 502 Hinweis: Die (Un-)Zulässigkeiten variieren in Details je nach Betreiber. Die Angaben zur genauen Lage der Trassen und deren Schutzbereiche sind in den CAD-Grundlagen enthalten.

3.8 BNB ZIELVEREINBARUNG

- 503 Eine standardisierte Bewertung der Nachhaltigkeit für Bauvorhaben bietet das Zertifizierungssystem „Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen“ (BNB). Bei der BNB-Bewertung wird in drei Qualitätsstufen unterteilt. Für die Qualitätsstufe Gold muss insgesamt ein Gesamterfüllungsgrad von 80 % erreicht werden, wobei die sog. Hauptkriteriengruppen jeweils mindestens 65 % erreichen müssen.
- 504 Die bisherigen Annahmen der Zielvereinbarung beruhen auf der Machbarkeitsstudie von STP Architekten und erreichen 80 %. Die Einhaltung und Erfüllung der Kriterien ist in den kommenden Planungsphasen zusammen mit dem Planungsteam weiter abzustimmen und anzupassen.
- 505 Die Vorschläge zur Optimierung sind angepasst auf den jetzigen Planungsstand im Wettbewerb zu beachten und angemessen im eigenen Konzept zu integrieren.

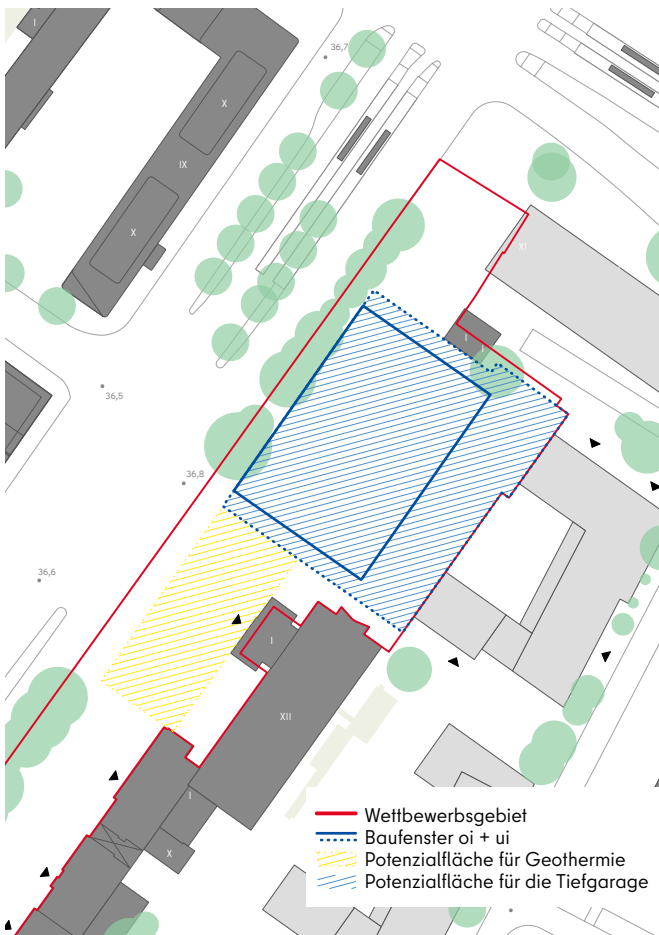


Abb. 33: Lageplan mit Darstellung der Potenzialflächen für Geothermie und UG/Tiefgarage

3.9 BAUKONSTRUKTION UND GEBÄUDETECHNIK

- 506 Übergeordnete Zielsetzung ist es, einen nachhaltigen und ressourcenschonenden ganzheitlichen Planungsansatz gemeinsam mit der Architektur, dem Tragwerk und Freiraum zu entwickeln. Dabei sind, im Sinne eines low-tech-Ansatzes, die passiven Maßnahmen den aktiven, technischen Maßnahmen vorzuziehen. Es sind innovative, intelligente Konzepte mit guten Innen- / Außenbezügen, der Nutzung natürlicher Ressourcen, passiven Kühlmöglichkeiten und optimalem Aufenthaltskomfort zu entwerfen. Die passiven Qualitäten sind als integraler Bestandteil des Gebäudekonzeptes zu entwickeln und können damit die Langlebigkeit und Wirtschaftlichkeit des Gebäudes sowie das Erreichen der weiteren Ziele des nachhaltigen Bauens maßgeblich unterstützen.
- 507 Angesichts der hohen Anforderungen an eine nachhaltige Gebäudetechnik ist von Beginn an ein besonderes Augenmerk auf eine schlüssige und ausreichend dimensionierte Integration der Installations- und Technikflächen - vertikal wie horizontal - zu legen. Im Bedarfsprogramm sind die notwendigen Technikflächen bisher lediglich pauschal in der BGF berücksichtigt. Sie sind möglichst dezentral zu planen, innovative Entwurfsansätze sind ausdrücklich gefordert.
- 508 Erwartet werden grundsätzliche Überlegungen zum Wirkungsgrad der einzelnen Teilsysteme, der Gestaltungsflexibilität heutiger und zukünftiger Nutzungen und dem Ressourcenverbrauch in der Bauphase und der Nutzungsdauer.
- 509 Die Tragstruktur des Hochhauses muss über den gesamten Lebenszyklus wandelbar und nachhaltig anpassbar sein. Eine Hierarchie zwischen permanenten und temporären Bauteilen muss klar erkennbar sein.
- 510 Von den Teilnehmenden werden Vorschläge zur Umsetzung erwartet, die im Wettbewerb sowohl textlich als auch zeichnerisch zu erläutern sein werden.

Untergeschosse

- 511 Aus Kostengründen ist die Anzahl der Untergeschosse möglichst auf zwei Geschosse zu beschränken.
- 512 Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Deckung der Flächen- und Stellplatzbedarfe in den Untergeschossen des neuen Rathauses wurde zudem ein maximal zur Verfügung stehendes, unterirdisches Baufenster festgelegt (siehe nebenstehenden Lageplan), dessen Grenzen insbesondere zum angrenzenden Wohngebäude der WBM nicht überschritten werden dürfen.

Ausbauachsraster

- 513 Durch die Einführung neuer Arbeitsformen werden zudem besondere Anforderungen an die Gebäudekonzeption gestellt. Das Gebäude muss in Konstruktion und Raumorganisation eine hohe Nutzungsflexibilität bieten. Dies bezieht sich insbesondere auf die Bürobereiche, die überwiegend aus Multioffice-Arbeitsbereichen bestehen. Auf den jeweiligen Flächen ist die Konfiguration der verschiedenen Nutzungsmodelle und unterschiedlichen Büroraumformen aufzuzeigen und nachzuweisen. Dies bedingt flexible Grundrisse, eine nutzungsneutrale und nutzungs offene Konstruktion sowie großzügige Raumhöhen, die auch für ein stabiles (träges) Raumklima günstig sind.
- 514 Für eine optimale Flexibilität ist ein wirtschaftliches Achsraster in Abhängigkeit des eigenen Entwurfes festzulegen. Große zusammenhängende Flächen sind möglichst stützenfrei zu gestalten. Die erforderliche Anzahl an Arbeitsplätzen ist, unabhängig vom gewählten Achsraster und der eigenen Flächenkonzeption, zwingend nachzuweisen.

Kreislaufgerechte Konstruktion

- 515 Gemäß BVV-Beschluss soll insbesondere auch die Verwendung recycelter Materialien in den Blick genommen werden.
- „Bei den darüber hinaus nötigen Rohstoffen soll verstärkt darauf geachtet werden, dass sie aus recyceltem Material sind.“
- 516 Angesichts des Realisierungszeitraums von 2029 bis 2034 muss diese Forderung auf die Planung einer kreislaufgerechten Konstruktion erweitert werden. Dies bedeutet, dass die Konstruktionen möglichst einfach, lösbar und flexibel sein müssen. Hierzu zählen – neben der grundsätzlichen Minimierung des Ressourceneinsatzes – Maßnahmen wie eine möglichst geringe Materialvielfalt, die Vereinheitlichung der Verbindungsmittel und die Trennung der Bauteile des Tragwerks von den Ausbaumaterialien. Auch die Klimabilanz der eingesetzten Stoffe und Verfahren für die Errichtung des Gebäudes ist zu bewerten und angemessene Lösungen vorzuschlagen.
- 517 Von den Teilnehmenden werden Vorschläge zur Umsetzung erwartet, die im Wettbewerb hauptsächlich textlich, ggf. ergänzt durch Schemazeichnungen zu erläutern sein werden.

Ökologisches Bauen

- 518 Gemäß den „Ökologischen Kriterien für Wettbewerbe/ Projekte/Bauvorhaben“ (Anlage 11.19_Ökologische Kriterien) sollen für die Bauausführung nur Materialien und Bauteile zur Anwendung kommen, die hinsichtlich Gewinnung, Transports, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit sowie eine hohe Lebensdauer aufweisen.
- 519 Gemäß dem Beschluss des Berliner Senats ist Holz ausschließlich aus legaler und nachhaltiger Waldwirtschaft bei öffentlichen Einrichtungen und Unternehmen im Land Berlin zulässig. Weiterhin sind nur Gehölze der Resistenz Klasse 1-2 (DIN 68364/EN 350-2) zu verwenden. Bei Verwendung von Glas ist darauf zu achten, dass keine für Vögel potenziell gefährlichen Durchsichten oder Spiegelungen geschaffen werden.

Brandschutz

- 520 Hochhäuser stellen aufgrund ihrer vertikalen Bauweise besondere Anforderungen an den Brandschutz insbesondere bei der Entwicklung des baulichen und anlagentechnischen Brandschutzes. Erwartet werden bei der Aufgabenbearbeitung grundsätzliche Überlegungen zur Vermeidung der vertikalen Brandausbreitung, Minderung von Rauchausbreitung, Evakuierungsideen und Angaben zum organisatorischen Brandschutz insbesondere aufgrund der Mischnutzung unter Beachtung der Höhenvorgabe für die Oberkante Fußboden des obersten Vollgeschosses von 59,99 m.

3.10 ENERGIE- UND MEDIENKONZEPT

- 521 Die energetischen und klimapolitischen Anforderungen an Bundes- und Landesbauten bedingen die Ausnutzung des gesamten Spektrums für das energiesparende, Ressourcen schonende sowie umweltverträgliche Bauen und Nutzen von Gebäuden. Wesentliche Zielgröße der Planung ist ein minimaler Primärenergiebedarf zur Gewährleistung des Behaglichkeitsstandards.
- 522 Zur Erreichung dieses Ziels sind sowohl bauliche als auch technische Optimierungspotenziale auszuschöpfen. Durch bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass das errichtete bzw. sanierte Gebäude einen minimalen Endenergiebedarf hat. Mittels entsprechender technischer Maßnahmen ist dieser minimierte Energiebedarf optimal zu decken.
- 523 Für den Einsatz regenerativer Energien, insbesondere die Nutzung von Geothermie, wurde ein dezidiertes Energiekonzept (siehe Anlage) erarbeitet.
- 524 Mit dem Energiekonzept sollen folgende Ziele erreicht werden:
- Innovatives Konzept zur Wärme-, Kälte- und Stromversorgung der Liegenschaft mittels Geothermie und Photovoltaik (CO₂-Neutralität in Errichtung und Betrieb)
 - Erreichen des EGB-40-Standards nach BNB (Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen)
 - Einhalten der relevanten technischen Anforderungen (nach GEG)
- 525 Das Energiekonzept favorisiert eine Nutzung der Erd-/Grundwasserwärme mittels offener Geothermie. Die wesentlichsten Anforderungen aus dem Energiekonzept werden in den folgenden Kapiteln zusammenfassend wiedergegeben.

Elektrische Energie

- 526 Dem sparsamen Einsatz von Elektroenergie kommt aufgrund des relativ hohen Primärenergiebedarfes und der, mit der Erzeugung und Bereitstellung der Elektroenergie verbundenen, hohen CO₂-Emissionen besondere Bedeutung zu. Daher ist den Bereichen Beleuchtung, Lüftung, Heizung, Warmwasserbereitung, Kühlung und Arbeitsmittel besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Für Aufzüge und Küche der Kantine werden gesonderte Untersuchungen zur Minderung des Elektroenergiebedarfes vorzunehmen sein. (Siehe Energetisches Pflichtenheft, MNP)
- 527 Entsprechend des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetzes sind Photovoltaikanlagen beim Neubau öffentlicher Gebäude auf der gesamten technisch nutzbaren Dachfläche sowie in Fassadenflächen vorzusehen. Derzeit ist aus brandschutztechnischen Gründen eine Anbringung von Photovoltaik an Fassaden nur bis zu einer Höhe von 20 m zulässig. Mögliche Änderungen in den einschlägigen Regularien über die Bauzeit sind zu antizipieren und Lösungen vorzuschlagen, wie der Einsatz von Photovoltaik sinnvoll erhöht werden kann.

INSTALLATIONSKONZEPT

- 528 Das elektrische Installationskonzept soll in allen Arbeitsräumen und -bereichen einheitlich sein. Anschlussmöglichkeiten für arbeitsplatzspezifische Endgeräte wie Telefon, PC, elektrisch höhenverstellbarer Schreibtisch, Drucker usw. sind standardmäßig in ausreichender Anzahl vorzusehen. Um auf Raum- und Nutzungsänderungen flexibel reagieren zu können ist auf eine gleichmäßige und modulare Ausstattung der Anschlussmöglichkeiten zu achten.
- 529 Die Gebäudeautomation innerhalb des Gebäudes mit ihren Anbindungen an die technischen Gewerke ist ein wichtiger Bestandteil des Gesamtkonzeptes. Aus diesem Grund soll auch die Gebäudeautomation als Hauptschnittstelle zu den TGA-Gewerken in die gesamte übergeordnete Vernetzung des Gebäudes eingebunden werden.

3.11 BAUKOSTEN UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

- 540 Für die Realisierung des Rathauses der Zukunft und der Außenanlagen wurden im März 2023 Mittel in Höhe von 185,12 Mio. € Brutto für die Kostengruppen 200-700 bewilligt. Davon entfallen rund 76,84 Mio. € auf die Kostengruppe 300, 37,24 Mio. € auf die Kostengruppe 400 und rund 9,5 Mio. € auf die Kostengruppe 500 (inkl. der Flächen des Ideenteils). Für den Realisierungsteil der KG 500 im Wettbewerb (ca. 1.100 m²) wurden rund 1,04 Mio. EUR brutto veranschlagt.
- 541 Grundsätzlich ist der Bauherr nach der Berliner Landeshaushaltsordnung verpflichtet, seine Mittel sparsam und wirtschaftlich zu verwenden. Die Wirtschaftlichkeit des Entwurfs ist daher ein Kriterium bei der Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten. Dies bezieht sich auf:
- Einen minimierten Einsatz von Ressourcen in Planung und Erstellung,
 - die Wirtschaftlichkeit in Bezug auf Pflege und Unterhaltung, Wartungsfreundlichkeit und Reduzierung des Wartungsaufwands, Alterungsfähigkeit des Materials, spätere Wiederbeschaffungsmöglichkeit,
 - die technische Realisierbarkeit,
 - eine hohe Flächeneffizienz im Verhältnis von Nutzungsflächen zu notwendigen Verkehrsflächen,
 - die Erfüllung des vorgegebenen Raumprogramms. Weder eine Flächenüberschreitung noch eine Flächenunterschreitung ist wirtschaftlich im Sinne der Realisierbarkeit.
- 542 Die Planung soll sich am Prinzip des kostensparenden Bauens orientieren. Es ist ein optimiertes Verhältnis von Investitions-, Betriebs- und Instandhaltungskosten anzustreben.
- 543 Die festgesetzte Obergrenze der Baukosten für das bewilligte Bedarfsprogramm ist zwingend einzuhalten.

3.12 VORSCHRIFTEN UND RICHTLINIEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)
- Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität* (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG)
- Bauordnung Berlin und ergänzende Vorschriften (BauOBerlin)
- Hochhausleitbild Berlin
- Muster-Hochhaus-Richtlinie (MHHR)
- Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr
- Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) - <https://www.bnb-nachhaltigesbauen.de>
- ADFC - Hinweise für die Planung von Fahrrad-Abstellanlagen
- Handbuch „Design for all - Öffentlich zugängliche Gebäude“, Berlin
- Handbuch „Design for all - Öffentlicher Freiraum“, Berlin
- TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
- Orientierungshilfe „Wassersensibel planen in Berlin“
- Hinweisblatt „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin“ (BReWa-BE)
- Leitfaden „Animal Aided Design“ (AAD)
- Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht

TEIL 4 ANHANG

4.1 RAUMPROGRAMM

Amt, Funktionsbereich	Flächenbezeichnung, Nutzung	NUF	Anzahl MA	Sharing-Faktor	Anzahl AP	Anzahl Flächen	Größe der Einzelfläche [m ²]	Summe Flächen [m ²]	Zonierung			
									Öffentlich	Halböffentlich	Intern	Tageslicht
1 Eingangsbereich / Foyer												
1.1	Foyer	NUF 1				1	385,0	385,0	x			x
1.2	Zentraler Infopoint	NUF 2			1	1	15,0	15,0	x			x
1.3	Frontoffice	NUF 2			13	1	100,0	100,0	x			x
1.4	Backoffice	NUF 2			8	8	13,0	104,0			x	x
1.5	Beratungsräume	NUF 2				6	12,0	72,0	x			x
1.6	Beratungsräume	NUF 6				1	20,0	20,0	x			x
1.7	Kassenraum Standesamt & Co.	NUF 2				2	10,0	20,0	x			
Σ								716,0 m²				
2 Öffentlicher Ausstellungs- und Veranstaltungsbereich												
2.1	multifunktionale Ausstellungsfläche	NUF 5				1	500,0	500,0	x			
2.2	Ausstellungs- und Veranstaltungsraum	NUF 5				3	100,0	300,0	x			x
2.3	Garderobe	NUF 4				1	40,0	40,0	x			
2.4	Lager Möbel und Equipment	NUF 4				1	50,0	50,0			x	
Σ								890,0 m²				
3 Kantine												
								745,0				
3.1	Öffentliche Kantine / Speiseraum	NUF 1				1	165,0	165,0	x			x
3.2	Gesamtfläche Betriebsräume	NUF 1				1	580,0	580,0	x			x
Σ								745,0 m²				
4 Café												
4.1	Verpflegungs-"Stationen" für Getränke/Snacks	NUF 1				3	20,0	60,0	x			x
Σ								60,0 m²				

Amt, Funktionsbereich	Flächenbezeichnung, Nutzung	NUF					Anzahl Flächen	Größe der Einzelfläche [m ²]	Summe Flächen [m ²]	Zonierung			Tageslicht
			Anzahl MA	Sharing-Faktor	Anzahl AP	Öffentlich				Halböffentlich	Intern		
5 Bibliothek BA-Mitte													
5.1	Auskunft/ Beratung	NUF 2			1	1	15,0	15,0	x			x	
5.2	Freihandbibliothek	NUF 5				1	535,0	535,0	x			x	
5.3	RFID Außenrückgabeanlage	NUF 4				1	30,0	30,0	x				
5.4	Multifunktionale Räume	NUF 5				3	25,0	75,0	x			x	
5.5	Büroarbeitsplätze	NUF 2			4	4	13,0	52,0			x	x	
5.6	Materiallager	NUF 4				1	25,0	25,0			x		
								Σ	732,0 m ²				
6 BA-Mitte Standesamt 1													
6.1	Trauräume	NUF 5				2	50,0	100,0		x		x	
6.2	Anmeldung inkl. Vorbereich	NUF 2				2	50,0	100,0		x		x	
6.3	Personenstandsregister und Sammelakten	NUF 4				1	300,0	300,0			x		
6.4	vier kleine Aktenpaternoster	NUF 4				2	30,0	60,0			x		
6.5	Lager (kassenwirksame Urkundenanforderungen)	NUF 4				1	10,0	10,0			x		
								Σ	570,0 m ²				
7 Kinder- und Jugendparlament													
7.1	Kinder- und Jugendparlament									x			
								Σ	(in den Räumen der BVV)				
8 Zentraler Konferenz- und Besprechungsbereich													
8.1	BVV-Saal bis 80 TN	NUF 2				1	240,0	240,0	x			x	
8.2	Besprechung 20-24 TN	NUF 2				1	72,0	72,0	x			x	
8.3	Besprechung 14-18 TN	NUF 2				5	48,0	240,0	x			x	
8.4	Besprechung 10-12 TN	NUF 2				4	24,0	96,0	x			x	
8.5	Besprechung 6-8 TN	NUF 2				2	16,0	32,0	x			x	
8.6	Garderobe	NUF 4				1	10,0	10,0		x			
8.7	Lager Möbel und Equipment	NUF 4				1	30,0	30,0		x			
8.8	Küche für Catering / Lager	NUF 1				1	30,0	30,0		x			
								Σ	750,0 m ²				

Amt, Funktionsbereich	Flächenbezeichnung, Nutzung	NUF				Anzahl Flächen	Größe der Einzelfläche [m ²]	Summe Flächen [m ²]	Zonierung			Tageslicht
			Anzahl MA	Sharing-Faktor	Anzahl AP				Öffentlich	Halböffentlich	Intern	
9 Mehrwertangebote												
9.1	Raum für Gesundheitsförderung	NUF 5				1	90,0	90,0			x	x
9.2	Umkleiden/ Duschen für Radfahrer/ Sportaktivitäten	NUF 7				1	60,0	60,0			x	
9.3	Umkleiden/ Duschen für OA und Stadtentwicklungsam	NUF 7				1	100,0	100,0			x	
							Σ		250,0 m²			
10 BA-Mitte Kommunikationsflächen												
10.1	Kommunikationsfläche inkl. Teeküche (Networking)	NUF 1				17	25,0	425,0			x	x
							Σ		425,0 m²			
11 BA-Mitte BVV												
11.1	Standardarbeitsplätze	NUF 2	6	1,3	5	5	7,0	35,0			x	x
11.2	Arbeits-Teamflächen	NUF 2				5	3,0	15,0			x	x
11.3	Netzwerkfläche	NUF 2				5	2,5	12,5			x	x
11.4	Büroräume für Fraktionsmitglieder	NUF 2			55	11	26,0	286,0			x	x
							Σ		348,5 m²			
12 BA-Mitte Stadtentwicklung												
12.1	Standardarbeitsplätze	NUF 2	173	1,3	131	131	7,0	917,0			x	x
12.2	Arbeits-Teamflächen	NUF 2				131	3,0	393,0			x	x
12.3	Kommunikationsflächen	NUF 2				131	2,5	327,5			x	x
12.4	Lager-Teamflächen	NUF 4				131	0,2	26,2			x	
12.5	Akten in Hängeregistraturschrank	NUF 4				2	45,0	90,0			x	
12.6	Lager Vermarktungsmaterial und Messgeräte	NUF 4				1	8,0	8,0			x	
12.7	Werkstatt	NUF 3				1	18,0	18,0			x	
12.8	Plotterraum	NUF 2				1	65,0	65,0			x	
12.9	Auskunftsraum mit Publikumsverkehr	NUF 2				1	40,0	40,0			x	
12.10	Archiv	NUF 4				1	292,0	292,0			x	
12.11	Bauaufsichtsarchiv	NUF 4				1	684,0	684,0			x	
							Σ		2.860,7 m²			

Amt, Funktionsbereich	Flächenbezeichnung, Nutzung	NUF				Anzahl Flächen	Größe der Einzelfläche [m ²]	Summe Flächen [m ²]	Zonierung			
			Anzahl MA	Sharing-Faktor	Anzahl AP				Öffentlich	Halböffentlich	Intern	Tageslicht
13 BA-Mitte SGA												
13.1	Standardarbeitsplätze	NUF 2	140	1,3	106	106	7,0	742,0			x	x
13.2	Arbeits-Teamflächen	NUF 2				106	3,0	318,0			x	x
13.3	Kommunikationsflächen	NUF 2				106	2,5	265,0			x	x
13.4	Lager-Teamflächen	NUF 4				106	0,2	21,2			x	
13.5	Plotterraum	NUF 2				1	8,0	8,0			x	
13.6	Archivfläche	NUF 4				1	20,0	20,0			x	
Σ								1.374,2 m²				
14 BA-Mitte OA												
								1953,8				
14.1	Standardarbeitsplätze	NUF 2	190	1,3	144	144	7,0	1008,0			x	x
14.2	Arbeits-Teamflächen	NUF 2				144	3,0	432,0			x	x
14.3	Kommunikationsflächen	NUF 2				144	2,5	360,0			x	x
14.4	Lager-Teamflächen	NUF 4				144	0,2	28,8			x	
14.5	Pausenraum	NUF 1				1	25,0	25,0			x	x
14.6	MDE-Raum	NUF 4				1	12,0	12,0			x	
14.7	Videoraum	NUF 2				1	8,0	8,0			x	
14.8	Asservatenkammer	NUF 4				1	25,0	25,0			x	
14.9	Trockenraum Kleidung	NUF 7				1	20,0	20,0			x	
14.10	Uniformlager	NUF 4				1	15,0	15,0			x	
14.11	IT-Lager	NUF 4				1	20,0	20,0			x	
Σ								1.953,8 m²				
15 BA-Mitte FM												
15.1	Standardarbeitsplätze	NUF 2	114	1,3	86	86	7,0	602,0			x	x
15.2	Arbeits-Teamflächen	NUF 2				86	3,0	258,0			x	x
15.3	Kommunikationsflächen	NUF 2				86	2,5	215,0			x	x
15.4	Lager-Teamflächen	NUF 4				86	0,2	17,2			x	
15.5	IT-/TK-Lager	NUF 4				1	50,0	50,0			x	
15.6	Zugriffsarchiv	NUF 4				1	200,0	200,0			x	
Σ								1.342,2 m²				

Amt, Funktionsbereich	Flächenbezeichnung, Nutzung	NUF				Anzahl Flächen	Größe der Einzelfläche [m ²]	Summe Flächen [m ²]	Zonierung			
			Anzahl MA	Sharing-Faktor	Anzahl AP				Öffentlich	Halböffentlich	Intern	Tageslicht
16 BA-Mitte UmNat												
16.1	Standardarbeitsplätze	NUF 2	42	1,3	32	32	7,0	224,0			x	x
16.2	Arbeits-Teamflächen	NUF 2				32	3,0	96,0			x	x
16.3	Kommunikationsflächen	NUF 2				32	2,5	80,0			x	x
16.4	Lager-Teamflächen	NUF 4				32	0,2	6,4			x	
16.5	Asservatenkammer	NUF 4				1	5,0	5,0			x	
16.6	Archiv	NUF 4				1	100,0	100,0			x	
Σ								511,4 m²				
17 BA-Mitte Bürgeramt												
17.1	Standardarbeitsplätze	NUF 2	13	1,3	10	10	7,0	70,0			x	x
17.2	Arbeits-Teamflächen	NUF 2				10	3,0	30,0			x	x
17.3	Kommunikationsflächen	NUF 2				10	2,5	25,0			x	x
17.4	Lager-Teamflächen	NUF 4				10	0,2	2,0			x	
Σ								127,0 m²				
18 BA-Mitte Standesamt 2												
18.1	Standardarbeitsplätze	NUF 2	35	1,3	27	27	7,0	189,0			x	x
18.2	Arbeits-Teamflächen	NUF 2				27	3,0	81,0			x	x
18.3	Kommunikationsflächen	NUF 2				27	2,5	67,5			x	x
18.4	Lager-Teamflächen	NUF 4				27	0,2	5,4			x	
Σ								342,9 m²				
19 BA-Mitte Jugendamt												
19.1	Standardarbeitsplätze	NUF 2	200	1,3	152	152	7,0	1064,0			x	x
19.2	Arbeits-Teamflächen	NUF 2				152	3,0	456,0			x	x
19.3	Kommunikationsflächen	NUF 2				152	2,5	380,0			x	x
19.4	Lager-Teamflächen	NUF 4				152	0,2	30,4			x	
19.5	Kinderspielzimmer als Besprechungszimmer	NUF 2				1	30,0	30,0			x	x
Σ								1.960,4 m²				

Amt, Funktionsbereich	Flächenbezeichnung, Nutzung	NUF				Anzahl Flächen	Größe der Einzelfläche [m ²]	Summe Flächen [m ²]	Zonierung			Tageslicht
			Anzahl MA	Sharing-Faktor	Anzahl AP				Öffentlich	Halböffentlich	Intern	
20 BA-Mitte Bezirkskasse												
20.1	Standardarbeitsplätze	NUF 2	14	1,3	11	11	7,0	77,0			x	x
20.2	Arbeits-Teamflächen	NUF 2				11	3,0	33,0			x	x
20.3	Kommunikationsflächen	NUF 2				11	2,5	27,5			x	x
20.4	Lager-Teamflächen	NUF 4				11	0,2	2,2			x	
Σ								139,7 m²				
21 BA-Mitte, Infrastruktur												
21.1	Dezentrale Räume für Reinigung (PuMi)	NUF 7				16	3,0	48,0			x	
21.2	Separater Putzmittelraum für Tierbehandlung (PuMi)	NUF 7				1	3,0	3,0			x	
21.3	Dezentrale Räume für Reinigung (PuMi)	NUF 7				1	5,0	5,0			x	
21.4	Umkleiden und Sanitäräume für Reinigungskräfte	NUF 7				1	15,0	15,0			x	
21.5	Erste-Hilfe-Raum	NUF 1				1	20,0	20,0			x	
21.6	Ruhe- und Liegeraum	NUF 1				1	15,0	15,0			x	
21.7	WC's m/w/d und barrierefrei	NUF 7				13	20,0	260,0			x	
21.8	WC's m/w/d und barrierefrei	NUF 7				3	40,0	120,0	x			
21.9	Lager Post und Pakete	NUF 4				1	10,0	10,0			x	
Σ								496,0 m²				
22 Poststelle												
22.1	Post- und Scanstelle	NUF 2			11	1	150,0	150,0	x			
22.2	Hausdruckerei	NUF 3				1	50,0	50,0			x	x
Σ								200,0 m²				
23 Hausmeister												
23.1	Büroarbeitsplätze	NUF 2			5	5	13,0	65,0			x	x
23.2	Separater Putzmittelraum für Tierbehandlung (PuMi)	NUF 3				1	35,0	35,0			x	
Σ								100,0 m²				

Amt, Funktionsbereich	Flächenbezeichnung, Nutzung	NUF				Anzahl Flächen	Größe der Einzelfläche [m ²]	Summe Flächen [m ²]	Zonierung			Tageslicht
			Anzahl MA	Sharing-Faktor	Anzahl AP				Öffentlich	Halböffentlich	Intern	
24 Lager Zentral												
24.1	Zwischenlager Anlieferung	NUF 4				1	15,0	15,0			x	
24.2	Möbellager/ Beschaffung/ Materiallager	NUF 4				1	65,0	65,0			x	
24.3	Müllsammelzentrale inkl. Lagerfläche für Sperrstücke	NUF 7				1	130,0	130,0			x	
24.4	Lager Putzmittel	NUF 4				1	30,0	30,0			x	
24.5	Bereitstellfläche für Mülltonnen im Gebäude	NUF 7				1	115,0	115,0				
Σ								355,0 m²				
25 Fahrrad- und PKW-Stellplätze												
25.1	Fahrradstellplätze	NUF 7				15	1,8	27,0			x	
25.2	Fahrradstellplätze (Genehmigung)	NUF 7				162	1,8	291,6			x	
25.3	PKW Stellplätze (Betriebsrelevant)	NUF 7				29	25,0	725,0			x	
25.4	PKW-Stellplätze (Betriebsrelevant)	NUF 7				10	25,0	250,0			x	
25.5	PKW-Stellplätze (behindertenger)	NUF 7				9	30,0	270,0			x	
25.6	PKW Stellplätze (Betriebsrelevant)	NUF 7				4	25,0	100,0			x	
25.7	PKW Stellplätze (behindertengerecht)	NUF 7				5	30,0	150,0			x	
Σ								1.813,6 m²				
26 Erforderliche Außenflächen, Außenanlagen												
26.1	Anlieferungszone	AAL				2	55,0	110,0				
26.2	PKW Stellplätze (behindertengerecht)	AAL				5	30,0	150,0				
26.3	PKW Stellplätze (behindertengerecht)	AAL				6	30,0	180,0				
26.4	PKW Stellplätze (behindertengerecht)	AAL				6	30,0	180,0				
Σ								620,0 m²				
27 MobilityHub												
27.1	Mobility Hub	NUF 7				1	500,0	500,0				
Σ								500,0 m²				

4.2 FOTODOKUMENTATION



Abb. 35: Blick in Richtung Norden auf das Haus der Statistik, Gebäudeteile A bis D, Kreuzung Alexanderstraße/Otto-Braun-Straße - Februar 2018



Abb. 36: Blickrichtung wie oben: im Vordergrund das Baufeld, im Hintergrund das ehemalige Hotel (Mollstr. 4) und Mercedes Benz Bank - Februar 2018



Abb. 37: Blick nach Süden, links das ehemalige Rechenzentrum und das Haus der Statistik, hier noch unsaniert - Februar 2018



Abb. 38: Blick nach Süden, links das ehemalige Rechenzentrum, das Haus der Statistik eingerüstet während der Sanierung - Juli 2024



Abb. 39: Blick nach Süden, links im Bild das ehemalige Hotel, Mollstr. 4, mittig Gehweg und Platanenreihe vor dem Baufeld - im Vordergrund das „Otto“ - Juli 2024



Abb. 40: Blick nach Norden: Kreuzung Mollstr. /Otto-Braun-Straße mit öffentlichem Gehweg und Platanenreihe vor dem Baufeld - im Vordergrund das „Otto“ - Juli 2024



Abb. 41: Neue Fassade am Haus der Statistik im Juli 2024



Abb. 42: Neue Fassade am Haus der Statistik im Juli 2024



Abb. 43: Blick vom Fernsehturm auf das Baufeld, Juli 2024

4.3 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 01: Schwarzplan mit Ausweisung des Wettbewerbsgebiets sowie Realisierungs- und Ideenteil	7
Abb. 02: Lageplan des Wettbewerbsgebiets mit Ausweisung von Realisierungs- und Ideenteil , M 1:2000	35
Abb. 03: Lageplan mit Kennzeichnung der Bauteile A bis F	36
Abb. 04: Quartier „Haus der Statistik“, Blick in Richtung Norden, 1972, Bundesarchiv, Peter Liebers	37
Abb. 05: Luftbild 1997, Geoportal Berlin	38
Abb. 06: Luftfoto mit Kennzeichnung der Umgebung	41
Abb. 07: Blick vom Fernsehturm auf die nördliche Karl-Marx-Allee	43
Abb. 08: Tiefbau- und Straßenbauarbeiten auf dem Gelände des Molkenmarkts, unten rechts im Bild : das rote Rathaus	44
Abb. 09: Modell der Masterplanung von Hans Kollhoff und Helga Timmermann (1993)	46
Abb. 11: Covivio-Turm (130 m)	47
Abb. 10: Alexander - Berlin Capital Tower (150 m)	47
Abb. 12: Bürohochhaus am „Galeria-Warenhaus“ (130 m)	47
Abb. 14: Anbindung ÖPNV und Radverkehrsnetz	49
Abb. 15: Strategische Lärmkarte, Tag-Nacht-Index, Straßenverkehr 2022, Geoportal Berlin: abgerufen 9.2.2024	50
Abb. 16: Lageplan mit Darstellung der Freianlagen der Umgebung	51
Abb. 17: Blick vom Fernsehturm auf das Baufeld, im Vordergrund das Haus des Reisens	53
Abb. 18: Auszug aus dem koordinierten Leitungsplan, Stand Mai 2024	55
Abb. 19: Auszug aus der Denkmalkarte Berlin, Geoportal Berlin, abgerufen am 5.2.24	56
Abb. 20: Vermessungsplan mit Darstellung der geplanten Grundstückneubildung	57
Abb. 21: Blick auf des Areal von der gegenüberliegenden Straßenseite der Otto-Braun-Straße	59
Abb. 22: Grafischer Lageplan, Städtebaulicher Entwurf	61
Abb. 23: Diagramm der Freiraumkategorien	62
Abb. 24: Lageplan mit Kennzeichnung der Baufelder und Bebauungsstruktur	63
Abb. 25: Technischer Plan mit Darstellung wichtiger Flächenbelegungen des Freiraums, Stand 03.2024	65
Abb. 26: Vegetationskonzept, Rahmenplan TIC und Treibhaus	66
Abb. 27: Darstellung der Abstandsflächen	67
Abb. 28: Darstellung der interaktiven Visualisierung Stimmen auf Knopfdruck - HUMBOLDT-VIADRINA GOVERNANCE PLATFORM / FREIHEIT Gruppe	68
Abb. 29: Planausschnitt Lageplan Team Robin Winogron, Studio Erde, Violeta Burckhardt und BeL Sozietät für Architektur	69
Abb. 30: Isometrie des Quartiers „Haus der Statistik“, Auszug aus dem Städtebaulichen Rahmenplan	73
Abb. 31: Grafik 3-Zonen-Modell, Drees und Sommer	77
Abb. 32: Raum- und Funktionsdiagramm, auf Grundlage STP Architekten	79
Abb. 33: Lageplan mit Darstellung der Potenzialflächen für Geothermie und UG/Tiefgarage	90
Abb. 34: Lageplan mit Darstellung der Potenzialflächen für Geothermie und UG/Tiefgarage	93
Abb. 35: Blick in Richtung Norden auf das Haus der Statistik, Gebäudeteile A bis D, Kreuzung Alexanderstraße/Otto-Braun-Straße - Februar 2018	103
Abb. 36: Blickrichtung wie oben: im Vordergrund das Baufeld, im Hintergrund das ehemalige Hotel (Mollstr. 4) und Mercedes Benz Bank - Februar 2018	103
Abb. 37: Blick nach Süden, links das ehemalige Rechenzentrum und das Haus der Statistik, hier noch unsaniert - Februar 2018	104
Abb. 38: Blick nach Süden, links das ehemalige Rechenzentrum, das Haus der Statistik eingerüstet während der Sanierung - Juli 2024	104
Abb. 39: Blick nach Süden, links im Bild das ehemalige Hotel, Mollstr. 4, mittig Gehweg und Platanenreihe vor dem Baufeld - im Vordergrund das „Otto“ - Juli 2024	105
Abb. 40: Blick nach Norden: Kreuzung Mollstr. /Otto-Braun-Straße mit öffentlichem Gehweg und Platanenreihe vor dem Baufeld - im Vordergrund das „Otto“ - Juli 2024	105
Abb. 41: Neue Fassade am Haus der Statistik im Juli 2024	106
Abb. 42: Neue Fassade am Haus der Statistik im Juli 2024	107
Abb. 43: Blick vom Fernsehturm auf das Baufeld, Juli 2024	107

TERMINÜBERSICHT

Ausgabe der Auslobung **13.08.2024**
 Rückfragenzeitraumbis 03.09.2024, 12:00 Uhr
 Bearbeitungszeitraumbis 16.10.2024
Abgabe der Entwürfe (digital) **16.10.2024, 23:59 Uhr**
Abgabe der Entwürfe (analog)**17.10.2024, 17:00 Uhr**
 Abgabe der Modelle23.10.2024, 17:00 Uhr
Preisgerichtssitzung **05./06.12.2024**

Bekanntgabe der Teilnehmer der 2. Phase **vsl. ab 16.12.2024**
 Rückfragenzeitraumbis 16.01.2025, 12:00 Uhr
 Teilnehmendenkolloquium17.01.2025
 Bearbeitungszeitraumbis 28.02.2025
Abgabe der Entwürfe (digital)**27.02.2025, 23:59 Uhr**
Abgabe der Entwürfe (analog)**28.02.2025, 17:00 Uhr**
 Abgabe der Modelle10.03.2025, 17:00 Uhr
Preisgerichtssitzung **09./10.04.2025**



HERAUSGEBER

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

IN VERTRETUNG DES

Bezirksamt Mitte von Berlin

© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Stand 08/2024