

AM MOLKENMARKT BLOCK B/1

Nichtoffener, einphasiger hochbaulicher Realisierungswettbewerb in drei Losen

Ergebnisprotokoll

Juli 2025 - Dezember 2025

WBM.
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT

BERLIN



AM MOLKENMARKT BLOCK B/1 BERLIN MITTE

**Nichtoffener, einphasiger hochbaulicher
Realisierungswettbewerb in drei Losen**

AUSLOBERIN

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
Dircksenstraße 38
10178 Berlin

IN KOOPERATION MIT

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung II Städtebau und Projekte
Referat II D Architektur, Stadtgestaltung und Wettbewerbe
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

HERAUSGEBERIN

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung II Städtebau und Projekte
Referat II D Architektur, Stadtgestaltung und Wettbewerbe
Sibel Hubig, Lars Brink, Friederike Rischmann
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

VERFAHRENSBETREUUNG

C4C | competence for competitions Part mbB
Lützowstraße 93
10587 Berlin
molkenmarkt@c4c-berlin.de

TITELBILD

Ansichten Teilnehmende

DRUCK

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

Inhalt

1.	PROTOKOLL DER PREISGERICHTSSITZUNG LOS 1	8
1.1	Begrüßung	8
1.2	Konstituierung des Preisgerichts	8
1.3	Bericht der Vorprüfung	9
1.4	Eröffnung der Preisgerichtssitzung	10
1.5	Informationsrundgang	10
1.6	Wertungsrundgänge	11
1.7	Festlegung der Engeren Wahl	13
1.8	Schriftliche Beurteilungen der Arbeiten der Engeren Wahl	13
1.9	Festlegung der Rangfolge und Preise	18
1.10	Abschluss der Sitzung	18
1.11	Protokollfreigabe	19
1.12	Teilnehmende Los 1	20
2.	PROTOKOLL DER PREISGERICHTSSITZUNG LOS 2	22
2.1	Begrüßung	22
2.2	Konstituierung des Preisgerichts	22
2.3	Eröffnung der Preisgerichtssitzung	23
2.4	Bericht der Vorprüfung	24
2.5	Informationsrundgang	25
2.6	Wertungsrundgänge	25
2.7	Festlegung der Engeren Wahl	27
2.8	Schriftliche Beurteilungen der Arbeiten der Engeren Wahl	27
2.9	Festlegung der Preise	32
2.10	Abschluss der Sitzung	32
2.11	Protokollfreigabe	33
2.12	Teilnehmende Los 2	34
3.	PROTOKOLL DER PREISGERICHTSSITZUNG LOS 3	36
3.1	Begrüßung	36
3.2	Konstituierung des Preisgerichts	36
3.3	Eröffnung der Preisgerichtssitzung	37
3.4	Bericht der Vorprüfung	37
3.5	Informationsrundgang	38
3.6	Wertungsrundgänge	39
3.7	Festlegung der Engeren Wahl	41
3.8	Schriftliche Beurteilungen der Arbeiten der Engeren Wahl	41
3.9	Festlegung der Rangfolge und Preise	46
3.10	Empfehlungen des Preisgerichts an die Ausloberin	46
3.11	Abschluss der Sitzung	48
3.12	Protokollfreigabe	49
3.13	Teilnehmende Los 3	50
4.	VORPRÜFBERICHT LOS 1	54
4.1	Übersichtsdarstellungen	62
4.2	Einzelberichte	70
5.	VORPRÜFBERICHT LOS 2	150
5.1	Übersichtsdarstellungen	156
5.2	Einzelberichte	164
6.	VORPRÜFBERICHT LOS 3	244
6.1	Übersichtsdarstellungen	250
6.2	Einzelberichte	258



Impressionen Preisgerichtssitzungen

Protokolle

1. Protokoll der Preisgerichtssitzung Los 1

Montag, 10. November 2025, 9:00 – 19:00 Uhr

1.1 Begrüßung

9:05 UHR

Zum 1. Tag der Preisgerichtssitzung im Rahmen des nicht-offenen, einphasigen, hochbaulichen Realisierungswettbewerbs „Am Molkenmarkt Block B/1“ in drei Losen begrüßt Uwe Dahms vom verfahrensbetreuenden Büro (C4C) die Anwesenden und stellt die Anwesenheit (siehe Anwesenheitsliste) fest. Darüber hinaus stellt er die Anwesenheitsberechtigung aller Personen fest. Alle Anwesenden werden zur Preisgerichtssitzung zugelassen. Er übergibt das Wort zur Begrüßung an die Kooperationspartnerinnen der SenStadt und der WBM.

Prof. Petra Kahlfeldt, Senatsbaudirektorin Berlin, begrüßt die Anwesenden im Namen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und bedankt sich für die bis zu diesem Meilenstein eingebrachte Expertise aller Beteiligten. Sie spricht ihren besonderen Dank für die kontinuierlich positive und produktive Zusammenarbeit in diesem bedeutenden Stadtentwicklungsprojekt der Hauptstadt und für den ersten, nun in Kürze abgeschlossenen Realisierungswettbewerb für den Block B/1 an Lars Dormeyer aus, Geschäftsführer der WBM und Vertreter der Ausloberin und Bauherrin. Frau Kahlfeldt erinnert daran, dass das Wettbewerbsgebiet in drei Planungsbereiche (Lose) aufgeteilt ist und die Preisgerichtssitzung entsprechend losweise stattfindet: Pro Tag wird jeweils ein Los juriiert, ohne Abhängigkeit oder Bezug auf die Nachbarlose. Mit Blick auf das gemeinsame Ziel, für alle Lose gut gestaltete, zukunftsfähige und vielfältige Entwürfe für eine nachhaltige Bebauung zu erhalten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und attraktive Angebote für Kultur- und Gewerbeflächen zu entwickeln – ohne dabei die Wirtschaftlichkeit außer Betracht zu lassen – freut sie sich auf anregende Diskussionen und wünscht allen eine konstruktive erste Preisgerichtssitzung.

Lars Dormeyer schließt sich den Worten von Prof. Petra Kahlfeldt an und spricht seinen Dank an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen für die intensive gemeinsame Vorarbeit aus. Als Ausloberin, Bauherrin, Investorin und Bewirtschafterin blickt das gesamte Team der WBM Wohnungsbau-gesellschaft mit Spannung nicht nur auf den Entscheidungsprozess für den Hochbau der drei Lose im Block B/1, sondern auf die gesamte Transformation des Areals in ein vielfältiges und gemischt genutztes urbanes Quartier in der historischen Mitte Berlins. Fragen der architektonischen Gestaltung, der Funktionalität von Wohn- und Gewerbeflächen, der Wirtschaftlichkeit in Bau und Betrieb sind dabei sorgsam miteinander und untereinander abzuwägen. Er freut sich, in den kommenden drei Tagen gemeinsam Berliner Stadtgeschichte zu schreiben.

1.2 Konstituierung des Preisgerichts

9:20 UHR

Steffen Helbig als stellvertretender Sachpreisrichter und Kristina Laduch als stellvertretende Sachpreisrichterin fehlen entschuldigt. Die Position von Kristina Laduch als stellvertretende Sachpreisrichterin wird durch Patrick Giebel, Leiter des Fachbereichs Stadtplanung des Bezirks Mitte von Berlin, nachbesetzt. Die Nachbesetzung ist entsprechend der RPW (2013) und in Abstimmung mit der Architektenkammer Berlin erfolgt. Nach Feststellung der Anwesenheit konstituiert sich das Preisgericht mit folgenden stimmberechtigten Fach- und Sachpreisrichter:innen:

Stimmberechtigte Fachpreisrichter:innen

- Prof. Dr. Vittorio Magnago Lampugnani, Architekt
- Julia Tophof, Architektin
- Prof. Katja Annika Pahl, Architektin
- Georg Nunnemann, Architekt

Stellvertretende Fachpreisrichter:innen

- Ulrike Küpper-Sommer, Architektin
- Prof. Jörg Springer, Architekt

Stimmberechtigte Sachpreisrichter:innen

- Prof. Petra Kahlfeldt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Senatsbaudirektorin
- Lars Dormeyer, WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte mbH, Geschäftsführung
- Ephraim Gothe, Bezirk Mitte von Berlin, Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Facility Management

Stellvertretende Sachpreisrichter:innen

- Christian Junge, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilungsleiter, Abt. Städtebau und Projekte
- Patrick Giebel, Bezirk Mitte von Berlin, Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

Damit ist das Preisgericht mit sieben Stimmen arbeits- und beschlussfähig.

Als Vorsitzender des Preisgerichts wird einstimmig, bei eigener Enthaltung, Prof. Dr. Vittorio Magnago Lampugnani gewählt. Er übernimmt die Leitung der Preisgerichtssitzung für Los 1.

Bestimmung der Protokollführung

Katrin Bade und Sophie Mertin (C4C) übernehmen die Protokollführung.

1.3 Bericht der Vorprüfung

9:25 UHR

Ein Vorprüfbericht mit den Ergebnissen der formalen Vorprüfung, vergleichenden Übersichtsdarstellungen sowie den Einzelberichten zu allen Beiträgen des Loses 1 liegt für alle Anwesenden auf den Tischen bereit. Katrin Bade (C4C) präsentiert den Bericht der Vorprüfung:

1.3.1 Formale Vorprüfung

Einlieferung

Als verbindliche Abgabe galt der Papiausdruck. Abgabefrist für die Wettbewerbsunterlagen war Freitag, der 19. September 2025 und für die Modelle Donnerstag, der 09. Oktober 2025. Es wurden 10 Wettbewerbsbeiträge eingereicht. Die Arbeiten (Dateien) wurden anonym und sowohl digital per Upload über wettbewerbe aktuell als auch analog als Ausdruck der Pläne, Erläuterungstexte und Formblätter persönlich, per Post oder Kurier im koordinierenden Büro C4C | competence for competitions, Lützowstraße 93, 10785 Berlin eingereicht. Die Einreichungen aller Teilnehmenden sind fristgerecht eingegangen. Alle eingegangenen Wettbewerbsarbeiten wurden in die Vorprüfung einbezogen.

Vorprüfzeitraum

Die Vorprüfung wurde von Montag, den 22. September 2025 bis Freitag, 07. November 2025 im Büro C4C sowie ab Mittwoch, den 16. Oktober 2025 im Otto-Suhr-Saal, Neues Stadthaus, Parochialgasse 3, 10179 Berlin durchgeführt.

Kennzeichnung der Arbeiten

Eingangsdaten, Kennziffern sowie Art und Zustand der Verpackung wurden durch die Vorprüfung erfasst. Die verschlossenen Umschläge mit den Verfassendenerklärungen wurden unter Verschluss genommen, die Kennziffern der jeweiligen Beiträge in zufälliger Verteilung mit Tarnzahlen von 5001 bis 5010 überklebt.

Anonymität der Arbeiten

Bei der Abgabe der Arbeiten wurde die Anonymität durch die Teilnehmenden gewahrt.

Vollständigkeit der Leistungen

Die Vollständigkeit der Arbeiten wurde gemäß den in der Auslobung geforderten Leistungen mit folgendem Ergebnis überprüft: Alle eingereichten Arbeiten waren in den wesentlichen Teilen vollständig.

Modelle

Bei einigen Modellen waren Modellkörper oder Modellteile gelöst. Diese wurden durch einen Modellbauer repariert.

1.3.2 Vorprüfbericht

Folgend werden der Aufbau und der Inhalt des Vorprüfberichts einschließlich der Besonderheiten für Los 1 vorgestellt und Rückfragen beantwortet.

1.4 Eröffnung der Preisgerichtssitzung

09:40 UHR

Der Vorsitzende Prof. Dr. Vittorio Magnago Lampugnani begrüßt die Anwesenden. Er bedankt sich für das ihm entgegengebrachte Vertrauen und dankt der Vorprüfung für die Vorbereitung der Sitzung und den umfassenden Vorprüfbericht.

Der Vorsitzende erläutert in einem kurzen Überblick den gemäß RPW vorgesehenen Ablauf einer Jurysitzung und reflektiert die Beurteilungskriterien. Ziel der Sitzung ist die Auswahl von drei Preisträger:innen für Los 1 aus den zehn eingereichten Wettbewerbsbeiträgen unter kritischer Würdigung aller Beiträge. Im ersten Wertungsrundgang ist der Ausschluss von Arbeiten nur einstimmig möglich, bei den weiteren Wertungsrundgängen entscheidet die einfache Mehrheit. Stimmenthaltungen sind gemäß RPW 2013 nicht zulässig.

Der Vorsitzende verweist auf die persönliche Verantwortlichkeit der Preisrichter:innen gegenüber der Ausloberin, den Wettbewerbsteilnehmer:innen und der Öffentlichkeit und bittet um offene und konstruktive Diskussion, aber auch um konzentrierte und disziplinierte Arbeit. Er weist darauf hin, dass die Anonymität des Verfahrens zwingend einzuhalten ist und betont insbesondere die Vertraulichkeit der Diskussionen im Preisgericht bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzungen: Die offiziellen Verlautbarungen erfolgen ausschließlich über die Ergebnisprotokolle der Preisgerichtssitzungen für die Lose 1-3 am Ende des einphasigen Verfahrens.

Die Vorsitzende holt die Versicherung der Anwesenden ein, dass sie

- keinen Meinungsaustausch mit Wettbewerbsteilnehmern über die Wettbewerbsaufgabe und deren Lösung geführt haben und während der Dauer des Preisgerichts führen werden,
- bis zum Preisgericht keine Kenntnis der Wettbewerbsarbeiten erhalten haben, sofern sie nicht an der Vorprüfung mitgewirkt haben,
- die vertrauliche Behandlung der Beratung gewährleisten werden,
- die Anonymität aller Arbeiten wahren und
- es unterlassen werden, Vermutungen über Verfasser zu äußern.

1.5 Informationsrundgang

09:45 UHR

Gemäß § 6 (2) RPW 2013 beschließt das Preisgericht sämtliche Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zuzulassen, da die Arbeiten den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen, in den wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen und keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

Es beginnt der Informationsrundgang. Die 10 Arbeiten werden anhand des Modells (M 1:500), eingesetzt in das Umgebungsmodell, anhand des Fassadenmodells (M 1:50) und anhand der Präsentationspläne nacheinander in der Reihenfolge der Tarnzahlen wertungsfrei durch die Vorprüfung vorgestellt.

Schwerpunkte des Vortrags der drei Häuser des Loses 1 sind die städtebauliche Setzung, die Baukörper und deren Kubatur, die Fassadengestaltung und die Adressbildung, die Integration der Archäologie im UG und EG sowie die Nutzungsverteilung und Grundrissgestalt über die Geschosse, das Tragwerk und die Konstruktion.

Verständnisfragen zu den einzelnen Entwürfen werden umgehend von den Vorprüfer:innen und ggf. den Sachverständigen im Rahmen des Informationsrundgangs beantwortet.

Ende des Informationsrundganges um 11:45 Uhr.

1.6 Wertungsrundgänge

11:45 UHR

1.6.1 Grundsatzbesprechung

Das Preisgericht reflektiert seine ersten Eindrücke nach der Vorstellung der Entwürfe durch die Vorprüfung und würdigt den durchgängig hohen Durcharbeitungsgrad aller Arbeiten. Im Vorfeld der Wertungsrundgänge diskutiert das Preisgericht zentrale inhaltliche Schwerpunkte, die neben den Beurteilungskriterien der Auslobung in der Diskussion der Arbeiten berücksichtigt werden sollen:

- Ablesbarkeit der drei Häuser bei gleichzeitig gestalterischer Integration zu einem zusammengehörigen Ensemble, insbesondere mit Blick auf überzeugende Qualität in Proportion, Materialität und feinkörniger Durchbildung sowie Differenzierung und Vielfalt.
- Qualität der individuellen Häuser des Loses 1 in Bezug auf deren typologischer Ausgestaltung von u.a. Höhenentwicklung, Setzung der Gebäudeeingänge und Adressbildung, Gestaltung der Dächer sowie der Funktionalität der inneren Erschließung.
- Gestaltung und Wirkung des Kopfhauses (B1.2) einschließlich der Ausformulierung einer repräsentativen Kolonnade/Arkade an der Ecke Gruner-/Jüdenstraße als städtebaulich markantes Gebäude, das als Eingangstor in das Quartier fungiert.
- Wirkung und Angemessenheit der Fassaden, ihrer Materialisierung, Komposition und Proportionierung,
- Integration der Archäologischen Funde in Haus B1.1 im Erd- und Untergeschoss und deren Sichtbarkeit und Zugänglichkeit.
- Qualität und Nutzbarkeit der Wohnungen in den Gebäuden B1.1 und B1.3 hinsichtlich Ausrichtung und Erschließung, Qualität der zugehörigen Freiräume (Freisitze) sowie von Belichtung, Belüftung und Schallschutz; Funktionalität des angebotenen Wohnungsspiegels
- Umsetzbarkeit und Schlüssigkeit der Konzepte zu Nachhaltigkeit und Gebäudetechnik im Zusammenhang mit der gewählten Tragstruktur (im Kontext des Einfach Bauens).
- Wirtschaftlichkeit von Konstruktion, Materialisierung und Nutzungsangebot

1.6.2 Erster Wertungsrundgang

13:10 UHR

Es beginnt der erste Wertungsrundgang. Nacheinander werden die Arbeiten anhand des Modells, eingesetzt in das Umgebungsmodell und anhand der Präsentationspläne im Wechsel durch jeweils ein Preisgerichtsmitglied zusammenfassend und wertend vorgestellt. Anschließend werden die verschiedenen Aspekte und Qualitäten einer Arbeit im Preisgericht besprochen. Die Abstimmungen erfolgen jeweils direkt im Anschluss an die Diskussion.

Im ersten Rundgang ist der Ausschluss einer Arbeit nur einstimmig aufgrund grundlegender gestalterischer und/oder funktionaler Mängel möglich. Sobald eine Arbeit mindestens eine:n Fürsprecher:in findet, gelangt sie in den zweiten Wertungsrundgang. Stimmenthaltungen sind unzulässig.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien werden die folgenden **zwei Arbeiten** aufgrund von städtebaulichen und/oder funktionalen Mängeln einstimmig **ausgeschieden**: 5003, 5010

Die Arbeiten mit den folgenden Tarnzahlen verbleiben in der Bewertung: 5001, 5002, 5004, 5005, 5006, 5007, 5008, 5009

Ende des ersten Wertungsrundgangs um 14:40 Uhr.

1.6.3 Zweiter Wertungsrundgang

14:50 UHR

Für den zweiten Rundgang wird aus dem Preisgericht ergänzend angeregt, unter Beachtung der vorgegebenen Baukosten und wirtschaftlichen Anforderungen kostenintensive Elemente des jeweiligen Entwurfs zu identifizieren und deren Relevanz für das entsprechende Entwurfskonzept zu beurteilen.

Diskussion der Arbeiten

Gegenstand intensiver Diskussionen waren die städtebauliche und architektonische Ausdifferenzierung von drei Häusern mit eigenständiger Haltung, die gleichwohl ein harmonisches Gebäudeensemble ausbilden. Neben der Auseinandersetzung mit der Fassadenmotivik in Materialität, Farbwahl, Gliederung und Bezug zu historischen Elementen wurde auch die

architektonische Inszenierung – als Gegenüber zum Roten Rathaus – beurteilt. Fragen der Akzentuierung der Ecksituation im Gebäude B1.2 und die Ausgestaltung der Dachformen wurden dabei kontrovers diskutiert. Die äußere Ablesbarkeit der inneren Nutzungen, die Adressbildung sowie die Zugänglichkeit zu den Archäologischen Funden wurden intensiv besprochen. Eine Trennung der Eingangssituation für Wohnen und Gewerbe wurde dabei aus Sicht der Betreiberin als essenziell für eine erfolgreiche Vermarktung an diesem Standort erachtet. Lage und Anzahl der Aufzüge wurden vor diesem Hintergrund in den Blick genommen sowie deren Eingriffe in die archäologische Befundsituation im UG bewertet.

Fragen der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit, wie Grundrissorientierung und Überschreitung von Baugrenzen oder Unterschreitung von Abstandsflächen, wurden diskutiert und ggf. mithilfe der Sachverständigen überprüft.

Im Detail wurden die Grundrisse der Wohnungen und der Büroflächen besprochen. Fokusthemen waren insbesondere deren Qualität, Funktionalität und Flexibilität, wobei die Erschließungssituation der Wohnungen mit einer schallschutzoptimierten Grundrissausgestaltung gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans 1-14 und möglichen architektonischen Antworten (Laubengangerschließung, Stadtloggien, etc.) intensiv erörtert wurden.

Von besonderer Relevanz waren zudem Aspekte der Wirtschaftlichkeit. Ergänzend zu der Anzahl der Wohnungen, des Wohnungsmixes und der Förderfähigkeit der Wohnungen wurde vor allem die Flächeneffizienz der Wohn- und Büronutzungen und die Einhaltung des Kostenrahmens betrachtet. Vor diesem Kontext wurde der jeweilige Entwurf hinsichtlich der Nachhaltigkeit seiner Materialien in Bezug auf Langlebigkeit und Einfach Bauen analysiert, um kostenintensive Elemente und potenzielle Überarbeitungsempfehlungen zu identifizieren. Es wurde zudem hinterfragt, welche besonderen Merkmale den Entwurf in Bezug auf die geforderte Nachhaltigkeit hervorheben.

Die Abstimmungen führen zu folgendem Ergebnis:

Tarnzahl	Zustimmung : Ablehnung	Tarnzahl	Zustimmung : Ablehnung
5001	2:5	5006	4:3
5002	1:6	5007	6:1
5004	3:4	5008	0:7
5005	2:5	5009	7:0

Somit sind die folgenden **fünf Arbeiten** im zweiten Rundgang aus dem Verfahren **ausgeschieden**:

5001, 5002, 5004, 5005, 5008

Rückholanträge

Für die Arbeiten 5001 und 5005 wird ein Rückholantrag gestellt.

Der Antrag, die Arbeit 5001 in die Bewertung des Preisgerichts zurückzuholen wird nach kurzer Diskussion mit 2:5 Stimmen mehrheitlich abgelehnt. Der Antrag, die **Arbeit 5005** in die Bewertung des Preisgerichts zurückzuholen, wird nach kurzer Diskussion mit 5:2 Stimmen mehrheitlich **angenommen**.

Damit **verbleiben** die **vier Arbeiten** 5005, 5006, 5007 und 5009 in der Bewertung.

Der zweite Wertungsrundgang endet um 17:50 Uhr.

1.7 Festlegung der Engeren Wahl

17:50 UHR

Der Antrag die verbliebenen vier Arbeiten 5005, 5006, 5007 und 5009 als Engere Wahl zu definieren, wird einstimmig angenommen.

1.8 Schriftliche Beurteilungen der Arbeiten der Engeren Wahl

(in der Reihenfolge der Tarnzahlen)

18:00 UHR

Jeweils ein:e Fachpreisrichter:in übernimmt die schriftliche Beurteilung der Arbeiten der engeren Wahl, die Sachpreisrichter:innen, Sachverständigen und die Vorprüfer:innen werden jeweils für die Beurteilung jeder Arbeit hinzugezogen. Ab 18:50 Uhr werden die Textentwürfe zur schriftlichen Beurteilung jeweils vor den Entwurfsbeiträgen verlesen. Zum Thema der Denkmalpflege wird ergänzend zu jeder Arbeit der Engeren Wahl eine eigene Beurteilung durch die Vertreter des Landesdenkmalamts verfasst. Die Textentwürfe werden zusammen diskutiert, ggf. ergänzt und angepasst und einstimmig bestätigt.

ARBEIT 5005



Die Verfassenden schlagen für die drei Häuser eine sehr einfache, aus der Berliner Tradition entwickelte Sprache vor. Die wichtigen Bauteile – eine natursteinbekleidete Sockelzone, der Hauptteil verputzt mit stehenden Fensterformaten und durchweg geneigte Ziegeldächer („Berliner Dächer“), werden durch differenziert profilierte Gesimse voneinander abgesetzt. Daneben erhält jedes der drei Häuser ein eigenes, aus seinem jeweiligen Standort abgeleitetes Thema: das Haus in der Judenstraße mit dem niedrigen, von zwei Säulen flankierten Eingangsportal, das Eckhaus mit Arkade und dem ungewöhnlichen, asymmetrischen Portal an der Judenstraße, das lange Haus an der Grunerstraße mit einer Fassadeninkrustation, die an die beiden Vorgängerbauten erinnert.

Diese so klare wie selbstverständliche Strategie wird – nicht zuletzt wegen ihrer Allgemeingültigkeit – als der Aufgabe angemessen gewürdigt. Dennoch werden einzelne Lösungen kritisiert: die asymmetrische Fassade des Eckhauses zur Judenstraße bewältigt das (selbst gestellte) Thema aus dem Zusammentreffen von Arkade, Eingang und der mit Serliana betonten Symmetrie letztlich nicht überzeugend und auch das Relief an der Grunerstraße wird kontrovers diskutiert. Ob die hier vorgestellte Architektur ein zeitgemäßer Beitrag zu einem innerstädtischen Neubau ist, bleibt in der Jurydebatte offen. Dies auch, weil das klare, kraftvolle Bild nicht immer glücklich zu den geplanten Nutzungen findet.

Die Zugänge zu den Gewerbeeinheiten über die Portalnischen werden als nicht praktikabel eingeschätzt, die Lochfassade mit einem Fensterabstand von über 2m ist für eine Büronutzung problematisch. Die ausschließlich über einen Laubengang im Süden erschlossenen Kleinwohnungen in Haus B1.1 (mit Schlafräumen zur lauten Straße) werden kritisch gesehen und auch der für das 5. OG dargestellte Saal stellt keine überzeugende Lösung für die große Raumtiefe der Büroflächen des Eckhauses B1.2 dar.



Die vorgeschlagene, weitgehend monolithische Bauweise mit überwiegend verputzten Fassaden ist dem architektonischen Ausdruck angemessen und prinzipiell wirtschaftlich. Hinsichtlich der Kennzahlen liegt der Vorschlag im mittleren Bereich der eingereichten Arbeiten, damit allerdings auch oberhalb des angestrebten Budgets. Dazu tragen v.a. einzelne aufwändigere Bauteile (Rippendecken, Holz-Alu-Fenster, Gauben) bei.

Insgesamt ein kultivierter Beitrag, der seine nach Allgemeingültigkeit strebende Kraft aus einer präzisen Analyse des Berliner Kontextes bezieht, der aber – nicht zuletzt auf Grund dieser so direkten Bezugnahme – auch manchen schwierigen Widerspruch in Kauf nimmt.

Denkmalschutz

Die Einbindung des archäologischen Fundes im Untergeschoss profitiert einerseits von der Lage des Aufzugs, der nicht im sensiblen archäologischen Bereich liegt. Andererseits wird dieser Vorteil durch die Führung des Treppenkerns bis in das Untergeschoss wieder aufgehoben. Im Erdgeschoss sind die Sichtbarkeit und die Zugänglichkeit eingeschränkt, hier bedarf es einer klareren Adressierung.

ARBEIT 5006



Die Arbeit zeichnet sich durch die individuelle Ausprägung der drei Häuser aus, die jeweils architektonisch eigenständig bleiben und zugleich den Ensemblecharakter wahren. Entsprechend der jeweiligen Lage und Ausrichtung der einzelnen Gebäude entwickeln sich differenzierte Ansichten, die zugleich dem einheitlichen Prinzip der Dreigliedrigkeit von Sockel, Mittelteil und Dach folgen.

Das Eckgebäude bildet einen markanten Auftakt und stellt zugleich überzeugende Bezüge zu den angrenzenden Gebäuden an der Gruner- und Judenstraße her. Eine Besonderheit bildet die Verschiebung der Gebäudeabschnitte entlang der Grunerstraße, wodurch beim Eckgebäude drei zusätzliche Fensterachsen und beim Wohnhaus an der Judenstraße ein Seitenflügel entstehen. Diese zusätzlichen Fensterachsen schaffen einen gelungenen Übergang zum benachbarten Wohn- und Geschäftshaus und bieten zugleich einen Mehrwert für die Bürogrundrisse in den Eckbereichen.

Die Fassaden des Wohn- und Geschäftshauses sind sowohl vertikal als auch horizontal gegliedert und bilden die unterschiedlichen Nutzungen ab. Kontrovers bewertet wird jedoch der Abschluss und Übergang zum Eckgebäude sowie die stark differenzierte Fassadengliederung zur Grunerstraße, die insbesondere kein angemessenes Gegenüber zum Roten Rathaus bildet.

Der zum Stadthof zurückgestaffelte Baukörper nimmt einerseits Bezug auf die Höhenentwicklung der gegenüberliegenden Bebauung und findet andererseits eine überzeugende Lösung für die Integration der Solarpaneele.

Die Grundrisse der drei Gebäude sind hinsichtlich der Nutzungen und Erschließungen gut strukturiert. Für das Wohn- und Geschäftshaus ist der Treppenraum mit nur einem Aufzug jedoch zu gering dimensioniert.



Die Wohneinheiten entsprechen teilweise nicht den Anforderungen der Auslobung, insbesondere die großen Wohnungen im Wohnhaus an der Judenstraße werden kritisch bewertet.

Positiv hervorzuheben ist die Integration der archäologischen Funde, die über die Zugänge von der Grunerstraße sowie über den Durchgang von der Judenstraße erreichbar sind.

Das Projekt liegt nicht im Rahmen des vorgegebenen Budgets und sollte insbesondere in der Fassadendetaillierung überarbeitet werden.

Insgesamt stellt die Arbeit einen guten Beitrag zu einem städtischen Ensemble mit differenzierten, charaktervollen Einzelbauten dar.

Denkmalschutz

Die Lage der Aufzüge und Erschließung respektiert die archäologische Befundsituation im Untergeschoss und bietet zugleich hinreichende Zugänge. Die gestalterische Betonung des archäologischen Fensters in der Fassade wird begrüßt, auch wenn dort zunächst nicht die archäologischen Funde, sondern erst eine Vorfläche im Erdgeschoss von außen sichtbar ist.

ARBEIT 5007



Die Verfassenden schlagen drei Häuser vor, die sichtbar zu einer „Familie“ gehören, sich aber doch in relevanten, fein durchdachten und bearbeiteten Details deutlich unterscheiden, so dass eine angemessene Vielfalt für den städtischen Raum entsteht. Typische Merkmale städtischer Häuser wie Kolonnaden, Gesimse und Risalite werden auf einfache und doch anspruchsvolle Weise interpretiert und eingesetzt, so dass eine gute Differenzierung und Adressbildung entstehen. Die Jury lobt die Tiefe der Detailgestaltung, die bei genauem Hinsehen und auf den zweiten Blick erkennbar wird. Etwas kontrovers wird diskutiert, ob die Anmutung des Gebäudeensembles als Gegenüber zum Roten Rathaus hinreichend prägnant ist und ob die drei Gebäude deutlich genug ablesbar sind. Ebenso wird diskutiert, ob die Adressbildung ausreichend klar ist.

Die Grundrisse der Büro- und Wohngeschosse funktionieren größtenteils gut, die Jury lobt die teilweise sehr eigenständigen, interessanten Grundrisslösungen für die Wohnungen im Langhaus (Gebäude B1.1). Kritisch wird allerdings gesehen, dass eine größere Zahl von Schlafräumen zur lauten Straße nach Norden ausgerichtet ist und dass es drei sehr kleine Wohnungen je Etage gibt, die ausschließlich nach Norden und zum Lärm orientiert sind. Ebenso werden das Entrée und die Erschließung im Langhaus kritisiert, die in ihrer Dopplung und Verschneidung nicht sinnvoll erscheinen.

Durch eine eher geringe Flächeneffizienz und eine relativ aufwendige Rohbaukonstruktion wird der Entwurf im Hinblick auf die wirtschaftlichen Belange kritisch gesehen.

Insgesamt beurteilt die Jury diesen Beitrag als eine gut durchdachte, bis ins Detail fein gestaltete Lösung, die die vielfältigen und präzisen Anforderungen der Auslobung an diesem besonderen Ort angemessen interpretiert.

Denkmalschutz

Die Einbindung des archäologischen Befundes im Untergeschoss ist an mehreren Stellen problematisch: Besonders kritisch sind die Lage der Aufzüge von Haus B1.1 sowie die zwei Stützenreihen für die Tragkonstruktion zwischen den Außenwänden.

ARBEIT 5009



Dem Entwurf gelingt es in sehr schlüssiger Weise, durch die Gestaltung des Gebäudes B1.2 eine städtebauliche Leitidee zu formulieren. Die Gliederung der Baukörper ist eindeutig und erkennbar. Die Nutzungen lassen sich differenziert zuordnen.

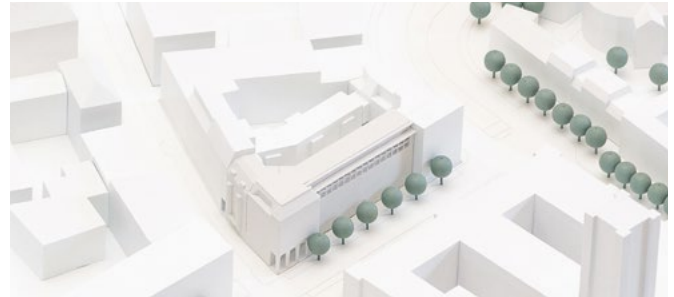
Die horizontale Gliederung der Fassade des Langhauses (Gebäude B1.1) an der Grunerstraße ermöglicht die Adressbildung sowohl für die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und die Büronutzung als auch für die darüberliegenden Wohnungen. Die Ausbildung des Laubengangs in den beiden Wohngeschossen ist elegant in die Fassadenkomposition integriert, erscheint aber noch zu offen. Die spätere Nutzung des Laubenganges auch als Abstellfläche, zum Beispiel für Fahrräder, ist zu erwarten und wird kritisch bewertet.

Das Eckhaus (Gebäude B1.2) ist mit den Proportionen der Arkade, der zurückhaltenden Gestaltung der Bürofassaden und dem Walmdach mit der überraschenden Betonung durch die Laterne in der Lage, die besondere städtebauliche Situation zu thematisieren und eine angemessene Identifikation der Nutzenden zu ermöglichen.

Das Wohnhaus (Gebäude B1.3) in der Judenstraße fügt sich in ruhiger Zurückhaltung in das Ensemble ein.

Für die unterschiedlichen Nutzungsformen werden jeweils gute bis sehr gute Grundrisslösungen angeboten, die eine wirtschaftliche Weiterentwicklung ermöglichen. Die Überlagerung der Wohneinheiten im Gebäude B1.1 über der Büronutzung ist geschickt gelöst. Die innere Zone der Bäder mit der intensiven TGA-Erschließung liegt passenderweise über der Dunkelzone der Büroebenen.

Die vorgeschlagene, gemischte Konstruktion bündelt die Stärken des jeweiligen Materials mit den Anforderungen der Nutzung. Die Stahlbetonskelettkonstruktion ist im Gebäude B1.1 auf die darüber liegende Holzkonstruktion abgestimmt, auch wenn nicht eindeutig nachzuvollziehen ist, ob die tragenden Massivholzschotten die Anforderungen des Schallschutzes



erfüllen. Nur jede zweite tragende Wohnungstrennwand liegt über einer tragenden Stahlbetonstützen-Achse. Die Konstruktionen in Haus B1.2 und B1.3 sind klar strukturiert.

Die von den Verfassenden angegebenen Baukosten liegen über dem gesetzten Ziel. Die starke Tiefengliederung der Fassaden wirkt sich auf die Wirtschaftlichkeit negativ aus, könnte jedoch dank der Optionen zur Vorfertigung ökonomischer umgesetzt werden. Die Geothermie und die Brauchwassernutzung belasten ebenfalls die Baukosten.

Es ist zu erwarten, dass sich der Entwurf charakttervoll, aber unaufgeregt in das Gesamtquartier positioniert und damit die Erwartungen an die städtebauliche und architektonische Qualität voll erfüllt.

Denkmalschutz

Die Einbindung des archäologischen Befundes im Untergeschoss scheint grundsätzlich gelungen, jedoch braucht es eine kritische Überprüfung der Lage der Aufzugskerne von Haus B1.1 im Untergeschoss (Unterfahnen) sowie eine Reduzierung der Technikflächen, da diese unnötig weit in den archäologischen Befund eingreifen. Die Sichtbarkeit im Erdgeschoss von der Grunerstraße ist eingeschränkt, hier könnte es einer klaren Adressierung geben.

1.9 Festlegung der Rangfolge und Preise

19:40 UHR

Es folgt erneut eine Diskussion über die Qualitäten der jeweiligen Arbeiten im Zusammenhang ihrer städtebaulichen und architektonischen Ausbildung von identitätsstiftenden Einzelhäusern sowie deren Entwicklungspotenziale für ein harmonisches Gesamtensemble unter Berücksichtigung der zu erwartenden Realisierbarkeit hinsichtlich Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Genehmigungsfähigkeit.

Nach ausführlicher Diskussion der Entwürfe werden folgende Anträge gestellt:

- Aus dem Preisgericht wird der Antrag gestellt, die Arbeit 5009 auf den 1. Rang zu setzen. Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.
- Aus dem Preisgericht wird der Antrag gestellt, die Arbeiten 5005 und 5006 gemeinsam auf den 3. Rang zu setzen. Dieser Antrag wird en bloc mit 4:3 Stimmen angenommen.
- Aus dem Preisgericht wird der Antrag gestellt, die Preisgelder neu zu verteilen und in Preise entsprechend der Rangfolge umzuwandeln. Der Antrag, einen 1. Preis und zwei 3. Preise zu vergeben, wird einstimmig angenommen. Der Antrag, die Preisgelder des 2. und 3. Preises zu addieren und gleichmäßig auf die beiden 3. Preise aufzuteilen, wird ebenfalls einstimmig angenommen.

Daraus ergibt sich folgende Preisverteilung für Los 1:

Erster Preis:	5009	35.900 €	7:0	Stimmen
Dritter Preis:	5005	18.000 €	4:3	Stimmen
Dritter Preis:	5006	18.000 €	4:3	Stimmen

Der Antrag, die Arbeit 5007 in der Engeren Wahl zu belassen, wird einstimmig angenommen.

1.10 Abschluss der Sitzung

Es wird einvernehmlich beschlossen, Empfehlungen des Preisgerichts an die Ausloberin und Überarbeitungsempfehlungen nach Abschluss der Preisgerichtssitzung für Los 2 und Los 3 am Mittwoch, den 12. November 2025, zu verfassen.

Der Vorsitzende und Prof. Petra Kahlfeldt bedanken sich bei allen Beteiligten für die intensive und konstruktive Sitzung und blicken mit Spannung auf den morgigen Entscheidungsprozess für Los 2.

Die Vorprüfung wird einstimmig entlastet. Prof. Dr. Vittorio Magnago Lampugnani gibt seinen Vorsitz zurück an die Ausloberin. Die Sitzung schließt um 20:10 Uhr.

1.11 Protokollfreigabe

Das Protokoll der Preisgerichtssitzung wird freigegeben:

MOMA B1 | Am Molkenmarkt Block B/1

Nichtoffener, einphasiger hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit drei Losen nach RPW 2013

C4C

competence for competitions

Preisgerichtssitzung LOS 1
Protokoll

Neues Stadthaus, Otto-Suhr-Saal (3. OG)
Parochialstraße 3, 10179 Berlin
10.11.2025, 9:00 - 19:00 Uhr

Funktion	Name	Vorname	Institution	Unterschrift
Fachpreisrichter:in	Prof. Dr. Magnago Lampugnani	Vittorio	Architekt, Mailand	
	Nunnemann	Georg	Architekt, Hamburg	
	Prof. Pahl	Katja Annika	Architektin, Hamburg/Bremen	
	Tophof	Julia	Architektin, Berlin	
Stellv. Fachpreisrichter:in	Küpper-Sommer	Ulrike	Architektin, Berlin	
	Prof. Springer	Jörg	Architekt, Berlin	
Sachpreisrichter:in	Prof. Kahlfeldt	Petra	Senatsbaudirektorin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	
	Dormeyer	Lars	Geschäftsführer, WBM Wohnungsbau-Gesellschaft Berlin Mitte mbH	
	Gothe	Ephraim	Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit, Bezirksamt Mitte von Berlin	
Stellv. Sachpreisrichter:in	Junge	Christian	Leitung Abteilung Städtebau und Projekte, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	
	Helbig	Steffen	Geschäftsführer, WBM Wohnungsbau-Gesellschaft Berlin Mitte mbH	
	Laduch	Kristina	Leitung Stadtentwicklungsamt, Bezirksamt Mitte von Berlin	entschuldigt
	Giebel	Patrick	BA Mitte, Fachbereichsleitung Stadtplanung, Stadtentwicklungsamt	

Aus Datenschutzgründen wurden die Unterschriften geschwärzt.

1.12 Teilnehmende Los 1

Liste der Verfasser:innen

Geordnet nach Prämierung und Rundgängen

1. PREIS

Kennzahl: 736322 | Arbeit: 5009

Modersohn & Freiesleben, Berlin

Verfassende: Antje Freiesleben

Mitwirkende: Sophia Grabow

Hild und K GmbH, Berlin

Verfassende: Matthias Haber

Mitwirkende: Theresa Klingler, Jonathan Bürgel

Happel Cornelisse Verhoeven Architecten BV, Rotterdam

Verfassende: Floris Cornelisse

Mitwirkende: Ahydee Gonzalez

Brandschutz: **GSE Ingenieur-Gesellschaft mbH Saar Enseleit und Partner, Berlin**

Schallschutz: **Müller BBM, Berlin**

Tragwerk: **Niehues Winkler Ingenieure GmbH, Berlin**

ENGERE WAHL

Kennzahl: 457174 | Arbeit: 5007

NOTO Basista Becker Jansen Architekten Partnerschaft mbB, Hamburg

Verfassende: Maike Basista, Henrik Becker, Jacob Jansen

Mitwirkende: Betchem Bojadgian, Zhiwei Liu, Sven Nagler

Riemann Gesellschaft von Architekten, Lübeck

Verfassende: Hanno Nachtsheim, Daniel Drewlani

Mitwirkende: Dustin Buddenberg, Antonia Rist, Jan Pisall

Brandschutz: **KFP Ingenieure, Buxtehude**

Tragwerk: **Wetzel&vonSeth, Hamburg**

3. PREIS

Kennzahl: 300003 | Arbeit: 5005

Jordi Keller Pellnitz, Berlin

Verfassende: Marc Jordi, Susanne Keller, Alexander Pellnitz

Mitwirkende: Frederic Jordi, Yannick Langer

Prof. Hans Kollhoff Generalplanungs GmbH, Berlin

Verfassende: Hans Kollhoff

Mitwirkende: Alexander Pols, Jens Winterhoff

Uwe Schröder Architekt, Bonn

Verfassende: Uwe Schröder

Mitwirkende: Timo Steinmann, Matthias Storch, Johannes Büge

3. PREIS

Kennzahl: 160925 | Arbeit: 5006

Von Ey Henkel Architektur GmbH, Berlin

Verfassende: Ulrich von Ey, Moritz Henkel, Judith von Ey

Mitwirkende: A. Natterer, S. Liakhovetckaia, H. Behnke, O.Epova

jessenvollenweider architektur ag, Basel

Verfassende: Anna Jessen, Ingemar Vollenweider

Mitwirkende: Lukas Eilers, Louisa Simon

PHR Planung und Stadtentwicklung GmbH, Berlin

Verfassende: Philipp Rentschler

Mitwirkende: S.Kubatta, M.Giovinazzo, A. Buchholz

Brandschutz: **BBIG Berliner Brandschutz Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin**

Tragwerk: **ahw Ingenieure GmbH, Berlin**

2. RUNDGANG

Kennzahl: 738097 | Arbeit: 5001

pape + pape architekten, Kassel

Verfassende: Tore Pape

Mitwirkende: Ole Hallier, Sven Dorbert, Moritz Reh

Brandschutz: **Ingenieurbüro T. Wackermann GbR, Hamburg**

Tragwerk: **Drees+Speth, Hannover**

Kennzahl: 819230 | Arbeit: 5002

HABERLAND ARCHITEKTEN PartG mbB, Berlin

Verfassende: Haberland Architekten PartG mbB

Mitwirkende: Malik Thielker

Schulz und Schulz Architekten GmbH, Leipzig

Verfassende: Prof. Ansgar Schulz, Prof. Benedikt Schulz

Mitwirkende: Niklas von Werder

Atelier Schmelzer Weber Architekten, Dresden

Verfassende: Paul Schmelzer, Peter Weber

Mitwirkende: Johannes Hermann

Kennzahl: 108151 | Arbeit: 5004

AFF Architekten, Berlin

Verfassende: AFF Architekten

Mitwirkende: Ulrike Dix, Monic Frahn, Martin Fröhlich, Sven

Fröhlich, Hanno Schröder, Gero Ant, Tobias Seitz, Nicolas

Ernst

Tragwerk: **Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Berlin**

Kennzahl: 598342 | Arbeit: 5008

bogevischs buero Architektur & Stadtplanung GmbH, München

Verfassende: Dip. Ing. Architekt BDA Rainer Hofmann

Mitwirkende: Sarah Shah, Karla Laukeningkat, Lea Schön,

Johannes Prünte, Lina Sandjohann

Brandschutz: **k33 brandschutz, München**

Externe Beratung: **onehundredyears, Vorarlberg**

Tragwerk: **Planungsgesellschaft Dittrich mbH, München**

1. RUNDGANG

Kennzahl: 250705 | Arbeit: 5003

Architekten BKSP Grabau Obermann Ronczka und Partner mbB, Hannover

Verfassende: Architekten BKSP Thomas Obermann

Mitwirkende: Bronté Schützenmeister, Berna Yilmaz, Margarita Idt, Sandra Stein, Kristina Geisel, Banu Yilmaz, Gudrun Wilkening

Brandschutz: **Görtzen Ingenieure, Berlin**

Tragwerk: **Burmester + Sellmann, Hannover**

Kennzahl: 211188 | Arbeit: 5010

kister scheithauer gross architekten und stadtplaner GmbH, Köln

Verfassende: Prof. Johannes Kister

Mitwirkende: Iryna Kychata, Ted Fishka, Anastasiia Luzgina,

David Czepek

2. Protokoll der Preisgerichtssitzung Los 2

Dienstag, 11. November 2025, 09:00 – 19:00 Uhr

2.1 Begrüßung

09:00 UHR

Zur Preisgerichtssitzung des Loses 2 im Rahmen des nicht-offenen, einphasigen, hochbaulichen Realisierungswettbewerb „Am Molkenmarkt Block B/1“ in drei Losen begrüßt Uwe Dahms vom verfahrensbetreuenden Büro (C4C) die Anwesenden und stellt die Anwesenheit (siehe Anwesenheitsliste) fest. Darüber hinaus stellt er die Anwesenheitsberechtigung aller Personen fest. Alle Anwesenden werden zur Preisgerichtssitzung zugelassen.

Bestimmung der Protokollführung

Katrin Bade und Sophie Mertin (C4C) übernehmen die Protokollführung.

2.2 Konstituierung des Preisgerichts

09:05 UHR

Prof. Petra Kahlfeldt als Sachpreisrichterin, Steffen Helbig als stellvertretender Sachpreisrichter und Kristina Laduch als stellvertretende Sachpreisrichterin fehlen entschuldigt. Die Position von Prof. Petra Kahlfeldt wird bis 10:40 Uhr durch Christian Junge, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilungsleiter, Abt. Städtebau und Projekte, und die Position von Kristina Laduch gangtägig durch Patrick Giebel, Bezirk Mitte von Berlin, Leiter des Fachbereichs Stadtplanung, als stellvertretender Sachpreisrichter nachbesetzt. Die Nachbesetzung ist entsprechend der RPW (2013) und in Abstimmung mit der Architektenkammer Berlin erfolgt.

Nach Feststellung der Anwesenheit konstituiert sich das Preisgericht mit folgenden stimmberechtigten Fach- und Sachpreisrichter:innen:

Stimmberechtigte Fachpreisrichter:innen

- Prof. Dr. Vittorio Magnago Lampugnani, Architekt
- Julia Tophof, Architektin
- Prof. Katja Annika Pahl, Architektin
- Georg Nunnemann, Architekt

Stellvertretende Fachpreisrichter:innen

- Ulrike Küpper-Sommer, Architektin
- Prof. Jörg Springer, Architekt

Stimmberechtigte Sachpreisrichter:innen

- Prof. Petra Kahlfeldt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Senatsbaudirektorin (ab 10:40 Uhr)
- Lars Dormeyer, WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte mbH, Geschäftsführung
- Ephraim Gothe, Bezirk Mitte von Berlin, Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Facility Management (bis 17:30 Uhr)

Stellvertretende Sachpreisrichter:innen

- Christian Junge, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilungsleiter, Abt. Städtebau und Projekte,
- Patrick Giebel, Bezirk Mitte von Berlin, Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

Damit ist das Preisgericht mit sieben Stimmen arbeits- und beschlussfähig.

Als Vorsitzender des Preisgerichts wird einstimmig, bei eigener Enthaltung, Prof. Dr. Vittorio Magnago Lampugnani gewählt. Er übernimmt die Leitung der Preisgerichtssitzung für Los 2.

2.3 Eröffnung der Preisgerichtssitzung

09:08 UHR

Der Vorsitzende Prof. Dr. Vittorio Magnago Lampugnani begrüßt die Anwesenden. Er bedankt sich für das erneut entgegengebrachte Vertrauen und dankt der Vorprüfung für die Vorbereitung der Sitzung und den umfassenden Vorprüfbericht für Los 2.

Der Vorsitzende erläutert in einem kurzen Überblick den gemäß RPW vorgesehenen Ablauf einer Jurysitzung und reflektiert die Beurteilungskriterien. Ziel der Sitzung ist die Auswahl von drei Preisträger:innen für Los 2 aus den zehn eingereichten Wettbewerbsbeiträgen unter kritischer Würdigung aller Beiträge. Im ersten Wertungsrundgang ist der Ausschluss von Arbeiten nur einstimmig möglich, bei den weiteren Wertungsrundgängen entscheidet die einfache Mehrheit. Stimmenthaltungen sind gemäß RPW 2013 nicht zulässig.

Der Vorsitzende verweist auf die persönliche Verantwortlichkeit der Preisrichter:innen gegenüber der Ausloberin, den Wettbewerbsteilnehmer:innen und der Öffentlichkeit und bittet um offene und konstruktive Diskussion, aber auch um konzentrierte und disziplinierte Arbeit. Er weist darauf hin, dass die Anonymität des Verfahrens zwingend einzuhalten ist und betont insbesondere die Vertraulichkeit der Diskussionen im Preisgericht bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzungen: Die offiziellen Verlautbarungen erfolgen ausschließlich über die Ergebnisprotokolle der Preisgerichtssitzungen für die Lose 1-3 am Ende des einphasigen Verfahrens.

Die Vorsitzende holt die Versicherung der Anwesenden ein, dass sie

- keinen Meinungs Austausch mit Wettbewerbsteilnehmern über die Wettbewerbsaufgabe und deren Lösung geführt haben und während der Dauer des Preisgerichts führen werden,
- bis zum Preisgericht keine Kenntnis der Wettbewerbsarbeiten erhalten haben, sofern sie nicht an der Vorprüfung mitgewirkt haben,
- die vertrauliche Behandlung der Beratung gewährleisten werden,
- die Anonymität aller Arbeiten wahren und
- es unterlassen werden, Vermutungen über Verfasser zu äußern.

Prof. Dr. Vittorio Magnago Lampugnani bittet darum, die Diskussionen unter Berücksichtigung der Aufgabenstellung auf die wesentlichen Inhalte der Arbeiten zu konzentrieren. Gleichwohl wird erforderlichen fachlichen Diskussionen selbstverständlich der notwendige Raum in der Jury als Ort für eine offene und qualifizierte Auseinandersetzung mit den einzelnen Entwürfen eingeräumt. Er übergibt das Wort an die Kooperationspartnerin WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte mbH.

Lars Dormeyer, Geschäftsführer der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte mbH, begrüßt die Anwesenden und bedankt sich für den gestrigen intensiven, aber erfolgreichen Tag. In Los 2 liegt der thematische Fokus auf der Wohnnutzung, mithin werden die Wohnungsgrundrisse mit ihren spezifischen Anforderungen den besonderen Schwerpunkt der Beurteilung bilden. Erwartungsvoll blickt er dem heutigen Tag entgegen und freut sich im konstruktiven Austausch auch diesen Sitzungstag gemeinsam zu gestalten und ebenfalls mit einem guten Ergebnis abzuschließen.

2.4 Bericht der Vorprüfung

9:15 UHR

Ein Vorprüfbericht mit den Ergebnissen der formalen Vorprüfung, vergleichenden Übersichtsdarstellungen sowie den Einzelberichten zu allen Beiträgen des Loses 2 liegt für alle Anwesenden auf den Tischen bereit. Katrin Bade (C4C) präsentiert den Bericht der Vorprüfung:

2.4.1 Formale Vorprüfung

Einlieferung

Als verbindliche Abgabe galt der Papierausdruck. Abgabefrist für die Wettbewerbsunterlagen war Freitag, der 19. September 2025 und für die Modelle Donnerstag, der 09. Oktober 2025. Es wurden **10 Wettbewerbsbeiträge** eingereicht. Die Arbeiten (Dateien) wurden anonym und sowohl digital per Upload über wettbewerbe aktuell als auch analog als Ausdruck der Pläne, Erläuterungstexte und Formblätter persönlich, per Post oder Kurier im koordinierenden Büro C4C | competence for competitions, Lützowstraße 93, 10785 Berlin eingereicht. Die Einreichungen aller Teilnehmenden sind fristgerecht eingegangen. Alle eingegangenen Wettbewerbsarbeiten wurden in die Vorprüfung einbezogen.

Vorprüfzeitraum

Die Vorprüfung wurde von Montag, den 22. September 2025 bis Freitag, 07. November 2025 im Büro C4C sowie ab Mittwoch, den 16. Oktober 2025 im Otto-Suhr-Saal, Neues Stadthaus, Parochialgasse 3, 10179 Berlin durchgeführt.

Kennzeichnung der Arbeiten

Eingangsdaten, Kennziffern sowie Art und Zustand der Verpackung wurden durch die Vorprüfung erfasst. Die verschlossenen Umschläge mit den Verfassendenerklärungen wurden unter Verschluss genommen, die Kennziffern der jeweiligen Beiträge in zufälliger Verteilung mit Tarnzahlen von 6001 bis 6010 überklebt.

Anonymität der Arbeiten

Bei der Abgabe der Arbeiten wurde die Anonymität durch die Teilnehmenden gewahrt.

Vollständigkeit der Leistungen

Die Vollständigkeit der Arbeiten wurde gemäß den in der Auslobung geforderten Leistungen mit folgendem Ergebnis überprüft: Alle eingereichten Arbeiten waren in den wesentlichen Teilen vollständig.

Modelle

Bei einigen Modellen waren Modellkörper oder Modellteile gelöst. Diese wurden durch einen Modellbauer repariert.

2.4.2 Vorprüfbericht

Aufbau und der Inhalt des Vorprüfberichts entsprechen dem Bericht von Los 1; es werden nur noch die Besonderheiten für Los 2 vorgestellt und Rückfragen beantwortet.

2.5 Informationsrundgang

09:20 UHR

Gemäß § 6 (2) RPW 2013 beschließt das Preisgericht sämtliche Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zuzulassen, da die Arbeiten den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen, in den wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen und keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

Es beginnt der Informationsrundgang. Die 10 Arbeiten werden anhand des Modells (M 1:500), eingesetzt in das Umgebungsmodell, anhand des Fassadenmodells (M 1:50) und anhand der analogen Präsentationspläne nacheinander in versetzter Reihenfolge der geraden und ungeraden Tarnzahlen, wertungsfrei durch die Vorprüfung vorgestellt.

Schwerpunkte des Vortrags der drei Häuser des Loses 2 sind die städtebauliche Setzung der Baukörper und deren Kubatur, die Fassaden und die Adressbildung, die Nutzungsverteilung und Grundrissgestalt über die Geschosse, das Tragwerk, die Konstruktion und die Nachhaltigkeit.

Verständnisfragen zu den einzelnen Entwürfen werden umgehend im Anschluss an den Vortrag von den Vorprüfer:innen und ggf. den Sachverständigen im Rahmen des Informationsrundgangs beantwortet.

Ende des Informationsrundganges um 11:30 Uhr.

2.6 Wertungsrundgänge

11:45 UHR

2.6.1 Grundsatzbesprechung

Das Preisgericht reflektiert seine ersten Eindrücke nach der Vorstellung der Entwürfe durch die Vorprüfung und würdigt auch hier den hohen Durcharbeitungsgrad aller Arbeiten. Im Vorfeld der Wertungsrundgänge diskutiert das Preisgericht zentrale inhaltliche Schwerpunkte, die neben den Beurteilungskriterien der Auslobung und in Kontinuität der Diskussionen in Los 1 in der Diskussion der Arbeiten im Los 2 berücksichtigt werden sollen:

- Die Ablesbarkeit der Häuser an der Judenstraße und des Gartenhauses bei gleichzeitig gestalterischer Integration zu einem zusammengehörigen Ensemble, insbesondere mit Blick auf überzeugende Qualität in Proportion, Materialität und feinkörniger Durchbildung sowie Differenzierung und Vielfalt.
- Die Qualität der individuellen Straßenhäuser an der Judenstraße (B2.1 und B2.3) in Bezug auf deren (Fassaden-)Gestaltung und Umgang mit der geforderten Höhenentwicklung, die Setzung der Gebäudeeingänge und der Adressbildung sowie die Gestaltung der Dächer und deren Übergänge/Schnittstellen untereinander.
- Die Qualität und Ausdifferenzierung der Gartenhäuser (B2.3) in Bezug auf deren (Fassaden-)Gestaltung im Übergang von Stadt- zu Gartenhof sowie zum südlichen Teilbereich B/2, der Setzung der Gebäudeeingänge und der Adressbildung und deren Übergänge/Schnittstellen untereinander sowie zu den Straßenhäusern von Los 2 und Los 3.
- Die Qualität und Nutzbarkeit der Wohnungen hinsichtlich Ausrichtung und Erschließung, Qualität der zugehörigen Freiräume (Freisitze/Terrassen) sowie von Belichtung, Belüftung und Schallschutz.
- Der Wohnungsmix zur Förderung eines urbanen, belebten und vielfältigen Stadtquartiers.
- Die Umsetzbarkeit und Schlüssigkeit der Konzepte zu Nachhaltigkeit und Gebäudetechnik im Zusammenhang mit der gewählten Tragstruktur (im Kontext des Einfach Bauens) und deren Wirtschaftlichkeit.
- Wirtschaftlichkeit von Konstruktion, Materialisierung und Nutzungsangebot

2.6.2 Erster Wertungsrundgang

11:50 UHR

Es beginnt der erste Wertungsrundgang. Nacheinander werden die Arbeiten anhand des Modells, eingesetzt in das Umgebungsmodell, sowie anhand der Fassadenmodelle und anhand der Präsentationspläne im Wechsel durch jeweils ein Preisgerichtsmitglied zusammenfassend und wertend vorgestellt. Anschließend werden die verschiedenen Aspekte und Qualitäten einer Arbeit im Preisgericht besprochen. Die Abstimmungen erfolgen jeweils direkt im Anschluss an die Diskussion.

Im ersten Rundgang ist der Ausschluss einer Arbeit nur einstimmig aufgrund grundlegender städtebaulicher und/oder funktionaler Mängel möglich. Sobald eine Arbeit mindestens eine:n Fürsprecher:in findet, gelangt sie in den zweiten Wertungsrundgang.

Ergebnis

Aufgrund der hohen Qualität aller eingereichten Arbeiten sowie unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien verbleiben die **zehn Arbeiten** (6001, 6002, 6003, 6004, 6005, 6006, 6007, 6008, 6009, 6010) in der Bewertung.

Es wird **keine Arbeit** aufgrund grundsätzlicher gestalterischer und/oder funktionaler Mängel **ausgeschieden**.

Ende des ersten Wertungsrundgangs um 13:00 Uhr.

2.6.3 Zweiter Wertungsrundgang

13:45 UHR

Für den zweiten Rundgang wird aus dem Preisgericht ergänzend angeregt, unter Beachtung der vorgegebenen Baukosten und wirtschaftlichen Anforderungen kostenintensive Elemente des jeweiligen Entwurfs zu identifizieren und deren Relevanz für das entsprechende Entwurfskonzept zu beurteilen sowie die Förderfähigkeit der Wohnungen in Blick zu nehmen.

Erneut werden die Arbeiten im Wechsel vor den Plänen und Modellen besprochen. Der Vorsitzende fasst in einem kurzen Überblick die zuvor genannten Argumente für und gegen die jeweilige Arbeit zusammen, aus dem Preisgericht werden die Argumente ergänzt und diskutiert. Die Abstimmungen erfolgen jeweils direkt im Anschluss an die Diskussion.

Diskussion der Arbeiten

Gegenstand intensiver Diskussionen für das Los 2 waren die

städtebauliche und architektonische Ausdifferenzierung von zwei Stadthäusern an der Judenstraße und der Gartenhäuser im Blockinneren mit eigenständiger Haltung, die gleichwohl zusammen ein harmonisches Gebäudeensemble ausbilden.

Für die Häuser an der Judenstraße (B2.1 und B2.2) wurden neben der Auseinandersetzung mit der Fassadengestaltung in Materialität, Farbwahl, Gliederung und Bezug zu historischen Elementen auch die architektonische Komposition des Erkermotivs in Zusammenspiel mit der Tordurchfahrt sowie dessen erforderliche Ausgestaltung in Höhe und Breite beurteilt.

Die äußere Ablesbarkeit der inneren Nutzungen in der Rhythmik der Fassade und die Adressbildung der beiden Stadthäuser wurden intensiv besprochen: Lösungsalternativen wie Laubengänge und Loggien wurden dabei in ihrer Funktionalität und Integration in die Fassaden bewertet.

Die Gliederung der Gartenhäuser (B2.3) und die Ausdifferenzierung von charakteristischen Fassaden zum Stadt- und Gartenhof wurden in Bezug auf die Erschließung erörtert: Die Ausrichtung der Haupteinschließung wurde hinterfragt, Erschließungsmodelle auf Funktionalität und Flächeneffizienz überprüft sowie Ansätze der Erdgeschossausgestaltung beurteilt.

Kritikpunkt einiger Entwurfskonzepte war die Überschreitung der in der Auslobung definierten maximalen Gebäudeoberkante der Stadt- (27m) und Gartenhäuser (14,5m) sowie der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Auswirkungen auf die Kennzahlen zur BGF, Wohnfläche und den Kosten wurden in die Bewertung mit einbezogen. Weitere Fragen der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit, wie Grundrissorientierung und Überschreitung von Baulinien oder Unterschreitung von Abstandsflächen, wurden diskutiert und ggf. mithilfe der Sachverständigen überprüft.

Im Detail wurden die Grundrisse der Wohnungen besprochen und vertieft diskutiert. Fokusthemen waren insbesondere deren Qualität, Funktionalität und Flexibilität, wobei die Erschließungssituation der Wohnungen mit einer schallschutzoptimierten Grundrissausgestaltung gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans 1-14 und möglichen architektonischen Antworten (Laubengangerschließung, Stadtloggien, etc.) intensiv erörtert wurden.

Von besonderer Relevanz waren zudem Aspekte der Wirtschaftlichkeit. Ergänzend zu der Anzahl der Wohnungen, des

2.7 Festlegung der Engeren Wahl

16:15UHR

Wohnungsmixes und der Förderfähigkeit der Wohnungen wurde vor allem die Flächeneffizienz der Wohnnutzung und die Einhaltung des Kostenrahmens betrachtet. Vor diesem Kontext wurde der jeweilige Entwurf hinsichtlich der Nachhaltigkeit seiner Materialien in Bezug auf Langlebigkeit und Einfach Bauen analysiert, um kostenintensive Elemente und potenzielle Überarbeitungsempfehlungen zu identifizieren. Es wurde zudem hinterfragt, welche besonderen Merkmale den Entwurf in Bezug auf die geforderte Nachhaltigkeit hervorheben.

Der Antrag, die verbliebenen vier Arbeiten 6005, 6007, 6009 und 6010 als Engere Wahl zu definieren, wird einstimmig angenommen.

2.8 Schriftliche Beurteilungen der Arbeiten der Engeren Wahl

(in der Reihenfolge der Tarnzahlen)

16:30 UHR

Die Abstimmungen führen zu folgendem Ergebnis:

Tarnzahl	Zustimmung : Ablehnung	Tarnzahl	Zustimmung : Ablehnung
6001	3:4	6006	2:5
6002	3:4	6007	2:5
6003	0:7	6008	0:7
6004	2:5	6009	3:4
6005	6:1	6010	6:1

Jeweils ein:e Fachpreisrichter:in übernimmt die schriftliche Beurteilung der Arbeiten der engeren Wahl, die Sachpreisrichter, Sachverständigen und die Vorprüfer werden jeweils für die Beurteilung jeder Arbeit hinzugezogen. Ab 17:30 Uhr werden die Textentwürfe zur schriftlichen Beurteilung jeweils vor den Entwurfsbeiträgen verlesen. Zum Thema der Wirtschaftlichkeit wird ergänzend zu jeder Arbeit der Engeren Wahl eine eigene Beurteilung durch die Vertreter:innen der WBM verfasst. Die Textentwürfe werden zusammen diskutiert, ggf. angepasst und einstimmig bestätigt.

Somit sind die folgenden **acht Arbeiten** im zweiten Rundgang aus dem Verfahren **ausgeschieden**:

6001, 6002, 6003, 6004, 6006, 6007, 6008, 6009.

Rückholanträge

Für die Arbeiten 6002, 6007 und 6009 wird ein Rückholantrag gestellt.

Der Antrag, die Arbeit 6002 in die Bewertung des Preisgerichts zurückzuholen, wird nach kurzer Diskussion mit 1:6 Stimmen mehrheitlich abgelehnt. Die Anträge, die **Arbeit 6007** und die **Arbeit 6009** in die Bewertung des Preisgerichts zurückzuholen, werden nach kurzer Diskussion mit 5:2 Stimmen (Arbeit 6007) und mit 6:1 Stimmen (Arbeit 6009) mehrheitlich **angenommen**.

Damit **verbleiben** die **vier Arbeiten** 6005, 6007, 6009 und 6010 in der Bewertung.

Der zweite Wertungsrundgang endet um 16:30 Uhr.

Ephraim Gothe verlässt die Sitzung in der Zeit von 17:30 Uhr bis 19:15 Uhr und wird in dieser Zeit von Patrick Giebel vertreten.

ARBEIT 6005



Die Verfassenden schlagen drei Häuser vor, die sich angemessen deutlich voneinander unterscheiden. Alle Häuser nehmen sowohl in der Fassade als auch im Grundriss Motive der Berliner Gründerzeithäuser auf, ohne diese einfach zu kopieren. Vielmehr werden Aspekte der historischen Bauten so adaptiert, dass sie für das städtische Ensemble und heutige Nutzungen und Nutzer:innen gut funktionieren.

Die Jury beurteilt die sehr fein und detailliert gestalteten Fassaden sowie die gute Adressbildung außerordentlich positiv. Ebenso wird die besondere Struktur der Grundrisse – vor allem in den beiden Vorderhäusern – überwiegend gelobt. Durch die Anordnung gleich großer, nutzungsöffener Räume um ein großzügiges, flexibel nutzbares Vestibül sind die Wohnungen für unterschiedlichste Bewohner:innen-Konstellationen gut nutzbar.

Im Hinblick auf die förderfähigen Wohnungsgrößen entstehen ungewöhnlich großzügige Raumsituationen mit attraktiven Blickbeziehungen. In einzelnen Wohnungen wird die Anordnung der Schlafräume zur lärmbelasteten Straße hin kritisiert. Auch, dass das Gebäude etwas zu hoch ist, wird kritisch beurteilt.

Die vorgeschlagene Holzkonstruktion wird im Zusammenhang mit der komplexen Grundrissstruktur im Hinblick auf die Kosten hinterfragt. Der Wohnungsmix mit einer zu hohen Anzahl großer Wohnungen wird als nicht ideal beurteilt. Die Anmutung und räumliche Struktur des Gartenhauses überzeugen, die teils nicht barrierefreie Erschließung der Wohnungen im EG wird kritisch beurteilt.

Insgesamt beurteilt die Jury den Entwurf als eine sehr eigenständige und gelungene Interpretation historischer Berliner Häuser, mit der es gelingt, den drei Häusern einen eigenen, prägnanten Ausdruck zu verleihen und gleichzeitig ein sehr attraktives Wohnungsangebot auf überraschend kleinem Raum zu generieren.

Wirtschaftlichkeit und Baukosten

Der Beitrag zeichnet sich durch vergleichsweise hohe Kosten aus, die deutlich über dem Budget liegen. Kritisch zu hinterfragen sind aus ökonomischer Sicht insbesondere die Natursteingesimse sowie die Holz-Alu-Fenster inklusive der gerundeten Laibungen. Ferner sind die Holzkonstruktion, teilweise mit Lehmbauplatten, sowie die geringe Orthogonalität und die damit verbundene fehlende Standardisierung der Bauelemente kostentreibend.

ARBEIT 6007



Der Entwurf setzt auf zwei miteinander korrespondierende Stadthäuser an der Jüdenstraße sowie einen Gebäuderiegel im Innenhof, der sich in zwei klar ablesbare Hauseinheiten artikuliert. Bewusst setzen die Verfasser:innen auf unterschiedliche architektonische Haltungen der Häuser B2.1 und B2.2 gegenüber den öffentlichen und – Haus B2.3 – den halböffentlichen Stadträumen.

Zur Jüdenstraße hin gliedert sich die Bebauung in zwei Baukörper mit jeweils schrägen Dachrändern, die in ihrer Herleitung und Ausformulierung nicht nachvollziehbar sind und keinen Bezug zur Typologie traditioneller Dächer aufnehmen.

Durch die einheitlich gestalteten Sockel- und Mittelzonen entsteht ein undifferenziertes Fassadenbild, das hinsichtlich der Parzellierung und der Ablesbarkeit der einzelnen Stadthäuser nicht überzeugen kann.

Die plastische Gliederung des Sockelbereichs erzeugt besondere Aufmerksamkeit: Die Eingangsbereiche werden durch starke Auskragungen betont. Diese abstrakt skulpturale Gestaltung überzeugt im historisch geprägten Umfeld nicht. Die Fassaden sind als Lochfassaden konzipiert, die Öffnungen korrespondieren in einzelnen Bereichen nicht mit den Darstellungen der Grundrisse. In Bezug auf die gewählte Dachschräge und Geometrie erhält die Außenwand von Haus B2.2 zur Jüdenstraße einen leichten Knick, der als formale Geste erscheint und beliebig wirkt.

Die Gartenhäuser zeichnen sich hingegen durch konzeptionelle Klarheit aus. Sie sind nach außen in einzelne Abschnitte rhythmisiert, die die Grundrisstruktur folgerichtig widerspiegeln. Zu den Stadt- und Gartenhöfen zeigen sich die differenzierten Fassaden mit einer gut proportionierten Abfolge von Fensteröffnungen und Loggien.

Die Wohnungsgrundrisse der Gartenhäuser entsprechen grundsätzlich den Anforderungen der Auslobung.



Die Grundrisse der beiden Stadthäuser sind spiegelgleich entwickelt. Die Erschließungsräume orientieren sich zur Jüdenstraße, die Wohnungen sind als durchgesteckte bzw. einseitig orientierte Einheiten umgesetzt. Die einzelnen Wohnungen erfüllen im Wesentlichen die Vorgaben der Auslobung, auch im Wohnungsmix, werden in ihrer Qualität jedoch teilweise kritisch bewertet.

Insgesamt zeichnet sich die Arbeit durch einen gleichzeitig ambitionierten und pragmatischen Ansatz aus. Die architektonische Haltung überzeugt an diesem bedeutenden Ort jedoch nicht.

Wirtschaftlichkeit und Baukosten

Der Beitrag weist Kosten oberhalb des vorgegebenen Budgets aus, im Vergleich zu den sonstigen Wettbewerbsbeiträgen liegt der Beitrag im Mittelfeld. Kritisch zu sehen ist die geringe Flächeneffizienz des Beitrags, die deutlich unterhalb der Vorgaben liegt.

Kostentreibend wirken sich der Holzbau (u.a. Brettschichtholzdecken) und die damit notwendigen Schüttungen sowie das außenliegende Tragwerk aus, welches zu komplexen Anschlüssen zwischen den einzelnen Tragwerkskonstruktionen führt.

ARBEIT 6009



Der Entwurf zeichnet sich durch eine sehr deutliche Haltung aus und gibt sehr schlüssige, in der Jury allerdings kontrovers diskutierte Antworten auf die komplexe Entwurfsaufgabe.

Ansichten und Fassaden der Gebäude B2.1 und B2.2 stehen in direkten Bezug zueinander. Allerdings scheinen die Gebäude in der Judenstraße nicht ausreichend eigenständig differenziert. Das Gartenhaus wird mit einem eigenen, klaren Gestaltungsansatz entwickelt und artikuliert mit einer einheitlichen Sprache, aber sorgfältig ausdifferenziert, die Fassaden zum Stadthof und zum Gartenhof.

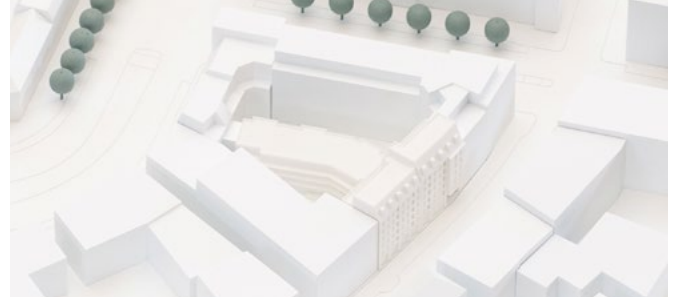
Die Grundrisse der Gebäude B2.1 und B2.2 sind nahezu ausschließlich einseitig orientiert. Dieser Umstand wird kritisch diskutiert. Allerdings bieten die Verfassenden mit der vorgeschlagenen Anordnung der Treppenhäuser und dem mittig gelegenen Flur eine stimmige Grundlage für den weiteren Planungsprozess.

Das Gebäude B2.3 wird ausschließlich vom Stadthof aus erschlossen. So stärkt der Entwurf als einziger Wettbewerbsbeitrag die unterschiedlichen Qualitäten des halböffentlichen Stadthofs und des privateren Gartenhofs, der auf diese Weise geschützt bleibt.

Der Entwurf hat die meisten Wohnungen und einen attraktiven Wohnungsmix.

Die unterschiedlichen Konstruktionen, Stahlbeton, monolithisches Mauerwerk und Lehm-Mauerwerk, können zu einem einfachen, nachhaltigen Gesamtkonzept entwickelt werden. Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Dachkonstruktion mit den Maisonettewohnungen überschritten. Die Loggien der Gebäude B2.1 und B2.2 werden aus Schallschutzgründen voraussichtlich verglast ausgeführt werden müssen.

Mit seiner Gesamtqualität wird sich dieser Entwurf als eigenständiger Baustein gut in das Gesamtquartier einfügen.



Wirtschaftlichkeit und Baukosten

Der Beitrag liegt im Wettbewerbsvergleich hinsichtlich der Kosten im Durchschnitt, liegt aber dennoch deutlich über dem vorgegebenen Budget.

Im weiteren Verlauf sollten aus Gründen der Baukosten bzw. Wirtschaftlichkeit Themen wie Lehmmauerwerk und Aluminiumfenster überdacht werden. Die Erdgeschossfassade der Gebäude B2.1 und B2.2 zur Judenstraße sollte hinsichtlich der Kosten, u.a. aufgrund des hohen Glasanteils, geprüft werden.

In der Materialität der Fassaden und der Geradlinigkeit der Grundrisse deutet sich an, dass eine Reduzierung der Baukosten ohne Qualitätsverluste erreicht werden kann.

ARBEIT 6010



Die Arbeit 6010 formuliert eine für den Ort angemessene großstädtische Haltung, welche sowohl der Bedeutung im historischen Zentrum Berlins als auch der Funktion als Wohn- und Geschäftsquartier gerecht wird.

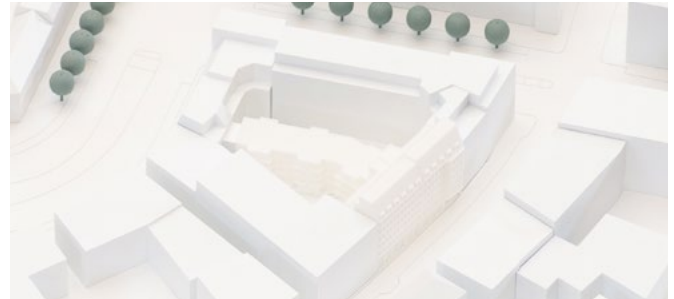
Zur Judenstraße hin werden zwei Fassaden als Tripartito von Sockel, Mittelbau und Dach gebildet, welche sich in subtilen Details voneinander unterscheiden und damit der übergreifenden Idee von individuell formulierten Gebäuden gerecht werden, gleichwohl aber auch miteinander harmonisieren.

Die Formensprache ist klassisch, jedoch rational und zurückhaltend. Die Vielzahl und das vergleichsweise kleine Format der Fenster wird kontrovers diskutiert; nach außen lässt sie das Gebäude größer erscheinen als es ist. Das Prinzip der gleichmäßigen Reihung sowie die Proportionierung werden gewürdigt. Im Innenraum lassen die Vielzahl und Gleichartigkeit der Öffnungen eine große Flexibilität in der Aufteilung der Räume zu.

Das Gartengebäude ist in seiner Architektursprache reduzierter, weist jedoch Vor- und Rücksprünge und zum Gartenhof hin zusätzlich Balkone. Es wirkt nüchtern und gelassen, aber nicht monoton.

Die Gebäudegrundrisse sind klar und seriell strukturiert. Für alle Gebäude wurde eine Spännertypologie gewählt, die Erschließungskerne sind untereinander gleich beziehungsweise ähnlich, die Grundrisse der Gebäude an der Judenstraße sind gespiegelt. Damit besteht ein hohes Potenzial für eine rationelle und wirtschaftliche Ausführung. Das baukonstruktive Prinzip eines massiven Betonsockels mit darüberliegender Holzhybridkonstruktion bietet die Möglichkeit einer Vorfertigung und von insgesamt geringen CO₂-Emissionen.

Kontrovers diskutiert wird, ob die vergleichsweise konventionellen Grundrisse dem durch die Fassaden zur Judenstraße hin vermittelten großzügigen Eindruck entsprechen können. Gleichwohl wird der Entwurf als möglicher Weg gesehen, dem



immanenten Widerspruch von großstädtischer Architektur und sozialem Wohnungsbau gerecht zu werden.

Wirtschaftlichkeit und Baukosten

Der Kosten des Beitrags liegen oberhalb des Durchschnitts der Wettbewerbsarbeiten und über dem vorgegebenen Budget. Die Flächeneffizienz sollte optimiert werden. Kostentreibend wirken sich die kleinteiligen Fensterstrukturen in hoher Stückzahl aus. Ferner werden die Holz-Hybrid-Bauweise sowie die Geometrie der Balkone (abgerundete Ecken) kritisch gesehen.

2.9 Festlegung der Preise

18:15 UHR

Es folgt erneut eine intensive Diskussion über die Qualitäten der jeweiligen Arbeiten. Gegenstand besonderer Auseinandersetzung sind nun die Qualitäten der Grundrisse und des Wohnungsmixes und der Realisierbarkeit und Genehmigungsfähigkeit der überwiegend für (gefördertes) Wohnen vorgesehenen Gebäude. In diesem Zusammenhang wird insbesondere die Wirtschaftlichkeit in der Ausführung und der anzunehmende Überarbeitungsaufwand der jeweiligen Entwürfe besprochen, die hier mit der gewünschten Qualität der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung der Häuser und deren Fügung zu einem harmonischen Gesamtensemble an diesem historischen Ort der Berliner Mitte sensibel abzuwägen sind.

Nach ausführlicher Diskussion der Entwürfe werden folgende Anträge gestellt:

- Aus dem Preisgericht wird der Antrag gestellt, die Arbeiten 6005 und 6009 auf den 1. Rang und die Arbeit 6010 auf den 3. Rang zu setzen sowie die Arbeit 6007 in der Engeren Wahl zu belassen. Dieser Antrag wird en bloc einstimmig angenommen.
- Aus dem Preisgericht wird der Antrag gestellt, die Preisgelder neu aufzuteilen und in Preise entsprechend der Rangfolge umzuwandeln. Damit wird der Antrag, zwei 1. Preise und einen 3. Preis zu vergeben, einstimmig angenommen.
- Der Antrag, die Preisgelder des 1. und 2. Preises zu addieren und gleichmäßig auf die beiden 1. Preise aufzuteilen, wird ebenfalls einstimmig angenommen.

Daraus ergibt sich folgende Preisverteilung für Los 2:

Erster Preis:	6005	18.900 €	7:0	Stimmen
Erster Preis:	6009	18.900 €	7:0	Stimmen
Dritter Preis:	6010	9.500 €	7:0	Stimmen

Der Antrag, die Arbeit 6007 in der Engeren Wahl zu belassen, wird einstimmig angenommen.

2.10 Abschluss der Sitzung

Es wird einvernehmlich beschlossen, die Empfehlungen des Preisgerichts an die Ausloberin und Überarbeitungsempfehlungen nach Abschluss der Preisgerichtssitzung für Los 3 am Mittwoch, den 12. November 2025 zu verfassen.

Der Vorsitzende und Prof. Petra Kahlfeldt bedanken sich bei allen Beteiligten für die angeregten und verantwortungsbewussten Diskussionen sowie für das eingebrachte Engagement. Mit Spannung blicken sie auf den morgigen Entscheidungsprozess für Los 3 und die Frage zum Verbleib des „Molkenmarktes“.

Die Vorprüfung wird einstimmig entlastet. Prof. Dr. Vittorio Magnago Lampugnani gibt seinen Vorsitz zurück an die Ausloberin. Die Sitzung schließt um 19:45 Uhr.

2.11 Protokollfreigabe

Das Protokoll der Preisgerichtssitzung wird freigegeben:

MOMA B1 | Am Molkenmarkt Block B/1

Nichtoffener, einphasiger hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit drei Losen nach RPW 2013

C4C

competence for competitions

Preisgerichtssitzung LOS 2 Protokoll

Neues Stadthaus, Otto-Suhr-Saal (3. OG)

Parochialstraße 3, 10179 Berlin

11.11.2025, 9:00 - 19:00 Uhr

Funktion	Name	Vorname	Institution	Unterschrift
Fachpreisrichter:in	Prof. Dr. Magnago Lampugnani	Vittorio	Architekt, Mailand	
	Nunnemann	Georg	Architekt, Hamburg	
	Prof. Pahl	Katja Annika	Architektin, Hamburg/Bremen	
	Tophof	Julia	Architektin, Berlin	
Stellv. Fachpreisrichter:in	Küpper-Sommer	Ulrike	Architektin, Berlin	
	Prof. Springer	Jörg	Architekt, Berlin	
Sachpreisrichter:in	Prof. Kahlfeldt	Petra	Senatsbaudirektorin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	
	Dormeyer	Lars	Geschäftsführer, WBM Wohnungsbau-Gesellschaft Berlin Mitte mbH	
	Gothe	Ephraim	Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit, Bezirksamt Mitte von Berlin	
Stellv. Sachpreisrichter:in	Junge	Christian	Leitung Abteilung Städtebau und Projekte, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	
	Helbig	Steffen	Geschäftsführer, WBM Wohnungsbau-Gesellschaft Berlin Mitte mbH	
	Laduch	Kristina	Leitung Stadtentwicklungsamt, Bezirksamt Mitte von Berlin	entschuldigt
	Giebel	Patrick	BA Mitte, Fachbereichsleitung Stadtplanung, Stadtentwicklungsamt	

Aus Datenschutzgründen wurden die Unterschriften geschwärzt.

2.12 Teilnehmende Los 2

Liste der Verfasser:innen

Geordnet nach Prämierung und Rundgängen

1. PREIS

Kennzahl: 240315 | Arbeit: 6005

Duplex Architekten GmbH, Düsseldorf

Verfassende: Christof Weber, Sarah Escher

Mitwirkende: Dan Schürch, Anne Kaestle, Alexander Zahn, Sissil Bollig

Gort Scott, London

Verfassende: Jay Gort

Mitwirkende: Benjamin Carter

Kim Nalleweg Architekten GmbH in Gründung, Berlin

Verfassende: Kyung-Ae Kim-Nalleweg, Max Nalleweg

Mitwirkende: Anton Graßl, Annali Motte, Paul Stockhausen

Kosten: **MO Architekten Moritz+Krause PartGmbH, Hamburg**

1. PREIS

Kennzahl: 297786 | Arbeit: 6009

blrm Architekt*innen GmbH, Hamburg

Verfassende: Jan Busemeyer, Rüdiger Ebel, Volker Halbach, Jannes Wurps

Mitwirkende: Jakob Schlipf, Lisann Mahnke, Garance Marchal

3. PREIS

Kennzahl: 242911 | Arbeit: 6010

Os Arkitekter, Kopenhagen

Verfassende: Stine Christensen, OS Arkitekter

Mitwirkende: Olmo Ahlmann

ADEPT, Kopenhagen

Verfassende: Martin Krogh

Mitwirkende: Christine Dalgaard Morild

C.F. Møller Deutschland GmbH, Berlin

Verfassende: Thomas Margaretha

Mitwirkende: Mads Mandrup Hansen

ENGERE WAHL

Kennzahl: 192520 | Arbeit: 6007

Heide & von Beckerath PartG mbB, Berlin

Verfassende: Verena von Beckerath, Tim Heide

Mitwirkende: Fiona Bielitz, Manuel Rademaker

SUMMACUMFEMMER, Leipzig

Verfassende: Anne Femmer, Florian Summa

Mitwirkende: Alexander Barina

APPARATA, London

Verfassende: Astrid Smitham

Mitwirkende: Nicolas Lobo Brennan, Lloyd Wyn Jackson

Brandschutz: **Brandkontrolle Andreas Flock GmbH, Berlin/Stralsund**

Kennzahl: 171717 | Arbeit: 6001

Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht Gesellschaft von Architekten mbH, München/Berlin

Verfassende: Rita Ahlers

Mitwirkende: Jan Pautzke

Tchoban Voss Architekten GmbH, Berlin

Verfassende: Sergei Tchoban

Mitwirkende: Martin Krebs, Burhan Sezdi, Tugce Kiraz, Tiago Voigt

steidle architekten GmbH, München

Verfassende: Johann Spengler

Mitwirkende: Christiane Auzemery, David Irmeler, Johanna Schwab

2. RUNDGANG

Kennzahl: 281904 | Arbeit: 6002

CKRS Architektengesellschaft mbH, Berlin

Verfassende: Roland Kuhn

Mitwirkende: Christina Lüttwitz, Monique Kirmse, Sarah Timmermann, Kuang-yu Niu, Yuliia Palamarchuk

Kennzahl: 501503 | Arbeit: 6003

LRW Architektur und Stadtplanung PartG mbB, Hamburg

Verfassende: Kilian Jonak

Mitwirkende: Klemens Stolbrink, Emilia Diana, Antonia Trost

Tragwerk: **Assmann Beraten + Planen GmbH, Hamburg**

Kennzahl: 449009 | Arbeit: 6004

DMSW Partnerschaft von Architekten mbB, Berlin

Verfassende: Julia Dahlhaus

Mitwirkende: Marie Kleinschmidt, Lena Mose, Fabian Wolf

BASD Schlotter und Kruschel Architekten, Berlin

Verfassende: Claudia Kruschel-Bücker

Mitwirkende: Maike Schrader, Christoph Steinhäuser, Jonas Kahl, Elias Dinke

MOZIA Monari + Zitelli Architekten Partnerschaft mbB, Berlin

Verfassende: Victoria Monari

Kennzahl: 141721 | Arbeit: 6006

Naumann Wasserkampf Architekten PartG mbB, Weimar

Verfassende: Julia Naumann, Max Wasserkampf

Mitwirkende: Jonas Felder

03 Arch., München

Verfassende: Prof. Andreas Garkisch

Mitwirkende: Lorenzo Ricco, Hoang Tran

Henley Halebrown (HHBR Ltd.)

Verfassende: Henley Halebrown

Mitwirkende: Simon Henley, Jack Hawthorne, Neil Rodgers, Elliott Wang

Brandschutz: **Planungsgruppe Geburtig, Weimar**

Kennzahl: 798599 | Arbeit: 6008

AllesWirdGut Architektur ZT GmbH, Wien/München

Verfassende: DI Christian Waldner

Mitwirkende: Herwig Spiegl, Karel Bartos, Jan Schröder, Till Martin, Daniela Macht

3. Protokoll der Preisgerichtssitzung Los 3

Mittwoch, 12. November 2025, 09:00 – 20:00 Uhr

3.1 Begrüßung

09:10 UHR

Zum 3. Tag der Preisgerichtssitzung im Rahmen des nicht-offenen, einphasigen, hochbaulichen Realisierungswettbewerbs „Am Molkenmarkt Block B/1“ in drei Losen begrüßt Uwe Dahms vom verfahrensbetreuenden Büro (C4C) die Anwesenden und stellt die Anwesenheit (siehe Anwesenheitsliste) fest. Darüber hinaus stellt er die Anwesenheitsberechtigung aller Personen – auch wenn sie nicht namentlich in der Auslobung genannt waren – fest. Alle Anwesenden werden zur Preisgerichtssitzung zugelassen. Er übergibt das Wort zur Begrüßung an die Kooperationspartnerinnen der SenStadt und der WBM.

Prof. Petra Kahlfeldt, Senatsbaudirektorin Berlin, und Lars Dormeyer, Geschäftsführer der WBM begrüßen gemeinsam die Anwesenden und bedanken sich für das bis zu hierher Engagement aller Beteiligten und freuen sich auf die dritte und letzte Preisgerichtssitzung im Verfahren. Sie wünschen allen Anwesenden eine konstruktive und erfolgreiche Sitzung.

Bestimmung der Protokollführung

Katrin Bade und Sophie Mertin (C4C) übernehmen die Protokollführung.

3.2 Konstituierung des Preisgerichts

09:15 UHR

Steffen Helbig als stellvertretender Sachpreisrichter und Kristina Laduch als stellvertretende Sachpreisrichterin fehlen entschuldigt. Die Position von Kristina Laduch als stellvertretende Sachpreisrichterin wird durch Patrick Giebel, Leiter des Fachbereichs Stadtplanung des Bezirks Mitte von Berlin nachbesetzt. Die Nachbesetzung ist entsprechend der RPW (2013) und in Abstimmung mit der Architektenkammer Berlin erfolgt. Nach Feststellung der Anwesenheit konstituiert sich das Preisgericht mit folgenden stimmberechtigten Fach- und Sachpreisrichter:innen:

Stimmberechtigte Fachpreisrichter:innen

- Prof. Dr. Vittorio Magnago Lampugnani, Architekt
- Julia Tophof, Architektin
- Prof. Katja Annika Pahl, Architektin
- Georg Nunnemann, Architekt

Stellvertretende Fachpreisrichter:innen

- Ulrike Küpper-Sommer, Architektin
- Prof. Jörg Springer, Architekt

Stimmberechtigte Sachpreisrichter:innen

- Prof. Petra Kahlfeldt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Senatsbaudirektorin
- Lars Dormeyer, WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte mbH, Geschäftsführung
- Ephraim Gothe, Bezirk Mitte von Berlin, Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Facility Management

Stellvertretende Sachpreisrichter:innen

- Christian Junge, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilungsleiter, Abt. Städtebau und Projekte
- Patrick Giebel, Bezirk Mitte von Berlin, Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

Damit ist das Preisgericht mit sieben Stimmen arbeits- und beschlussfähig.

Als Vorsitzender des Preisgerichts wird erneut und einstimmig, bei eigener Enthaltung, Prof. Dr. Vittorio Magnago Lampugnani gewählt. Er übernimmt die Leitung der Preisgerichtssitzung für Los 3.

3.3 Eröffnung der Preisgerichtssitzung

09:20 UHR

Der Vorsitzende Prof. Dr. Vittorio Magnago Lampugnani begrüßt die Anwesenden. Er bedankt sich für das ihm erneut entgegengebrachte Vertrauen und dankt der Vorprüfung für die Vorbereitung der Sitzung und den umfassenden Vorprüfbericht.

Der Vorsitzende verweist auf den gemäß RPW vorgesehenen und in den vergangenen Tagen gut erprobten Ablauf einer Jurysitzung und reflektiert die Beurteilungskriterien in Hinblick auf die Besonderheiten im Los 3. Ziel der Sitzung ist die Auswahl von drei Preisträger:innen aus den neun eingereichten Wettbewerbsbeiträgen unter kritischer Würdigung aller Beiträge. Im ersten Wertungsrundgang ist der Ausschluss von Arbeiten nur einstimmig möglich, bei den weiteren Wertungsrundgängen entscheidet die einfache Mehrheit. Stimmenthaltungen sind nicht zulässig.

Der Vorsitzende verweist auf die persönliche Verantwortlichkeit der Preisrichter:innen gegenüber der Ausloberin, den Wettbewerbsteilnehmer:innen und der Öffentlichkeit und bittet um offene und konstruktive Diskussion, aber auch um konzentrierte und disziplinierte Arbeit. Er weist darauf hin, dass die Anonymität des Verfahrens zwingend einzuhalten ist und betont insbesondere die Vertraulichkeit der Diskussionen im Preisgericht bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzungen: Die offiziellen Verlautbarungen erfolgen ausschließlich über die Ergebnisprotokolle der Preisgerichtssitzungen für die Lose 1-3 am Ende des einphasigen Verfahrens.

Die Vorsitzende holt die Versicherung der Anwesenden ein, dass sie

- keinen Meinungsaustausch mit Wettbewerbsteilnehmern über die Wettbewerbsaufgabe und deren Lösung geführt haben und während der Dauer des Preisgerichts führen werden,
- bis zum Preisgericht keine Kenntnis der Wettbewerbsarbeiten erhalten haben, sofern sie nicht an der Vorprüfung mitgewirkt haben,
- die vertrauliche Behandlung der Beratung gewährleisten werden,
- die Anonymität aller Arbeiten wahren und
- es unterlassen werden, Vermutungen über Verfasser zu äußern.

3.4 Bericht der Vorprüfung

9:30 UHR

Ein Vorprüfbericht mit den Ergebnissen der formalen Vorprüfung, vergleichenden Übersichtsdarstellungen sowie den Einzelberichten zu allen Beiträgen des Loses 3 liegt für alle Anwesenden auf den Tischen bereit. Katrin Bade (C4C) präsentiert den Bericht der Vorprüfung:

3.4.1 Formale Vorprüfung

Einlieferung

Als verbindliche Abgabe galt der Papierausdruck. Abgabefrist für die Wettbewerbsunterlagen war Freitag, der 19. September 2025 und für die Modelle Donnerstag, der 09. Oktober 2025. Es wurden 9 Wettbewerbsbeiträge eingereicht. Die Arbeiten (Dateien) wurden anonym und sowohl digital per Upload über wettbewerbe aktuell als auch analog als Ausdruck der Pläne, Erläuterungstexte und Formblätter persönlich, per Post oder Kurier im koordinierenden Büro C4C | competence for competitions, Lützowstraße 93, 10785 Berlin eingereicht. Die Einreichungen aller Teilnehmenden sind fristgerecht eingegangen. Alle eingegangenen Wettbewerbsarbeiten wurden in die Vorprüfung einbezogen.

Vorprüfzeitraum

Die Vorprüfung wurde von Montag, den 22. September 2025 bis Freitag, 07. November 2025 im Büro C4C sowie ab Mittwoch, den 16. Oktober 2025 im Otto-Suhr-Saal, Neues Stadthaus, Parochialgasse 3, 10179 Berlin durchgeführt.

Kennzeichnung der Arbeiten

Eingangsdaten, Kennziffern sowie Art und Zustand der Verpackung wurden durch die Vorprüfung erfasst. Die verschlossenen Umschläge mit den Verfasserndeckelungen wurden unter Verschluss genommen, die Kennziffern der jeweiligen Beiträge in zufälliger Verteilung mit Tarnzahlen von 7001 bis 7009 überklebt.

Anonymität der Arbeiten

Bei der Abgabe der Arbeiten wurde die Anonymität durch die Teilnehmenden gewahrt.

Vollständigkeit der Leistungen

Die Vollständigkeit der Arbeiten wurde gemäß den in der Auslobung geforderten Leistungen mit folgendem Ergebnis überprüft: Alle eingereichten Arbeiten waren in den wesentlichen Teilen vollständig.

Modelle

Bei einigen Modellen waren Modellkörper oder Modellteile gelöst. Diese wurden durch einen Modellbauer repariert.

3.4.2 Vorprüfbericht

Aufbau und der Inhalt des Vorprüfberichts entsprechen den Berichten der anderen beiden Lose; es werden nur noch die Besonderheiten für Los 3 vorgestellt und Rückfragen beantwortet.

3.5 Informationsrundgang

09:35 UHR

Gemäß § 6 (2) RPW 2013 beschließt das Preisgericht sämtliche Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zuzulassen, da die Arbeiten den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen, in den wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen und keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

Es beginnt der Informationsrundgang. Die 9 Arbeiten werden anhand des Modells (M 1:500), eingesetzt in das Umgebungsmodell, anhand des Fassadenmodells (M 1:50) und anhand der Präsentationspläne nacheinander in der Reihenfolge der Tarnzahlen wertungsfrei durch die Vorprüfung vorgestellt.

Schwerpunkte des Vortrags zu den beiden Häusern des Loses 3 sind die städtebauliche Setzung, die Baukörper und deren Kubatur, die Fassadengestaltung und die Adressbildung, sowie die Nutzungsverteilung und Grundrissgestalt über die Geschosse, das Tragwerk und die Konstruktion.

Verständnisfragen zu den einzelnen Entwürfen werden direkt im Anschluss an den Vortrag von den Vorprüfer:innen und ggf. den Sachverständigen im Rahmen des Informationsrundgangs beantwortet.

Ende des Informationsrundganges um 10:20 Uhr.

3.6 Wertungsrundgänge

10:20 UHR

3.6.1 Grundsatzbesprechung

Das Preisgericht reflektiert seine ersten Eindrücke nach der Vorstellung der Entwürfe durch die Vorprüfung und würdigt auch hier den hohen Durcharbeitungsgrad aller Arbeiten. Es benennt folgende inhaltliche Schwerpunkte, die neben den Beurteilungskriterien der Auslobung und in Kontinuität der Diskussionen in den Losen 1 und 2 in der Diskussion der Arbeiten im Los 3 berücksichtigt werden sollen:

- Die Ablesbarkeit der beiden Häuser bei gleichzeitig gestalterischer Integration zu einem zusammengehörigen Ensemble, insbesondere mit Blick auf überzeugende Qualität in Proportion, Materialität und feinkörniger Durchbildung sowie Differenzierung und Vielfalt.
- Die Qualität der individuellen Häuser in Bezug auf deren (Fassaden-)Gestaltung und Umgang mit der geforderten Höhenentwicklung – insbesondere im Eckhaus B3.2 –, die Setzung der Gebäudeeingänge und der Adressbildung an der dem gesamten Quartier namensgebenden Adresse am Molkenmarkt sowie die Gestaltung der Dächer und deren Übergänge/Schnittstellen untereinander.
- Gestaltung und Wirkung der Kolonnade/Arkade – mit ihrer fehlender Stütze an der Ecke Gruner-/Spandauer Straße (zukünftig Molkenmarkt) als städtebaulich markantes Element, das als Auftakt und Überleitung in das Quartier fungiert.
- Die Flexibilität/ Schaltbarkeit und Qualität der Grundrisse der Geschäftshäuser sowie die Funktionalität der inneren Erschließung.
- Umsetzbarkeit und Schlüssigkeit der Konzepte zu Nachhaltigkeit und Gebäudetechnik im Zusammenhang mit der gewählten Tragstruktur (im Kontext des Einfach Bauens) und deren Wirtschaftlichkeit.

3.6.2 Erster Wertungsrundgang

10:50 UHR

Es beginnt der erste Wertungsrundgang. Nacheinander werden die Arbeiten anhand des Modells, eingesetzt in das Umgebungsmodell, sowie am Fassadenmodell und anhand der Präsentationspläne im Wechsel durch jeweils ein Preisgerichtsmitglied zusammenfassend und wertend vorgestellt. Anschließend werden die verschiedenen Aspekte und Qualitäten einer Arbeit im Preisgericht besprochen. Die Abstimmungen erfolgen jeweils direkt im Anschluss an die Diskussion.

Im ersten Rundgang ist der Ausschluss einer Arbeit nur einstimmig aufgrund grundlegender gestalterischer und/oder funktionaler Mängel möglich. Sobald eine Arbeit mindestens eine:n Fürsprecher:in findet, gelangt sie in den zweiten Wertungsrundgang. Stimmenthaltungen sind unzulässig.

Ergebnis

Aufgrund der hohen Qualität aller eingereichten Arbeiten sowie unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien verbleiben alle neun Arbeiten in der Bewertung.

Es wird keine Arbeit aufgrund grundsätzlicher gestalterischer und/oder funktionaler Mängel ausgeschieden.

Ende des ersten Wertungsrundgangs um 12:20 Uhr.

3.6.3 Zweiter Wertungsrundgang

13:00 UHR

Für den zweiten Rundgang wird aus dem Preisgericht angeregt, unter Beachtung der vorgegebenen Baukosten und wirtschaftlichen Anforderungen kostenintensive Elemente des jeweiligen Entwurfs zu identifizieren und deren Relevanz für das entsprechende Entwurfskonzept zu beurteilen. Ebenso soll die Qualität, Flexibilität und Vermietbarkeit der Geschäfts-, respektive Büroräume in der Bewertung eine prominente Rolle spielen.

Erneut werden die Arbeiten im Wechsel vor den Plänen und Modellen besprochen. Der Vorsitzende fasst in einem kurzen Überblick die zuvor genannten Argumente für und gegen die jeweilige Arbeit zusammen, aus dem Preisgericht werden die Argumente ergänzt und teils kontrovers diskutiert. Die Abstimmungen erfolgen jeweils direkt im Anschluss an die Diskussion.

Diskussion der Arbeiten

Gegenstand intensiver Diskussionen waren erneut die städtebauliche und architektonische Ausdifferenzierung der zwei Geschäftshäuser des Loses 3 mit eigenständiger Haltung, die gleichwohl ein harmonisches Gebäudeensemble ausbilden. Neben der Auseinandersetzung mit der jeweils gewählten Fassadenmotivik in Materialität, Farbwahl, Gliederung und Interpretation historischer Elemente wurde auch die architektonische Inszenierung – insbesondere der besonderen Eckbetonung in B3.2 – als Gegenüber zum Roten Rathaus beurteilt. Gestalt und Rhythmus der Kolonnade mit Führung der Stützen, resultierend aus der Ecksituation im Gebäude B3.2, wurden dabei kontrovers diskutiert – u.a. auch im Hinblick auf die sich darüber anschließende Fassadengliederung des überhöhten Eckhauses.

Die Wirkung und Angemessenheit der Adressbildung sowie die Zugänglichkeit der Gewerbe- und Büroflächen wurden intensiv besprochen: Lösungen, die eine separate Erschließung beider Häuser anboten, stellten aus Sicht der Betreiberin einen funktionalen Vorteil für eine erfolgreiche Vermarktung der Geschäftsflächen dar, wohingegen Lösungen mit nur einem Erschließungskern trotz ihrer Wirtschaftlichkeit kritisch in Bezug auf die Flexibilität der Flächen einerseits und für die Ausbildung einer jeweils eigenen Adresse andererseits beurteilt wurden.

Fragen der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit, wie ausreichende Belichtung und Belüftung – insbesondere der Flächen im 1. OG und den obersten Geschossen, die Einhaltung der Baulinien, Überschreitung der Gebäudehöhen oder auch Unterschreitung von Abstandsflächen wurden diskutiert und ggf. mithilfe der Sachverständigen überprüft.

Von besonderer Relevanz waren erneut Aspekte der Wirtschaftlichkeit: hier vor allem in Hinblick auf die Flächeneffizienz und die Schaltbarkeit bzw. Nutzbarkeit der Gewerbe- und Büroflächen in der Tiefe der Gebäude sowie die grundsätzliche Einhaltung des Kostenrahmens. Vor diesem Kontext wurde der jeweilige Entwurf hinsichtlich der Nachhaltigkeit seiner Materialien in Bezug auf Langlebigkeit und des Einfach Bauens analysiert, um kostenintensive Elemente und potenzielle Überarbeitungsempfehlungen zu identifizieren. Es wurde zudem hinterfragt, welche besonderen Merkmale den Entwurf in Bezug auf die geforderte Nachhaltigkeit hervorheben.

Die Abstimmungen führten zu folgendem Ergebnis:

Tarnzahl	Zustimmung : Ablehnung	Tarnzahl	Zustimmung : Ablehnung
7001	4:3	7006	2:5
7002	1:6	7007	2:5
7003	1:6	7008	2:5
7004	7:0	7009	4:3
7005	0:7		

Somit sind die folgenden **sechs Arbeiten** im zweiten Rundgang aus dem Verfahren **ausgeschieden**:

7002, 7003, 7005, 7006, 7007, 7008

Rückholanträge

Für die Arbeiten 7006, 7007 und 7008 wird ein Rückholantrag gestellt.

Nach erneuter Diskussion über die jeweiligen Argumente für und gegen die jeweiligen Arbeiten werden die Anträge, die Arbeiten 7007 und 7008 in die Bewertung des Preisgerichts zurückzuholen, en bloc mit 3:4 Stimmen mehrheitlich abgelehnt. Der Antrag, die **Arbeit 7006** in die Bewertung des Preisgerichts zurückzuholen, wird mit 5:2 Stimmen mehrheitlich **angenommen**.

Damit **verbleiben** die **vier Arbeiten** 7001, 7004, 7006 und 7009 in der Bewertung.

Der zweite Wertungsrundgang endet um 15:10 Uhr.

3.7 Festlegung der Engeren Wahl

15:15 UHR

Der Antrag, die verbliebenen vier Arbeiten 7001, 7004, 7006 und 7009 als Engere Wahl zu definieren, wird mit 5:2 Stimmen angenommen.

3.8 Schriftliche Beurteilungen der Arbeiten der Engeren Wahl

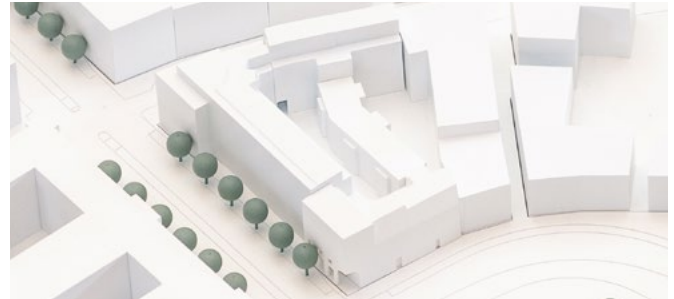
(in der Reihenfolge der Tarnzahlen)

15:30 UHR

Jeweils ein:e Fachpreisrichter:in übernimmt die schriftliche Beurteilung der Arbeiten der engeren Wahl, die Sachpreisrichter, Sachverständigen und die Vorprüfer werden jeweils für die Beurteilung jeder Arbeit hinzugezogen.

Ab 16:00 Uhr werden die Textentwürfe zur schriftlichen Beurteilung jeweils vor den Entwurfsbeiträgen verlesen. Zum Thema der Wirtschaftlichkeit wird ergänzend zu jeder Arbeit der Engeren Wahl eine eigene Beurteilung durch die Vertreter:innen der WBM verfasst. Die Textentwürfe werden zusammen diskutiert, ggf. angepasst und einstimmig bestätigt.

ARBEIT 7001



Im Einklang mit dem historischen Ort und seiner städtebaulichen Bedeutung schlagen die Verfassenden einen prägnanten Stadtbaustein vor, der am Molkenmarkt einen kraftvollen und identitätsstiftenden Auftritt schafft. Die Bebauung gliedert sich nach Außen in drei aufeinander abgestimmte, eigenständige Hauseinheiten, die in ihrer Abfolge ein harmonisches Gesamtbild ergeben. Durch die gezielte Höhenstaffelung und die markante Eckausbildung entsteht ein städtebaulich überzeugendes Ensemble.

Eine Besonderheit ist die Ausbildung der Kolonnade, die mit dem frei auskragenden Korbbogen einen prägnanten Auftritt schafft. Jedes Haus erhält eine eigene Gliederung mit je unterschiedlichen Fassadenöffnungen, wobei die Unterteilung in Sockel-, Mittel- und Attikabereiche individuell entwickelt wird. Insgesamt entsteht so ein harmonisches Gesamtbild mit eleganten und ausdrucksstarken Einzelhäusern.

Die Fassaden aus hellem Naturstein werden durch eine Vielzahl an Details bereichert. Der architektonische Ausdruck wird im Gremium kontrovers diskutiert und als zeitgemäßer Auftritt hinterfragt. Selbstverständlich erscheinen die Hausadressen zur Grunerstraße und zum Molkenmarkt hin. Die Zugänge zu den Gewerbeflächen sind – insbesondere im Eckbereich – gut erschlossen.

Im Erdgeschoss entstehen flexibel nutzbare Gewerbeflächen, die im Eckbereich über eine große Freitreppe bis ins Obergeschoss geführt werden. Die Grundrissstruktur bietet eine gute Grundlage für flexibel nutzbare Flächen. Die Lage der Erschließungskerne ist hinsichtlich der Aufteilung in getrennte Büroeinheiten gut gelöst.

Die Arbeit ist hinsichtlich des konstruktiven Aufbaus und der architektonischen Konzeption ganzheitlich gedacht. Die Außenwände sind als tragendes Natursteinmauerwerk mit einer Wandstärke von 50 cm geplant.

Insgesamt zeichnet sich dieser Entwurf insbesondere durch seine klare städtebauliche Haltung und seine Konsistenz aus.

Wirtschaftlichkeit und Baukosten

Der Beitrag weist sehr hohe Baukosten pro m² Mietfläche, eine niedrige Flächeneffizienz und die deutlich geringsten Gesamtflächen aus. Sowohl hinsichtlich der BGF, der Baukosten (sowohl relativ als auch absolut) als auch hinsichtlich der Flächeneffizienz erfüllt er nicht die Vorgaben.

Aus Wirtschaftlichkeitsgründen wird der Vorschlag, einer Außenwandkonstruktion aus tragendem Naturstein und dahinterliegendem dämmendem Hanf-Kalkstein sowie die innen-seitige 10cm starke Natursteinverkleidung im Erdgeschoss (Gesamtaufbau Außenmauer rd. 60 cm) negativ bewertet. Der Natursteinanteil ist hoch und somit kostentreibend.

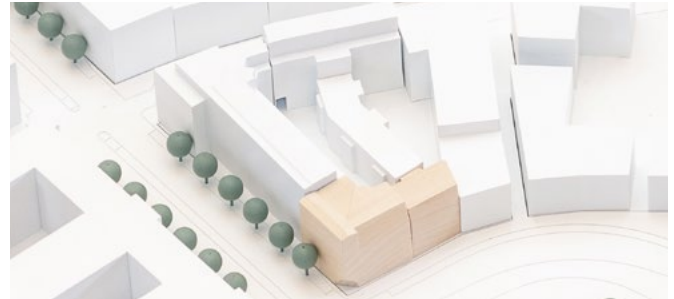
ARBEIT 7004



Die Verfasser:innen schlagen für das Baufeld zwei Häuser aus Stein vor, deren Ausdruck sich auch aus der massiven Konstruktion ergibt. Ausgehend von gut nachvollziehbaren Überlegungen zum nachhaltigen monolithischen Bauen werden die Baukörper ausgesprochen fein bis ins Detail entwickelt. Es gelingt den Verfasser:innen, zwei deutlich unterscheidbare Häuser mit jeweils sehr eigenem Charakter zu entwickeln. Das Haus am Platz (B3.2) überzeugt durch eine angemessene Präsenz und ruhige Kraft an diesem besonderen Ort, die durch eine prägnante Ausformulierung des Baukörpers, große, sehr eigenständig gegliederte Öffnungen sowie einen gekonnten Umgang mit der Ecksituation der Kolonnade entsteht. Kontrovers wird der geschlossene Giebel mit der Conche diskutiert, dem jedoch einen identitätsstiftenden Charakter attestiert wird, ebenso die Ausprägung des schmalen Giebels zum östlich anschließenden Baufeld.

Das kleinere Haus (B3.1) erinnert - vielleicht zu stark - an historische Berliner Geschäftshäuser und ist ebenfalls gut gegliedert. Kontrovers wird diskutiert, ob die Struktur der Fassaden hier etwas zu kleinteilig geraten ist. Die Erschließung beider Häuser überzeugt, ebenso die Struktur und größtenteils auch die Funktionalität der Grundrisse. Kritisch wird die Belichtung der Büroflächen im Dach gesehen, ebenso wie die Teilbarkeit der Flächen an dieser Stelle.

Insgesamt beurteilt die Jury den Entwurf als einen sehr eigenständigen, prägnanten und konzeptionell, konstruktiv sowie funktional überzeugenden Vorschlag, der den Stadtraum an diesem besonderen Ort mit angemessener Präsenz ergänzen und bereichern würde.



Wirtschaftlichkeit und Baukosten

Der Beitrag weist sehr hohe absolute Baukosten auf, stellt sich jedoch in Bezug auf die Baukosten pro m² günstiger dar. Sowohl die absoluten als auch relativen Kosten liegen jedoch über den Vorgaben.

Aus Wirtschaftlichkeitsgründen ist die Außenwandkonstruktion aus tragendem Naturstein und dahinterliegendem dämmendem Hanf-Kalkstein zu hinterfragen. Kostentreibend wirken sich ferner die komplexen Fensterstrukturen (Holz-Kastenfenster bzw. kleinteilige Fensterstrukturen) sowie die Profilierung in der Natursteinverkleidung aus. Insgesamt weist der Entwurf die höchsten Fassadenkosten auf.

ARBEIT 7006



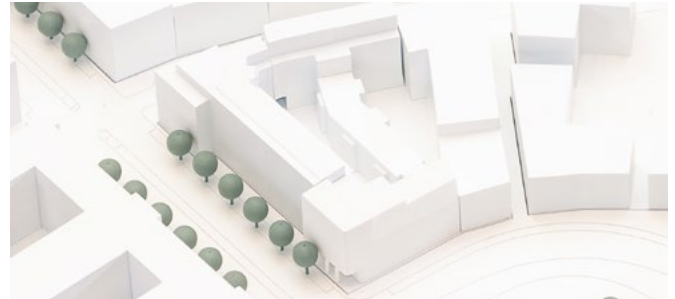
Die Verfasser entwickeln ihren Beitrag „entlang klassischer Prinzipien der Architektur zu Berliner Geschäftshäusern des 21. Jahrhunderts.“ Auf dieser Basis gebe der Entwurf „eine zeitgemäße Antwort auf die Anforderungen der Auslobung“.

Die Ausbildung einer Fassadenordnung mit hoher Sockelzone, eingeschossigem Hauptteil und durch einen schmalen Pfeiler geteilten Fenstern in den Obergeschossen scheint klassischen Prinzipien zu folgen, bleibt aber über die Geste einer abstrahierenden Vereinfachung die behauptete „zeitgemäße Antwort“ schuldig. Die Proportionen, wie zum Beispiel das Verhältnis der übergroßen, weitgehend ungegliederten Schau-fenster im Erdgeschoß zum Fassadenrhythmus in den Obergeschossen, sind nicht immer glücklich.

Kritisch wird der Umstand gesehen, dass beide Fassaden zum Molkenmarkt trotz geringer Höhenunterschiede hinsichtlich ihrer Gliederung gleich behandelt werden. Die angestrebte Wirkung zweier selbständiger Häuser wird so nicht erreicht. Eine besondere Schwierigkeit stellt die fehlenden Stütze an der nordwestlichen Gebäudeecke dar: um die Wirkung der weiten Auskragung zu mildern, antworten die Verfasser hier mit einer leicht abgerundeten Gebäudeecke – ein Versuch, der anerkannt wird, letztlich aber nicht vollständig überzeugen kann.

Die Obergeschosse werden über ein mittiges Treppenhaus erschlossen. Dem Gewinn an Flächeneffizienz stehen Nachteile für die Nutzung des Erdgeschosses (Teilung der Fläche), die Beschränkung auf nur eine Adresse für zwei Häuser und die Notwendigkeit gegenüber, die Höhenversprünge in den Obergeschossen im Treppenraum (u.a. Über-Eck-Aufzug) zu vermitteln. Die Nutzbarkeit der Obergeschosse ist dennoch grundsätzlich gut, verschiedene Teilungen bis hin zu größeren zusammenhängenden Einheiten sind möglich.

Die vorgeschlagenen Konstruktionen sind schlüssig. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen der Auslobung zur Gebäudekubatur sind weitgehend eingehalten.



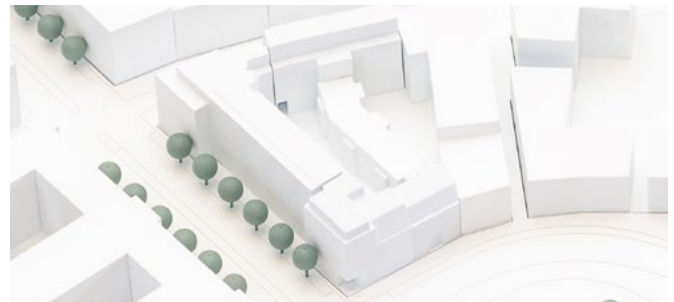
Insgesamt ein anerkennenswert durchgearbeitet Entwurf, der allerdings hinsichtlich seiner architektonischen Wirkung der exponierten Lage im Stadtraum nicht ganz gerecht zu werden vermag.

Wirtschaftlichkeit und Baukosten

Der Beitrag weist eine hohe Flächeneffizienz auf. Die absoluten Baukosten sind sehr hoch, die relativen Baukosten pro m² Mietfläche aufgrund der hohen Flächeneffizienz günstiger. Sowohl die relativen als auch absoluten Kosten liegen über den Vorgaben.

Kostentreibend wirkt sich der hohe Natursteinanteil an der Fassade des Gebäudes B3.2 aus, unter anderem in Verbindung mit der vorgeschlagenen Holz-Rahmenkonstruktion und den Schmuckelementen an der Fassade (Lisenen, Gesimse, etc.).

ARBEIT 7009



Der Entwurf 7009 bildet die Gebäude 3.1 und 3.2 vollständig voneinander getrennt aus. Die Erschließung erfolgt gut positioniert von der Gruner Straße und vom Molkenmarkt. Die Gestaltung der Fassaden unterstützt diesen Planungsansatz. Über die höhengleiche Ausführung der Geschosse wird trotzdem gewährleistet, dass die beiden Gebäude für eine großflächige Vermietung zusammengeschaltet werden können.

Die Entwurfsverfasser gestalten das Gebäude Am Molkenmarkt im Sinne einer städtischen Normalität mit Natursteinsockel im Erdgeschoss, einer geputzten Fassade in den Obergeschossen und einer durch Gauben stark strukturierten Dachfläche.

Mit einer kräftig gestalteten Fassadenkonstruktion im 1. Obergeschoss gelingt es der Verfasser:in, die stützenfreie Ecke und die Arkade zur Grunerstraße mit den großflächigen Schaufenstern Am Molkenmarkt zu verbinden.

Mit der Gestaltung der weiteren Geschosse entwickelt der Entwurf eine selbstverständliche Eckbetonung. Die Jury sieht das zurückspringende Staffelgeschoss allerdings sehr kritisch und erkennt keine angemessene Reaktion auf das gegenüberliegende rote Rathaus.

Das Eckgebäude ist mit einem beigen Kalkstein verkleidet. Durch die differenzierte Bearbeitung der Oberfläche in den verschiedenen Geschossen wird die Tiefendifferenzierung der Fassade verstärkt.

Die Jury würdigt die sorgfältige Durcharbeitung des Entwurfes, der jedoch nicht die erforderliche städtebauliche und architektonische Kraft entwickelt, die für diesen wichtigen Ort erforderlich ist.

Wirtschaftlichkeit und Baukosten

Sowohl hinsichtlich der absoluten Kosten als auch der Kosten pro m² Mietfläche weist der Beitrag hohe Kosten auf und liegt deutlich über den Vorgaben. Hinsichtlich der Flächeneffizienz werden die Vorgaben nicht erfüllt. Durch die hohe Anzahl an Gauben, deren Gestaltung und dem Glasanteil am Dach sind die Dachkosten sehr hoch. Kostentreibend ist ferner der hohe Natursteinanteil mit unterschiedlichen Fassadentiefen im Bauteil 3.2.

3.9 Festlegung der Rangfolge und Preise

16:40 UHR

Nach konzentrierter Diskussion über die Qualitäten und Unterschiede der vier Arbeiten werden folgende Anträge gestellt:

- Aus dem Preisgericht wird der Antrag gestellt, die Arbeit 7004 auf den 1. Rang zu setzen. Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.
- Aus dem Preisgericht wird der Antrag gestellt, die Arbeiten 7001 und 7006 gemeinsam auf den 3. Rang zu setzen. Dieser Antrag wird einstimmig und en bloc angenommen.
- Aus dem Preisgericht wird der Antrag gestellt, die Preisgelder neu zu verteilen und in Preise entsprechend der Rangfolge umzuwandeln. Damit wird der Antrag, einen 1. Preis und zwei 3. Preise zu vergeben, einstimmig angenommen. Der Antrag, die Preisgelder des 2. und 3. Preises zu addieren und gleichmäßig auf die beiden 3. Preise aufzuteilen, wird ebenfalls einstimmig angenommen.

Daraus ergibt sich folgende Preisverteilung für Los 3:

Erster Preis:	7004	20.100 €	7:0	Stimmen
Dritter Preis:	7001	10.050 €	7:0	Stimmen
Dritter Preis:	7006	10.050 €	7:0	Stimmen

Der Antrag, die Arbeit 7009 in der Engeren Wahl zu belassen, wird ebenfalls einstimmig angenommen.

3.10 Empfehlungen des Preisgerichts an die Ausloberin

17:00 UHR

Das Preisgericht würdigt ausdrücklich die ausgesprochen hohe Qualität der Ausarbeitung aller Beiträge und empfiehlt der Bauherrin einstimmig, die mit den 1. Preisen ausgezeichneten Arbeiten der drei Lose der weiteren Planung und der Realisierung zugrunde zu legen.

Gemäß EU-Bekanntmachung wird nach Abschluss des Wettbewerbs mit allen Preisträger:innen eines Loses ein Verhandlungsverfahren gemäß § 17 VgV durchgeführt werden. Für die weitere Bearbeitung werden daher folgende Empfehlungen des Preisgerichts zu den jeweiligen Arbeiten formuliert:

Alle Lose

- Die Einhaltung des Kostenrahmens ist zu überprüfen, die Baukosten sind zu senken.
- Die Schnittstellen zwischen den Losen hinsichtlich des Brandschutzes und der Fassadenentwicklung sind zu harmonisieren.
- Die Hinweise in den Beurteilungstexten der Jury sind zu beachten, nachstehend aufgeführte Hinweise dienen der Ergänzung.

3.10.1 Überarbeitungsempfehlungen LOS 1

Allgemein

- Die Hinweise des Denkmalschutzes in den Beurteilungstexten zur Überprüfung des Kellergeschosses im Bereich der Archäologie sind zu beachten.
- Die Umsetzung der Lärmschutzanforderungen sind zu überprüfen.
- Die Harmonisierung der Komposition und Höhenentwicklung der Gebäudeflucht an der Grunerstraße in Bezug auf das Gesamtensemble ist anzustreben.

Arbeit 5009 (1. Preis)

- Die Höhenentwicklung und der Abschluss des Daches an der Grunerstraße sind zu prüfen.

Arbeit 5005 (ein 3. Preis)

- Überprüfung des Öffnungsmaß der Fenster in den Bürogeschossen hinsichtlich Belichtung, Belüftung, etc.
- B1.1: Die Anzahl der Aufzüge im Wohn-/Geschäftshaus ist entsprechend der Nutzungen anzupassen.
- B1.2: die Höhe des Eckgebäudes im Anschluss an B1.1 ist zu überprüfen.
- Die Adressbildung zur Judenstraße gem. Bebauungsleitlinien ist auszuarbeiten.

Arbeit 5006 (ein 3. Preis)

- Die Individualität der Gebäude ist auszuarbeiten
- Überprüfung der Eingänge und Erker an der Judenstraße sowie die Fragmentierung der Fassaden insgesamt
- Überprüfung der Fassadenkomposition hinsichtlich der Lage des Eingangs und der Symmetrie der Loggien
- Überprüfung der gemeinsamen Erschließung für Wohnen und Büronutzungen (Anzahl Aufzüge) hinsichtlich der Funktionstrennung
- Überprüfung der hofseitigen PV-Brüstungen

3.10.2 Überarbeitungsempfehlungen LOS 2

Das Preisgericht empfiehlt der Ausloberin, die drei prämierten Arbeiten, insbesondere aber die beiden mit einem ersten Preis ausgezeichneten Entwürfe, durch die Verfasser:innen im Sinne der Beurteilungen und Empfehlungen überarbeiten zu lassen. Die Überarbeitung kann in Form von Skizzen erfolgen, welche die Optimierungspotenziale erläutern. Zu klären ist, ob diese Überarbeitung im Vorfeld oder im Rahmen des eigentlichen Verhandlungsverfahren nach VgV erfolgt.

Weiterhin empfiehlt das Preisgericht, bei der Beurteilung der Ergebnisse der Überarbeitung eine Delegation von Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichtern als Berater:innen hinzuzuziehen.

Arbeit 6005 (ein 1. Preis)

- Die Einhaltung der Lärmschutzanforderungen für den Wohnungsbau ist zu überprüfen.
- B2.1: Überprüfung der Fassade und zwei Erker sowohl im Hinblick auf die Bebauungsleitlinien als auch hinsichtlich der Gebäudehöhe und Abstandsflächen
- B2.3: Das EG ist zu überarbeiten, insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung der Fahrradgarage
- Die Wohnungsgrößen sind in Bezug auf die Förderfähigkeit auszuarbeiten, der Wohnungsschlüssel ist zu prüfen (hier insbesondere B2.1/B2.2 mit hohem Anteil an 4-Zimmer-Wohnungen und Vestibül als Wohnraum sowie B2.3 mit hohem Anteil an kleinen Wohnungen).

Arbeit 6009 (ein 1. Preis)

- Die Einhaltung der Lärmschutzanforderungen für den Wohnungsbau (durch die Loggien) ist zu überprüfen.
- B2.1: Die Zulässigkeit der Gebäudehöhe und Geschosigkeit ist zu überprüfen sowie die Einhaltung der Hochhausvorgaben in der obersten Ebene.
- Der Spritzschutz gem. Bebauungsleitlinien für die Fassaden an der Judenstraße ist zu überprüfen
- B2.3: Überprüfung der Eingänge von Norden (Haupterschließung vom Stadthof)

Arbeit 6010 (3. Preis)

- Die Grundrisse sind hinsichtlich der Lärmschutzanforderungen an der Judenstraße zu prüfen.
- Die Maßstäblichkeit des Fensteranteils in B2.1/B2.2 ist zu überprüfen.
- B2.1: Hinsichtlich der Bebauungsleitlinien ist ein Spritzschutz im Sockel zu überprüfen.

3.10.3 Überarbeitungsempfehlungen LOS 3

Allgemein

- Die Harmonisierung der Komposition und Höhenentwicklung der Gebäudeflucht an der Grunerstraße in Bezug auf das Gesamtensemble ist anzustreben.

Arbeit 7004 (1. Preis)

- Die Überprüfung der Gebäudehöhe oberhalb der Kolonnade/Arkade (Eckausbildung) muss in Abstimmung mit B1.1 hinsichtlich der Gesamtkomposition und Höhenentwicklung der Flucht an der Grunerstraße erfolgen.
- Die Möglichkeit einer Befensterung der Schmalseite oberhalb der Kolonnade nach Osten ist zu prüfen.
- Die Traufhöhen sind stärker zu differenzieren. Die unterschiedlichen Höhenlagen der beiden Gebäude sind in der Fassade herauszuarbeiten.
- Das Motiv des Gewölbebogens in der Innenansicht der Arkade ist auszuarbeiten.
- Die Hauseingänge sind in der Repräsentanz dem Ort angemessen auszubilden
- Die Gestaltung der Stadthoffassade ist zu überarbeiten und hinsichtlich der Öffnungsgrößen zu überprüfen.
- B3.2: Die Belichtung im DG/obersten Geschoss ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit zu überprüfen.
- B3.1: Hinsichtlich der Bebauungsleitlinien ist der Spritzschutz im EG zu überprüfen.
- B3.2: Befensterung zur westlichen Stirnseite oberhalb der Kolonnade, u.a. unter Berücksichtigung der Brandschutzanforderungen, ist zu überprüfen

Arbeit 7001 (ein 3. Preis)

- B3.2: Die Lage des Erschließungskerns ist zu überprüfen.
- Überprüfung der Belichtung des 1. OG hinter der Kolonnade/Arkade.
- Die Belegung der Mietflächen ist zu optimieren.

Arbeit 7006 (ein 3. Preis)

- B3.2: Hinsichtlich der Bebauungsleitlinien ist der Spritzschutz im Sockel zu überprüfen.
- Die Adressbildung für beide Häuser ist unter Berücksichtigung der Flächeneffizienz auszuarbeiten.
- Dachentwässerung an den Gauben ist zu überprüfen / nachzuweisen.
- Der Höhenversatz der Geschossebenen ist zu überprüfen (im Sinne der Barrierefreiheit), ohne die Differenzierung der Fassadengliederung der einzelnen Häuser aufzugeben.

3.11 Abschluss der Sitzung

18:20 UHR

3.11.1 Feststellen der Verfassenden

Der Vorsitzende überzeugt sich von der Unversehrtheit der Umschläge mit den Verfassendenerklärungen und verliest die Namen der Architekt:innen losweise für alle Entwürfe. Die vollständige Zuordnung der losweisen Verfassendeninformationen ist in der Anlage enthalten.

3.11.2 Verabschiedung

Der Vorsitzende bedankt sich herzlich bei der Vorprüfung für die strukturierte Organisation und Durchführung sowie die große Unterstützung während der intensiven Sitzungstage. Er dankt der Ausloberin, den Sachverständigen und Kolleg:innen im PG für die durchgängig ernsthafte, substanzielle und faire Diskussion und gratuliert der Ausloberin zu dem sehr guten Ergebnis für alle 3 Lose. Er gibt den Vorsitz zurück an die Ausloberin. Die Vorprüfung wird einstimmig entlastet.

Senatsbaudirektorin Petra Kahlfeldt bedankt sich ihrerseits herzlich beim Vorsitzenden für die gute Leitung des Preisgerichts, bei allen (Fach-)Kolleg:innen des Preisgerichts für die Einbringung ihrer unterschiedlichen Sichtweisen, die entstandenen Debatten und die notwendige Geduld sowie den Kolleg:innen aus dem Referat IID für die ausgesprochen gute Vor-, Zu- und Nachbereitung dieses bedeutenden Verfahrens. Sie dankt zudem der WBM für die gute Zusammenarbeit und gratuliert zum hervorragenden Ergebnis, dankt allen Sachverständigen für die Einbringung ihrer Expertise sowie C4C und den Vorprüferinnen für die ordnende Hand und Nervenstärke während der Sitzungen.

Lars Dormeyer schließt sich den Worten Frau Kahlfeldts an und freut sich schon darauf, auch den anstehenden zweiten Wettbewerb für Block B/2 und Block A zusammen zu bestreiten. Überzeugt vom Ergebnis dieses Wettbewerbs wird er die Entwürfe für den Block B/1 gern am 24.11. im Abgeordnetenhaus vorstellen. Ein erster wesentlicher Schritt zur Realisierung der zukünftigen Bebauung in den Blöcken A und B sei damit geschafft. Die Planungen für die 17 weiteren Häuser des zweiten Wettbewerbs werden dann im Sommer 2026 vorliegen.

Die Sitzung schließt um 18:50 Uhr.

Das Protokoll wurde vom Vorsitzenden des Preisgerichts durchgesehen und genehmigt.

3.12 Protokollfreigabe

Das Protokoll der Preisgerichtssitzung wird freigegeben:

MOMA B1 | Am Molkenmarkt Block B/1

Nichtoffener, einphasiger hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit drei Losen nach RPW 2013

C4C

competence for competitions

Preisgerichtssitzung LOS 3 Protokoll

Neues Stadthaus, Otto-Suhr-Saal (3. OG)
Parochialstraße 3, 10179 Berlin
12.11.2025, 9:00 - 19:00 Uhr

Funktion	Name	Vorname	Institution	Unterschrift
Fachpreisrichter:in	Prof. Dr. Magnago Lampugnani	Vittorio	Architekt, Mailand	
	Nunneemann	Georg	Architekt, Hamburg	
	Prof. Pahl	Katja Annika	Architektin, Hamburg/Bremen	
	Tophof	Julia	Architektin, Berlin	
Stellv. Fachpreisrichter:in	Küpper-Sommer	Ulrike	Architektin, Berlin	
	Prof. Springer	Jörg	Architekt, Berlin	
Sachpreisrichter:in	Prof. Kahlfeldt	Petra	Senatsbaudirektorin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	
	Dormeyer	Lars	Geschäftsführer, WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte mbH	
	Gothe	Ephraim	Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit, Bezirksamt Mitte von Berlin	
Stellv. Sachpreisrichter:in	Junge	Christian	Leitung Abteilung Städtebau und Projekte, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	
	Helbig	Steffen	Geschäftsführer, WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte mbH	
	Laduch	Kristina	Leitung Stadtentwicklungsamt, Bezirksamt Mitte von Berlin	entschuldigt
	Giebel	Patrick	BA Mitte, Fachbereichsleitung Stadtplanung, Stadtentwicklungsamt	

Aus Datenschutzgründen wurden die Unterschriften geschwärzt.

3.13 Teilnehmende Los 3

Liste der Verfasser:innen

Geordnet nach Prämierung und Rundgängen

1. PREIS

Kennzahl: 483217 | Arbeit: 7004

Eckert Negwer Suselbeek, Berlin

Verfassende: Hubertus Negwer

Mitwirkende: Wouter Suselbeek, Simon Schauter, Robert Kühnle

Baumeister und Dietzsch Architekten PartG mbB, Berlin

Verfassende: Christin Baumeister, Thomas Dietzsch

Mitwirkende: Kai Grebe, Erik Gärttner

Bauphysik: **Müller-BBM, Berlin**

Baustoffe: **Bamberger Natursteinwerk Hermann Graser, Bamberg**

3. PREIS

Kennzahl: 447448 | Arbeit: 7001

Bernd Albers Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin

Verfassende: Stefan Lotz

Mitwirkende: S. Malcovati, S. Lotz, G. Pescetti, J. Oetzmann, A. Schmidt

Eingartner Khorrami Architekten PartG mbB, Berlin

Verfassende: Peter Eingartner

Mitwirkende: Peter Eingartner, Alexander Khorrami, Anna Charpali

Baustoffe: **Bamberger Natursteinwerk Hermann Graser, Bamberg**

Brandschutz: **FEUERSCHILD Brandschutz GmbH, Berlin**

Kosten: **INTERTEC Ingenieur. für Projektmanagement mbH, Berlin**

Tragwerk: **Ing.-Gesellschaft mbH Saar, Enseleit und Partner, Berlin**

3. PREIS

Kennzahl: 451780 | Arbeit: 7006

Schmitt von Holst Architekten Partnerschaft mbB, Berlin

Verfassende: Julius von Holst

Mitwirkende: Sonja Schumacher, Simon Sander, Massimo Sean Pepe

vangeisten.marfels architekten, Potsdam

Verfassende: Kim Philip

Bauphysik | Brandschutz | Schallschutz: **bauart Konstruktions GmbH & Co.KG, Berlin**

TGA: **LK Kleemann Planungsgesellschaft mbH, Berlin**

ENGERE WAHL

Kennzahl: 410285 | Arbeit: 7009

Ortner & Ortner Baukunst Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin

Verfassende: Florian Matzker

Mitwirkende: Fabian Maurer, Simon Steffen-Dräger, Caspar Jörgens, Nico Linnartz

Behles & Jochimsen Gesellschaft von Architekten mbH BDA, Berlin

Verfassende: Armin Behles, Prof. Jasper Jochimsen, Simon Stahnke

Mitwirkende: Laura Herndl

Kosten: **Höhler + Partner Architekten und Ingenieure, Hamburg**

Tragwerk: **RSP Ingenieurgesellschaft mbH, Frankfurt**

2. RUNDGANG

Kennzahl: 264858 | Arbeit: 7002

**MATTER Schmidt Fach Architekten und Stadtplaner
PartGmbH, Berlin**

Verfassende: André Schmidt

Mitwirkende: Joris Fach, Johan Rey

CHYBIK + KRISTOF s.r.o., Prag/Brünn

Verfassende: Ondrej Chybik

Mitwirkende: Michael Kristof, Stuart Blower, Barbora Srpkova,
Maros Belopotocky, Radek Satora, Maiia Horshkova, Anezka
Svancarova, Matyas Cernik

Brandschutz | Fassaden | Tragwerk: **Arup Deutschland GmbH,
Berlin**

Kosten: **Wenzel+Wenzel, Karlsruhe/Frankfurt**

Kennzahl: 251668 | Arbeit: 7003

Rapp+Rapp B. V., Amsterdam/Antwerpen

Verfassende: Birgit Rapp

Mitwirkende: Maximilian Rapp

MOELLER SOYDAN PartGmbH, Berlin

Verfassende: Bernhard Moeller, Jochen Soydan

Brandschutz: **KLW Ingenieure GmbH, Berlin**

Kosten: **Architekturbüro Schasler GmbH, Berlin**

Sustainability Engineering: **Werner Sobek AG, Berlin**

Tragwerk: **PICHLER Ingenieure GmbH, Berlin**

Kennzahl: 193500 | Arbeit: 7005

Winking · Froh Architekten GmbH, Berlin

Verfassende: Martin Froh

Mitwirkende: Michael Sägesser, Pavel Chernyak, Maika

Swinne, Christos Malesovas

Kennzahl: 315141 | Arbeit: 7007

**Fink+Jocher Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern
mbH**

Verfassende: Prof. Dipl. Ing. Dietrich Fink

Mitwirkende: David Fritz, Jan Würffel, Amelie Kitz

dreisterneplus GmbH Architektur+Stadtplanung, München

Verfassende: Andreas Müsseler

Mitwirkende: Oliver Noak, Quirin Goßlau, Sarah Randlkofer

Kennzahl: 977438 | Arbeit: 7008

TKA Thomas Kröger Architekten GmbH, Berlin

Verfassende: TKA Thomas Kröger Architekten GmbH

Mitwirkende: Johannes Blechschmidt, Florian Jahn, Thomas
Lesch, Max Hüffer

Bernd Schmutz Architekten, Berlin

Verfassende: Bernd Schmutz

Mitwirkende: Niklas Lenz, Michael Sefranek

Tragwerk: **Fast+Epp GmbH, Darmstadt**



Impressionen Preisgerichtssitzungen

Vorprüfberichte

4. Vorprüfbericht Los 1

Sachverständige & Vorprüfung

Sachverständige

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte mbH

Georg Raiser

Projektleiter Molkenmarkt, Bereich Quartiersentwicklung,
Abteilung Projektentwicklung

Carmen Schiene

Projektleiterin Molkenmarkt, Bereich Quartiersentwicklung,
Abteilung Projektentwicklung

Stephan Scharping

Leiter Team Neubau, Bereich Quartiersentwicklung,
Abteilung Projektentwicklung

Olaf Gerecke

Bereich Quartiersentwicklung,
Leiter Abteilung Projektentwicklung

Madeleine Hohlbein

Leiterin Bereich Quartiersentwicklung

Fred Sommermeier

Leiter Bereich Bestandsmanagement

Julia Paul

Bereich Bestandsmanagement
Leiterin Team Gewerbermanagement mit
Projektverantwortung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

Bernhard Heitele

Referatsleiter, Referat Architektur, Stadtgestaltung,
Wettbewerbe, Abteilung Städtebau und Projekte

Sibel Hubig

Gruppenleiterin, Referat Architektur, Stadtgestaltung,
Wettbewerbe, Abteilung Städtebau und Projekte

Lars Brink

Gruppenleiter, Referat Architektur, Stadtgestaltung,
Wettbewerbe, Abteilung Städtebau und Projekte

Friederike Rischmann

Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe,
Abteilung Städtebau und Projekte

Anina Böhme

Referatsleiterin, Referat Innere Stadt und Hauptstadt-
angelegenheiten, Abteilung Städtebau und Projekte

Christina Pachaly

Gruppenleiterin, Referat Innere Stadt und
Hauptstadtangelegenheiten, Abteilung Städtebau und
Projekte

Dr. Arne Siegler

Referat Innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten,
Abteilung Städtebau und Projekte

Wilhelm Bölte

Gruppenleiter, Referat Verbindliche Bauleitplanung,
Abteilung Stadtplanung

Monika Faust-Ketzner

Referat Verbindliche Bauleitplanung,
Abteilung Stadtplanung

Landesdenkmalamt

Dr. Christoph Rauhut

Landeskonservator, Landesdenkmalamt Berlin

Dr. Sebastian Heber

Stv. Leitung, Abteilungsleiter Bodendenkmalpflege

Dr. Jens Henker

Bodendenkmalpflege/Grabungsleitung für die Bezirke
Mitte, Marzahn-Hellersdorf und Spandau

Achim Schröer

Referent für städtebauliche Denkmalpflege

Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt

Patrick Giebel

Fachbereichsleitung Stadtplanung

Alois Wortmann

Fachbereich Stadtplanung

Jan Koettgen

Fachbereichsleitung Bau- und Wohnungsaufsicht

Bettina Schlag

Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht

Mäckler Architekten

Christoph Mäckler, Stephan Schäfer

Bebauungsleitlinien Quartier am Molkenmarkt,
Inhaltliches Konzept und Bearbeitung

emproc GmbH

Kevin Schlömp, Sanaz Rezaei, Bagi Bayar

Kostenprüfung

ProStadt GmbH

Frank Illgen

Beratung der WBM im Gesamtprojekt Molkenmarkt

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

Gäste

Mitglieder der Bezirksverordnetenversammlung
Mitte von Berlin

Sonja Kreitmair

Bürgerdeputierte im Ausschuss für Stadtentwicklung
und Facility Management

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte mbH

Anne Noske

Leiterin Unternehmenskommunikation

Kammervvertretung

Dr. Venetsiya Dimitrova

Architektenkammer Berlin
Referat Berufspolitik - Wettbewerbswesen, Vergaben,
Vertrags- und Honorarfragen

Perpetua Rausch

Architektin, Ausschuss Wettbewerbe und Vergabe

Verfahrensbetreuung und Vorprüfung

C4C | competence for competitions Part mbB

Lützowstraße 93, 10785 Berlin
Tel.: +49 (0) 30/ 2610338 0
molkenmarkt@c4c-berlin.de

in Zusammenarbeit mit

Ulrike Lickert

Architektin, Berlin

Gerrit Wegener

Architekt, Berlin

Birgit Wolf

Architektin, Berlin

Die Vorprüfung der Arbeiten erfolgte durch das Büro
C4C in enger Abstimmung mit der Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und der
WBM unter Hinzuziehung von den genannten sowie
ggf. weiteren Sachverständigen.

Formale Vorprüfung

Einlieferung

Als verbindliche Abgabe galt der Papiausdruck. Abgabefrist für die Wettbewerbsunterlagen war Freitag, der 19. September 2025 und für die Modelle Donnerstag, der 09. Oktober 2025. Es galt der Poststempel.

Für **Los 1** wurden **10 Wettbewerbsbeiträge** eingereicht.

Die Arbeiten (Dateien) wurden anonym und digital per Upload über wettbewerbe aktuell als auch analog als Ausdruck der Pläne, Erläuterungstexte und Formblätter persönlich, per Post oder Kurier im koordinierenden Büro C4C | competence for competitions, Lützowstraße 93, 10785 Berlin eingereicht.

Die Einreichungen aller Teilnehmenden sind fristgerecht eingegangen. Alle eingegangenen Wettbewerbsarbeiten wurden in die Vorprüfung einbezogen.

Vorprüfzeitraum

Die Vorprüfung wurde von Montag, den 22. September 2025 bis Freitag, den 07. November 2025 im Büro C4C durchgeführt sowie ab Mittwoch, den 16. Oktober 2025 im Otto-Suhr-Saal, Neues Stadthaus, Parochialgasse 3, 10179 Berlin.

Kennzeichnung der Arbeiten

Eingangsdaten, Kennziffern sowie Art und Zustand der Verpackung wurden durch die Vorprüfung erfasst. Die verschlossenen Umschläge mit den Verfasserndeckelungen wurden unter Verschluss genommen, die Kennziffern der jeweiligen Beiträge in zufälliger Verteilung mit Tarnzahlen von 5001 bis 5010 überklebt.

Anonymität der Arbeiten

Bei der Abgabe der Arbeiten wurde die Anonymität durch die Teilnehmenden gewahrt.

Vollständigkeit der Leistungen

Die Vollständigkeit der Arbeiten wurde gemäß den in der Auslobung geforderten Leistungen mit folgendem Ergebnis überprüft:

Alle Arbeiten in den wesentlichen Teilen vollständig.

Modelle

Bei einigen Modellen waren Modellkörper oder Modellteile gelöst. Diese wurden durch einen Modellbauer repariert.

Tarnzahl	1. Präsentationspläne			
	A	B	C	D
	Lageplan M 1:500	Grundriss EG M 1:100	Grundriss UG M 1:100	Grundriss RG Wohnen M 1:100
5001	X	X	X	X
5002	X	X	X	X
5003	X	X	X	X
5004	X	X	X	X
5005	X	X	X	X
5006	X	X	X	X
5007	X	X	X	X
5008	X	X	X	X
5009	X	X	X	X
5010	X	X	X	X

									2.	3.
E	F					G	H	I	Arbeitsmodell, M 1:500	Fassadenmodell, M 1:50
Grundriss DG M 1:100	Straßenansichten M 1: 100	Hofansichten M 1:100	Querschnitt Bereich Klär- brunnen, M 1:100	Längsschnitt Bereich Klär- brunnen, M 1:100	Schnitt Vertikalerschließung M 1:200	Fassadendetails M 1:50	Räumliche Darstellungen	Konzeption		
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
X	X	X	X	X		X		X	X	X
X	X	X	X	X	X	X		X	X	X
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
X	X	X	X	X	X	X		X	X	X
X	X	X	X			X	X	X	X	X
X	X	X	X		X	X	X		X	X
X	X	X	X	X	X	X		X	X	X
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Darstellungen des Vorprüfberichts

Übersichtsdarstellungen

Auf den Doppelseiten ab Seite 14 sind die Lagepläne der Teilnehmenden, die räumlichen Darstellungen, einheitlich fotografierte Modellbilder, die Ansichten (Jüdenstraße) sowie die Grundrisse von Erdgeschoss (EG) und Untergeschoss (UG) aller Arbeiten zur Übersicht wiedergegeben.

Auf der Doppelseite 20/21 werden auf der rechten Seite die ober- und unterirdischen Bruttogrundflächen (BGF) den Mietfächern (MFL), unterschieden nach den Nutzungsbereichen, je Arbeit im Säulendiagramm einander gegenübergestellt.

Darunter werden die ober- und unterirdischen Brutto-rauminhalte (BRI) den vertikalen und horizontalen Hüll-flächen (HüllF) je Arbeit einander im Säulendiagramm gegenübergestellt.

Auf der linken Seite werden die Kostenkennwerte aller Arbeiten im Säulendiagramm, unterschieden nach den Kostengruppen 300 und 400, einander gegenübergestellt.

Ergänzend werden die Kostenkennwerte, bezogen auf den Quadratmeter BGF und MFL sowie die Flächeneffizienzwerte MFL/BGF bzw. WFL/BGF für die jeweiligen Nutzungsbereiche wiedergegeben.

Einzelberichte

Jede Arbeit wird auf vier Doppelseiten wie folgt dargestellt:

TARNZAHL DER ARBEIT (1)

Jedem Teilnehmenden ist eine eigene Tarnzahl zugeordnet. So wird der Jury eine anonyme und zugleich eindeutige Identifikation der Wettbewerbsbeiträge gewährleistet.

ZITAT (2)

Auf der linken Doppelseite ist ein Zitat aus dem Erläuterungsbericht der Teilnehmenden zur prägnanten Beschreibung der Leitidee wiedergegeben. Bei einigen Arbeiten war dem Text keine Leitidee vorangestellt. Hier wurde das Zitat durch die Vorprüfung (C4C) gewählt und ggf. redaktionell gekürzt.

MODELLFOTO (3)

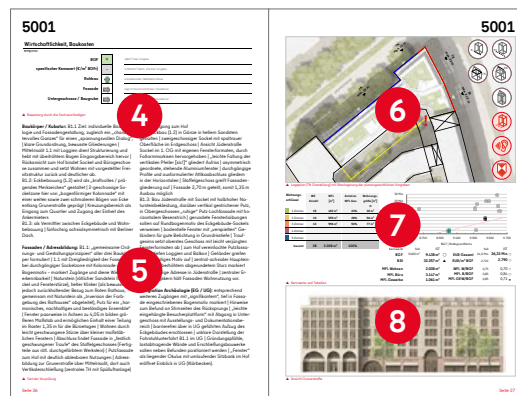
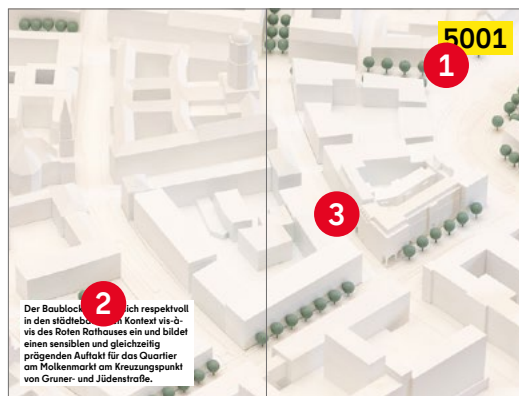
Es wird das Foto des städtebaulichen Einsatzmodells der jeweiligen Arbeit mit Blick von Norden auf das Wettbewerbsgebiet gezeigt.

SACHVERSTÄNDIGENBEURTEILUNG (4, 14)

Die Beurteilungen der Sachverständigen sind thematisch gegliedert und durch die entsprechende Institution, die die Prüfung vorgenommen hat, gekennzeichnet und erläuternd kommentiert. Die Legende des Prüfungsschemas finden Sie im Umschlag.

TEXT DER VORPRÜFUNG (5, 10)

Der Text der Vorprüfung stellt den jeweiligen Entwurf wertungsfrei und in Bezugnahme der Themen aus der Aufgabenstellung dar. Dabei wird zu jedem Entwurf auf die Baukörper / Kubatur, Fassaden / Adressbildung und Integration Archäologie (EG / UG) (5) sowie auf die Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt und das Tragwerk und Konstruktion (10) eingegangen.



LAGEPLAN (6)

Der abgebildete Plan ist eine Verkleinerung des Lageplans des jeweiligen Wettbewerbsbeitrags.

TABELLEN UND KENNWERTE (7)

In einer tabellarischen Übersicht wird der vorgeschlagene Wohnungsschlüssel einer Arbeit anhand der Wohnungszahlen, der Wohnflächen sowie der Anteile der Flächen am Gesamtwert wiedergegeben. Das Punktdiagramm rechts daneben stellt die geprüfte Bruttogrundfläche und die Baukosten (KG 300 und KG 400) einer Arbeit im Verhältnis zueinander dar. Der grüne Punkt kennzeichnet den veranschlagten Kosten- und Flächenwert der Auslobung, der durch diesen Punkt verlaufende Graf zeigt proportional zu Kosten und BGF den Wirtschaftlichkeitsfaktor. Der schwarze Punkt kennzeichnet den Wert des aktuellen Entwurfs. Die grauen Punkte im Hintergrund zeigen die Werte aller weiteren Entwürfe.

Darunter und daneben werden weitere Flächenkennwerte sowie Angaben zu den Bauwerkskosten und die Flächenverhältnisse der jeweiligen Arbeit wiedergegeben und mittels der Symbole zu den Soll-Werten der Auslobung in Beziehung gesetzt. Die Erläuterung der Symbole ist in der Legende im Umschlag zu finden.

ANSICHT (8)

Der abgebildete Ansicht ist eine Verkleinerung der Ansicht Grunerstraße des jeweiligen Wettbewerbsbeitrags.

GRUNDRISSE (9, 13)

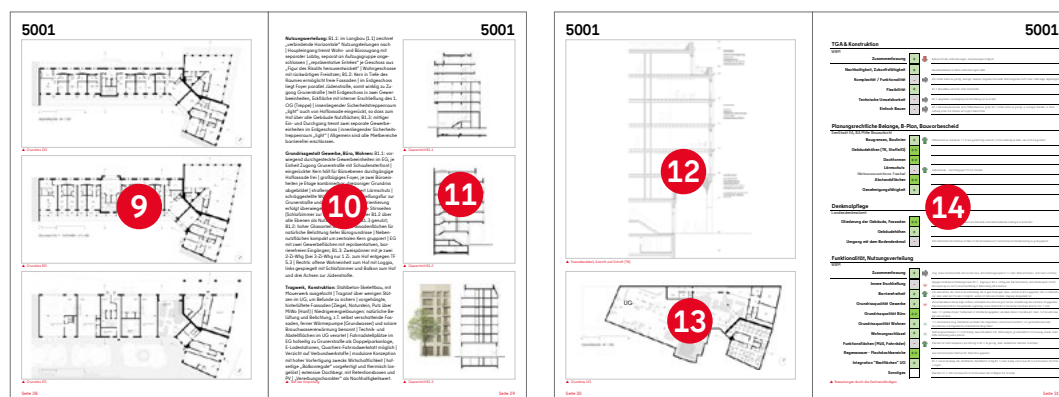
Der abgebildeten Grundrisse sind Verkleinerungen der Grundrisse aus dem jeweiligen Wettbewerbsbeitrag. Sofern vorhanden, wurde der Grundriss des UG (13) sowie die Grundrisse von EG, RG und DG (9) abgebildet.

SCHNITTE (11)

Der abgebildeten Schnitte sind Verkleinerungen der Querschnitte aus dem jeweiligen Wettbewerbsbeitrag. Sofern vorhanden, wurden die Schnitte aller drei Häuser abgebildet.

FASSADENDETAILS (12)

Das abgebildete Fassadenteil zeigt eine Verkleinerung des Schnittes, der Ansicht und teilweise auch des Grundrisses zur Verdeutlichung des konstruktiven Aufbaus der Fassade des jeweiligen Beitrags.



Erläuterungen zu Berechnungen

Die Überprüfung der Flächenangaben und Gebäudekennwerte der Teilnehmenden erfolgte gemäß DIN 277 und mittels CAD-System durch das Büro emproc.

Die Sollwerte von Flächen sind den Beispielentwürfen der Bebauungsleitlinien entnommen und werden, wo vorhanden, den Teilnehmendenwerten in den Einzelberichten gegenübergestellt. Dabei werden sowohl die absoluten Werte der Beiträge ausgewiesen als auch der Anteil an der Erfüllung des vorgegebenen Flächenbedarfs mittels der Pfeilsymbole angegeben. Die Erläuterung der Symbole ist in der Legende im Umschlag zu finden.

Kostenprüfung (emproc)

Für den Realisierungswettbewerb Molkenmarkt war neben der Architekturvorprüfung auch eine kosten- seitige Vorprüfung gewünscht, um die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Beiträge bereits im Wettbewerbsstadium zu bewerten. Zielstellung war die Bewertung und Gegenüberstellung der Arbeiten im Rahmen einer vergleichenden Form für die voraussichtlichen Bauwerkskosten der Kostengruppen 300 bis 400. Ausgangsbasis für die Bewertung bildete die vorangegangene Grobkostenschätzung im Abschluss des städtebaulichen Werkstattverfahrens mit aktuellem Preisstand sowie verifiziert mit aktuellen Marktentwicklungen sowie branchenspezifischen Entwicklungen. Grundlage der Kostenprüfung waren die Prüf- und Präsentationspläne sowie die zusätzlichen textlichen Erläuterungen der Wettbewerbsteilnehmer.

Die Kostenermittlung der Wettbewerbsentwürfe erfolgte sowohl für die oberirdischen Bauteile als auch die unterirdischen Bauteile. Da davon ausgegangen wird, dass bei den Themen Baugrube, Gründung und Baustelleneinrichtung bei allen Teilnehmern ähnliche Kosten zu erwarten sind, wurden diese im Rahmen der Wettbewerbsvorprüfung nicht berücksichtigt.

Für eine Vergleichbarkeit der Entwürfe sind die gleichen Ausbaukennwerte verwendet, eine Differenzierung zwischen möglichen dargestellten Varianten des Büroausbaus, z.B. Großraumbüro oder Zellenbüro fand abstimmungsgemäß nicht statt. Lediglich bei geometrisch wesentlich erschwerten Ausbauten oder entwurfsspezifischen Besonderheiten wie beispielsweise Schüttungen oder eine Ausführung in Lehm- bau wurden Zulagen oder Abschläge berücksichtigt. Auch bei den Technischen Anlagen der Kostengruppe 400 sind die Büroflächen jeweils mit einem Budgetansatz auf Basis von Referenzprojekten enthalten. Entwurfs- spezifische Zulagen, wie beispielsweise eine Infrarot- heizkörper oder Fassaden-PV/PV an zusätzliche Schrägdächern wurden bezuschlagt. Eventuell veränderte Betriebskosten sind bei Betrachtung der Investitionskosten nicht betrachtet.

Die Gewerbe- und Retailflächen sind in den Kosten lediglich als veredelter Rohbau im Shell&Core bewertet.

Als Budget wurden durch den Bauherrn 24,5 Mio. € brutto ausgelobt. Alle Werte wurden exklusive eines Zuschlages für Unvorhergesehenes und als brutto- Werte auf dem Preisstand 1. Quartal 2025 ermittelt. Vergabespezifische Zuschläge oder Zuschläge für zukünftige Preissteigerungen sind nicht berücksichtigt.

Legende

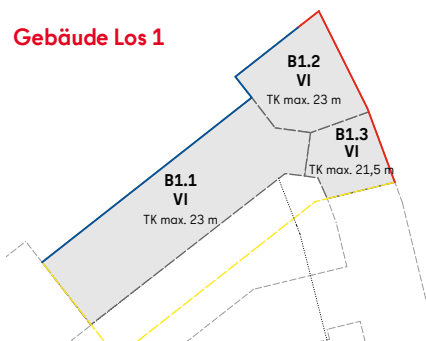
Abkürzungen im Vorprüfbericht

AW	Außenwand / -wände
bel.	belichtet
BGF	Bruttogrundfläche in m ²
BRI	Bruttorauminhalt in m ³
BK	Baukosten in EUR
dez.	dezentral
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
F-Stp	Fahrradstellplatz
GH	Geschosshöhe
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
HBV	Holzverbund
HE	Haupteingang
LA	Lastenaufzug
LH	Lichte Höhe
LR	Luftraum
MFL	Mietfläche
N	Norden
NE	Nebeneingang
O	Osten
oBF	Bebaute Fläche oberirdisch
OG	Obergeschoss
oi	oberirdisch
OKF	Oberkante Fertigfußboden
OL	Oberlicht
PKW / F	Auto / Fahrrad
P-R-	Pfosten-Riegel-
RG	Regelgeschoss
RW	Rettungsweg(e)
S	Süden
SG	Staffelgeschoss
Stb	Stahlbeton
Stp	Stellplatz
S-TRH	Sicherheitstreppe
TRH	Treppenhaus
UG	Untergeschoss
ui	unterirdisch
VE	Ver- u. Entsorgung
Vergl.	Verglasung
W	Westen
WFL	Wohnfläche
Whg.	Wohnung
WE	Wohneinheit
ZG	Zwischengeschoss

Legende Prüfkriterien Analyselageplan

	Einhaltung / Nichteinhaltung Baulinie
	Einhaltung / Überschreitung Baugrenze
	Einhaltung / Überschreitung Traufkante
	Einhaltung / Überschreitung Oberkante Gebäude
	Einhaltung / Nichteinhaltung Anzahl Vollgeschosse
	Überlagerung von Abstandsflächen
	Einhaltung / Nichteinhaltung Lärmschutz
	Einhaltung / Nichteinhaltung Denkmalschutz

Gebäude Los 1



Legende Kennwerte

●	Vorgabewert aus Auslobung
●	Wert Wettbewerbsbeitrag
	<u>jeweils bezogen auf den Soll-Wert</u>
▲	> 115%
△	> 105% - 115%
○	95% - 105%
▽	< 95% - 85%
▼	< 85%

Vorprüfsystematik

Beurteilung

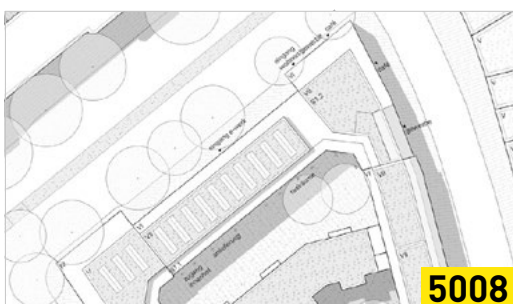
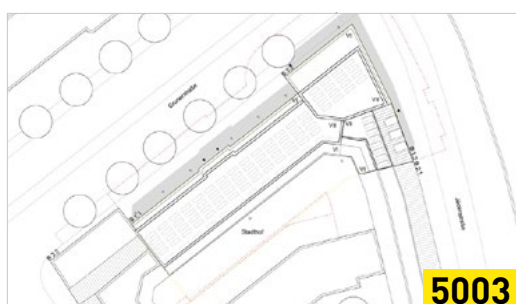
	entspricht optimal den Vorgaben der Auslobung
	entspricht im Wesentlichen den Vorgaben der Auslobung
	entspricht teilweise den Vorgaben der Auslobung
	entspricht nicht den Vorgaben der Auslobung
	nicht dargestellt

Heilbarkeit

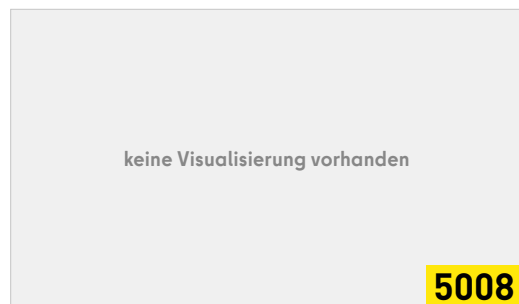
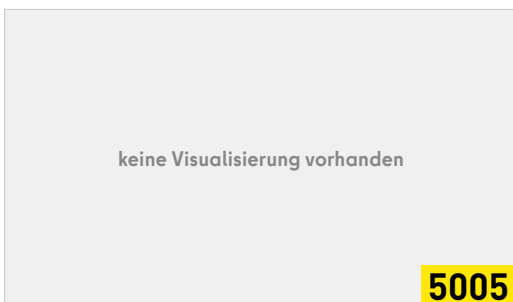
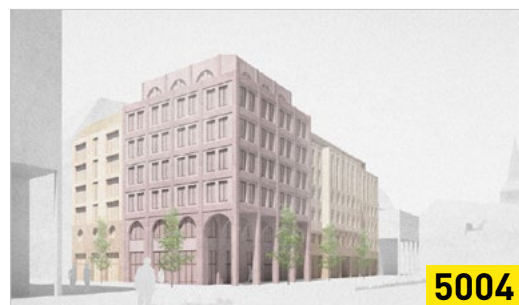
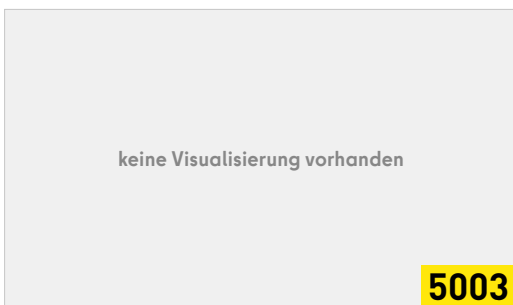
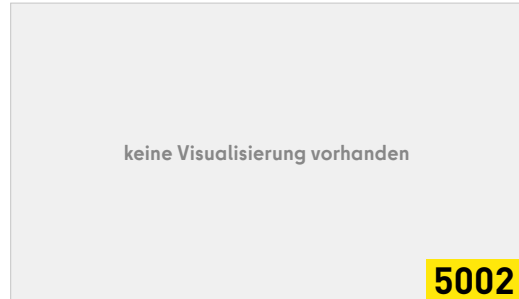
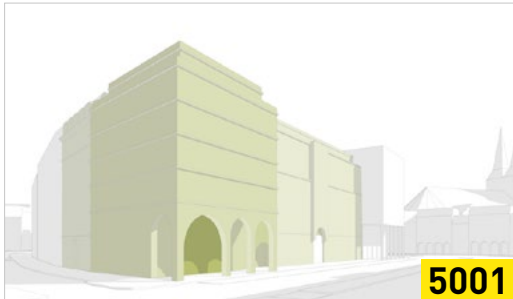
	Durch kleinste Anpassungen in der Planung heilbar
	Durch moderate Anpassungen in der Planung heilbar
	Durch Änderungen in der Planung heilbar
	umfangreiche Anpassungen in der Planung nötig
	auch durch umfangreiche Änderungen nicht heilbar

4.1 Übersichtsdarstellungen

Lagepläne



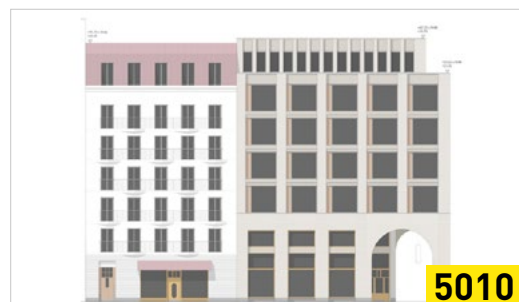
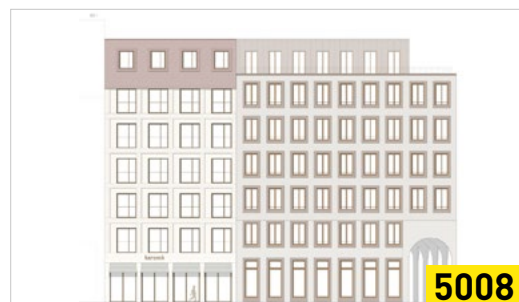
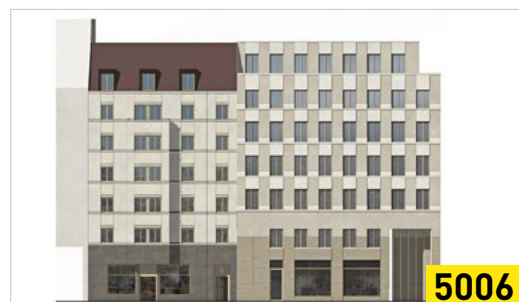
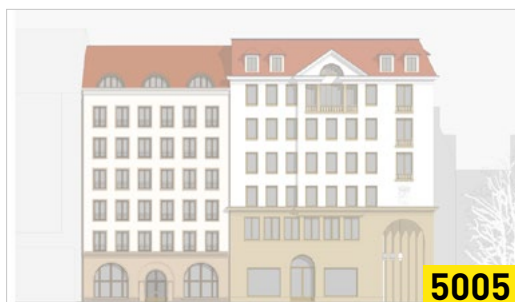
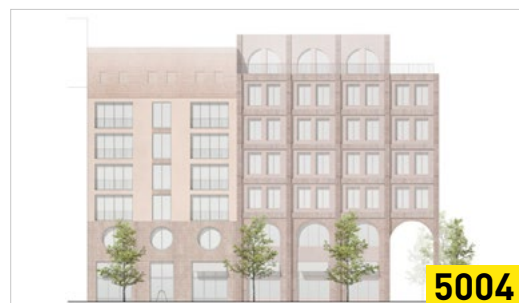
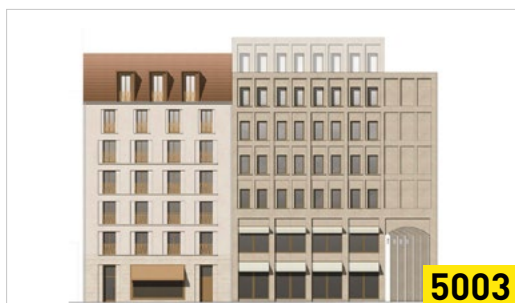
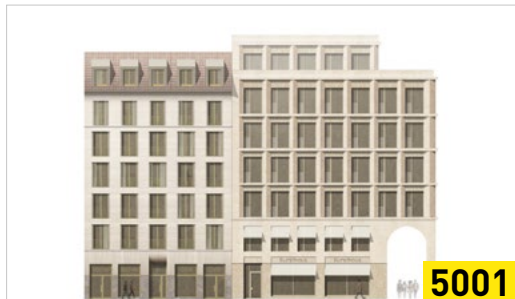
Visualisierung



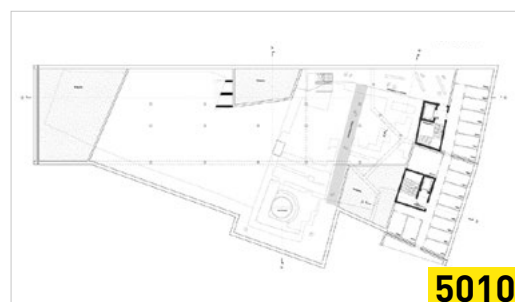
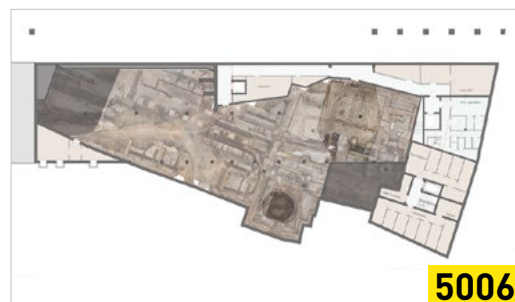
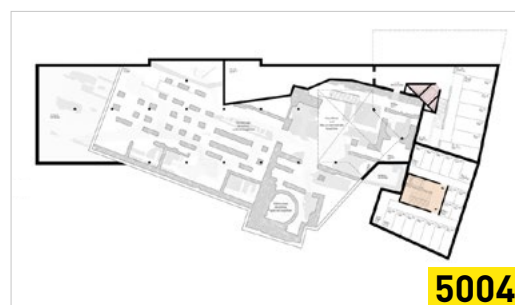
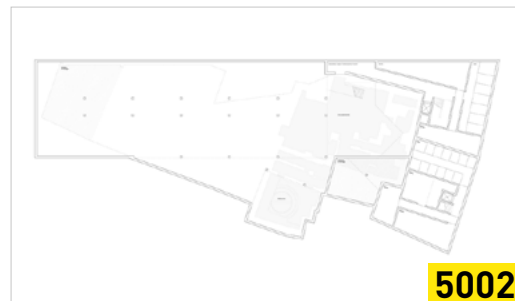
Modellfotos



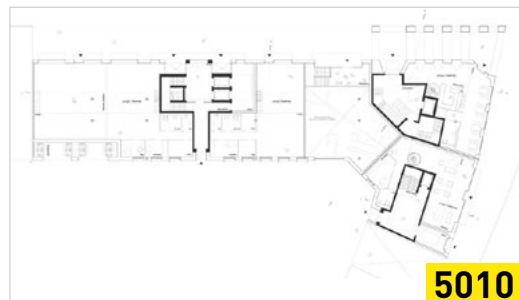
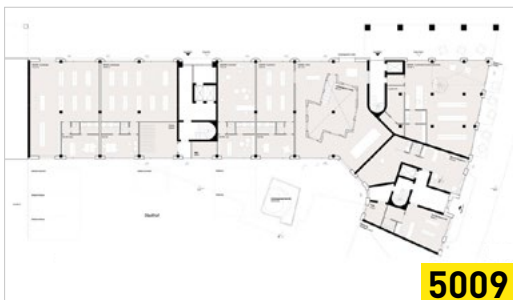
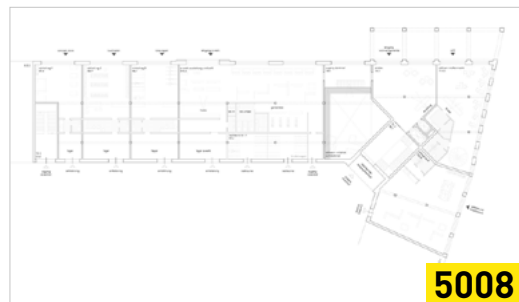
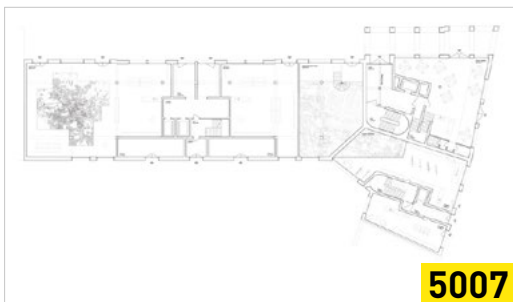
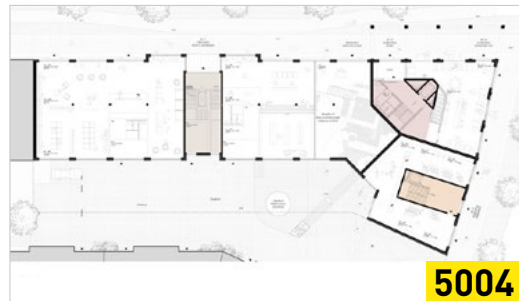
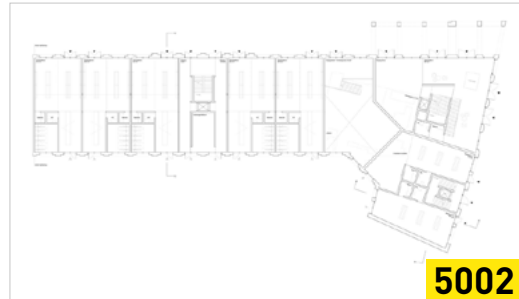
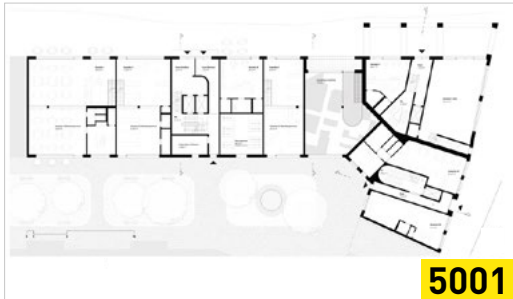
Ansichten Jüdenstraße



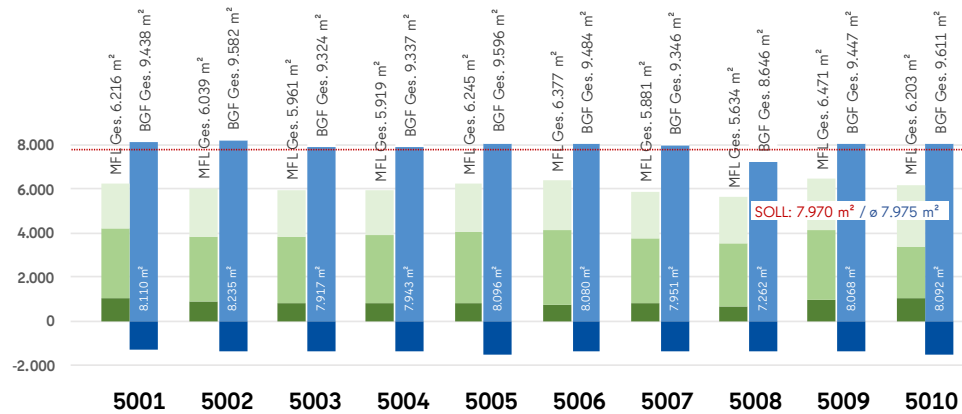
Grundrisse UG



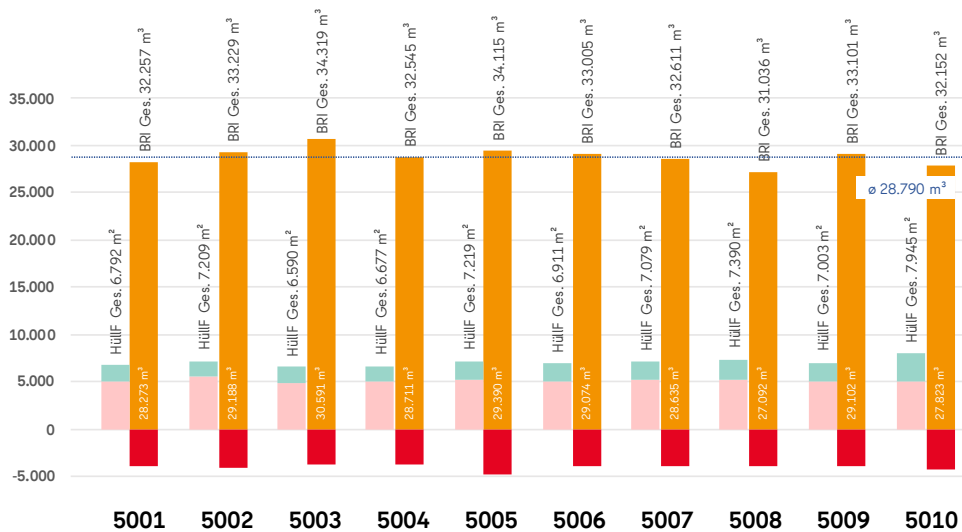
Grundrisse EG



Flächenkennwerte



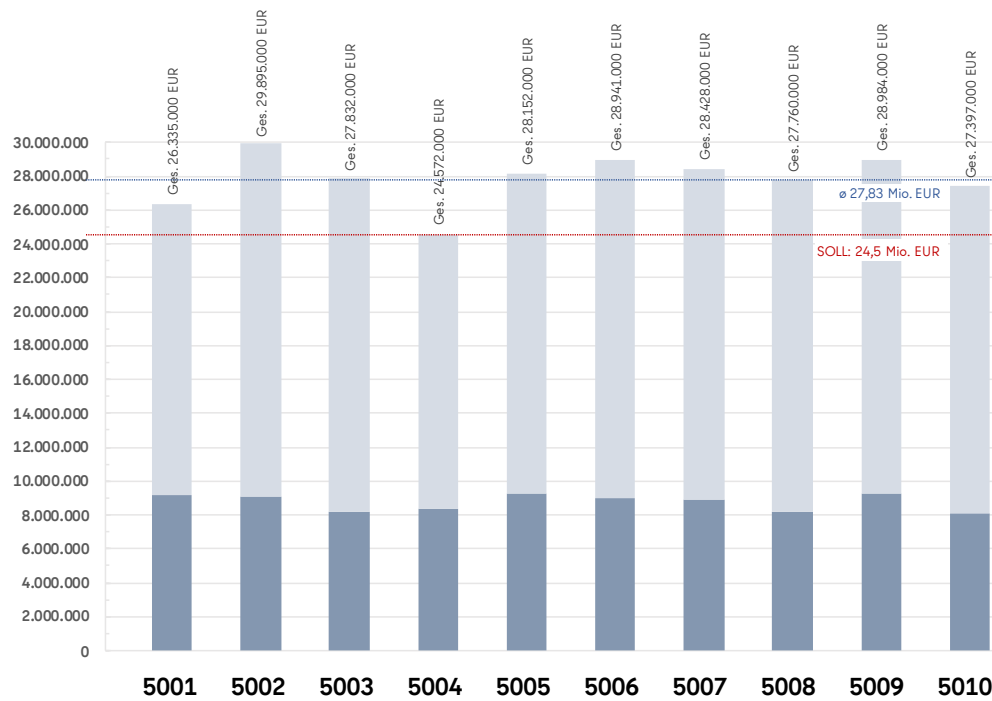
BGF-R Gesamt [m²]	9.438	9.582	9.324	9.337	9.596	9.484	9.346	8.646	9.447	9.611
BGF-R oi	8.110	8.235	7.917	7.943	8.096	8.080	7.951	7.262	8.068	8.092
BGF-R ui	1.328	1.347	1.407	1.394	1.500	1.404	1.395	1.384	1.379	1.519
MFL Gesamt [m²]	6.216	6.039	5.961	5.919	6.245	6.377	5.881	5.634	6.471	6.203
Wohnen	2.008	2.238	2.104	2.029	2.211	2.255	2.130	2.087	2.311	2.794
Büro	3.147	2.913	3.073	3.046	3.197	3.356	2.906	2.887	3.211	2.331
Gewerbe	1.061	888	784	844	837	766	845	660	949	1.078



BRI-R Gesamt [m³]	32.257	33.229	34.319	32.545	34.115	33.005	32.611	31.036	33.101	32.152
BRI-R oi	28.273	29.188	30.591	28.711	29.390	29.074	28.635	27.092	29.102	27.823
BRI-R ui	3.984	4.041	3.729	3.834	4.725	3.931	3.976	3.944	3.999	4.329
HüllF [m²]	6.792	7.209	6.590	6.677	7.219	6.911	7.079	7.390	7.003	7.945
vertikale HüllF	5.087	5.519	4.808	4.953	5.169	5.067	5.189	5.202	5.081	5.106
horizontale HüllF	1.705	1.690	1.782	1.724	2.050	1.844	1.890	2.188	1.922	2.839



Bauwerkskosten



BK Gesamt [EUR]	26,34 Mio	29,90 Mio	27,83 Mio	24,57 Mio	28,15 Mio	28,94 Mio	28,43 Mio	27,76 Mio	28,98 Mio	27,40 Mio
KG 300	17,178 Mio	20,806 Mio	19,668 Mio	16,211 Mio	18,911 Mio	19,922 Mio	19,485 Mio	19,539 Mio	19,724 Mio	19,308 Mio
KG 400	9,157 Mio	9,089 Mio	8,163 Mio	8,361 Mio	9,240 Mio	9,019 Mio	8,943 Mio	8,222 Mio	9,259 Mio	8,090 Mio

GEBÄUDEKENNWERTE

EUR / m² MFL	4.237	4.950	4.669	4.152	4.508	4.538	4.834	4.927	4.479	4.417
EUR / m² BGF	2.790	3.120	2.985	2.632	2.934	3.052	3.042	3.211	3.068	2.851
KG 300	1.820	2.171	2.109	1.736	1.971	2.101	2.085	2.260	2.088	2.009
KG 400	970	949	876	895	963	951	957	951	980	842
Wohnen										
MFL (m²)	2.008	2.238	2.104	2.029	2.211	2.255	2.130	2.087	2.311	2.794
BGF (OGs, m²)	2.888	2.997	2.851	2.846	2.937	2.896	2.872	2.431	2.946	3.602
MFL / BGF-R oi	0,70	0,75	0,74	0,71	0,75	0,78	0,74	0,86	0,78	0,78
* SOLL: ≥ 0,75										
Büro										
MFL (m²)	3.147	2.913	3.073	3.046	3.197	3.356	2.906	2.887	3.211	2.331
BGF (OGs, m²)	3.735	3.736	3.775	3.806	3.828	4.077	3.727	3.536	3.795	2.931
MFL / BGF-R oi	0,84	0,78	0,81	0,80	0,84	0,82	0,78	0,82	0,85	0,80
* SOLL: ≥ 0,85										
Gewerbe										
MFL (m²)	1.061	888	784	844	837	766	845	660	949	1.078
BGF (EG, m²)	1.487	1.502	1.291	1.291	1.331	1.107	1.352	1.295	1.327	1.559
MFL / BGF-R oi	0,71	0,59	0,61	0,65	0,63	0,69	0,63	0,51	0,72	0,69
* SOLL: ≥ 0,85										
Gesamt										
MFL	6.216	6.039	5.961	5.919	6.245	6.377	5.881	5.634	6.471	6.203
BGF-R oi	8.110	8.235	7.917	7.943	8.096	8.080	7.951	7.262	8.068	8.092
MFL / BGF-R oi	0,77	0,73	0,75	0,75	0,77	0,79	0,74	0,78	0,80	0,77



4.2 Einzelberichte



Der Baublock B/1 fügt sich respektvoll in den städtebaulichen Kontext vis-à-vis des Roten Rathauses ein und bildet einen sensiblen und gleichzeitig prägenden Auftakt für das Quartier am Molkenmarkt am Kreuzungspunkt von Gruner- und Judenstraße.



5001

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	+	438m ² über Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGFr)	-	2.790 €/m ² BGFr, 2% über Vorgabe
Rohbau	↑	konventioneller Stahlbetonrohbau
Fassade	→	liegt im Durchschnitt aller Teilnehmer
Untergeschosse / Baugrube	→	liegt im Durchschnitt aller Teilnehmer

▲ Bewertung durch die Sachverständigen

Baukörper / Kubatur: B1.1 Ziel: individuelle Bautypologie und Fassadengestaltung, zugleich ein „charaktervolles Ganzes“ für einen „spannungsvollen Dialog“ // klare Grundordnung, bewusste Gliederungen // Mittelrisalit 1.1 mit Loggien dient Strukturierung und hebt mit überhöhtem Bogen Eingangsbereich hervor // Rückansicht zum Hof bindet Sockel und Bürogeschosse zusammen und setzt Wohnen mit vorgestellter Freisitzstruktur zurück und deutlicher ab.

B1.2: Eckbebauung (1.2) wird als „kraftvolles/prägendes Merkzeichen“ gestaltet // 2-geschossige Sockelzone hier von „bogenförmiger Kolonnade“ mit einer weiten sowie zwei schmaleren Bögen von Ecke entlang Grunerstraße geprägt // Kreuzungsbereich als Eingang zum Quartier und Zugang der Einheit des Ankermieters.

B1.3: als Vermittler zwischen Eckgebäude und Wohnbebauung // fünfachsig achsialsymmetrisch mit Berliner Dach.

Fassaden / Adressbildung: B1.1: „gemeinsame Ordnungs- und Gestaltungsprinzipien“ aller drei Baukörper formuliert // 1.1 mit Dreigliedrigkeit der Fassaden bei durchgängiger Sockelzone mit Kolonnade und Bogenmotiv – markiert Zugänge und diene Wiedererkennbarkeit // Naturstein (rötlicher Sandstein für Sockel und Fensterstürze), heller Klinker (als bewusster, jedoch zurückhaltender Bezug zum Roten Rathaus, gemeinsam mit Naturstein als „Inversion der Farbgebung des Rathauses“ abgeleitet), Putz für ein „harmonisches, nachhaltiges und beständiges Ensemble“ // Fenster paarweise in Achsen zu 4,05 m bilden größeren Maßstab und ermöglichen Einhalt einer Teilung im Raster 1,35 m für die Büroetagen // Wohnen durch leicht geschwungene Stürze über kleiner maßstäblichen Fenstern // Abschluss findet Fassade in „festlich geschwungener Traufe“ des Staffelgeschosses (Fertigteile aus röt. durchgefärbtem Werkstein) // Putzfassade zum Hof mit deutlich ablesbaren Nutzungen // Adressbildung zur Grunerstraße über Mittelrisalit, dort auch Vertikalerschließung (zentrales TH mit Spülluftanlage) mit Durchgang zum Hof.

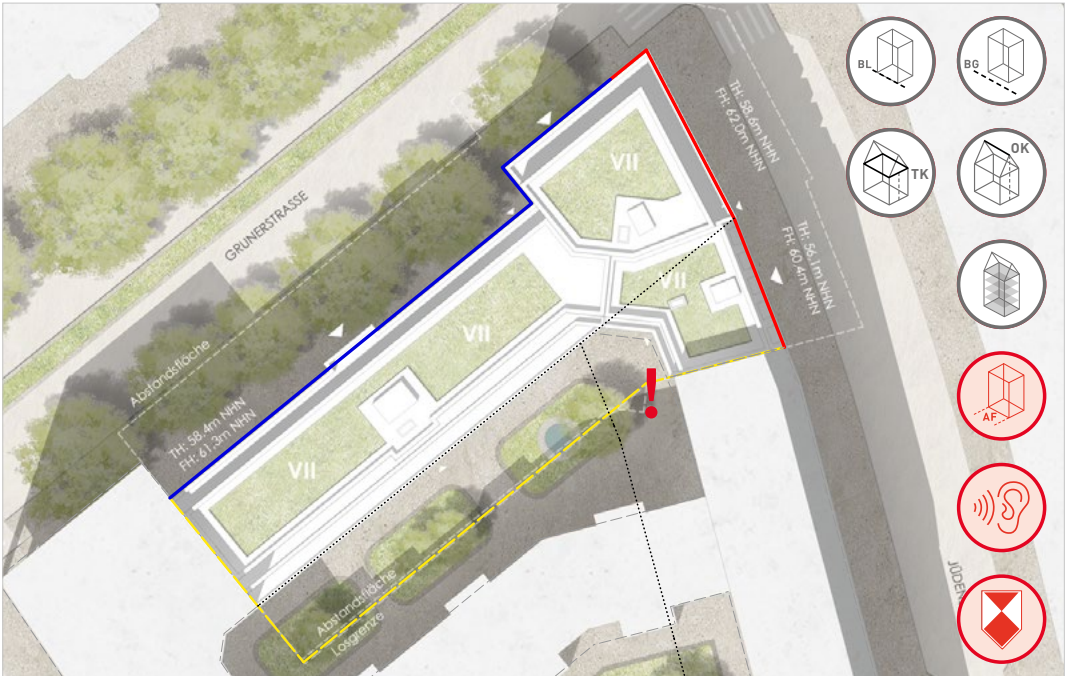
▲ Text der Vorprüfung

B1.2: Eckbau (1.2) in Gänze in hellem Sandstein gehalten // zweigeschossiger Sockel mit spalttrauer Oberfläche im Erdgeschoss // Ansicht Jüdenstraße Sockel im 1. OG mit eigenen Fensterformaten, durch Fallarmmarkisen hervorgehoben // „leichte Faltung der vertikalen Pfeiler“ gliedert Aufriss // asymmetrisch geordnete, stehende Aluminiumfenster // durchgängige Profile und ausformulierter Attikaabschluss gliedern in der Horizontalen // Staffelgeschoss greift Fassadengliederung auf // Fassade 2,70 m geteilt, somit 1,35 m Ausbau möglich.

B1.3: Bau Jüdenstraße mit Sockel mit halbhohem Natursteinbekleidung, darüber vertikal gestrichener Putz, in Obergeschossen „ruhige“ Putz-Lochfassade mit horizontalem Besenstrich // gerundete Fensterlaibungen sollen auf Rundbogenmotiv des Eckgebäude-Sockels verweisen // bodentiefe Fenster mit „verspielten“ Geländern für gute Belichtung in Grundrisstiefe // Traufgesims setzt oberstes Geschoss mit leicht verjüngten Fensterformaten ab // zum Hof vereinfachte Putzfassade mit tiefen Loggien und Balkon // Geländer greifen straßenseitiges Motiv auf // zentral-achsialer Haupteingang mit überhöhtem abgerundetem Sturz markiert eigenständige Adresse in Jüdenstraße // zentraler Erschließungskern hält Fassaden Wohnnutzung vor.

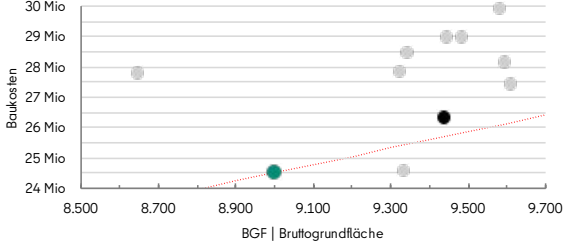
Integration Archäologie (EG / UG): entsprechend weiteren Zugängen mit „signifikantem“, tief in Fassade eingeschriebenes Bogenmotiv markiert // Hinweise zum Befund an Stirnseiten des Rücksprungs // „leichte eingehängte Besucherplattform“ mit Abgang in Untergeschoss mit Ausstellungs- und Dokumentationsbereich // barrierefrei über in UG geführten Aufzug des Eckgebäudes erschlossen // unklare Darstellung der Fahrstuhlunterfahrt B1.1 im UG // Gründungspfähle, lastabtragende Wände und Erschließungsbauwerke sollen neben Befunden positioniert werden // „Fenster“ als liegender Okulus mit umlaufender Sitzbank im Hof eröffnet Einblick in UG (Klärbecken).

5001



▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben

	WE	WFL	Anteil an	WE	
	Anzahl	[m²]	WFL Ges.	Größe [m²]	
			in %	Ø	Förderfähig
1 Zi.	15	452 m²	23%	30 m²	40 m²
2 Zi.	10	559 m²	28%	56 m²	54 m²
3 Zi.	13	996 m²	50%	77 m²	70 m²
4 Zi.					82 m²
5 Zi.					93 m²
Gesamt	38	2.008 m²	100%		



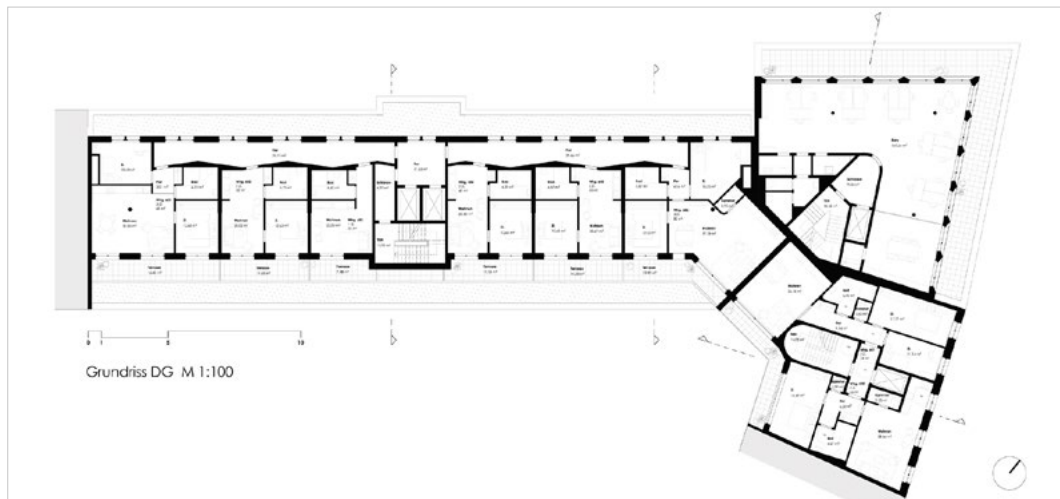
Kennwerte	Soll	IST		Soll	IST
BGF	9.000 m²	9.438 m²	○	EUR Gesamt	24,5 Mio
BRI		32.257 m³		EUR/m² BGF	2.722
MFL Gesamt		6.216 m²		MFL/BGF Ges.	0,66
MFL Wohnen		2.008 m²		MFL W/BGF	0,75
MFL Büro		3.147 m²		MFL B/BGF	0,85
MFL Gewerbe		1.061 m²		MFL GEW/BGF	0,85

▲ Kennwerte und Tabellen

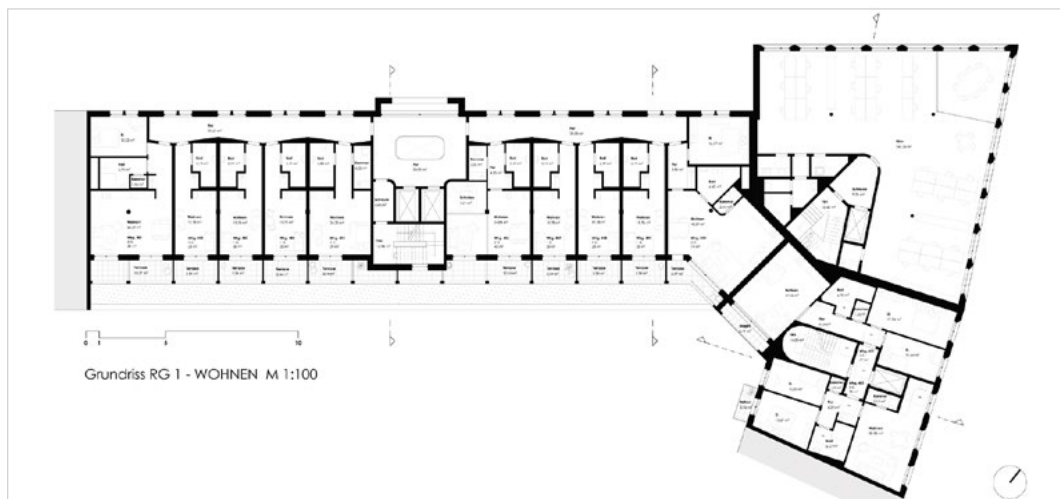


▲ Ansicht Grunerstraße

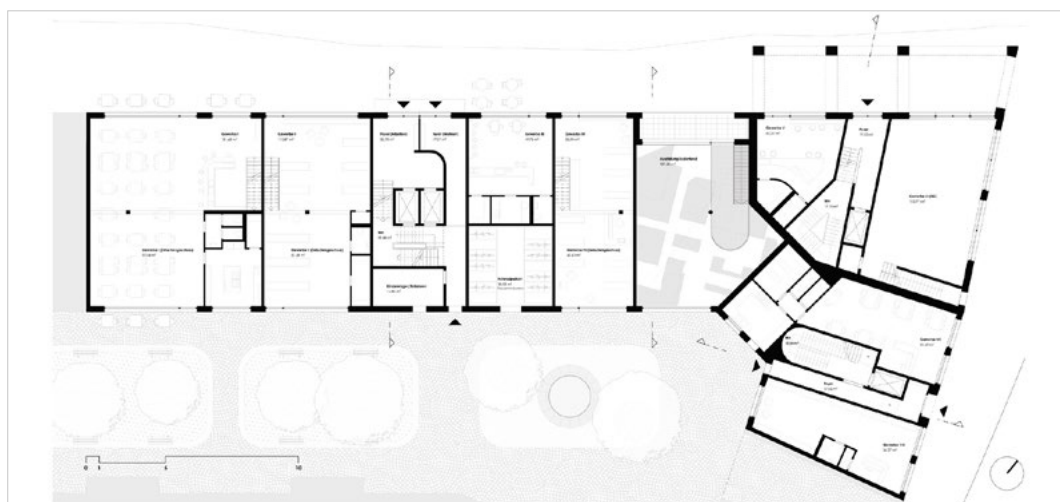
5001



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG



▲ Grundriss EG

5001

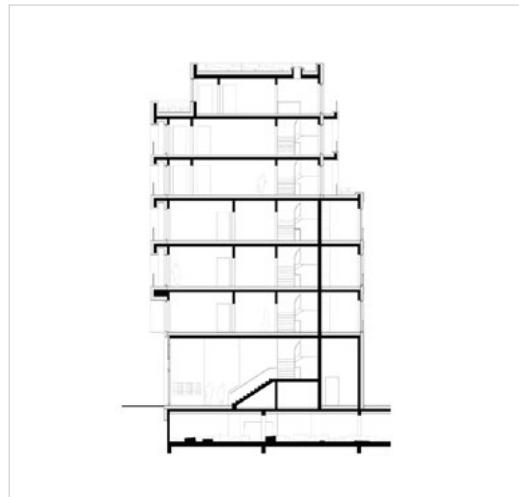
Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt: B1.1: im Langbau (1.1) zeichnet „verbindende Horizontale“ Nutzungsteilungen nach // Haupteingang trennt Wohn- und Bürozugang mit separater Lobby, separat an Aufzugsgruppe angeschlossen // „repräsentative Entrées“ je Geschoss aus „Figur des Risalits herausentwickelt“ // Wohngeschosse mit rückwärtigen Freisitzen // vorwiegend durchgesteckte Gewerbeeinheiten im EG, je Einheit Zugang Grunerstraße mit Schaufensterfront // eingerückter Kern hält für Büroecken durchgängige Hoffassade frei // großzügiges Foyer, je zwei Büroeinheiten je Etage kombinierbar, dreizoniger Grundriss abgebildet // straßenseitiger Flur sichert Lärmschutz // schräggestellte Wände gliedern Erschließungsflur zur Grunerstraße und betonen Zugänge // Orientierung erfolgt überwiegend zum Hof, Ausnahme Stirnseiten (Schlafzimmer zur Straße) // Spange hinter B1.2 über alle Ebenen als Nutzfläche B1.1 und B1.3 genutzt.

B1.2: Kern in Tiefe des Raumes ermöglicht freie Fassaden // im Erdgeschoss liegt Foyer parallel Judenstraße, somit winklig zu Zugang Grunerstraße // teilt Erdgeschoss in zwei Gewerbeeinheiten, Eckfläche mit interner Erschließung des 1. OG (Treppe) // innenliegender Sicherheitstuppenraum „light“ auch von Hoffassade eingerückt, so dass zum Hof über alle Gebäude Nutzflächen // hoher Glasanteil und freie Fassadenflächen für natürliche Belichtung tiefer Bürogrundrisse // Nebennutzflächen kompakt um zentralen Kern gruppiert // EG mit zwei Gewerbeflächen mit repräsentativen, barrierefreien Eingängen.

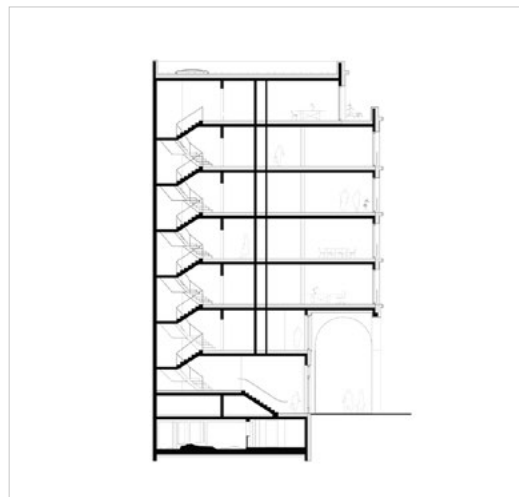
B1.3: mittiger Ein- und Durchgang trennt zwei separate Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss // innenliegender Sicherheitstuppenraum „light“ // Allgemein sind alle Mietbereiche barrierefrei erschlossen // Zweispänner mit je zwei 2-Zi-Whg (bei 3-Zi-Whg nur 1 Zi. zum Hof entgegen TF 5.3 // Rechts: offene Wohneinheit zum Hof mit Loggia, links gespiegelt mit Schlafzimmer und Balkon zum Hof und drei Achsen zur Judenstraße.

Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: Stb.-Skelettbau, mit Mauerwerk ausgefacht // Tragrost über wenigen Stützen im UG, um Befunde zu sichern // vorgehängte, hinterlüftete Fassaden (Ziegel, Naturstein, Putz über MiWo (Hanf) // Niedrigenergielösungen: natürliche Belüftung und Belichtung, z.T. selbst verschattende Fassaden, ferner Wärmepumpe (Grundwasser) und solare Brauchwassererwärmung benannt // Technik- und Abstellflächen im UG verortet // F-Stp. im EG hofseitig zu Grunerstr. als Doppelparkanlage, E-Ladestationen, Quartiers-Fahrradwerkstatt möglich // Verzicht auf Verbundwerkstoffe // modulare Konzeption mit hoher Vorfertigung zwecks Wirtschaftlichkeit // hofseitige „Balkonregale“ vorgefertigt und thermisch losgelöst // extensive Dachbegr. mit Retentionsboxen und PV // „Vererbungscharakter“ als Nachhaltigkeitswert.

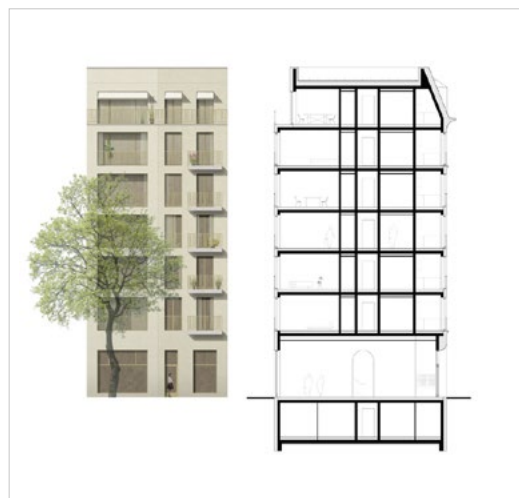
▲ Text der Vorprüfung



▲ Querschnitt B1.1

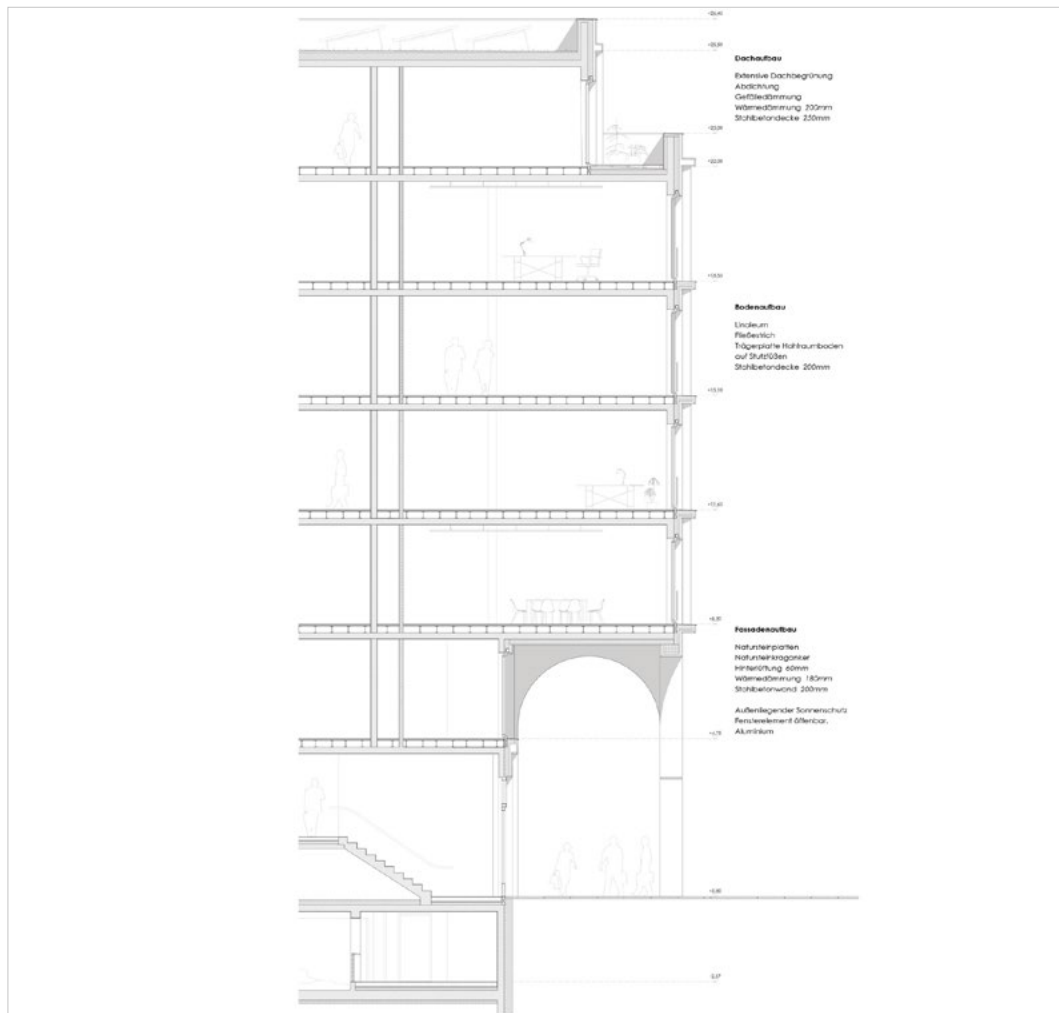


▲ Querschnitt B1.2



▲ Querschnitt B1.3

5001



▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN)



▲ Grundriss UG

5001

TGA & Konstruktion

WBM	
Zusammenfassung	Entspricht den Anforderungen, Anpassungen möglich
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	
Komplexität / Funktionalität	3m lichte Höhe zu gering, weniger flexibel, tragende Fassade Wohnungsbau nicht über Unterzüge abgefangen
Flexibilität	
Technische Umsetzbarkeit	B1.1 verglaster Laubengang als Fluchtweg ist zu prüfen
Einfach Bauen	B1.1 Deckenspannweite (eine Mittelstütze) zu groß, B1.1 lichte Höhe zu gering: a. weniger flexibel, b. TGA Lüftung unter der Decke verringert Raumhöhe

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht	
Baugrenzen, Baulinien	Mittelrisalit an Gebäude 1.1 muss genehmigt werden; nicht eindeutig prüfbar, da nicht dargestellt
Gebäudehöhen (TK, StaffelG)	
Dachformen	
Lärmschutz (Wohnungsausrichtung, Freisitze)	Jüdenstraße - Verstoß gegen TF 5.3; heilbar
Abstandsflächen	
Genehmigungsfähigkeit	

Denkmalpflege

Landesdenkmalamt	
Gliederung der Gebäude, Fassaden	Rücksprung über 4. OG gliedert die Fassade und lässt Gebäude niedriger erscheinen
Gebäudehöhen	
Umgang mit dem Bodendenkmal	Fahrstuhlschacht Unterbau mitten im Denkmalbereich; Technikräume Straßenseitig zu groß geplant

Funktionalität, Nutzungsverteilung

WBM	
Zusammenfassung	insg. Gute Funktionalität und Grundrisse, Erschließungssystem 1.1 eher flächenintensiv (Vorraum in OGs)
Innere Erschließung	Üppige Vertikalerschließung Haus B1.1, Zugang in B1.2 mittig und flächenintensiv, Erschließung B1.3 OK; Rücksprung vor arch. Fund nachteilig in Betreibung (Dreckecke)
Barrierefreiheit	mit Ausnahme der inneren Erschließung der 2-geschossigen Gew.-einheit in B1.2 gegeben; hier in 2 Ebenen nur über externen TH-Kern möglich, wobei im EG kein direkter Zugang dargestellt ist
Grundrissqualität Gewerbe	Zwischenebene unklar bzgl. Höhen, kompakte Grundrisse gut; rückw. Anlieferung bis auf Gew. III gegeben; Flächeneinschnitt im Eckgebäude ungünstig; Gew.-Einheit B1.2: keine barrierefreie Erschl. ins 1. OG
Grundrissqualität Büro	
Grundrissqualität Wohnen	1.1: Grundrisse insg. funktional; an Enden durchgesteckt, sonst Hof orientiert; 1.3: gut funktionierende Grundrisse, durchgesteckt, innerhalb Fördergrößen
Wohnungsschlüssel	Wohnungsschlüssel 1.1 in Ordnung; ausschließlich 3 Zi. Wohnungen, grundsätzlich in Ordnung, etwas mehr Differenzierung wäre positiv
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	Flächen für Fahrradparken (kurzfristig in B1.1 zu gering, aber zusätzliche Flächen machbar)
Regenwasser - Flachdachbereiche	ausreichend plane Flächen für Retention gegeben
Integration "Restflächen" UG	B1.1: keine Nutzung öst. Restfläche; Restfläche mittig B1.1: über Gang vom Haus B1.2 erschlossen (Technik / Lager)
Sonstiges	Flächen im 1. OG von Haus B1.2 recht dunkel durch Bögen der Arkade

▲ Bewertungen durch die Sachverständigen



Mit ihrer kleinteiligen Struktur und vielfältigen Gestaltung nach außen sowie maximaler Flexibilität und wirtschaftlicher Effizienz im Inneren bilden die Häuser des Loses 1 einen selbstverständlichen ersten Baustein für einen zeitgemäßen, architektonisch hochwertigen Berliner Kiez am Molkenmarkt.



5002

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	+	582m ² über Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGF)	-	3.120 €/m ² BGF, 15% über Vorgabe
Rohbau	▼	Holzbau, tragende Natursteinwände
Fassade	▲	Innenhof komplett WDVS, verhältnismäßig glatte Fassade
Untergeschosse / Baugrube	➡	liegt im Durchschnitt aller Teilnehmer

▲ Bewertung durch die Sachverständigen

Baukörper / Kubatur: Differenzierte Volumen durch Höhen, versetzte Trauf-, Gesims-, First- u. Sockellinien, variierende GH und BRH in den Obergeschossen bei gleicher GH im EG, unterschiedl. Staffelrücksprünge // hofseitig umlaufende Staffel mit kleinem Höhenversprung, ablesbare Dreigliederung.

B1.1: 6-geschossig + SG, TH: 22,8m, SG: 25,85m, vertikale Betonung durch 20cm hervorspringenden Mittelrisalit // GH: EG: 5,5m, 1.-3.OG: 3,5m, 4.OG: 3m, 5.OG: 2,95m, SG: 3m, Rücksprung SG straßenseitig 1,7m tief, hofseitig 4,7m, Loggien im 4. u. 5.OG.

B1.2: 6-geschossig + SG, TH: 22,4m, betonte Gebäudecke Gruner-/Jüdenstr. durch Höhe Staffel: 26,4m u. erhöhten Vorsprung analog zum Mittelrisalit // 1-geschossige, 5-achsige Kolonnade mit Versatz, LH: 4,75m // GH: EG: 5,5m, 1.-5.OG: 3,3m.

B1.3: 6 Geschosse + Dachschräge mit straßenseitigen Gauben, TH 20,2m, FH 24,35m, TH hofseitig 20,6m // GH: EG: 5m, 1.-5.OG: 3m, SG: hofseitig 3,8m.

Fassaden / Adressbildung: **B1.1:** 6m hoher Sockel u. Mittelrisalit in „warmgrauem, schlesischen Naturstein // EG mit hohem tlw. konkavem Gesimsband // OGs verputzt, Öffnungen 4. u. 5.OG zusammengefasst, konkav geformte umlaufende Fensterfaschen // BRH durchgängig straßen- und hofseitig 0,6m, Metallgeländer // Hoffassade im Duktus der Straßenfassade mit Loggien im 4. u. 5. OG // straßenseitig getrennte Hauptzugänge, mittig betont durch Risalit.

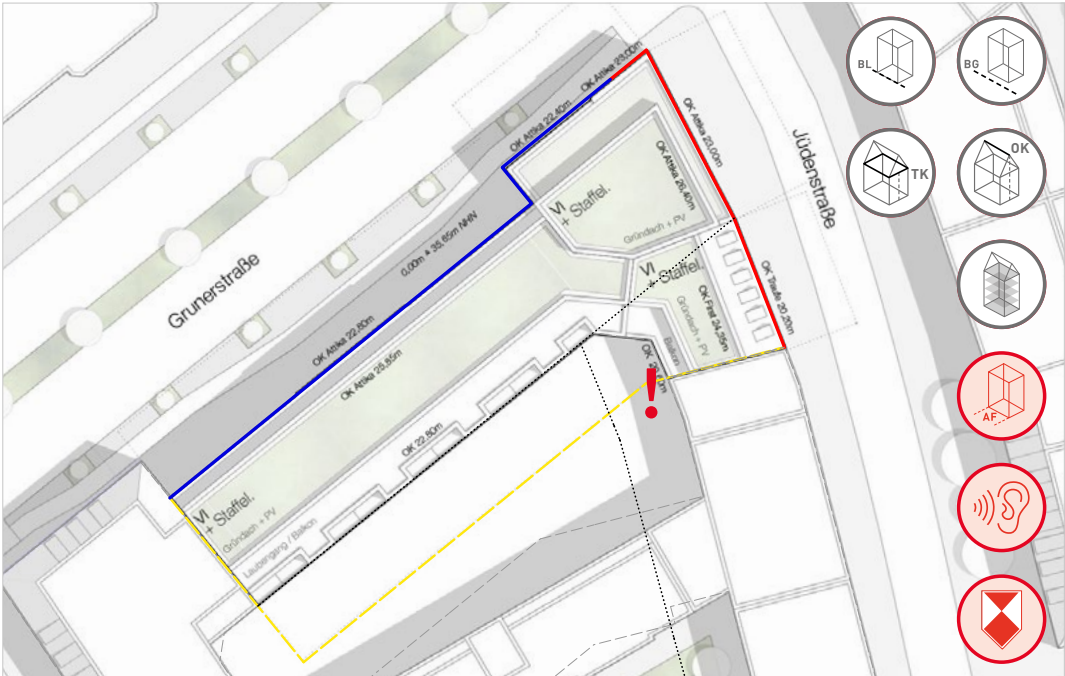
B1.2: 5-achsige Kolonnade, erhöhte Sockelzone EG/1. OG, H: 8,8m, grauer Naturstein // OGs mit hellem massivem Natursteinmauerwerk aus Muschelkalk // 1.OG: bodentiefe Fenster, OGs: BRH 0,4m // Zugang TRH 1. Achse Kolonnade, 2 weitere Zugänge für Gewerbe unter Kolonnade.

B1.3: EG: beiger, glatter Natursteinsockel, H: 5,5m, dunkelgraue Basis // OGs verputzt im „gebrochenen“ Weiß, Dachschräge mit rotem Biberschwanzziegel // OGs mit einheitl. Fassadenraster, gliedert mit horizontalen, schmalen Gesimsbändern, unterschiedl. BRH: 1.-3. OG: 0,6m, 4. u. 5. OG: 0,85m // zentraler Eingang, Fassade EG spiegelsymmetrisch | Hoffassaden schlicht gestaltet u. verputzt, Ordnung u. Rhythmus in Anlehnung an Straßenseiten // Hoffassade B1.3 nicht gezeigt.

Integration der Archäologie EG / UG: **B1.1:** Eingang archäologisches Fenster markiert durch Gesimsvorsprung, kleines Foyer, einläufige Treppe ins UG // Barrierefreiheit über TRH B1.2, Sichtbezug von Foyer B1.2, weiterer Glasausschnitt im Bürofoyer B1.2 // Lage Fahrstuhl B1.1 über Denkmalbereich.

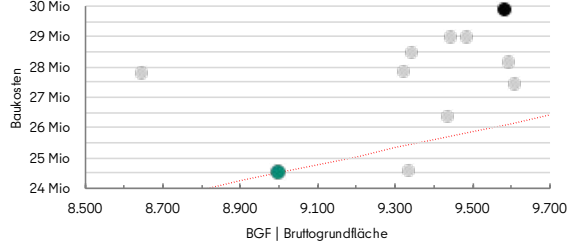
▲ Text der Vorprüfung

5002



▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben

	WE	WFL	Anteil an	WE
	Anzahl	[m²]	WFL Ges.	Größe [m²]
			in %	Ø Förderfähig
1 Zi.	19	613 m²	27%	32 m² 40 m²
2 Zi.	16	950 m²	42%	59 m² 54 m²
3 Zi.	7	553 m²	25%	79 m² 70 m²
4 Zi.	1	122 m²	5%	122 m² 82 m²
5 Zi.				93 m²
Gesamt	43	2.238 m²	100%	



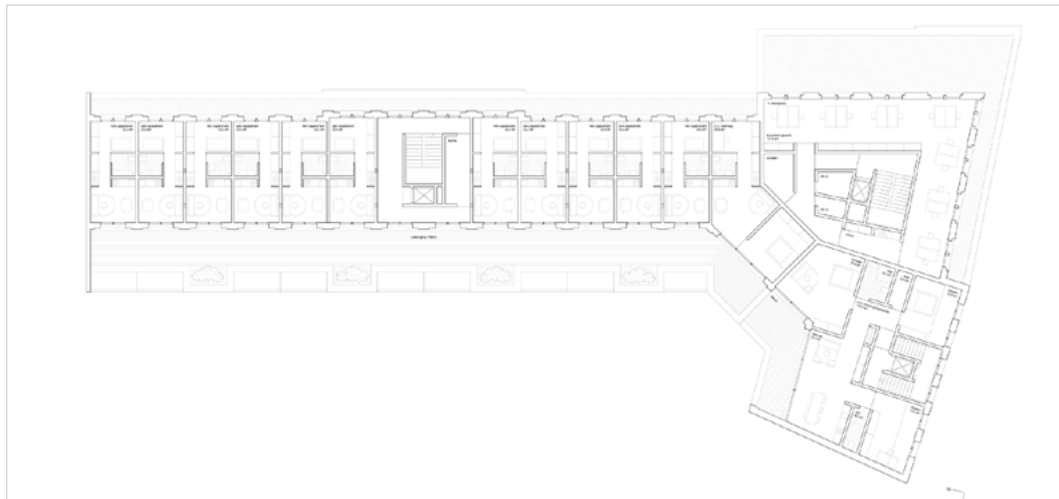
Kennwerte	Soll	IST	Soll	IST
BGF	9.000 m²	9.582 m² △	EUR Gesamt	24,5 Mio 29,90 Mio ▲
BRI	33.229 m³		EUR/m² BGF	2.722 3.120 △
MFL Gesamt	6.039 m²		MFL/BGF Ges.	0,63
MFL Wohnen	2.238 m²		MFL W/BGF	0,75 ○
MFL Büro	2.913 m²		MFL B/BGF	0,85 ▽
MFL Gewerbe	888 m²		MFL GEW/BGF	0,85 0,59 ▼

▲ Kennwerte und Tabellen

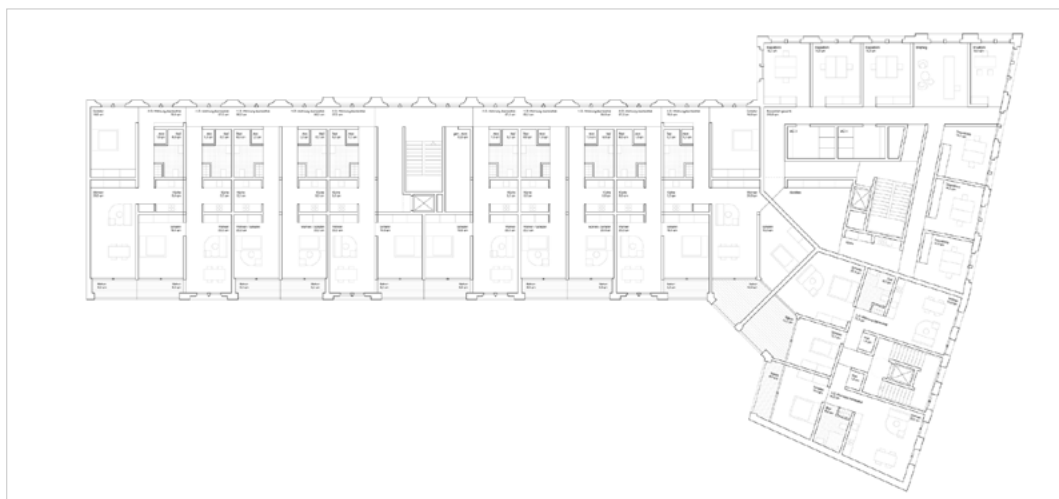


▲ Ansicht Grunerstraße

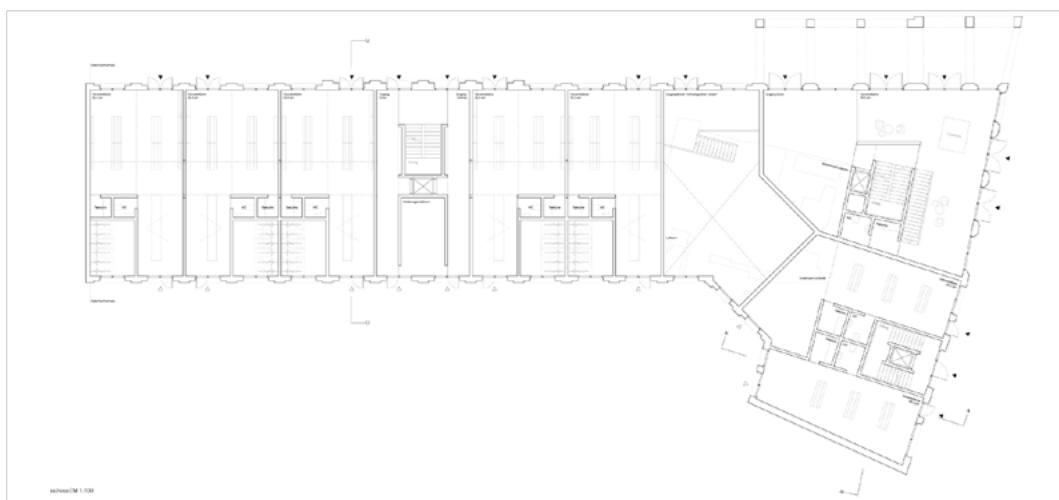
5002



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG



▲ Grundriss EG

5002

Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt: B1.1: EG: getrennte Eingänge in zentrales S-TRH, beidseitige Durchgänge in Hof mit KW-/Velo-Stp. // straßenseitig Gewerbe, LH: 5,2m, durchgesteckte Schotten, flexibel teilbar durch Stützenraster // 1.- 3. OG Gewerbe, LH: 3,2m, Mittelzone mit abgehängter Decke, LH: 2,4m, 3-Bund-Zellenbüros/open space, Bypass zum TRH B.1.2 // 4.-5.OG: Wohnen, straßenseitig verglaster Laubengang, 5-Spänner, durchgesteckte 1- bis 2-Zi-Whg., im O je eine 3-Zi-Whg. (2 Zi. hofseitig), Whg. mit hofseitigen Loggien, über Eck mit einer Tiefe von 4m // LH: 2,7m // Küchen/Bäder innenliegend // SG mit Miniapartments, Zugang über hofseitigen breiten Laubengang/Balkon, alle Schlafzimmer zur Grunerstr. // LH 2,85m // verspringende Schächte.

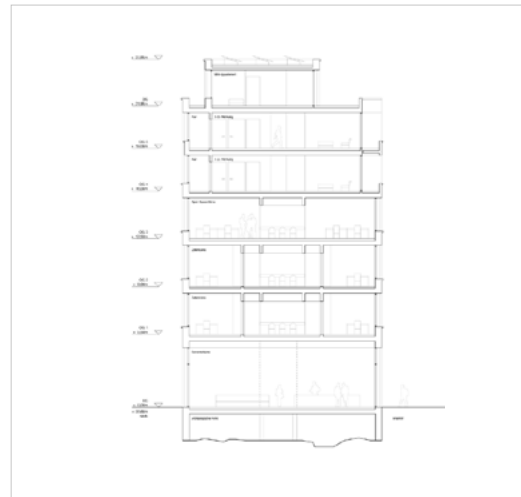
B1.2: Zugang unter Kolonnade, innenliegendes S-TRH mit Service-Kern // EG: LH: 5,2m, Gewerbe mit einläufiger Treppe ins UG // 1.-4.OG: LH: 3,0m, Zellenbüros/open space, SG: mit umlaufender Dachterrasse.

B1.3: EG: TRH an der Judenstr., beidseitig Gewerbe, LH: 4,7m // 1.-5.OG: 2-Spänner, 2- bis 3-Zi-Whg, LH: 2,7m, Loggien hofseitig // DG: LH hofseitig: 3,3m // 4-Zi-Whg. mit Dachterrasse zum Hof // UG für Gewerbe, Mieterkeller und Technik unter B1.2 u. B1.3.

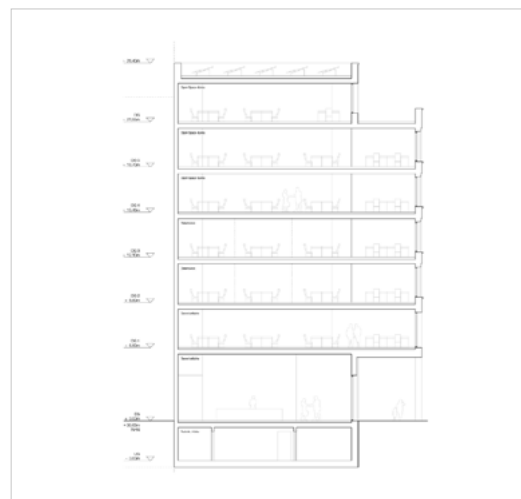
Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: B1.1 u.

B1.3: monolithisches Mauerwerk, d=50cm, verputzt.

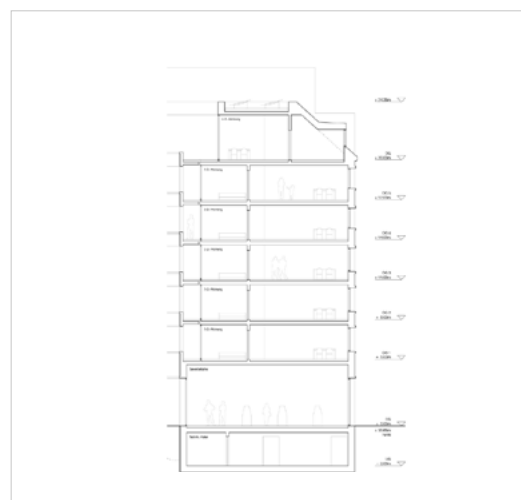
B1.2: tragende AW als Natursteinkonstruktion, d=40cm mit Innendämmung aus Hanfkalk/-beton // übereinander angeordnete Fenster, keine Auskragungen // über UG konventionelle Betondecken u. -unterzüge // OGs mit vorgefertigte Massivholzdecken, Innenausbau mit Holzständerwänden/-verkleidungen, Lehmbauplatten // Dachflächen als Retentionsflächen, PV, Gründächer // außenliegender textiler Sonnenschutz // Fernwärme.



▲ Querschnitt B1.1

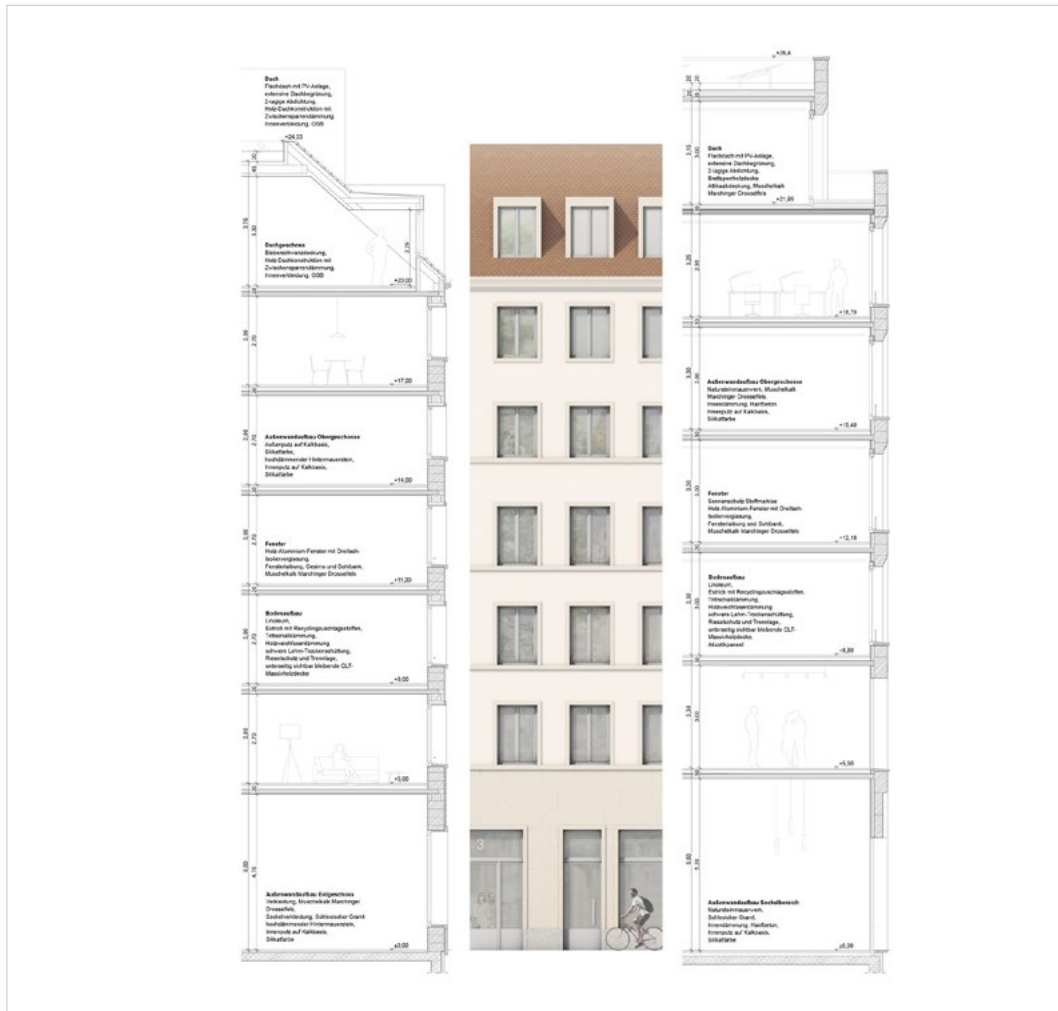


▲ Querschnitt B1.2



▲ Querschnitt B1.3

5002



▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN)



▲ Grundriss UG

5002

TGA & Konstruktion

WBM	
Zusammenfassung	+ ➡ notwendige mögliche Anpassungen mindern die Qualitäten des nachhaltigen und einfachen Bauen auf
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	+ ▲ B1.2 Natursteinfassade mit Handbeton zu gering dimensioniert-Flächenverlust! B1.1 u. B1.3 Dämmsteine nicht genauer beschrieben, passen aber in Dimension!
Komplexität / Funktionalität	- ▲ B1.1 Lastabtrag tragende Fassade DG mit Unterzug, nicht dargestellt- Geschosshöhe gering!
Flexibilität	+ Tragwerk schlüssig, erlaubt hohe Flexibilität
Technische Umsetzbarkeit	- ▼ B1.1 lichte Höhe 2,7m zu gering!, B1.1 verglaster Laubengang als Fluchtweg ist zu prüfen, TGA Schächte nicht übereinander angeordnet
Einfach Bauen	+ monolithische Fassade positiv bewertet, Holzdeckenaufbau mit nachhaltigem Schichtaufbau (Weichfaserdämmung u. Trockenlehmschüttung),

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht	
Baugrenzen, Baulinien	+ ▲ Mittelrisalit an Gebäude 1.1 muss genehmigt werden; nicht eindeutig prüfbar, da nicht dargestellt
Gebäudehöhen (TK, StaffelG)	++
Dachformen	++
Lärmschutz (Wohnunsausrichtung, Freisitze)	- ▲ Nachweis Lärmschutz Staffelgeschoss erforderlich wegen direkter Orientierung der Wohnungen zur Straße; Jüdenstr: Verstoß gegen TF 5.3; heilbar
Abstandsflächen	++
Genehmigungsfähigkeit	+

Denkmalpflege

Landesdenkmalamt	
Gliederung der Gebäude, Fassaden	- Fassade schematisch
Gebäudehöhen	+ Mit 25,85m etwas niedriger als die meisten anderen Entwürfe
Umgang mit dem Bodendenkmal	- Lage Fahrstuhlschacht Unterbau im Denkmalbereich

Funktionalität, Nutzungsverteilung

WBM	
Zusammenfassung	+ ▼ Grundrisse Büro und Gewerbe gut, Wohnungsgrundrisse in Ordnung, aber Verbesserungspotential, Erschließungssystem nicht gut
Innere Erschließung	-- ▼ Zugangsbereiche: B 1.1: gleichwertiger Zugänge für Büro & Wohnen, kein repräsent. Antritt Büro, B1.2 überdimens. Antritt Büro; tote Fläche als archäol. Fenster; TH B1.3 an Fassade + toter Raum im EG
Barrierefreiheit	++ ▲ mit Ausnahme der inneren Erschließung der 2-geschossigen Gewerbeeinheit in B1.2 gegeben (2. Ebenen nur über den externen Vertikalerschließungskern barrierefrei erschlossen)
Grundrissqualität Gewerbe	++ Grundrisse Gewerbe bei allen 3 Gebäuden gut, hohe Flexibilität; B1.2: Arkadenhöhe nur über EG => gute Belichtung im 1. OG
Grundrissqualität Büro	++ B1.1: Grundrisse Büro flexibel sowohl Großraum als auch Zellen, Teilbarkeit in 1-4 Einheiten B1.2: Grundrisse Büro gut
Grundrissqualität Wohnen	+ ➡ B1.1: Grundrisse funktional, im RG Wohnräume zum Hof, im SG Schlafräume zur Straße (Lärm!) orientiert; Innenecke 4 m tiefer Balkon => zu dunkel; B1.3: WE durchgesteckt, Fördergrößen OK, Innenecke dunkel
Wohnungsschlüssel	+ ▲ Wohnungsschlüssel 1.1 relativ hoher Anteil 2 Zi. Wohnung, aber heilbar; Wohnungsschlüssel 1.3 gut
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	++ ausreichend Stellplätze Fahrrad vorgesehen in 1.1
Regenwasser - Flachdachbereiche	++ ausreichend große Flachdachbereiche
Integration "Restflächen" UG	-- keine Nutzung Restflächen
Sonstiges	

▲ Bewertungen durch die Sachverständigen



Die drei Häuser in Los 1 sind als urbanes Ensemble aus feinkörnig differenzierten Einzelbausteinen angemessener Autonomie geplant. Alle drei Häuser eint, in Grundriss, Aufriss und Konstruktion die Haltung von unaufgeregter Modernität und Dauerhaftigkeit. Sie sind diszipliniert und zeitlos in Struktur und Erscheinung. Mit dosierter Extravaganz sind sie ästhetisch nachhaltig und angemessen in Ort und Funktion.



5003

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	+	324m ² über Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGF)	-	2.985 €/m ² BGF, 10% über Vorgabe
Rohbau	→	liegt im Durchschnitt aller Teilnehmer
Fassade	↓	hofseitig teilweise Natursteinfassaden, Natursteinlisenen
Untergeschosse / Baugrube	▲	einfache TGA, keine Zulagen, Flächenverhältnisse

▲ Bewertung durch die Sachverständigen

Baukörper / Kubatur: B1.1: Rhythmisierung über mittigen, leicht vorgesetzten zweiachsigen Risalit // Staffelgeschoss zur Straße // hofseitiger Rücksprung der drei letzten Geschosse.

B1.2: zweigeschossige Kolonnade mit Gebäudevorsprung und Trauf- und Gesamthöhe zeichnen Eckbau aus („besonderes städtebauliches Gewicht“) // Flucht Grunerstraße mit Gurtbögen überspannt // Staffelgeschoss.

B1.3: eigenständiger Baukörper mit Berliner Dach vierachsig im Erdgeschoss mittlere Achsen zu Schau- fenster zusammengefasst // drei Gauben in Verlängerung der Fensterzwischenräume der Obergeschosse.

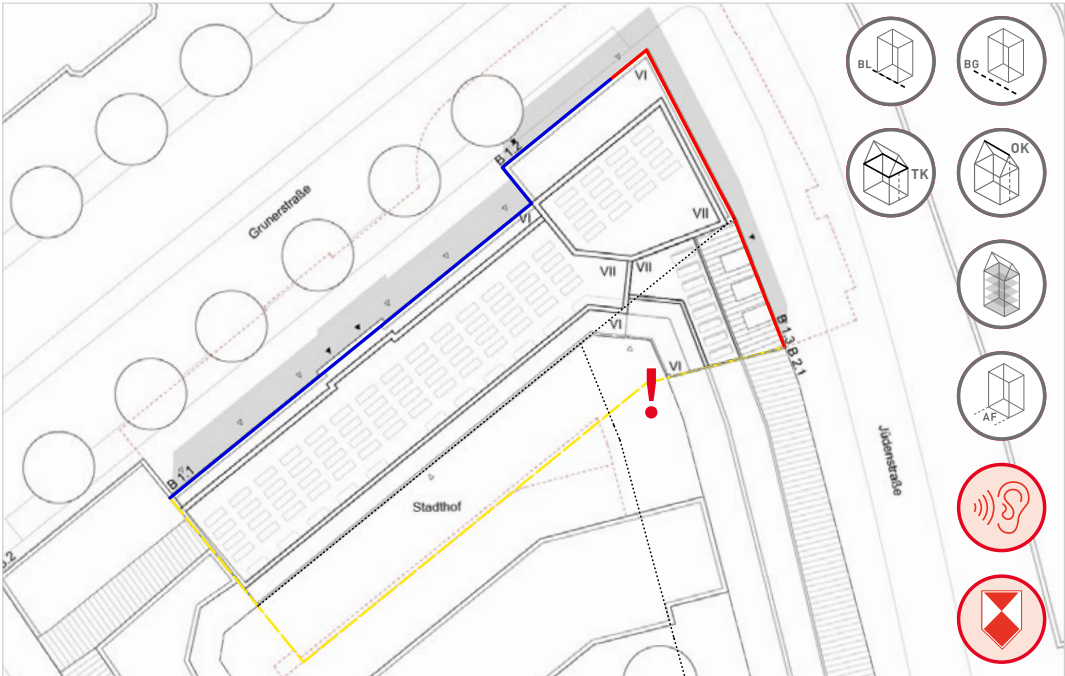
Fassaden / Adressbildung: B1.1: Reduktion der Fensteranteile vom Gewerbe (EG) über Büro (1.-3.) zum Wohnen (ab 4.) zur Grunerstraße, hofseitig erhöht sich Öffnungsgrad mit Höhenentwicklung // heller Kalkstein zur Grunerstraße, Fenster als Holzalukonstruktion mit Festverglasung mit schmalen Randöffnungen in Obergeschossen // im Hof abweichend ausschl. EG mit Kalkstein, darüber Putz // Südfenster mit textilem Sonnenschutz // Staffelgeschoss tritt hinter ausformulierter Attika der Hauptfassade zurück // Adressbildung ausschl. durch leicht hervortretenden Risalit. B1.2: differenzierte Laibungstiefen und Deckengurte gliedern Fassade // Kalksteintafeln straßenseitig. Fenster als Holzalukonstruktion, entlang Jüdenstraße mit textilem Sonnenschutz // im obersten Geschoss sind die Fenster tiefer in die Laibungen gesetzt und betonen somit Tiefenwirkung der Fassade // Gebäudevorsprung erhält in den ersten drei Achsen oberhalb des Durchganges in der Ansicht Jüdenstraße Blindfenster.

B1.3: monolithische Außenwandkonstruktionen aus Dämmziegeln // EG mit Kalksteintafeln bekleidet, Obergeschosse mit durchgefärbtem Strukturfeinputz mit Kammzug // Fenstertüren als Holzalukonstruktion, straßenseitig mit textilem Sonnenschutz und fein gegliederten Brüstungen.

Integration Archäologie (EG / UG): Zugang gleich Gewerbe ohne Hervorhebung in Fassade integriert // Luftraum über Fenster von Foyer Haus 1.2 einsehbar // Längsunterzüge weiten Tragskelet in Decke über EG der Obergeschosse im Bereich Mittelstützen auf // über Kern Haus 1.2 als zweiten Rettungsweg und behindertengerecht angebunden // unklare Darstellung des Aufzugkerns B1.1 in UG.

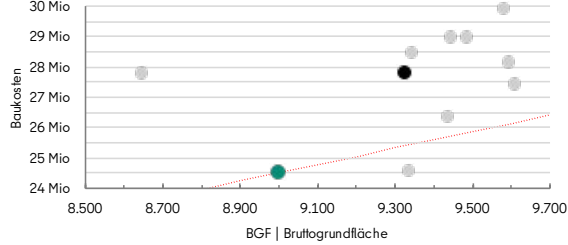
▲ Text der Vorprüfung

5003



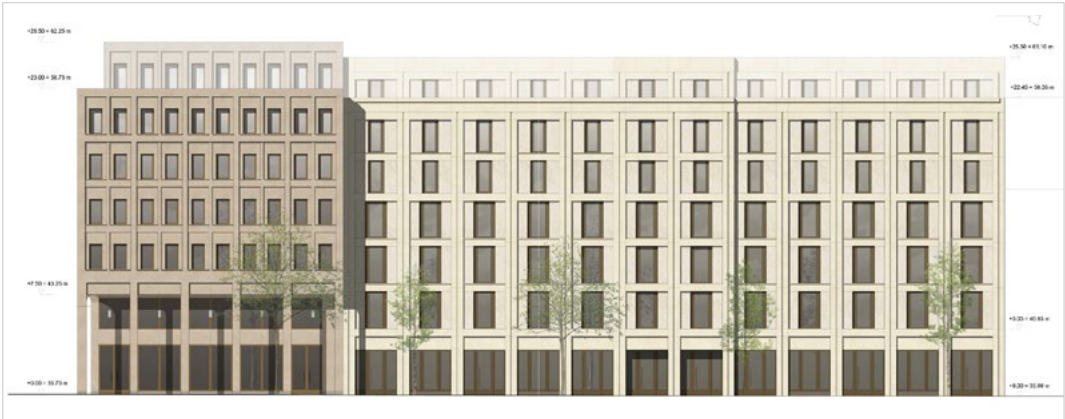
▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben

	WE	WFL	Anteil an	WE
	Anzahl	[m²]	WFL Ges.	Größe [m²]
			in %	Ø Förderfähig
1 Zi.	26	1.000 m²	48%	38 m² 40 m²
2 Zi.	6	398 m²	19%	66 m² 54 m²
3 Zi.	10	706 m²	34%	71 m² 70 m²
4 Zi.				82 m²
5 Zi.				93 m²
Gesamt	42	2.104 m²	100%	



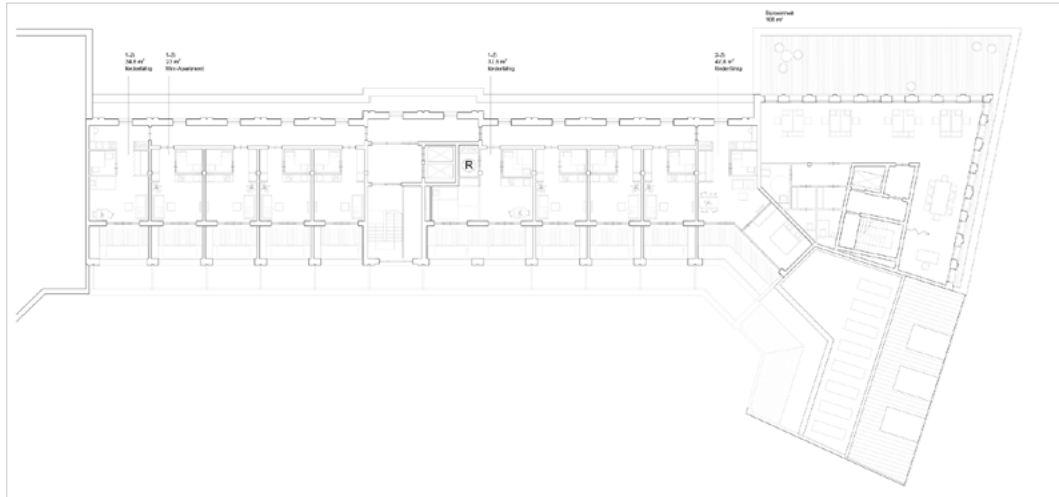
Kennwerte	Soll	IST	Soll	IST
BGF	9.000 m²	9.324 m²	EUR Gesamt	24,5 Mio 27,83 Mio
BRI	34.319 m³		EUR/m² BGF	2.722 2.985
MFL Gesamt	5.961 m²		MFL/BGF Ges.	0,64
MFL Wohnen	2.104 m²		MFL W/BGF	0,75
MFL Büro	3.073 m²		MFL B/BGF	0,81
MFL Gewerbe	784 m²		MFL GEW/BGF	0,85 0,61

▲ Kennwerte und Tabellen

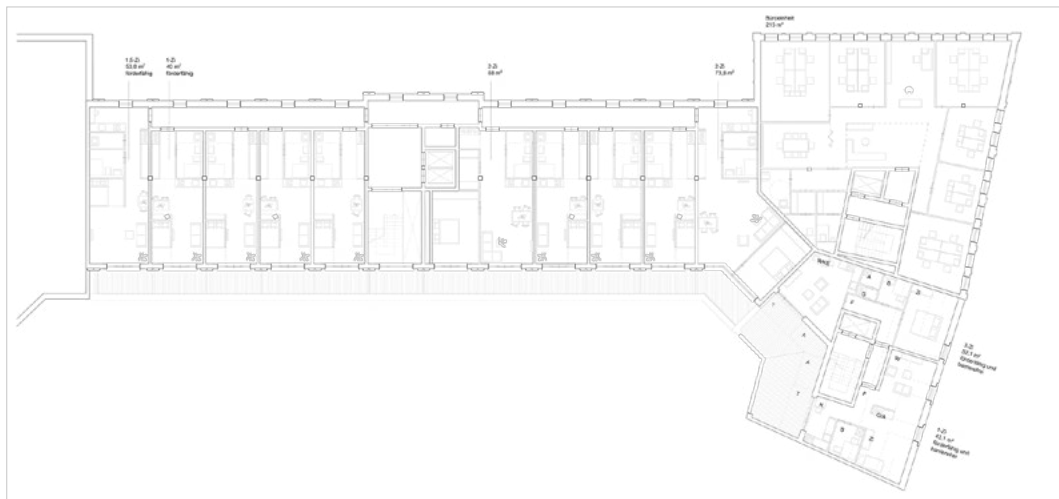


▲ Ansicht Grunerstraße

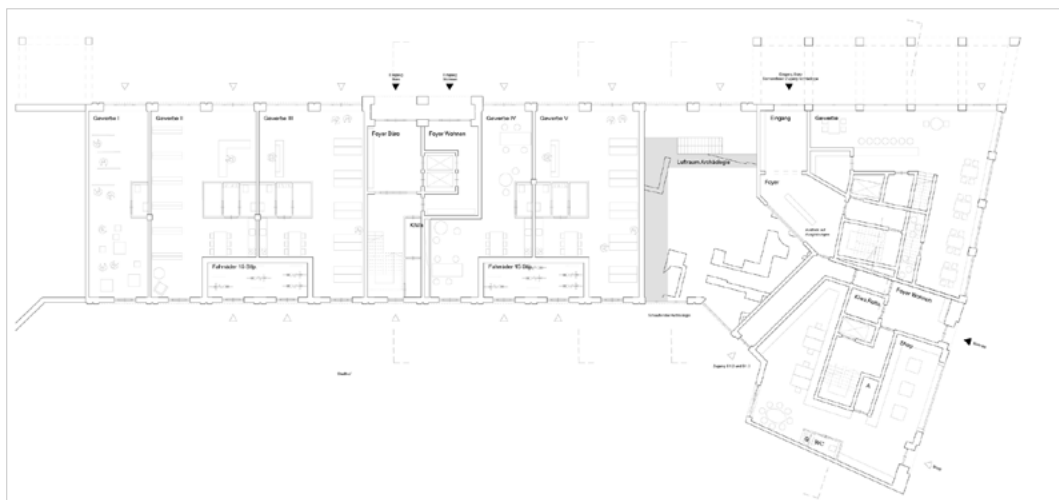
5003



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG



▲ Grundriss EG

5003

Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt: B1.1:

EG durchgestecktes Gewerbe, Anlieferung über Hof // separate Foyers führen zu mittiger Vertikalerschließung // 1.-3. Bürogeschoss mit je bis zu vier Einheiten (400 m² max.) // darüber 2 2/3 Wohnebenen mit 30 WE // Wohnungen über straßenseitige Flure erschlossen (Lärmschutz) // Struktur durch Tragwerk bestimmt (12 Achsfelder) // Büro als Dreispänner mit mittigen Nebennutzflächen // 1-/2-Zimmerwohnungen i.d.R. südorientiert, Stirnseiten durchgesteckt // ergänzend Oberlicht der flurseitigen Türen möglich // hofseitig Freisitze.

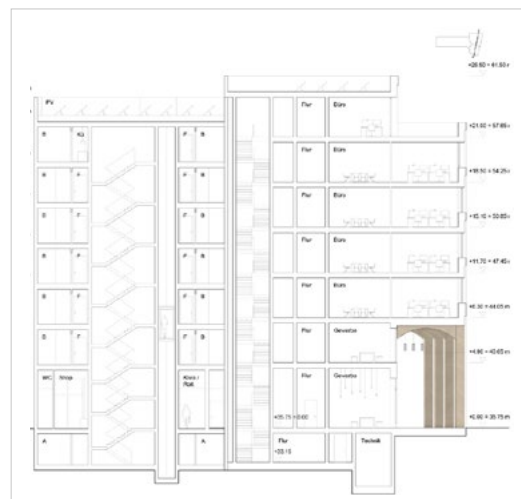
B1.2: EG Gewerbe, darüber Büroflächen // zentral angeordneter Kern über Foyer Grunerstraße und Zugang Hof angebunden // niveaugleiche Kopplung mit Flächen Haus B1.1 textl. beschrieben // Gewerbe EG über einläufige Treppe parallel Judenstraße mit 1. OG verbunden // freie Fassade ermöglicht flexible Nutzung, Nebenflächen rückwärtig bei Kern.

B1.3: Gewerbe im EG durchgesteckt // zentraler Kern erschließt Zweispänner der Obergeschosse // UG mit Abstellräumen für Gebäude B1.1 und B1.3 // Sicherheitstreppenräume (B1.3 light) // Länge Stichflure B1.1 überschreiten geringfügig max. Länge, Kompensation über rauchabschnitte der Flure // keine Feuerlöschanlage, Druckbelüftung über BMA in Teilbereichen // seitige Zugänge rechterhand zum Wohnen in Obergeschossen, linker Hand zu Gewerbe mit Schaufenster mittig Fassade // Vertikalererschließung zentral im Gebäude und über Flur mit Hof verbunden // Wohngrundrisse in Obergeschossen mit großen Flurzonen // Schlafen zur Judenstraße, Wohnbereiche einschl. Loggien zum Hof.

Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: gemischte Bauweise aus Stahlbeton (EG, UG, Kerne), Mauerwerk, Holz/-verbund entspr. Muster-Holzbaurichtlinie (durchgängig Holzhybriddecken) // Vorhangfassaden (schwer entflammbar) // Tragwerk 1.1 Raster 4,07 m, Mittelrisalit 4,30 m entspr. Schottenweite Wohngrundrisse // Rastermaß Mittelstützen in Büroebenen 1.2 aufgeweitet // Innenausbau mit Holz und Leimbauplatten vorgesehen // Technikflächen im UG // zwei Fahrradräume mit je 15 Stellplätzen zum Hof in B1.1 angeordnet // kompakte Kubatur mit hohem Dämmstandard // ca. 30 % Perforation der Fassaden gegen thermische Lasten und Lärmemissionen // mech. Lüftung mit Wärmerückgewinnung ergänzend vorgesehen // Wärmeversorgung über Fernwärme, zzgl. PV-Anlage.



▲ Querschnitt B1.1



▲ Längsschnitt B1.2 und B1.3

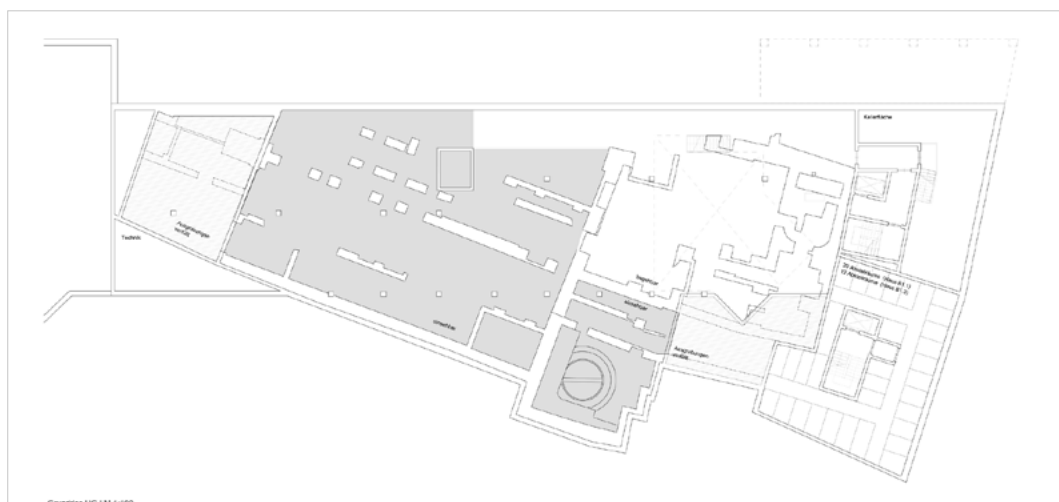


▲ Querschnitt B1.3

5003



▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN)



▲ Grundriss UG

5003

TGA & Konstruktion

WBM

Zusammenfassung	++	↑	schlüssig durchgearbeiteter Beitrag mit innovativen Ansätzen
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	++		Bauteilaufbauten schlüssig, GEG Standard erreichbar, B1.1 u. B1.2 Fassade als Massivholzwand mit Wärmedämmung und Naturstein Verkleidung, HBV Decken (könnten größere Spannweiten tragen)
Komplexität / Funktionalität	+		Lichte Höhe 3,05 für Gewerbe geeignet,
Flexibilität	++		Raster schlüssig in allen Gebäudeteilen entwickelt,
Technische Umsetzbarkeit	++		schlüssiger Lastabtrag, gutes Achsmaß für Raster, hoher Vorfertigungsgrad möglich, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Einfach Bauen	++		nachhaltige Baustoffe richtig eingesetzt, Lochfassade max. 30% Öffnungsanteil

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht

Baugrenzen, Baulinien	+	↑	nicht dargestellt; falls Gebäude 1.2 und der Mittelrisalit in 1.1 in den Straßenraum vorrücken ist das ggf. zu genehmigen
Gebäudehöhen (TK, StaffelG)	+	↑	Staffel an Judenstraße muss weiter zurückweichen
Dachformen	++		
Lärmschutz (Wohnunsausrichtung, Freisitze)	-	↑	Judenstraße: Verstoß gegen TF 5.3; heilbar
Abstandsflächen	++		
Genehmigungsfähigkeit	+		

Denkmalpflege

Landesdenkmalamt

Gliederung der Gebäude, Fassaden	-		Fassade schematisch
Gebäudehöhen	+		Mit 22,45m TH und 25,5m FH etwas niedriger als die meisten anderen Entwürfe
Umgang mit dem Bodendenkmal	-		Lage Fahrstuhlschacht im Denkmalbereich

Funktionalität, Nutzungsverteilung

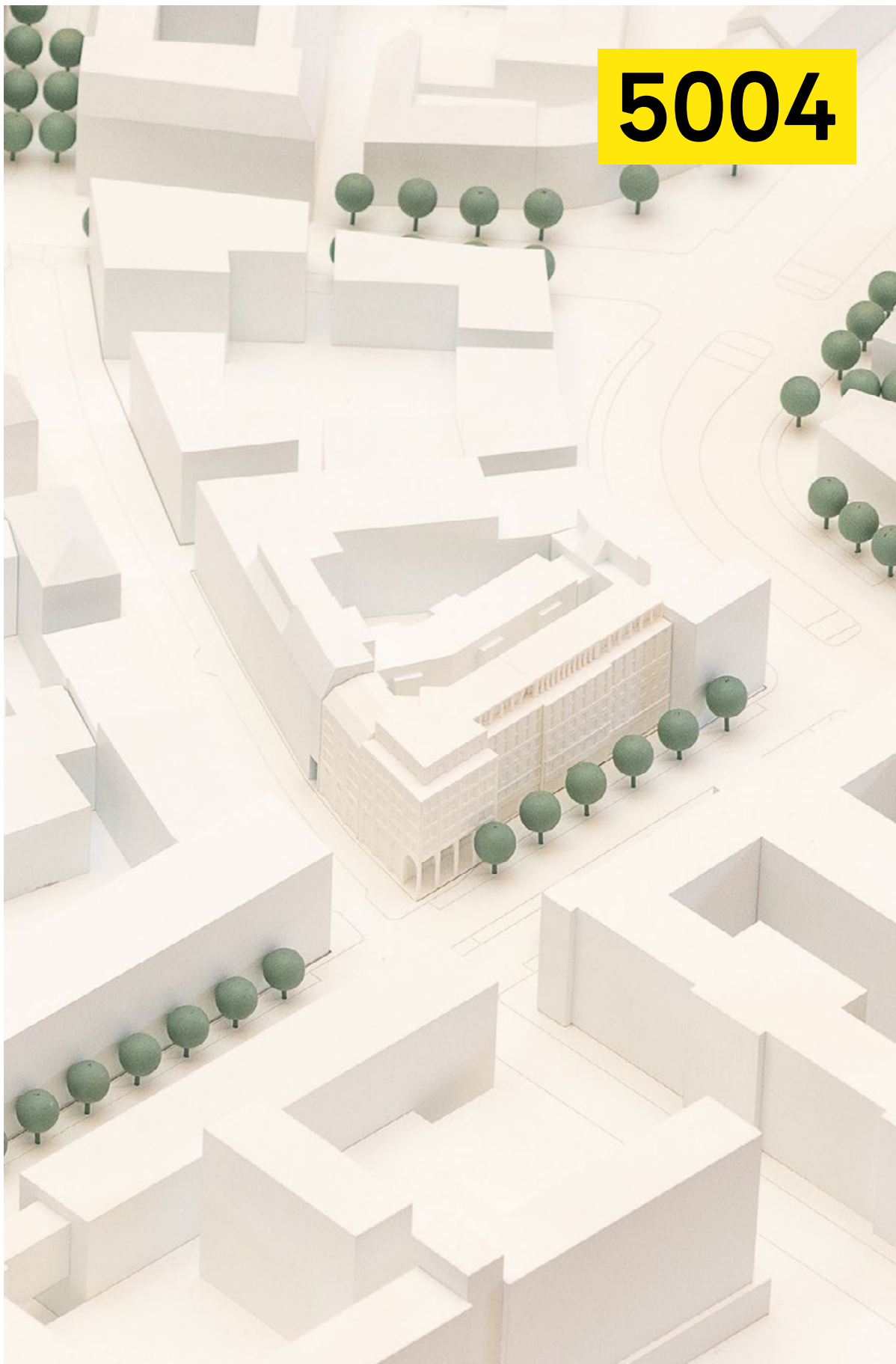
WBM

Zusammenfassung	-	▼	Grundrisse Büro und Gewerbe in Ordnung; Grundrisse Wohnen schwierig, da nicht lärmkonform; Erschließungssysteme unglücklich
Innere Erschließung	-	↓	B1.1: eher flächenintensiv, großes Foyer für Büro, ungenutzter Teilbereich; B1.2 OK, Erschließung Fundstätte flächenintensiv; B1.3: sehr flächenintensiv, EG zerschnitten, Wohngrundrisse mit viel interner Erschließungsfläche
Barrierefreiheit	++	→	mit Ausnahme der inneren Erschließung des zweigeschossigen Gewerbeeinheit (EG/1.OG) in Haus B1.2 gegeben (hier nur indirekt über Haustreppenhaus möglich)
Grundrissqualität Gewerbe	+	→	B1.1: Grundrisse klar strukturiert, gut teilbar, alle mit Lieferzugang zum Hof; B1.2: in Ordnung, kein Zugang über Judenstraße, B1.3: Grundriss schwierig und wenig kompakt/übersichtlich, aber teilbar
Grundrissqualität Büro	++		Niveaugleichheit von B1.1 und B1.2; Bürogrundrisse gut und flexibel teil-/schaltbar; Großraum und Zellenbüros möglich, gegliedert über innenliegende Sanitär- und Büronebenflächen
Grundrissqualität Wohnen	-	▲	Haus B1.1: Grundrisse insg. funktional; an Enden durchgesteckt, sonst Hof orientiert; Haus B1.3: funktionierende Grundrisse, allerdings 2 von 3 Zimmern zur Straße orientiert-> Lärmproblem, alle WE durchgesteckt
Wohnungsschlüssel	+	↑	Wohnungsschlüssel 1.1 - sehr viele 2. Zi. Wohnung (nach Angabe Verfasser), aber heilbar; 1.3: Wohnungsschlüssel in Ordnung, wenngleich etwas großer Fokus auf 3-Zi Wohnungen
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	++		Fahrradstellplätze ausreichend
Regenwasser - Flachdachbereiche	++		Flachdachbereiche ausreichend
Integration "Restflächen" UG	-	▲	Restflächen an der Grenze zu Haus 3.2 als Technikfläche genutzt, aber Zugang offen; keine Nutzung Restfläche zur Grunerstraße dargestellt aber archaischen Fenster zugeordnet
Sonstiges	++		alle Gewerbe (I-V) haben rückwärtige Erschließung; Vorteilhaft zur Anlieferung der Gewerbeeinheiten

▲ Bewertungen durch die Sachverständigen



Der Entwurf folgt dem Leitbild einer sensiblen Rücksichtnahme auf die Historie des Ortes. Ziel ist es, eine Architektur zu schaffen, die die Geschichte sichtbar macht und gleichzeitig eine robuste Grundlage für zukunftsfähige Nutzungen bietet.



5004

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	+	337m ² über Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGFr)	+	2.632 €/m ² BGFr, 3% unter Vorgabe
Rohbau	↑	konventioneller Stahlbetonrohbau
Fassade	↑	kaum Naturstein, viel WDVS
Untergeschosse / Baugrube	→	liegt im Durchschnitt aller Teilnehmer

▲ Bewertung durch die Sachverständigen

Baukörper / Kubatur: Differenzierung der Häuser durch Fassadendetailierungen, Spiel mit Motiv der Arkaden-/Kolonnaden, markante Ausbildung der Staffelgeschosse, Höhenstaffelungen im Sockel.

B1.1: 6 Geschosse + SG, TH 22,4m zuzügl. Geländer, SG: 26m // Betonung durch Mittelrisalit (T= 0,9m), Staffel mit Arkadenlaubengang, beidseitig flankiert durch Kolonnaden // GH: EG: 5,5m, 1.-3.OG: 3,44m, 4.-5.OG u. SG: 3,1m, UG 2,7m // hofseitige TH: 15,4m, FH: 25,5m.

B1.2: 6 Geschosse + SG, Eckbetonung durch leicht erhöhte TH: 23m zuzügl. Geländer u. SG: 26,8m // Rücksprung SG straßenseitig über Eck: 3m // EG/1.OG: 2-geschoss. Kolonnade, seitlich als Arkade ausgebildet, Tonnengewölbe, Scheitel: 8,25m, Kämpfer: 6m // GH: EG: 5,48m, 1.- SG: 3,45m.

B1.3: 6 Geschoss + Mansarddach, TH: 20,5m, MTH: 24,3m, FH: 25,4m // hofseitig Terrasse, TH: 20,6m // GH: EG: 5m, 1.-5.OG: 3,1m, DG zum Hof: 4,4m // OKFFB von B1.1 u. B1.2 über 22m.

Fassaden / Adressbildung: Dreieggliederte Fassade, differenzierte Gestaltung der Häuser durch Materialität, Detaillierung mit Lisenen, Gesimsen, profilierten Faschen u. Farbigkeit und Bogen-/Kolonnadenmotiv mit Verweis auf Rotes Rathaus, Nikolaiviertel u. historisches Elektrizitätswerk.

B1.1: Sockel EG/1.OG aus Naturstein/Muschelkalkfliesen, in der Höhe leicht verspringend // 80cm vorspringender Mittelrisalit, betont durch Arkaden-gang als oberer Abschluss mit seitlicher Fassung durch Laubengang-Kolonnaden, getragen durch schmale Stützen // Fassadenöffnungen 5.- u. 6.OG gestalterisch zusammengefasst mit bodentiefen Fenstern für dahinter liegende „Wohnpassage // OGs mit Kratzputz // helle Beigetöne // BRH Büros: 0,8m, OGs bodentiefe Fenster // schlichtere Hof-fassade mit Terrassenband (4.OG) u. Balkonen (5.-6. OG), versetzte Fensterachsen in den Wohngeschossen // gemeinsamer Zugang über tiefen Rücksprung im Mittelrisalit, TRH mit Durchgang zum Hof // Hof-

fassade mit klarer Trennung Gewerbe/Wohnen durch Stafflrücksprung im 4.OG.

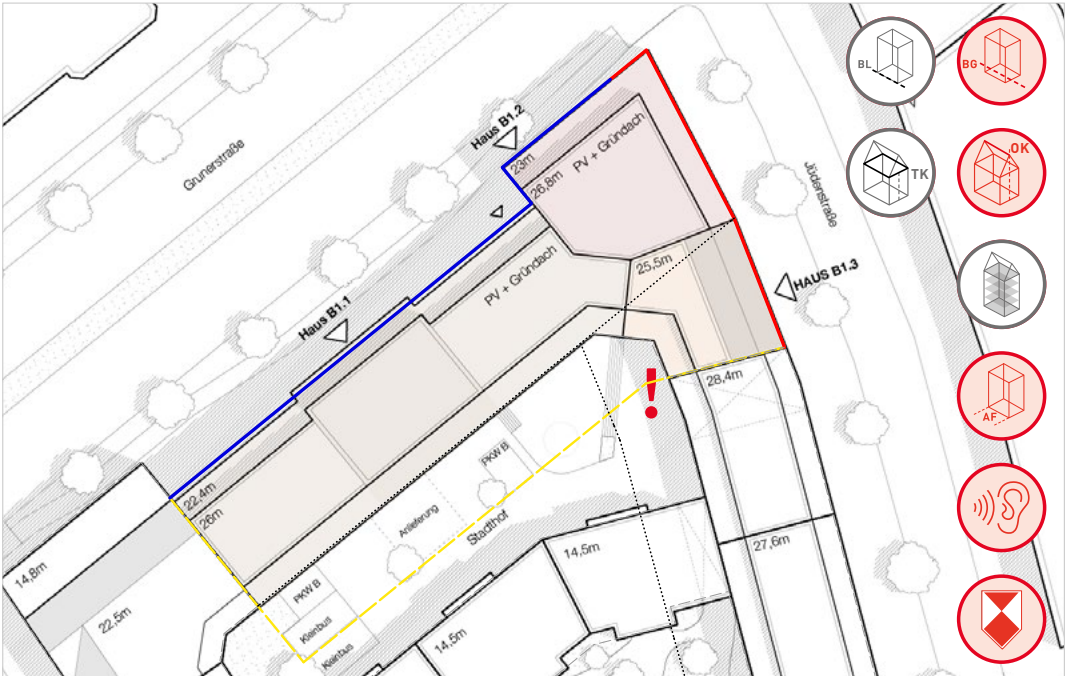
B1.2: Sockel EG/1.OG mit 4-achsiger Kolonnade, seilt. Abschlüsse als Arkade, Tonnengewölbe, innere EG-Fassade mit großen bogenförmigen Öffnungen, Gliederung durch Klinkerriemchen // OGs mit Struktur-Kratzputz mit rasterförmiger Einfassung von Fensterpaaren mit vorgehängten Klinker-Bändern/Lisenen // Fortführung des Bogenmotivs an Sockel-Fassade Jüdenstr. u. im SG // OGs: BRH: 0,3m, kein Geländer, lediglich Kippfenster // hofseitiges Hoch-parterre mit Treppensitzpodest // Fassadenfarbe: „entsättigter Roséton“, Ergänzungen durch „leicht gebrochene Orange- u. Beigetöne“, Zugang Gewerbe unter Kolonnade, Gewerbezugang am Eck.

B1.3: Sockel aus Backsteinelementen, H: 8m // 1. OG mit drei runden Öffnungen (dahinter Wohn-Essbereich) // OGs vorwiegend verputzt // Markierung TRH durch Backsteingesims // breite bodentiefe Fenster // DG mit Dachziegel u. DF-Fenstern // hof-seitige Balkone ab 1.OG // mittiger Eingang in stra-ßenseitiges TRH.

Integration der Archäologie EG / UG: Zugang Archäologie seitlich der Arkade, Bogen-Doppelschwünge, Galerie, 1-läufige Treppe in UG, Aufzug über B1.2 als Durchlader // hofseitiges Podest (+1,2m) mit Oberlicht u. Einsicht in Klärbrunnen // Lage Fahrstuhl B1.1 über Denkmalbereich.

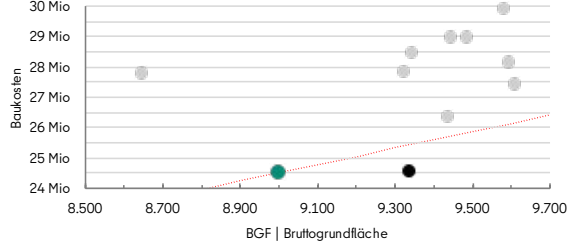
▲ Text der Vorprüfung

5004



▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben

	WE	WFL	Anteil an	WE
	Anzahl	[m²]	WFL Ges.	Größe [m²]
			in %	Ø Förderfähig
1 Zi.	33	1.109 m²	55%	34 m² 40 m²
2 Zi.	10	536 m²	26%	54 m² 54 m²
3 Zi.	5	384 m²	19%	77 m² 70 m²
4 Zi.				82 m²
5 Zi.				93 m²
Gesamt	48	2.029 m²	100%	



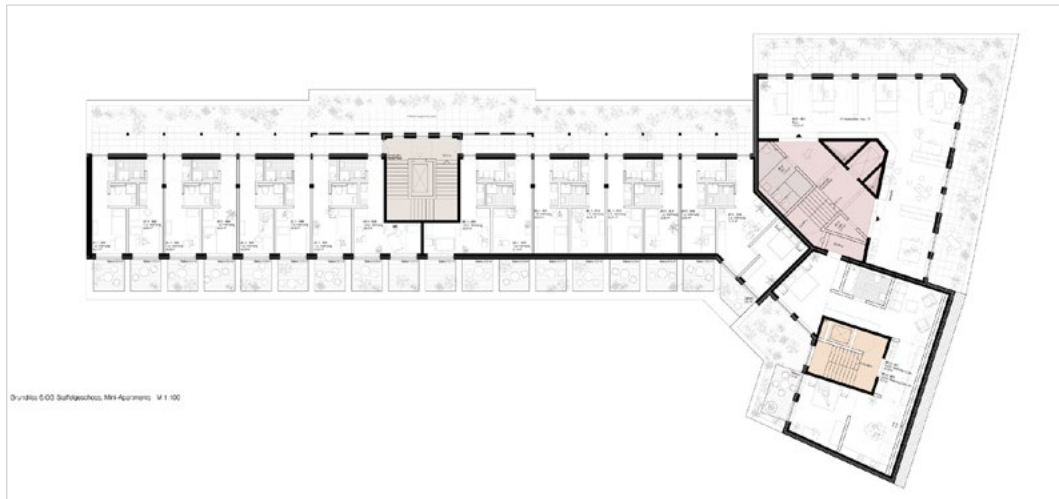
Kennwerte	Soll	IST	Soll	IST
BGF	9.000 m²	9.337 m²	EUR Gesamt	24,5 Mio 24,57 Mio
BRI		32.545 m³	EUR/m² BGF	2.722 2.632
MFL Gesamt		5.919 m²	MFL/BGF Ges.	0,63
MFL Wohnen		2.029 m²	MFL W/BGF	0,75 0,71
MFL Büro		3.046 m²	MFL B/BGF	0,85 0,80
MFL Gewerbe		844 m²	MFL GEW/BGF	0,85 0,65

▲ Kennwerte und Tabellen

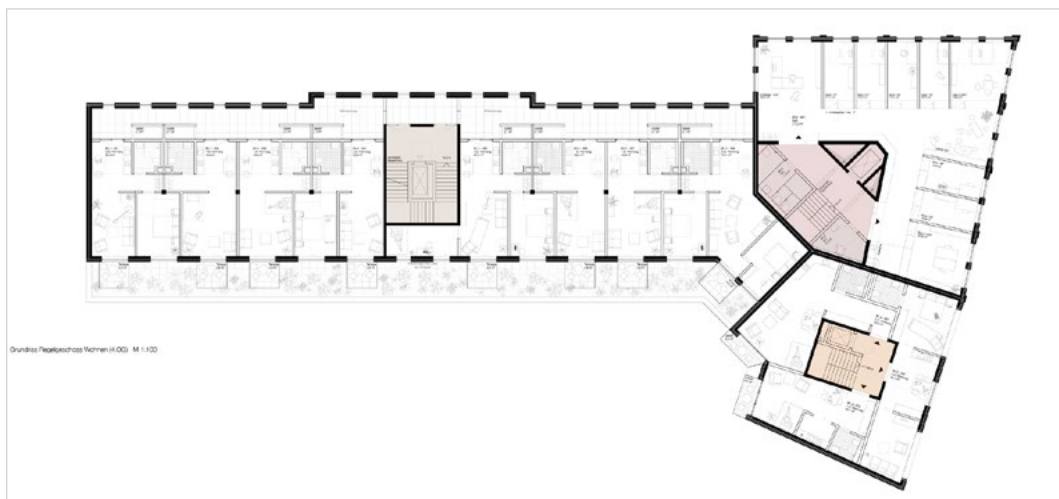


▲ Ansicht Grunerstraße

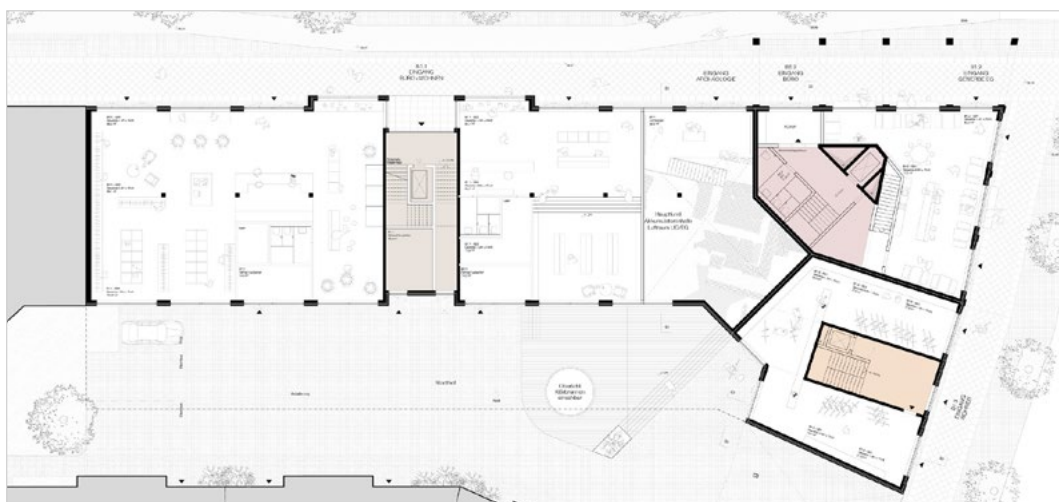
5004



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG Wohnen (4.OG)

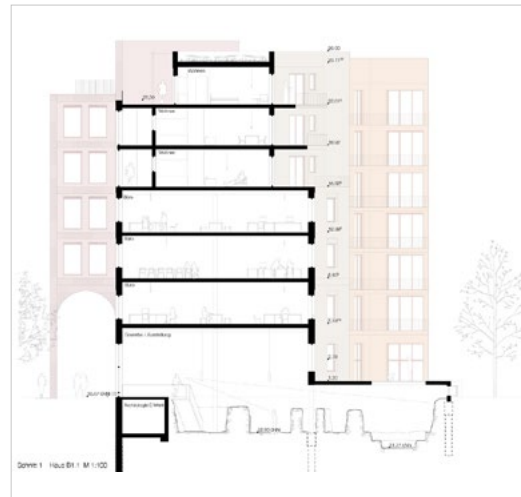


▲ Grundriss EG

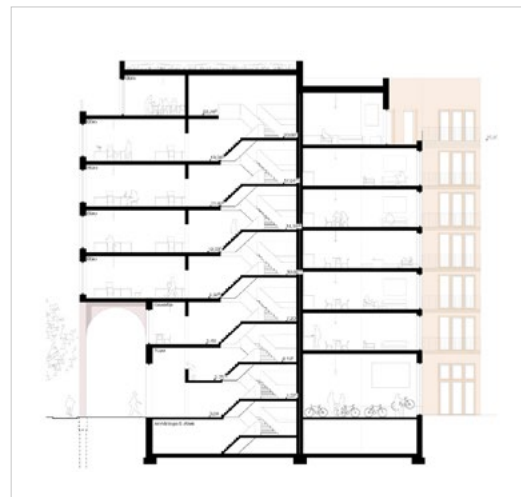
5004

Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt: B1.1: zentraler, durchgesteckter S-TH-Kern mit Durchgang zum Hof für alle Nutzungen, 3 Räume für Velo-Stp. // EG: 2 Gewerbeeinheiten, 1. - 3.OG Gewerbe, Varianten open space/3-Bund-Zellenbüros, innenliegende Service-Schiene, LH: 3,17m // 4. u. 5.OG Wohnen, „Wohnpassage“/verglaster Laubengang beidseitig des TRH, Erschließung von je 4 Whg., durchgesteckt mit 1-, 2- u. 3-Zi, kleine Abstellräume an Laubengang, ausschl. Küchen/Bäder zur Straße // LH: 2,8m // hofseitig intensiv begrünte Dachflächen mit Terrassen // SG: Mini-Appartments, breiter überdachter offener Laubengang (Arkade/Kolonnade), beidseitig TRH Erschließung von 8 bzw. 7 sehr kompakten 1- bis 1,5-Zi-Whg, straßenseitig Bäder/Küchen an intensiv begrünter DF // hofseitig Balkone. B1.2: EG: Foyer, S-TRH, angelagerte Nebenräume // EG Gewerbe übereck, LH: 5,1m, einläufige Treppe ins UG mit Lager // OGs: Gewerbe open space/Zellenbüros, übereck, WCs am Kern, LH: 3,1m (SG: 2,95m). B1.3: mittiges TRH (kein Sicherheits-TRH) // EG: Laden, teilbar, keine WC/Nebenräume, LH: 4,7m // OGs: Wohnen, 3-Spänner // 1.-5.OG: 2x1-Zi-Whg, hofseitig mit Balkon, 1x2-Zi-Whg mit Zimmern ausschließlich zur Straße u. ohne Freisitz // RH: 2,8m // SG: 1-Spänner, 3,5 Zi-Whg, 2 Zimmer zum Hof mit Dachterrasse // LH: 3,9m // UG unter B1.2 und B1.3 für Mieterkeller, B1.1 mit straßenseitiger Haustechnik // Grundriss 1.OG nicht gezeigt.

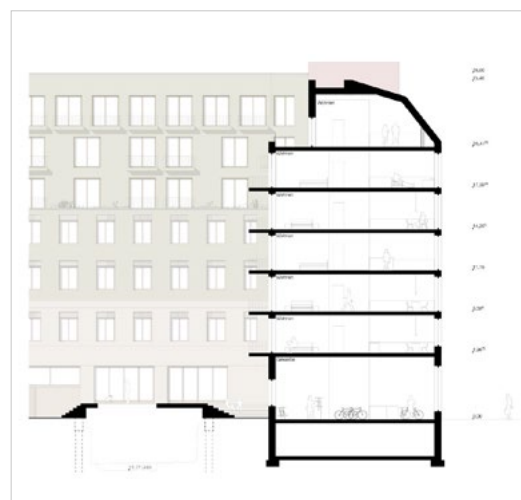
Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: Tragendes Kalksandsteinmauerwerk (lt. Verfasser auch Porenbeton od. Stahlbeton möglich), Flachdeckensysteme // Erläuterungstext mit ausführlicher Beschreibung des Lastabtrags, Aussteifung u. Verwendung nachhaltiger Baustoffe // Dächer mit PV bzw. intensiv begrünt // zum Teil verspringende Strangführungen B1.1 bis B1.3.



▲ Querschnitt B1.1



▲ Querschnitt B1.2

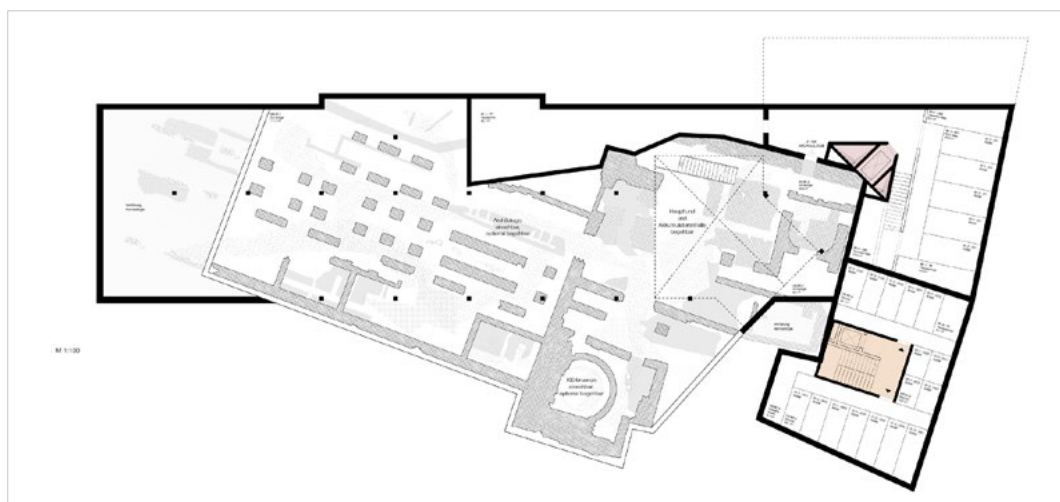


▲ Querschnitt B1.3

5004



▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN)



▲ Grundriss UG

5004

TGA & Konstruktion

WBM	
Zusammenfassung	- ➡ Hohe Flexibilität wird durch aufwendig komplexe Tragstruktur erzeugt
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	- ➡ Stahlbetonbau mit WDVS erfüllt Anforderungen an GEG ist jedoch wenig zukunftsfähig, Anpassung durch HBV Decken möglich
Komplexität / Funktionalität	+
Flexibilität	+
Technische Umsetzbarkeit	- ➡ geringer Vorfertigungsgrad, eher monolithischer Bau
Einfach Bauen	- ➡ Konstruktion robust + dauerhaft, wenig flexibel, nachhaltige Holzfaserdämmung in Herstellung mit hohem Energieaufwand, Tragwerk vor allem der Fassaden (Betonwände zur Aussteifung etc.) anpassbar

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht	
Baugrenzen, Baulinien	+ ↑ Mittelrisalit an Gebäude 1.1 muss genehmigt werden; nicht eindeutig prüfbar, da nicht dargestellt
Gebäudehöhen (TK, StaffelG)	- ▲ die Absturzsicherung in 1.1 überragt die Befreiung um ca.1m und ist ggf. zu genehmigen
Dachformen	++
Lärmschutz (Wohnungsausrichtung, Freisitze)	- ↑ B1.1 einseitige Ausrichtung DG-Wohnungen; B1.2 je 1 Wohnung einseitig; Schallschutznachweis nötig; Nachweis Lärmschutz im SG wg. offenem Laubengang, Judenstr. Verstoß gegen TF 5.3; heilbar
Abstandsflächen	++
Genehmigungsfähigkeit	- ➡

Denkmalpflege

Landesdenkmalamt	
Gliederung der Gebäude, Fassaden	++ Geländer drückt TH auf 22,45m
Gebäudehöhen	+ Geländer drückt TH auf 22,45m, dafür FH eher hoch
Umgang mit dem Bodendenkmal	- Haustechnik B1 sehr großflächig angelegt und Fahrstuhlschacht mitten im Denkmalbereich

Funktionalität, Nutzungsverteilung

WBM	
Zusammenfassung	- ▼ Grundrisse Büro + Gewerbe in Ordnung, Grundrisse Wohnen teilweise nicht gut (1.3) mit erheblichen Lärmproblemen; Erschließungssystem in OGs gut, im EG sehr flächenintensiv
Innere Erschließung	- ↓ B1.1: keine Trennung Zugang Wohnen / Büro, Zurückgesetzter Eingang im Betrieb schlecht (Drecksecke); B1.2: Sanitärbereich im Treppenraum?, Zugang Archäologie im UG groß, B1.3: großes Foyer im Treppenraum
Barrierefreiheit	++ gegeben
Grundrissqualität Gewerbe	+ ▼ B1.1: Teilbarkeit gegeben, ersten 4 Meter Ladentiefe gut nutzbar, B1.2 OK, B1.3: sehr klare Grundrisse Richtung Judenstraße, rückwärtiger Teil merkwürdig.
Grundrissqualität Büro	++ B1.1: Flexibilität Großraum / Zelle, Teilbarkeit in 4 Büros möglich über kleinen Flur; B1.2: Flexibel und flächeneffizient, WC an Vertikalschließungskern angedockt, Teilbarkeit in 2 Einheiten
Grundrissqualität Wohnen	- ▼ Haus B1.1: Grundrisse insg. funktional; zum Hof orientiert; Haus 1.3: 2-Zi-WE ausschließlich zur Straße orientiert -> Lärmproblem; in Miniapartments (DG Haus B1.1) fehlen Schrank-/Abstellflächen z.B. für Garderobe
Wohnungsschlüssel	- ↑ Wohnungsschlüssel B1.1 gut; etwas hoher Anteil an 2- und 3-Zi. WE, aber gute Wohnungen, B1.3: Wohnungsschlüssel inakzeptabel, aber heilbar
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	+ ▼ Fahrradraum vorhanden, aber eher klein
Regenwasser - Flachdachbereiche	+ ▲ Flachdachbereiche bei B1.3 klein; in B1.1 und B1.2 in Ordnung
Integration "Restflächen" UG	+ ➡ Restfläche zu 3.2 ungenutzt/verfüllt; Restfläche zur Grunerstraße als Technikfläche vorgesehen
Sonstiges	

▲ Bewertungen durch die Sachverständigen



Die drei charaktervollen Stadthäuser bilden ein Stadtkern-Ensemble, das sich auf die Geschichte des Ortes bezieht und eine dauerhafte und nachhaltige Architektur mit sozialer und funktionaler Mischung darstellt.



5005

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	+	596 ² über Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGF)	-	2.934 €/m ² BGF, 8% über Vorgabe
Rohbau	→	liegt im Durchschnitt aller Teilnehmer
Fassade	→	liegt im Durchschnitt aller Teilnehmer
Untergeschosse / Baugrube	→	liegt im Durchschnitt aller Teilnehmer

▲ Bewertung durch die Sachverständigen

Baukörper / Kubatur: B1.1: Wiederaufnahme der „raumgreifenden Geste des spätklassizistischen Bebauung“ August Caspars // leicht vorspringender, vierachsiger Mittelrisalit // sowohl im Dach fortgesetzt als auch durch zentrales fünfachsiges Fenstermotiv im obersten Geschoss ausgezeichnet // Schrägdach mit Gauben als Gebäudeabschluss // zum Hof Abstufung der Wohngeschosse.

B1.2: während Traufe Eckgebäude als Hochpunkt ausweist, liegt Traufe B1.1 über jener von B1.2 // Gliederung und Profilierung sollen Haus als Körper erfahrbar machen // „private Berliner Mietshaus typologie“ für „Torsituation“ von Osten kommend // Torbogen des hist. Eckhauses lebe als Arkade im Entwurf fort // entlang Grunerstraße Ansicht von fünf schmalen Bögen geprägt // an der Jüdenstraße zentraler Risalit in den Obergeschossen ausgebildet // setzt sich im abschließenden Schrägdach mit Schmuckgiebel fort.

B1.3: Traufhöhe schließt an B1.1 an, während First niedriger liegt // gedrungenes Mansarddach schließt niedriger gehaltenes Volumen ab // zum Hof schräges Dachgeschoss für großzügige Terrasse rückgesetzt.

Fassaden / Adressbildung: B1.1: klare Dreigliederung mit Natursteinsockel Putzfassade und Schrägdachgestalt als Reminiszenz an Vorgängerbau // 2 cm starkes Putzrelief deutet Aufriss sowohl Caspar-Bau als auch Elektrizitätswerk an // fortgesetzt in Gesimsausbildung, die Höhe Vorgängerbauten andeutet // Bezug auf Rundbögen der Erdgeschossöffnungen des Elektrizitätswerkes als Überleitung zu Bogenstellung Gebäude B1.2 // tiefgezogene, stehende Fensterformate, im Wohnen schmaler denn Büro.

B1.2: Durchgang Grunerstraße mit abschließender Tonne mit 4,20 m lichter Breite auf massiven Natursteinpfeilern aus Rüdersdorfer Sandstein // Hausfront Grunerstraße läuft unter Arkade im EG gen Jüdenstraße hindurch // dort Eingang angeordnet als „fein detailliertes, eher intimes Entrée“ // Obergeschosse

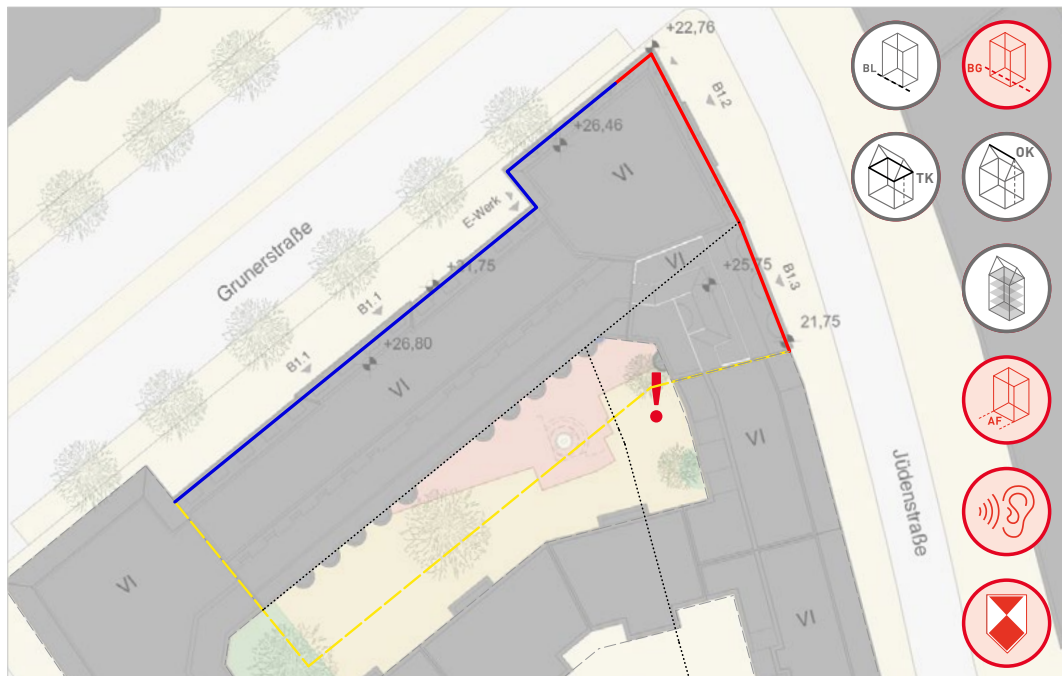
als Putzfassade mit stehenden Fensterformaten // zur Jüdenstraße Achsen über Rundbogen mit dekorativem Putzfeld im 2. OG sowie bodentiefen Fenstern mit Ballustrade zusammengefasst und gesondert betont // „verspielte Loggia“ schließt Mittelrisalits ab (dahinter Vortragssaal) // Dachgeschoss fasst Symmetrie des Aufrisses zusammen und unterstreicht Adressbildung // einzelne Fassadenzonen über ausgearbeitete Gesimse klar abgesetzt.

B1.3: offene Loggia mit Kreuzgratgewölbe als gemeinsame Eingangshalle für Wohnen und Gewerbe (mit Gittertor) // Sockel gemauert in „lokalem, beigefarbenem Naturstein“, akzentuierte Sohlbänke und den Eingang flankierende Säulen // mehrfach abgestufter Fries als Gesims leitet zu heller Putzfassade über // Fenster in Holz und Metall mit Natursteingewänden und textilem Sonnenschutz // ziegelgedecktes Mansarddach.

Integration Archäologie (EG / UG): über Bogenmotiv leicht betonter Eingang der Straßenfassade führt zu den hist. Befunden im Untergeschoss // im Erdgeschoss aus angrenzenden Gewerbeflächen entlang Grunerstraße zusätzliche Einsehbarkeit // neben musealer auch mögliche Eventnutzung beschrieben // Grabungsfläche im Hofbelag nachgezeichnet einschl. überfahrbare Glasfläche im Bereich Kläranlage // Decke über EG als Rippendecke für rhythmisierte Untersicht // Treppenhaus und Aufzug B1.1 in UG im Bereich Archäologie geführt.

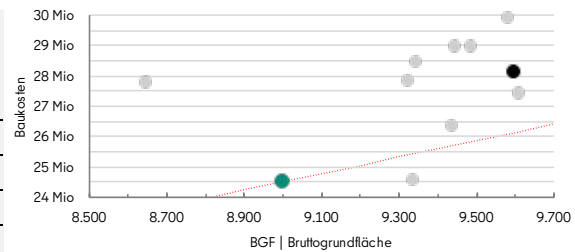
▲ Text der Vorprüfung

5005



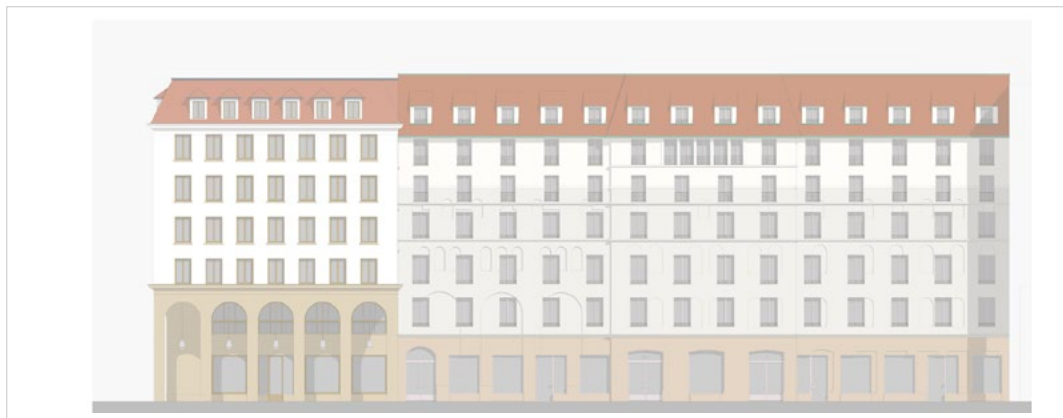
▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben

	WE Anzahl	WFL [m ²]	Anteil an WFL Ges. in %	WE Größe [m ²] Ø	Förderfähig
1 Zi.	19	728 m ²	33%	38 m ²	40 m ²
2 Zi.	5	308 m ²	14%	62 m ²	54 m ²
3 Zi.	13	798 m ²	36%	61 m ²	70 m ²
4 Zi.					82 m ²
5 Zi.	4	377 m ²	17%	94 m ²	93 m ²
Gesamt	41	2.211 m²	100%		



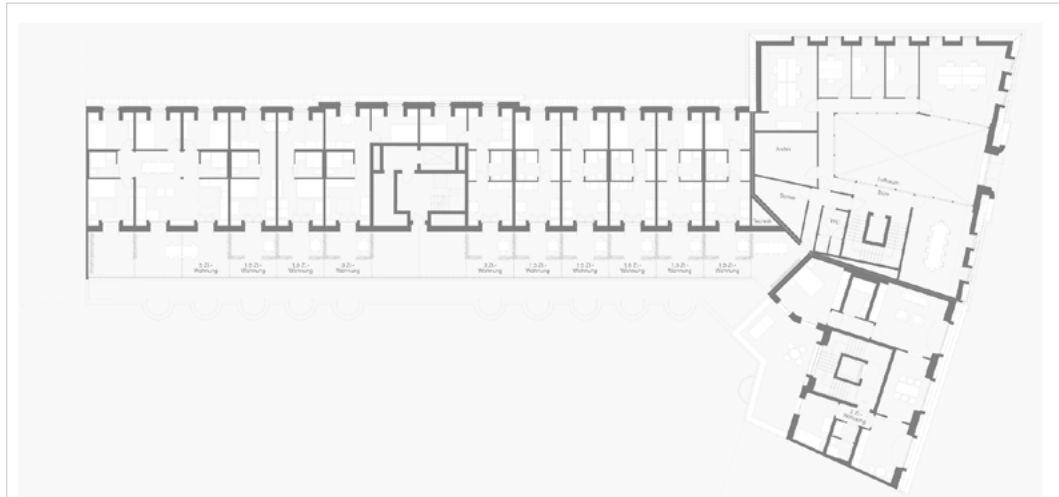
Kennwerte	Soll	IST		Soll	IST
BGF	9.000 m²	9.596 m²	△	EUR Gesamt	24,5 Mio 28,15 Mio △
BRI		34.115 m²		EUR/m² BGF	2.722 2.934 △
MFL Gesamt		6.245 m²		MFL/BGF Ges.	0,65
MFL Wohnen		2.211 m²		MFL W/BGF	0,75 ○ 0,75 ○
MFL Büro		3.197 m²		MFL B/BGF	0,85 ○ 0,84 ○
MFL Gewerbe		837 m²		MFL GEW/BGF	0,85 0,63 ▼

▲ Kennwerte und Tabellen

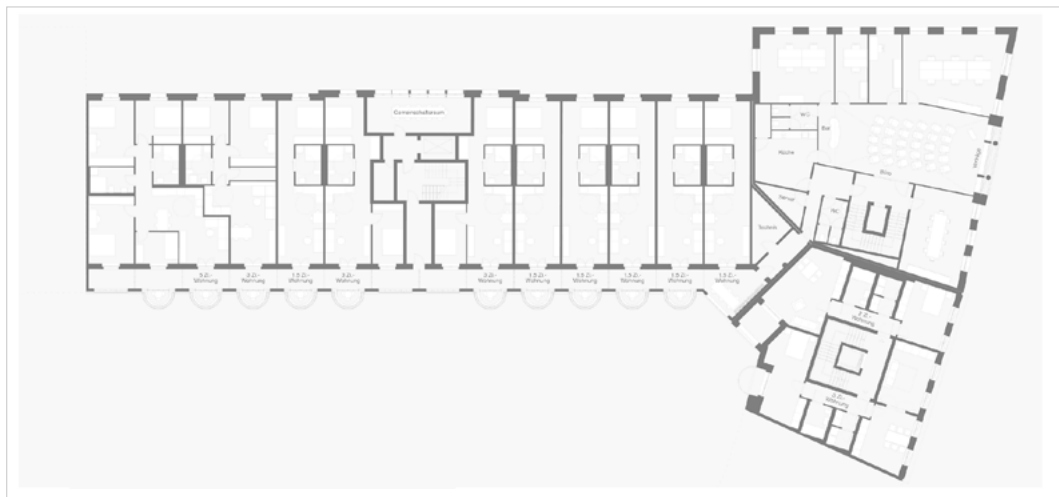


▲ Ansicht Grunerstraße

5005



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG



▲ Grundriss EG

5005

Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt: B1.1: Mittelrisalit mit separaten Eingängen Wohnen und Büro // 5. OG mit kleinem Saal im Mittelrisalit für flexible Nutzung // zentral liegender Kern erschließt Büroflächen mit durchgängig freier Hof-fassade // Wohnen hofseitig über Freisitzflächen erschlossen // brandschutztechnisch Gebäude mittig getrennt // Büros als Einzel-, Kombi-, Großraum nutzbar // Betonung der repräsentativen straßenseitigen Büroflächen // halbrunde Balkone sowie kleine Vorbereiche der Wohnungen sollen Kommunikation dienen // Schlafräume mit Lärmschutzverglasung zur Grunerstraße.

B1.2: Zugang Judenstraße gliedert EG in kleine Gewerbefläche zur Juden- und repräsentativer Fläche zur Grunerstraße, von dort erschlossen und über zweiläufige Treppe mit 1. OG verbunden // Tief im Gebäude liegender Kern hält Fassaden frei // Vortragsaal im 5. OG mit Luftraum und Galerie DG // kleine Gewerbefläche Judenstraße, Hauptfläche Grunerstraße mit zugeordnetem 1. OG // Nebenflächen Büro zu Brandwänden orientiert.

B1.3: zentrales Foyer erschließt innenliegenden Kern zum Wohnen wie auch seitliche Gewerbeflächen im EG // DG mit großzügiger 5-Zimmer-Wohnung // Freisitze als Loggien, Balkone, Dachterrasse zum Hof // Ver- und Entsorgung über Hof, dieser im EG direkt an Kern und Gewerbe angebunden // Gewerbeflächen mit repräsentativer Schaufensterfläche und durch Kern getrennten Hofbereichen // darüber durchgesteckte Wohnungen mit Freisitzen (Balkon/Loggia) zum Hof.

Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: Tragstruktur aus teil-recyceltem Beton (Stützen, Decken, Kerne), Kalksandstein, massive, konventionell verputzte Poroton-Außenwände (statisch in Teilen mit Stahlbetonstützen ergänzt) // Holzwandkonstruktion für Akustik, Verzicht auf Abhangdecken und Doppelboden, Leitungsverlegung im Schüttbereich der Kappendecke // B1.1 mit 7,13 m Stützenraster, in den oberen Etagen auf 1,78 m aufgeteilt, Unterzüge alle 3,56 m // Dächer als Holzkonstruktion mit rotbrauner Biberschwanzeindeckung lässt Raum für Retention, PV, Begrünung // UG B1.3 mit Technikräumen und Mieterkellern // zentral zum Hof in B1.1 angeordneter Fahrradraum // Dauerhaftigkeit, „Unterhaltsarmut“, einfache Brandschutzmaßnahmen als Nachhaltigkeitskriterien benannt.

▲ Text der Vorprüfung



▲ Querschnitt B1.1



▲ Querschnitt B1.2

kein Schnitt vorhanden

▲ Querschnitt B1.3

5005



▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN), B1.3 (l), B1.2 (r)



▲ Grundriss UG

5005

TGA & Konstruktion

WBM

Zusammenfassung	<div><div>+</div><div>↑</div></div>	guter Ansatz zur Nachhaltigkeit mit Möglichkeiten zur Nachbesserung
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	<div><div>+</div></div>	Fassaden aus Dämm- bzw. Hochlochziegel zw. 36,5 und 50 cm Wandstärke als tragende Fassaden, Deckenaufleger in Fassade benötigen Unterzüge > Wärmebrücken, bei Ausführung beachten - U Werte!
Komplexität / Funktionalität	<div><div>-</div><div>▲</div></div>	B1.1 Konstruktion aus Stützen und Unterzügen mit wirtschaftlichen Spannweiten, tragende Fassaden, Konstruktionsprinzip B1.2 (großer freier Raum in Mitte) unklar
Flexibilität	<div><div>+</div><div>▲</div></div>	Raster und Stützen lassen flexible Nutzung zu, Achtung Sanitärschächte aus Wohnungen nur über Abhangdecken im Gewerbe zu entwässern
Technische Umsetzbarkeit	<div><div>+</div></div>	Lösung Haus B1.2 unklar, ansonsten einfache Konstruktion gut umsetzbar, Dämmsteine Fassade genauer detaillieren
Einfach Bauen	<div><div>+</div></div>	monolithische Fassaden wenig Verbundkonstruktionen positiv bewertet, Lüftung natürlich (wenn nötig dezentral)

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht		
Baugrenzen, Baulinien	+	Mittelrisalit an Gebäude 1.1 muss genehmigt werden; nicht eindeutig prüfbar, da nicht dargestellt
Gebäudehöhen (TK, StaffelG)	++	Höhen insgesamt eingehalten
Dachformen	-	
Lärmschutz (Wohnungsausrichtung, Freisitze)	-	1,5 Zimmer Wohnungen sind einseitig ausgerichtet - Nachweis Lärmschutz erforderlich wegen rückwärtiger Erschließung - Jüdenstraße- Verstoß gegen TF 5.3; heilbar
Abstandsflächen	++	
Genehmigungsfähigkeit	-	

Denkmalpflege

Landesdenkmalamt		
Gliederung der Gebäude, Fassaden	++	Reminiszenz an historischen Maßstab interessant; Satteldach
Gebäudehöhen	++	TH bei nur 21,7m
Umgang mit dem Bodendenkmal	-	Treppenhaus im Denkmalbereich

Funktionalität, Nutzungsverteilung

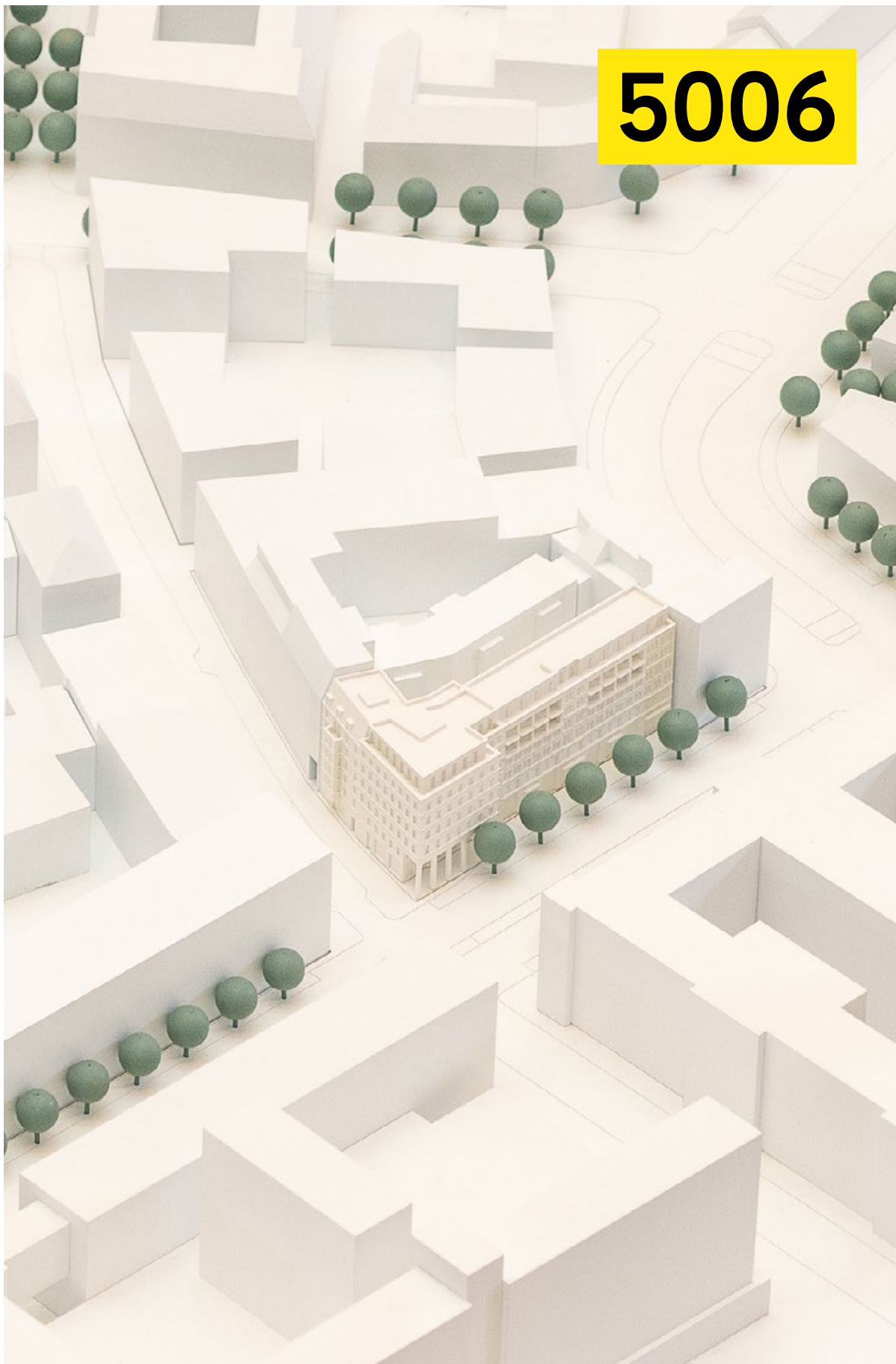
WBM

Zusammenfassung	-	▼	alle Grundrisse (Büro, Gewerbe, Wohnen) sehr schwierig und tlw. nicht lärmkonform (Wohnen); Erschließungssystem in OGS OK, im EG schwierig
Innere Erschließung	-	▼	B1.1: sehr große Foyers Büro + Wohnen; repräsent. Büro-Entrée; in OGS effiz. Vertikalerschl., WE-Erschließung üb. hofseitigen Laubengang kritisch; B1.2/1.3: effiz. Vertikalerschl. mit Folgen für ME
Barrierefreiheit	+	➡	erscheint gegeben (1.OG nicht prüfbar, Grundrisse fehlen); Nutzbarkeit insb. in Büros B1.2 eingeschränkt, da zur Benutzung der Büroeinheit ständig selbstschließende Brandschutztüren zu öffnen sind (WC)
Grundrissqualität Gewerbe	-	▼	B1.1 + B1.3: mittige WC-Kerne schneiden Fläche ein bzw. erzeugen 2 Teilflächen (B1.3); arch. Fenster zu groß; rückw. Anlieferung positiv; B1.2 + B1.3: Vorraum zu Gewerbe -> direkter Zugang von Straße zwingend
Grundrissqualität Büro	-	▲	B1.1: Flexibilität Großraum / Zelle gegeben; Teilbar in 2 Einh., nur 1 Aufzug für Wohn-/Büro; B1.2: Grundriss schlecht, zweigeschossiger Saal+Bar nicht darstellbar; Besprechungsraum + WC nur über Treppenraum
Grundrissqualität Wohnen	-	▼	B1.1: SchlafR. str.-orientiert (Lärm), hofseit. Laubengang inkl. WE-Freisitze (keine Privatheit, Nutzungskonflikte, in Erschließung nicht vermietbar; B1.3: dunkle Innenecke, 2 von 3 Zi. zur Straße (Lärm)
Wohnungsschlüssel	-	▲	Wohnungsschlüssel B1.1 hoher Anteil an WE > 1,5 Zi nicht gut, aber heilbar, Wohnungsschlüssel B1.3 in Ordnung,
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	++		Fahrradraum in B1.1 ausreichend groß
Regenwasser - Flachdachbereiche	++		Flachdachbereiche ausreichend
Integration "Restflächen" UG	+	➡	Nutzung Restfläche zu B3.2 gegeben, offener Zugang ü. Grabungsstätte fraglich, Zuschnitt Keller nicht funktional; Restfläche zur Grunerstraße für Vertikalerschl. & Mieterkeller genutzt
Sonstiges			

▲ Bewertungen durch die Sachverständigen



**Drei charakteristische Hausfiguren,
die in ihrer Schnittstelle das
archäologische Fenster im Stadtraum
markant erlebbar machen, fügen sich
zu einem Ensemble von
architektonischer Differenz und
Ähnlichkeit.**



5006

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	+	484m ² über Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGFr)	-	3.052 €/m ² BGFr, 12% über Vorgabe
Rohbau	▼	hoher Holzanteil, nachhaltige Betone
Fassade	▼	Fassadentiefe, viele Versprünge (Faschen, Bänder, Gesimse)
Untergeschosse / Baugrube	➡	liegt im Durchschnitt aller Teilnehmer

▲ Bewertung durch die Sachverständigen

Baukörper / Kubatur: Ensemble aus großmaßstäblich plastisch gegliedertem Geschäfts-/Wohnhaus, eigenständigem Eckgebäude und klassischem Berliner Wohnhaus // Verschiebung der Schnittstelle B1.1/B1.2 um drei Achsen in leicht differenziertem Fassadenduktus, hofseitige, Schaffung einer L-Form mit Befensterung/Balkonen, gerundete Innenecke als Seitenflügel für B1.3.

B1.1 u. B1.2: 6 Geschosse + SG, durchgehende TH: 23m, FH: 26m bzw. 26,2m // straßenseitig über Eck geführter einheitl. Staffelfürsprung von 1,75m Tiefe // B1.1: Verzicht auf Risalit, hofseitig markant abgestaffelte Kubatur im 5. u. 6.OG mit schrägen Solarpaneel-Brüstungen in „Anlehnung an die Form Berliner Dächer“ // GH: EG: 5,2m, OGs: 3,5/3,3/3,65/3,18m.

B1.2: 2-geschossige 5-achsige Kolonnade ohne Versatz, LH: 7,2m // GH: EG: 4,9m, OGs: 3,4m.

B1.3: TH: 21,2m, Schrägdach mit Gauben straßen- u. hofseitig mit zusätzl. großem Dachterrasseneinschnitt, FH: 26m, straßenseitiger, südl. Erker über 1. - 4. OG, oberer Abschluss als Balkon, hofseitig gerundete Balkone in den Gebäudeecken // GH: EG: 5m, OGs: 3,1m.

Fassaden / Adressbildung: **B1.1:** erkennbare Dreiteilung und plastische Gliederung durch bandförmige gewebte vertikale/horizontale Vor- u. Rücksprünge im Sturzbereich, durchgehende schmale Gesimsbänder // differenz. Naturstein-Sockel, OGs: warmgraue Steinputzfassade // Wohnen im 4. u. 5.OG betont durch leicht auskragende, offene, geschossweise modifizierte „Stadtloggien“ mit Metallgeländern als Laubengang-Erschließung beidseitig des TRH, kein Risalit // hofseitig Fassade geprägt durch Ausbildung des 6. u. 7.OG mit schrägen Solarpaneel-Brüstungen // BRH: 0,9m // Zugang mittig in Fassade getrennt für Wohnen/Gewerbe.

B1.2: 3-achsiger Vermittler zwischen den Fassaden B1.1 u. B1.2 // Ecke betont durch umlaufende Staffel u. Kolonnade // EG: Naturstein // OG: heller Steinputz mit vorkragende Sturzfelder analog zu B1.1,

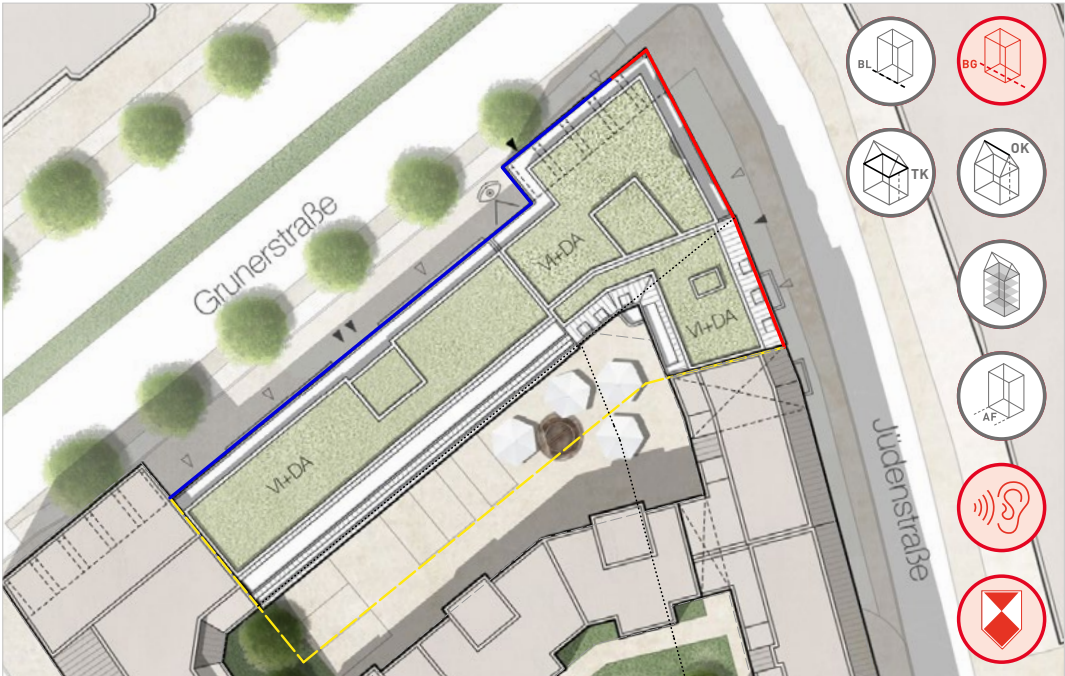
jedoch mit breiteren Wandpfeilern in warmtonig eingefärbtem Putz // BRH: 0,9m // Hausadresse unter Kolonnade im W, Gewerbeeingang im O.

B1.3: „klassisches Berliner Haus“, 1-geschoss. Natursteinsockel, Schaufenster, OGs: Lochputzfassade // BRH: 0,9m // Betonung Eingang zum Gewerbe durch Erker, Hauseingang mit tiefem Rücksprung im N an Schnittstelle zu B1.2 // hofseitiger Seitenflügel mit abgerundeten Balkonen.

Integration der Archäologie EG / UG: Großes rundes Fensterelement seitlich der Kolonnade mit Sicht auf die Archäologie, Zugang über Windfang in B1.2 unter Kolonnade // „archäologische Halle“ über gesamte Gebäudetiefe, beidseitige Einblicke über Verglasungen // Barrierefreiheit über Aufzug B1.2 // kreisrundes, leicht erhöhtes „Lichtauge“ im Hof mit Blick hinunter zum Klärbrunnen.

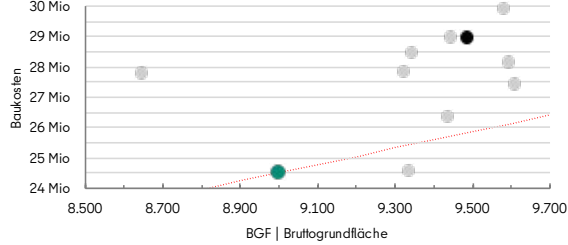
▲ Text der Vorprüfung

5006



▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben

	WE	WFL	Anteil an	WE	
	Anzahl	[m²]	WFL Ges.	Größe [m²]	
			in %	Ø	Förderfähig
1 Zi.	16	548 m²	24%	34 m²	40 m²
2 Zi.	3	196 m²	9%	65 m²	54 m²
3 Zi.	13	855 m²	38%	66 m²	70 m²
4 Zi.	5	448 m²	20%	90 m²	82 m²
5 Zi.	2	208 m²	9%	104 m²	93 m²
Gesamt	39	2.255 m²	100%		



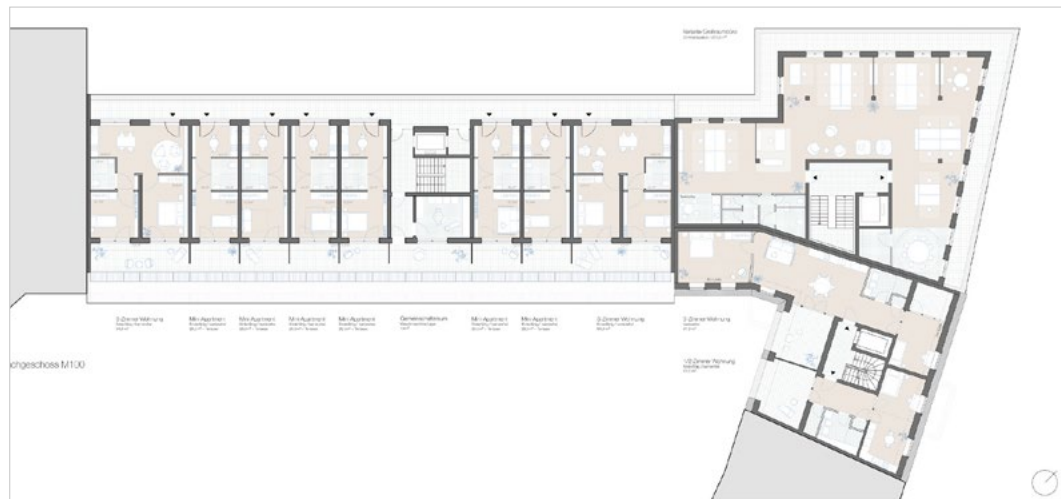
Kennwerte	Soll	IST		Soll	IST
BGF	9.000 m²	9.484 m²	△	EUR Gesamt	24,5 Mio
BRI		33.005 m³		EUR/m² BGF	2.722
MFL Gesamt		6.377 m²		MFL/BGF Ges.	0,67
MFL Wohnen		2.255 m²		MFL W/BGF	0,75
MFL Büro		3.356 m²		MFL B/BGF	0,85
MFL Gewerbe		766 m²		MFL GEW/BGF	0,85

▲ Kennwerte und Tabellen

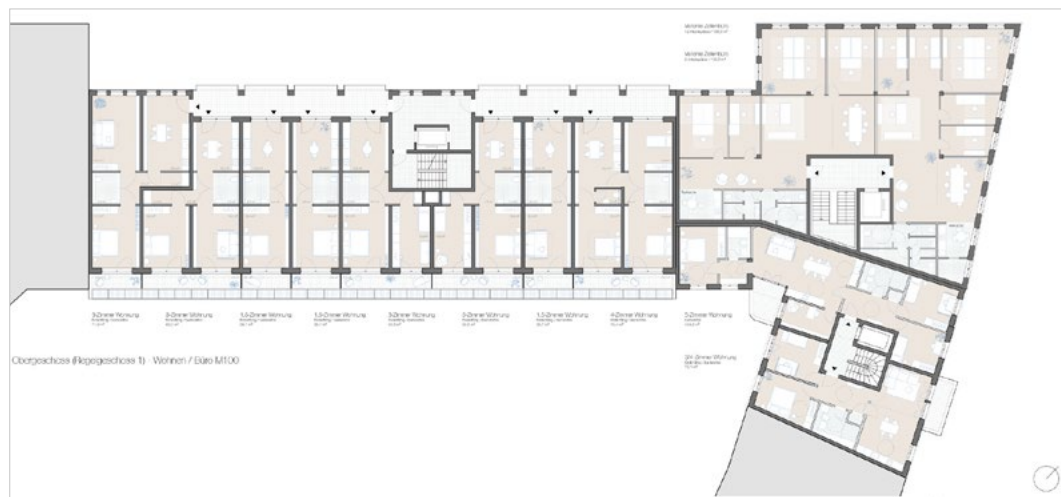


▲ Ansicht Grunerstraße

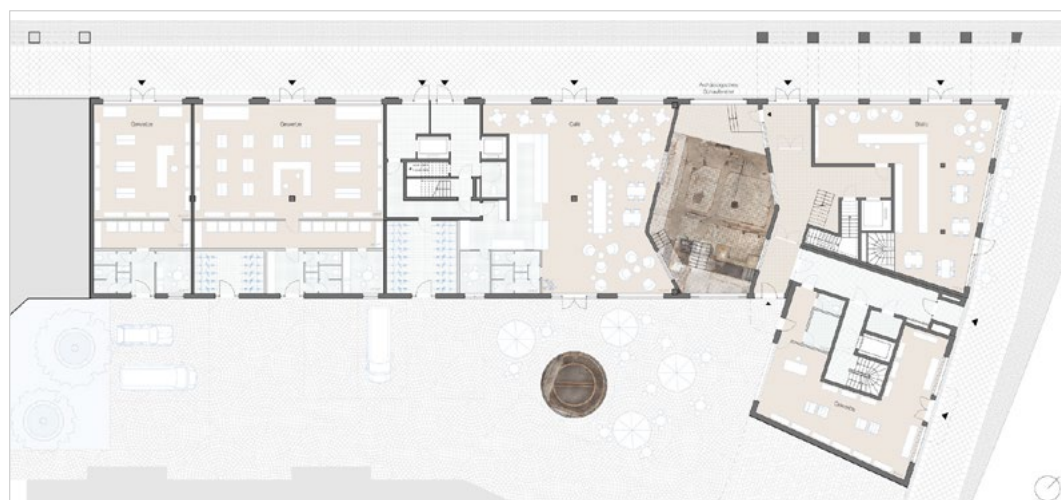
5006



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG



▲ Grundriss EG

5006

Nutzungsverteilung / Grundrissgestaltung: B1.1: mit-tiges TRH (kein S-TRH im EG-3.OG: Aufzüge nicht in Schleuse), zusätzl. Aufzug für Büroetagen // Zugang Hof über Fahrradraum // Gewerbe EG mit hofseitiger Anlieferung // Gewerbe im 1.- 3. OG in 3 Einheiten teilbar, open-space/Zellenbüros // 4. u. 5.OG: of-fene Laubengangerschließung beidseitig des TRH, 5- bzw. 3-Spänner mit 1,5 - 4-Zi.-Whg, durchgesteckt, Küche zum Laubengang, hofseitige Loggien // DG: durchgesteckte 2x3-Zi-Whg u. 6 Miniapartments, straßenseitiger offener Laubengang // gemein-schaftl. Waschküche mit Terrasse zum Hof // Varian-ten Wohnen/Gewerbe gezeigt // LH: EG: 4,8m, OGs: 3,1/2,9/2,6/2,75m.

B1.2: Eingang mit Windfang, Eintritt zum archäolog. Fenster, durchgesteckter Zugang zum Hof, TRH-Kern u. Service-Schiene an Brandwand zu B1.3, kein S-TRH // variable Nutzung der Etagen als open space/ Zellenbüros, teilbar in 3 Einheiten // LH: EG: 4,5, OGs: 2,8/2,95m.

B1.3: Eingang mit Windfang, Durchgang zum Hof verbunden mit Durchgang von B1.2, zentrales innen-liegendes TRH (kein S-TRH) // EG: Gewerbe, 1. u. 2.OG: 3-Spänner mit 1- bis 4-Zi-Whg, kleine Whg ohne Freisitz, ab 3. OG: 2-Spänner mit 4- bis 5-Zi-Whg, durchgesteckt, klassisches Berliner Zimmer mit Balkon zum Hof // DG: 3- u. 1-Zi-Whg (Zimmer straßenseitig), DT zum Hof // LH: EG: 4,6m, OGs: 2,6/2,7m.

Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: Holz-Hy-bridkonstruktionen, EG und Teile 1.OG als Massivbau mit RC-Beton u. CO₂-reduzierten Zementen // lt. Verfasser Anwendung von segmentiertem Bauen in Holz- und StB-Fertigteilbauweise, Optimierung Bau-teilabmessungen der tragenden Bauteile, angestrebt hoher Grad der Präfabrikation, vorgefertigten Fassadenelemente in OGs.



▲ Querschnitt B1.1

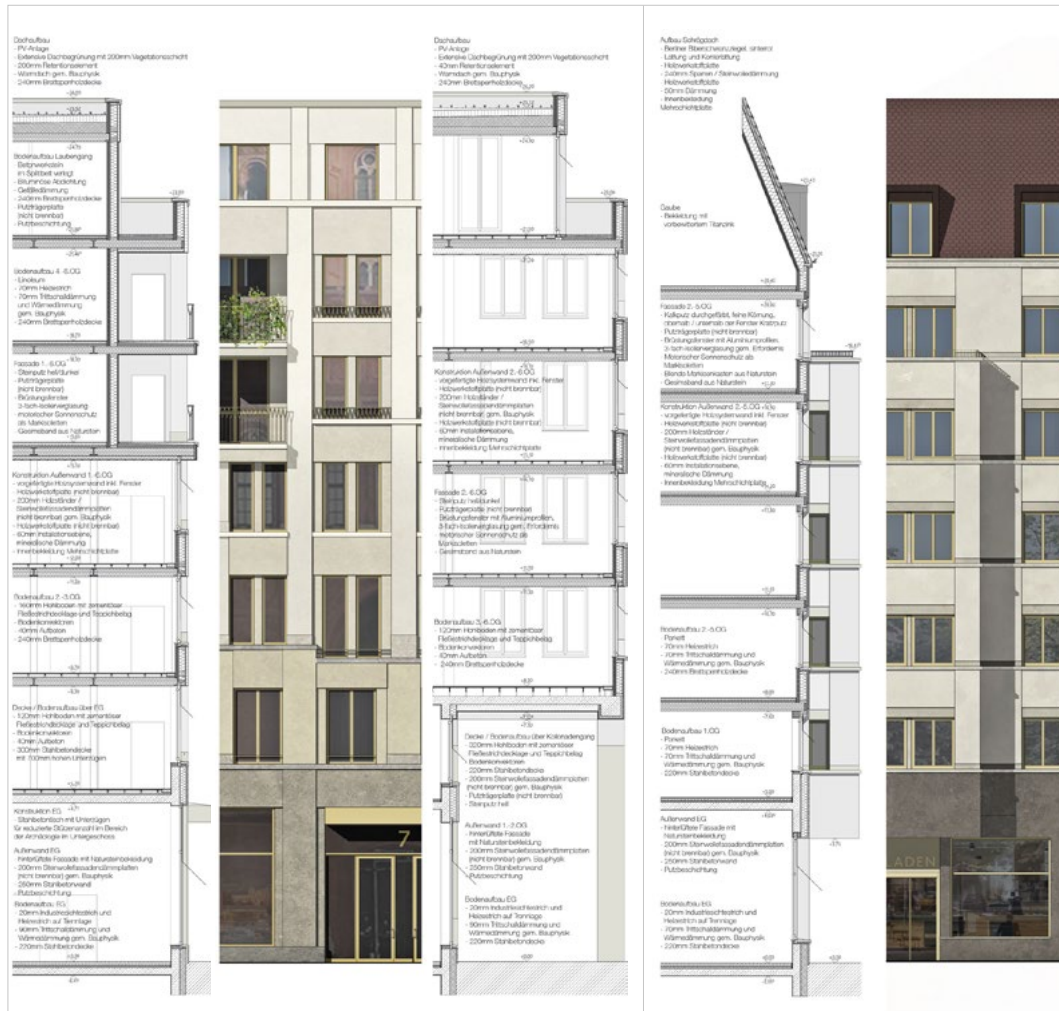


▲ Querschnitt B1.2



▲ Querschnitt B1.3

5006



▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN), B1.1 (l), B1.3 (r)



▲ Grundriss UG

5006

TGA & Konstruktion

WBM

Zusammenfassung	++	↑	konsequent gut durchgearbeitet nach den Prinzipien nachhaltig und einfach bauen
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	++		Holztafelbaufassaden mit sehr gutem Dämmstandard nicht tragend ausgeführt,
Komplexität / Funktionalität	+		gut durchgearbeitetes Traggerüst für Wohnen & Gewerbebereiche, LH in B1.1 2.OG Büronutzung mit 2,9 m etwas zu gering, 4. OG Wohnen mit 2,65 m ebenfalls, B1.3 Wohnen mit 2,7 m lichte Höhe an der Grenze
Flexibilität	++		hohe Flexibilität
Technische Umsetzbarkeit	++		größtenteils vorgefertigte Bauelemente ermöglichen eine verkürzte Bauzeit
Einfach Bauen	++		Gebäude als Holzbauten konsequent nachvollziehbar gut durchgearbeitet, hoher Grad an Vorfertigung, EG jeweils in Stahlbeton

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht

Baugrenzen, Baulinien	+	↑	Mittelrisalit an Gebäude 1.1 muss genehmigt werden; nicht eindeutig prüfbar, da nicht dargestellt
Gebäudehöhen (TK, StaffelG)	++	↑	
Dachformen	++		
Lärmschutz (Wohnungsausrichtung, Freisitze)	+	↑	Balkone und Freisitze an der Judenstraße sind vollverglast auszuführen, heilbar; - Nachweis Lärmschutz wegen offener Laubengänge erforderlich - Judenstraße- Verstoß gegen TF 5.3, heilbar
Abstandsflächen	++		
Genehmigungsfähigkeit	+	↑	

Denkmalpflege

Landesdenkmalamt

Gliederung der Gebäude, Fassaden	+		Loggien in 5. und 6. OG gliedern
Gebäudehöhen	-		eher hohe Lösung in TH und FH
Umgang mit dem Bodendenkmal	+		südwestlicher Durchgang müsste geklärt werden, Zugang innen nicht sehr repräsentativ.

Funktionalität, Nutzungsverteilung

WBM

Zusammenfassung	+	→	insg. guter Entwurf hinsichtlich Funktionalität und Nutzungsverteilung, Wohnungsschlüssel Wohnen muss optimiert werden.
Innere Erschließung	+	▼	B1.1: kompakte Erschließung mit 2 Aufzügen zu den Büros, nur einer zum Wohnen; Vertikal- Erschließungen in B1.2/B1.3 kompakt in OGs, im EG kombinierter Hofdurchgang => hoher Flächenbedarf;
Barrierefreiheit	++		gegeben und dargestellt
Grundrissqualität Gewerbe	+	▼	kompakte Grundrisse mit Hofzugang u.a. für Anlieferung; B1.1: keine weitere Teilbarkeit wg. Fassade, Gastronutzung Hof nicht möglich; B1.2 Ecknutzung nicht bis in OG1; B1.3 schlechter Flächenzuschnitt
Grundrissqualität Büro	++		B1.1: Teilung in 3 Einheiten möglich, Positiv: separater Erschließungskern, Flexibilität Großraum und Zelle; Haus B1.2: Teilbar in 2 Einheiten, flexibel Großraum und Zelle
Grundrissqualität Wohnen	+	→	Haus B1.1: Grundrisse insg. Funktional; Ausrichtung Schlafräume zum Hof, durchgest. WE am Ende ist anpassbar; B1.3 guter Lösungsvorschlag für Innenecke; RG lärmkonform, DG heilbar
Wohnungsschlüssel	-	▼	Wohnungsschlüssel 1.1 überwiegend 1,5 Zi Wohnungen, Anteil 3 Zi Wohnungen zu hoch, Wohnungsschlüssel 1.3 sehr variabel, hoher Anteil an Wohnungen > 3 Zi nicht gut.
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	++		ausreichend Fahrradstellplätze vorhanden
Regenwasser - Flachdachbereiche	++		Ausreichend Fläche für Regenwasserretention
Integration "Restflächen" UG	+	→	Restfläche zu B3.2 über Weg durch Fundstätte angebunden => funktioniert nicht, Restflächen zur Grunerstraße integriert (u.a. Lager Büro)
Sonstiges			

▲ Bewertungen durch die Sachverständigen



Die Entwürfe verstehen die drei Häuser als jeweils eigenständige, identitätsstiftende Bausteine, die zugleich eingebettet sind in das Ensemble der Nachbargebäude und dabei den Prinzipien der Charta Molkenmarkt entsprechen. Das Ziel ist, eine ausgewogene Balance zwischen Eigenständigkeit und Ensemblewirkung zu finden.



5007

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	+	346m ² über Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGFr)	-	3.051 €/m ² BGFr, 12% über Vorgabe
Rohbau	▼	Holzanteil und Kappendecken
Fassade	➡	liegt im Durchschnitt aller Teilnehmer
Untergeschosse / Baugrube	➡	liegt im Durchschnitt aller Teilnehmer

▲ Bewertung durch die Sachverständigen

Baukörper / Kubatur: B1.1: Mehrfachlesbarkeit angestrebt: Seitenrisalite und Mittelzone sowie drei horizontale Zonen // Sockel betont Horizontale, darüber vertikale Ordnung mit Tiefenstaffelung.

B1.2: Kolonnade mit hinterer Pfeilerreihe an Fassade // „gegliederte Pfeiler“ mit 75 cm Gesamtbreite // Versatz entlang der Grunerstraße gliedert Körper in der Vertikalen, von flachen Lisenen unterstrichen // zur Judenstraße lediglich abschließende Achse abgesetzt und mittels Fensterformaten hervorgehoben // drei kleine Balkone im 5. OG gliedern Gesamtbild Judenstraße.

B1.3: vierachsiger Aufriss mit außermittig in Achse liegendem Zugang // an Berliner Dach angelehntes Schrägdach mit geradem Hofabschluss.

schen springen leicht zurück, mit hellem Glattputz gerahmt // eine steil geneigte Dachfläche aus grün patiniertem Zinkblech schließt Bau ab.

Integration Archäologie (EG / UG): archäologisches Fenster tritt als Rundfenster im Stadtraum in Erscheinung // flankierend Zugang zu Befunden mit sehr kleinem Foyer // von größerer Einheit im EG Judenstraße (B1.3) aus einsehbar // Position Aufzug und Treppenhaus B1.2 berücksichtigt Archäologie // keine Unterfahrt Aufzug B1.1 dargestellt.

Fassaden / Adressbildung: B1.1: Sockel Naturstein für „Solidität und Dauerhaftigkeit“ // Haupteingang zentral gesetzt // Obergeschosse mit zweifarbiger Putzfassade: erdiges Grün und gebrochenes Weiß // Nutzungen an Fenstertypen ablesbar: Brüstungsfenster im Büro, bodentiefe Fenstertüren mit fr. Balkonen für Wohnen, zudem über Gesimsband abgegrenzt // Dach als rückversetztes Staffelgeschoss mit flach gewellter und durchgängig hell verputzter Fassade hinter „großzügigem Balkon“, keramischer Attikaabschluss.

B1.2: zweigeschossige Kolonnade horizontal gefolgt von nach zwei weiteren Geschossen mittels Gesims nochmals gruppierten Obergeschossen und Staffelgeschoss // Sockel in hellen Ziegeln mit heller Fuge, Obergeschosse „mit fein abgestuften und teilweise strukturierten Putzoberflächen“, ergänzt durch gemauerte Faschen und Ziegel-Stürze.

B1.3: massiver Sockel aus durchgefärbtem Sichtbeton mit abgesäuerter Oberfläche // über Rundbogenmotiv betonter Eingang // darüber etagenweise Gesimse sowie deutlich artikuliertes Traufgesims // Wandflächen mit horizontaler Kammstruktur verputzt // 1. OG mit fr. Balkonen, darüber identische Formate mit Brüstung // Fa-

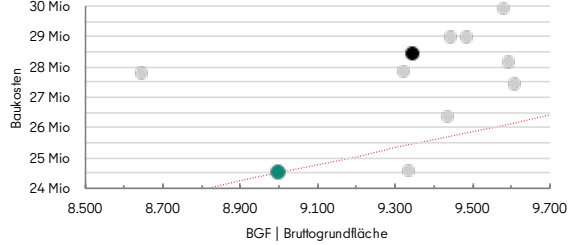
▲ Text der Vorprüfung

5007



▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben

	WE	WFL	Anteil an	WE	
	Anzahl	[m²]	WFL Ges.	Größe [m²]	
			in %	Ø	Förderfähig
1 Zi.	6	122 m²	6%	20 m²	40 m²
2 Zi.	36	1.297 m²	61%	36 m²	54 m²
3 Zi.	9	710 m²	33%	79 m²	70 m²
4 Zi.					82 m²
5 Zi.					93 m²
Gesamt	51	2.130 m²	100%		



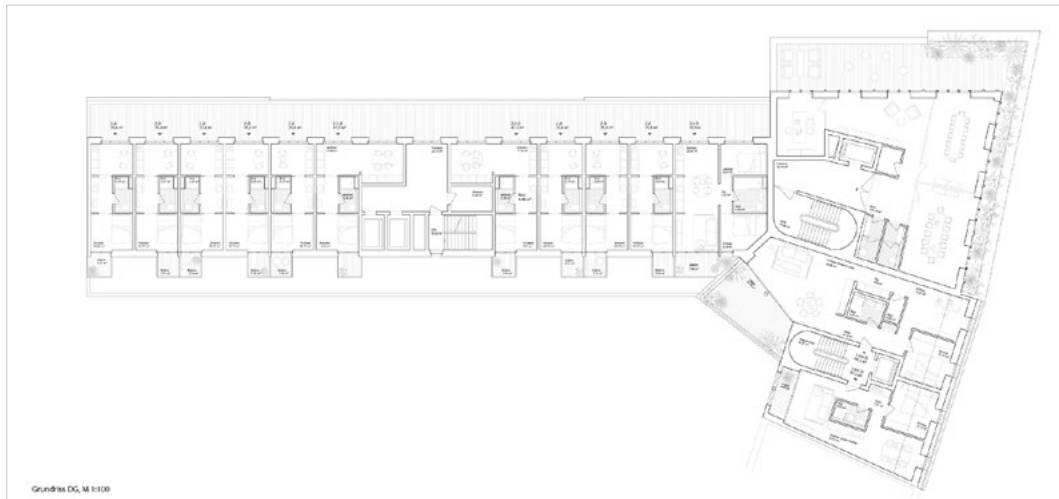
Kennwerte	Soll	IST	Soll	IST
BGF	9.000 m²	9.346 m²	EUR Gesamt	24,5 Mio
BRI	32.611 m³		EUR/m² BGF	2.722
MFL Gesamt	5.881 m²		MFL/BGF Ges.	0,63
MFL Wohnen	2.130 m²		MFL W/BGF	0,75
MFL Büro	2.906 m²		MFL B/BGF	0,85
MFL Gewerbe	845 m²		MFL GEW/BGF	0,85

▲ Kennwerte und Tabellen

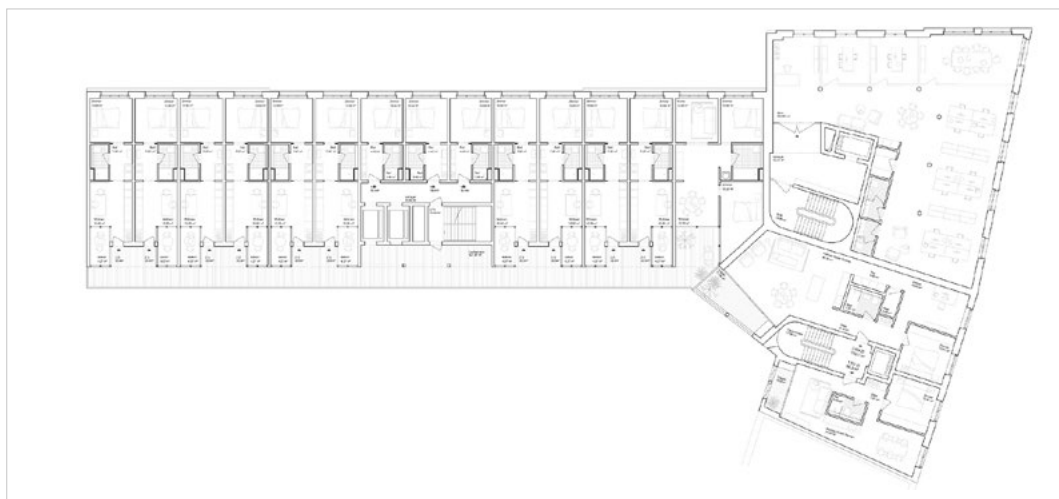


▲ Ansicht Grunerstraße

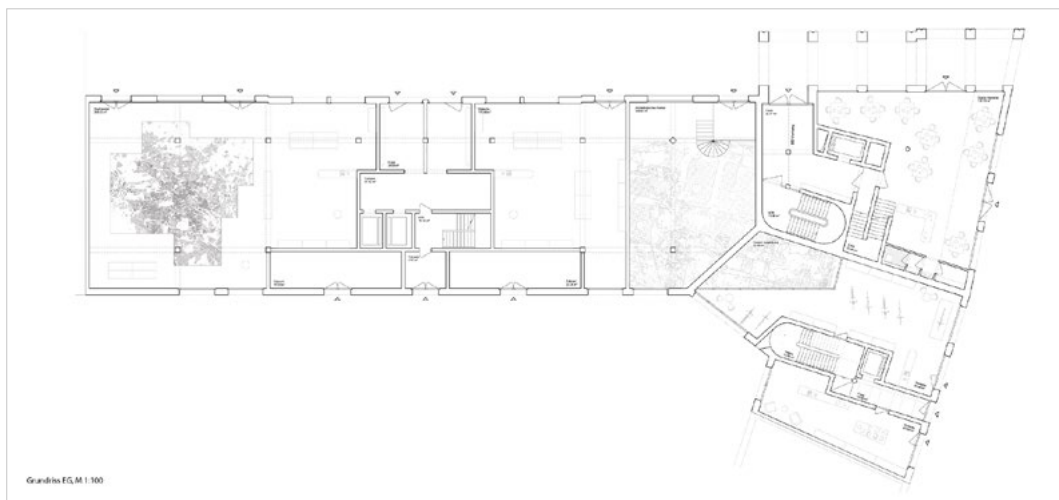
5007



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG

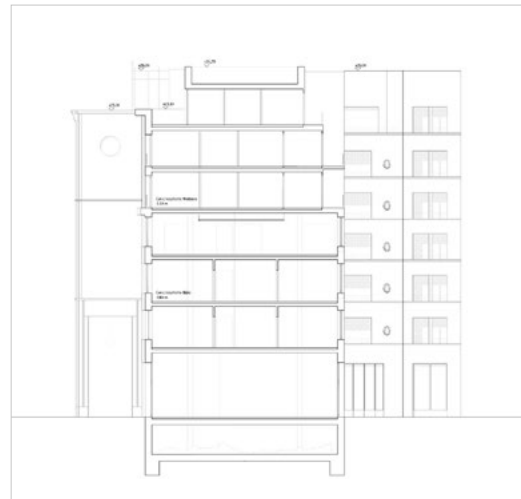


▲ Grundriss EG

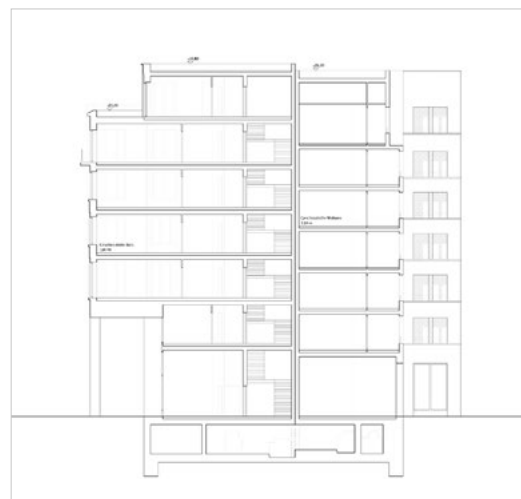
5007

Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt: B1.1: Sockel für Gewerbe // darüber 3-geschossig Büro, sowohl als Zellen-, als auch Großraumstruktur zu nutzen (3-Spänner) // weiterhin 3-geschossig Wohnnutzung mit 1 - 1,5 Zimmerwohnungen // erschlossen über hofseitigen Laubengang // zentraler Erschließungskern mit separaten Foyers und gemeinsamen Vorraum für Aufzüge und Zugang Sicherheitstreppe - raum // Andienung vom Hof // Gewerbeflächen im EG nur tlw. durchgesteckt // Büro über hofseitigen Vorraum erschlossen // Wohnen mit Laubengang - erschließung zum Hof und Schlafräumen zur Grunerstr. mit Schallschutzverglasung // aufgrund Erschließung starke Ausrichtung zur Straße, geringe Qualität der Freisitze („Balkon“ auf Erschließungsfläche dargestellt) // WE am Kern ausschl. zur Grunerstr. orientiert. B1.2: überhohes Erdgeschoss mit Mezzanin // innen - liegender Kern erschließt OGs und dient dem UG mit Archäologie als zweiter Rettungsweg // keine Anbindung an den Hof // Grundrisse erlauben auch hier Zellen- wie offene Bürostrukturen // Kern innen - liegend mit angegliederten Nebenflächen. B1.3: Gewerbeeinheiten EG variieren in Größe // Kern nicht an den Hof angeschlossen // darüber durchge - stecktes Wohnen mit 1,5/2 und 3,5/4 Zimmern, jedoch nicht min. Hälfte Aufenthaltsräume zur lärmbewandten Seite (entgegen TF 5.3) // durchgesteckte Grund - risse mit freistehenden dienenden Kernen (Bad, Kü - che) // Loggien gen Hof.

Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: Stüt - zen-Balken-Struktur mit tragenden Außenwänden (zweischalig mit Kerndämmung im EG, darüber Ton-Hochlochziegel) // Sockel und Bürogeschosse mit Tragskelett aus Beton und „materialreduzierter Betonfertigteile-Kappendecke“ // in B1.1 Wohnen mit Holzmassivwänden und -decken // Dach B1.3 als Holzkonstruktion // Nebenflächen in UG an - geordnet // zwei Fahrradräume zentral rückwärtig B1.1 // „standardisierte Bauteile, klare Grundriss - organisation, reduzierte Details“ // Flachdächer mit Retention und PV-Anteil // schalloptimierte Fenster zur Grunerstraße // natürlich belüftete Aufenthalts - räume.



▲ Querschnitt B1.1



▲ Querschnitt B1.2

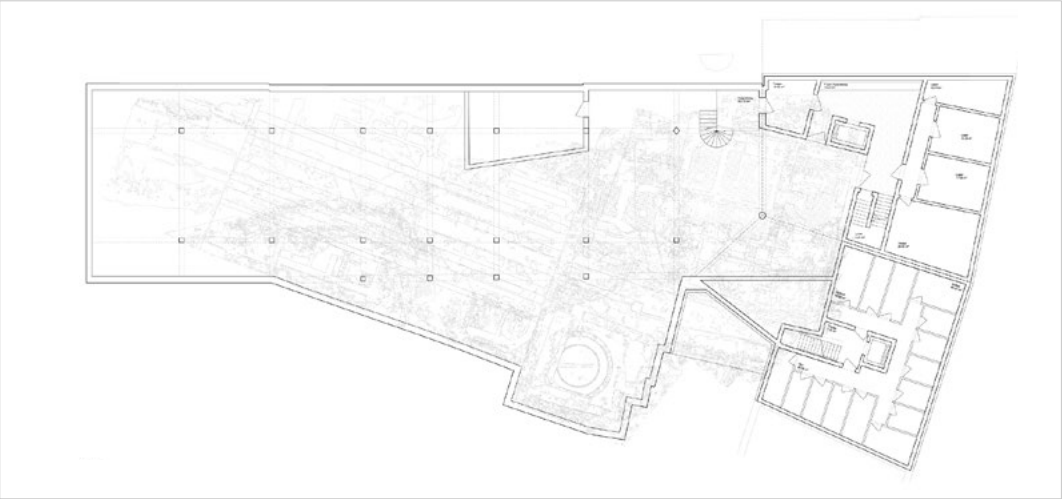


▲ Querschnitt B1.3

5007



▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN), B1.2 (l), B1.3 (r)



▲ Grundriss UG

5007

TGA & Konstruktion

WBM

Zusammenfassung	+	↑	stimmiges Konzept einfach Bauen, Anpassungen bzw. Detaillierungen Decken und Fassaden
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	+		"Ziegel gedämmt" in Dimension 480 mm ausreichend als Dämmstandard als tragende Fassade (Nachweis Material fehlt)
Komplexität / Funktionalität	-	▼	B1.1 Mittelfeld spannt über 6,5 m, erzeugt hohen Aufwand z.B. Deckenstärke 30 cm Stb, lichte Höhe Gewerbe 2,9 mit Abhang 45 cm zu gering, mögliche Verschlingung der Decken schafft lichte Raumhöhe
Flexibilität	+		Raster Gewerbe und Gliederung Wohnen gut aufeinander abgestimmt
Technische Umsetzbarkeit	+		B1.1 Zentraler Schacht im Gewerbe für Installation z.B. Lüftungsanlage vorgesehen, einheitliche Bauweise ermöglicht wirtschaftliche Umsetzung
Einfach Bauen	+		monolithisches Mauerwerk im Sinne einfach bauen geeignet, Kappendecke B1.3 materialsparend

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht

Baugrenzen, Baulinien	+	↑	Mittelrisalit an Gebäude 1.1 muss genehmigt werden; nicht eindeutig prüfbar, da nicht dargestellt
Gebäudehöhen (TK, StaffelG)	+	↑	Staffel an der Judenstraße muss zurückweichen
Dachformen	++		
Lärmschutz (Wohnungsausrichtung, Freisitze)	+	↑	Balkone und Freisitze sind vollverglast auszuführen, heilbar; - Nachweis Lärmschutz erforderlich wegen rückwärtiger Erschließung
Abstandsflächen	++		
Genehmigungsfähigkeit	+	↑	

Denkmalpflege

Landesdenkmalamt

Gliederung der Gebäude, Fassaden	+		
Gebäudehöhen	-		eher hohe Lösung in TH und FH
Umgang mit dem Bodendenkmal	-		Unterbau Fahrstuhlschacht mitten im Denkmal

Funktionalität, Nutzungsverteilung

WBM

Zusammenfassung	-	→	Grundrisse Büro + Gewerbe nicht optimal, Erschließungssystem 1.1 sehr Platzintensiv im EG, in OGs in Ordnung
Innere Erschließung	-	▼	B1.1: sehr großes Entree, kompakter TH-Kern weit "hinten", Horizontalschl. OG's flächenintensiv; B1.2: TH Kern flächenintensiv/großer Vorraum; B1.3: effizienter Kern; B1.1: Entree archäol. Fenster zu klein/Treppe kritisch
Barrierefreiheit	++	↑	überwiegend gegeben, bei Gewerbeeinheit in B1.2 über zwei Ebenen nur über Aufzug außerhalb der Einheit
Grundrissqualität Gewerbe	+	▼	B1.1 Teilbarkeit in 3 Einheiten, klar strukturierte Fläche, wenig Flexibilität mit Eingängen wg. Fassaden-Rhythmik; B1.2 gut, EG-Fläche teilbar / über 2 Ebenen entwickelt; Haus B1.3 gut
Grundrissqualität Büro	-	▲	B1.1: Trennung nur in 2 Einheiten, flexibel zw. Großraum- und Zellenbüro, gemeinsame WC-Nutzung, keine weiteren Nebenflächen dargestellt; B1.2: Grundriss in Ordnung
Grundrissqualität Wohnen	-	▼	B1.1: WE tlw. ausschließlich straßenseitig orientiert (lärmzugewandt), Erschließung/TRH müsste zur Lösung Lärmproblem anders liegen; B1.3: WE nicht lärmkonform; alle Schlafräume straßenseitig orientiert
Wohnungsschlüssel	+	→	Wohnungsschlüssel 1.1 in Ordnung, hohe Anzahl 2 Zi WE, aber sehr kleine Wohnungen; Wohnungsschlüssel 1.3 zu höher Anteil 4 Zi WE
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	++		ausreichend große Fahrradräume vorhanden
Regenwasser - Flachdachbereiche	++		ausreichend Retentionsflächen auf Dach vorhanden
Integration "Restflächen" UG	--		keine Nutzung der Restflächen
Sonstiges			

▲ Bewertungen durch die Sachverständigen



**Alle drei Häuser sind von Aussen
ablesbar individuell, erhalten jedoch
diesselben multifunktionalen
Geschosshöhen und eine zentrale
Haupteinschliessung, als Kernstück
unseres Entwurfes, die effektiv den
Komplex erschliesst.**



5008

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	-	354m ² unter Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGFr)	-	3.211 €/m ² BGFr, 18% über Vorgabe
Rohbau	↓	experimentelle Baustoffe (Pflanzenkohlebeton)
Fassade	→	liegt im Durchschnitt aller Teilnehmer
Untergeschosse / Baugrube	→	liegt im Durchschnitt aller Teilnehmer

▲ Bewertung durch die Sachverständigen

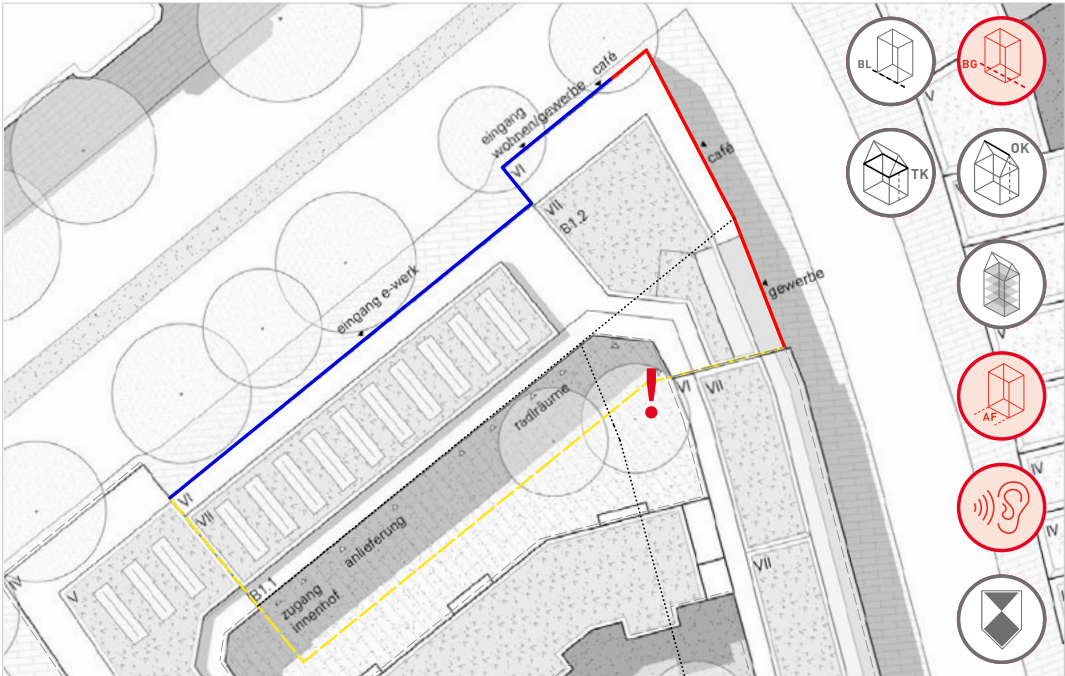
Baukörper / Kubatur: B1.1 u. B1.2: 6 Geschosse + SG, straßen- u. hofseitig durchlaufende TH: 22,5m zuzügl. Geländer, SG: 26,5m // Eckbetonung durch Zäsur des SG an der Schnittstelle B1.1/B1.2 mit Gemeinschaftsdachterrasse über zwei Achsen (6,5m) in Gebäudetiefe // tiefer Staffelfürsprung an Grunerstr., über Eck schmaler weiter geführt // höhenversetzte Gesimse an der Grunerstr. durch bodentiefe Fenster in B1.1 und massive Brüstungen in B1.2 // alle GH einheitlich: EG: 5m, OGs: 3,5m.
 B1.2: 4-achsige Arkade, kein Versprung, LB 4,2m, Scheitel: 6,5m, Kämpfer 4,5m.
 B1.3: 6 Geschosse + geneigtes Dach, TH: 16,5m, FH 26,5m, hofseitig Rückstaffelung/Terrasse auf +22,5m // OKFFB B1.1 bis B1.3 über 22m.

Fassaden / Adressbildung: B1.1 – B1.3: Dreieggliederte Fassade, vorgehängter Klinker, geschlemmt oder verputzt – je nach Haus, mineralische Kerndämmung, Profilierung durch feine Lisenen, Gesimsbänder und differenzierten Klinkerverbund, tiefe Laibungen // Hoffassaden geprägt durch begrüntes gebäudebreites Balkongerüst mit runden Stützen und großzügig geöffneter Fassade zum Hof // keine getrennte Adressbildung, ein Haupteingang für Wohnen/ Gewerbe für alle Häuser unter der Arkade.
 B1.1: Sockelwirkung durch leichten Rücksprung und großflächige Verglasung // 20cm vorspringender Mittelrisalit // einheitl. Lochfassade, OGs mit raumhohen Fenstern, Metallgeländer // SG: Fassadenverkleidung aus Metallpaneelen, Wohnungstüren zum Laubengang.
 B1.2: 2-geschoss. Sockel mit Arkadengang u. großen Verglasungen // OGs: einheitl. Lochfassade, BRH: 0,8m mit kleinem Geländer // SG: Verkleidung aus Metallpaneelen, Aufnahme Fensterachsen.
 B1.3: Sockel mit großen Schaufenstern // OGs: einheitl. Lochfassade aus großformatigen bodentiefen Fenstern // geneigtes Dach mit Ziegeldecken, straßenseitige DF-Fenster im Fassadenraster.

Integration der Archäologie EG / UG: Zugang Archäologie unter Mittel-Risalit von B1.1 in „neues „E-Werk“ mit Museumscafé, Platz für eine Kantine, Ausstellung/Information rund um den Kulturpfad, von dort Zugang ins UG zum Bodendenkmal // barrierefreier Zugang über Aufzug B1.2 ins UG mit zusätzl. kleinem Entrée.

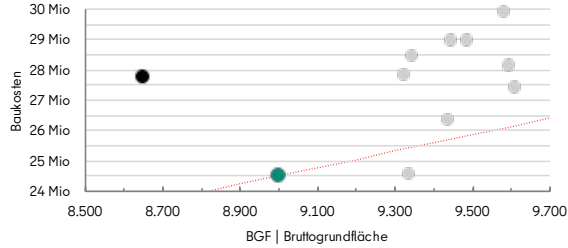
▲ Text der Vorprüfung

5008



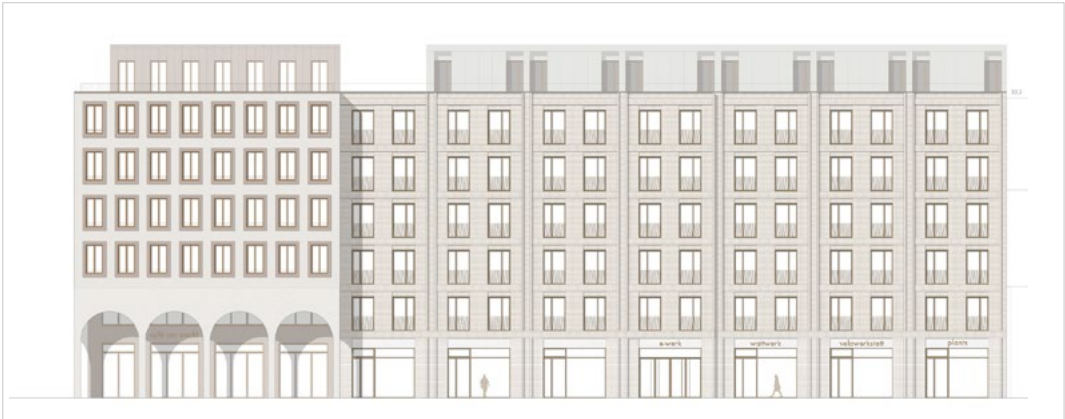
▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben

	WE	WFL	Anteil an	WE	
	Anzahl	[m²]	WFL Ges.	Größe [m²]	
			in %	Ø	Förderfähig
1 Zi.	21	749 m²	36%	36 m²	40 m²
2 Zi.	11	639 m²	31%	58 m²	54 m²
3 Zi.	5	383 m²	18%	77 m²	70 m²
4 Zi.	4	317 m²	15%	79 m²	82 m²
5 Zi.					93 m²
Gesamt	41	2.087 m²	100%		



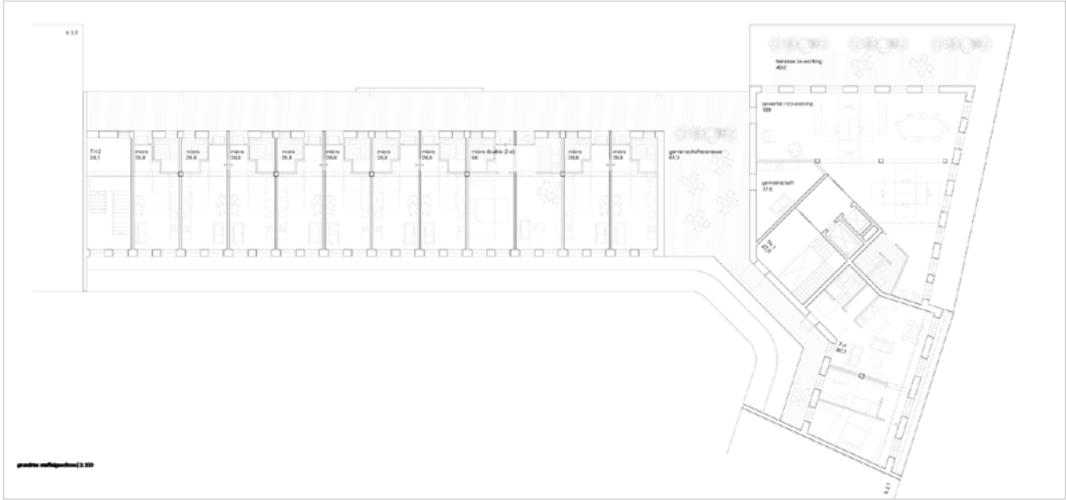
Kennwerte	Soll	IST	Soll	IST
BGF	9.000 m²	8.646 m²	EUR Gesamt	24,5 Mio
BRI		31.036 m³	EUR/m² BGF	2.722
MFL Gesamt		5.634 m²	MFL/BGF Ges.	0,65
MFL Wohnen		2.087 m²	MFL W/BGF	0,75
MFL Büro		2.887 m²	MFL B/BGF	0,85
MFL Gewerbe		660 m²	MFL GEW/BGF	0,85

▲ Kennwerte und Tabellen

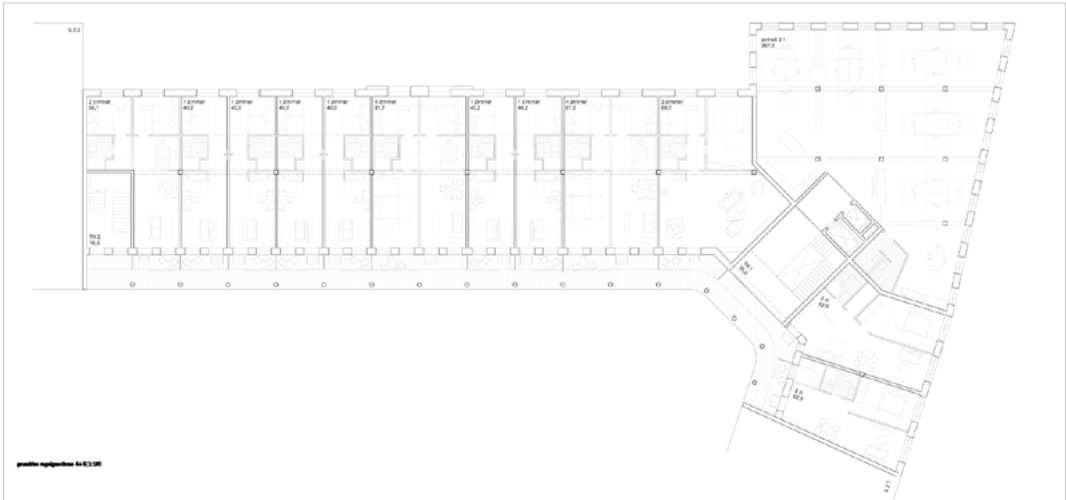


▲ Ansicht Grunerstraße

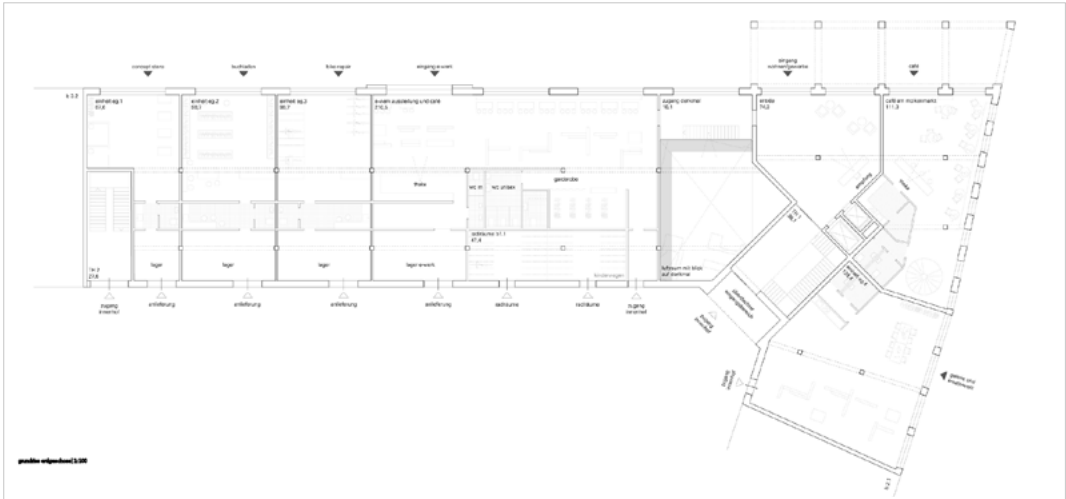
5008



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG



▲ Grundriss EG

5008

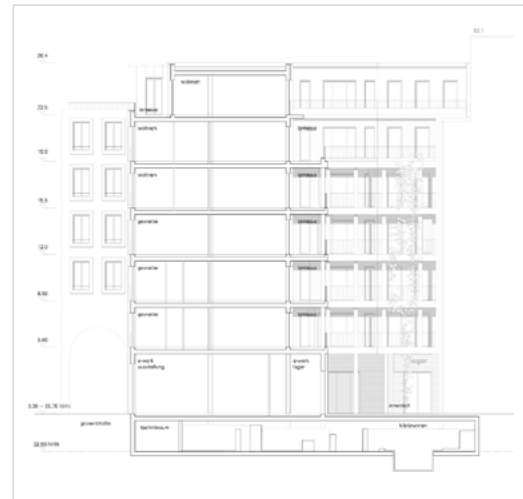
Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt: Gemeinsame zentrale Haupteerschließung für alle 3 Häuser als „Kernstück des Entwurfs“ mit großem, zentralem S-TRH in B1.2 mit zwei Aufzügen, Anbindung durch umlaufende, multifunktionale südorientierte Terrassenbänder als „gemeinsamer Vorraum“ und Laubengängerschließung aller Wohnungen auf allen OGs // 2. baulicher RW für alle Häuser über zweites TRH im Westen von B1.1, beide TRH mit direktem Ausgang ins Freie // B1.1 und B1.2: Gewerbeeinheiten mit direktem Zugang zu S-TRH // Grundrissvarianten OG Wohnen/Gewerbe gezeigt, Auflösung strikter Trennung („nutzungsoffen, gemeinschaftsfördernd“) // alle LH: EG: 4,5m, LH: RG u. SG: 3m.

B1.1: EG: 3 durchgesteckte Gewerbeeinheiten im Stützenraster, rückwärtig Lager und Velo-Stp. // „E-Werk“ mit mittiger Servicezone // 1.-4.OG: Gewerbe in Varianten, zentrale Serviceeinheiten // 5.-6. OG: Wohnen: hofseitige Laubengangerschließung, durchgesteckte 1- bis 4-Zi-Whg, Kerne mit Küche-/Bad, 1-Zi.-Whg mit Schlafzimmer zur Grunerstraße, 1-Zi-Whg zusammenschaltbar zu 4-Zi.-Whg. // SG: Micro-App., straßenseitiger Laubengang, Bäder zum Laubengang orientiert, Schaltbarkeit als „double“ gezeigt.

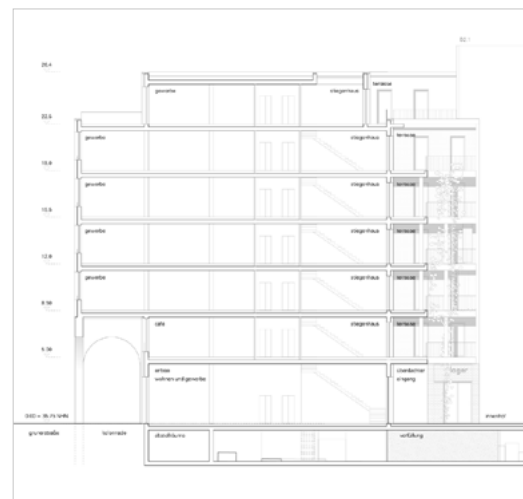
B1.2: EG: großes Foyer/Empfang, TRH zum Hof mit Zugang Innenhof (in den OGs S-TRH) // Straßenecke mit „Café am Molkenmarkt, Wendeltreppe/Galerie // RG: große Gewerbeeinheiten über Eck // Service am TRH // SG: Gewerbe mit straßenseitiger Dachterrasse // zum Hof kleine Gemeinschaftsküche an Terrasse.

B1.3: vier gleichwertige Schaufenster mit Eingang in durchgestecktes Gewerbe: Galerie/Kreativwerk // 1. – 6 OG: 2 x 2-Zi-Whg., Schlafen zur Straße, durchgestecktes Wohnen // DG: 3-Zi-Whg., durchgesteckt, zwei Zimmer zur Straße, hofseitige Dachterrasse // UG: B1.1 flw. mit Technik u. 2. TRH // B1.2 u. B.1.3: Abstellräume // GH 2,85m.

Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: Stahlbeton-Skelettbau, CO₂-neutraler Beton mit Pflanzenkohle // nicht tragende Außen-/Innenwände aus heimischem Kalksandstein // SG: massive Holzstützen u. -unterzüge // Decken: Holzbetonverbunddecken mit Holzuntersicht // einheitl. Niveaus u. Geschosshöhen für „schnelleren, günstigeren Bauablauf u. höhere langfristige Anpassungsfähigkeit“ // gleiche RH für flexible Nutzungen; natürliche Querlüftung.



▲ Querschnitt B1.1



▲ Querschnitt B1.2

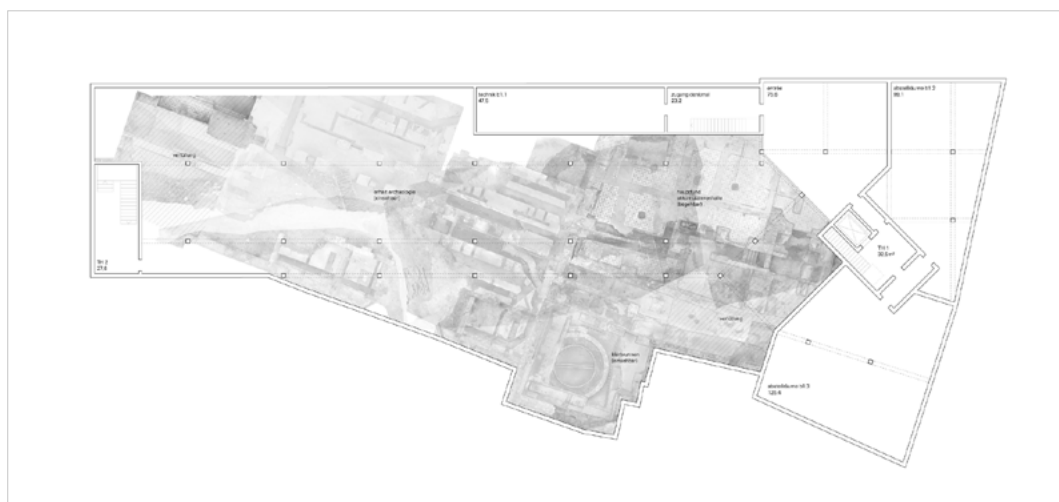


▲ Querschnitt B1.3

5008



▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN)



▲ Grundriss UG

5008

TGA & Konstruktion

WBM

Zusammenfassung	+	↑	gute Ansätze materialgerechte Konstruktion sowie in Gebäudetechnik
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	++		CO2 armer Beton mit Pflanzkohle, Infrarotheizung strombetrieben, einfache Wandkonstruktion massive KS Schale mit Dämmung und Hinterlüftung
Komplexität / Funktionalität	+		B1.1, B1.2 u. B1.3 Tragwerk aus Unterzug, Stützen innen und an Fassaden = Skelettbau konsequent gut, HBV Decken mit KS Fassaden, LH Gewerbe 3,0 m jedoch keine weitere Installation notwendig
Flexibilität	+		gut dimensioniertes Tragwerk als Skelett mit größter Flexibilität
Technische Umsetzbarkeit	+		Lüftung in Fassaden dezentral sensorgesteuert, hohe Vorfertigung möglich
Einfach Bauen	++		hoher Vorfertigungsgrad, Holzhybridelemente, TGA Konzept Infrarotheizung und dezentralen Lüftern spart Installation, Holzstützen in OG's

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht

Baugrenzen, Baulinien	+	▲	Mittlerisalit an Gebäude 1.1 muss genehmigt werden; nicht eindeutig prüfbar, da nicht dargestellt
Gebäudehöhen (TK, StaffelG)	+	↑	die Absturzsicherung in 1.1 überragt die Befreiung um ca.1m und ist ggf. zu genehmigen; heilbar
Dachformen	+	↑	Dach zwischen 1.2 und 1.3 im Bereich von 1.2 zu lang
Lärmschutz (Wohnunsausrichtung, Freisitze)	+	↑	Nachweis Lärmschutz erforderlich wegen rückwärtiger Erschließung
Abstandsflächen	++		
Genehmigungsfähigkeit	+	↑	

Denkmalpflege

Landesdenkmalamt

Gliederung der Gebäude, Fassaden	-		Fassade schematisch
Gebäudehöhen	-		eher hohe Lösung in TH und FH
Umgang mit dem Bodendenkmal	+		Zugang nicht repräsentativ

Funktionalität, Nutzungsverteilung

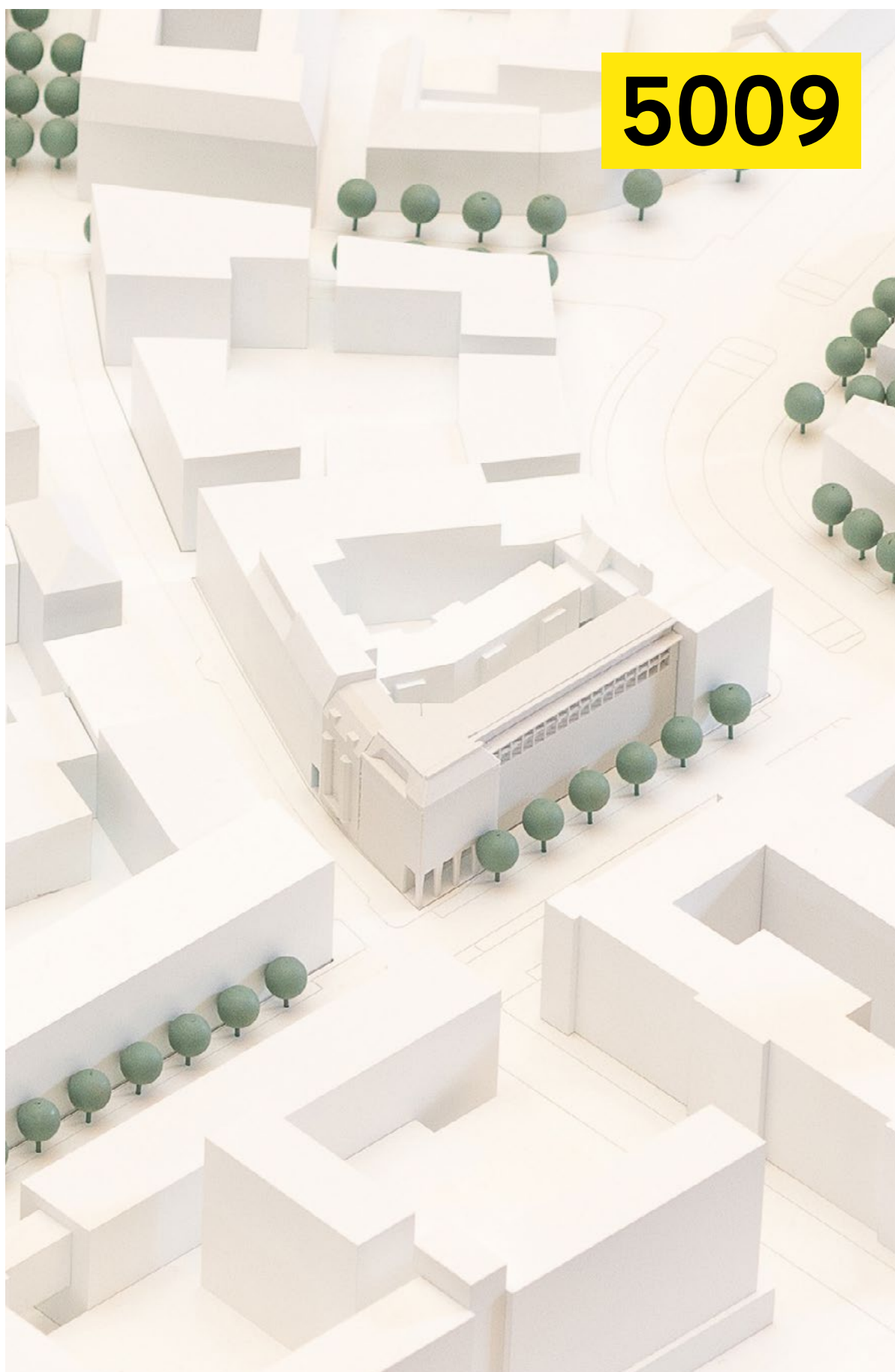
WBM

Zusammenfassung	-	↓	Grundrisslösungen nicht gut, gleiche Höhe alle Etagen nicht gut, Erschließungssystem effizient, aber keine Trennung Wohnen / Gewerbe
Innere Erschließung	-	↓	alle TH-Kerne mit Ausgang zum Stadthof (Adresse nur zur Grunerstraße über zentrale Lobby in B1.2); insg. nur 2 Vertikalerschließungskerne, dafür aber große Erschließungsflächen je Geschoss
Barrierefreiheit	+	▼	Barrierefreiheit gegeben, obwohl nur 1 Aufzugsanlage (2 Aufzüge) für gesamten Komplex, eingeschränkt für innere Erschließung der Gew.-einheit über 2 Ebenen in B1.2 - hier nur über externes TRH möglich
Grundrissqualität Gewerbe	+	▲	kompakte Grundrisse, durch die Zentrierung WC + Küchen immer Einschnitt in Fläche und VK Fläche zwingend; wenig flexibel; positiv rückw. Erschließung für Anlieferung, dunkles 1. OG in B1.2 wg. Arkade
Grundrissqualität Büro	-	↓	nur über 1 Eingang & Erschließungskern in B1.2 erschlossen für B1.1 und B1.2; gemischt Wohnen + Gewerbe; fast alle Büros über hofseitigen Laubengang gemeinsam mit weiteren Mietern erschlossen
Grundrissqualität Wohnen	--	↓	B1.1: Schlafräume außer im SG alle zur Straße ausgerichtet, Erschließung und Freisitz kombiniert als Laubengang hofseitig; Freisitze als Erschließung nicht vermietbar; B1.3: Schlafräume zur Straße (Lärm)
Wohnungsschlüssel	-	↓	Wohnungsschlüssel B1.1 OK, Anzahl 4- Zi zu hoch, aber heilbar; 1.3 alles 2 Zi WE gemäß Vorgaben, aber keine Varianz (nicht heilbar, weil dann Lärmprobleme)
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	++		ausreichend Fahrradflächen vorhanden
Regenwasser - Flachdachbereiche	+	▲	ausreichend Fläche, allerdings ist Höhe der Attika sehr gering
Integration "Restflächen" UG	++		Restfläche zu B3.2 aufgrund Lage Rettungstreppehaus gut erschlossen; Nutzung Restfläche zur Grunerstraße als Technikfläche
Sonstiges			

▲ Bewertungen durch die Sachverständigen



Körnung und Koheränz. Das Ensemble schafft durch eine vertikale und horizontale Ordnung differenzierte Häuser, die Bezüge herstellen und Perspektiven schaffen. Die Baukörperform und die Fassaden reagieren auf die Stadträume und ihre Protagonisten.



5009

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	+	447m ² über Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGF)	-	3.068 €/m ² BGF, 13% über Vorgabe
Rohbau	→	liegt im Durchschnitt aller Teilnehmer
Fassade	↓	Faschen / Gesimsbänder / Lisenen , Fenstergliederung
Untergeschosse / Baugrube	▽	Geothermie, solare Brauchwassernutzung

▲ Bewertung durch die Sachverständigen

Baukörper / Kubatur: B1.1: Erdgeschoss von Schau- fenstern geprägt // halbrunde Pfeiler gliedern Fas- sade // Eingang leicht rückgesetzt // zwei obere Wohngeschosse mit Laubengang zur Straße geöffnet von Staffelgeschoss überfangen.

B1.2: als Kolonnade ausgebildete Stützen formulieren „Torhaus“ zur Judenstraße // Adresse und Zugang Grunerstraße // Walmdach zur Grunerstraße und Schrägdach mit Terrasse zur Judenstraße, mit über- großer Raumhöhe als besondere Qualität // „Leucht- oder Schriftelement (...), der Bedeutung der Ecke an- gemessen“ // Flachdächer B1.1 und B1.3 identische Höhe, B1.2 bildet als Eckhaus Hochpunkt, geringfügig über Vorgabe (26,80 m).

B1.3: „Das Berliner Mietshaus“ // zwei Erker als schallgeschützte Loggien betonen Vertikale // oberer Abschluss ist Balkon // Wohnen in der Mansarde als Dachgeschoss mit Terrasse zum Hof.

Fassaden / Adressbildung: alle Sockel aus Naturstein (Rüdersdorfer Sandstein), Obergeschosse in hellem durchgefärbten Putz (Sandton) mit variierenden Schat- tierungen, Körnungen, Strukturen // außenliegender Sonnenschutz textlich benannt.

B1.1: Sockel und Seitenachsen rahmen in Naturstein (Rüdersdorfer Sandstein) die Obergeschosse in hel- lem durchgefärbtem Putz // Gesimsbänder gliedern Fassade horizontal // halbrunde Stützen und Stüt- zen des Laubengangs betonen Vertikale // Staffe- lgeschoss über auskragender Deckenplatte ausschl. mit Geländer.

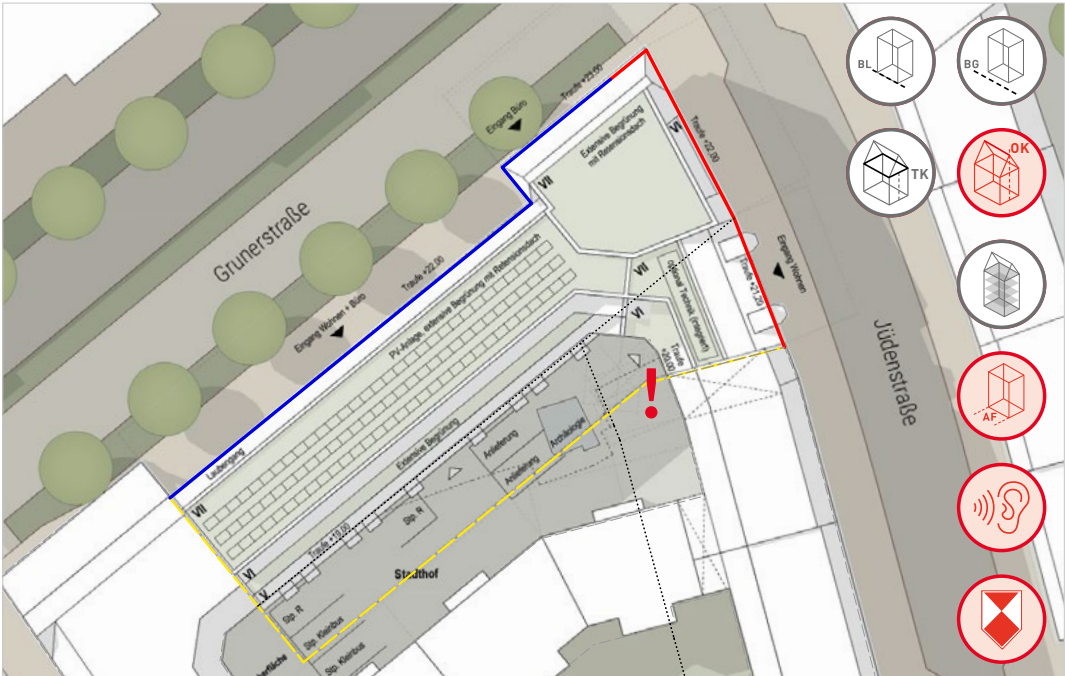
B1.2: zweigeschossiger Sockel in Höhe Kolonnaden, ebenfalls Rüdersdorfer Sandstein // Stützen weiten sich mit Höhenentwicklung // Obergeschosse eben- falls in Putz, variierend in Schattierung, Körnung, Struktur zu B1.1 und B1.3 // Gesimse gliedern Judenstraße, zur Grunerstraße lediglich 5. OG mit Gesims abgesetzt und somit mehr die Vertikale beto- nend // Trauffries mit Occuli leitet in Walmdach mit krönendem Schriftelement über.

B1.3: Natursteinsockel, Putzfassade, hohes Ziegel- dach mit Gauben im Aufriss // Gesimsbänder glie- dern die Fassade // Geschlossene Brüstungselemen- te heben Mittelachsen zwischen den Erkern hervor.

Integration Archäologie (EG / UG): Fenster von Grunerstraße sowie Galerieraum als Zugang zum Untergeschoss // Vergleichsweise großzügige Grundrissfläche im Erdgeschoss ("Galerie") vorbehal- ten // Galerieraum könnte Gastronomie beherber- gen und wird beheizt, Befundflächen nicht // weitere Einsehbarkeit über Fenster von B1.2 und hofsei- tig // Klärbrunnen über Fenster im Boden Stadthof in Form historischer Mauern einsehbar // barrierefrei über Kern B1.2 erschlossen, zweiter Rettungsweg über B1.3 // Unterfahrt Aufzüge B1.1 nicht dargestellt.

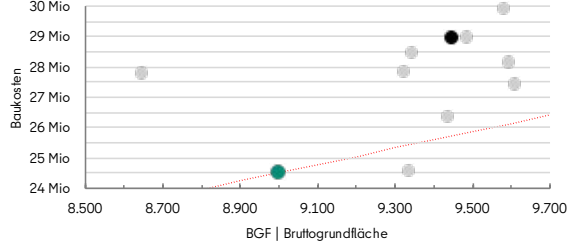
▲ Text der Vorprüfung

5009



▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben

	WE	WFL	Anteil an	WE	
	Anzahl	[m²]	WFL Ges.	Größe [m²]	
			in %	Ø	Förderfähig
1 Zi.	26	972 m²	42%	37 m²	40 m²
2 Zi.	13	768 m²	33%	59 m²	54 m²
3 Zi.	2	148 m²	6%	74 m²	70 m²
4 Zi.	5	423 m²	18%	85 m²	82 m²
5 Zi.					93 m²
Gesamt	46	2.311 m²	100%		



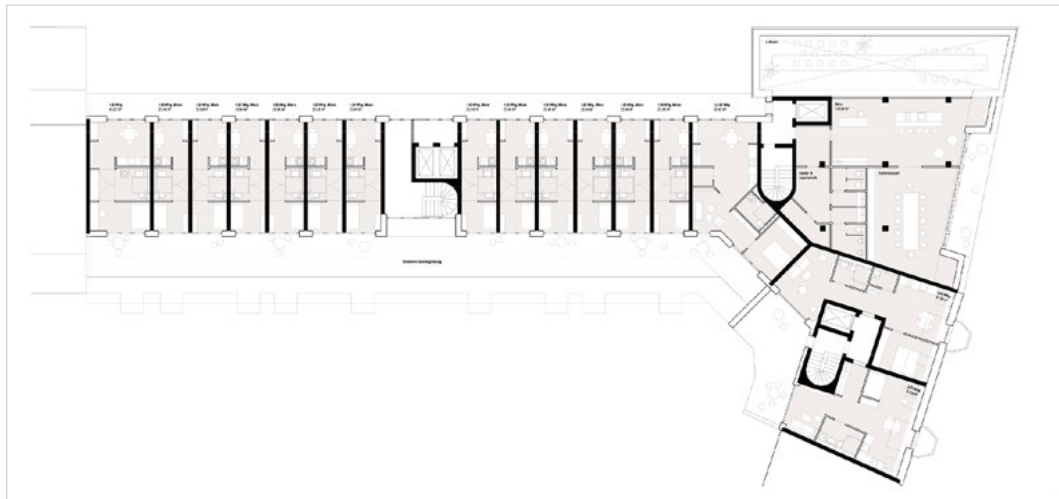
Kennwerte	Soll	IST	Soll	IST
BGF	9.000 m²	9.447 m²	EUR Gesamt	24,5 Mio
BRI	33.101 m³		EUR/m² BGF	2.722
MFL Gesamt	6.471 m²		MFL/BGF Ges.	0,68
MFL Wohnen	2.311 m²		MFL W/BGF	0,75
MFL Büro	3.211 m²		MFL B/BGF	0,85
MFL Gewerbe	949 m²		MFL GEW/BGF	0,85

▲ Kennwerte und Tabellen

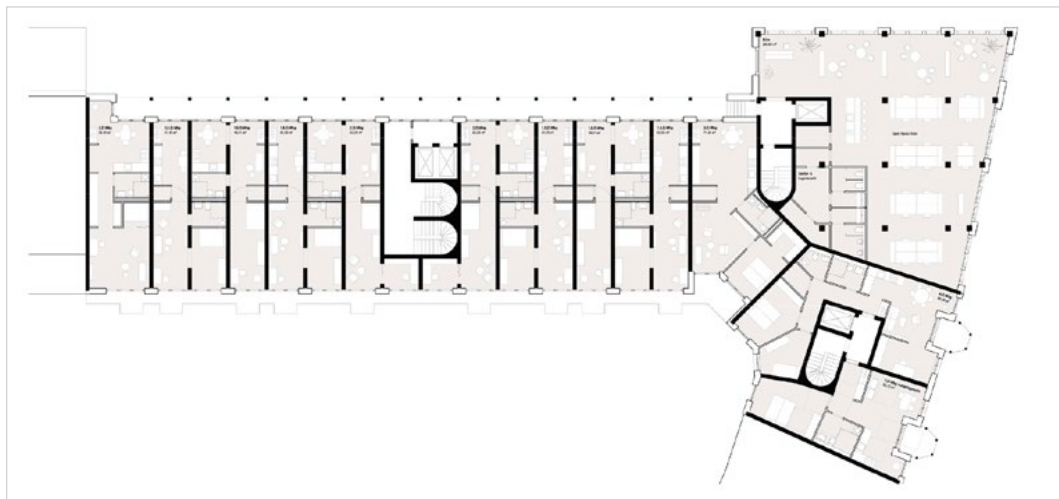


▲ Ansicht Grunerstraße

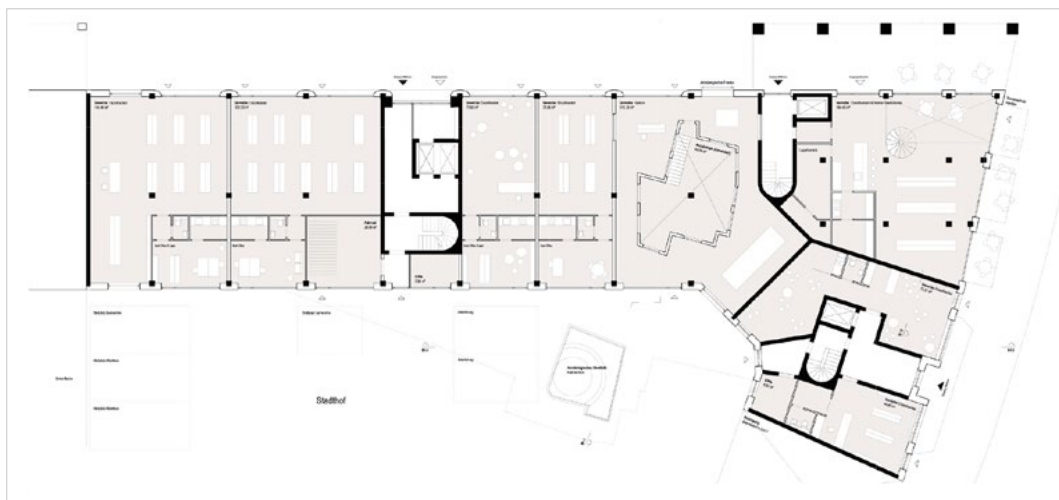
5009



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG



▲ Grundriss EG

5009

Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt: B1.1: mittiger Zugang mit getrennten Eingängen für Büro und Wohnen // bis zu vier Büroeinheiten je Geschoss mit 80–680 m² // Achsraster 5,80 m, Ausbauraster 1,45 m für Büro (Zelle und Großraum möglich) // aufgrund geringer Deckenhöhe werde TA über Abhangdecke in Mittelzone geführt // Laubengänge verbinden B1.1 und B1.2 für zweiten baulichen Rettungsweg ab 4. OG // Gewerbeeinheiten mehrheitlich durchgesteckt // Büronutzung dreizonig dargestellt // innenliegender Kern hält Fassadenflächen Nutzung vor // durchgesteckte mehrheitlich 1,5 – 2 Zimmerwohnungen // SG mit Mikroapartments von ca. 23 m² einschl. Freibereichen // Laubengang erlaubt Anordnung Schlafräume zur Hofseite.

B1.2: Gewerbe im EG und 1. OG/Mezzanin // Kern nicht an Hof angeschlossen // Büroflächen je Geschoss in bis zu zwei Einheiten teilbar (100 + 140 m²) // Kern direkt von Grunerstr. im Übergang zu B1.1 erschlossen öffnet tiefe Grundrissfläche in OGs // Wendeltreppe verbindet eine von Grunerstr. erschlossene Gewerbeff. EG mit 1. OG // Bürogrundrisse mit innenliegenden Nebenflächen // Achse entlang der Grunerstr. im 5. OG als Saal mit Luftraum konzipiert.

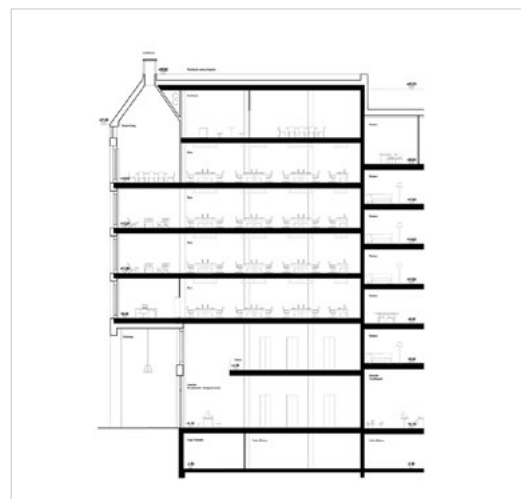
B1.3: seitlich im EG separater Zugang je durchgesteckter Gewerbeeinheit // mittiger Eingang führt zu zentralem TRH zur Erschließung der Wohnungen // Zweispänner mit je einer 2- und 4-Zimmerwohnung // SG mit zwei Mansardwohnungen, je zwei Zi., mit hofseitiger Terrasse // repräsentative Straßenflächen mit Nebenflächen im Kern und rückwärtiger Nutzfläche für Gewerbe EG // Wohnungen über „Diele“ erschlossen, viel Nebenfläche // Schlafräume zum Hof, separates Erkerzi. zur Judenstr. // min. Hälfte der Aufenthaltsräume zum Hof.

Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: Stb-Skelett mit Stb-decken u. -TRH (S-TRH light), Fassade mit Kalksandstein ausgemauert, innen Trockenbau // Wohngeschosse als Holzmassivbau-Schotten mit Brettstapeldecken über kurze Spannweiten u. Holztafel-Außenwänden, Schallschutz über innenseitige, entkoppelte Vorsatzschale sichergestellt // Sockel aus Rüdersdorfer Sandsteinmauerwerk, darüber gedämmte Strukturputzfassade // Kolonnadenstützen als Betonfertigteile // in B1.1 lastverteilende Ebene zwischen Büro-Raster 5,80 m u. Wohnbau-Raster 2,90 m einschl. Bündelung TA-Schächte // Lasten der Mittel- und Innenhofwand als aufgelöstes Stützensystem mit Überzügen auf Punktfundamenten gegründet und somit histor. Befunde nicht tangiert // zusätzliche Lagerflächen im UG // Fernwärmeanschluss und/oder Erdwärmepumpe, Abwasserwärmetauscher als möglich genannt // zentraler Fahrradraum seitlich TRH B1.1 zum Hof // PV entspr. Vorgaben, ebenso Retention mit extens. Begrünung.

▲ Text der Vorprüfung



▲ Querschnitt B1.1



▲ Querschnitt B1.2



▲ Querschnitt B1.3

5009



▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN)



▲ Grundriss UG

5009

TGA & Konstruktion

WBM

Zusammenfassung	+	▲	gut durchdachte Arbeit, nur in Teilen innovativ
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	+	▲	gute Dämmeigenschaften der Fassaden mögl. besser als KfW40 Standard, lichte Höhe im Wohngeschoss 2,65 m minimaler Standard
Komplexität / Funktionalität	++		Gewerbegeschosse Betonskelett mit KS Fassade und VWS, Wohnbau in Schottenbauweise Holzbauweise mit nichttragender Fassade, entsprechend STB Decken im Gewerben u. BSH Massivholzdecke Wohnen
Flexibilität	+		Sanitärversorgung in Gewerbe und Wohnen gut angebunden, Fernwärmeanschluss mit Wärmepumpen ergänzt,
Technische Umsetzbarkeit	+		nur teilweise für Vorfertigung geeignet
Einfach Bauen	+	➡	Büroanteile als Massivbau dauerhaft aber nur gering umbaufähig mit WDVS Fassaden aus KS Steinen, Wohngeschosse konsequent als Holzbau

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht

Baugrenzen, Baulinien	+	▲	Erker in 1.3 sind zu genehmigen
Gebäudehöhen (TK, StaffelG)	+	▲	OK-Dach in 1.2 ist zu hoch; heilbar
Dachformen	-	▼	Dachform in 1.2 weicht von Staffelgeschossvorgabe ab
Lärmschutz (Wohnunsausrichtung, Freisitze)	-	▲	offene Laubengänge sind hinsichtlich einseitiger Ausrichtung der dahinterliegenden Wohnungen ggf. zu überprüfen - Nachweis Lärmschutz erforderlich
Abstandsflächen	++		
Genehmigungsfähigkeit	+	▲	

Denkmalpflege

Landesdenkmalamt

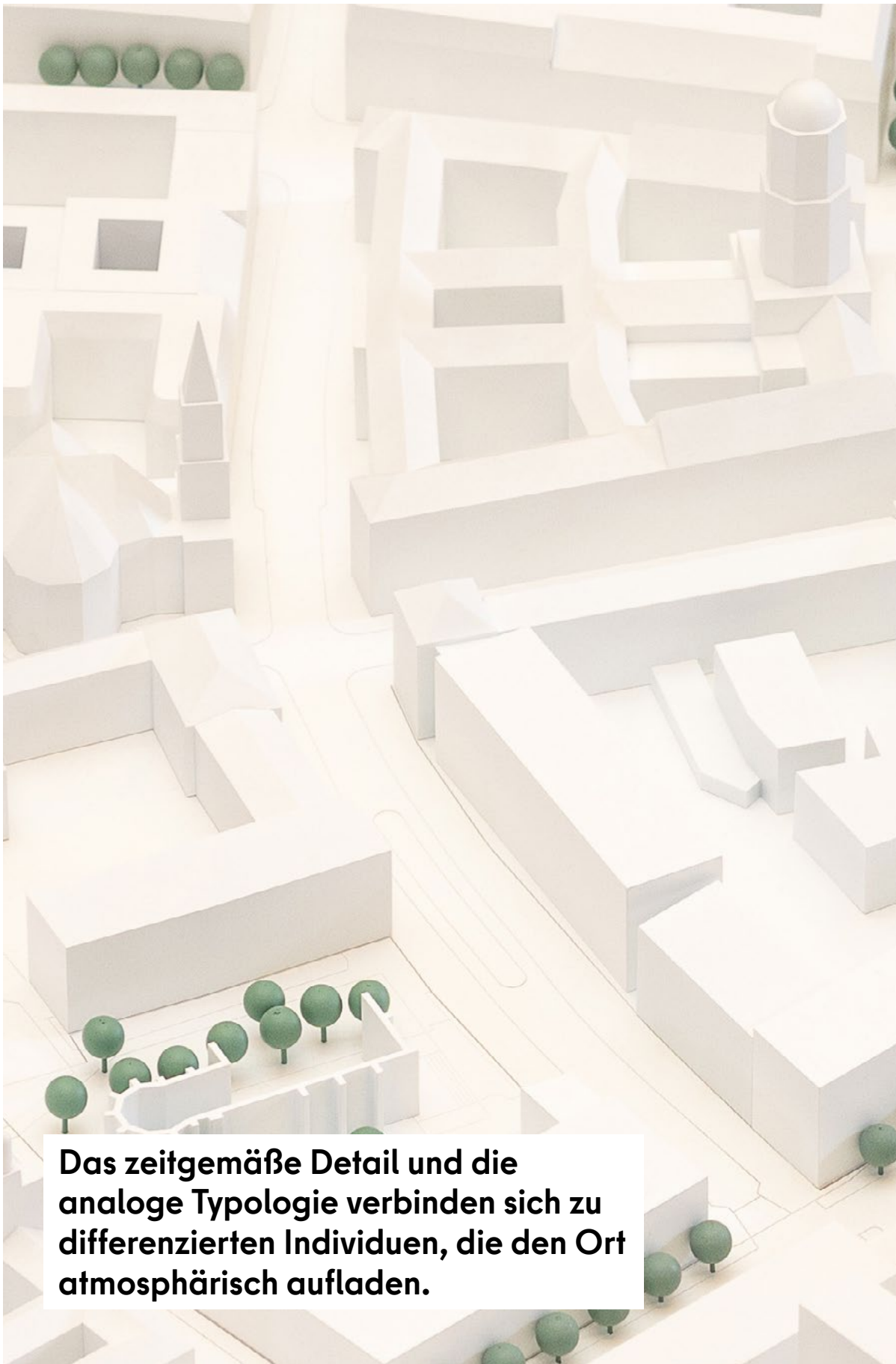
Gliederung der Gebäude, Fassaden	-		Kräftiges Gesims betont Höhe
Gebäudehöhen	+		eher niedrige Lösung in TH und FH
Umgang mit dem Bodendenkmal	-		Technikräume zu groß geplant, nicht repräsentativer Zugang; Fahrstuhl mitten im Denkmal

Funktionalität, Nutzungsverteilung

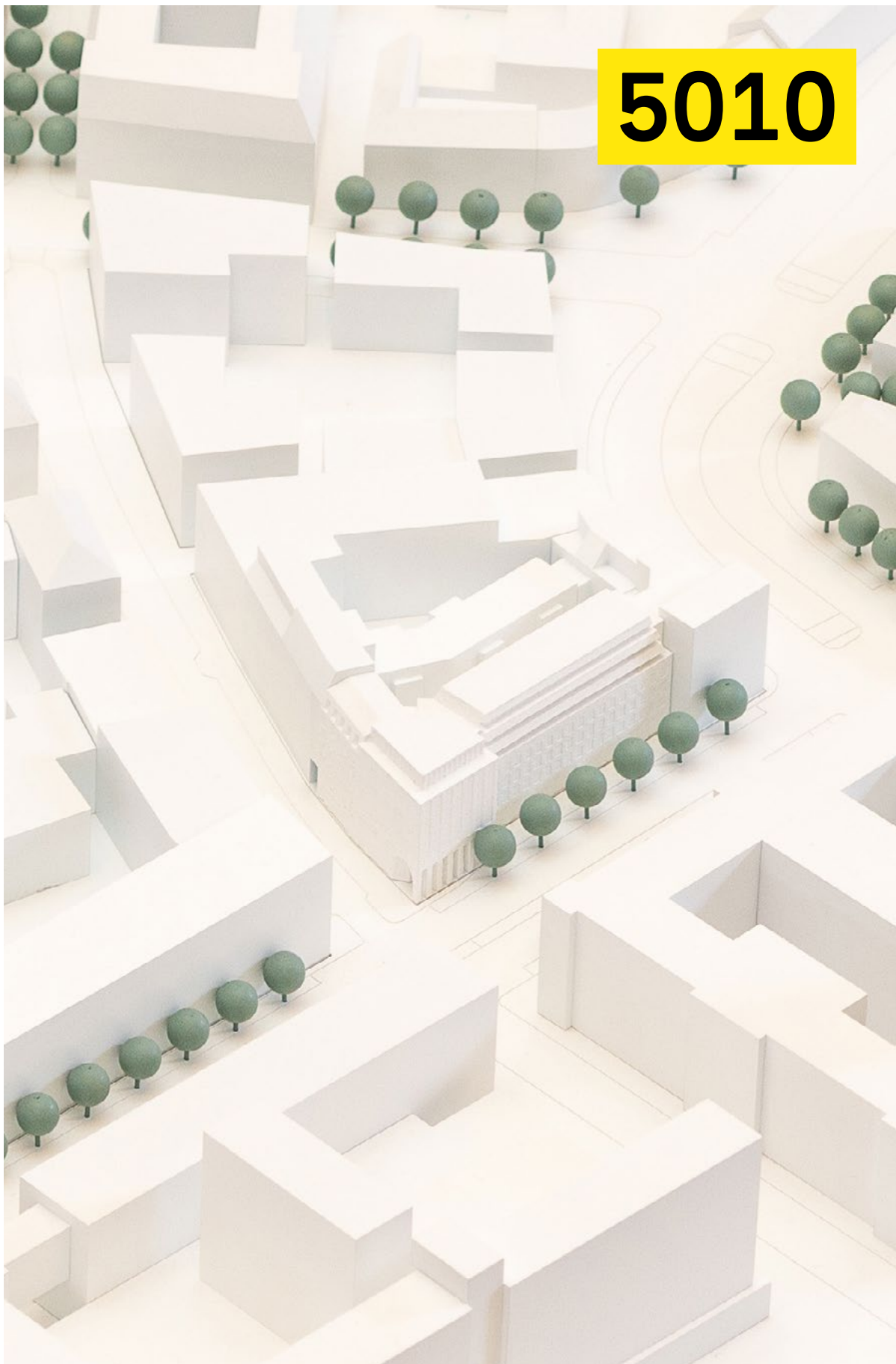
WBM

Zusammenfassung	+	▲	insg. Guter Entwurf hinsichtlich Funktionalität+ Nutzungsverteilung; teilweise Anpassungsbedarf, bspw. bei Wohnungsgrundrissen (Lärm)
Innere Erschließung	+	▲	lediglich ein Treppenhaus und zwei Aufzüge zum UG (Brandschutz?), dadurch aber gute Effizienz des UGs; kein stufenfreier Übergang zwischen B1.1 und B1.2 möglich, insgesamt sehr flächeneffiziente Erschließung
Barrierefreiheit	++	➡	gegeben, bei Gewerbeeinheit in Haus B1.2 über zwei Ebenen (EG/1.OG) nur über externen Aufzug im TRH
Grundrissqualität Gewerbe	+	▲	arch. Fenster zu üppig aber funktional; kompakte Grundrisse im EG Grunerstraße, Antieferung rückwärtig möglich; B1.2: gute Gewerbegrundrisse, B1.3: zerschnittene EG-Fläche, zu viel Nebenfläche
Grundrissqualität Büro	++		B1.1: Büroflächen gut teilbar in 2-4 Einheiten, Flexible für Großraum- und Zellenbüros; B1.2: sehr gut geschnittene Bürofläche
Grundrissqualität Wohnen	+	➡	B1.1: Grundrisse insg. funktional, Schlafen hofseitig; durch offenen Laubengang Lärmschutz bei Fenstern erforderlich; B1.3: lärmkonform ausgerichtet; WE-Größen z.T. nicht förderfähig
Wohnungsschlüssel	+	▲	Grundrisse 1.1: hoher Anteil 1 und 1,5 Zi Wohnungen gut, 1.3: Anteil 4 Zi Wohnungen zu hoch
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	+	▲	Fahrradflächen eher gering
Regenwasser - Flachdachbereiche	++		Dachfläche Haus B1.3 sehr gering; ansonsten ausreichende Dachfläche für Retention
Integration "Restflächen" UG	+	▼	keine Nutzung Restfläche zu B3.2, Nutzung Restfläche zur Grunerstraße als Technikräume
Sonstiges			

▲ Bewertungen durch die Sachverständigen



Das zeitgemäße Detail und die analoge Typologie verbinden sich zu differenzierten Individuen, die den Ort atmosphärisch aufladen.



5010

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	+	611m ² über Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGFr)	-	2.860 €/m ² BGFr, 5% über Vorgabe
Rohbau	→	liegt im Durchschnitt aller Teilnehmer
Fassade	→	liegt im Durchschnitt aller Teilnehmer
Untergeschosse / Baugrube	▲	überdurchschnittlicher Wohnanteil gegenüber anderen Entwürfen

▲ Bewertung durch die Sachverständigen

Baukörper / Kubatur: Eigenständige Gliederung u. Gestaltung der Häuser bei Einhaltung der Dreigliedrigkeit: „Laubenganghaus“ an Grunerstr., „Arkadenhaus“ als Eckgebäude, „Balustradenhaus“ in Jüdenstr. **B1.1:** 7-geschossiges zurückgestaffertes „Laubenganghaus“, TH: 17m // FH: 26,4m, Staffelung in Anmutung eines Schrägdaches durch markante blechgedeckte hölzerne Dachkonstruktion als Laubengänge u. langgestreckte obere Gebäudefassade, beidseitig geneigte Zurückstufung des Daches als Zäsur und Betonung der benachbarten Eckgebäude, dazwischen Ausbildung eines Flachdaches, TH: 23,35m // GH: EG: 5,5m, 1.- 3.OG: 3,5m, 4. - 6.OG: 3,1m. **B1.2:** 6-geschossiges „Arkadenhaus“ + 1 SG mit 3-seitigem Rücksprung, TH: 23,35m, FH: 26,5m // EG mit fünf massiven Kolonnaden (Stützenmaß: 1,4x0,9m, kein Versatz), an den Enden u. für Haupteingang als Arkaden ausgebildet, Ziegelsteinschindeln, Scheitel: 7,55m, Aufweitung Arkadenbogen an Ecke Gruner-/Jüdenstr. durch abgeflachte Gebäudeecke // GH: EG: 5,25m, OGs: 3,4m. **B1.3:** 6-geschossiges „Balustradenhaus“, Mansarddach, TH: 20,5m, MH: 24,9m, FH: 26m // GH: EG: 5m // RG: 3,1m // DG: Mansarde bis 5m.

Fassaden / Adressbildung: Bewusste Kontrastarmut/monochrome Fassaden // Sockel mit profiliertem, gemauertem Naturstein, Differenzierung durch Wechsel von Struktur und Verletechnik, betonte Fugen (Ziegel) geschlammtes, cremefarbenes Mauerwerk // OGs mit glattem lehmfarbenem bzw. papyrusweißem Putz.

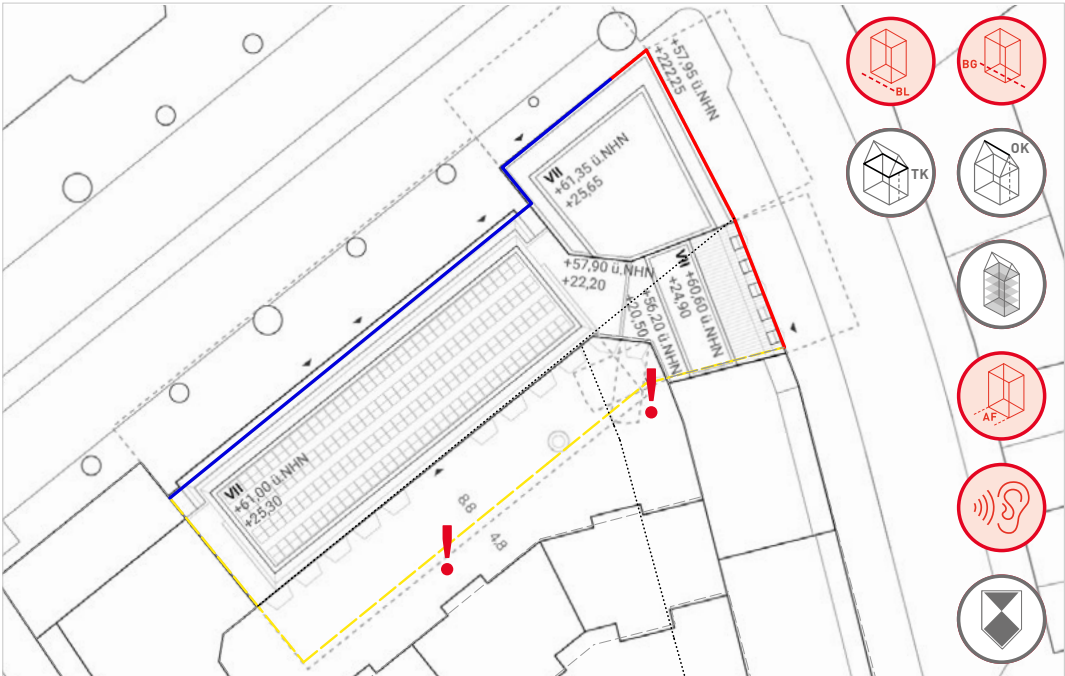
B1.1: regelmäßige, verputzte Lochfassade, Gewerbestreben mit einseitigem Lüftungsflügel und Glasbrüstung // asymmetrische Gliederung des Sockels als „gewachsene Lebendigkeit“ mit festinstallierten, roten Metallmarkisen in Anlehnung an Dachmotiv // Dach aus farbigem Zinkblech-Stehfalz auf Holzkonstruktion, Holzstützen // Hoffassade in einheitl. Fensterraster, Wohntagen geprägt durch trapezförmige Balkone mit roten, perforierten Streckmetallgitter u. Schräg-

dach mit trapezförmigen Einschnitten für Dachterrassen // Adresse durch tiefe Eingangsnischen seitlich zentraler Verglasung, Eingang in getrennte Foyers. **B1.2:** einheitl. großformatiges Fassadenraster, Gliederung durch leicht vorspringende Vertikalen und tiefe Laibungen, bodentiefe Verglasung mit seitlichen, schmalen opaken Lüftungsflügeln // Sockel mit Mischung Arkade/Kolonnade, massive, gemauerte/geschlammte Ziegelsteinbögen, Verbreiterung des Arkadenbogens an der Jüdenstr. mit abgeflachter Gebäudeecke // Eingang über tiefen trapezförmigen Einschnitt unter erster Arkade. **B1.3:** Natursteinsockel, darüber „matte“ Putzfassade auf z.B. Poroton, einheitl. Gliederung der Lochfassade, bodentiefe, außen bündige Kastenfenster, „Balustrade“ aus Stabgeländer, vor den Fenstern in wechselndem Rhythmus schräggestellt für Austritt // Dachterrasseneinschnitte in Fensterachse, Metaldachverkleidung // Hoffassade B1.3 nicht gezeigt // Hauseingang am südl. Ende in trapezförmigen Rücksprung, Eingang Gewerbe EG zentral, markiert durch Metallmarkise.

Integration der Archäologie EG / UG: Zugang Archäologie über breiten Fassadenrücksprung seitlich der Arkade, breite Verglasung, Galerie, 2-läufige Treppe ins UG, straßenseitige Ausstellungsfläche, Anbindung an Aufzug B1.2, Steg über die Archäologie zum Klärbrunnen // erhöhte Lichtkuppel im Hof über Klärbrunnen mit Sitzmöglichkeit im Freiraum.

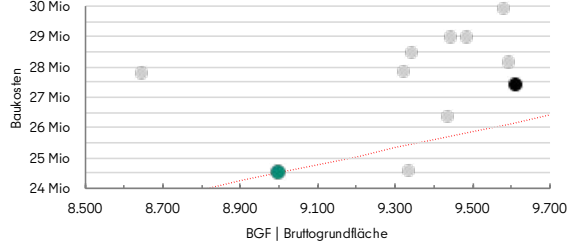
▲ Text der Vorprüfung

5010



▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben

	WE	WFL	Anteil an	WE	
	Anzahl	[m²]	WFL Ges.	Größe [m²]	
			in %	Ø	Förderfähig
1 Zi.	27	980 m²	35%	36 m²	40 m²
2 Zi.	21	1.367 m²	49%	65 m²	54 m²
3 Zi.	5	447 m²	16%	89 m²	70 m²
4 Zi.					82 m²
5 Zi.					93 m²
Gesamt	53	2.794 m²	100%		



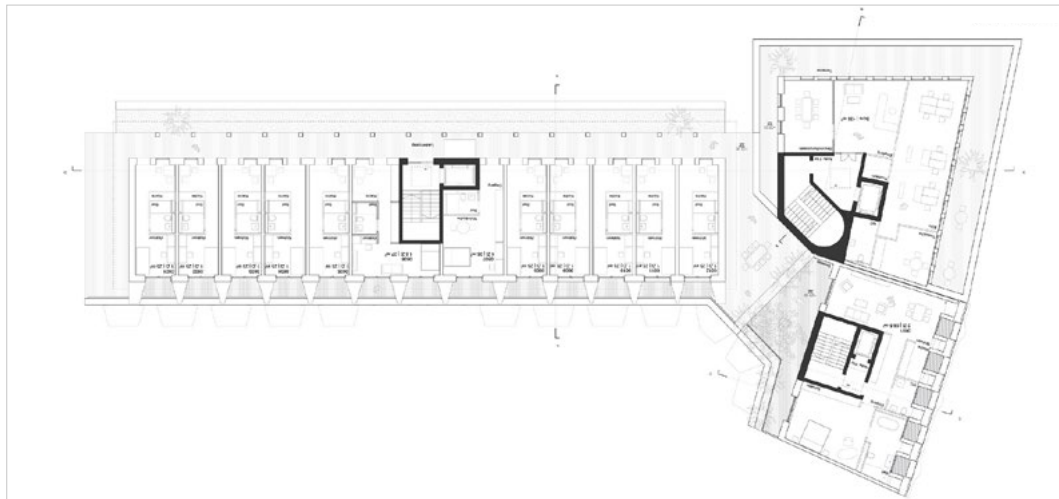
Kennwerte	Soll	IST	Soll	IST
BGF	9.000 m²	9.611 m² △	EUR Gesamt	24,5 Mio 27,40 Mio △
BRI	32.152 m³		EUR/m² BGF	2.722 2.851 ○
MFL Gesamt	6.203 m²		MFL/BGF Ges.	0,65
MFL Wohnen	2.794 m²		MFL W/BGF	0,75 ○
MFL Büro	2.331 m²		MFL B/BGF	0,80 ▽
MFL Gewerbe	1.078 m²		MFL GEW/BGF	0,85 0,69 ▼

▲ Kennwerte und Tabellen

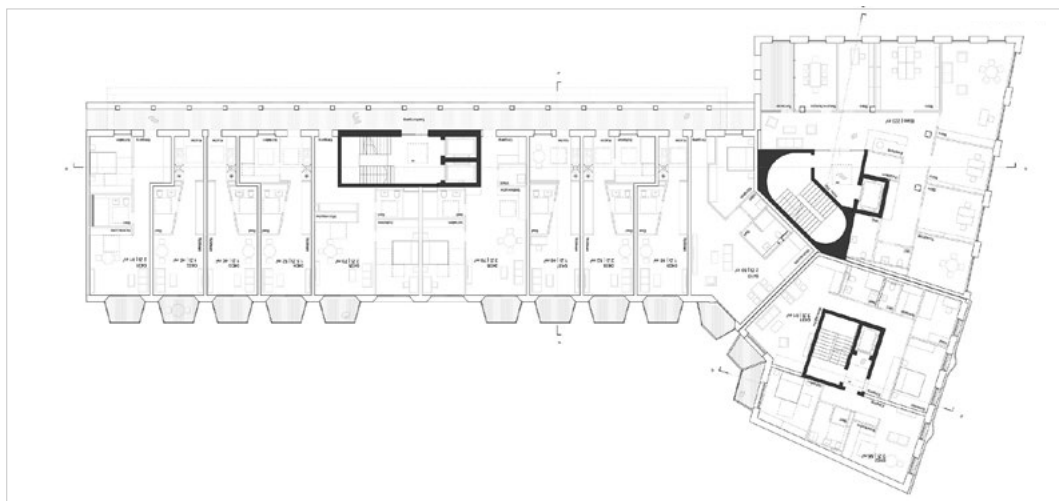


▲ Ansicht Grunerstraße

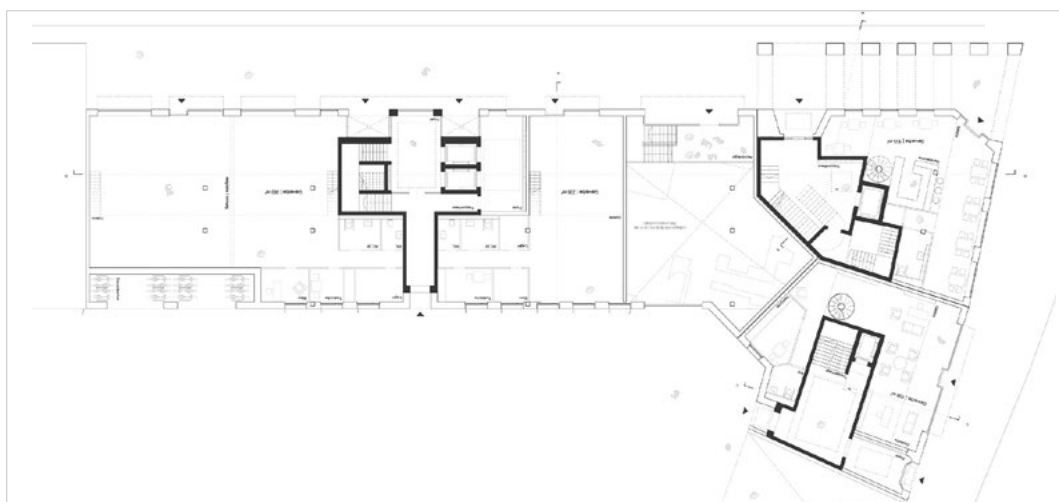
5010



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG



▲ Grundriss EG

5010

Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt: B1.1: getrennte Foyers, dazwischen 2 Aufzüge/Durchlader (1 davon bis 5.OG), S-TRH an westl. Foyer mit Durchgang zum Hof // EG: 2 x Gewerbe, LH straßenseitig: 5,1m, hofseitige Galerie (H: 2,4m), darunter Nebenräume bzw. Velo-Stp. // 1.- 3.OG: LH: 3,1m, 1 - 2x Gewerbe, Servicekerne an TRH // 4.-6.OG: Wohnen, LH: 2,7m, straßenseitig gebäudebreiter, offener Laubengang, 1- bis 2-Zi-Whg, durchgesteckt, tlw. trapezförmige Bäder, straßenseitiges Schlafen // 6.OG: LH: 2,7m // durchgesteckte 1-Zi-Whg, Wohnen/Schlafen hofseitig // verspringende Schachtführung // hofseitige Balkone bzw. Dachterrassen

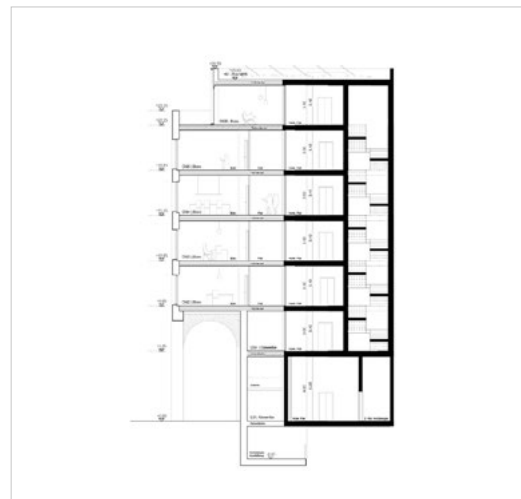
B1.2: Zugang über tiefen trapezförmigen Einschnitt unter Kolonnade, zentr. S-TRH, getrenntes TRH ins UG // EG: LH: 4,85m, Gastronomie über Eck, Galerie an Judenstr., LH: unten/oben 2,3m, 1 WC // 1.OG - 6.OG: Gewerbe, LH: 3m, Loggia je Geschoss an nordwestl. Gebäudeecke // 6.OG mit 3-seitiger DT

B1.3: zentr. TRH (Aufzug nicht in Schleuse), Durchgang zum Hof // EG Gewerbe, LH: 4,6m, mittige Galerie (unten/oben: 2,3/2,1m), Wendeltreppe // 1.-5.OG: LH: 2,7m, 2- bis 3-Zi-Whg, 3 Zi-Whg mit Schlaf- und Kinderzimmer zur Straße, je Whg ein trapezförmiger Freisitz zum Hof und kleiner Austritt zur Straße // 6. OG: LH: 3m, große 2-Zi-Whg, Bad u. WC an straßenseitiger Dachfläche, Wohnen durchgesteckt, Schlafen und große DT zum Hof // UG: GH: 2,85m unter B1.2 an Judenstr. und B1.3 für Technik und Mieterkeller.

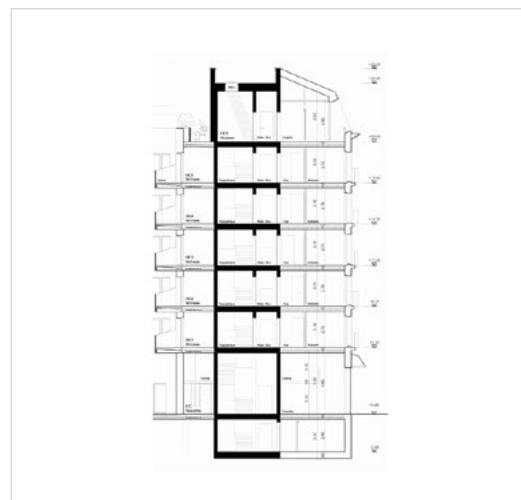
Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: Massive Außenwände aus 48 cm „z. B.“ Poroton mit integrierten Recycling-Betonstützen // mineralischer Putz bzw. Vormauerwerk aus Vormauerziegel, d=11cm, Decke UG, über EG u. zwischen Wohnen/Gewerbe, Wohnen u. TRH-Kerne: Recyclingbeton // Büros: Decken aus vorgefertigten Holztafelelementen // Arkade aus Vollziegeln inklusive gemauerter Bögen // Wohnungstrennwände gemauert z. B. Bimsstein.



▲ Querschnitt B1.1



▲ Querschnitt B1.2

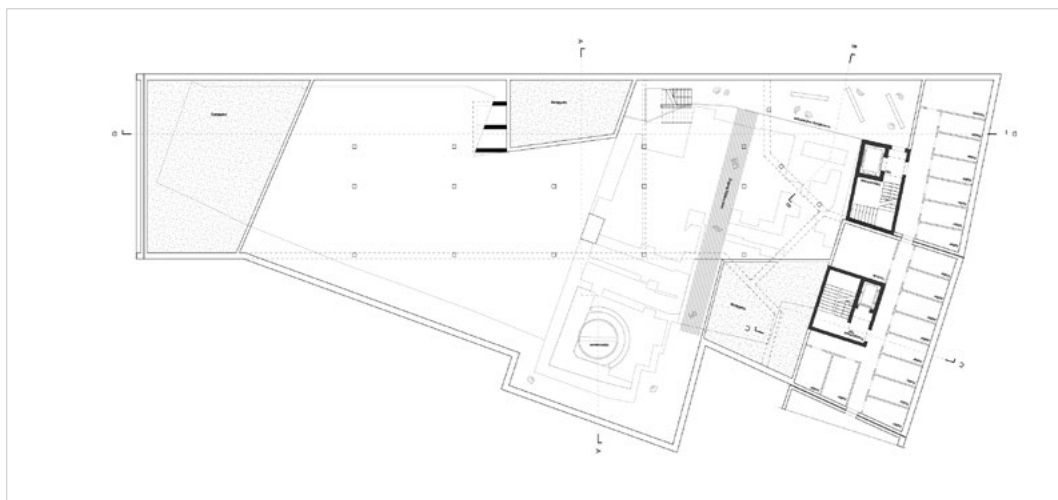


▲ Querschnitt B1.3

5010



▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN)



▲ Grundriss UG

5010

TGA & Konstruktion

WBM

Zusammenfassung	-	▼	mehrere Ansätze zum nachhaltigen Bauen nicht schlüssig zusammengefügt
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	+		massivwand Proton Dämmstein 49 cm sehr guter Standard
Komplexität / Funktionalität	-	▼	B1.1 Deckenaufbau im Gewerbe 25 cm CLT Massivholzplatte ohne Balast / Kiesschicht geplant, WohnG aus STB Decken - Schallschutz, B1.1 Lastabtrag zw. Wohnen und Gewerbe nicht schlüssig UZ notwendig.
Flexibilität	-	▼	B1.1 Sanitärschächte aus Wohnen haben keine Entsprechung im Gewerbe, wenig flexibel, da nur mit Aufwand übereinander zu stapeln
Technische Umsetzbarkeit	+		Gewerbe mechanische Lüftung durch Nachströmung in Fenstern zu Nachtauskühlung gut geeignet
Einfach Bauen	+		monolithischer Wandaufbau gute Rückbaufähigkeit, Wohnungstrennwände aus Bimsstein, Beton als Recycling Beton gedacht

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht

Baugrenzen, Baulinien	+	↑	Vorbauten bzw. Anbauten sind ggf. zu genehmigen
Gebäudehöhen (TK, StaffelG)	++		
Dachformen	++		
Lärmschutz (Wohnunsausrichtung, Freisitze)	+	↑	offene Laubengänge sind hinsichtlich einseitiger Ausrichtung der dahinterliegenden Wohnungen ggf. zu überprüfen - Nachweis Lärmschutz erforderlich - Jüdenstr - Verstoß gegen TF 5.3; heilbar
Abstandsflächen	++		
Genehmigungsfähigkeit	+	▲	Gebäudeteil 1.2 ist im Dachbereich nicht genehmigungsfähig; andere Gebäudeteile sind genehmigungsfähig

Denkmalpflege

Landesdenkmalamt

Gliederung der Gebäude, Fassaden	+		mit 17m TH niedrige Lösung; allerdings geschütztes Dach unruhig
Gebäudehöhen	+		
Umgang mit dem Bodendenkmal	++		

Funktionalität, Nutzungsverteilung

WBM

Zusammenfassung	+	▲	insg. Guter Entwurf hinsichtlich Funktionalität und Nutzungsverteilung, Überarbeitungsbedarf insb., Bei Wohngrundrissen (u.a. Lärm)
Innere Erschließung	+	▼	B1.1: getrennte Eingänge Wohnen / Büro, großer Erschließungskern fassadennah, in OG's kompakt; B1.2: geteiltes TRH für UG + OG's; B1.3: großes Foyer, Erschließung durchgesteckt, sehr flächenintensiv
Barrierefreiheit	+	➡	überwiegend bei Erschließung gegeben, nicht für Galerieebenen in den Gewerbeeinheiten
Grundrissqualität Gewerbe	+	▼	zusammenlegbare Grundrisse im EG; Nutzung der Galerieebene bei Höhe 2,10 (Schnitt C_C-Balustradenhaus) nicht nutzbar
Grundrissqualität Büro	+	▼	Haus B1.1: Büroflächen in nur 2 Einheiten teilbar, Flexibel als Großraum- / Zellenbüros; Haus B1.2: gute Grundrisse Büro
Grundrissqualität Wohnen	-	➡	B1.1: Schlafen teilw. straßenseitig, Flächenverlust durch SG-/Dach an Enden des B1.1; B1.3: 1 WE im RG nicht lärmkonform, Neuaufteilung nötig; WE überwiegend sehr groß für Zimmeranzahl (nicht förderfähig)
Wohnungsschlüssel	++		1.1: Wohnungsschlüssel OK, hoher Anteil 1 und 1,5 Zi Wohnungen; 1.3: Wohnungsschlüssel gut
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	++	▲	Flächen für Fahrräder (Doppelparker) dargestellt, ggf. etwas klein
Regenwasser - Flachdachbereiche	++	▲	Dachfläche B1.3 eher gering, insg. aber ausreichend Dachfläche für Retention
Integration "Restflächen" UG	--	➡	beide Restflächen ungenutzt / verfüllt
Sonstiges			

▲ Bewertungen durch die Sachverständigen

5. Vorprüfbericht Los 2

Formale Vorprüfung

Einlieferung

Als verbindliche Abgabe galt der Papierausdruck. Abgabefrist für die Wettbewerbsunterlagen war Freitag, der 19. September 2025 und für die Modelle Donnerstag, der 09. Oktober 2025. Es galt der Poststempel.

Für **Los 2** wurden **10 Wettbewerbsbeiträge** eingereicht.

Die Arbeiten (Dateien) wurden anonym und digital per Upload über wettbewerbe aktuell als auch analog als Ausdruck der Pläne, Erläuterungstexte und Formblätter persönlich, per Post oder Kurier im koordinierenden Büro C4C | competence for competitions, Lützowstraße 93, 10785 Berlin eingereicht.

Die Einreichungen aller Teilnehmenden sind fristgerecht eingegangen. Alle eingegangenen Wettbewerbsarbeiten wurden in die Vorprüfung einbezogen.

Vorprüfzeitraum

Die Vorprüfung wurde von Montag, den 22. September 2025 bis Freitag, den 07. November 2025 im Büro C4C durchgeführt sowie ab Mittwoch, den 16. Oktober 2025 im Otto-Suhr-Saal, Neues Stadthaus, Parochialgasse 3, 10179 Berlin.

Kennzeichnung der Arbeiten

Eingangsdaten, Kennziffern sowie Art und Zustand der Verpackung wurden durch die Vorprüfung erfasst. Die verschlossenen Umschläge mit den Verfasserndeckelungen wurden unter Verschluss genommen, die Kennziffern der jeweiligen Beiträge in zufälliger Verteilung mit Tarnzahlen von 6001 bis 6010 überklebt.

Anonymität der Arbeiten

Bei der Abgabe der Arbeiten wurde die Anonymität durch die Teilnehmenden gewahrt.

Vollständigkeit der Leistungen

Die Vollständigkeit der Arbeiten wurde gemäß den in der Auslobung geforderten Leistungen mit folgendem Ergebnis überprüft:

Alle Arbeiten in den wesentlichen Teilen vollständig.

Modelle

Bei einigen Modellen waren Modellkörper oder Modellteile gelöst. Diese wurden durch einen Modellbauer repariert.

Tarnzahl		
	A	B
	Lageplan M 1:500	Grundriss EG M 1:100
6001	X	X
6002	X	X
6003	X	X
6004	X	X
6005	X	X
6006	X	X
6007	X	X
6008	X	X
6009	X	X
6010	X	X

1. Präsentationspläne										2.	3.
C	D		E	F			G	H	I	Arbeitsmodell, M 1:500	Fassadenmodell, M 1:50
Grundriss UG M 1:200	Grundriss RG Wohnen M 1:200, RG Büro M 1:200	Grundriss Sonstige RG M 1:200	Grundriss DG M 1:100	Straßenansichten M 1: 100	Hofansichten M 1:100	Querschnitt M 1:100	Fassadendetails M 1:50	Räumliche Darstellungen	Konzeption		
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X
X	X		X	X	X	X	X			X	X
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Darstellungen des Vorprüfberichts

Übersichtsdarstellungen

Auf den Doppelseiten ab Seite 14 sind die Lagepläne der Teilnehmenden, die räumlichen Darstellungen, einheitlich fotografierte Modellbilder, die Ansichten (Jüdenstraße) sowie die Grundrisse von Erdgeschoss (EG) und Regelgeschoss (RG) aller Arbeiten zur Übersicht wiedergegeben.

Auf der Doppelseite 20/21 werden auf der rechten Seite die ober- und unterirdischen Bruttogrundflächen (BGF) den Mietflächen (MFL), unterschieden nach den Nutzungsbereichen, je Arbeit im Säulendiagramm einander gegenübergestellt.

Darunter werden die ober- und unterirdischen Brutto-rauminhalte (BRI) den vertikalen und horizontalen Hüllflächen (HüllF) je Arbeit einander im Säulendiagramm gegenübergestellt.

Auf der linken Seite werden die Kostenkennwerte aller Arbeiten im Säulendiagramm, unterschieden nach den Kostengruppen 300 und 400, einander gegenübergestellt.

Ergänzend werden die Kostenkennwerte, bezogen auf den Quadratmeter BGF und MFL sowie die Flächen-effizienzwerte MFL/BGF bzw. WFL/BGF für die jeweiligen Nutzungsbereiche wiedergegeben.

Einzelberichte

Jede Arbeit wird auf vier Doppelseiten wie folgt dargestellt:

TARNZAHL DER ARBEIT (1)

Jedem Teilnehmenden ist eine eigene Tarnzahl zugeordnet. So wird der Jury eine anonyme und zugleich eindeutige Identifikation der Wettbewerbsbeiträge gewährleistet.

ZITAT (2)

Auf der linken Doppelseite ist ein Zitat aus dem Erläuterungsbericht der Teilnehmenden zur prägnanten Beschreibung der Leitidee wiedergegeben. Bei einigen Arbeiten war dem Text keine Leitidee vorangestellt. Hier wurde das Zitat durch die Vorprüfung (C4C) gewählt und ggf. redaktionell gekürzt.

MODELLFOTO (3)

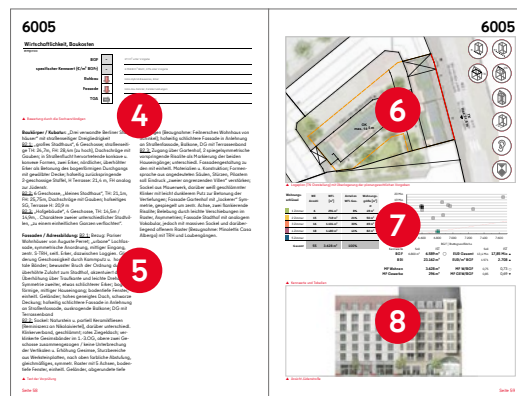
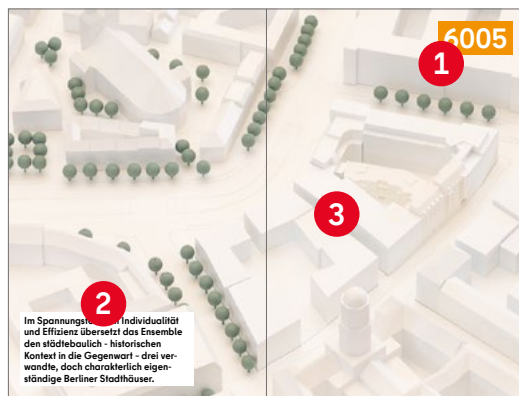
Es wird das Foto des städtebaulichen Einsatzmodells der jeweiligen Arbeit mit Blick von Norden auf das Wettbewerbsgebiet gezeigt.

TEXT DER VORPRÜFUNG (5, 10)

Der Text der Vorprüfung stellt den jeweiligen Entwurf wertungsfrei und in Bezugnahme der Themen aus der Aufgabenstellung dar. Dabei wird zu jedem Entwurf auf die Baukörper / Kubatur, Fassaden / Adressbildung und Integration Archäologie (EG / UG) (5) sowie auf die Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt und das Tragwerk und Konstruktion (10) eingegangen.

LAGEPLAN (6)

Der abgebildete Plan ist eine Verkleinerung des Lageplans des jeweiligen Wettbewerbsbeitrags.



TABELLEN UND KENNWERTE (7)

In einer tabellarischen Übersicht wird der vorgeschlagene Wohnungsschlüssel einer Arbeit anhand der Wohnungszahlen, der Wohnflächen sowie der Anteile der Flächen am Gesamtwert wiedergegeben.

Das Punktdiagramm rechts daneben stellt die geprüfte Bruttogrundfläche und die Baukosten (KG 300 und KG 400) einer Arbeit im Verhältnis zueinander dar.

Der grüne Punkt kennzeichnet den veranschlagten Kosten- und Flächenwert der Auslobung; der durch diesen Punkt verlaufende Graf zeigt proportional zu Kosten und BGF den Wirtschaftlichkeitsfaktor.

Der schwarze Punkt kennzeichnet den Wert des aktuellen Entwurfs. Die grauen Punkte im Hintergrund zeigen die Werte aller weiteren Entwürfe.

Darunter und daneben werden weitere Flächenkennwerte sowie Angaben zu den Bauwerkskosten und die Flächenverhältnisse der jeweiligen Arbeit wiedergegeben und mittels der Symbole zu den Soll-Werten der Auslobung in Beziehung gesetzt. Die Erläuterung der Symbole ist in der Legende im Umschlag zu finden.

ANSICHT (8)

Der abgebildete Ansicht ist eine Verkleinerung der Ansicht Jüdenstraße des jeweiligen Wettbewerbsbeitrags.

GRUNDRISSSE (9)

Der abgebildeten Grundrisse sind Verkleinerungen der Grundrisse aus dem jeweiligen Wettbewerbsbeitrag. Sofern vorhanden, wurden die Grundrisse von EG, RG und DG abgebildet.

SCHNITTE (11, 13)

Der abgebildeten Schnitte (11) sind Verkleinerungen der Querschnitte aus dem jeweiligen Wettbewerbsbeitrag. Auf dieser Doppelseite sind die Schnitte der Häuser B2.1 und B2.2 abgebildet.

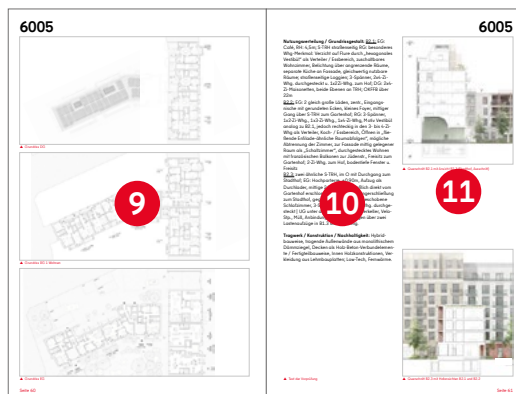
Der Schnitt auf der letzten Doppelseite (13) zeigt den Querschnitt des Hauses B2.2 im Zusammenhang mit der Ansicht des Gartenhofes, Haus B2.3.

FASSADENDETAILS (12)

Das abgebildete Fassadenteil zeigt eine Verkleinerung des Schnittes, der Ansicht und teilweise auch des Grundrisses zur Verdeutlichung des konstruktiven Aufbaus der Fassade des jeweiligen Beitrags.

SACHVERSTÄNDIGENBEURTEILUNG (14)

Die Beurteilungen der Sachverständigen sind thematisch gegliedert und durch die entsprechende Institution, die die Prüfung vorgenommen hat, gekennzeichnet und erläuternd kommentiert. Die Legende des Prüfungsschemas finden Sie im Umschlag.



Kostenprüfung (emproc)

Für den Realisierungswettbewerb Molkenmarkt war neben der Architekturvorprüfung auch eine kosten- seitige Vorprüfung gewünscht, um die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Beiträge bereits im Wettbewerbsstadium zu bewerten. Zielstellung war die Bewertung und Gegenüberstellung der Arbeiten im Rahmen einer vergleichenden Form für die voraussichtlichen Bauwerkskosten der Kostengruppen 300 bis 400. Ausgangsbasis für die Bewertung bildete die vorangegangene Grobkostenschätzung im Abschluss des städtebaulichen Werkstattverfahrens mit aktuellem Preisstand sowie verifiziert mit aktuellen Marktentwicklungen sowie branchenspezifischen Entwicklungen. Grundlage der Kostenprüfung waren die Prüf- und Präsentationspläne sowie die zusätzlichen textlichen Erläuterungen der Wettbewerbsteilnehmer.

Die Kostenermittlung der Wettbewerbsentwürfe erfolgte sowohl für die oberirdischen Bauteile als auch die unterirdischen Bauteile. Da davon ausgegangen wird, dass bei den Themen Baugrube, Gründung und Baustelleneinrichtung bei allen Teilnehmern ähnliche Kosten zu erwarten sind, wurden diese im Rahmen der Wettbewerbsvorprüfung nicht berücksichtigt.

Für eine Vergleichbarkeit der Entwürfe sind die gleichen Ausbaukennwerte verwendet, eine Differenzierung des dargestellten Wohnungsmix fand abstimmungsgemäß nicht statt. Lediglich bei geometrisch wesentlich erschwerten Ausbauten oder entwurfsspezifischen Besonderheiten wie beispielsweise Schüttungen oder geometrischen Besonderheiten wurden Zulagen oder Abschläge berücksichtigt. Auch bei den Technischen Anlagen der Kostengruppe 400 sind die Flächen mit einem Budgetansatz auf Basis von Referenzprojekten enthalten, da der Großteil der Entwurfsverfasser sich hier vage gehalten hat. Punktuell wurden entwurfsspezifische Zulagen, wie beispielsweise eine Bauteilaktivierung bezuschlagt. Eventuell veränderte Betriebskosten sind bei Betrachtung der Investitionskosten nicht betrachtet.

Die Gewerbe- und Retailflächen sind in den Kosten lediglich als veredelter Rohbau im Shell&Core bewertet.

Als Budget wurden durch den Bauherrn 24,5 Mio. € brutto ausgelobt. Alle Werte wurden exklusive eines Zuschlages für Unvorhergesehenes und als brutto-Werte auf dem Preisstand 1. Quartal 2025 ermittelt. Vergabespezifische Zuschläge oder Zuschläge für zukünftige Preissteigerungen sind nicht berücksichtigt.

Das Budget entstammt aus Referenzprojekten der WBM. Die Teilnehmer liegen im Ergebnis der Vorprüfung im Durchschnitt flächenbezogen 29% über der Vorgabe, was sich insbesondere in differenzierten Fassadenüberlegungen sowie Besonderheiten im Rohbau begründet. Auch wenn alle Teilnehmer über dem Budget liegen, weisen sie deutliche Unterschiede (>15%) untereinander auf.

Erläuterungen zu Berechnungen

Die Überprüfung der Flächenangaben und Gebäudekennwerte der Teilnehmenden erfolgte gemäß DIN 277 und mittels CAD-System durch das Büro emproc.

Die Sollwerte von Flächen sind den Beispielentwürfen der Bebauungsleitlinien entnommen und werden, wo vorhanden, den Teilnehmendenwerten in den Einzelberichten gegenübergestellt. Dabei werden sowohl die absoluten Werte der Beiträge ausgewiesen als auch der Anteil an der Erfüllung des vorgegebenen Flächenbedarfs mittels der Pfeilsymbole angegeben. Die Erläuterung der Symbole ist in der Legende im Umschlag zu finden.

Legende

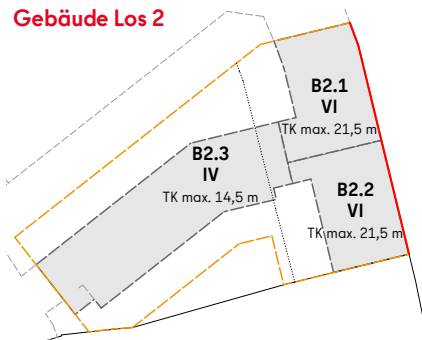
Abkürzungen im Vorprüfbericht

AW	Außenwand / -wände
bel.	belichtet
BGF	Bruttogrundfläche in m ²
BRI	Bruttorauminhalt in m ³
BK	Baukosten in EUR
dez.	dezentral
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
F-Stp	Fahrradstellplatz
GH	Geschosshöhe
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
HBV	Holz-Beton-Verbund
HE	Haupteingang
LA	Lastenaufzug
LH	Lichte Höhe
LR	Luftraum
MFL	Mietfläche
N	Norden
NE	Nebeneingang
O	Osten
oBF	Bebaute Fläche oberirdisch
OG	Obergeschoss
oi	oberirdisch
OKF	Oberkante Fertigfußboden
OL	Oberlicht
PKW / F	Auto / Fahrrad
P-R-	Pfosten-Riegel-
RG	Regelgeschoss
RW	Rettungsweg(e)
S	Süden
SG	Staffelgeschoss
Stb	Stahlbeton
Stp	Stellplatz
S-TRH	Sicherheitstreppe
TRH	Treppenhaus
UG	Untergeschoss
ui	unterirdisch
VE	Ver- u. Entsorgung
Vergl.	Verglasung
W	Westen
WFL	Wohnfläche
Whg.	Wohnung
WE	Wohneinheit
ZG	Zwischengeschoss

Legende Prüfkriterien Analyselageplan

	Einhaltung / Nichteinhaltung Baulinie
	Einhaltung / Überschreitung Baugrenze
	Einhaltung / Überschreitung Traufkante
	Einhaltung / Überschreitung Oberkante Gebäude (betrifft überwiegend B2.1/B2.2 mit OK <27m)
	Einhaltung / Nichteinhaltung Anzahl Vollgeschosse
	Überlagerung von Abstandsflächen
	Einhaltung / Nichteinhaltung Lärmschutz

Gebäude Los 2



Legende Kennwerte

●	Vorgabewert aus Auslobung
●	Wert Wettbewerbsbeitrag
	<u>jeweils bezogen auf den Soll-Wert</u>
▲	> 115%
△	> 105% - 115%
○	95% - 105%
▽	< 95% - 85%
▼	< 85%

Vorprüfsystematik

Beurteilung

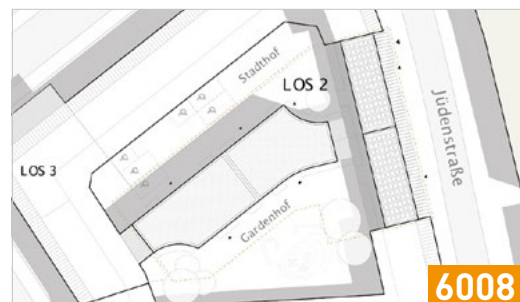
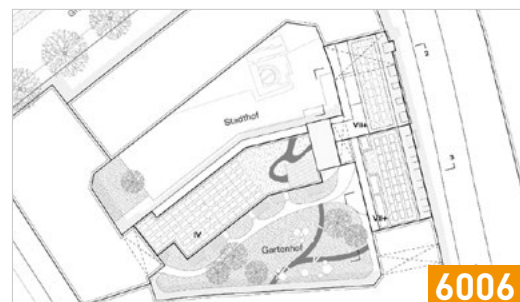
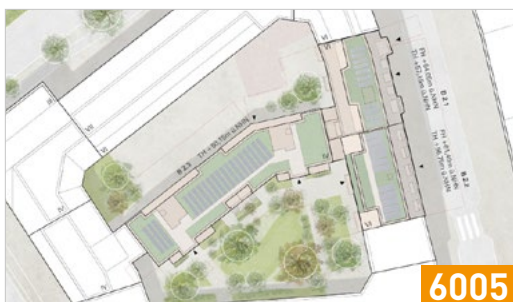
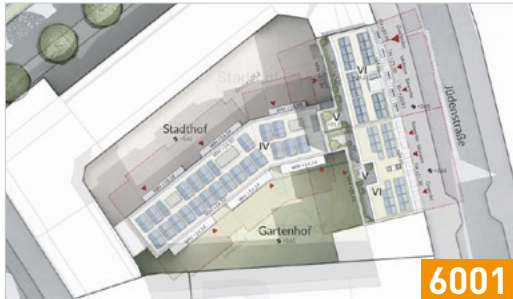
	entspricht optimal den Vorgaben der Auslobung
	entspricht im Wesentlichen den Vorgaben der Auslobung
	entspricht teilweise den Vorgaben der Auslobung
	entspricht nicht den Vorgaben der Auslobung
	nicht dargestellt

Heilbarkeit

	Durch kleinste Anpassungen in der Planung heilbar
	Durch moderate Anpassungen in der Planung heilbar
	Durch Änderungen in der Planung heilbar
	umfangreiche Anpassungen in der Planung nötig
	auch durch umfangreiche Änderungen nicht heilbar

5.1 Übersichtsdarstellungen

Lagepläne



Visualisierung



6001



6002



6003



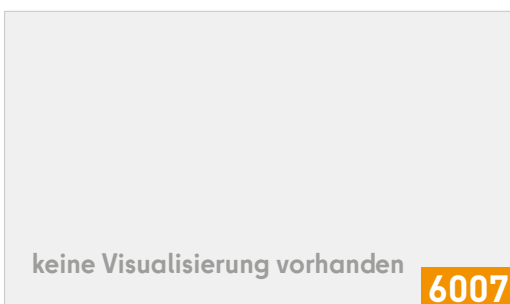
6004



6005



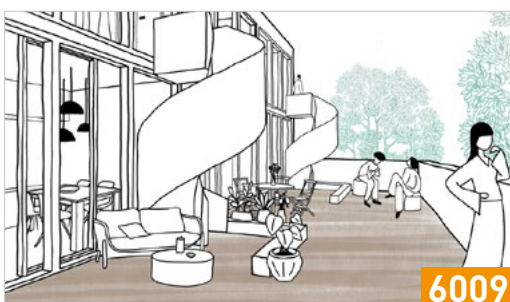
6006



6007



6008



6009

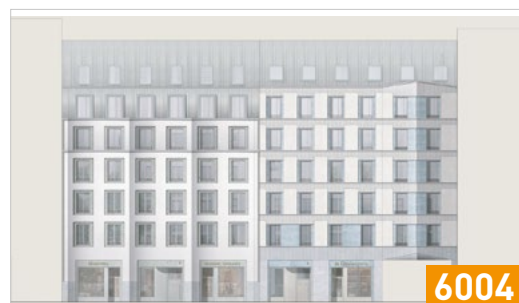
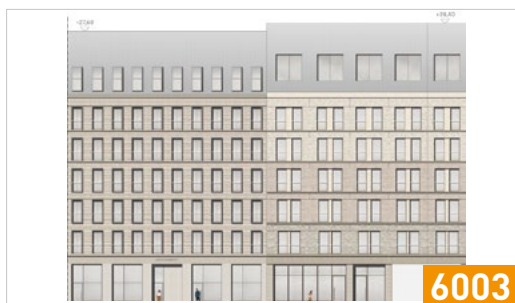
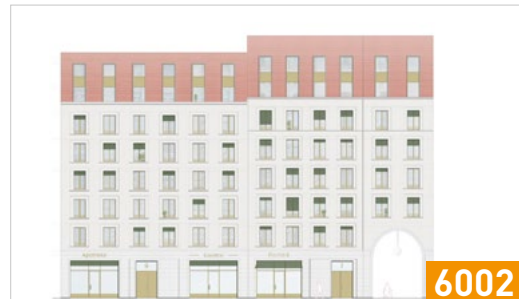
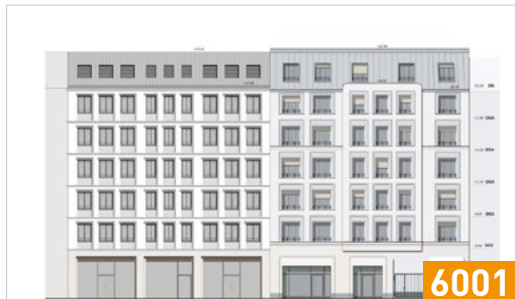


6010

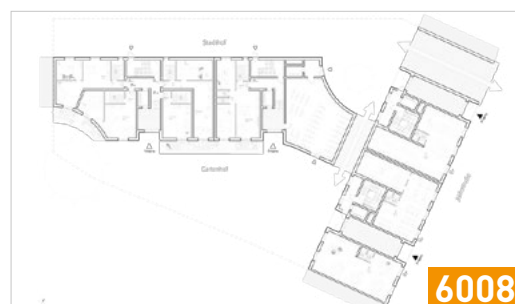
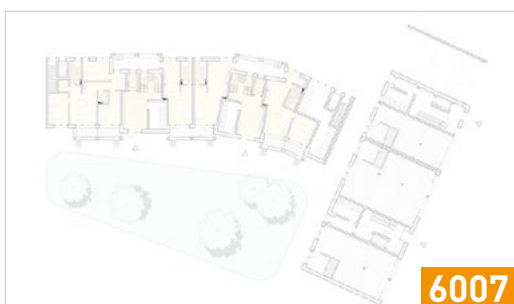
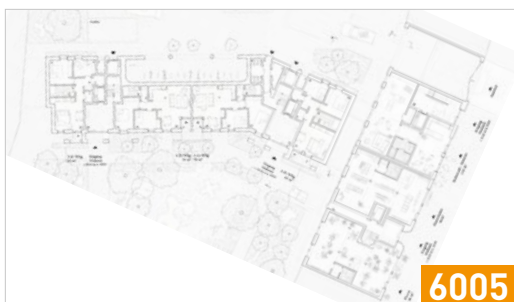
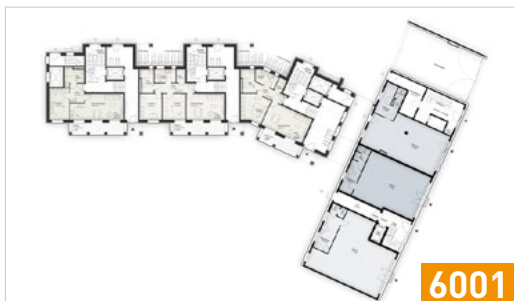
Modellfoto



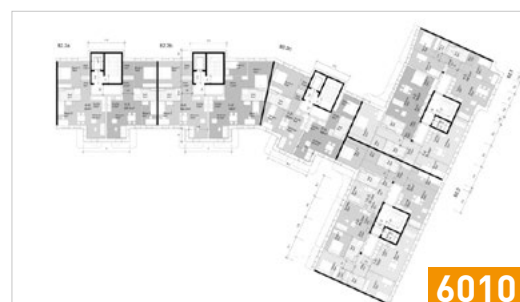
Ansichten Jüdenstraße



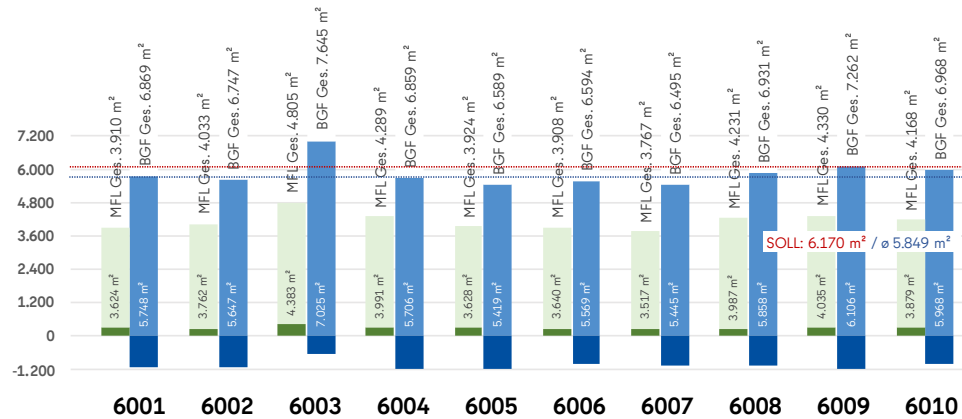
Grundrisse EG



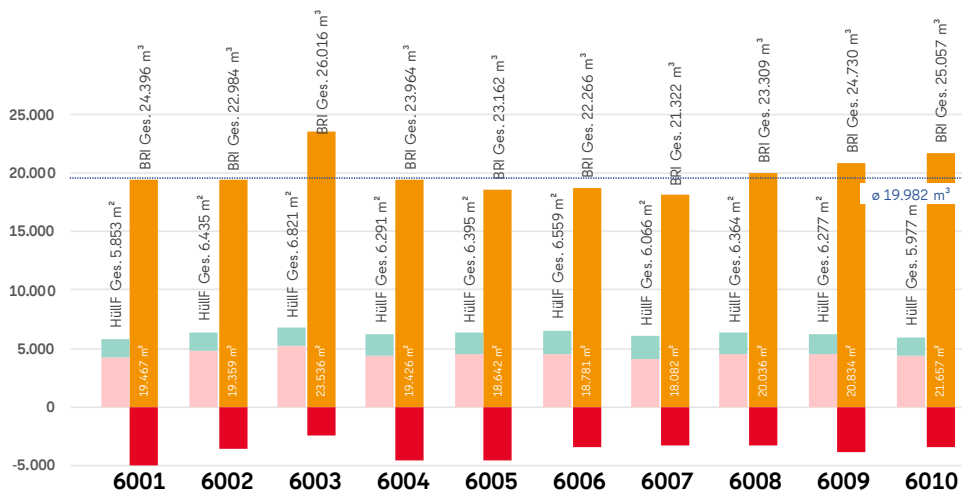
Grundrisse RG



Flächenkennwerte



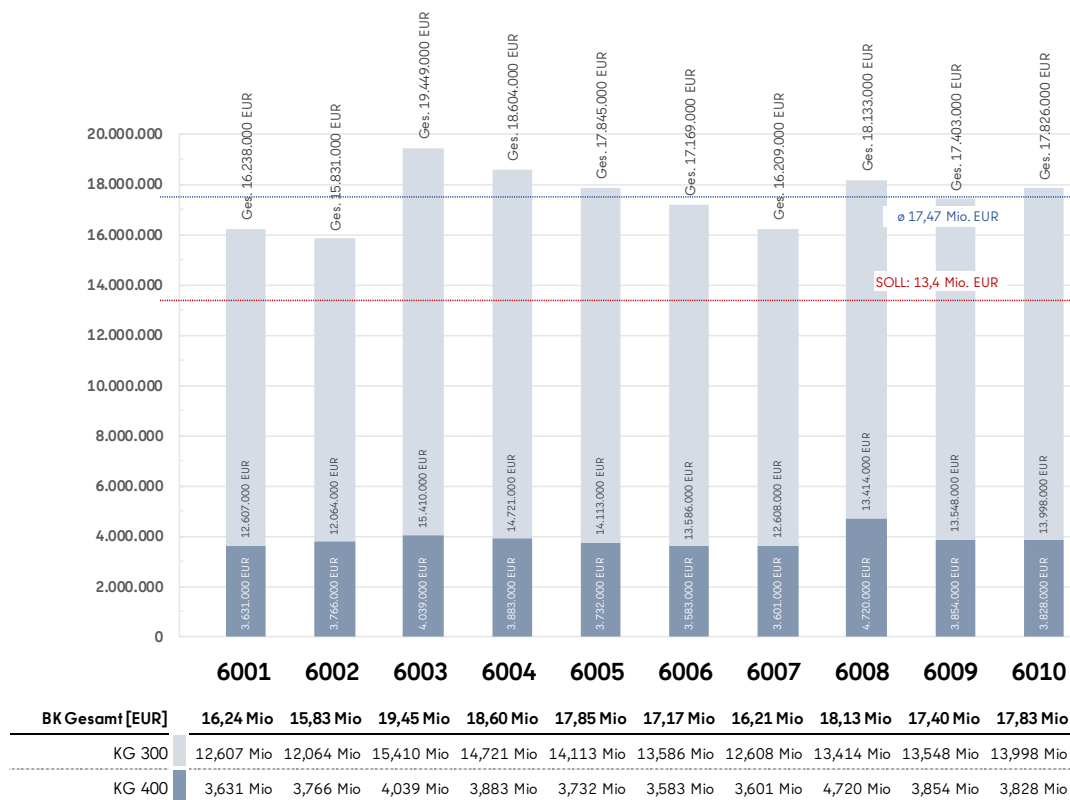
BGF-R Gesamt [m²]		6001	6002	6003	6004	6005	6006	6007	6008	6009	6010
BGF-R oi		5.748	5.647	7.025	5.706	5.419	5.569	5.445	5.858	6.106	5.968
BGF-R ui		1.121	1.100	620	1.153	1.170	1.025	1.050	1.073	1.156	1.000
MFL Gesamt [m²]		6001	6002	6003	6004	6005	6006	6007	6008	6009	6010
Wohnen		3.624	3.762	4.383	3.991	3.628	3.640	3.517	3.987	4.035	3.879
Gewerbe		286	271	422	298	296	268	250	244	295	289



BRI-R Gesamt [m³]		6001	6002	6003	6004	6005	6006	6007	6008	6009	6010
BRI-R oi		19.467	19.359	23.536	19.426	18.642	18.781	18.082	20.036	20.834	21.657
BRI-R ui		4.929	3.625	2.480	4.538	4.520	3.485	3.240	3.273	3.896	3.400
HüllF [m³]		6001	6002	6003	6004	6005	6006	6007	6008	6009	6010
vertikale HüllF		4.217	4.744	5.240	4.351	4.526	4.547	4.122	4.555	4.508	4.346
horizontale HüllF		1.636	1.691	1.581	1.940	1.869	2.012	1.944	1.809	1.769	1.631



Bauwerkskosten



GEBÄUDEKENNWERTE

EUR / m² MFL	4.153	3.926	4.048	4.338	4.548	4.394	4.303	4.286	4.019	4.277
EUR / m² BGF	2.364	2.346	2.544	2.712	2.708	2.604	2.496	2.616	2.396	2.558
KG 300	1.835	1.788	2.016	2.146	2.142	2.060	1.941	1.935	1.866	2.009
KG 400	529	558	528	566	566	543	554	681	531	549
Wohnen										
MFL (m²)	3.624	3.762	4.383	3.991	3.628	3.640	3.517	3.987	4.035	3.879
BGF (OGs, m²)	5.266	5.208	6.302	5.264	4.993	5.146	5.017	5.437	5.660	5.539
MFL / BGF-R oi	0,69	0,72	0,70	0,76	0,73	0,71	0,70	0,73	0,71	0,70
Gewerbe										
MFL (m²)	286	271	422	298	296	268	250	244	295	289
BGF (EG, m²)	482	439	723	442	426	423	428	421	446	429
MFL / BGF-R oi	0,59	0,62	0,58	0,67	0,69	0,63	0,58	0,58	0,66	0,67
Gesamt										
MFL	3.910	4.033	4.805	4.289	3.924	3.908	3.767	4.231	4.330	4.168
BGF-R oi	5.748	5.647	7.025	5.706	5.419	5.569	5.445	5.858	6.106	5.968
MFL / BGF-R oi	0,68	0,71	0,68	0,75	0,72	0,70	0,69	0,72	0,71	0,70

* SOLL: ≥ 0,75

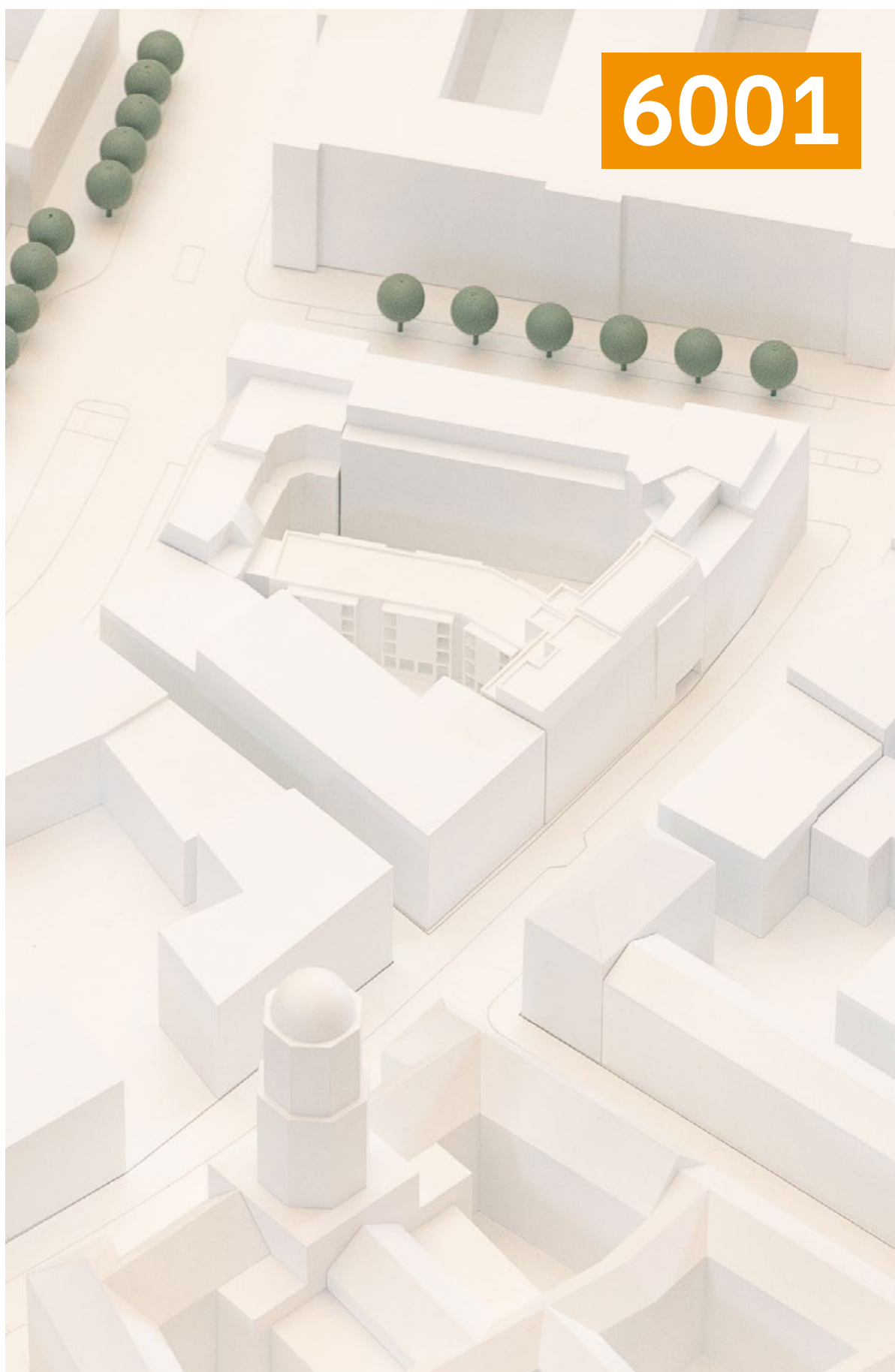
* SOLL: ≥ 0,85



5.2 Einzelberichte



[Es] wird besonders Wert gelegt auf die Identitäten und die Wiedererkennbarkeit der einzelnen Häuser - Differenzierungen in den Gebäudehöhen und -gliederungen sowie die unterschiedlichen architektonischen Handschriften der Mitglieder der Verfassendengemeinschaft tragen hierfür die Gewähr. Zur wirtschaftlicheren Erstellung der Gebäude wurden allerdings gleiche Geschosshöhen und ähnliche Konstruktionsprinzipien über die drei Häuser hinweg vereinbart.



6001

6001

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	+	69m ² über Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGFr)	-	2.364 €/m ² BGFr, 20% über Vorgabe
Rohbau	▼	RC-Beton (auch ü)
Fassade	↓	Fensterlaibungselemente aus Beton, Brüstungsgeländer
TGA	→	liegt im Erwartungsbereich

▲ Bewertung durch die Sachverständigen

Baukörper / Kubatur: Differenzierung der Häuser in Gebäudehöhen u. -gliederungen, „unterschiedliche architektonische Handschriften“ mit Dreigliedrigkeit der Fassaden und ähnlichen Konstruktionsprinzipien für alle // einheitl. GH: EG: 5m, OG: 3,2m, DG: LRH: 2,8m.

B2.1: 6 Geschosse, zum Hof zurückgestaffelt mit Dachterrasse // TH straßenseitig: 21m, 20cm tiefer, leicht überhöhter Erker // Schrägdach, FH 25m // hofseitig: TH: 21,15m.

B2.2: Geschossigkeit und Höhen orientiert an B2.1, FH leicht niedriger.

B2.3: 4 Geschosse // Volumen gegliedert in 3 Häuser durch zum Stadthof vorspringende Volumen mit dazwischen gespannten Loggien, zum Gartenhof gegliedert durch vorspringendes Volumen mit beidseitigen Balkonen // Flachdach, TH: 14,5m, GH orientiert an B2.1. u. B2.2.

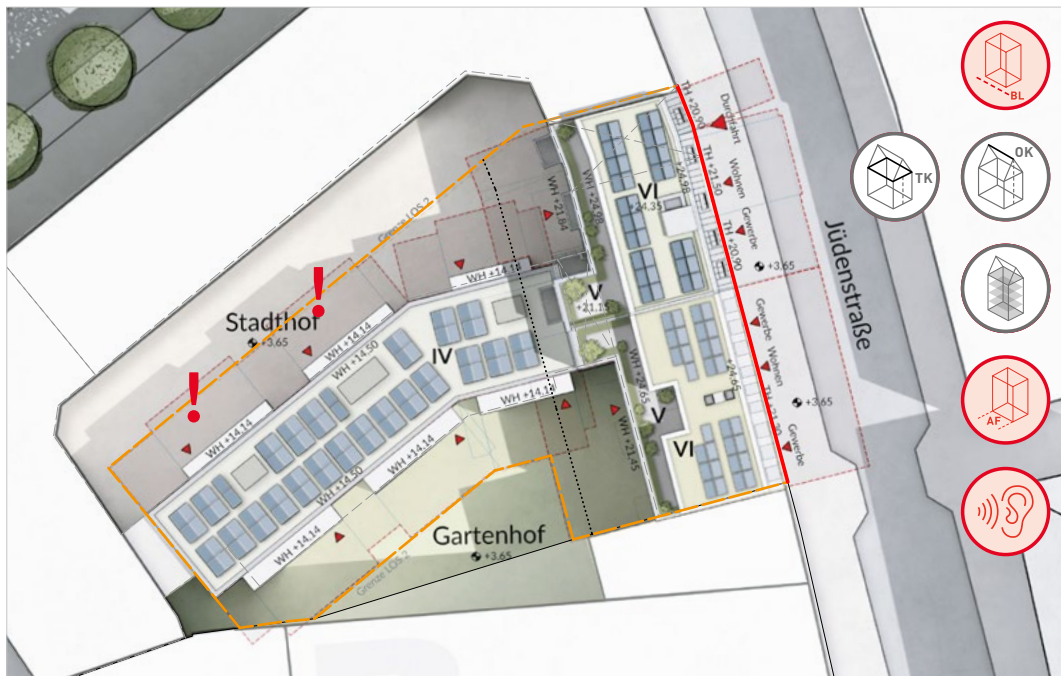
Fassaden / Adressbildung: **B2.1:** Erker auf Konsole ab 1.OG, tlw. seitlich der 7,2m breiten Hofdurchfahrt // wiederkehrendes Motiv eines Rechtecks mit oben abgerundeten Ecken in Fensterlaibung, Erker u. Durchfahrt // Fassadenreliefs durch Erker, Fensterlaibungen, Gesimsbänder über EG, 3. u. 5.OG // TRH-Fenster im Raster der Whg-Fenster // Sockel aus Naturstein, H= 5,2m, OGs: Putzfassade // Fensterlaibungen aus Betonfertigteilen, außenliegender, textile Sonnenschutzrollos // BRH 60cm, darüber einheitl. Stahlstabgeländer in zwei Breiten // Dach mit Blechdeckung, große DF-Fenster // hofseitig Putzfassade, Balkone mit massiven Brüstungen // mittiger straßenseitiger Hauseingang, daneben breite Durchfahrt // Gewerbe mit Schaufenster.

B2.2: Gliederung „orientiert an klassischer venezianischer Dreiteilung“: links/rechts je drei regelmäßige Fensterachsen, mittig schmalerer Bereich mit drei Fenstern für TRH u. Zimmer // Fenster bewusst nicht bodentief // Brüstungen mit geriffelter Struktur, darüber horizontales Stabgeländer, Farbton wie Fensterahmen in dunklem Braun // leichte Tiefenwirkung durch zurückgestaffelte, faschenähnliche Fensterrahmen // geneigtes Dach, Blechdeckung, optisch angelehnt an klassisches Falzdach // Sockel aus Naturstein, H ca. 4,8m, große Schaufenster, schlanke Rahmung u. vertikale Bänder für Transparenz/Präsenz im Straßenraum // Dach analog zu B2.1 // Hoffassade mit Balkonen/Stabgeländer // mittiger Hauseingang in großformatiger Verglasung // Gewerbe mit Schaufenster.

B2.3: Volumengliederung in drei Häuser durch Vor- und Rücksprünge: EG: Sandsteinverkleidung // OGs: begrünte Putzfassaden durch Loggien/Balkone mit Pflanztrögen // Eingänge vom Gartenhof, niveaugleich durchgesteckt nach N.

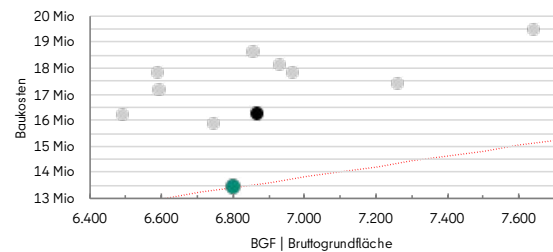
▲ Text der Vorprüfung

6001



▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben

	WE Anzahl	WFL [m²]	Anteil an WFL	WE Größe [m²] Ø Förderfähig
1 Zi.				40 m²
2 Zi.	21	1.048 m²	29%	50 m² 54 m²
3 Zi.	29	2.112 m²	58%	73 m² 70 m²
4 Zi.	5	464 m²	13%	93 m² 82 m²
5 Zi.				93 m²
Gesamt	55	3.624 m²	100%	



Kennwerte	Soll	IST		Soll	IST
BGF	6.800 m²	6.869 m²	○	EUR Gesamt	13,4 Mio 16,24 Mio ▲
BRI		24.396 m³		EUR/m² BGF	1.971 2.364 ▲
MFL Gesamt		3.910 m²		MFL/BGF Ges.	0,57
MFL Wohnen		3.624 m²		MFL W/BGF	0,75 0,69 ▽
MFL Gewerbe		286 m²		MFL GEW/BGF	0,85 0,59 ▽

▲ Kennwerte und Tabellen



▲ Ansicht Judenstraße

6001



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG 1 Wohnen



▲ Grundriss EG

6001

Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt: B2.1: Durchfahrt zum Stadthof // straßenseitiger Eingang in Foyer/S-TRH, Durchgang zum Hof mit angelagerter Abstellfläche, EG: 1 Gewerbe mit straßen- u. hofseitigem Zugang in S-TRH light, straßenseitige Fenster: OGs: Wohnen: je 2x 3-Zi-Whg mit zwei Zi. zur Straße, 1x2-Zi-Whg., ab 4.OG: 2-Zi-Whg. u. südl. 3-Zi-Whg mit zwei Zi. zur Straße // hofseitig Balkone // DG: 2x 2-Zi-Whg., DT auf B2.3

B2.2: Eingang S-TRH light, Aufzug in OGs in Schleuse, Durchgang zum Hof // beidseitiges Gewerbe // OGs je 1x2-Zi-Whg., 1x3-Zi-Whg. (2 Zi. zur Str.) u. 1x4-Zi-Whg. // DG mit 2x 3-Zi-Whg. (2 Zi. zur Str.)

B2.3: Erschließung niveaugleich durchgesteckt // Aufzug als Durchlader, Wohnen EG auf +1,24m angehoben, durchgesteckte 2- bis 3-Zi-Whg // OGs: 2-Spanner, 2- bis 3-Zi-Whg. z.Teil schmale Küchen // Grundrissvariante für Umwandlung in WG-Whg. gezeigt // Velo-Kurz-Stp. im N zwischen Vorsprüngen // UG: B2.1 bis 2.3: Mieterkeller/AR, straßenseitige Technikräume // B2.3 mit Flächen für Müll, beidseits des Lastenaufzugs, unter B2.3 auch als Velo-Lift.

Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: Tragendes, verputztes Mauerwerk, d=49cm // Decken, Erschließungskerne u. UG aus Recycling-Ortbeton // DF mit PV und für Retention // Fernwärme.



6001



▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN)



▲ Querschnitt B2.2 mit Ansicht B2.3 (Gartenhof)

6001

TGA & Konstruktion

WBM

Zusammenfassung	-	▼	Vorgaben Einfach Bauen nur teilweise erfüllt
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	-	▼	Standardgebäude, weniger zukunftsfähig
Komplexität / Funktionalität	-	▼	Massivbau aus Ziegeln (Dämmsteinen?) ausreichend dimensioniert, Spannweiten Decken schlüssig jedoch sind Unterzüge notwendig (Kosten), geringer Vorfertigungsgrad,
Flexibilität	-	▼	Wohnungsgrößen bestimmen das Tragwerk, wenig Flexibilität, Küche kann zur Wohnküche mit zusätzlichem Zimmer verwandelt werden
Technische Umsetzbarkeit	+		konventionelles Gebäude als Zweispänner in B2.1 als Dreispänner
Einfach Bauen	+		monolithische Fassade mit Zierelementen, RC Beton soll zum Einsatz kommen

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht

Baugrenzen, Baulinien	+		werden eingehalten; Risalit an Haus 2.1 bedarf einer Befreiung
Gebäudehöhen (TH, StaffelG)	++		bei allen Gebäuden werden alle Höhen eingehalten
Dachformen	++		in Ordnung
Lärmschutz (Wohnungsausrichtung, Freisitze)	-	▲	schutzbedürftige Aufenthaltsräume zur Straße ausgerichtet; Lärmschutz an der Judenstraße heilbar
Abstandsflächen	-	↑	Treppenhäuser von 2.3 reichen ins andere Los 1, südwestliche Ecke von 2.3 reicht in Gebäude von B2 rein
Geschossigkeit	++		

Funktionalität, Nutzungsverteilung

WBM

Zusammenfassung	-	→	gute Grundrisse Gewerbe, Grundrisse Wohnen schwierig, da alle 3 Zi WE in 2.1 und 2.2 nicht genehmigungsfähig (Lärm); Änderung Grundrisse möglich, aber zu Lasten Wohnungsschlüssel
Funktionalität der Inneren Erschließung	-	→	B2.1/2.2 trotz straßenseitiger Treppe widersprechen die 3-Zi-Whg den Lärmvorgaben, kein Windfang, direkter Antritt an Treppe in B2.2; B2.3 flächenintensive, durchgesteckte Erschließung
Barrierefreiheit	++	↑	bzgl Erschließung zu 100% gegeben
Grundrissqualität Gewerbe	++	▲	kompakte und übersichtliche Gewerbeeinheiten; Nebenflächen sind sinnhaft platziert
Grundrissqualität Wohnen	-	▼	B2.3 Küchenbereiche in 2-Zi-Whg sehr schmal, kompakt mit allen Funktionen; B2.1/2.2 Lärmvorgaben bei 3 Zi-Whg nicht erfüllt, grundsätzlich alle Schlafräume zur Straße, Nutzbarkeit überzeugend nachgewiesen
Wohnungsschlüssel	+		2.1 + 2.2: gute Mischung 2 und 3 Zi WE, 5 4-Zi WE als Fam.wohnen darstellbar; 2.3 gute, flexible Grundrisse
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	+	▲	Kurzzeitspt B2.3 außenliegend und überdacht, UG Doppelparker, Anzahl i.O., Müll etwas zu wenig Fläche aber zulasten Mieterkeller heilbar, 2 Fahrradhörner, keine Durchwegung zu 3.1 dargestellt aber machbar
Regenwasser - Flachdachbereiche	++	↑	Retention und PV auf B2.3 ausreichend dargestellt und nachgewiesen



**Historisch neu denken • fünf Adressen,
drei Häuser, zwei Höfe, ein Anker**



6002

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	-	53m ² unter Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGFr)	-	2.346 €/m ² BGFr, 19% über Vorgabe
Rohbau	→	liegt im Erwartungsbereich
Fassade	▼	Holz-Alu-Fenster, Betonwerkstein in Fensterbänken
TGA	→	liegt im Erwartungsbereich

▲ Bewertung durch die Sachverständigen

Baukörper / Kubatur: Zwei 6-geschossige Gebäude mit je 2 Dachgeschossen an der Judenstraße // Galeriewohnungen im Dach durch Fensterbänder in Dachfläche ablesbar.

B2.1: EG 5 m/OG 3,1 m, TH 21,50/FH 28,10 m.

B2.2: EG 5 m/OG 3,0 m, TH 21,00/FH 27,75 m.

B2.3: Geschosshöhe EG 3,7 m/OG 3,10 m, TH 14,5 m.

Durchgang zu B2.3 5-geschossig überbaut, mit geschlossener Brandwand oberhalb B2.3.

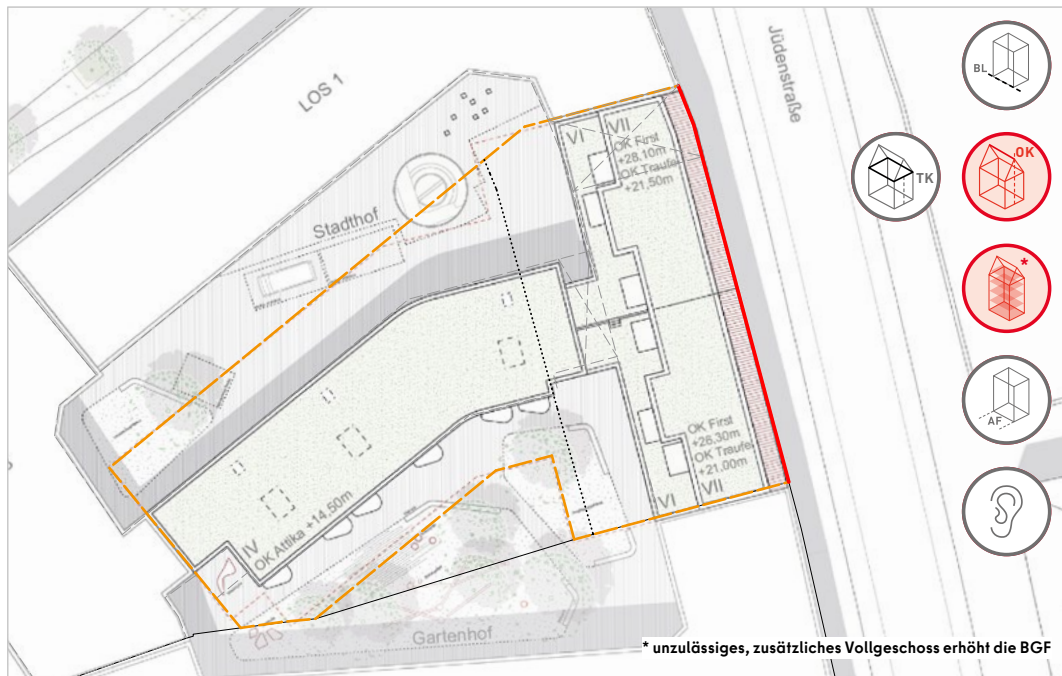
Fassaden / Adressbildung: Markanter Torbogen zum Stadthof kennzeichnet Quartier im Stadtraum // EG belebt durch drei Gewerbeeinheiten mit großflächigen Verglasungen mit dunkelgrünen Markisen und zwei Hauseingängen mit messingfarbenen Türen und Oberlichtern.

B2.1 als Torhaus mit hoher 2-geschossiger Bogen-durchfahrt // EG-Zone durch Fliesen aufgewertet, die sich durch die Durchfahrt in den Stadthof fortsetzen // OG-Putzfassaden mit hausübergreifend einheitlicher Gestaltung // Zurückgesetzte Fenster-rahmungen, betonte massiven Fenstersimse und dunkelgrüne Jalousien // Holzfenster mit Alu-Deckschale in goldenem Farbton und außenliegenden Metallgeländern // Dachdeckung mit roten Dachziegeln // Hoffassade geprägt durch eingeschnittene Loggien // Zweigeschossige Dachzone auch hier ablesbar.

Stadthoffassade des 4-geschossigen Gartenhauses im EG ebenfalls mit Fliesen // Atelierwohnungen im EG öffnen sich zum Stadthof // Ein Bogen leitet in offene Abstellfläche für Fahrräder im Gelenk des Gebäudes // Wohnungen erhalten Balkone zum Gartenhof // Fenster Gartenhoffassade bodentief // Gartenhaus mit begrüntem Flachdach.

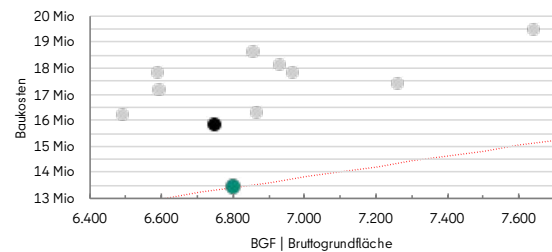
▲ Text der Vorprüfung

6002



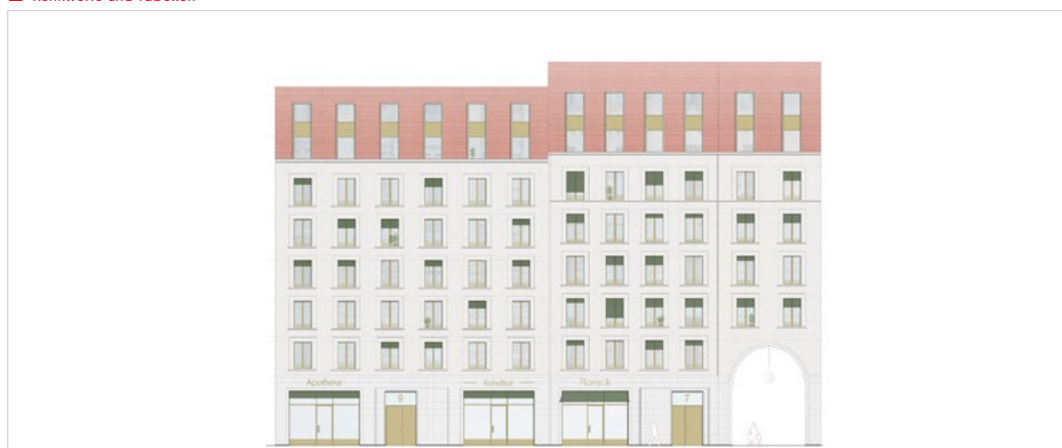
▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben

	WE	WFL	Anteil an	WE	
	Anzahl	[m²]	WFL	Größe [m²]	
1 Zi.	5	214 m²	6%	43 m²	40 m²
2 Zi.	21	1.019 m²	27%	49 m²	54 m²
3 Zi.	10	732 m²	19%	73 m²	70 m²
4 Zi.	22	1.797 m²	48%	82 m²	82 m²
5 Zi.					93 m²
Gesamt	58	3.762 m²	100%		



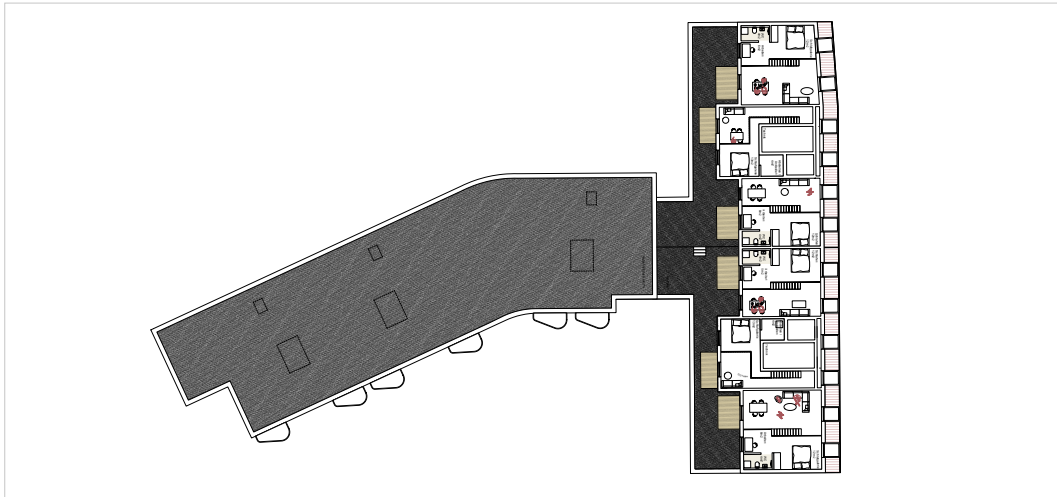
Kennwerte	Soll	IST		Soll	IST
BGF	6.800 m²	6.747 m²	○	EUR Gesamt	13,4 Mio 15,83 Mio ▲
BRI		22.984 m³		EUR/m² BGF	1.971 2.346 ▲
MFL Gesamt		4.033 m²		MFL/BGF Ges.	0,60
MFL Wohnen		3.762 m²		MFL W/BGF	0,75 ○
MFL Gewerbe		271 m²		MFL GEW/BGF	0,85 0,62 ▼

▲ Kennwerte und Tabellen



▲ Ansicht Judenstraße

6002



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG 1 Wohnen



▲ Grundriss EG

6002

Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt: B2.1/2.2: EG mit 3 Gewerbeeinheiten, 3 Wohnungen je Geschoss und TRH-Kern // 2- und 4-Zi-Whg. // Überwiegend Wohn-/Essbereiche zur Straße, Schlafzimmer und Loggien zum Hof // In den DGs jeweils als Galeriewohnungen mit offenen Schlaf-/Arbeitsbereichen auf Galerie // Galerietreppen sehr schmal, obere Ebene OKFF > 22 m ohne Zugang zum TRH // Aufzüge öffnen in die Vorräume der TRH // B2.3: Erschließung über drei TRH-Kerne // Fünf kleine Atelierwohnungen im EG, durchgesteckt mit ebenerdigen, hohem Atelier nach N und Wohnbereich im Hochparterre nach S // In den OGs jeweils zwei 3-4 Zimmer-Wohnungen mit Schlafen nach N und Wohnen mit Balkonen nach S // Aufzüge öffnen in die Vorräume der TRH // Barrierefreiheit in den meisten OG-Wohnungen gegeben // Atelier/Galerie nicht barrierefrei // UG mit Flächen für Reststoffe in B2.1/2/3 // Technik und Wohnungskeller jeweils in B2.1/2 // Fahrräder in B2.3 // Abtransport Reststoffe in B2.3 durch Fahrrad-abstellflächen.

Stadthäuser über je ein an Straßenfassade gelegenes TRH mit Vorraum (SiTrR) erschlossen, je 3 Wohnungen/Etage // Im EG Durchgänge zum Hof // TRH enden im 1.DG // Zweigeschossige Dachwohnungen mit offenen Galerien im 2.DG // Erschließung Gartenhaus mit 3 TRH-Kernen vom südl. Gartenhof // Je TRH zwei Wohnungen // Lastenaufzüge in den Durchgängen mit TRH zum UG // Wohnungstreppehäuser nicht ins UG geführt.

Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: Stahlbeton-Bau (RC-Beton) mit gemauerten Außenwänden und weißer Wanne im UG // Zweigeschossiges Dach Stadthäuser als Holz-Sparren-Konstruktion mit Massivholzdecken // Balkone thermisch getrennt mit Stb-Platten.

Monolithische Außenwände aus hochwärmedämmendem Hochlochziegel und Wärmedämmputz // Stb-Decken aus RC-Beton // Fenster öffnen // Entlüftung über Nassräume // Flachdachflächen als begrünte Retentionsdächer, auf den Stadthäusern mit PV // Vorinstallierte Pflanzgefäße an Balkonen und Loggien sollen Bewohner zur Begrünung ermutigen.



▲ Querschnitt B2.1 mit Ansicht B2.3 (Stadthof, Ausschnitt)



▲ Querschnitt B2.3 mit Hofansichten B2.1 und B2.2

6002



▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN)



▲ Querschnitt B2.2 mit Ansicht B2.3 (Gartenhof)

6002

TGA & Konstruktion

WBM

Zusammenfassung	+	▲	mögliche Anpassungen verbessern die Nachhaltigkeit der Gebäude
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	+		Aufbau Fassade 42 cm Dämmstein mit 5 cm Dämmputz, EG Wohnen nicht barrierefrei
Komplexität / Funktionalität	+	▲	lastabtragende mit Unterzügen vor STB Geschossdecken erzeugen Wärmebrücken,
Flexibilität	+	▲	B2.3 drei Treppenhäuser bieten wenig Varianz in der Grundrissgestaltung, B2.1 u. B2.2 als Dreispänner besser gelöst
Technische Umsetzbarkeit	+	▲	Heizestrich wenig flexibel z.B. für Anpassung Raumaufteilung
Einfach Bauen	-	▼	STB Decken mit Verbundaufbau Fassaden weniger gut rückbaubar,

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht

Baugrenzen, Baulinien	++		
Gebäudehöhen (TH, StaffelG)	-		2.1 Traufkante i.O., First 28,10 m zu hoch (1,10 m zu hoch); 2.2. Höhe i.O.; 2.3 First i.O. (genau 14,50)
Dachformen	++		
Lärmschutz (Wohnungsansichtung, Freisitze)	++		
Abstandsflächen	++		
Geschossigkeit	--	↑	2.1, 2.2: 8 Geschosse (max. Geschosshöhe 7)

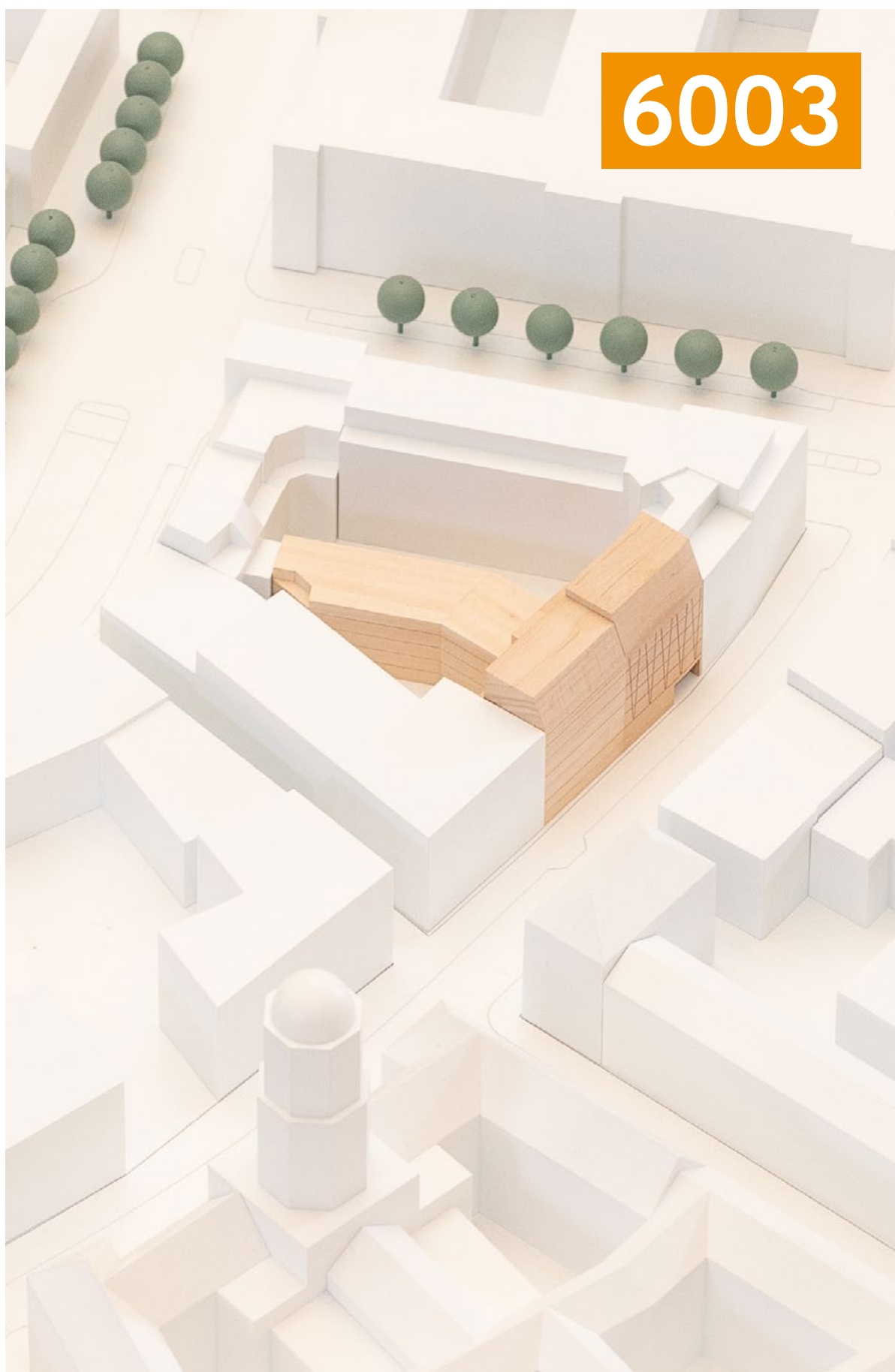
Funktionalität, Nutzungsverteilung

WBM

Zusammenfassung	+		insg. Positiv, Anpassung Wohnungsschlüssel machbar
Funktionalität der Inneren Erschließung	+	➡	kompakte Erschließung in B2.1/2.2, in EG aber flächenintensiv; Hofdurchfahrt sehr hoch, Flächenverlust in 1.OG, B2.3 drei Treppenhäuser, in EG flächenintensiv, jedoch ohne KiWa-Räume
Barrierefreiheit	++	↑	bzgl. Erschließung 100%-tig gegeben
Grundrissqualität Gewerbe	++	↑	gut strukturierte Grundrisse mit Hofzugängen, Nebenflächen hofseitig angeordnet,
Grundrissqualität Wohnen	++	➡	B2.1/2.2 Lärmvorgaben eingehalten, Schlafräume überwiegend hofseitig, B2.3 gute Grundrisse in Obergeschossen, kompakte Atelierwhg. Im EG ohne Schlafzimmer, in sich nicht barrierefrei
Wohnungsschlüssel	-	▲	2.1 und 2.2: Wohnungsschlüssel nicht optimal aufgrund hoher Anteil 4 Zi Wohnungen, vermutlich allerdings anzupassen, da Maisonette im DG aufgrund Höhe kritisch; 2.3 hohe Anteil an 2 Zi WE nicht optimal
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	++	▲	Flächen für Müll ausreichend in allen UGs, F-Stpl als Doppelparker in UG 2.3 + in EG im Scharnier
Regenwasser - Flachdachbereiche	--	➡	nur extensive Begrünung bei B2.1/2.2 eingetragen, PV dargestellt, keine Angaben zu B2.3, in Darstellung extensive Begrünung ohne PV



Leitmotiv ist die Verbindung von Tradition und Bauwende. [...] Die architektonische Gestaltung nimmt bewusst historische Anleihen auf - in Proportionen, Sockelgestaltung und Materialität - ohne in Rekonstruktion zu verfallen. Vielmehr entsteht ein Bild, das die Geschichte würdigt und zugleich Zukunftsfähigkeit signalisiert.



6003

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	+	845m ² über Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGF)	-	2.544 €/m ² BGF, 29% über Vorgabe
Rohbau	↓	Holzanteil, Hohlkörperdecken
Fassade	↓	Recycling-Klinker, Fensterrahmen, Holz-Alu-Fenster
TGA	→	liegt im Erwartungsbereich

▲ Bewertung durch die Sachverständigen

Baukörper / Kubatur: Vorderhäuser B1.1 u. B1.2 in einheitl. Raster und Geschoss- und Sockelhöhen: EG: 5,53m, 1.- 5.OG: 3,1m, DG als Maisonette mit OKFFB oberster Aufenthalt über 22m.

B2.1: 6 Geschosse, geneigtes Dach, TH: 21,25m, FH: 28,4m (über 27m).

B2.2: 6 Geschosse, geneigtes Dach, TH: 21,25m, FH: 27,6m (über 27m) // B2.1 u. B.2.2 hofseitig Abstufung mit Dachterrasse auf 20,85m.

B1.3: 5 Geschosse, leicht geneigtes Satteldach mit stumpfem First // TH: 14m, FH: 14,5m // südwestlicher Abschluss als stumpfe Ecke.

Fassaden / Adressbildung: Straßenseitig dreigliedrige Fassade mit durchgehend hellem Natursteinsockel // straßenseitig einheitl. Fenstergrößen unterschiedl. gruppiert, bodentief mit einheitl. Stabgeländer // hofseitig einfache, einheitl. Loch-Putzfassade // Schrägdächer mit DF-Fenstern und Blechverkleidung // Durchgang zu den Höfen, Anlieferung über Hof möglich.

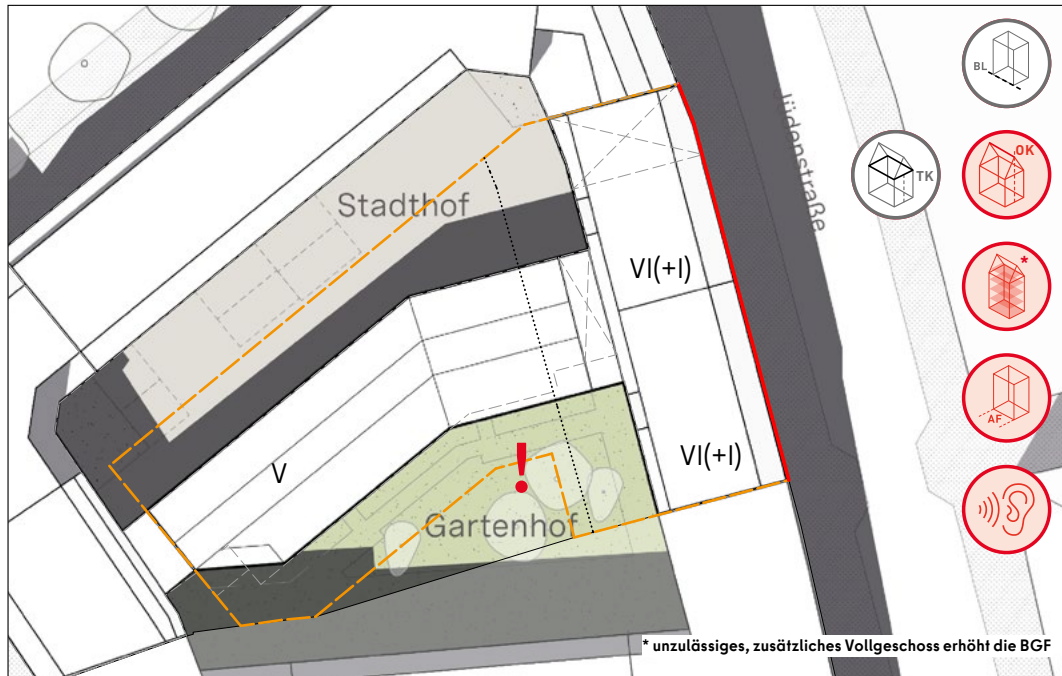
B2.1: Verzicht auf Erker // OGs straßenseitig mit Recycling-Verblendsteinen gegliedert durch horizontale Bänder // von unten nach oben heller werdende Farbigeit, zurückgesetzte Fugen gruppieren die leicht verschobenen Fensterpaare // Hauseingang neben Durchfahrt (B=6,9m), tief zurückgesetzt.

B2.2: OGs straßenseitig als helle, klar gerasterte Tonschindelfassade // Fenster mit dunklen Rahmungen „zur Verstärkung der Tiefe“, Hoffassade in Analogie zu B2.1 // mittiger Hauseingang tief zurückgesetzt.

B2.3: Holzfassade in grün gefärbter Oberfläche, horizontal u. vertikal gegliedert, drei unterschiedl. Fensterbreiten, bodentiefe Fenster mit Stabgeländer, Balkone zum Gartenhof, Fallläden als außenliegender Sonnenschutz // begrünte Brandwand // kein Hochparterre, Höhenausgleich mit Rampen in den Hofdurchgängen, Terrassierungen, Plateaus für private Gärten und gemeinschaftl. Zonen // Hauseingänge im S, Betonung Hofdurchgänge mit begrüntem Sandstein-Sockel.

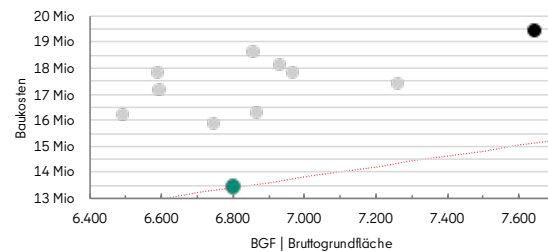
▲ Text der Vorprüfung

6003



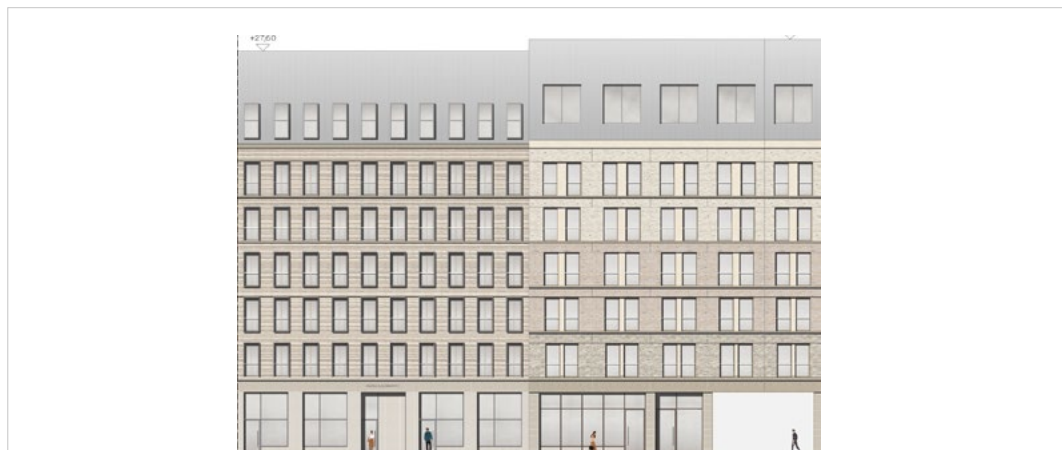
▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben

	WE	WFL	Anteil an	WE	
	Anzahl	[m²]	WFL	Größe [m²]	
1 Zi.	16	634 m²	14%	40 m²	40 m²
2 Zi.	13	664 m²	15%	51 m²	54 m²
3 Zi.	17	1.170 m²	27%	69 m²	70 m²
4 Zi.	14	1.313 m²	30%	94 m²	82 m²
5 Zi.	5	601 m²	14%	120 m²	93 m²
Gesamt	65	4.383 m²	100%		



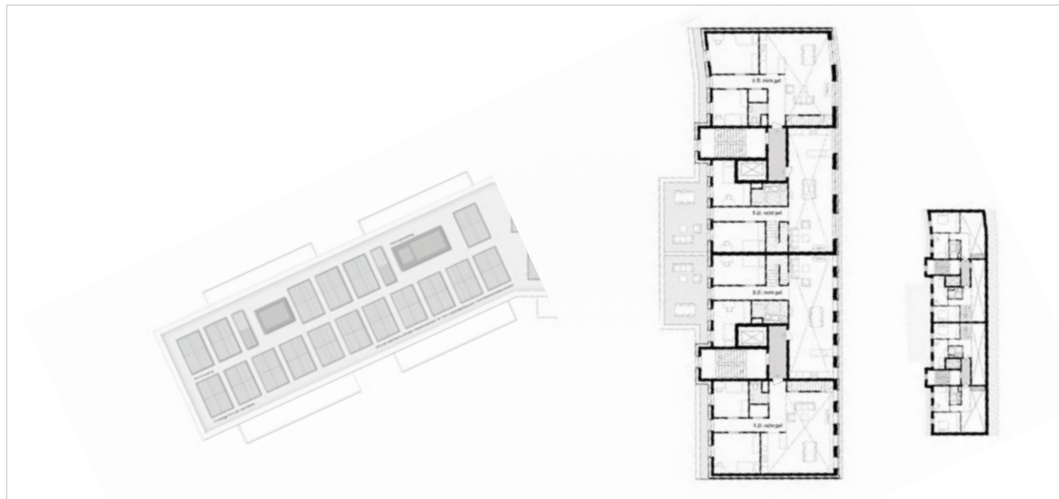
Kennwerte	Soll	IST		Soll	IST
BGF	6.800 m²	7.645 m² △	EUR Gesamt	13,4 Mio	19,45 Mio ▲
BRI		26.016 m³	EUR/m² BGF	1.971	2.544 ▲
MFL Gesamt		4.805 m²	MFL/BGF Ges.		0,63
MFL Wohnen		4.383 m²	MFL W/BGF	0,75	0,70 ▽
MFL Gewerbe		422 m²	MFL GEW/BGF	0,85	0,58 ▽

▲ Kennwerte und Tabellen

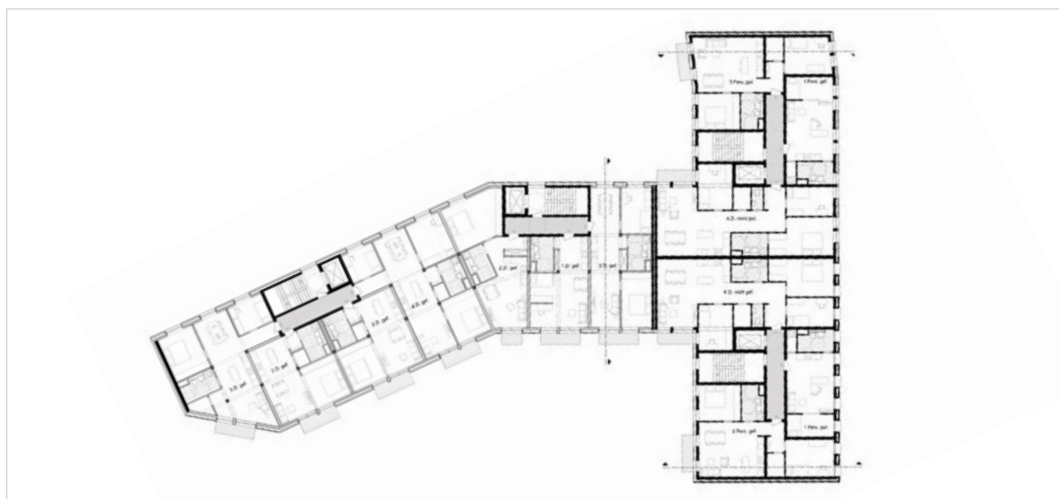


▲ Ansicht Judenstraße

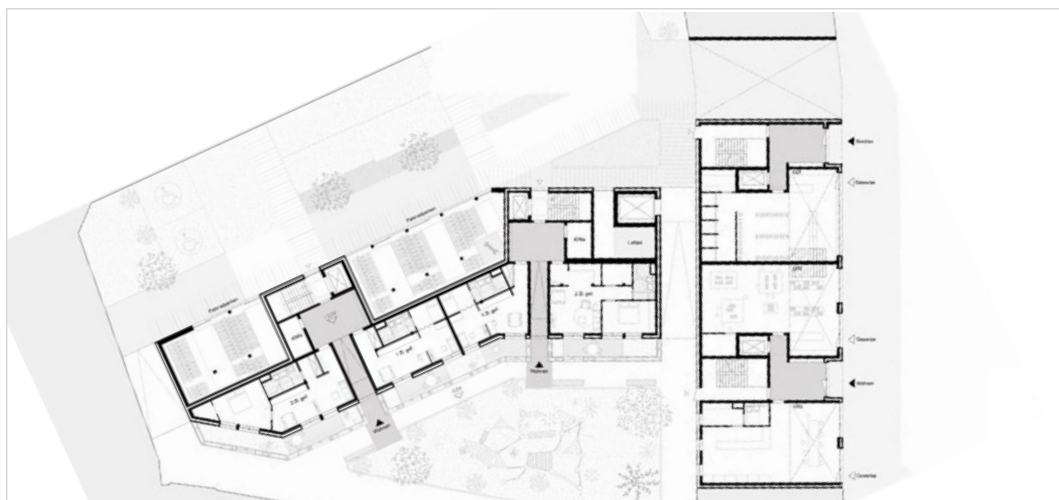
6003



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG 1 Wohnen



▲ Grundriss EG

6003

Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt: B2.1:

Foyer, TRH an Hoffassade, Aufzug ohne Schleuse // EG mit 1 durchgesteckten Gewerbe, RH: 4,6m mit Galerie // RG: 3-Spänner, Schleuse als Mittelflur, 3-Z-Whg. durchgesteckt mit gefangenem Schlafzimmer // 1,5-Zi-Whg. mit Zimmern ausschl. zur Judenstr., 4-Zi-Whg., je ein Balkon zum Hof, RH: 2,65m // DG: 2-Spänner, 5-Zi-Maisonetten (RH: 2,53/2,6m), Wohnzimmer mit hohem Luftraum/Galerie, große Terrassen zum Hof // Anbindung TRH auf beiden Ebenen.

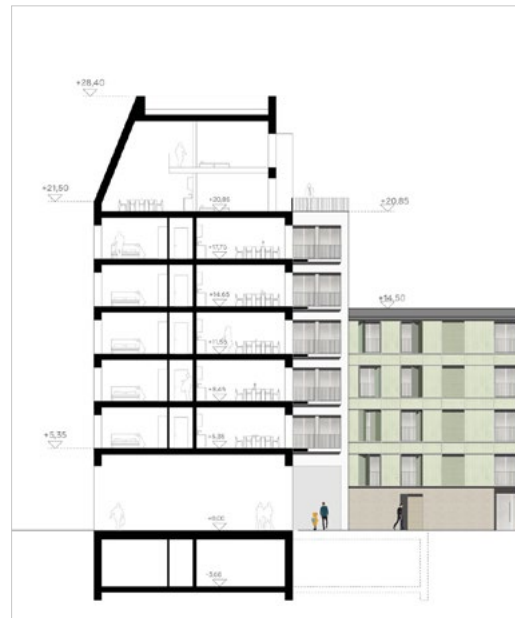
B2.2: Grundrisse einschl. RH analog zu B2.1 um Haus-trennwand gespiegelt, EG mit 2 Gewerbeeinheiten.

B2.3: Zugangsweg Gartenhof auf -0,39 m abgesenkt, Rampe zu TRH nicht barrierefrei (9,5%), Verbindung in den Gewerbehof mit Rampe (5,4%), Reduktion auf 2 S-TRH zum Gewerbehof // EG: jeweils 2-Spänner mit 2- u. 1-Zi-Whg., LH: 2,65m, nach N zwei große ebenerdige „transluzente“ Fahrradräume (Tore aus farbigem Streckmetall), ein zentr. Lastenaufzug an Schnittstelle/Gebäudeecke in UG von B2.1 u. B2.2 mit Mieterkeller, Technik, Anbindung Müll // RG: 2- bis 3-Spänner mit 1-, 2- u. 3- und 4-Zi-Whg., je Wohnung 1 Balkon nach S // RH: 2,5m // detaillierte Aussagen zum Freiraum // UG nur unter B2.1/B2.2.

Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: Sockelzonen in Beton mit Natursteinverkleidung.

B2.1 u. B2.2: Hybridbauweise: Blähtonwände, Spannbeton-Hohlraumdecken.

B2.3: Massivholzbau, vorgefertigtes Brettsperr-/Brettschichtholz, sichtbare Holzoberflächen // ausführl. Erläuterungen zum einfachen, kostenreduzierten Bauen, Hamburg-Standard, hohe Vorfertigung, Minimierung UG, Reduzierung TRH u. Lastenaufzüge, CO₂-arme, recyclebare Bauteile // kaltes Nahwärmenetz mit Wärmepumpen gekoppelt, PV, Fernwärme.



▲ Querschnitt B2.1 mit Ansicht B2.3 (Stadthof, Ausschnitt)



▲ Querschnitt B2.3 mit Hofansichten B2.1 und B2.2

6003



▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN)



▲ Querschnitt B2.2 mit Ansicht B2.3 (Gartenhof)

6003

TGA & Konstruktion

WBM

Zusammenfassung	++	↑	konsequenter Beitrag zum nachhaltigen Bauen mit sehr guten innovativ realistische Ansätzen
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	++		CO2 arme Materialien werden eingesetzt, Anforderungen GEG nachweislich erfüllbar, innovatives TGA Konzept kaltes Nahwärmenetz mit Wärmepumpen, Kühltropfen über Wärmepumpe
Komplexität / Funktionalität	++		B2.3 als Skelettbau mit Stützen u. tragenden Fassaden aus Massivholz mit Holzverschalung konsequent durchgeplant, B2.1 u. B2.2 mit Spannbetondecken auf Leichtbetonwänden
Flexibilität	++		zwei Treppenhäuser in B2.3 erhöhen die Flexibilität und varianten im Wohnungszuschnitt, lichte Höhen in beiden Häusern etwas zu gering
Technische Umsetzbarkeit	++		hoher Grad an Vorfertigung erlaubt wirtschaftliche Bauweise, Flexibilität einen dauerhaft wirtschaftlichen Betrieb
Einfach Bauen	++		Hamburger Standard als Richtschnur, Verzicht auf Keller in B2.3, mehrschichtiger Fassadenaufbau gut rückbaubar da keine Verklebung,

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht

Baugrenzen, Baulinien	++		
Gebäudehöhen (TH, StaffelG)	-	▲	2.1, 2.2 beide zu hoch (Firsthöhe)
Dachformen	++		
Lärmschutz (Wohnungsorientierung, Freisitze)	-	▼	1,5-Zimmer-Wohnungen einseitig zur Judenstraße ausgerichtet = nicht i.O.; müssen hofseitig ausgerichtet sein; heilbar; verstößt gegen TF 5.3
Abstandsflächen	-	▲	2.3: südwestliche Ecke kritisch hinsichtlich Belichtung
Geschossigkeit	-	▲	2.1; 2.2 Geschossigkeit i.O.; 2.3: 5 Vollgeschosse = 1 Geschoss zu viel (max. 4)

Funktionalität, Nutzungsverteilung

WBM

Zusammenfassung	+	⇒	insg. Eher guter Entwurf, Wohnungsschlüssel muss optimiert werden, Funktionsflächen müssen überdacht werden
Funktionalität der Inneren Erschließung	++	▲	B2.1/2.2 kompakte zum Hof ausgerichtete TH, 3-Spänner mit straßenseitig orientierten 1-Zi-Whg (Lärm), KiWa-Räume nur in B2.3; B2.3 nur zwei TH, Höhenausgleich über Rampen im Gebäude
Barrierefreiheit	++	↑	bzgl. Erschließung 100%-tig gegeben
Grundrissqualität Gewerbe	+	▲	Kompakte übersichtliche Einheiten mit rückwärtigen Nebenflächen, EG mit Galerieebene 5,35m, keine rückw. Zugänge, rückwärtige Galerieebenen (Höhen nicht ersichtlich, Umsetzung fragwürdig)
Grundrissqualität Wohnen	+	⇒	B 2.1/2.2 entsprechen nur einseitige 1-Zi-Whg nicht Lärmvorgaben, Grundrisse insgesamt gut geschnitten, Funktionalität durch Möblierung nachgewiesen (auch in B2.3); 5-Zi. Maisnette-WE scheinen sehr groß
Wohnungsschlüssel	-	⇒	2.1 + 2.2: Wohnungsschlüssel schwierig, da große Anteil großer WE (4 + 5 Zi), 5 Zi in Maisnette im DG vsl. nicht zulässig wegen Höhenentwicklung; 2.3: Wohnungsschlüssel schwierig, da hoher Anteil kleiner WE
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	--	▼	keine Unterkellerung 2.3, dadurch kein Übergang und Lastenaufzug in/für UG 3.1, Müll in UG 2.1/2.2, Größe fraglich aber erweiterbar, alle F-Stpl in EG 2.3, keine Differenzierung für Kurzzeitparker
Regenwasser - Flachdachbereiche	--	▼	B2.1/2.2 nur extensives Gründach, kein Retentionsdach, PV dargestellt; B2.3 mit PV dargestellt aber ohne Begrünung, keine Retention



In ihrer Maßstäblichkeit reagieren die Gebäude auf die unterschiedlichen Körnungen der umgebenden Bebauung. Die differenzierte Ausformulierung der Baukörper und Straßenfassaden lässt die beiden Häuser an der Judenstraße im öffentlichen Raum ablesbar werden.



6004

6004

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	+	59m ² über Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGF)	-	2.712 €/m ² BGF, 38% über Vorgabe
Rohbau	↓	Holz-Hybrid-Bauweise, Wölbungen im Grundriss
Fassade	↓	Wölbungen, Natursteinanteil hofseitig, Struktur-/Materialwechsel
TGA	→	liegt im Erwartungsbereich

▲ Bewertung durch die Sachverständigen

Baukörper / Kubatur: Zwei 6-geschossige Stadthäuser mit DG an Jüdenstraße // ein 4-geschossiges Gartenhaus.

B2.1/2: EG 5,0 m/OG 3,2 m, TH 21,50 m/FH 26,20 m.

B2.3: EG 3,7 m/OG 3,1 m, TH 14,50 m.

Fassaden / Adressbildung: B2.1 als Torhaus, betont durch den Erker über der Durchfahrt // Gewerbenutzung im EG und zurückgesetzter Hauseingang vermitteln zurückhaltende, ruhige Wertigkeit, unterstützt durch Materialität von Werkstein, Keramikelementen und dezenten Beschriftungen.

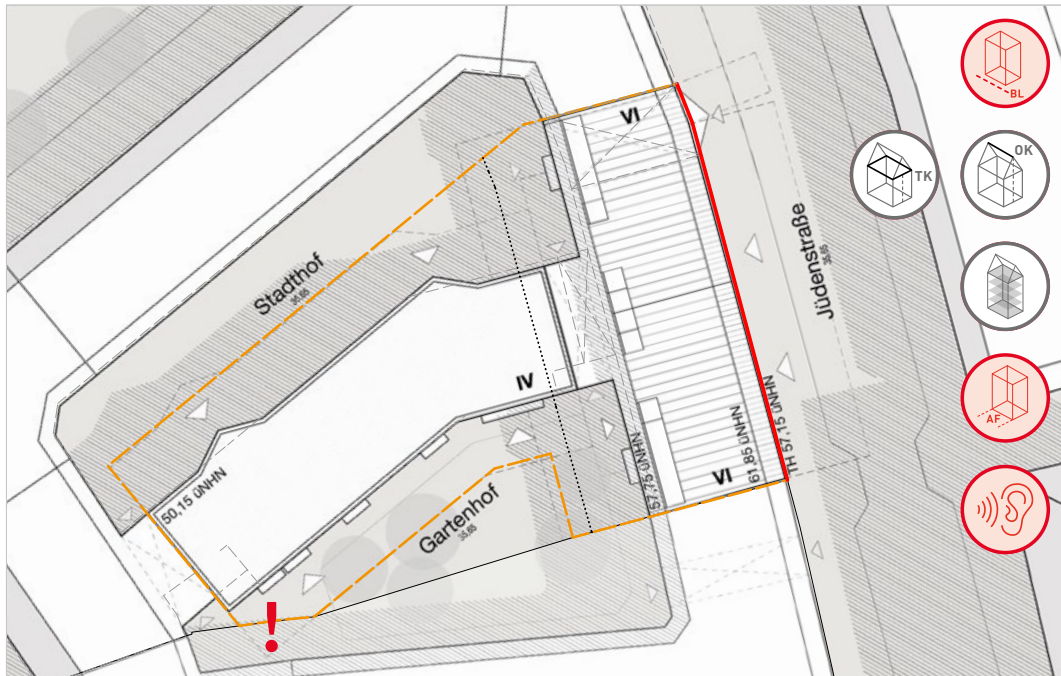
B2.2 dominiert durch dreigeteilte vertikal gefaltete Fassade mit tiefergesetzter Traufe und angedeuteten Gauben im 5.OG, sowie dezent abgesetztem 4.OG // Deutliche Unterscheidbarkeit von B2.1 durch Betonung der Kleinteiligkeit // Mittige Anordnung des Eingangs.

Verzicht auf differenzierte Geschosshöhen // Straßenfassaden verschieden zониert // B2.1 mit Zusammenfassung EG/1.OG // B2.2 mit heruntergezogener Dachzone und Zusammenfassung 5.OG/DG // Zinkgedecktes Dach straßenseitig steil, hofseitig flach geneigt // B2.1 durch Tordurchfahrt mit darüberliegendem dreieckigem Erker charakterisiert // Heller Sandsteinsockel // Fenster mit Keramikelementen akzentuiert und gruppiert // B2.2 erhält leicht gefaltete Fassadenstruktur mit vertikaler Ausrichtung // Traufe wird optisch um ein Geschoss heruntergezogen // Fenster mit grünem Naturstein gerahmt // Hoffassade B2.1/B2.2 durch Loggienbänder mit runden Stützen geprägt, Materialien analog Straßenfassaden // Überbauung des östl. Hofdurchgangs mit 5 OGs.

Stadthoffassade als gerasterte Lochfassade mit Betonung Hauseingänge durch dreieckig auskragende Erker der TRH // Keramikelemente zwischen den Fenstern als Fortsetzung Straßenfassade B2.1 // Gartenhof-fassade durch horizontale Bänder gegliedert, die die Balkonbrüstungen einbeziehen // Auf die niedrigen Balkonbrüstungen aufgesetzte Metallgeländer vermitteln zur Brüstungshöhe der Fenster // Dach als begrüntes Flachdach // EG-Balkone in Gartenhofansicht nicht dargestellt.

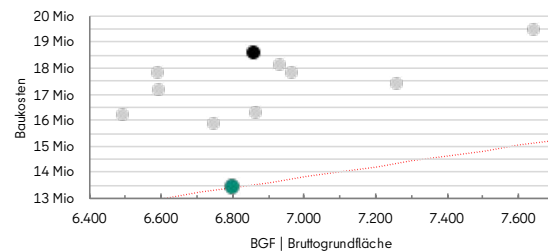
▲ Text der Vorprüfung

6004



▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben

	WE Anzahl	WFL [m²]	Anteil an WFL	WE Größe [m²]	Ø Förderfähig
1 Zi.					40 m²
2 Zi.	8	445 m²	11%	56 m²	54 m²
3 Zi.	42	2.995 m²	75%	71 m²	70 m²
4 Zi.	6	551 m²	14%	92 m²	82 m²
5 Zi.					93 m²
Gesamt	56	3.991 m²	100%		



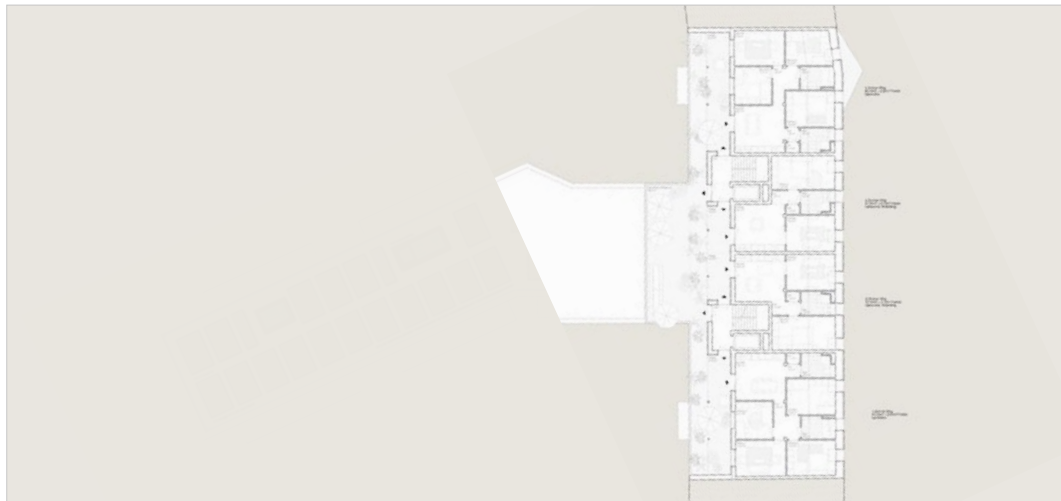
Kennwerte	Soll	IST		Soll	IST
BGF	6.800 m²	6.859 m²	○	EUR Gesamt	13,4 Mio 18,60 Mio ▲
BRI		23.964 m²		EUR/m² BGF	1.971 2.712 ▲
MFL Gesamt		4.289 m²		MFL/BGF Ges.	0,63
MFL Wohnen		3.991 m²		MFL W/BGF	0,75 ○
MFL Gewerbe		298 m²		MFL GEW/BGF	0,85 0,67 ▼

▲ Kennwerte und Tabellen



▲ Ansicht Jüdenstraße

6004



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG 1 Wohnen



▲ Grundriss EG

6004

Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt: B2.1/B2.2:

Je ein hofseitiges TRH mit Laubengang-Erschließung // 3 - 5 Gewerbeeinheiten im EG (hausübergreifend) // OGs jeweils dreibündig 2- und 3-Zi.-Whg. // Nutzung Laubengang als Freisitz // Mittige 2-Zi.-Whg. zusätzlich mit straßenseitigen verglasten Loggien // Schlafräume zur Straße, Wohnräume zum Hof // DG je Aufgang eine 2- und 4-Zi.-Whg. mit Dachterrasse, sowie von beiden TRH zugängliche Gemeinschaftsdachterrasse.

B2.3: Zwei Aufgänge mit TRH zum Stadthof // EG zweibündig, 3- und 4-Zimmer-Whg. mit ebenerdigen Zugang vom TRH und internen Treppen, nicht barrierefrei // OG jeweils dreibündig mit 2- und 3-, bzw. 2-, 3- und 4-Zimmer-Whg. // Alle Wohnungen mit Loggien zum Gartenhof // Küchen und je mind. ein Schlafraum zum Stadthof, Wohnräume und weitere Schlafräume zum Gartenhof // UG: Mieterkeller jeweils den TRH zugeordnet // Zentraler Fahrradraum und Technik in B2.1/B2.2, Reststoffräume in B2.3, erreichbar über Lastenaufzüge und TRH // Durchgang B2.1/2 - B2.3 nur über Aufzug.

Stadthäuser über jeweils einen zurückgesetzten Eingang von Judenstraße erschlossen, diese führen in die rückwärtigen Foyers // Über die Durchfahrt wird der Stadthof angedient // Gartenhaus B2.3 über zwei durchgesteckte Treppenhäuser, sowohl vom Gartenhof als auch vom Stadthof zugänglich // Fahrradraum mittig am Stadthof mit Doppelparkern // Aufzüge zum UG jeweils in den Hofdurchgängen.

Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: Tragwerk aus Holzbetonverbunddecken mit massiven Außenwänden aus Mauerwerk, bewehrten MW-Stützen, gemauerten tragenden Innenwänden // Decke ü. UG Stahlbeton mit RC-Anteil // Dachkonstruktion als Holzkonstruktion mit innenliegender materialsichtiger Brettschichtholzdecke.

Differenzierte Verwendung von Naturstein, Putz, Zink, Keramik für alle Fassaden // Öffnbare Holzfenster, lackierte Fichte, mit niedrigen Brüstungen und vorgesetzten Metallgeländern // Einschaliges massives Mauerwerk aus verputzten Leichthochlochziegeln mit Perlitedämmung // FB-Heizung mit Fertigelementen // Holz-Dachkonstruktion mit innenliegender materialsichtiger Brettschichtholzdecke, Holzfaserdämmung und hinterlüfteter Zinkblechdeckung // Hofseitiges Dach der Stadthäuser mit integrierter Photovoltaik // Flachdach Gartenhaus als begrüntes Retentionsdach.



▲ Querschnitt B2.1 mit Ansicht B2.3 (Stadthof, Ausschnitt)



▲ Querschnitt B2.3 mit Hofansichten B2.1 und B2.2

6004



▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN)



▲ Querschnitt B2.2 mit Ansicht B2.3 (Gartenhof)

6004

TGA & Konstruktion

WBM

Zusammenfassung	+	▲	gute Ansätze nachweislich realisierbar
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	+		hohe Qualität der Fassaden erlauben sehr guten Dämmstandard, Massivbauteile bieten ausreichend Speichermasse für thermische Behaglichkeit
Komplexität / Funktionalität	++		HBV Decken mit Ringanker und Leichthochlochziegel durchdachter konstruktiver Aufbau, Rastergröße für Wohnungsbau geeignet
Flexibilität	++		zwei Treppenhäuser in B2.3 erhöhen die Flexibilität und varianten im Wohnungszuschnitt,
Technische Umsetzbarkeit	+		Fußbodenheizung aus Plattenelementen umbaufähig, hoher Grad an Vorfertigung möglich
Einfach Bauen	+		monolithischer Wandaufbau, Dauerhaftigkeit der Konstruktion, FB Heizung flexibel rückbaubar

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht

Baugrenzen, Baulinien	-	▼	2.1 Erker benötigt Ausnahmeregelung; 2.2 geringfügige Unterschreitung der Baulinie aus gestalterischen Gründen, Umgang noch unklar
Gebäudehöhen (TH, StaffelG)	++		2.1, 2.2 i.O. (26,20 m); 2.3 i.O. (14,50 m)
Dachformen	++		
Lärmschutz (Wohnungsausrichtung, Freisitze)	-	▲	Grundrisse stoßen gegen TF 5.3 ; heilbar über Grundrissänderung
Abstandsflächen	-		2.3 südwestliche Ecke kritisch
Geschossigkeit	++		

Funktionalität, Nutzungsverteilung

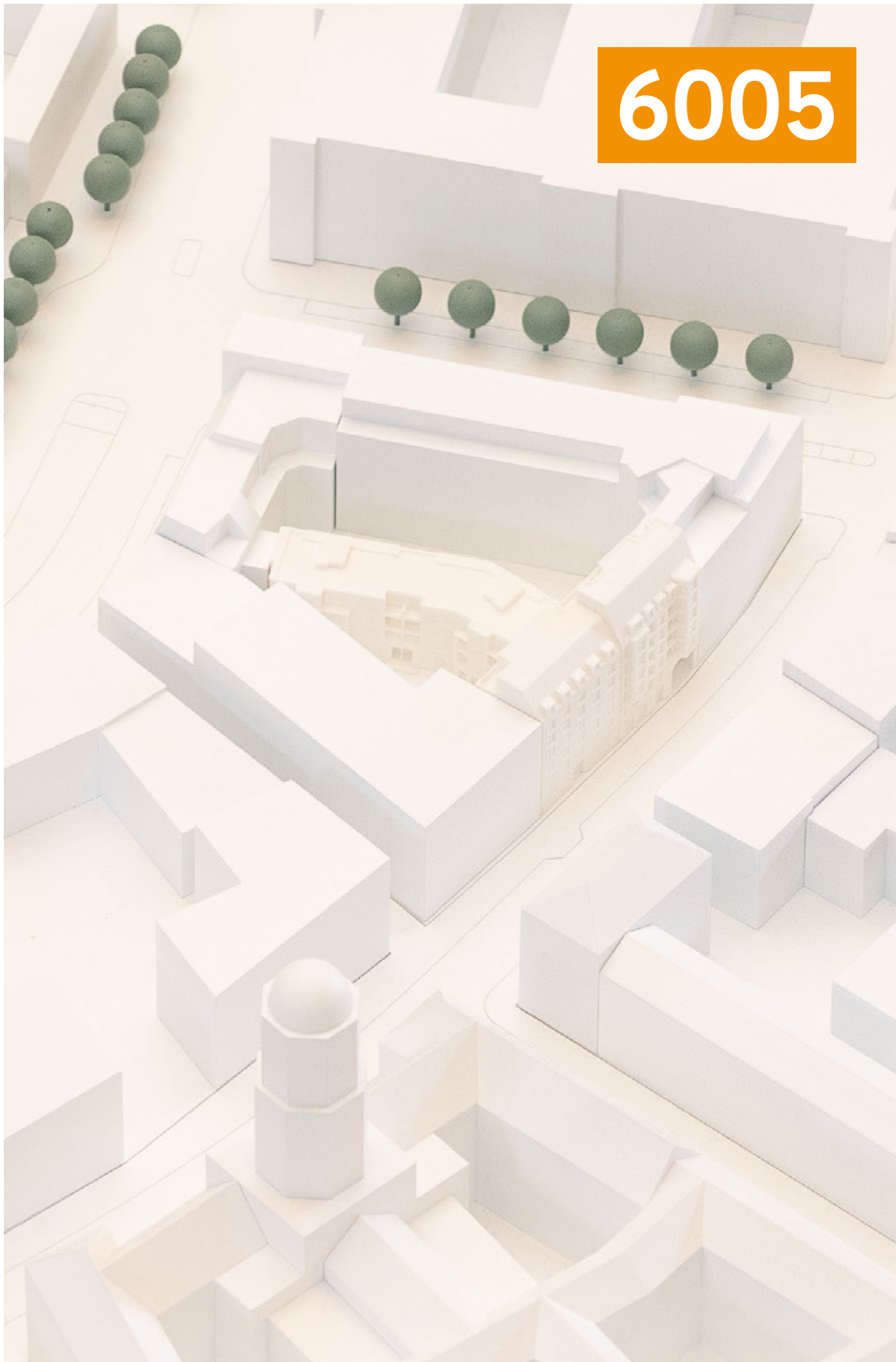
WBM

Zusammenfassung	--	↓	insg. Hoher Anteil der Wohnungen in 2.1 und 2.2 nicht genehmigungsfähig (Lärm), nur teilweise heilbar
Funktionalität der Inneren Erschließung	--	↓	B2.1/2.2: kompakte TH mit Laubengang zum Hof, nur 3-Zi-Whg. mit 2 Zi nach vorn (Verstoß Lärmvorgaben), KiWa-Räume im UG; B2.3: nur 2 TH, aber flächenintensiv, Eingangsgeste zum Stadthof kritisch
Barrierefreiheit	-	→	B2.3: EG-Whg nicht barrierefrei
Grundrissqualität Gewerbe	+	▲	Flächenzuschnitte gut, Anordnung Nebenflächen fraglich, keine Zugänge zum Hof
Grundrissqualität Wohnen	--	↓	Eingänge in gesonderte, große Küchen, einfache Grundrisse mit Abweichung zu Lärmvorgaben, in RG alle/in DG überwiegend WR straßenseitig, keine Maisonette; Erschließung & Freisitz in 2.1/2.2 kombiniert
Wohnungsschlüssel	++		2.1 und 2.2 guter Wohnungsschlüssel, 2.3 guter Wohnungsschlüssel, Anteil förderfähige WE (75%) knapp
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	++	▲	F-Stpl in UG 2.1/2.2 übergreifend + Stpl in EG 2.3 i.O., Müll in UG 2.3, Zugang zu 3.1 vorhanden
Regenwasser - Flachdachbereiche	-	▼	B2.2/2.3: PV auf Pultdach, jedoch ohne Retention, B2.3: Retention ohne PV, Flächennachweis fraglich

▲ Bewertungen durch die Sachverständigen



Im Spannungsfeld von Individualität und Effizienz übersetzt das Ensemble den städtebaulich - historischen Kontext in die Gegenwart - drei verwandte, doch charakterlich eigenständige Berliner Stadthäuser.



6005

6005

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	-	211m ² unter Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGFr)	-	2.708 €/m ² BGFr, 37% über Vorgabe
Rohbau	↓	Holz-Hybrid-Bauweise, Erker
Fassade	↓	Holz-Alu-Fenster, Fensterrundungen
TGA	→	liegt im Erwartungsbereich

▲ Bewertung durch die Sachverständigen

Baukörper / Kubatur: „Drei verwandte Berliner Stadthäuser“ mit straßenseitiger Dreigliedrigkeit

B2.1: „großes Stadthaus“, 6 Geschosse // straßenseitige TH: 24,7m, FH: 28,4m (zu hoch), Dachschräge mit Gauben // in Straßenflucht hervortretende konkave u. konvexe Formen, zwei Erker, nördlicher, überhöhter Erker als Betonung des bogenförmigen Durchgangs mit gewölbter Decke // hofseitig zurückspringende 2-geschossige Staffel, H Terrasse: 21,4 m, FH analog zur Judenstr.

B2.2: 6 Geschosse, „kleines Stadthaus“, TH: 21,1m, FH: 25,75m, Dachschräge mit Gauben // hofseitiges SG, Terrasse H: 20,9 m.

B2.3: „Hofgebäude“, 4 Geschosse, TH: 14,5m/14,9m, . Charaktere zweier unterschiedlicher Stadtvillen, „zu einem einheitlichen Ganzen verflochten“.

Fassaden / Adressbildung: **B2.1:** Bezug: Pariser Wohnhäuser von Auguste Perret // „urbane“ Lochfassade, symmetrische Anordnung, mittiger Eingang, zentr. S-TRH, seittl. Erker, dazwischen Loggien. Gliederung Geschossigkeit durch Kammputz u. horizontale Bänder // bewusster Bruch der Ordnung durch überhöhte Zufahrt zum Stadthof, akzentuiert durch Überhöhung über Traufkante und leichte Drehung, in Symmetrie zweiter, etwas schlichterer Erker // bogenförmige, mittiger Hauseingang // bodentiefe Fenster, einheitl. Geländer // hohes geneigtes Dach, schwarze Deckung // hofseitig schlichtere Fassade in Anlehnung an Straßenfassade, auskragende Balkone // DG mit Terrassenband.

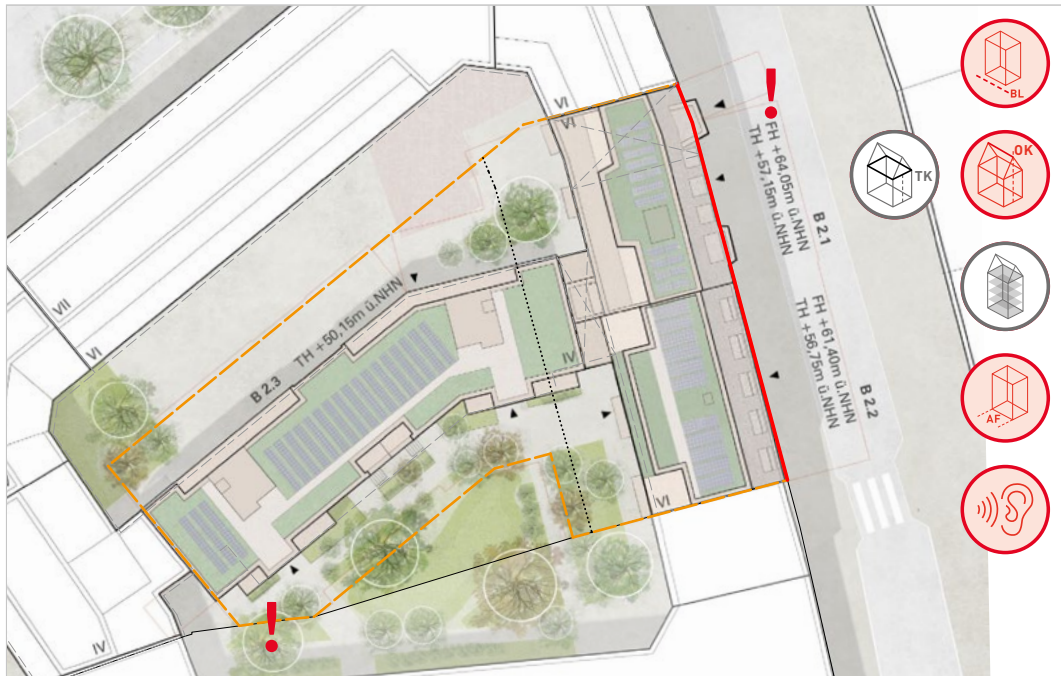
B2.2: Sockel: Naturstein u. partiell Keramikfliesen (Reminiszenz an Nikolaiviertel), darüber unterschiedl. Klinkerverband, geschlämmt // rotes Ziegeldach // verlinkerte Gesimsbänder im 1.-3.OG, obere zwei Geschosse zusammengezogen/keine Unterbrechung der Vertikalen u. Erhöhung Gesimse, Sturzbereiche aus Werksteinplatten, nach oben farbliche Abstufung, gleichmäßiges, symmetr. Raster mit 5 Achsen, bodentiefe Fenster, einheitl. Geländer, ab-

gerundete tiefe Leibungen (Bezugnahme: Feilnersches Wohnhaus von Schinkel) // hofseitig schlichtere Fassade in Anlehnung an Straßenfassade, Balkone, DG mit Terrassenband.

B2.3: Zugang über Gartenhof, 2 spiegelsymmetrische vorspringende Risalite als Markierung der beiden Hauseingänge // unterschiedl. Fassadengestaltung zu den mit einheitl. Materialien u. Konstruktion // Formensprache aus angedeuteten Säulen, Stürzen, Pilastern soll Eindruck „zweier angrenzenden Villen“ verstärken // Sockel aus Mauerwerk, darüber weiß geschlammter Klinker mit leicht dunklerem Putz zur Betonung der Vertiefungen // Fassade Gartenhof mit „lockerer“ Symmetrie, gespiegelt um zentr. Achse, zwei flankierende Risalite // Belebung durch leichte Verschiebungen im Raster, Asymmetrien // Fassade Stadthof mit analogem Vokabular, jedoch mit massiven Sockel und darüberliegend offenem Raster (Bezugnahme: Minolettis Casa Albergo) mit TRH und Laubengängen.

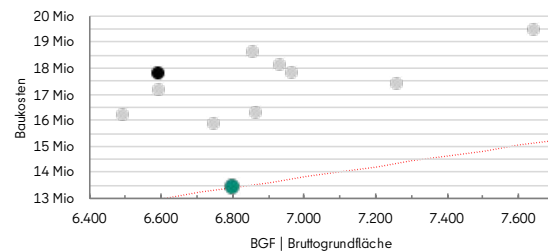
▲ Text der Vorprüfung

6005



▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben

	WE	WFL	Anteil an	WE	
	Anzahl	[m²]	WFL	Größe [m²]	
1 Zi.	6	294 m²	8%	49 m²	40 m²
2 Zi.	15	749 m²	21%	50 m²	54 m²
3 Zi.	16	1.104 m²	30%	69 m²	70 m²
4 Zi.	18	1.480 m²	41%	82 m²	82 m²
5 Zi.					93 m²
Gesamt	55	3.628 m²	100%		



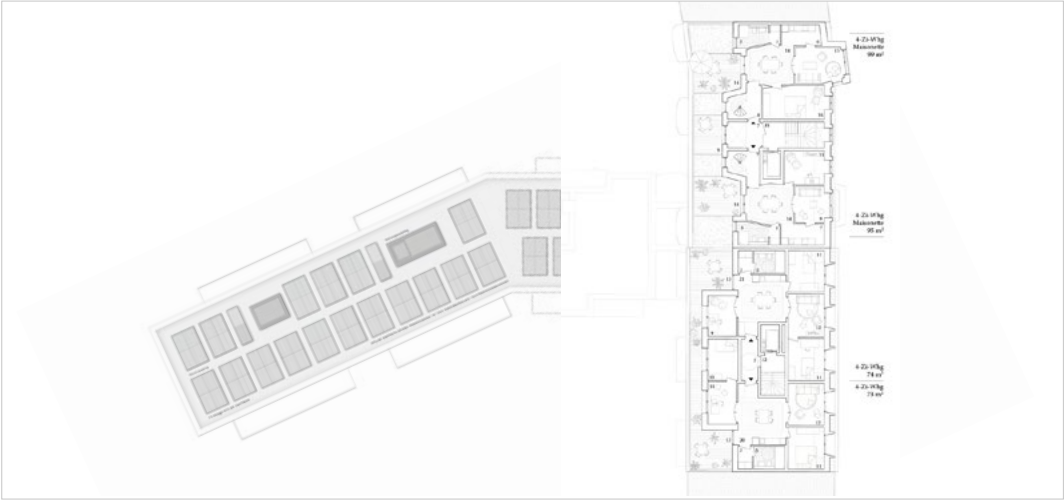
Kennwerte	Soll	IST		Soll	IST
BGF	6.800 m²	6.589 m²	○	EUR Gesamt	13,4 Mio 17,85 Mio ▲
BRI		23.162 m³		EUR/m² BGF	1.971 2.708 ▲
MFL Gesamt		3.924 m²		MFL/BGF Ges.	0,60
MFL Wohnen		3.628 m²		MFL W/BGF	0,75 ○
MFL Gewerbe		296 m²		MFL GEW/BGF	0,85 0,69 ▼

▲ Kennwerte und Tabellen

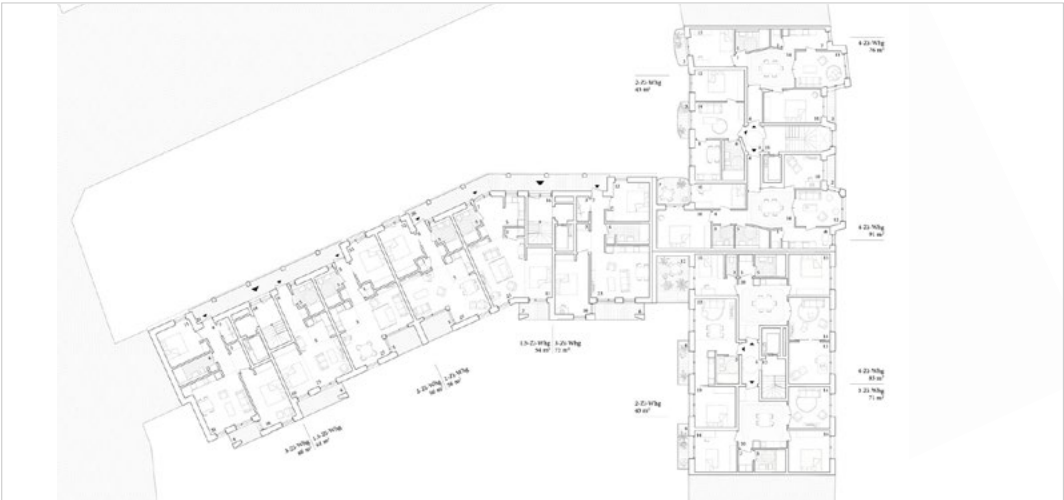


▲ Ansicht Judenstraße

6005



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG 1 Wohnen



▲ Grundriss EG

6005

Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt: B2.1: EG:

Café, RH: 4,5m // S-TRH straßenseitig RG: besonderes Whg-Merkmal: Verzicht auf Flure durch „hexagonales Vestibül“ als Verteiler/Essbereich, zuschaltbares Wohnzimmer, Belichtung über angrenzende Räume, separate Küche an Fassade, gleichwertig nutzbare Räume // straßenseitige Loggien // 3-Spänner, 2x4-Zi-Whg. durchgesteckt u. 1x2Zi-Whg. zum Hof // DG: 2x4-Zi-Maisonetten, beide Ebenen an TRH // OKFFB über 22m.

B2.2: EG: 2 gleich große Läden, zentr., Eingangsnische mit gerundeten Ecken, kleines Foyer, mittiger Gang über S-TRH zum Gartenhof // RG: 3-Spänner, 1x2-Zi-Whg., 1x3-Zi-Whg., 1x4-Zi-Whg, Motiv Vestibül analog zu B2.1, jedoch rechteckig in den 3- bis 4-Zi-Whg als Verteiler, Koch-/Essbereich, Öffnen in „fließende Enfilade-ähnliche Raumabfolgen“, mögliche Abtrennung der Zimmer, zur Fassade mittig gelegener Raum als „Schaltzimmer“, durchgestecktes Wohnen mit französischen Balkonen zur Judenstr., Freisitz zum Gartenhof // 2-Zi-Whg. zum Hof, bodentiefe Fenster u. Freisitz.

B2.3: zwei ähnliche S-TRH, im O mit Durchgang zum Stadthof // EG: Hochparterre, +0,90m, Aufzug als Durchlader, mittige 2 Whg. ausschließlich direkt vom Gartenhof erschlossen // RG: Laubengangerschließung zum Stadthof, gegliedert durch herausgeschobene Schlafzimmer, 3-Spänner, 1,5 bis 3-Zi-Whg. durchgesteckt // UG unter allen Häusern für Mieterkeller, Velo-Stp., Müll, Anbindung mit langen Wegen über zwei Lastenaufzüge in B1.3 stadthofseitig.

Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: Hybridbauweise, tragende Außenwände aus monolithischem Dämmziegel, Decken als Holz-Beton-Verbundelemente/Fertigteilbauweise, Innen Holzkonstruktionen, Verkleidung aus Lehmbauplatten // Low-Tech, Fernwärme.

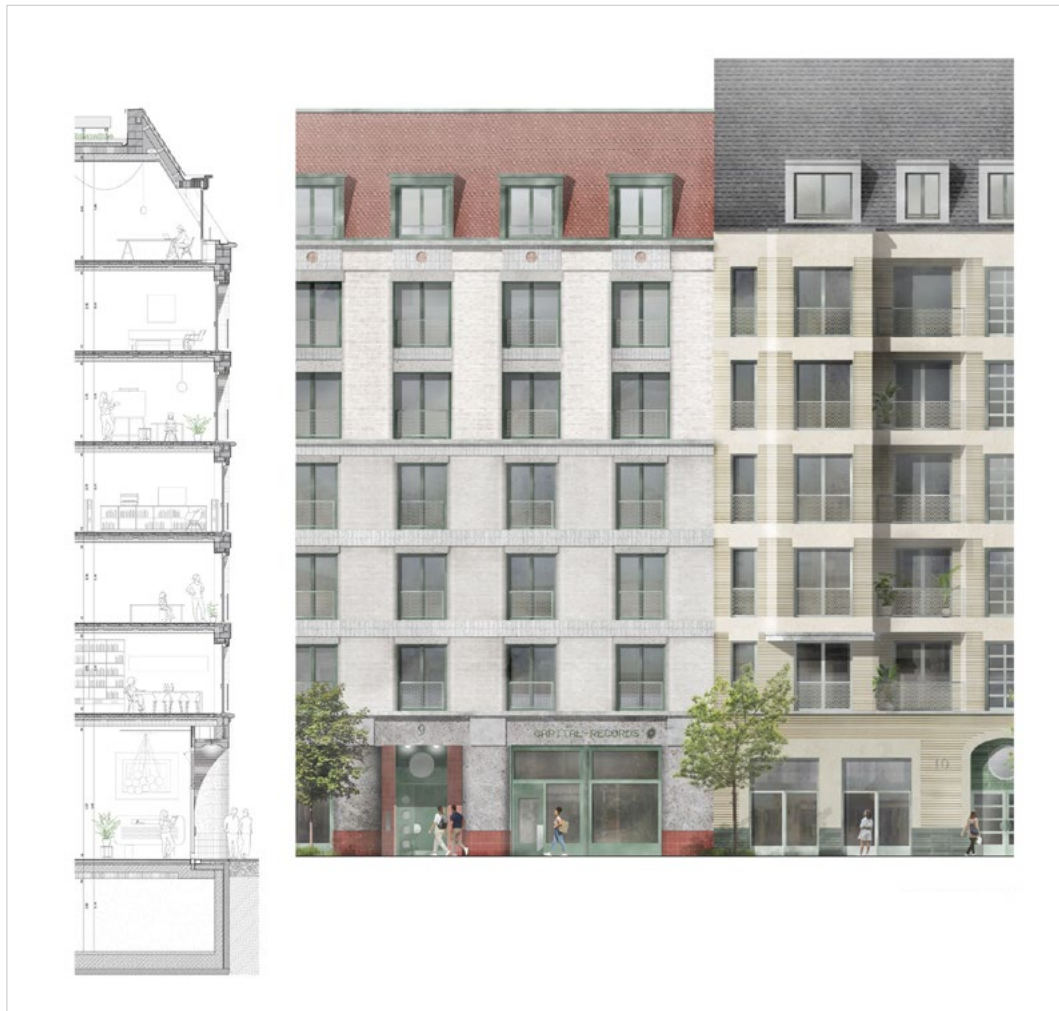


▲ Querschnitt B2.1 mit Ansicht B2.3 (Stadthof, Ausschnitt)

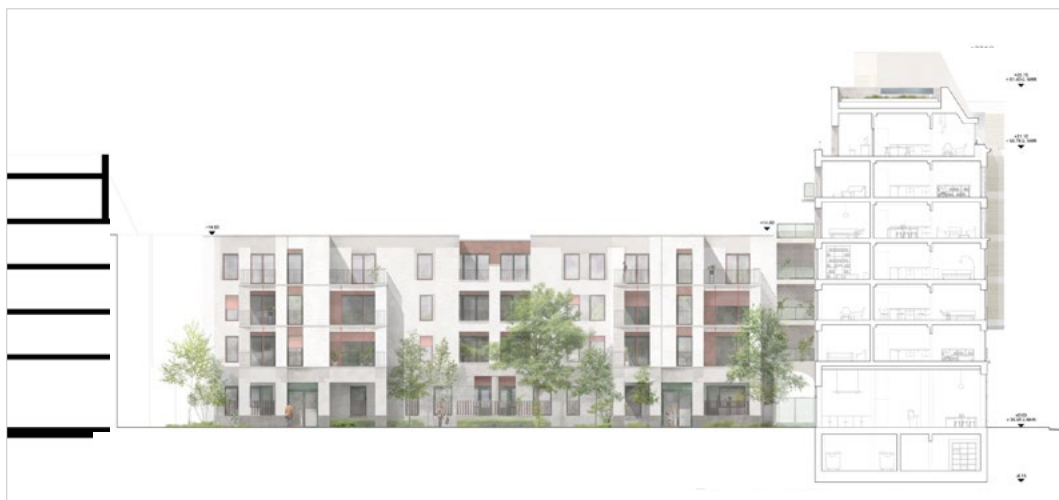


▲ Querschnitt B2.3 mit Hofansichten B2.1 und B2.2

6005



▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN)



▲ Querschnitt B2.2 mit Ansicht B2.3 (Gartenhof)

6005

TGA & Konstruktion

WBM

Zusammenfassung	+	▲	Gut durchdachte Konstruktion, wenige innovative Ansätze
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	+		Ansätze zum nachhaltigen Bauen in Verbindung mit traditionellen Konstruktionen
Komplexität / Funktionalität	+		tragende Außenwände Hochlochziegeln Lehminnenputz mit HBV Decken, Deckenspannweiten realistisch in B2.3 zusätzlich Unterzüge notwendig
Flexibilität	++		B2.3 zwei Treppenhäuser mit Außengang schafft Flexibilität, B2.1 als Vierspänner ebenfalls
Technische Umsetzbarkeit	+		gut durchdachte Konstruktion
Einfach Bauen	+		mehrschichtig verklebter Fassadenaufbau wenig rückbaufähig, FB Heizung in Platten verlegt rückbaufähig

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht

Baugrenzen, Baulinien	+		2.1 Vorbauten benötigen Ausnahmeregelung, heilbar
Gebäudehöhen (TH, StaffelG)	-	▲	2.3 i.O.; 2.2 i.O. (25, 75 m); 2.1 zu hoch (28,40 m)
Dachformen	++		2.1 Erker in Dach kritisch; sonst i.O.
Lärmschutz (Wohnungsausrichtung, Freisitze)	-	▲	2.2 Grundrisse verstoßen teilweise gegen TF 5.3; heilbar; Balkone und Loggien sind straßenseitig zu verglasen
Abstandsflächen	-	▲	2.3 südwestliche Ecke kritisch; 2.1 Erkerkante wirft Abstandsflächen über Straßenmitte Jüdenstraße (weil diese höher ist als Traufkante 2.1)
Geschossigkeit	++		

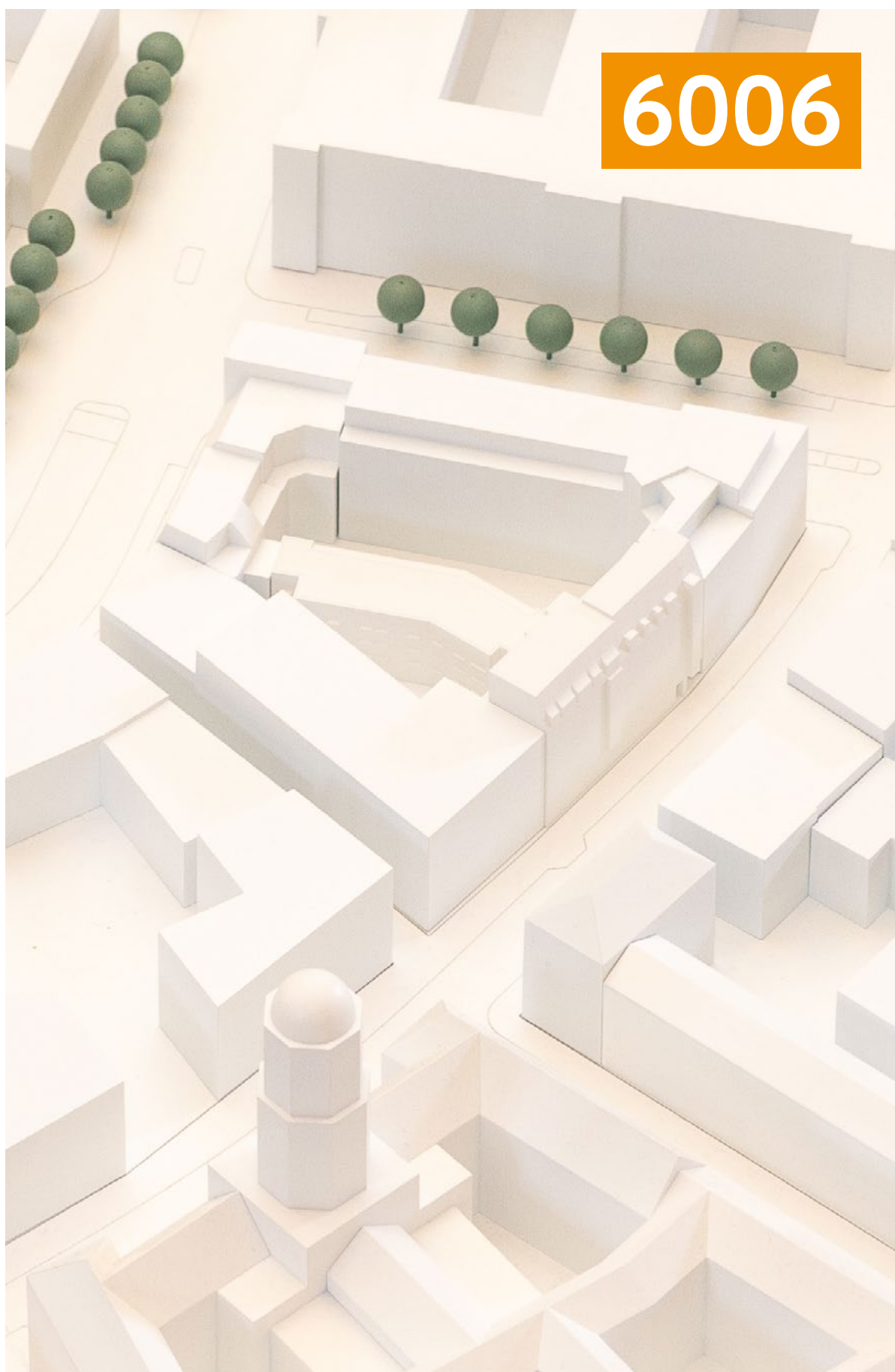
Funktionalität, Nutzungsverteilung

WBM

Zusammenfassung	-	▼	Funktionalität / Nutzungsverteilung nur unbefriedigend gelöst; Grundrisse Wohnen schwierig (Vestibül) und hoher Anteil nicht lärmkonform, Funktionalität (Lastenaufzüge, Stellflächen) nicht nachvollziehbar
Funktionalität der Inneren Erschließung	--	▼	B2.3: im EG 2 flächenintensive TH mit Laubengängen, 2 EG-Whg nur Erschließung von außen, B 2.1/2.2: Lage THs unterschiedlich, Mehrzahl Whg mit Verstoß gg. Lärmvorgaben, Lastenaufzüge falsch angeordnet
Barrierefreiheit	-	➡	B2.3:drei 3-Zi-Whg im Hochparterre nicht barrierefrei
Grundrissqualität Gewerbe	+	➡	Große Flächen mit Fenstern zum Hofdurchgang, keine Hofzugänge dargestellt, Anordnung WC-Kerne und Nebenräume ungünstig, dadurch nicht teilbar
Grundrissqualität Wohnen	-	▼	B2.1/2.2 :große Wohnungen mit Vestibül, Wohn-, Esszimmer u. Küche u. mit Rundlaufmöglichkeit, Küchen sehr schmal, Lärmvorgabe nur zT erfüllt, Maisonette in 2.1, B2.3 gute Grundrisse
Wohnungsschlüssel	-	▼	2.1 + 2.2: hoher Anteil an 4-Zi WE schwierig, Nutzbarkeit eines Vestibül im soz. Wohnungsbau unklar; 2.3: hoher Anteil an kleinen Wohnungen (1,5 und 2 Zi WE) schwierig,
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	--	▼	2.3 F-Stpl in EG an Nordseite halboffen, Müll und F-Stpl in UG 2.1 i.O., Zugänglichkeit vom Stadthof nicht nachvollziehbar nachgewiesen, fehlende Anbindung B3.1 an Lastenaufzug
Regenwasser - Flachdachbereiche	+	▲	Retention und PV dargestellt, bei 2.1 Größe Dachfläche fraglich



Wir haben eine Architektur gesucht, die die gestellte komplexe Aufgabe einfach und klar löst. Deren architektonischer Ausdruck einzig aus den unmittelbaren Bedingungen der Wohnarchitektur selbst resultieren. [...] Es geht uns um eine Architektur der Lesbarkeit. Haustür, Fenster, Balkon und Gaube - jedes einzelne Elemente bleibt erkennbar, greifbar und erlebbar.



6006

6006

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	-	206m ² unter Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGFr)	-	2.604 €/m ² BGFr, 32% über Vorgabe
Rohbau	↓	Holzanteil, Laubengänge
Fassade	↓	Schwingfenster, Holz-Alu-Fenster, Anteil Absurzsicherungen
TGA	→	liegt im Erwartungsbereich

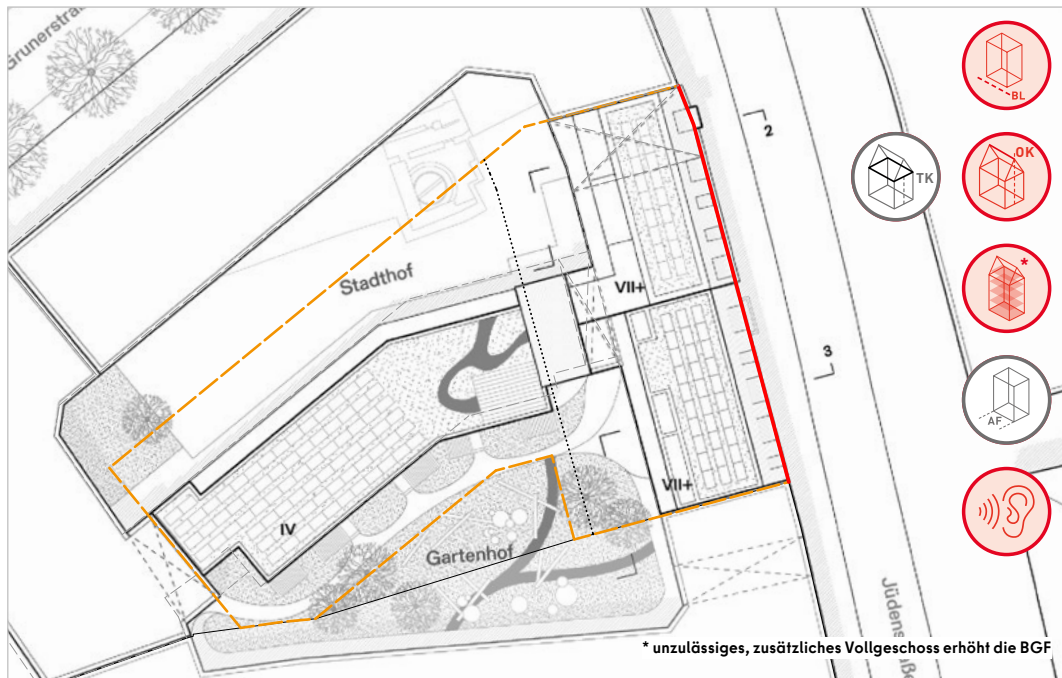
▲ Bewertung durch die Sachverständigen

Baukörper / Kubatur: Stadthäuser B2.1/2 als 6-geschossige Gebäude mit 2-geschossigem Dach // Im Straßenraum als zwei selbstst. Gebäude ablesbar
B2.1: EG 5,075 m/OG 3,15 m, TH 21,5/FH 28,4 m.
B2.2: EG 5,0 m/OG 3,10 m, TH 21,5/FH 27,6 m.
B2.3: Hochparterre 1,5 m, Geschosshöhe 3,0 m, TH 14,15 m // 4-geschossiger Holzbau.

Fassaden / Adressbildung: Adressierung Haus B2.1, „Hofhaus“, durch Betonung der kombinierten Durchfahrt/Durchgang // Haus B2.2 betont Hauseingang durch überhöhtes Portal in hochgezogener Sockelzone, sowie besondere Fassadendetails wie steinerne Markise und steinerne Konsole des Erkers.
B2.1 als Torhaus mit Erker über der kombinierten Durchfahrt mit Durchgang zum rückwärt. TRH // EG-Zone durch Materialwechsel (Marmor) abgesetzt // Im Dachgeschoss Stahlbetonfertigteile als Auskragung im Traufbereich und Einfassung Erker // Verglaste Loggien in Straßenfassade gegenüber Wohnungsfenstern nicht differenziert // Fensterrahmen kupferfarben.
B2.2 mit hochgezogener Sockelzone und Materialwechsel unterhalb Brüstungen 1.OG // Massives Markisendetail über Gewerbeeinheit // Aufgehender Erker mit Kupferverkleidung auf Marmorkonsole // Doppelfenster Loggien mit kupferfarbenen Pfeilern gegliedert // Obergeschosszone B2.1/2 als Putzfassade // Steildächer mit roter Ziegelddeckung // Hofseite Stadthäuser mit vorgehängter kupferfarbener Laubengangzone mit hölzernen Verschattungsjalousien // Hausweise unterschiedl. gestaltet // Zweigeschossige Dachzone mit Dachterrasse in B2.1 und Patios in B2.2.
B2.3: Bau mit seitlichen, aus Ziegeln aufgemauerten, Treppenhäusern // Verbunden durch Laubengang als kupferfarbene Stahlkonstruktion im Stadthof // Gartenhoffassade mit französischen Fenstern.

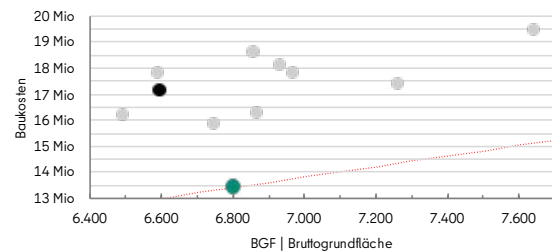
▲ Text der Vorprüfung

6006



▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben

	WE	WFL	Anteil an	WE	
	Anzahl	[m²]	WFL	Größe [m²]	
1 Zi.	15	592 m²	16%	39 m²	40 m²
2 Zi.	26	1.364 m²	37%	52 m²	54 m²
3 Zi.	17	1.258 m²	35%	74 m²	70 m²
4 Zi.	3	232 m²	6%	77 m²	82 m²
5 Zi.	2	193 m²	5%	97 m²	93 m²
Gesamt	63	3.640 m²	100%		



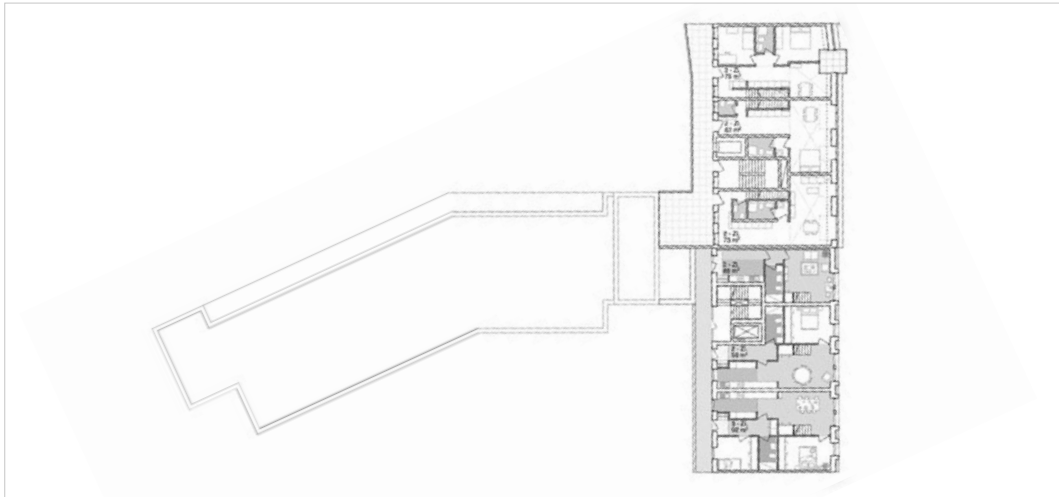
Kennwerte	Soll	IST		Soll	IST
BGF	6.800 m²	6.594 m²	○	EUR Gesamt	13,4 Mio 17,17 Mio ▲
BRI		22.266 m³		EUR/m² BGF	1.971 2.604 ▲
MFL Gesamt		3.908 m²		MFL/BGF Ges.	0,59
MFL Wohnen		3.640 m²		MFL W/BGF	0,75 ▽
MFL Gewerbe		268 m²		MFL GEW/BGF	0,85 0,63 ▼

▲ Kennwerte und Tabellen



▲ Ansicht Judenstraße

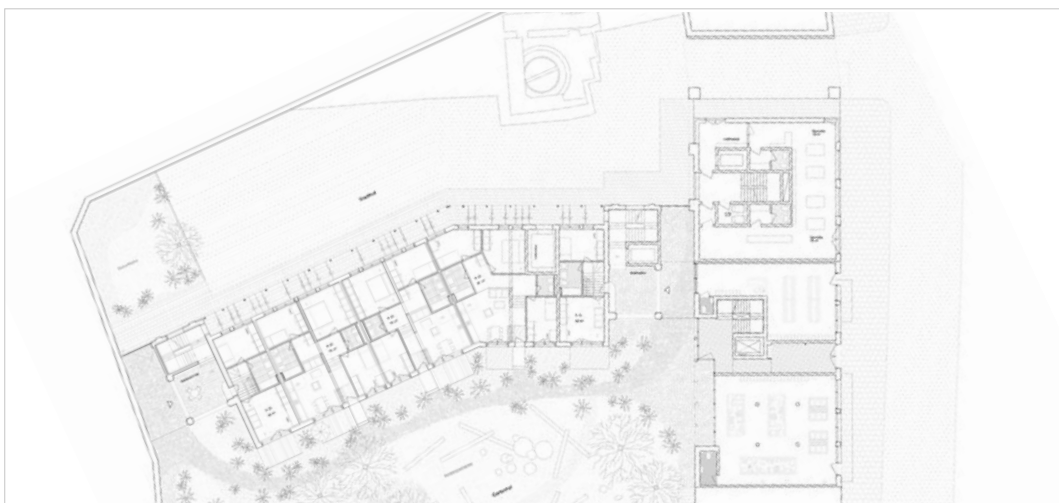
6006



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG 1 Wohnen



▲ Grundriss EG

6006

Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt: Stadthäuser dreibündig mit je einem rückwärtigen TRH und Laubengang // Durchgesteckte 2- und 3-Zimmer-Wohnungen // Teilweise Schlafräume zur Straße orientiert // Freisitze als verglaste Loggien zur Straße // DGs mit Galeriewohnungen // Offene Wohn-/Schlafbereiche im 2. DG mit Zugang zu Dachterrasse (B2.1) bzw. Patio (B2.2) // Obere Ebene OKFF > 22 m, ohne Zugang zu TRH und ohne straßenseitige Fenster // Gartenhaus B2.3 mit zwei seitlich angeordneten TRH und Laubengang im N // Im EG mittig drei 4-Zi-Wohnungen direkt vom Gartenhof erschlossen, wegen interner Treppe nicht barrierefrei // Seitlich zwei Maisonettewhg. als 5-Zi-Whg. // Im 1. - 3. OG 1- und 2-Zimmerappartements // Gemeinsame Dachterrasse mit Zugang vom östl. TRH // TRH-Kerne und Aufzüge führen ins UG // 18 Mieterkeller im UG B2.2, Fahrräder mit Fahrradwerkstatt in B2.3, Müllräume in B2.3 und B2.2, Technik in B2.1 // EG Wohnungen Gartenhaus, sowie Galeriewohnungen Stadthäuser nicht barrierefrei // Barrierefreiheit B2.2 eingeschränkt, da Zugang Wohnungen vom Aufzug durch 3 Türen.

Zugang zu B2.1 aus dem Durchgang ins rückwärtige TRH // Zugang B2.2 von Judenstraße // Zugänge zu den TRH-Kernen Gartenhaus seitlich aus den Durchgängen // Aufzug nur im östl. TRH // Eingänge EG-Wohnungen teilweise direkt aus Gartenhof // Zugang Lastenaufzug und Fahrradabstellmöglichkeiten unter Laubengang Stadthof.

Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: Stadthäuser B2.1/2 mit massiven Außenwänden, TRH-Kernen und Brandwänden, sowie Stahlbetondecken // Laubengänge als thermisch getrennte Stb-Fertigteil-Konstruktion // Gartenhaus B2.3 als Holzrahmenbau mit Brettschichtholzdecken, massiven TRH-Kernen und Außenwänden aus Ziegelmauerwerk // UG als Stahlbetonkonstruktion.

B2.1/2: Massives Hochlochziegelmauerwerk und Stahlbetondecken // Schrägdächer als gedämmte Holzkonstruktionen mit Ziegelerdeckung // Flachdachbereiche als begrünte Retentionsdächer mit PV.

B2.3: Seitliche massive Treppenhäuser in ungedämmter Ziegelbauweise mit Alufenstern // Wohnungstrakt in Holzrahmenbauweise mit Brettsperrholzdecken, äußerer Holzverkleidung und im N vorgestellter Stahlkonstruktion der Laubengänge // Südseite mit Klappläden für Sonnen- und Sichtschutz // Flachdach als begrüntes Retentionsdach mit PV.



▲ Querschnitt B2.1 mit Ansicht B2.3 (Stadthof, Ausschnitt)



▲ Querschnitt B2.3 mit Hofansichten B2.1 und B2.2

6006



▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN)



▲ Querschnitt B2.2 mit Ansicht B2.3 (Gartenhof)

6006

TGA & Konstruktion

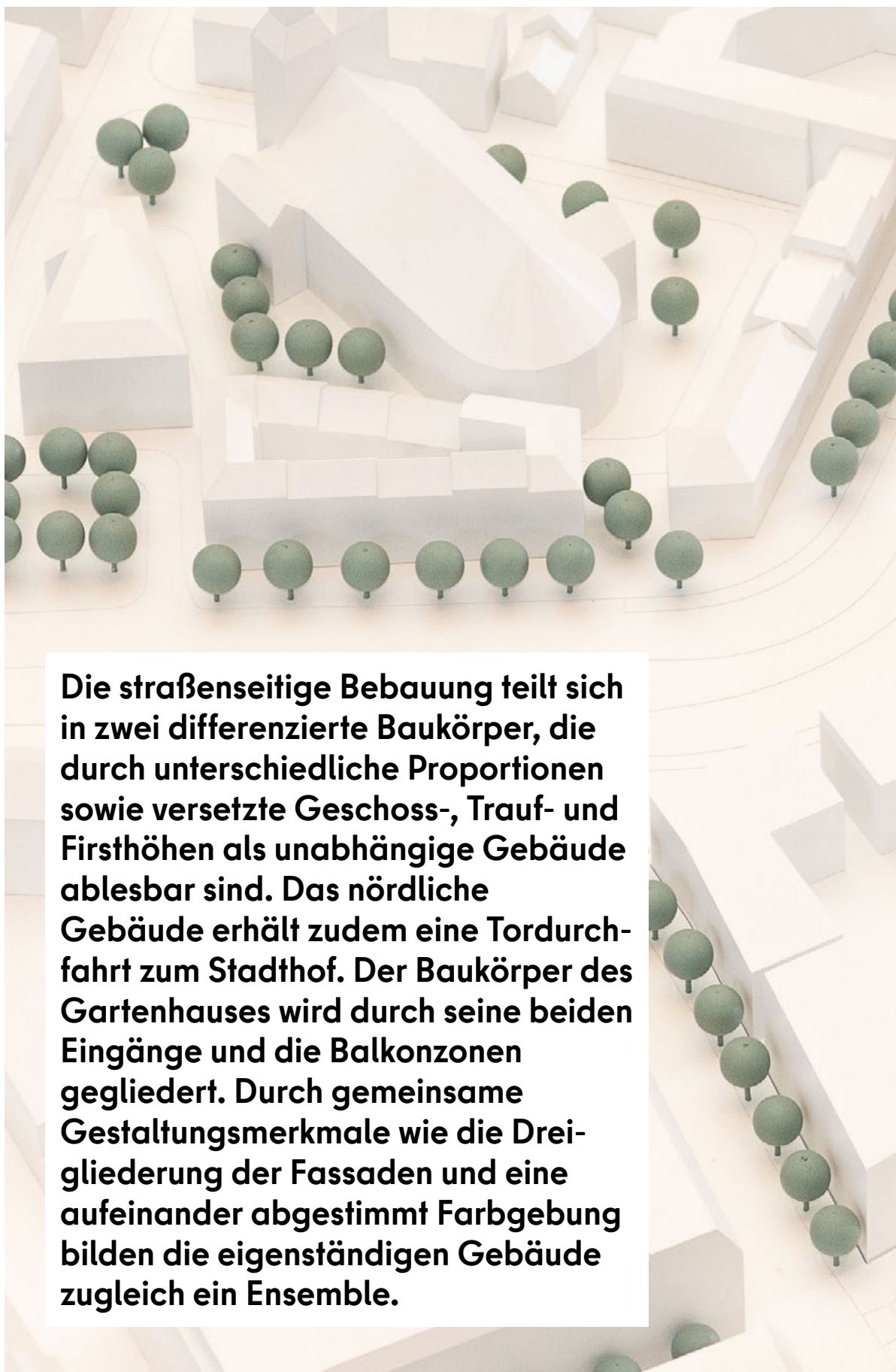
WBM		
Zusammenfassung	+	▲ klar strukturiertes Konzept mit Möglichkeiten der Optimierung
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	++	B2.1, B2.2 mit Fassade als Dämmziegel 42 cm mit Kalkputz geeigneter Wandaufbau, B2.3 als Holztafelbaufassade holzverkleidet, beide Lösungen bieten sehr gute Dämmeigenschaften,
Komplexität / Funktionalität	+	➡ Raster 3,3 m etwas star wenig flexibel, B2.3 als Holzbau mit BSH Decken und Tafelbaufassaden konsequent entwickelt, B2.3 EG nicht barrierefrei
Flexibilität	+	➡ Laubengangerschließung in allen Gebäude würde mehr Flexibilität erlauben
Technische Umsetzbarkeit	+	gut durchdachte Konstruktion ermöglicht eine wirtschaftliche Bauweise, keine Aussagen zu TGA Konzept
Einfach Bauen	++	monolitische Wand mit Dämmziegel, B2.3 vollständig rückbaubar

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht		
Baugrenzen, Baulinien	+	▲ 2.1, 2.2 Überschreitung Baulinie im untergeordneten Bereich durch Erker: Ausnahmeregelung erforderlich
Gebäudehöhen (TH, StaffelG)	-	▲ 2.1: Überschreitung Firsthöhe (28,40 m); 2.2 Überschreitung Firsthöhe (27,60 m) 2.3 i.O. (14,15 m)
Dachformen	++	
Lärmschutz (Wohnungsansichtung, Freisitze)	-	➡ 2.1, 2.2: Laubengangerschließung über Hof; teilweise Abweichung der TF 5.3
Abstandsflächen	++	augenscheinlich i.O.
Geschossigkeit	-	▲ 2.1, 2.2: 8 Vollgeschosse (max. 7): Nachweis über Nichtvollgeschoss der 8. Etage

Funktionalität, Nutzungsverteilung

WBM		
Zusammenfassung	--	▼ Grundrisslösungen kritisch, hoher Anteil an nicht genehmigungsfähigen WE (Lärm), Laubengangerschließung zur Hofseite bedingt hohe Lärmexposition
Funktionalität der Inneren Erschließung	--	▼ B2.3: Hochparterre-Whg direkt vom Gartenhof erschlossen, OG über Laubengang auf Nordseite, Lastenaufzug fehlt; B21/2.2 seitlicher TH-Zugang, hofseitige Laubengangerschließung, 3-Zi-Whg widersprechen Lärmvorgaben
Barrierefreiheit	-	▼ EG-Wohnungen in B2.3 nicht barrierefrei
Grundrissqualität Gewerbe	-	▼ B2.1 funktional, B2.1 durch mittig liegendes TH Nutzung eingeschränkt - Nebenräume mittig angeordnet, keine Hofzugänge in B2.2
Grundrissqualität Wohnen	--	▼ B2.1/2.2: Laubengangerschließung ohne Privatheit zum Hof, str.-seitig lärmbelastet (oft Schlafen), Belichtung durch verglaste Loggien & Laubengang eingeschränkt, Maisonette nur 1 Raum im DG, Grundrisse fragwürdig: B2.3 direkte Erschließung durch die Küche
Wohnungsschlüssel	+	▲ 2.1 + 2.2: Wohnungsschlüssel in Ordnung; 2.3: Anteil kleiner WE (1 - 2 Zi) deutlich zu hoch, grundsätzlich heilbar, aber Sinnhaftigkeit Laubengangerschließung dann fragwürdig
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	-	➡ F-Stpl vor 2.3 über gesamte Gebäudelänge fragwürdig, in UG 2.3 als Doppelöparkler, Müll verteilt auf alle Keller mit Aufzug in Scharnier, keine Verbindung zu 3.1 dargestellt, lange Wege zum Lastenaufzug
Regenwasser - Flachdachbereiche	++	▲ PV und Retentionsflächen sind dargestellt (plus Sonnenterrasse aufdach)



Die straßenseitige Bebauung teilt sich in zwei differenzierte Baukörper, die durch unterschiedliche Proportionen sowie versetzte Geschoss-, Trauf- und Firsthöhen als unabhängige Gebäude ablesbar sind. Das nördliche Gebäude erhält zudem eine Tordurchfahrt zum Stadthof. Der Baukörper des Gartenhauses wird durch seine beiden Eingänge und die Balkonzonen gegliedert. Durch gemeinsame Gestaltungsmerkmale wie die Dreigliederung der Fassaden und eine aufeinander abgestimmte Farbgebung bilden die eigenständigen Gebäude zugleich ein Ensemble.



6007

6007

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	-	305m ² unter Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGFr)	-	2.496 €/m ² BGFr, 27% über Vorgabe
Rohbau	↓	Holzanteil, RC-Beton
Fassade	→	liegt im Erwartungsbereich
TGA	→	liegt im Erwartungsbereich

▲ Bewertung durch die Sachverständigen

Baukörper / Kubatur: Zwei differenzierte Baukörper an der Jüdenstr., versetzte Geschoss-, Trauf- u. Firsthöhen, gemeinsame Gestaltungsmerkmale: lebendige Gliederung der Fassaden, aufeinander abgestimmte Farbgebung, Dachausbildung, schräge Dachränder.
B2.1: 6 Geschosse + SG, TH: 20,54m, FH: 27 m // GH: EG: 5,39m // OGs: 3,1m.
B2.2: 6 Geschosse + SG, TH 20,54m, FH: 26m // GH: 5,04m, OGs: 3,1m.
B2.3: 4 Geschosse, Flachdach, H: 13,80m/14,5m im Bereich der Balkone nach S // GH: EG: 3,96 m bzw. 3,06m, OGs: 3,06m.

Fassaden / Adressbildung: **B2.1 u. B2.2:** Lochfassaden, „bewegte Dachlandschaften aus Zinkblech in leicht grünlichem Farbton, Dachgauben, unterschiedl. Natursteinsockel in Höhe und Farbe, lebendige Schaufensterfassade im EG.
B2.1: zentraler Hauseingang, seitlich breite Tordurchfahrt, kein Erker, jedoch Betonung der 2 Achsen über Durchfahrt durch Farbgebung u. oberen Abschluss zum Dach // TRH-Fenster in quadratischem Format // OGs: einheitl. Lochfassade, warme sand- und ockerfarbene, strukturierter Putz, Fenster aus recyceltem Kunststoff, im EG Holz // BRH 0,3m, Metallstabgeländer.
B2.2: 1.OG mit versetzten niedrigeren Fenstern, BRH: 0,8m // danach einheitl. Fassadenraster mit nach oben größer werdenden äußeren Leibungsrahmen, BRH: 0,3m // ab 1. OG strukturierter Putz, gebrochene Weiß- und Grautöne, Fenster mit Vorsatzschalen aus eloxiertem Alu // Dachrand z. T. über Fenster 5.OG geführt.
B2.3: offene Loggien zum Stadthof, Fassade aus Backstein, im Bereich der Loggien in dunklem, bräunlich-roten Farbton // Gartenseite gegliedert durch Eingänge u. Balkone, strukturierte sandfarbener Putz, Balkone u. Loggien mit massiven Brüstungen und Backsteinverkleidung in einheitl. Farbton, Sockel in Eingangsbereichen Naturstein // BRH Gartenhof: 0,5m, Stadthof: 0,45 – 0,75m.

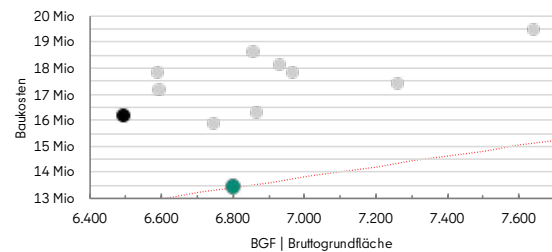
▲ Text der Vorprüfung

6007



▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben

	WE	WFL	Anteil an	WE	
	Anzahl	[m²]	WFL	Größe [m²]	Ø Förderfähig
1 Zi.	2	85 m²	2%	43 m²	40 m²
2 Zi.	39	1.915 m²	54%	49 m²	54 m²
3 Zi.	8	562 m²	16%	70 m²	70 m²
4 Zi.	12	955 m²	27%	80 m²	82 m²
5 Zi.					93 m²
Gesamt	61	3.517 m²	100%		



Kennwerte	Soll	IST		Soll	IST
BGF	6.800 m²	6.495 m²	○	EUR Gesamt	13,4 Mio 16,21 Mio ▲
BRI		21.322 m³		EUR/m² BGF	1.971 2.496 ▲
MFL Gesamt		3.767 m²		MFL/BGF Ges.	0,58
MFL Wohnen		3.517 m²		MFL W/BGF	0,75 0,70 ▽
MFL Gewerbe		250 m²		MFL GEW/BGF	0,85 0,58 ▼

▲ Kennwerte und Tabellen



▲ Ansicht Jüdenstraße

6007



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG 1 Wohnen



▲ Grundriss EG

6007

Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt: B2.1: TRH (Aufzug nicht in Schleuse), EG: Gewerbe/Kultur, durchgesteckt, WC/Küche hofseitig, LH: 4,25m // OGs: verglaste straßenseitige Erschließungsloggia mit integrierter Sitzbank als 3-Spänner, 2- bis 3-Zi-Whg, Küchen in Whg-Tiefe, LH: 2,65m, hofseitig Balkone // DG: Erschließung gem B2.1, jedoch 2-Spänner, 2- u. 3-Zi-Whg, LH: zum Hof 3,4m, Terrassen.

B2.2: TRH (Aufzug nicht in Schleuse), EG: Gewerbe/Kultur, analog zu B2.1, LH: 4,45m // OGs: analog zu B2.1, jedoch Loggia leicht zur Straße gebogen, 4-Spänner, 2- bis 3-Zi-Whg, Küchen in Whg-Tiefe, LH: 2,65m // DG: Erschl. analog zu B2.1, 3- u. 4-Zi-Whg, DT.

B2.3: zwei Hauseingänge vom Gartenhof, Aufzug als Durchlader, alle LH: 2,71m // EG: Erschließung über offene Loggia zum Stadthof, jeweils 2-Spänner, Hochparterre, +0,9m, 1-Zi- bis 4-Zi-Whg., durchgesteckt mit Terrassen zum Gartenhof // RG: analog zu EG, jedoch jeweils 3-Spänner, 2-Zi bis 3-Zi-Whg, durchgesteckt mit Loggien zum Gartenhof // Abstellräume für Kiwa etc. in Eingangsbereichen, Velo-Stp. im Osten von B2.3 // UG unter allen Häusern: B2.1: Velo-Stp. (Doppelparker erforderlich) u. Mieterkeller, auch in B2.2 // B2.3: Müll mit Anbindung an Aufzüge.

Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: EG als Betontisch/Stützen mit direktem Lastabtrag // OGs: tragende monolithische AW, hochdämmender Hochlochziegeln, d: 0,42 m, innen und außen verputzt, Dach mit Zinkblechdeckung // keine Verbundwerkstoffe, Vorfertigung von einheitl. Bauteilen z.B Loggien Treppen, Bädern, sichtbare Brettschichtholzdecken // Fernwärme, alternativ Luft-Wärmepumpe, PV, weitere ausführliche Vorschläge zu Themen: Warmwassererzeugung, Stromverbrauch, Lüftung, Wärmerückgewinnung, extensive Dachbegrünung.



▲ Querschnitt B2.1 mit Ansicht B2.3 (Stadthof, Ausschnitt)



▲ Querschnitt B2.3 mit Hofansichten B2.1 und B2.2

6007



▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN)



▲ Querschnitt B2.2 mit Ansicht B2.3 (Gartenhof)

6007

TGA & Konstruktion

WBM

Zusammenfassung	+	▲	gut durchdachte Aspekte nachhaltiger Planung mit Konzepten für das Einfache Bauen
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	+	▲	hochgedämmte Ziegel 42 cm als tragende Konstruktion, hier ist auf Lastabtrag und mögliche Unterzüge (Wärmebrücken) zu achten
Komplexität / Funktionalität	+	▲	Lastabtrag derzeit über Fassaden vorgesehen für leichte Dämmsteine ungeschickt, ließe sich aber ändern um tragenden Wandschotten bei vertretbaren Spannweiten
Flexibilität	++		B2.3 zwei Treppenhäuser mit Außengang ermögliche flexible Grundrissentwicklung.
Technische Umsetzbarkeit	++		BSH Decken mit geeigneter Spannweite, teilweise elementierte Bauweise für kurze Bauzeit, TGA konzept mit Wärmepumpe und Pufferspeicher, Abluft mit Wärmerückgewinnung, Gewerbe Lüftung mit WRG
Einfach Bauen	+		nachhaltige Materialien, monolithische Fassade aus Dämmziegeln, PV flächendeckend erzeugt zusätzlichen Strom

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht

Baugrenzen, Baulinien	++		
Gebäudehöhen (TH, StaffelG)	++		2.1, 2.2, 2.3 i.O.
Dachformen	++		
Lärmschutz (Wohnungsansichtung, Freisitze)	+	▲	Lärmschutz im Bereich 2.2 über Eck nicht zulässig; sonst Grundrisse i.O.
Abstandsflächen	-	▲	2.3 südwestliche Ecke kritisch
Geschossigkeit	++		i.O.

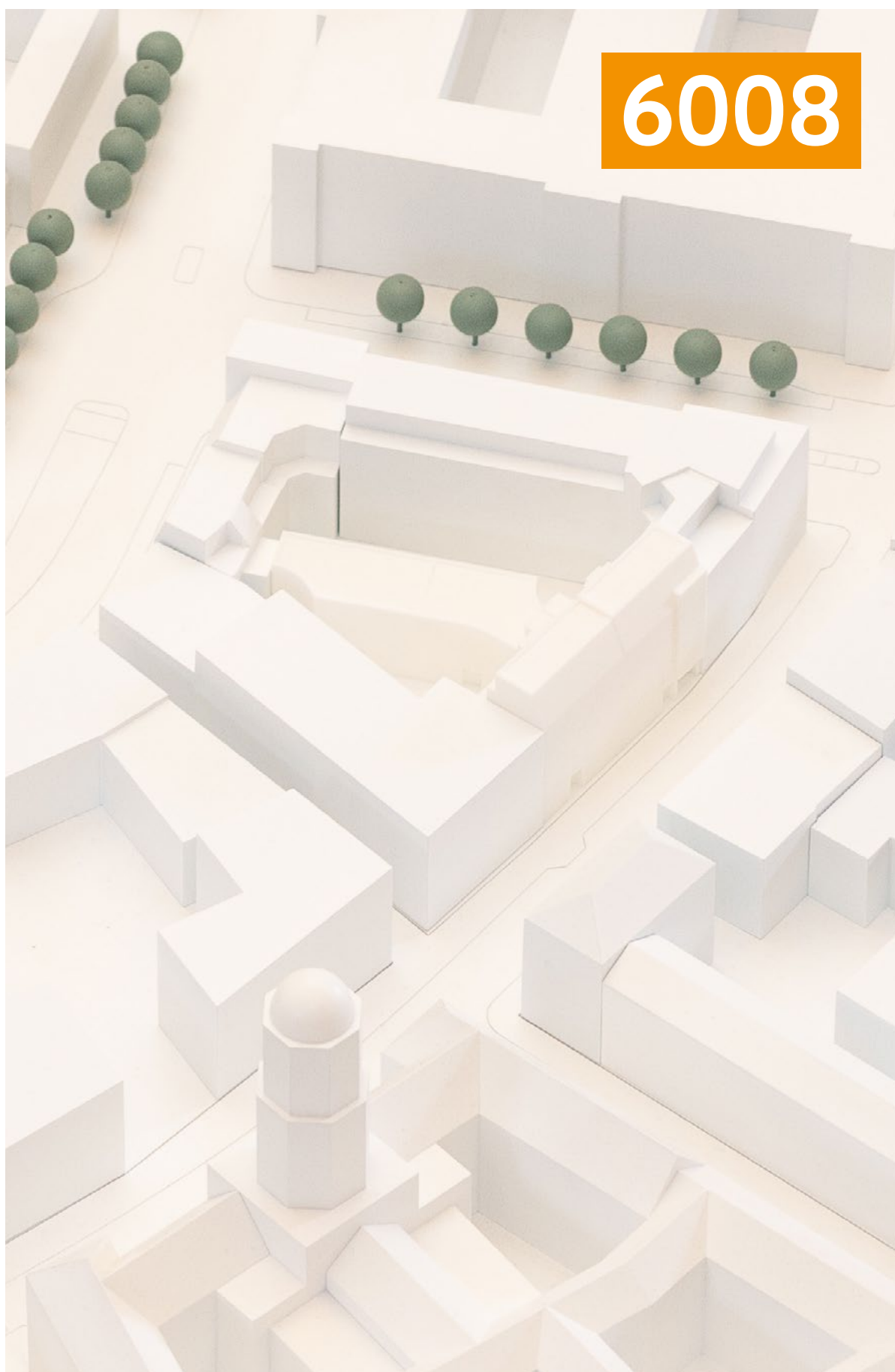
Funktionalität, Nutzungsverteilung

WBM

Zusammenfassung	++	▲	insg. Sehr guter Entwurf, Optimierungen bei Wohnungsschlüssel und Funktionsflächen erforderlich,
Funktionalität der Inneren Erschließung	++	➡	B2.1/2.2: Loggien als Teil der Erschließung, B2.3 nur 2 TH aber sehr flächenintensiv (gr. Foyer, KiWaStpl.) nur für 2-Spanner, durchgesteckte TH in B2.1/2.2 mit Zugängen zum Hof; Durchfahrt etwas zu schmal
Barrierefreiheit	++	↑	hinsichtlich Erschließung 100%-tig gegeben
Grundrissqualität Gewerbe	++	↑	nicht teilbar, aber gut nutzbar, eigene Eingänge - jedoch etwas komisch angeordnet - lieber ein großer als zwei kleine
Grundrissqualität Wohnen	++	▲	B2.3 durchgesteckte Whg., EG-Whg direkter Zugang in Gartenhof; B2.1/2.2 tw. schlecht belichtete Wohn-/Essbereiche und schmale Küchen, dafür aber Einhaltung Lärmvorgaben
Wohnungsschlüssel	+	▲	2.1 + 2.2: Wohnungsschlüssel insg gut, etwas hoher Anteil an 4-Zi WE, 2.3: Anzahl an keinen WE (1.5 / 2 Zi WE) etwas zu hoch, aber heilbar
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	+	➡	F-StPl. in Scharnier im EG und in UG 2.1, Anzahl nur bei Doppelparkern erreichbar, Erreichbarkeit eingeschränkt, Müll komplett in UG 2.3 einschl. Aufzüge, Verbindung zu 3.1 nicht dargestellt aber möglich
Regenwasser - Flachdachbereiche	+	▲	Retentionsschicht und PV beschrieben/dargestellt



**Vier Häuser für den Molkemarkt:
Zwei Stadthäuser beleben in
klassischer Kleinteiligkeit den
Straßenraum, zwei Hofhäuser weiten
mit ihren prägnanten Ausschnitten die
Höfe und schaffen charaktervolle
Block-Binnenräume.**



6008

6008

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	+	131m ² über Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGFr)	-	2.616 €/m ² BGFr, 33% über Vorgabe
Rohbau	↓	Rundungen, RC-Beton, Balkonanteil
Fassade	↓	Rundungen, Anteil Absurzsicherungen
TGA	↓	Bauteilaktivierung

▲ Bewertung durch die Sachverständigen

Baukörper / Kubatur: 2 Stadthäuser und 2 Hofhäuser // B2.1/2: Die beiden 6-geschossigen Stadthäuser mit jeweils 2-geschossigen Dächern // Über einheitlich hoher Sockelzone ist die Geschosshöhe leicht unterschiedlich.

B2.1: EG 5,0 m/OG 3,2 m, TH 21,25/FH 28,40 m.

B2.2: EG 5,0 m/OG 3,1 m, TH 21,50/FH 27,60 m.

Dachgeschosse zweifach gestaffelt mit Nutzung als Terrassen // Flachdachbereiche der Berliner Dächer mit PV // Durchgang vom Stadthof zum Gartenhof mit 5 Geschossen überbaut // Im Grundriss geschlossene westl. Brandwand in Ansicht nicht korrekt dargestellt.

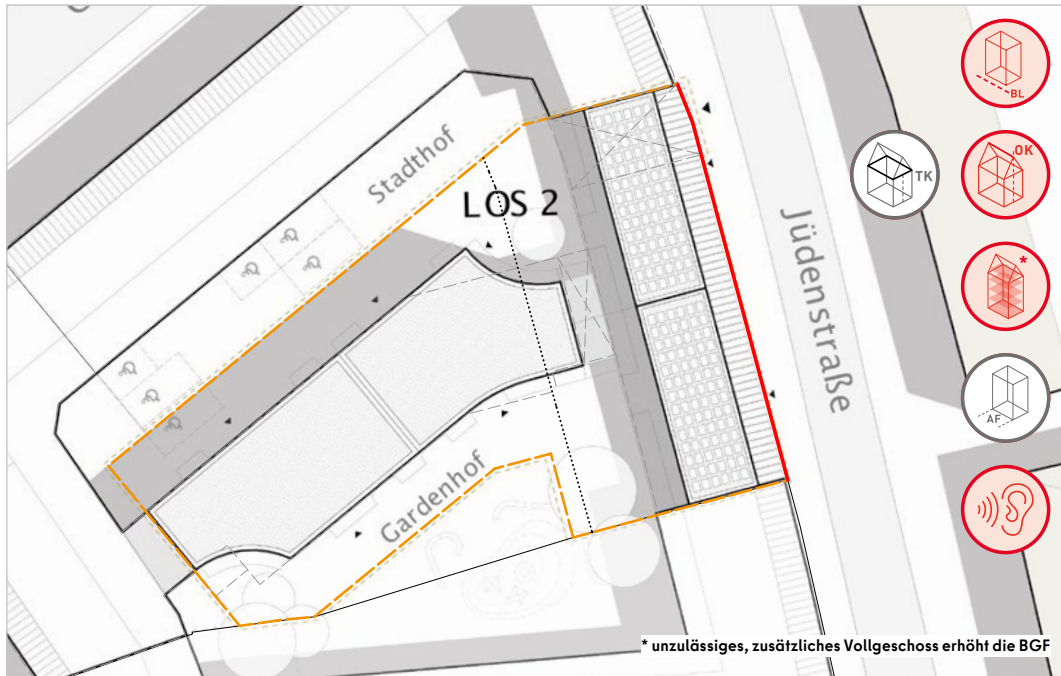
B2.3: EG 3,7 m/OG 3,1 m, TH 14,50 m // Zwei 4-geschossige Hofgebäude an den Enden mit charakteristischem Viertelkreisausschnitt, dadurch NO-Ecke im Stadthof und SW-Ecke im Gartenhof räumlich aufweitet, Abweichung zur vorgegebenen Gebäude-lage // Von S mit Zugang auf Gartenebene erschlossen // Über Aufzüge erreicht man die höhergelegenen Wohnungszugänge und TRH // Fahrradraum und Lastenaufzug am östlichen Durchgang.

Fassaden / Adressbildung: Gebäude als ruhige Stadtbausteine im Blockrand konzipiert, die vor allem durch die Hofdurchfahrt zum Stadthof mit darüberliegendem Erker und die großflächig verglasten und tief eingeschnittenen Eingangstüren nach außen in Erscheinung treten.

Subtil differenziert gestaltete Straßenfassaden // Stringent geplante Fassaden mit unterschiedlicher Materialität und Farbigkeit // Sockelzone mit Naturstein verblendet, OGs mit Putzfassade // Beide Eingänge großflächig verglast und als geradlinige Hofdurchgänge konzipiert // Offene Loggien jeweils über den Eingängen // Bodentiefe Fenster der Wohnungen mit außenliegenden Stahl-Geländern, sowie Raffstores // Fenster in den straßenseitigen metallgedeckten Steildächern als Dachflächenfenster // Straßenfassade B2.1 durch Hofdurchfahrt und darüberliegenden Erker charakterisiert // B2.2 geschossweise durch horizontale Gesimsbänder gegliedert // Hofseitig leichte, vielfältige Fassade mit verglasten Er-schließungswintergärten und Loggien.

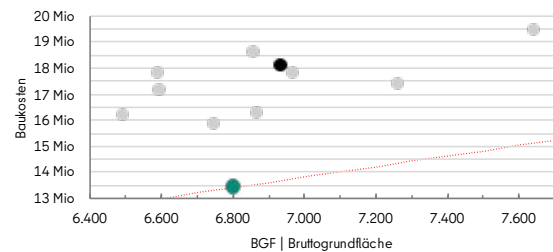
▲ Text der Vorprüfung

6008



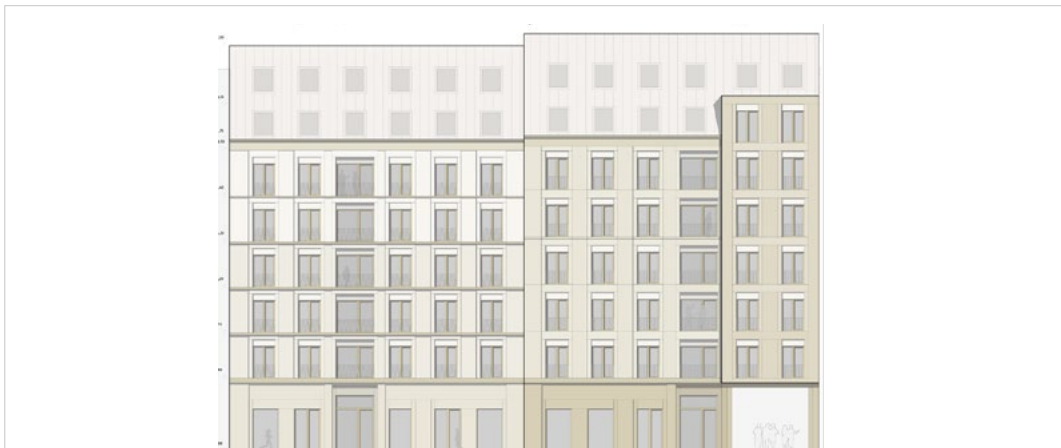
▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben

	WE Anzahl	WFL [m ²]	Anteil an WFL	WE Größe [m ²]	Ø Förderfähig
1 Zi.	1	33 m ²	1%	33 m ²	40 m ²
2 Zi.	28	1.488 m ²	37%	53 m ²	54 m ²
3 Zi.	27	1.941 m ²	49%	72 m ²	70 m ²
4 Zi.	4	322 m ²	8%	80 m ²	82 m ²
5 Zi.	2	203 m ²	5%	102 m ²	93 m ²
Gesamt	62	3.987 m²	100%		



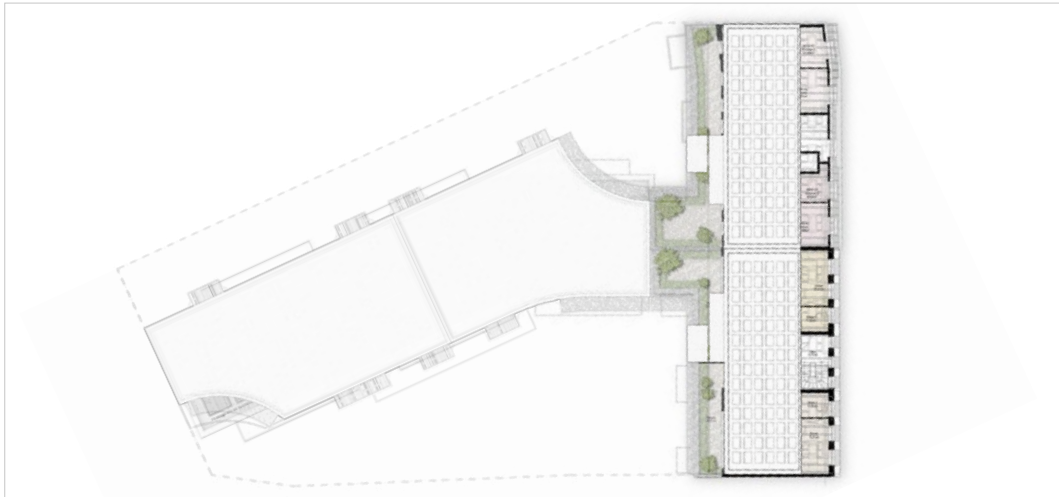
Kennwerte	Soll	IST		Soll	IST
BGF	6.800 m ²	6.931 m²	○	EUR Gesamt	13,4 Mio 18,13 Mio ▲
BRI		23.309 m³		EUR/m² BGF	1.971 2.616 ▲
MFL Gesamt		4.231 m²		MFL/BGF Ges.	0,61
MFL Wohnen		3.987 m ²		MFL W/BGF	0,75 ○
MFL Gewerbe		244 m ²		MFL GEW/BGF	0,85 0,58 ▼

▲ Kennwerte und Tabellen



▲ Ansicht Judenstraße

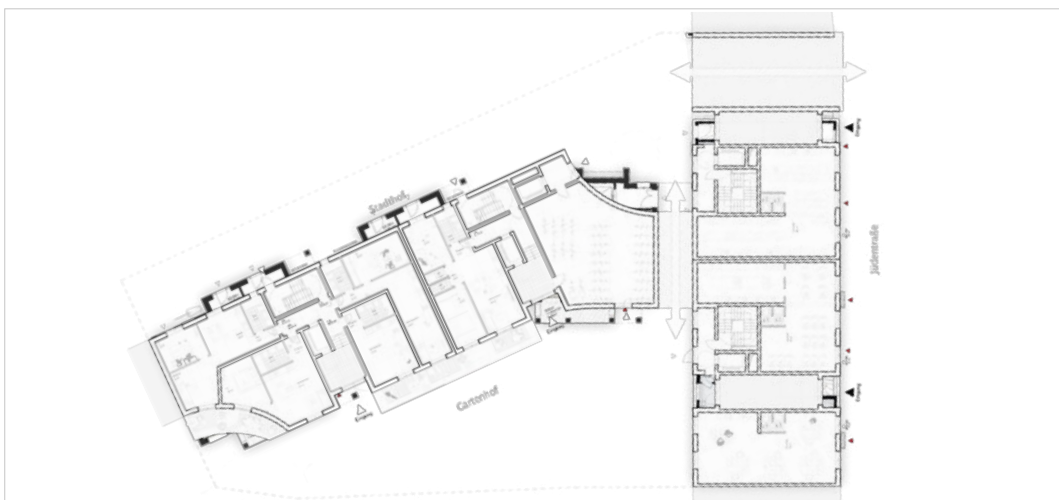
6008



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG 1 Wohnen



▲ Grundriss EG

6008

Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt: B2.1/2:

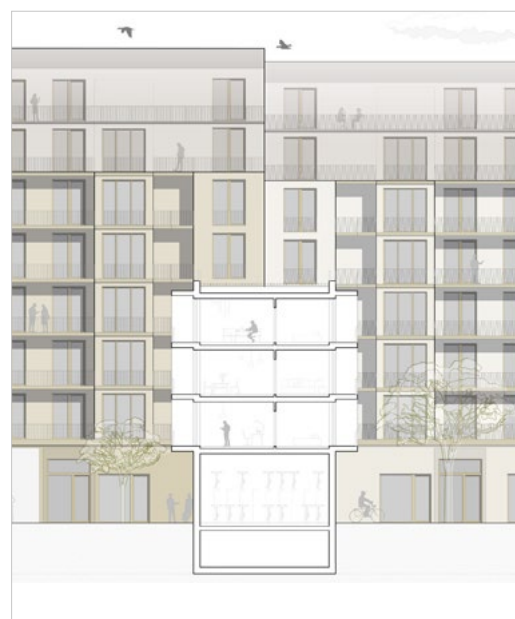
Durchmischung Wohnungsgrößen je Aufgang // Alle Wohnungen über hofseitige Loggien erschlossen, jeweils Mittelwohnungen zusätzlich mit Loggia zur Straße (ohne Verglasung) // Schlafräume meist zur Straße orientiert // DG-Wohnungen als Maisonette-wohnungen, obere Ebene mit Aufenthaltsräumen OKFF > 22 m ohne Zugang zum TRH.

B2.3: Westl. Gebäude als 4-Spanner mit 2-Zi-Whg., östl. Gebäude als 3-Spanner mit 2- und 3-Zi-Whg. // Gartenhauswohnungen mit Balkonen zu Stadt- und Gartenhof, teilweise 2 Balkone/Whg. // Aufzüge öffnen zu den TRH-Vorräumen // Alle Wohnungen, außer DG-Maisonettes, barrierefrei // UG mit Technikräumen in B2.1/2 und Fahrradraum an Schnittstelle B2.1/2/3, Müll in B2.3 mit Anbindung an B3 und Zugang zum Lastenaufzug. Alle TRH durchgesteckt, sie verbinden Straße und Hof, sowie Garten- und Stadthof // Lage TRH Stadthäuser auf Hofseite, Gartenhäuser am Stadthof // Barrierefreier Zugang EG Stadthäuser erschwert, da durch die Durchgänge und Eingang TRH vom Hof (3 Türen) // Drei Gewerbeeinheiten direkt von der Judenstraße aus erschlossen.

Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: Stahlbetonkonstruktion UG/EG // Gemauerte Außenwände mit WDVS in den Obergeschossen // Dächer Stadthäuser als Holzkonstruktion mit Metalldeckung, Flachdachbereiche mit PV // Flachdach Gartenhäuser begrünt als Retentionsdächer // Betonfertigteile als thermisch getrennte Konstruktion für Balkone und Loggien. Ziegel, Beton, Wärmedämmverbundsystem werden durch effektiven und damit sparsamen Einsatz und mögliche Recyclinganteile nachhaltig genutzt // Dächer als gedämmte Holzkonstruktionen mit Blechdeckung // Flachdächer als begrünte Retentionsdächer teilweise mit PV // Natürliche Lüftung // Betondecken mit optionaler Bauteilaktivierung zum Kühlen und Heizen.



▲ Querschnitt B2.1 mit Ansicht B2.3 (Stadthof, Ausschnitt)



▲ Querschnitt B2.3 mit Hofansichten B2.1 und B2.2

6008



▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN)



▲ Querschnitt B2.2 mit Ansicht B2.3 (Gartenhof)

6008

TGA & Konstruktion

WBM

Zusammenfassung	+	▲	konventionelles Gebäude, gutes Erschließungskonzept für lange Nutzbarkeit, TGA Konzept schlüssig
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	+		WP zur Wärmeerzeugung PV Dach vollflächig zur Eigenstromversorgung, WDSV Ziegelfassade
Komplexität / Funktionalität	+		STB Decken mit Ziegelmauerwerk, Fassaden aus Ziegelmauerwerk mit Vollwärmeschutz, klare Tragstruktur in allen Gebäudeteilen
Flexibilität	++		B2.3 zwei Treppenhäuser als Dreispänner möglich, gute Flexibilität zur Grundrissentwicklung, B*1.+2 als Gangerschließung ebenfalls geeignet für unterschiedliche Grundrissgestaltung
Technische Umsetzbarkeit	+		B2.1+2 Bauteilaktivierung in Betondecken, Wärmepumpen als Energiequelle, B2.3 mit FB Heizung wäre auch als Bauteilaktivierung möglich
Einfach Bauen	+	▲	1. WDVS auf Ziegelmauerwerk nicht nachhaltig, Umplanung mit Dämmziegeln unproblematisch, 2. Niedertemperaturheizung für WP als Energiequelle geeignet, FB Heizung in B2.3 wenig flexibel

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht

Baugrenzen, Baulinien	+		2.1 geringfügige Überschreitung der Baulinie bei Erker: bedarf Ausnahmegenehmigung
Gebäudehöhen (TH, StaffelG)	-	▲	2.1 zu hoch (28,40 m); 2.2 zu hoch (27,60 m); 2.3 i.O.
Dachformen	++		
Lärmschutz (Wohnungsausrichtung, Freisitze)	-		Grundrisse stoßen gegen TF 5.3; heilbar über Grundrissänderung; nicht verglaste Loggien
Abstandsflächen	+		2.1 Erkerkante wirft Abstandsflächen auf Jüdenstraße; sonst i.O.
Geschossigkeit	-	▲	2.1, 2.2: 8 Vollgeschosse (max. 7): Nachweis über Nichtvollgeschoss der 8. Etage

Funktionalität, Nutzungsverteilung

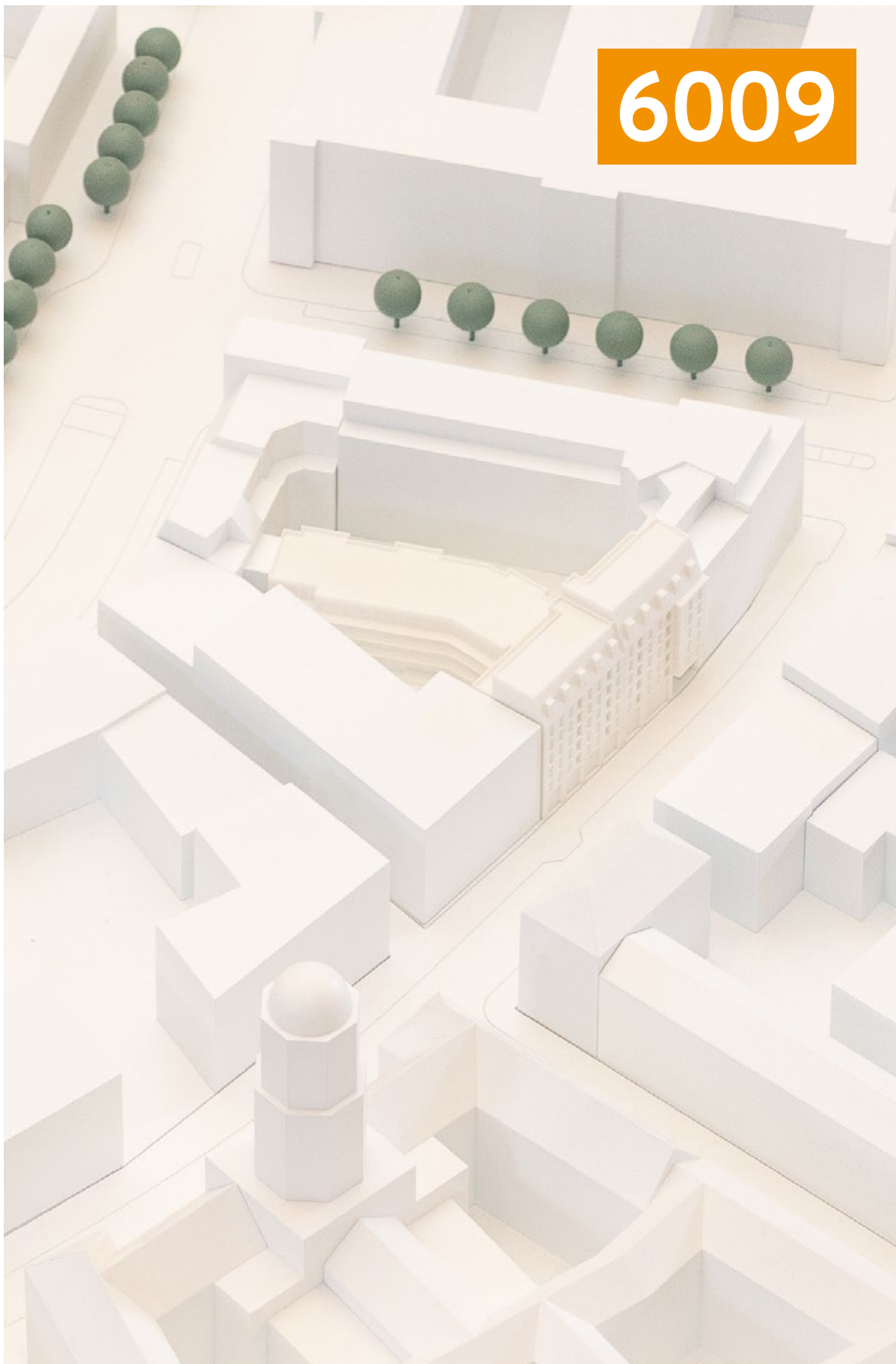
WBM

Zusammenfassung	--	▼	hoher Anteil Grundrisse Wohnen nicht genehmigungsfähig, da lärmexponiert, zur teilweise heilbar; Grundrisse Wohnen zum Teil schwierig (schlauchig)
Funktionalität der Inneren Erschließung	--	▼	B2.1/2.2 großzügige Durchgänge, aber nur indirekte hofseitige Erreichbarkeit der TH-Kerne, Erschließung aller Whg von hinten, alle 3-Zi-Whg widersprechen Lärmvorgaben; B2.3 zwei funktionale TH
Barrierefreiheit	-	▼	bzgl. der Erschließung gegeben, in B2.1/2.2 nur durch viele Türen
Grundrissqualität Gewerbe	+	➡	mittig liegende WC-Kerne schränken Nutzbarkeit ein, nur 1 Hofzugang dargestellt
Grundrissqualität Wohnen	--	↓	B2.1/2.2: fast alle straßenseitigen Whg lärmbelastet; große Maisonette-Whg in Dach mit Einhaltung Lärm, B2.3: funktionale, durchgesteckte Whg mit 2 Balkonen
Wohnungsschlüssel	-	↑	2.1 + 2.2: Wohnungsschlüssel gut; 2.3: zu hoher Anteil an 1,5 / 2-Zi WE (heilbar)
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	+	➡	Kurzzeit-Fahrradstellplätze als Doppelparker vom Gartenhof zugänglich, Anzahl ausreichend. Müllfläche zu klein (261 statt 339m ²), aber erweiterbar, Anbindung zu B3.1 und Lastenaufzüge vorhanden
Regenwasser - Flachdachbereiche	-	➡	Retention ohne PV auf B2.3, nur intensiv begrüntes Dach und PV auf B2.1, B2.2

▲ Bewertungen durch die Sachverständigen



Der Entwurf vereint Tor-, Stadt- und Gartenhaus zu einem differenzierten Ensemble, das sich sensibel in den Stadtraum und den historischen Kontext einfügt. Er überzeugt durch architektonische Klarheit, soziale Qualität und nachhaltige Bauweise, schafft lebendige Nutzungen sowie zukunftsfähige und inklusive Lebensräume.



6009

6009

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	+	462m ² über Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGFr)	-	2.396 €/m ² BGFr, 22% über Vorgabe
Rohbau	▼	CO2-reduzierter Beton
Fassade	↓	Alu-Fenster, Einkerbungen an Öffnungen
TGA	→	liegt im Erwartungsbereich

▲ Bewertung durch die Sachverständigen

Baukörper / Kubatur: „Torhaus, Stadthaus, Gartenhaus“ mit gleichen Materialien u. Fensterelementen, Differenzierung durch unterschiedliche GH, bewegter Sockel, Traufkanten u. Firsthöhen.

B2.1: Torhaus, 6 Geschosse + 2 Dachetagen, TH: 21,5m, FH: 28m (über 27m), straßenseitiges Schrägdach mit Dachgauben, hohe Attika, Erker bis zur Traufe über Durchfahrt: hofseitig DG als 2-geschoss. Staffel mit Dachterrasse und Wendeltreppe // GH: EG: 5,9m, OGs: 3,1m, DG: Maisonette mit Galerie, einläufiger Treppe, Ebene 1: GH: 2,65m, Ebene 2: 2,8m // OK FFB über 22m.

B2.2: Stadthaus, 6 Geschoss + 2 Dachetagen // TH: 20,6m, FH: 26m // straßenseitiges Schrägdach mit Dachgauben // GH: EG 5m, OGs: 3,1m // DG: Maisonette mit Galerie, einläufiger Treppe, Ebene 1: GH: 2,65m, Ebene 2: 2,8m, OK FFB über 22m.

B2.3: TH 14,5m, Flachdach, Gliederung Stadthof durch Hervortreten von drei TRH, Gartenhof mit klarer Gebäudekante und Balkonbändern, im EG Hochparterre, +0,6m mit // EG: GH zum Stadthof: 4,6m, zum Gartenhof 3,7m, OGs // GH: 3,1m.

Fassaden / Adressbildung: Dreigliedrige Fassade, straßen- u. hofseitiger Naturstein-Sockel in flachen Formaten, Betonfertigelementen im Sturzbereich, Spritzwasserzone farblich angepasst // OGs einheitl. Putz-Lochfassade, straßenseitig vertikal gegliedert durch verglaste Loggien, Differenzierung durch leichte farbliche Nuancen, Farbtöne orientiert an den Abstufungen weiß, gelb, beige, sand und ocker // bodentiefe Fenster in einheitl. Geometrie u. Raster mit angeschrägten Laibungen, kupferfarbene Metallgitter, lt. Verfasser unterschiedl. detaillierte Fassadenelemente // Ziegeldächer mit unterschiedl. Abschluss für PV, außenliegenden Sonnenschutz an S- u. Westfassaden // hofseitige Fassaden bewusst einfacher

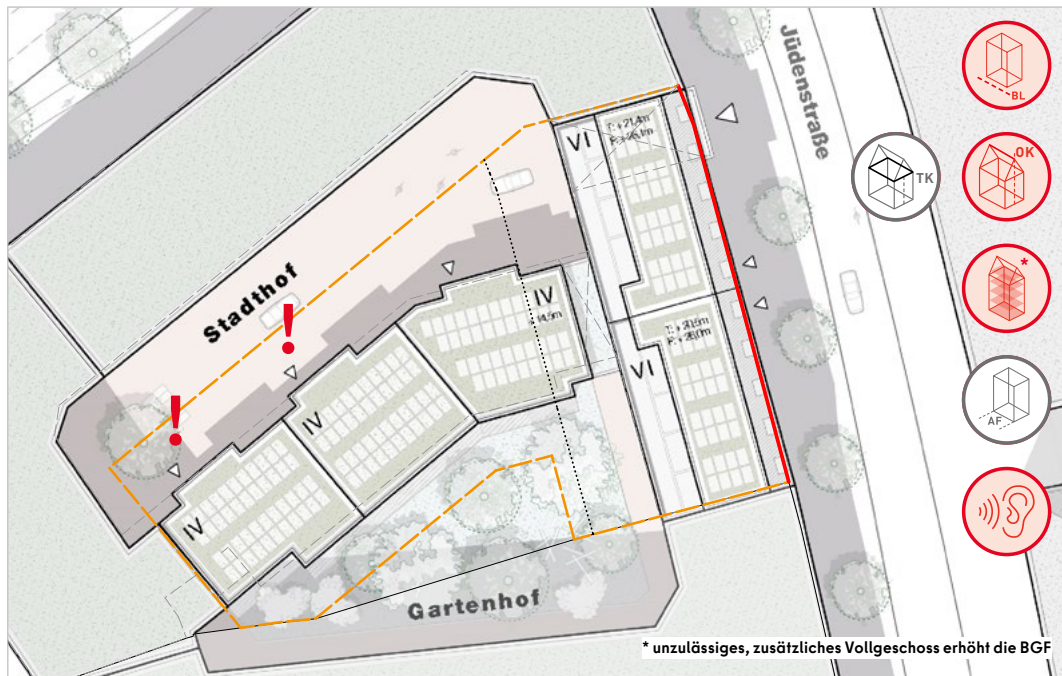
B2.1: 2-achsiger Erker an nördl. Gebäudeende zur Betonung der Durchfahrt, großes Schaufenster, hoher, verglaster Hauseingang im S.

B2.2: etwas niedrigerer Hauseingang direkt benachbart an Schnittstelle zu B2.2.

B2.3: Adressbildung über Durchfahrt mit 3 Hauseingängen am Stadthof ohne Anbindung an den Gartenhof // Wohnspange einheitl. gegliedert in 3 Häuser durch vorspringende TRH, große geschlossene Wandflächen, EG mit Schaufenstern // zum Gartenhof Hochparterre mit Terrassen // OGs mit durchgängigen Balkonbändern.

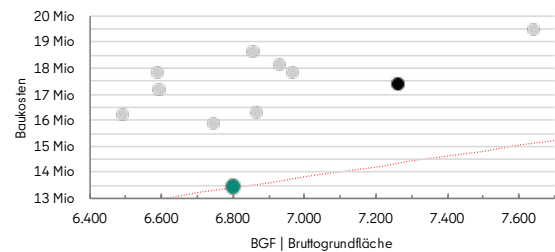
▲ Text der Vorprüfung

6009



▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben

	WE Anzahl	WFL [m ²]	Anteil an WFL	WE Größe [m ²]	
				Ø	Förderfähig
1 Zi.	10	407 m ²	10%	41 m ²	40 m ²
2 Zi.	38	1.940 m ²	48%	51 m ²	54 m ²
3 Zi.	21	1.426 m ²	35%	68 m ²	70 m ²
4 Zi.	1	82 m ²	2%	82 m ²	82 m ²
5 Zi.	2	180 m ²	4%	90 m ²	93 m ²
Gesamt	72	4.035 m²	100%		



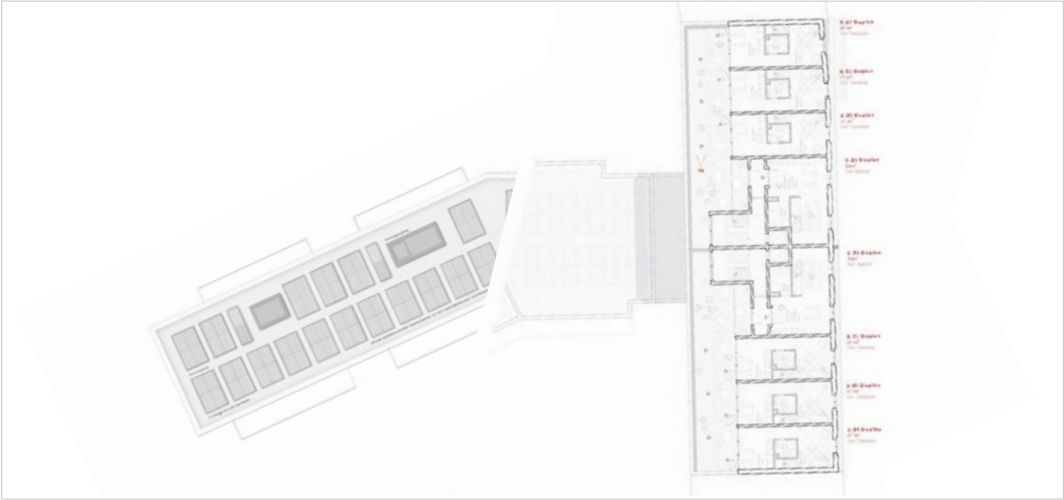
Kennwerte	Soll	IST		Soll	IST
BGF	6.800 m ²	7.262 m²	△	EUR Gesamt	13,4 Mio 17,40 Mio ▲
BRI		24.730 m³		EUR/m² BGF	1.971 2.396 ▲
FL Gesamt		4.330 m²		MFL/BGF Ges.	0,60
FL Wohnen		4.035 m ²		MFL W/BGF	0,75 ○
FL Gewerbe		295 m ²		MFL GEW/BGF	0,85 ◀

▲ Kennwerte und Tabellen



▲ Ansicht Judenstraße

6009



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG 1 Wohnen



▲ Grundriss EG

6009

Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt: B2.1 u. B2.2: Grundrisse z. Teil spiegelsymmetrisch.

B2.1: Foyer, S-TRH, Hofdurchgang in Passage zu B2.3 // 1 x Gewerbe, hofseitig Nebenräume // LH: 5,19m // RG: Mittelflüß als 4-Spänner mit 1,5 bis 3-Zi-Whg, große Whg durchgesteckt // straßenseitig verglaste Loggien zwischen Wohn- und Schlafzimmer auch als Lärmschutz, da ausschl. zur Straße orientiert // weitere Whg zum Hof mit hofseitigen Loggien // LH 2,7m // DG: 2-geschossige 2-Zi-Whg als „Penthouse“, große hofseitige Verglasungen mit Dachterrassen, hoher Raum zur Straße (LH 4,8m, unten: 2,47m, oben 2,41m).

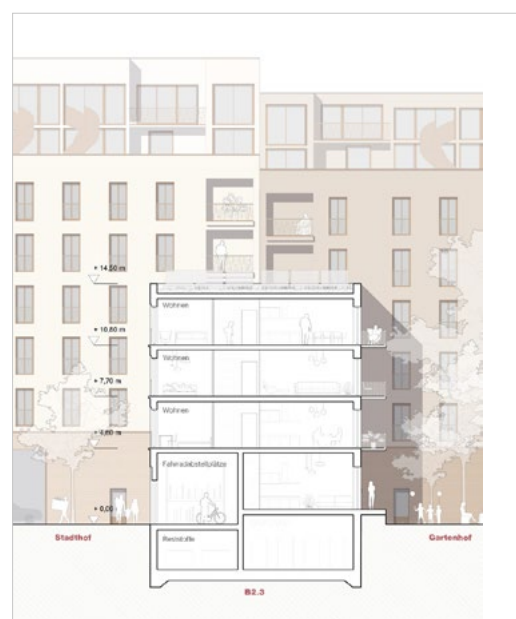
B2.2: Eingang u. Erschließungs-/Grundrissstruktur tlw. spiegelsymmetrisch mit B2.1 // teilbare Gewerbeeinheit, Nebenraumschiene hofseitig, LH: 4,19m // OGs und DG analog zu B2.1 aufgebaut.

B2.3: EG: Nebenraumschiene mit Velo-Stp/Müll zum Gewerbehof, LH 4,2m // Wohnen zum Gartenhof, Hochparterre, 4- bis 5-Zi-Whg, LH: 2,7m // OGs je Aufgang 2- bzw. mittig 3-Spänner, 2- u. 3-Zi-Whg, tlw. durchgesteckt // alle Häuser unterkellert, GH: 2,7m.

Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: Außenwände aus selbsttragendem, einschaligem Mauerwerk/ Poroton-Hochlochziegel, Aussteifung über Stb-Kerne mit CO₂-reduziertem Beton // massive Flurwand u. Brandwände, Trennwände Innen als Leichtbauwände, Wohnungstrennwände aus Lehmbausteinen, einheitl. Fensterelemente, Wohngeschosse mit einheitl. LH, tlw. standardisierte Bäder/Küchen // Fernwärme, PV, extensive Dachbegrünung, Regenwasserretention, Zisternen, lt. Verfasser Mindeststandard BEG Effizienzhaus EH 55.



▲ Querschnitt B2.1 mit Ansicht B2.3 (Stadthof, Ausschnitt)

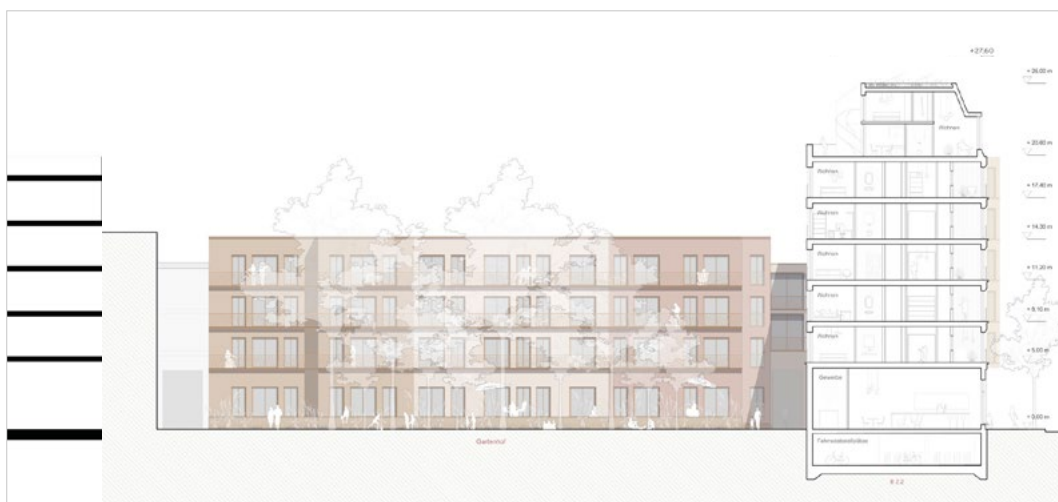


▲ Querschnitt B2.3 mit Hofansichten B2.1 und B2.2

6009



▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN)



▲ Querschnitt B2.2 mit Ansicht B2.3 (Gartenhof)

6009

TGA & Konstruktion

WBM

Zusammenfassung	-	▼	konstruktive Fehlerscheidungen machen umfangreiche Anpassungen notwendig
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	+		Fassaden aus 36,5 cm Mauerwerk mit Installationsebene und ausreichend großer PV Anlage erfüllen die Anforderungen
Komplexität / Funktionalität	-	▼	B2.3 Deckenspannweite >7m unwirtschaftlich, Lehmsteinwände als Wohnungstrennwände benötigen F90 (Prüfung notwendig) u. wie konstruiert lastabtragend bis Gebäudeklasse % sein (ebenfalls zu prüfen)
Flexibilität	-	▼	drei Treppenhäuser in B2.3 nicht flexibel zu aufwändig, B2.1 und 2.2 Vierspänner mit Innengang mit wenig Qualität in Innenflur
Technische Umsetzbarkeit	-	▼	Massivbau mit jeweils spezialisierten Wandaufbauten, Frage nach Wirtschaftlichkeit des Materialmix und der Tragkonstruktion (Spannweiten)
Einfach Bauen	+	➡	Whgs-Trennwände als Lehmsteinwände guter Ansatz CO2 reduziertes Bauweise GK 5 Gebäude fraglich, Fassaden aus Dämmsteinen plus Installationsebene möglicherweise einfacher ohne zusätzliche Schicht

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht

Baugrenzen, Baulinien	+	▲	2.1 Erker überschreitet Baulinie, bedarf Ausnahmeregelung
Gebäudehöhen (TH, StaffelG)	-	▲	2.1 zu hoch (28 m), 2.2 i.O. (26 m); 2.3 i.O.
Dachformen	++		
Lärmschutz (Wohnungsansrichtung, Freisitze)	-	▲	Grundrisse verstoßen gegen TF 5.3 ; heilbar über Grundrissänderung; nicht verglaste Loggien; Sozialabstand bei hofseitigen Balkonen in Ecke der Gebäude 2.1 und 2.2 nicht gewährleistet
Abstandsflächen	+		2.3 nördliche Seite zum Stadthof prüfen
Geschossigkeit	-		2.1, 2.2: 8 Vollgeschosse (max. 7): Nachweis über Nichtvollgeschoss der 8. Etage muss erfolgen; 2.3: i.O.

Funktionalität, Nutzungsverteilung

WBM

Zusammenfassung	--	▼	hoher Anteil an lärmbelasteten Wohnungen; großer Erschließungsaufwand für kleine Maisonettewohnungen
Funktionalität der Inneren Erschließung	--	▼	B2.1, B2.2: Mittelgangerschließung erzeugt 4 lärmbelastete 1,5-2-Zi-Whg zur Straße, Maisonette hoher Erschließungsaufwand, Erschließung B2.3 mit 3 TH vom Stadthof, keine Ausgänge zum Gartenhof,
Barrierefreiheit	++	↑	hinsichtlich Erschließung gegeben
Grundrissqualität Gewerbe	++	↑	B2.2 Fläche zusammenhängend und teilbar, Hofzugänge bedacht, gut strukturierte Grundrisse
Grundrissqualität Wohnen	--	▼	B2.1/2.2: Hälfte der Whg ausschließlich straßenseitig und damit lärmbelastet, aufwändige Maisonette-2-Zi-Whg (2x Bad bzw. WC und 2xTerrasse), B2.3 i.O., Abstellflächen i.d.R. fehlend
Wohnungsschlüssel	-	▲	2.1 und 2.2: sehr hoher Anteil an kleinen WE (1,5 / 2 Zi WE), Erhöhung Anteil größerer WE aber machbar; 2.3: etwas zu geringer Anteil größerer WE (4 Zi),
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	+	↑	Fahrradstellplätze mehr als gefordert, Flächennachweis Müll fraglich, dafür viel Technikfläche, müsste in Gesamtheit ausreichen
Regenwasser - Flachdachbereiche	++	↑	Retentionsflächen und PV dargestellt

▲ Bewertungen durch die Sachverständigen



Häuser für die Zukunft mit Wurzeln in der Geschichte. Los 2 fügt sich harmonisch in Urbanität, Maßstab und Charakter der historischen Umgebung ein. Holz als Hauptmaterial ermöglicht Wandelbarkeit, wie sie Städte seit Jahrhunderten prägt.



6010

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	+	168m ² über Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGF)	-	2.558 €/m ² BGF, 30% über Vorgabe
Rohbau	↓	Holzanteil, Rundungen
Fassade	↓	absturzsichernde Fenster, Rundungen
TGA	→	liegt im Erwartungsbereich

▲ Bewertung durch die Sachverständigen

Baukörper / Kubatur: Zwei 6-geschossige Stadthäuser mit Sockel- und Obergeschosszone und 2-geschossigen Dächern, leicht in der Höhe versetzt, an Jüdenstraße.

B2.1: EG 5,0 m/OG 3,2 m, TH 21,5/FH 28,40 m.

B2.2: EG 5,0 m/OG 3,1 m, TH 21,25/FH 27,60 m.

B2.3: EG 3,7 m/OG 3,1 m, TH 14,5 m // 4-geschossiges Hofhaus mit Sockel und OG-Zone.

Fassaden / Adressbildung: Beide Stadthäuser durch vielfältige EG-Zone belebt // Eingänge, wie auch Tor zur Durchfahrt, deutlich ablesbar // Erker betont Lage der Hofdurchfahrt.

Fokus auf vielfältige und detailreiche Fassaden mit Natursteinverkleidung im Sockel und hochformatigen Fenstern in den Obergeschossen // Gauben im roten Ziegeldach nur im 1.DG.

B2.1: EG-Zone mit Bogenfenstern und Erker über der Durchfahrt // OG Fassade mit zweiflügeligen Fenstern mit Brüstungsbetonung durch gerillte Putzfelder
B2.2: Im EG Gewerbeschaukenster mit Markisen und Brüstungen als Außensitzbänke, darüber scharrierte Natursteinfelder // Gerillt verputzte OG-Fassade mit Fenstern mit Oberlicht und Faschen, sowie geschossweisen Gesimsen // Fassade 5.OG mit Naturstein // Hofseitig weniger detailreiche, sachlichere Fassade mit durchlaufenden schmalen Balkonen über gesamte Gebäudelänge // Dachgeschosse zweifach gestaffelt mit durchlaufenden Terrassen // Hofdurchgang mit 5 Etagen überbaut.

B2.3: Treppenhäuser im N und Wohnzimmer mit Balkonen im S treten als Erker hervor und rhythmisieren die Fassade.

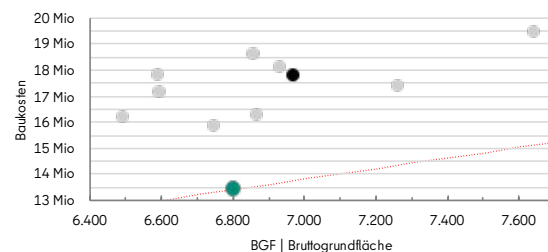
▲ Text der Vorprüfung

6010



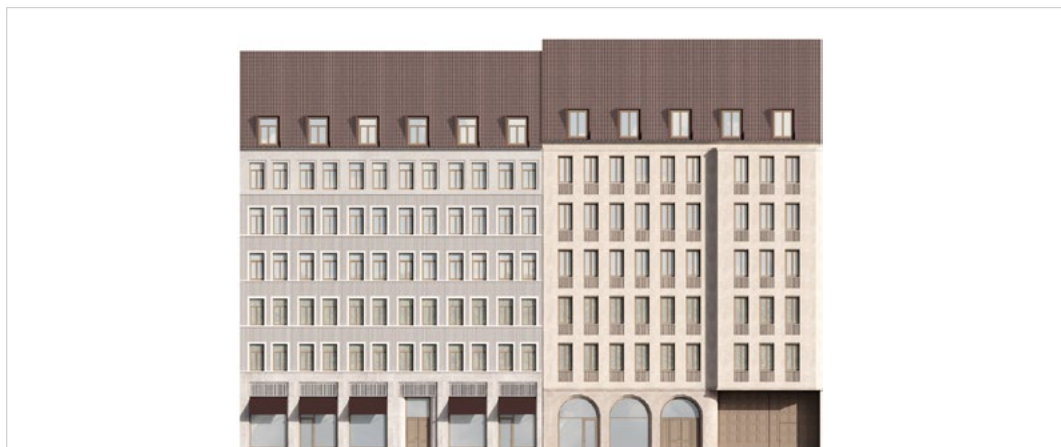
▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben

	WE	WFL	Anteil an	WE	
	Anzahl	[m²]	WFL	Größe [m²]	
1 Zi.	7	197 m²	5%	28 m²	40 m²
2 Zi.	16	760 m²	20%	47 m²	54 m²
3 Zi.	27	1.889 m²	49%	70 m²	70 m²
4 Zi.	9	729 m²	19%	81 m²	82 m²
5 Zi.	3	305 m²	8%	102 m²	93 m²
Gesamt	62	3.879 m²	100%		



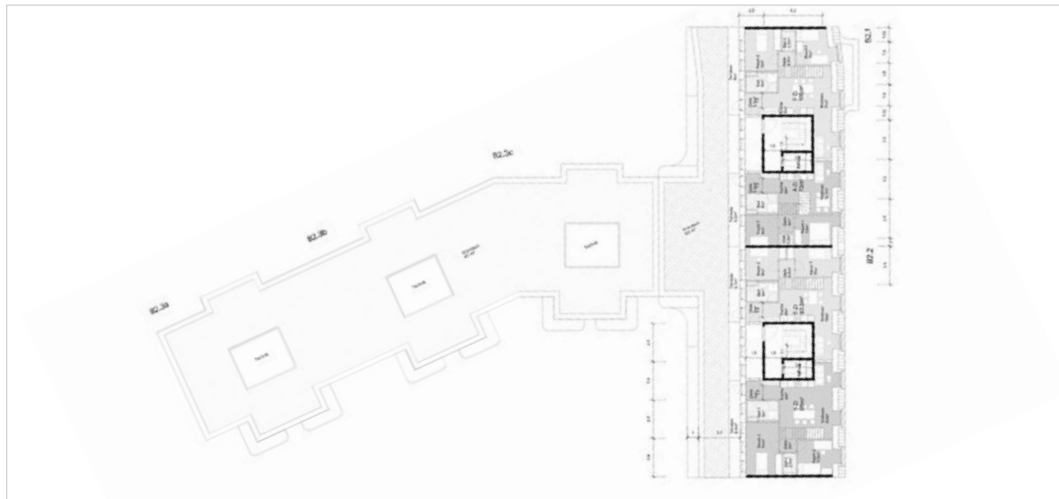
Kennwerte	Soll	IST		Soll	IST
BGF	6.800 m²	6.968 m²	○	EUR Gesamt	13,4 Mio 17,83 Mio ▲
BRI		25.057 m³		EUR/m² BGF	1.971 2.558 ▲
MFL Gesamt		4.168 m²		MFL/BGF Ges.	0,60
MFL Wohnen		3.879 m²		MFL W/BGF	0,75 ▽
MFL Gewerbe		289 m²		MFL GEW/BGF	0,85 0,67 ▼

▲ Kennwerte und Tabellen



▲ Ansicht Judenstraße

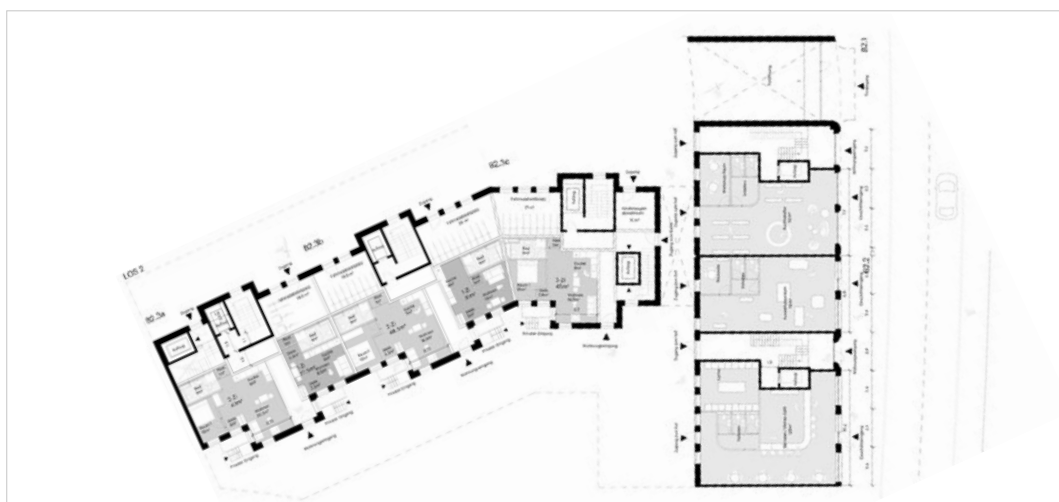
6010



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG 1 Wohnen



▲ Grundriss EG

6010

Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt: B2.1/2:

Stadthäuser 3- bzw. 4-bündig // Unterschiedliche Wohnungsgrößen je Aufgang // Alle Wohnungen mit Zugang zum durchlaufenden, schmalen Balkon auf der Hofseite // Straßenseitige Wohnungen mit Wohn- und je einem Schlafrum zur Straße // Balkonzugang Hofseite über Schlafrum // Galeriewohnungen in den Dachgeschossen sowohl mit offenen Galerien, als auch mit geschlossenen Aufenthaltsräumen in oberer Ebene // Obere Ebene mit OKFF > 22 m ohne Zugang zum TRH und ohne Fenster zur Straße // Hofdurchfahrt mit geschlossenem, kassettiertem Tor, in Fassade zurückversetzt // Hauseingänge leicht in die Fassade eingeschnitten, als Durchgänge zum Hof, TRH mittig im Durchgang angeordnet.

B2.3: Gartenhaus mit drei 2-bündigen TRH-Kernen // 2-4 Zi-Whg. mit Schlafräumen zum Stadthof // Alle Wohnungen durchgesteckt mit Balkonen nach S // 5 Wohnungen im Hochparterre mit privaten Eingängen, über außenliegende Treppen, direkt vom Gartenhof // Alle Wohnungen außer EG B2.3 und DG B2.1/2 barrierefrei // UG ohne Mieterkeller // Müllflächen in B2.3/1, Fahrräder in B2.1/2 // Zwei Lastenaufzüge an den Enden von B2.3, an westlichem Ende kein Durchgang // Drei Hauseingänge von S // Fahrrad- und Kinderwagenstellflächen vom Stadthof // Lastenaufzug mit TRH zum UG am östlichen Durchgang.

Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: EG/UG massive Stahlbetonkonstruktion, darüber massive BSH-Bauweise Wände/Decken.

Gebäude oberhalb EG als Holzkonstruktion mit tragenden BSH-Außenwänden und Decken // TRH, Brandwände und EG/UG aus Stahlbeton // Steildächer als Holzkonstruktionen mit Ziegelddeckung // Flachdächer als begrünte Retentionsdächer // Natürliche Fensterlüftung unterstützt durch Zentrallüftung // Außenliegender Sonnenschutz durch Markisen, bzw. Jalousien.

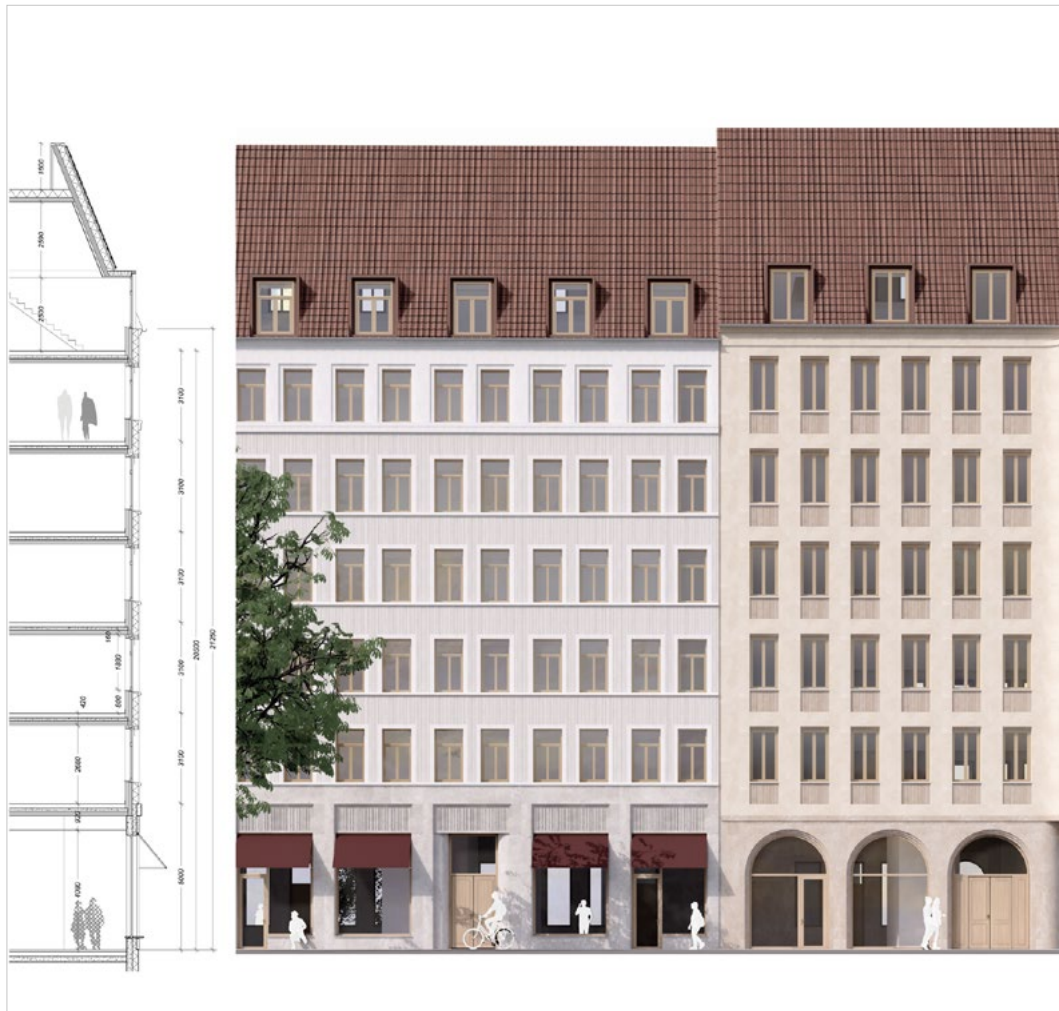


▲ Querschnitt B2.1 mit Ansicht B2.3 (Stadthof, Ausschnitt)



▲ Querschnitt B2.3 mit Hofansichten B2.1 und B2.2

6010



▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN)



▲ Querschnitt B2.2 mit Ansicht B2.3 (Gartenhof)

6010

TGA & Konstruktion

WBM

Zusammenfassung	+	↑	schlüssig im Sinne des nachhaltigen Bauens bei hoher Gestaltqualität
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	+		HBV Decken mit tragenden Fassaden aus CLT Platten mit außen Dämmung Putz und innen Verkleidung für Brandschutz,
Komplexität / Funktionalität	++		schlüssiges Tragwerk, Unterzüge in Verlängerung der Treppenhauswand deckengleich möglich führen zu wirtschaftlichen Spannweiten
Flexibilität	+	⇒	tragende Fassaden mit STB Treppenhäusern Ausbau mit leichten Trennwände lassen Grundrisse veränderbar, drei Treppenhäuser in B2.3 sowie Innenflur im Vorderhaus könnten angepasst werden
Technische Umsetzbarkeit	++		hoher Vorfertigungsgrad wirtschaftlich kurze Bauzeit rechtfertigt mögliche Mehrkosten für Material Holz,
Einfach Bauen	++		CO2 freier Baustoff Holz als wesentliche tragendes Bauteil eingesetzt, einfache Bauweise aus gleichen Materialien mit hoher Vorfertigung, Fassaden rückbaubar mit Materialtrennung

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht

Baugrenzen, Baulinien	+	▲	2.1 Erker ragt über Baulinie hinaus
Gebäudehöhen (TH, StaffelG)	-	▲	2.1 zu hoch (28 m); 2.2 zu hoch (27,50 m); 2.3 i.O. (14,50 m)
Dachformen	++		
Lärmschutz (Wohnungsausrichtung, Freisitze)	-	▲	Grundrisse stoßen gegen TF 5.3; heilbar über Grundrissänderung
Abstandsflächen	++		
Geschossigkeit	++		2.1, 2.2: 8 Geschosse als Nichtvollgeschosse (max. 7): Nachweis über Nichtvollgeschoss der 8. Etage muss erfolgen; 2.3: i.O.

Funktionalität, Nutzungsverteilung

WBM

Zusammenfassung	-	⇒	Hoher Anteil an lärmbelasteten Wohnungen, tw. ungünstige Grundrisse
Funktionalität der Inneren Erschließung	--	▼	B2.1/2.2 kompakter Eingangsbereich, Durchgangshöhe zur Treppe nicht nachvollziehbar, innenliegendes TH mit Mittelflur, 3-Zi-Whg zur Judenstr. widersprechen Lärmvorgaben, B2.3 mit 3 TH, Hochparterre-Whg nur über Gartenzugang
Barrierefreiheit	+	⇒	nicht gegeben in EG 2.3
Grundrissqualität Gewerbe	++	▲	gut nutzbar, auch wenn durch TH geteilt, gesonderte Zugänge von Judenstraße, Hofzugänge bedacht; gut strukturiert
Grundrissqualität Wohnen	--	▼	B2.1/2.2 lärmbelastet Zi straßenseitig, tw. sehr schmale Zimmer bzw. nutzbare Nischen im Wohnzimmer, sehr große Whg in Maisonette in DG (4-, hauptsächlich 5-Zi-Whg)
Wohnungsschlüssel	++	▲	2.1 + 2.2: Wohnungsschlüssel gut, Grundrisszuschnitte flexibel, 2.3: Wohnungsschlüssel in Ordnung
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	++	↑	ausreichend, einschl. Anschlüsse und Fahrstuhl, Anzahl gem. Vorgabe
Regenwasser - Flachdachbereiche	+	▲	B2.1/2.2: Retention auf allen Flachdachbereichen dargestellt, ebenso PV, B2.3 Gründach dargestellt, PV keine Angaben

▲ Bewertungen durch die Sachverständigen

6. Vorprüfbericht Los 3

Formale Vorprüfung

Einlieferung

Als verbindliche Abgabe galt der Papierausdruck. Abgabefrist für die Wettbewerbsunterlagen war Freitag, der 19. September 2025 und für die Modelle Donnerstag, der 09. Oktober 2025. Es galt der Poststempel.

Für **Los 3** wurden **9 Wettbewerbsbeiträge** eingereicht.

Die Arbeiten (Dateien) wurden anonym und digital per Upload über wettbewerbe aktuell als auch analog als Ausdruck der Pläne, Erläuterungstexte und Formblätter persönlich, per Post oder Kurier im koordinierenden Büro C4C | competence for competitions, Lützowstraße 93, 10785 Berlin eingereicht.

Die Einreichungen aller Teilnehmenden sind fristgerecht eingegangen. Alle eingegangenen Wettbewerbsarbeiten wurden in die Vorprüfung einbezogen.

Vorprüfzeitraum

Die Vorprüfung wurde von Montag, den 22. September 2025 bis Freitag, den 07. November 2025 im Büro C4C durchgeführt sowie ab Mittwoch, den 16. Oktober 2025 im Otto-Suhr-Saal, Neues Stadthaus, Parochialgasse 3, 10179 Berlin.

Kennzeichnung der Arbeiten

Eingangsdaten, Kennziffern sowie Art und Zustand der Verpackung wurden durch die Vorprüfung erfasst. Die verschlossenen Umschläge mit den Verfasserndeckelungen wurden unter Verschluss genommen, die Kennziffern der jeweiligen Beiträge in zufälliger Verteilung mit Tarnzahlen von 7001 bis 7009 überklebt.

Anonymität der Arbeiten

Bei der Abgabe der Arbeiten wurde die Anonymität durch die Teilnehmenden gewahrt.

Vollständigkeit der Leistungen

Die Vollständigkeit der Arbeiten wurde gemäß den in der Auslobung geforderten Leistungen mit folgendem Ergebnis überprüft:

Alle Arbeiten in den wesentlichen Teilen vollständig.

Modelle

Bei einigen Modellen waren Modellkörper oder Modellteile gelöst. Diese wurden durch einen Modellbauer repariert.

Tarnzahl	A	B	C
	Lageplan M 1:500	Grundriss EG M 1:100	Grundriss UG M 1:200
7001	x	x	x
7002	x	x	x
7003	x	x	x
7004	x	x	x
7005	x	x	x
7006	x	x	x
7007	x	x	x
7008	x	x	x
7009	x	x	x

1. Präsentationspläne										2.	3.
D		E	F				G	H	I	Arbeitsmodell, M 1:500	Fassadenmodell, M 1:50
Grundriss RG Büro/Gewerbe M 1:200	Grundriss Sonstige RG M 1:200	Grundriss DG M 1:100	Straßenansichten M 1:100	Hofansichten M 1:100	Querschnitt M 1:100	Längsschnitt M 1:100	Fassadendetails M 1:50	Räumliche Darstellungen	Konzeption		
	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X

Darstellungen des Vorprüfberichts

Übersichtsdarstellungen

Auf den Doppelseiten ab Seite 14 sind die Lagepläne der Teilnehmenden, die räumlichen Darstellungen, einheitlich fotografierte Modellbilder, die Ansichten (Grunerstraße) sowie die Grundrisse von Erdgeschoss (EG) und Regelgeschoss (RG) aller Arbeiten zur Übersicht wiedergegeben.

Auf der Doppelseite 20/21 werden auf der rechten Seite die ober- und unterirdischen Bruttogrundflächen (BGF) den Mietflächen (MFL), unterschieden nach den Nutzungsbereichen, je Arbeit im Säulendiagramm einander gegenübergestellt.

Darunter werden die ober- und unterirdischen Bruttorauminhalte (BRI) den vertikalen und horizontalen Hüllflächen (HüllF) je Arbeit einander im Säulendiagramm gegenübergestellt.

Auf der linken Seite werden die Kostenkennwerte aller Arbeiten im Säulendiagramm, unterschieden nach den Kostengruppen 300 und 400, einander gegenübergestellt.

Ergänzend werden die Kostenkennwerte, bezogen auf den Quadratmeter BGF und MFL sowie die Flächeneffizienzwerte MFL/BGF bzw. WFL/BGF für die jeweiligen Nutzungsbereiche wiedergegeben.

Einzelberichte

Jede Arbeit wird auf vier Doppelseiten wie folgt dargestellt:

TARNZAHL DER ARBEIT (1)

Jedem Teilnehmenden ist eine eigene Tarnzahl zugeordnet. So wird der Jury eine anonyme und zugleich eindeutige Identifikation der Wettbewerbsbeiträge gewährleistet.

ZITAT (2)

Auf der linken Doppelseite ist ein Zitat aus dem Erläuterungsbericht der Teilnehmenden zur prägnanten Beschreibung der Leitidee wiedergegeben. Bei einigen Arbeiten war dem Erläuterungstext keine Leitidee vorgelegt. Hier wurde das Zitat durch die Vorprüfung (C4C) ausgewählt und ggf. redaktionell gekürzt.

MODELLFOTO (3)

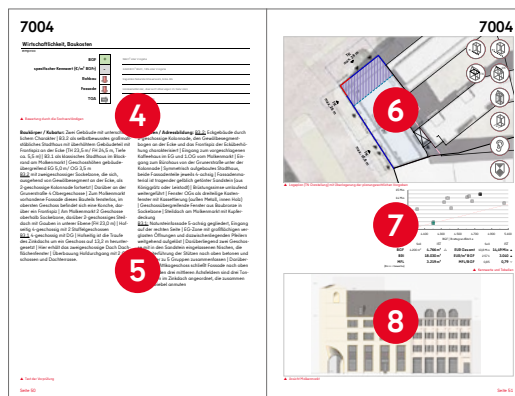
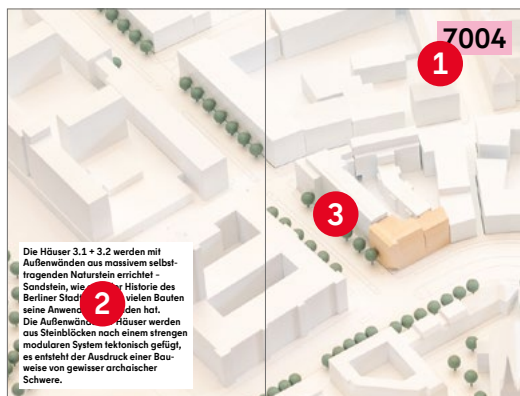
Es wird das Foto des städtebaulichen Einsatzmodells der jeweiligen Arbeit mit Blick von Norden auf das Wettbewerbsgebiet gezeigt.

SACHVERSTÄNDIGENBEURTEILUNG (4, 13)

Die Beurteilungen der Sachverständigen sind thematisch gegliedert und durch die entsprechende Institution, die die Prüfung vorgenommen hat, gekennzeichnet und erläuternd kommentiert. Die Legende des Prüfungsschemas finden Sie im Umschlag.

TEXT DER VORPRÜFUNG (5, 10)

Der Text der Vorprüfung stellt den jeweiligen Entwurf wertungsfrei und in Bezugnahme der Themen aus der Aufgabenstellung dar. Dabei wird zu jedem Entwurf auf die Themen Baukörper/Kubatur, Fassaden/Adressbildung (5) sowie auf Nutzungsverteilung/Grundrissgestaltung und Tragwerk/Konstruktion (10) eingegangen.



LAGEPLAN (6)

Der abgebildete Plan ist eine Verkleinerung des Lageplans des jeweiligen Wettbewerbsbeitrags.

TABELLEN UND KENNWERTE (7)

Das Punktdiagramm stellt die geprüfte Bruttogrundfläche und die geprüften Baukosten (KG 300 und KG 400) einer Arbeit im Verhältnis zueinander dar. Der grüne Punkt kennzeichnet den veranschlagten Kosten- und Flächenwert der Auslobung; der durch diesen Punkt verlaufende Graf zeigt proportional zu Kosten und BGF den Wirtschaftlichkeitsfaktor. Der schwarze Punkt kennzeichnet den Wert des aktuellen Entwurfs. Die grauen Punkte im Hintergrund zeigen die Werte aller weiteren Entwürfe. Darunter werden weitere Flächenkennwerte sowie Angaben zu den Bauwerkskosten und die Flächenverhältnisse der jeweiligen Arbeit wiedergegeben und mittels der Symbole zu den Soll-Werten der Auslobung in Beziehung gesetzt. Die Erläuterung der Symbole ist in der Legende im Umschlag zu finden.

ANSICHT (8)

Der abgebildete Ansicht ist eine Verkleinerung der Ansicht Molkenmarkt des jeweiligen Wettbewerbsbeitrags.

GRUNDRISSSE (9)

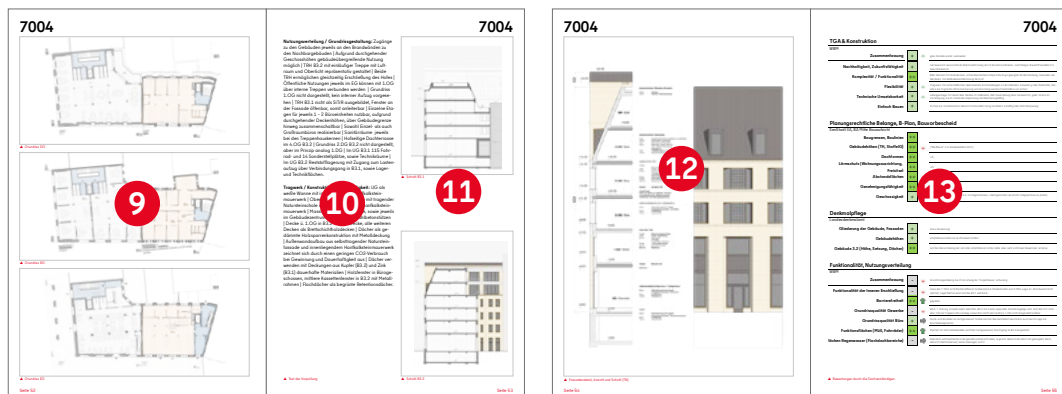
Der abgebildeten Grundrisse sind Verkleinerungen der Grundrisse aus dem jeweiligen Wettbewerbsbeitrag. Sofern vorhanden, wurden die Grundrisse von EG, RG und DG abgebildet.

SCHNITTE (11)

Der abgebildeten Schnitte sind Verkleinerungen der Querschnitte aus dem jeweiligen Wettbewerbsbeitrag. Sofern vorhanden, wurden die Schnitte beider Häuser abgebildet.

FASSADENDETAILS (12)

Das abgebildete Fassadendetail zeigt eine Verkleinerung des Schnittes, der Ansicht und teilweise auch des Grundrisses zur Verdeutlichung des konstruktiven Aufbaus der Fassade des jeweiligen Beitrags.



Kostenprüfung (emproc)

Für den Realisierungswettbewerb Molkenmarkt war neben der Architekturvorrprüfung auch eine kosten-
seitige Vorprüfung gewünscht, um die Wirtschaftlich-
keit der einzelnen Beiträge bereits im Wettbewerbs-
stadium zu bewerten. Zielstellung war die Bewertung
und Gegenüberstellung der Arbeiten im Rahmen
einer vergleichenden Form für die voraussichtlichen
Bauwerkskosten der Kostengruppen 300 bis 400.
Ausgangsbasis für die Bewertung bildete die voran-
gegangene Grobkostenschätzung im Abschluss des
städtebaulichen Werkstattverfahrens mit aktuellem
Preisstand sowie verifiziert mit aktuellen Marktentwick-
lungen sowie branchenspezifischen Entwicklungen.
Grundlage der Kostenprüfung waren die Prüf- und
Präsentationspläne sowie die zusätzlichen textlichen
Erläuterungen der Wettbewerbsteilnehmer.

Die Kostenermittlung der Wettbewerbsentwürfe erfolg-
te sowohl für die oberirdischen als auch unterirdische
Bauteile.

Innerhalb der Kostengruppe 300 erfolgte die Kosten-
bewertung über die Grobgewerke Rohbau, Fassade,
Dach, Ausbau. Die Grobgewerke Baugrube, Grün-
dung und Baustelleneinrichtung wurden entsprechend
der Schnittstelle der Auslobung nicht bewertet und
verbleiben ohne Ansatz.

Für eine Vergleichbarkeit der Entwürfe sind die glei-
chen Ausbaukennwerte verwendet, eine Differenzie-
rung zwischen möglichen dargestellten Varianten des
Büroausbaus, z.B. Großraumbüro oder Zellenbüro
fand abstimmungsgemäß nicht statt. Lediglich bei
geometrisch wesentlich erschwerten Ausbauten oder
entwurfsspezifischen Besonderheiten wie beispiels-
weise Schüttungen oder eine Ausführung in Lehm-
bau wurden Zulagen oder Abschläge berücksichtigt. Die
Gewerbe- und Retailflächen sind in den Kosten eben-
falls mit einem einheitlichen Kennwert als Budgetan-
satz enthalten.

Bei den Technischen Anlagen der Kostengruppe 400
sind die Gewerbe-/Büro- und Retailflächen jeweils mit
einem Budgetansatz auf Basis von Referenzprojekten
enthalten. Entwurfsspezifische Zulagen, wie beispiels-
weise eine Bauteilaktivierung oder Quelllüftungen
wurden bezuschlagt. Eventuell veränderte Betriebskos-
ten sind bei Betrachtung der Investitionskosten nicht
betrachtet. Auf Besonderheiten und Änderungen wird
jedoch im Sinne einer nachhaltig wirtschaftlichen Ent-
wicklung innerhalb der Kommentare zu den einzelnen
Wettbewerbsentwürfen hingewiesen.

Die Ermittlung der Mietflächen der einzelnen Büro-/
Gewerbebereiche erfolgte netto. Im Kern befindliche
gemeinsam genutzte WC-Einheiten wurden abstim-
mungsgemäß als Mietfläche betrachtet, um die Ergeb-
nisse nicht zu verzerren.

Als Budget wurden durch den Bauherrn 10,8 Mio. €
brutto ausgeschrieben. Alle Werte wurden exklusive eines
Zuschlages für Unvorhergesehenes und als brutto-
Werte auf dem Preisstand 1. Quartal 2025 ermittelt.
Vergabespezifische Zuschläge oder Zuschläge für
zukünftige Preissteigerungen sind nicht berücksichtigt.

Erläuterungen zu Berechnungen

Die Überprüfung der Flächenangaben und Gebäu-
dekennwerte der Teilnehmenden erfolgte gemäß
DIN 277 und mittels CAD-System durch das Büro
emproc.

Die Sollwerte von Flächen sind den Beispielentwürfen
der Bebauungsleitlinien entnommen und werden, wo
vorhanden, den Teilnehmendenwerten in den Einzel-
berichten gegenübergestellt. Dabei werden sowohl
die absoluten Werte der Beiträge ausgewiesen als
auch der Anteil an der Erfüllung des vorgegebenen
Flächenbedarfs mittels der Pfeilsymbole angegeben.
Die Erläuterung der Symbole ist in der Legende im
Umschlag zu finden.

Legende

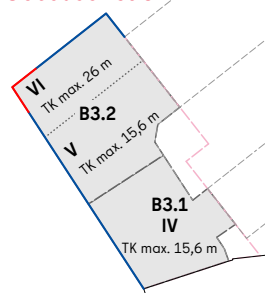
Abkürzungen im Vorprüfbericht

AW	Außenwand / -wände
bel.	belichtet
BGF	Bruttogrundfläche in m ²
BRI	Bruttorauminhalt in m ³
BK	Baukosten in EUR
dez.	dezentral
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
F-Stp	Fahrradstellplatz
GH	Geschosshöhe
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
HBV	Holz-Beton-Verbund
HE	Haupteingang
LA	Lastenaufzug
LH	Lichte Höhe
LR	Luftraum
MFL	Mietfläche
N	Norden
NE	Nebeneingang
O	Osten
oBF	Bebaute Fläche oberirdisch
OG	Obergeschoss
oi	oberirdisch
OKF	Oberkante Fertigfußboden
OL	Oberlicht
PKW / F	Auto / Fahrrad
P-R-	Pfosten-Riegel-
RG	Regelgeschoss
RW	Rettungsweg(e)
S	Süden
SG	Staffelgeschoss
Stb	Stahlbeton
Stp	Stellplatz
S-TRH	Sicherheitstreppe
TRH	Treppenhaus
UG	Untergeschoss
ui	unterirdisch
VE	Ver- u. Entsorgung
Vergl.	Verglasung
W	Westen
WFL	Wohnfläche
Whg.	Wohnung
WE	Wohneinheit
ZG	Zwischengeschoss

Legende Prüfkriterien Analyselageplan

	Einhaltung / Nichteinhaltung Baulinie
	Einhaltung / Überschreitung Baugrenze
	Einhaltung / Überschreitung Traufkante (betrifft überwiegend B3.2 bei OK ≤ 26 m / ≤ TK 15,6 m)
	Einhaltung / Überschreitung Oberkante Gebäude
	Einhaltung / Nichteinhaltung Anzahl Vollgeschosse
	Überlagerung von Abstandsflächen
	Einhaltung / Nichteinhaltung Lärmschutz
	Einhaltung / Nichteinhaltung Denkmalschutz

Gebäude Los 3



Legende Kennwerte

●	Vorgabewert aus Auslobung
●	Wert Wettbewerbsbeitrag
	<u>jeweils bezogen auf den Soll-Wert</u>
▲	> 115%
△	> 105% - 115%
○	95% - 105%
▽	< 95% - 85%
▼	< 85%

Vorprüfsystematik

Beurteilung

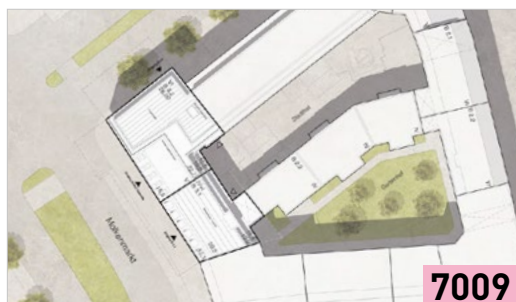
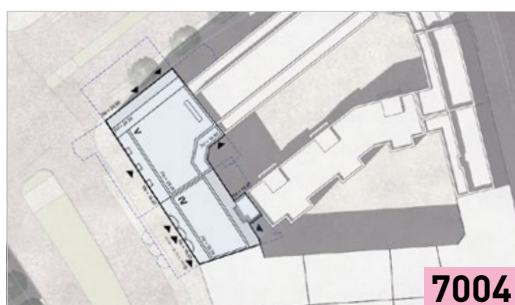
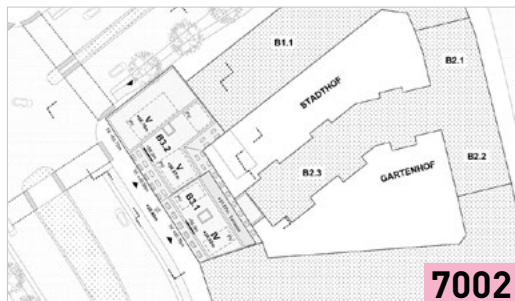
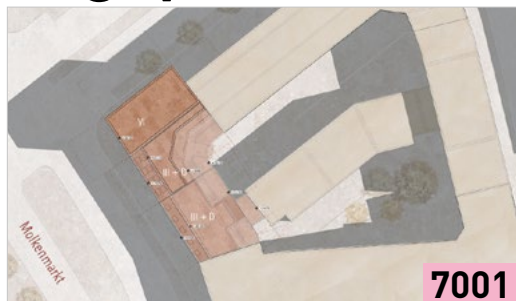
	entspricht optimal den Vorgaben der Auslobung
	entspricht im Wesentlichen den Vorgaben der Auslobung
	entspricht teilweise den Vorgaben der Auslobung
	entspricht nicht den Vorgaben der Auslobung
	nicht dargestellt

Heilbarkeit

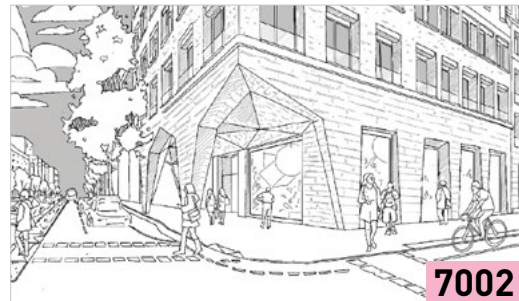
	Durch kleinste Anpassungen in der Planung heilbar
	Durch moderate Anpassungen in der Planung heilbar
	Durch Änderungen in der Planung heilbar
	umfangreiche Anpassungen in der Planung nötig
	auch durch umfangreiche Änderungen nicht heilbar

6.1 Übersichtsdarstellungen

Lagepläne



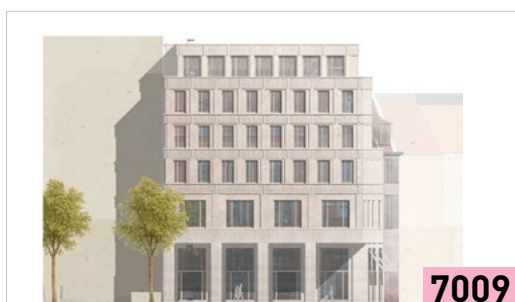
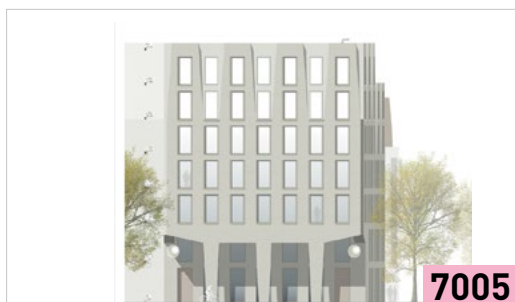
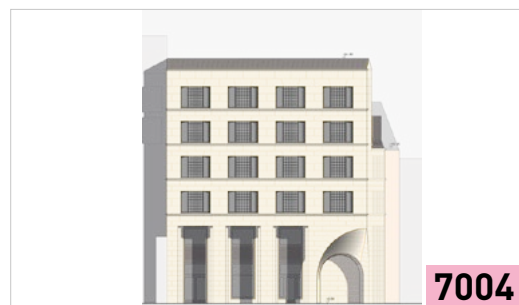
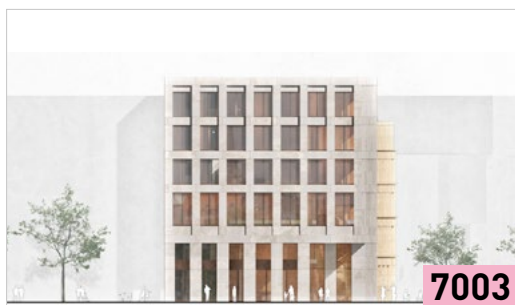
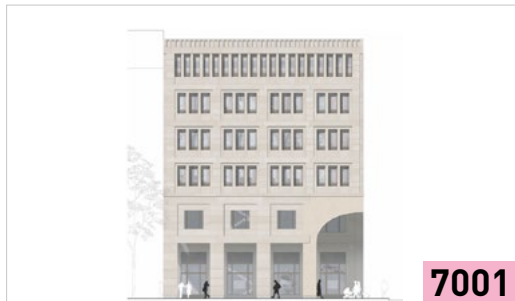
Visualisierungen



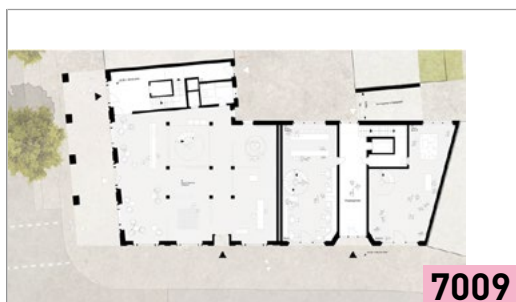
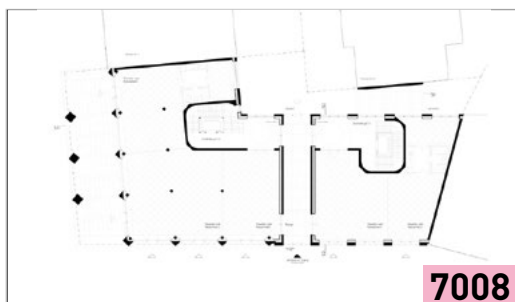
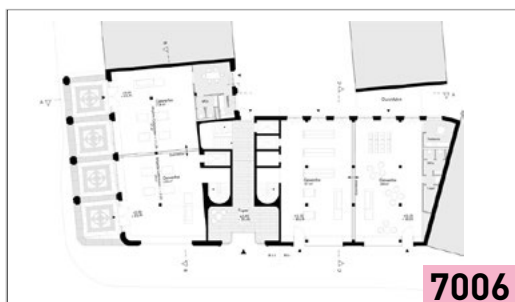
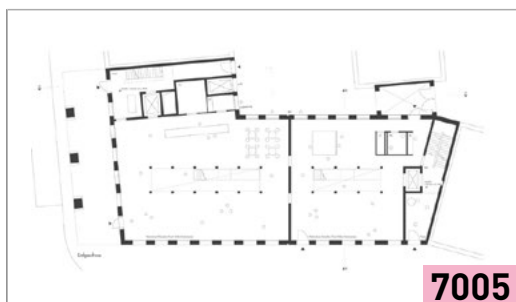
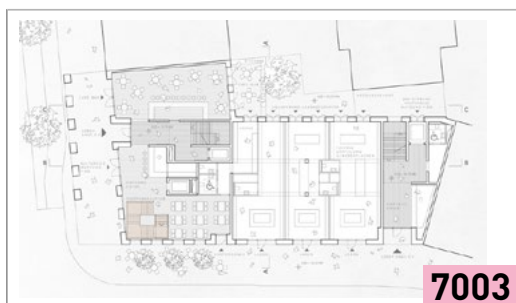
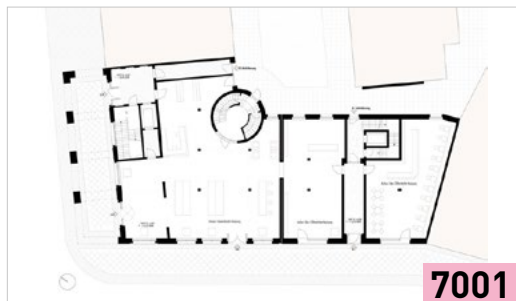
Modellfotos



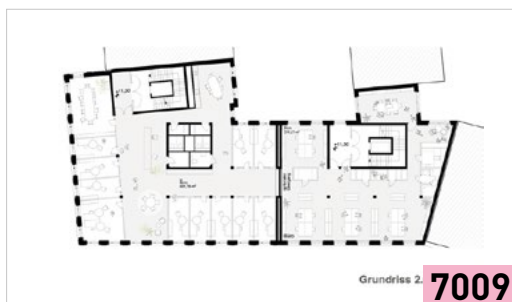
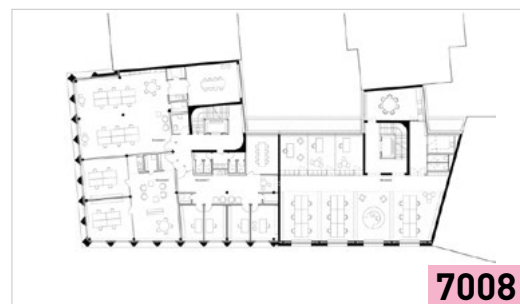
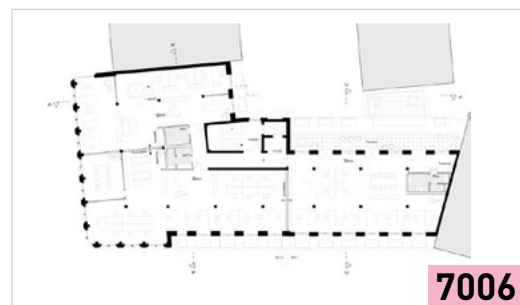
Ansichten Grunerstraße



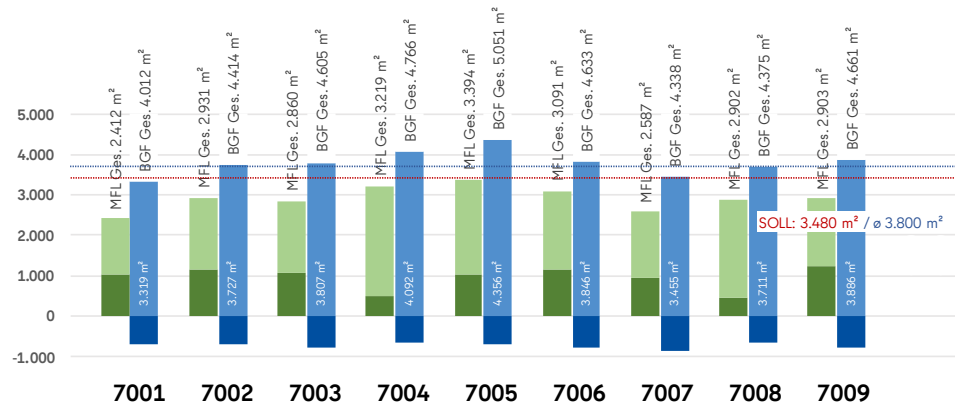
Grundrisse EG



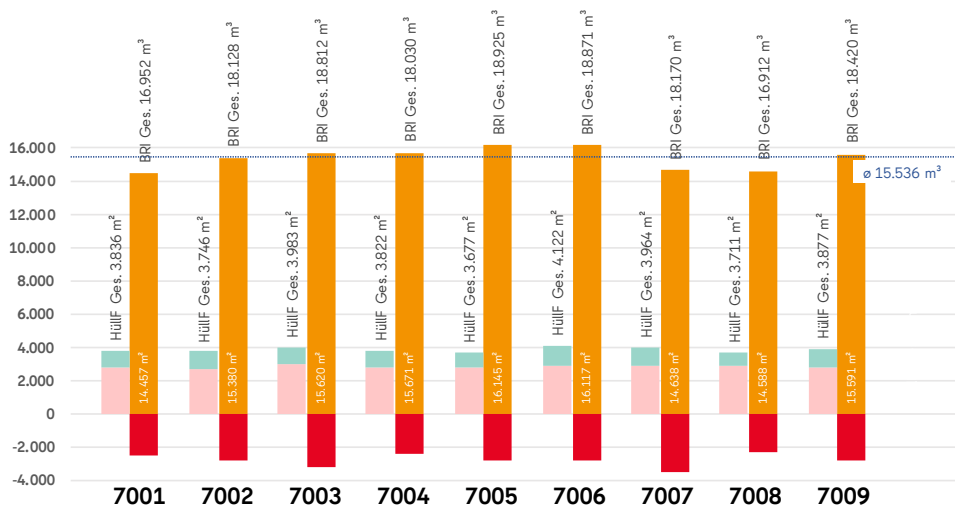
Grundrisse RG



Flächenkennwerte



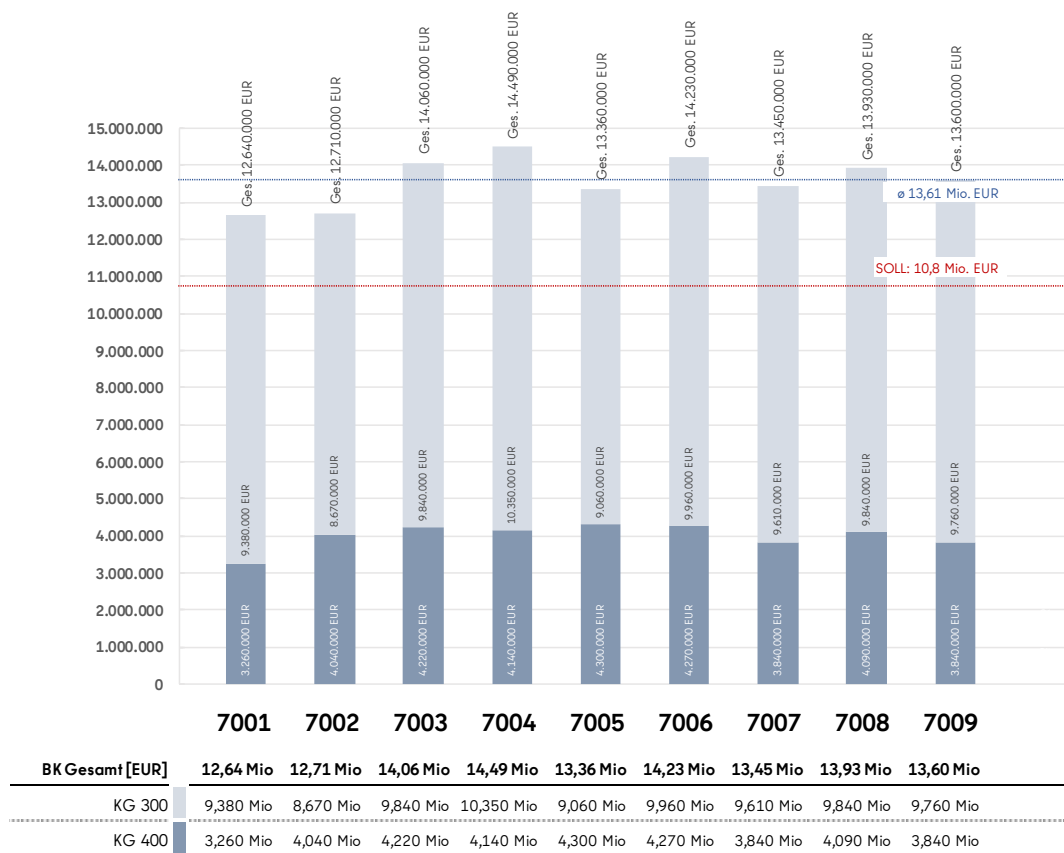
BGF-R Gesamt [m²]	4.012	4.414	4.605	4.766	5.051	4.633	4.338	4.375	4.661
BGF-R oi	3.319	3.727	3.807	4.092	4.356	3.846	3.455	3.711	3.886
BGF-R ui	693	687	798	674	695	787	883	664	775
MFL Gesamt [m²]	2.412	2.931	2.860	3.219	3.394	3.091	2.587	2.902	2.903
Büro	1.397	1.795	1.796	2.740	2.369	1.938	1.646	2.461	1.687
Gewerbe	1.015	1.136	1.064	479	1.025	1.153	941	441	1.216



BRI-R Gesamt [m³]	16.952	18.128	18.812	18.030	18.925	18.871	18.170	16.912	18.420
BRI-R oi	14.457	15.380	15.620	15.671	16.145	16.117	14.638	14.588	15.591
BRI-R ui	2.495	2.748	3.192	2.359	2.780	2.755	3.532	2.324	2.829
HüllF [m³]	3.836	3.746	3.983	3.822	3.677	4.122	3.964	3.711	3.877
vertikale HüllF	2.773	2.714	2.994	2.793	2.837	2.916	2.875	2.852	2.830
horizontale HüllF	1.063	1.032	989	1.029	840	1.206	1.089	859	1.047



Bauwerkskosten



GEBÄUDEKENNWERTE

EUR / m² MFL	5.240	4.336	4.916	4.501	3.936	4.604	5.199	4.800	4.685
EUR / m² BGF	3.151	2.879	3.053	3.040	2.645	3.071	3.101	3.184	2.918
KG 300	2.338	1.964	2.137	2.172	1.794	2.150	2.215	2.249	2.094
KG 400	813	915	916	869	851	922	885	935	824
Mietflächen [m²]	2.412	2.931	2.860	3.219	3.394	3.091	2.587	2.902	2.903
MFL Büro	1.397	1.795	1.796	2.740	2.369	1.938	1.646	2.461	1.687
MFL Gewerbe	1.015	1.136	1.064	479	1.025	1.153	941	441	1.216
BGF-R (oi)	3.319	3.727	3.807	4.092	4.356	3.846	3.455	3.711	3.886
MFL / BGF-R (oi)	0,73	0,79	0,75	0,79	0,78	0,80	0,75	0,78	0,75



6.2 Einzelberichte



Mit durchgearbeiteter Qualität in Proportion, Materialität und feinkörniger Durchbildung erzeugen wir ein differenziertes, vielfältiges und stimmiges Ensemble, das sowohl konstruktiv als auch gestalterisch robust genug ist, um sich im städtischen Gefüge langfristig behaupten zu können. Habitus und architektonischer Ausdruck der beiden Häuser knüpfen an die typische Signatur der Architektur der historischen Berliner Mitte an, bleiben aber in Materialisierung, Ausführung und Detaillierung jederzeit als zeitgenössisch erkennbar.



7001

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	-	188m ² unter Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGFr)	-	3.151 €/m ² BGFr, 23% über Vorgabe
Rohbau	→	liegt im Erwartungsbereich
Fassade	↓	viel Naturstein
TGA	→	liegt im Erwartungsbereich

▲ Bewertung durch die Sachverständigen

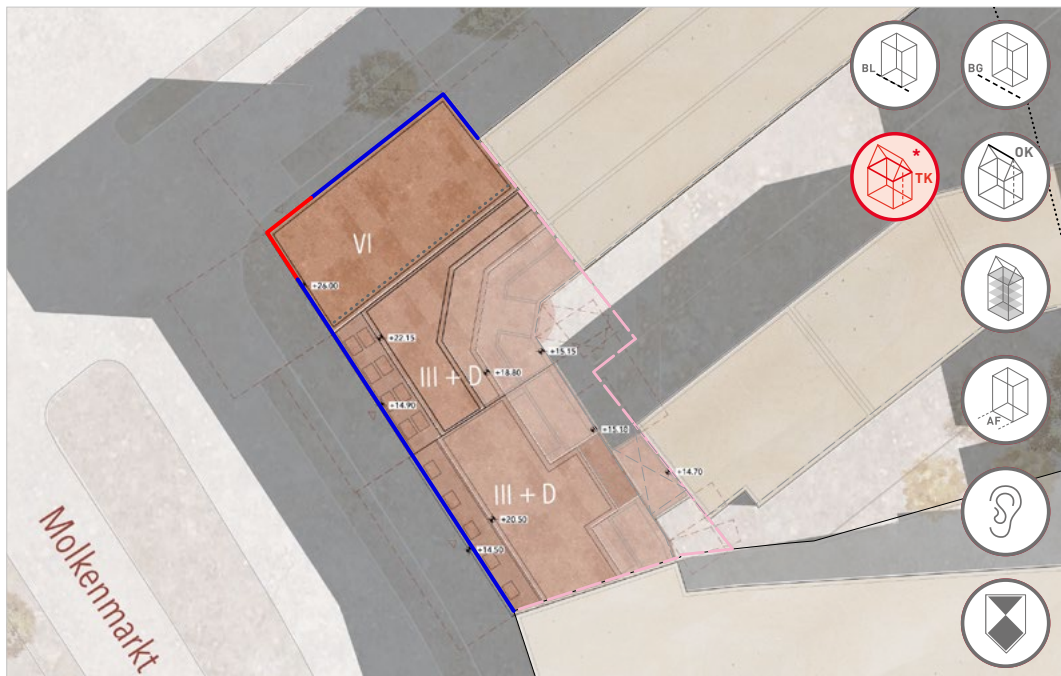
Baukörper / Kubatur: Bezug auf Vorkriegssituation mit Eckbau (B3.2) und angrenzender Bebauung (B3.1) // entlang Molkenmarkt Ziegel-Satteldächer ausgebildet, Gauben in B3.1 über ein Geschoss, in B3.2 über zwei Geschosse // in Farbigkeit des Natursteins wie auch Geschossausbildung deutliche Abgrenzung beider Gebäude // Hochpunkt an der Ecke mit betonem Gebäudeabschluss, durch schmale, stehende Fensterformate des letzten Geschosses und Attikafries nochmals hervorgehoben // Motiv der freigestellten Erdgeschoss-Ecke durch Bogenbildung entgegen im weiteren orthogonaler Fassadengestaltung besonders akzentuiert

Fassaden / Adressbildung: B3.1: „kleines Stadtpalais“ mit mittigem Eingang // Primärkonstruktion mit tragendem Natursteinmauerwerk (30-40 cm stark), Sandstein aus Sachsen oder Polen (Schlesien), Sockelstein aus Granit // in Sockelzone fassen Schaufenster je zwei der fünf Fensterachsen zusammen // eindeutige Ausbildung eines „piano nobile“ mit ornamentierten Faschen und Steinfensterkreuzen // Verschattung über Mikrolamellen im Scheibenzwischenraum // Ziegeldach mit Gauben entspr. Fensterachsen // flächiger in der Erscheinung als Eckbau.

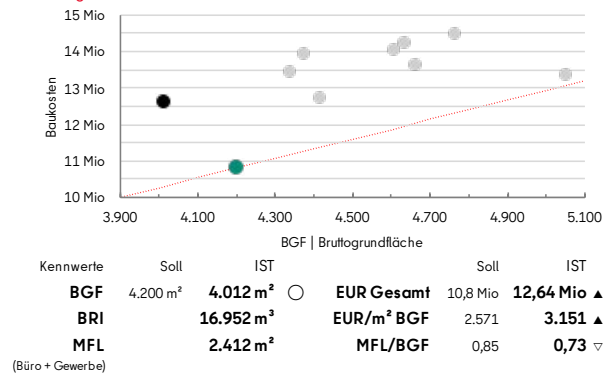
B3.2: Breite des Hochpunktes entlang Molkenmarkt ca. 11,00 m // tragendes Naturwerkstein-Mauerwerk // mit Ausnahme des frei auskragenden Korbogens der Ecke aus konstruktivem Beton, farblich mit Steinmehr an Naturwerkstein angeglichen // Kolonnade mit drei Jochen aus tragendem Naturwerkstein, von quadratischen Oberlichtern im Bereich des Mezzanin überfangen // Tiefe der Wand für plastische Wirkung // Fenstergliederung für maximale innere Flexibilität im Ausbau // außenliegender Sonnenschutz mit „farbig akzentuierten Fallarmmarkisen“.

▲ Text der Vorprüfung

7001



▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben

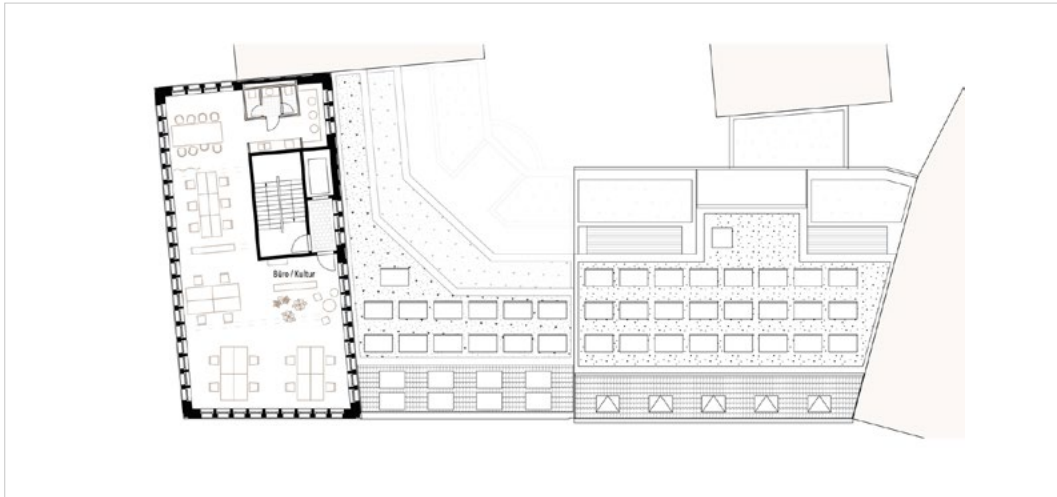


▲ Kennwerte und Tabellen



▲ Ansicht Molkenmarkt

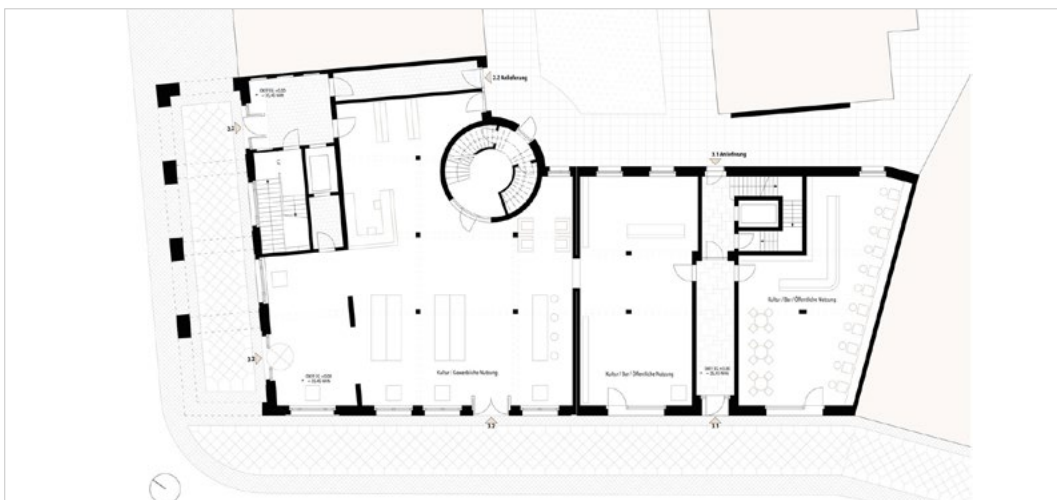
7001



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG (2.OG)



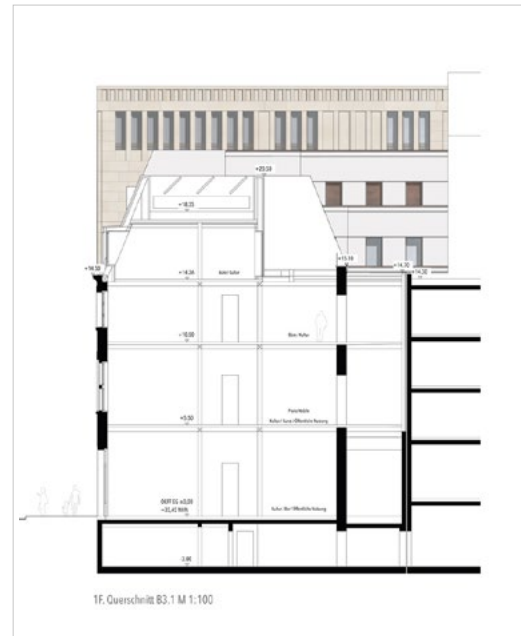
▲ Grundriss EG

7001

Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt: B3.1: Zugang der Gewerbeeinheiten direkt vom Molkenmarkt // mittlerer Eingang erschließt EG mit Zweitzugang aus Flur, Hof und hofseitigen Kern // obere Etagen als Zweispänner oder gekoppelt möglich // zweites DG als Technikfläche ausgewiesen. B3.2: drei Eingänge: 1) Grunerstraße zur Brandwand: über Foyer Anschluss fassadenseitiges Sicherheitstreppenhaus, Durchgang Hof; 2) Grunerstraße Ecke Molkenmarkt repräsentative Erschließung EG-Nutzung, ggf. einschl. 1. OG über repräsentative Rundtreppe in Raumtiefe (auch Rettungsweg für 1. OG als Versammlungsstätte) mit Zugang Hof; 3) Eingang Molkenmarkt erschließt Gewerbeflächen // Geschosshöhen ermöglichen Verbindung EG und 1. OG beider Gebäude // Technikfläche im DG // im UG beide Gebäude verbunden für Andienung, Entsorgung und auch Fahrradstellplätze // ausschl. Dachterrasse nicht barrierefrei (Distanzstufe) // Position Vertikaler Erschließung eröffnet in Obergeschossen freie Nutzung Fensterflächen mit zentraler Anordnung von Nebenflächen // Rücksprung der hofseitigen Fassade ermöglicht Freiraumbezug und Belichtung der Flächen.

Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: tragendes Natursteinmauerwerk innenseitig mit Hanfkalksteinen gedämmt (20-30 cm stark) // in B3.1 Kerndämmung und innenseitige Steinsichtigkeit // tragende Innenwände ebenfalls aus Naturstein // tragende Stürze aus einem Werkstück, bei Spannweiten bis 5,0 m vorgespannte Steinbauteile // Holzdeckenkonstruktionen, in B3.2 traditionelle Holzbalkendecke, unterseitig bekleidet, in B3.1 Holzrippendecke mit oberseitiger Druckplatte, jeweils mit übergeordneten Hauptträgern // Kiesschüttung für Schallschutz-relevante Masse // Bodenbelag OG mit Parkett (B3.2) und Dielen (B3.1), EG Naturstein und Fliesen // Dächer als zimmermannsmäßige Holzkonstruktionen mit naturroten Ziegelpfannen, Rinnen verdeckt über Gesims // rückseitig B3.1 Staffelfgeschoss mit vertikaler Holzschalung (Deckleisten) // B3.2 hofseitig geputzte Hanfkalkfassade // Keller einschl. Decke und Kerne in Stahlbeton (Sicherheitstreppehäuser light, ggf. Spülluftanlage möglich zu integrieren) // Aufzüge mit Länge 2,10 m // Fenster B3.2 aus Eiche, B3.1 schwarzbraun gepulverter Stahl, manuell öffenbar // 4. OG B3.2 als Technikraum ausgebildet // Fernwärme, Flächenheizkörper an Außenwand oder Deckensegel // offen geführte kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung // Fahrradstellraum im UG ausgewiesen // Flachdachbereiche als Retentionsflächen einschl. PV // Überbauung zu B2.3 als „wintergartenähnliche Holzkonstruktion“ // auch im UG Anschluss an B2.3 berücksichtigt // Kerne binden an Hof zwecks Andienung an.

▲ Text der Vorprüfung

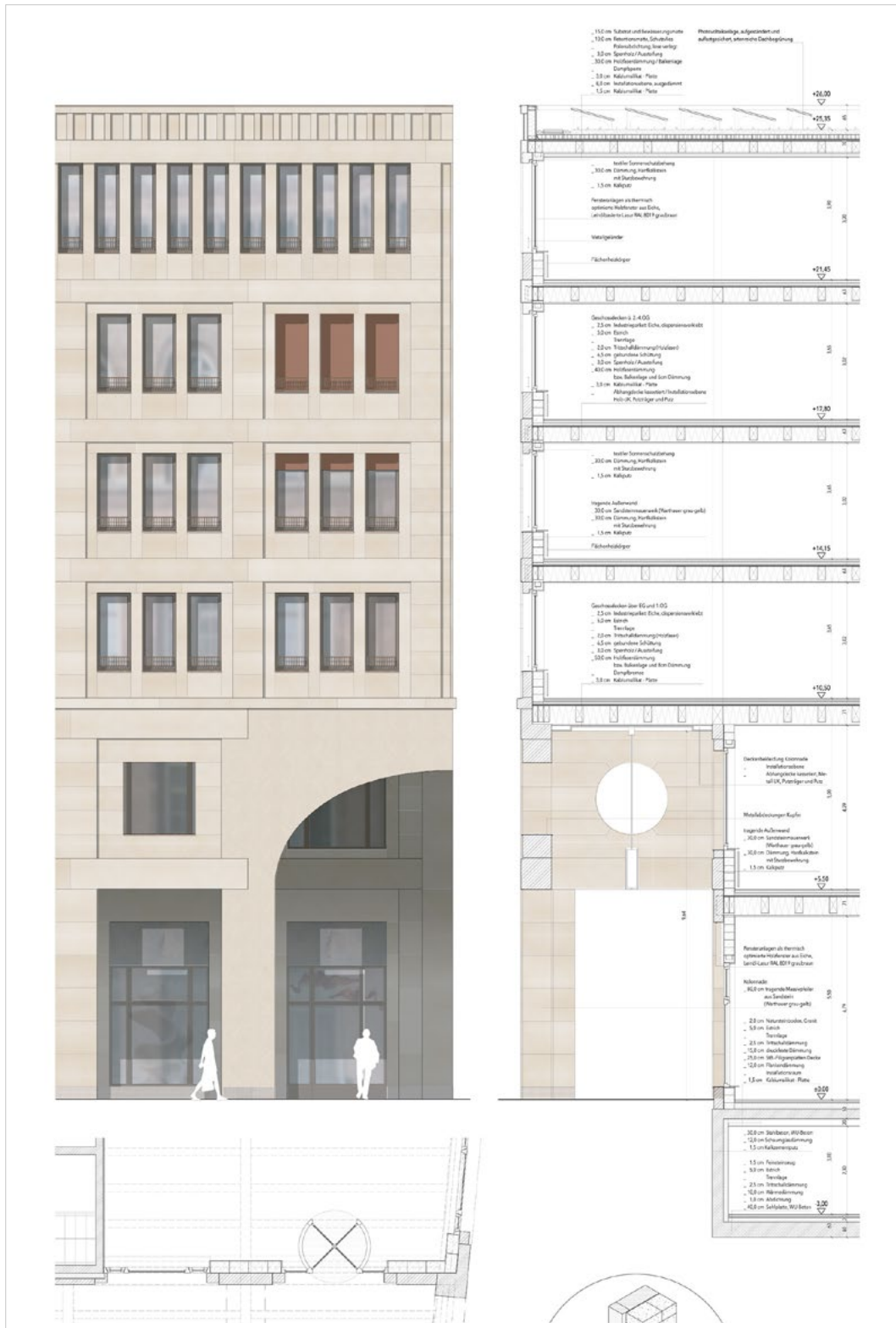


▲ Schnitt B3.1



▲ Schnitt B3.2

7001



▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN)

7001

TGA & Konstruktion

WBM

Zusammenfassung	+	▲	Tragwerk und Materialeinsatz gut aufeinander abgestimmt
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	+	▲	Außenwandkonstruktion mit Hanfkalksteindämmung nachhaltig erfüllt die GEG Anforderungen ausreichend gut, (Grenzwert liegt bei 30 cm Dämmstein), Kosteneffizienz ist zu prüfen
Komplexität / Funktionalität	+	▲	tragendes Natursteinmauerwerk 30-40 cm mit Dämmschicht innenliegend aus Hanfkalksteinen 20-30 cm (s.o. Tauwasserfreiheit der Konstruktion beachten), mit Holzbalkendecke unterseitig verkleidet, Balkendecke mit Dämmung und Trittschall aus Holzfasern, Belag Parkett Zementestrich
Flexibilität	+		guter Grad an Vorfertigung möglich, Anordnung der Erschließung erlaubt ausreichend flexible Grundrissgestaltung
Technische Umsetzbarkeit	++		Tragwerk und Spannweiten schlüssig, Deckenaufleger mit Streichbalken und Anker in Natursteinfassade,
Einfach Bauen	+	▲	nachweislich CO2 reduzierte Bauweise, vollständig zirkuläre Bauweise möglich, Zementestrich wäre austauschbar

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht

Baugrenzen, Baulinien	+	▲	Eckgebäude 3.2. zu breit in Molkenmarkt geplant (hier 11 m; genehmigungsfähig max. 10 m)
Gebäudehöhen (TH, StaffelG)	-	▲	durch verbreitertes Eckgebäude 3.2 ist "Stadthaus" 3.2 auf ca. 1 Meter Breite zu hoch
Dachformen	++		i.O.
Lärmschutz (Wohnungsausrichtung, Freisitze)	++		i.O.
Abstandsflächen	-	▲	verbreitertes Eckgebäude 3.2 hat ggf. Auswirkungen auf Abstandsflächen, da das "Stadthaus" 3.2 auf ca. 1 Meter Breite zu hoch ist
Genehmigungsfähigkeit	-	▲	
Geschossigkeit	++		i.O.

Denkmalpflege

Landesdenkmalamt

Gliederung der Gebäude, Fassaden	+		klare Trennung Eckgebäude
Gebäudehöhen	-		eher hohe Lösung
Gebäude 3.2 (Höhe, Setzung, Dächer)	-		Höher als von LDA empfohlen

Funktionalität, Nutzungsverteilung

WBM

Zusammenfassung	+	➡	insg. noch ausreichender Entwurf hinsichtlich Funktionalität / Nutzungsverteilung; Optimierungsbedarf bei Erschließungssystem
Funktionalität der Inneren Erschließung	-	▼	kompakte Erschließungskerne im EG mit Hofdurchgang; WC's im UG für Läden/Gastro nur über Haus-TRH erreichbar; UG B 3.2: Lager nur über Müllraum erreichbar; Anlieferung vom Hof über Foyer/TRH
Barrierefreiheit	++		ist bezogen auf die Erschließung gegeben
Grundrissqualität Gewerbe	-	➡	klar strukturierte Grundrisse, Büros nutzen die gleichen Treppen / Aufzüge wie Gastro und Läden; schwer bewirtschaftbar, Anlieferungssituation bei den kleinen Gewerbeeinheiten nachteilig
Grundrissqualität Büro	+	➡	Haus B3.1: Teilbarkeit OG's in 2 od. mehr Nutzungseinheiten nicht nachgewiesen; Haus B3.2: hofseitige Technikflächen (DG/4.OG) mit Hofterrasse besser nutzbar; Belichtung 1.OG B3.2 schlecht
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	++	▲	F-Stellplätze in UG Haus B3.1 dargestellt, Müllflächen in Haus B3.2, ohne Flächen- oder Stückangaben aber scheinbar ausreichend, Durchgang zu B2.3 dargestellt
Regenwasser (Flachdachbereiche)	++	▲	Retention und PV auf allen Flachdachbereichen dargestellt und beschrieben

▲ Bewertungen durch die Sachverständigen



Der Entwurf setzt ein markantes architektonisches Zeichen: Der Hochpunkt an der Ecke Molkenmarkt/Grunerstraße bildet den städtebaulichen Anker des Blocks. Eine symmetrische Kolonnade mit polygonal gefassten Pfeilern öffnet das Erdgeschoss selbstbewusst zum Stadtraum, betont den Eingang und schafft eine aus allen Blickrichtungen einladende Geste.



7002

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	+	214m ² über Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGFr)	-	2.879 €/m ² BGFr, 12% über Vorgabe
Rohbau	→	liegt im Erwartungsbereich
Fassade	→	liegt im Erwartungsbereich
TGA	▼	dezentrale Lüftung

▲ Bewertung durch die Sachverständigen

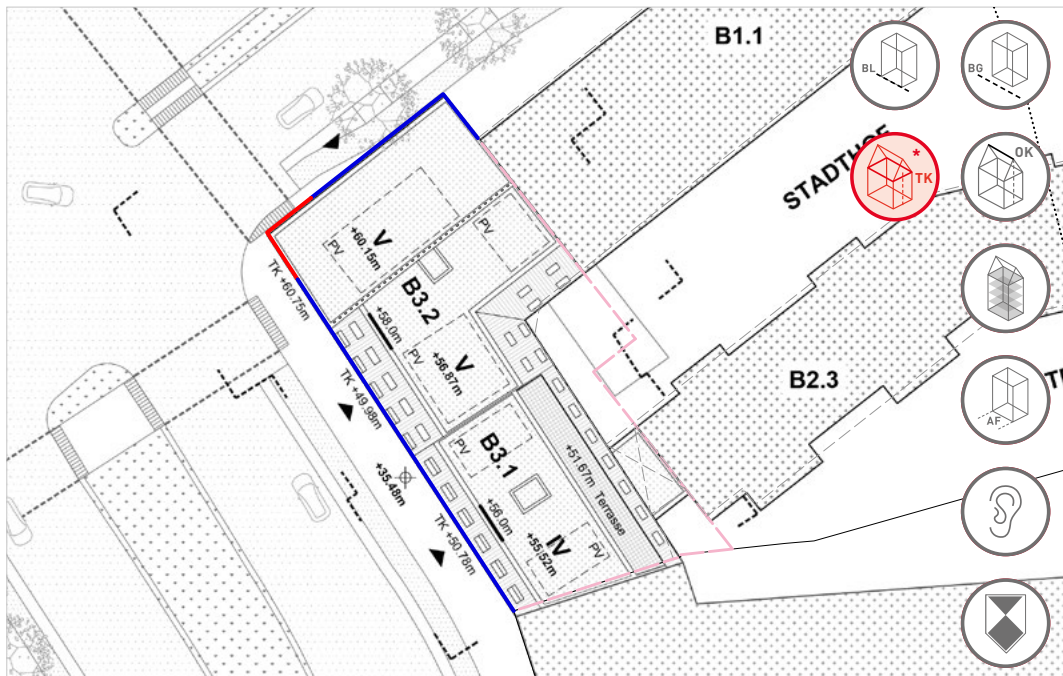
Baukörper / Kubatur: Beide Gebäude B3.1/B3.2 im Stadtraum, insbesondere am Molkenmarkt, deutlich differenziert ablesbar.

B3.2 in der Höhe gestaffelt, an Grunerstraße 6-geschossig mit zweigeschossiger Laterne (TH 25,25 m, Tiefe ca. 10 m) und ca. 6,6 m hoher Kolonnade, die sich mit ihrer polygonalen Gestaltung am Molkenmarkt als hohe EG-Zone fortsetzt // Motiv der Polygonalität wiederholt sich in der Laterne // Traufe am Molkenmarkt auf ca. 14,5 m heruntergezogen, darüber eine 2-geschossige Dachzone // B3.2 somit gleichzeitig als gesamter Block ablesbar und repräsentativ, als auch gegliedert, fügt sich in Maßstäblichkeit der umgebenden Gebäudestruktur ein // Geschosshöhen EG 6,6 m/OG 3,63 m, 5.OG 3,3 m B3.1 weist differenzierte Geschosshöhen auf und vermittelt mit 4 Geschossen + DG (TH 15,4 m) in Richtung Parochialgasse // Geschosshöhe EG 5,28 m/OG 3,63 m // Traufe B3.1 hofseitig um ein Geschoss nach unten versetzt (TH 12,8 m), darüber befindet sich eine Dachterrasse // Überbauung Durchgang B2.3 mit 2 Geschossen, TH 12,8 m.

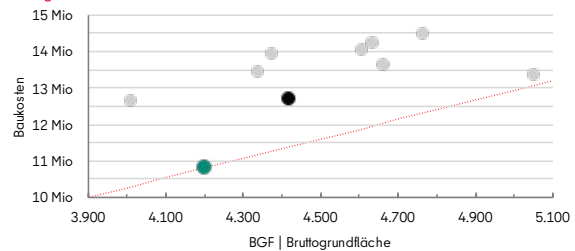
Fassaden / Adressbildung: Gesamte EG-Zone mit Rüdersdorfer Sandstein verkleidet, teils scharriert (B3.2), teils poliert (B3.1) // Gleichmäßig gerasterte Lochfassaden der Obergeschosse sind verputzt // Putzflächen in B3.2 mit horizontalem Besenstrich // Geschossebenen B3.1 durch Gesimsbänder abgesetzt // Gebäudeteile sind symmetrisch aufgebaut // Eingänge jeweils mittig // Festverglaste Scheiben im EG weisen Höhe von fast 5 m auf // Fenster OGs weit heruntergezogen mit bauteilmäßig differenziert gestalteten außenliegenden Absturzsicherungen aus Metall // Steildächer mit roten Ziegeln // Die symmetrisch ausgebildete polygonale Kolonnade und die krönende 2-geschossige Laterne setzen ein einprägsames städtebauliches Zeichen an der Ecke Grunerstr./Molkenmarkt // Die hohe EG-Zone wirkt einladend und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und Einblicke in die dahinterliegenden Flächen // Am Molkenmarkt, mittig im niedrigeren Gebäudeteil B3.2, liegt prominent platziert der Eingang zum vorgeschlagenen Bistro // Hauptzugänge mittig in der Kolonnade an der Grunerstraße (B3.2), sowie mittig am Molkenmarkt (B3.1).

▲ Text der Vorprüfung

7002



▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben



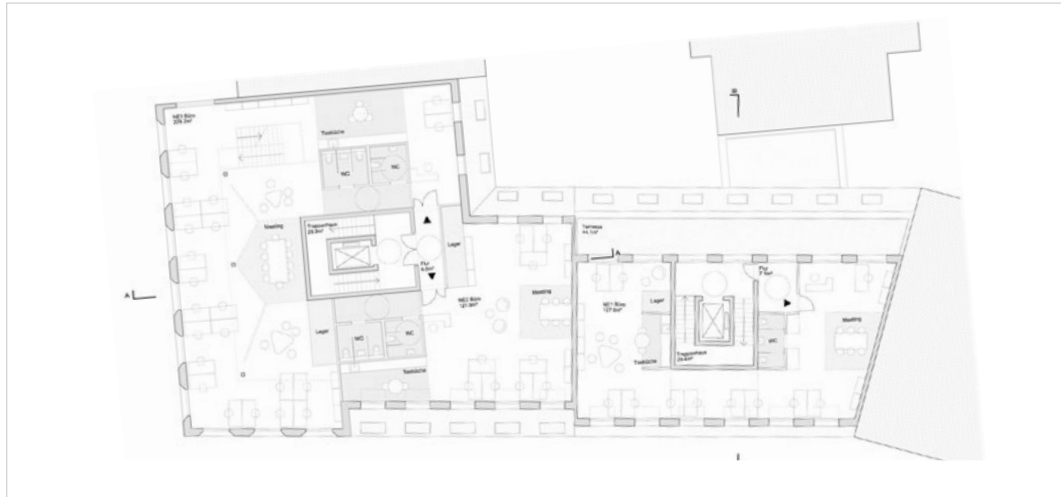
Kennwerte	Soll	IST		Soll	IST
BGF	4.200 m ²	4.414 m² △	EUR Gesamt	10,8 Mio	12,71 Mio ▲
BRI		18.128 m³	EUR/m² BGF	2.571	2.879 △
MFL		2.931 m²	MFL/BGF	0,85	0,79 ▽
(Büro + Gewerbe)					

▲ Kennwerte und Tabellen

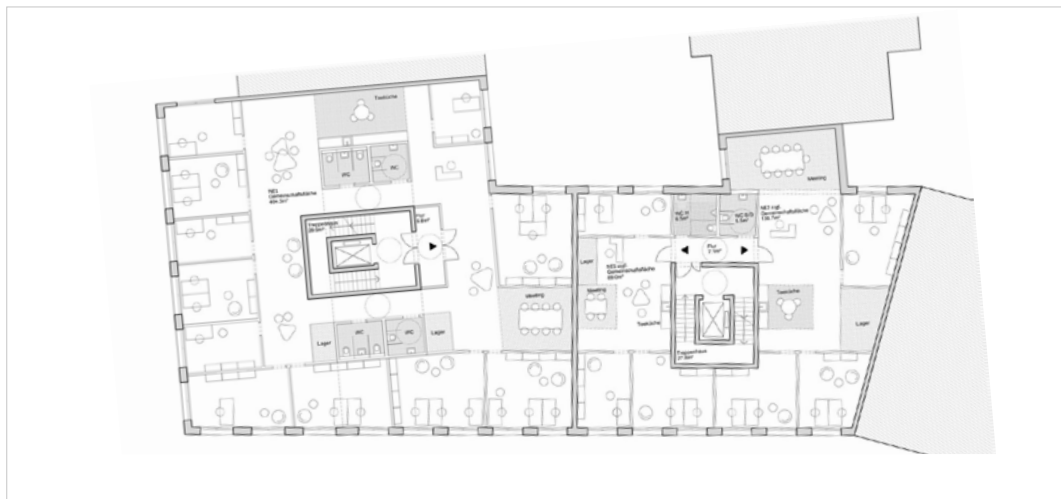


▲ Ansicht Molkenmarkt

7002



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG



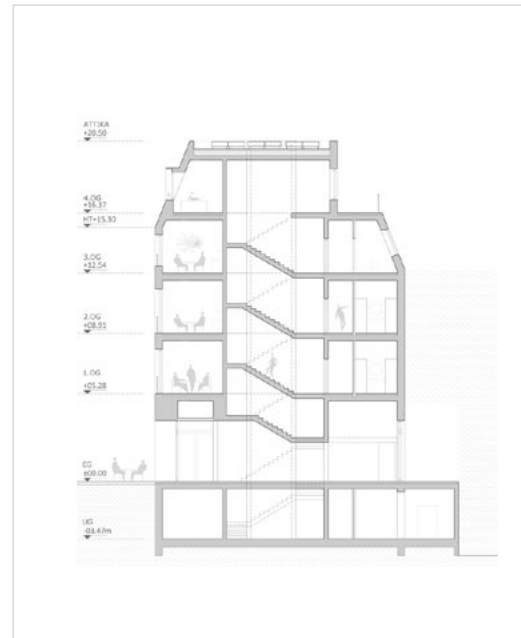
▲ Grundriss EG

7002

Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt: Über Foyers, als Eingang zu den Gewerbeeinheiten, erreicht man jeweils das zentral gelegene Treppenhaus mit mittig angeordnetem Aufzug und Durchgang zur Hofseite // Gewerbeeinheiten in den OGs jeweils über Vorräume erschlossen, die teilweise auch Sanitäräume erschließen // Die überhöhten Räume der EG-Einheiten ermöglichen differenzierte Ausbauten durch die Nutzer, inkl. Galerieebenen und interne Verbindungen ins 1.OG // Sanitäräume und Erschließungen zentral angeordnet, flexible Aufteilungen in 1-4 (B3.2) bzw. 1-2 Einheiten je Etage (B3.1) möglich // Flächen wahlweise durch klassische Zellenbüros oder offene Arbeitswelten nutzbar.

In Laterne B3.2 ist eine offene Galerie vorgesehen, die über eine Freitreppe erschlossen wird, ohne Zugang zum TRH // Bis auf diese Galerie sind alle Flächen barrierefrei gestaltet und erreichbar // Im UG in B3.1 Flächen für 105 Fahrräder, zzgl. Lasten- und E-Räder, sowie kleinere Lagerflächen // Technikräume und Flächen für Reststoffe, mit Zugang zum Lastenaufzug, in B3.2.

Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: Stahlbetonskelettbau mit Holzverbunddecken // Außenwände als monolithische Konstruktion mit hochwärmedämmenden Ziegeln mit Dickputz // Deckenträger in Stahlbeton, bzw. als Stahl-Verbundträger // Bevorzugte Materialien, lokal verfügbar und/oder recycelbar, wie Rüdersdorfer Sandstein, monolithisches hochwärmedämmendes Ziegelmauerwerk und Holzbetonverbunddecken // Stahlbeton im EG, insbesondere bei den auskragenden Elementen der Kolonnade, im UG, sowie als Skelettstützen und -balken in den OGs // Öffnbare Holzmetallfenster mit Rahmen aus Aluminium mit Recyclinganteil // Dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung // Alternativ, bzw. zusätzlich Anordnung einer Lüftungszentrale unter der Kolonnade denkbar // Beheizung mit Fernwärme über Heiz-Deckensegel // Begrünte Flachdächer, als Retentionsdächer mit PV-Anlagen.



▲ Schnitt B3.1



▲ Schnitt B3.2

7002



▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN)

7002

TGA & Konstruktion

WBM

Zusammenfassung	+	➡	nur teilweise konsequente Anwendung der Prinzipien nachhaltig einfach Bauen
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	+		Fassade aus Hocklochziegel 36,5 cm müsste als Dämmstein gefüllt ausgeführt werden für GEG Standard, Deckeneinbindung in Detailschnitt mit zusätzlicher Dämmung dargestellt
Komplexität / Funktionalität	+		HBV Decken mit großer Spannweite >8m, darunter Deckensegel für Raumtemperierung, Lichte Raumhöhe 3,0m insgesamt zu gering zu bewerten, da hochwertiger Büroraum,
Flexibilität	+		gute Anordnung der Erschließung erlaubt vielfältige Nutzungen
Technische Umsetzbarkeit	-	➡	Text und Detail weichen voneinander ab, beschrieben wird ein Stahlbetonskelet, das mit Dämmziegeln ausgemauert ist, was Thematik Auflager und Ringbalken an der Fassade löst, jedoch zu aufwendig erscheint
Einfach Bauen	+		großer Materialaufwand mindert die Wirkung der eingesetzten nachhaltigen Materialien

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht

Baugrenzen, Baulinien	+	⬆	Eckgebäude 3.2. zu breit in Molkenmarkt geplant (hier 10,50 m; genehmigungsfähig max. 10 m)
Gebäudehöhen (TH, StaffelG)	-	⬆	durch verbreitertes Eckgebäude 3.2 ist "Stadthaus" 3.2 auf ca. 0,5 Meter Breite zu hoch
Dachformen	++		i.O.
Lärmschutz (Wohnungsausrichtung, Freisitze)	++		i.O.
Abstandsflächen	-	⬆	verbreitertes Eckgebäude 3.2 hat ggf. Auswirkungen auf Abstandsflächen, da das "Stadthaus" 3.2 auf ca. 0,5 Meter Breite zu hoch ist
Genehmigungsfähigkeit	-	⬇	
Geschossigkeit	++		

Denkmalpflege

Landesdenkmalamt

Gliederung der Gebäude, Fassaden	-		Proportional unsicher
Gebäudehöhen	-		Höher als von LDA empfohlen
Gebäude 3.2 (Höhe, Setzung, Dächer)	-		Höher als von LDA empfohlen

Funktionalität, Nutzungsverteilung

WBM

Zusammenfassung	+	⬆	insg. guter Entwurf, Zugänge zu EG-Einheiten zu optimieren
Funktionalität der Inneren Erschließung	+	➡	kompakte TRH-Kerne; Zugang zu beiden TRH vom Hof möglich, Anlieferung über Foyers
Barrierefreiheit	++	⬆	Grundsätzlich gegeben; Galerieebene (oberstes Geschoss) im Kopfbau von Haus B3.2 nur über innere Treppe erreichbar
Grundrissqualität Gewerbe	+	⬆	Eingangsbereiche für 3 von 4 Einheiten ungünstig (kein direkter Antritt von Straße in EG der Ladenlokale sondern indirekt über Voraum des Hausentrees)
Grundrissqualität Büro	++	⬆	Arkade nur über EG, daher 1. OG keine Verdunkelung; kleinteilige und Großraumbüros nachgewiesen; Nebenfläche sinnhaft angeordnet, Büros teilbar und zusammenschaltbar (2-6 Einheiten)
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	+	⬆	F-Stellplätze großzügig und ausreichend, +60 m ² , dafür Flächen für Müll zu klein -43m ² , Durchgang zu Haus B2.3 mit Lastenaufzug dargestellt
Regenwasser (Flachdachbereiche)	++	⬆	Retention und PV zeichnerisch dargestellt, aber nicht beschrieben

▲ Bewertungen durch die Sachverständigen



Beide Häuser haben eine klar ablesbare eigene Identität und eine eigene Adresse. Die horizontale und vertikale Gliederung sowie die Materialität weisen trotz der Unterschiede auch eine klare Verwandtschaft auf. Die Mehrdeutigkeit, die sich aus den gewünschten flexiblen Nutzungsmöglichkeiten ergibt, spiegelt sich in ihrem Erscheinungsbild: Die Häuser lassen sich als eigenständige Häuser lesen und nutzen, mit eigener Adresse und eigener Erschließung. Sie können aber auch zusammengefügt werden, ohne dass das ihre Identität verleugnet würde.



7003

7003

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	+	405m ² über Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGFr)	-	3.053 €/m ² BGFr, 19% über Vorgabe
Rohbau	▼	Holz-Lehm-Konstruktion
Fassade	▼	Prallscheibe, großformatige Fenster, Fassadentiefe
TGA	▼	Geothermie, Elektroverteilung im Estrich

▲ Bewertung durch die Sachverständigen

Baukörper / Kubatur: B3.2: Aufhebung der vorgegebenen Dreiteilung der Baukörper // um gestalterische Frage der „schwebenden Ecke“ zu lösen, Eckbebauung B3.2 mit je sieben Achsen in beide Straßen gleich breit (ca. 18,40 m) definiert, über geraden Dachabschluss „beruhigt“ // dies stärke zudem Adressbildung // Hochpunkt bewusst unterhalb max. Möglichen (22,85 m), jedoch über Höhe der angrenzenden Bebauung // zwecks Ausgleich 5. OG über gesamte Fassadenbreite als Vollgeschoss, Gesamthöhe unter max. zulässiger Höhe.

B3.1: anschließender, flacherer Baukörper bildet mit bodentiefen Fenstern belle étage aus // Ziel: zwei klare Identitäten, Verbundenheit über Fassaden-Gliederung und Materialität.

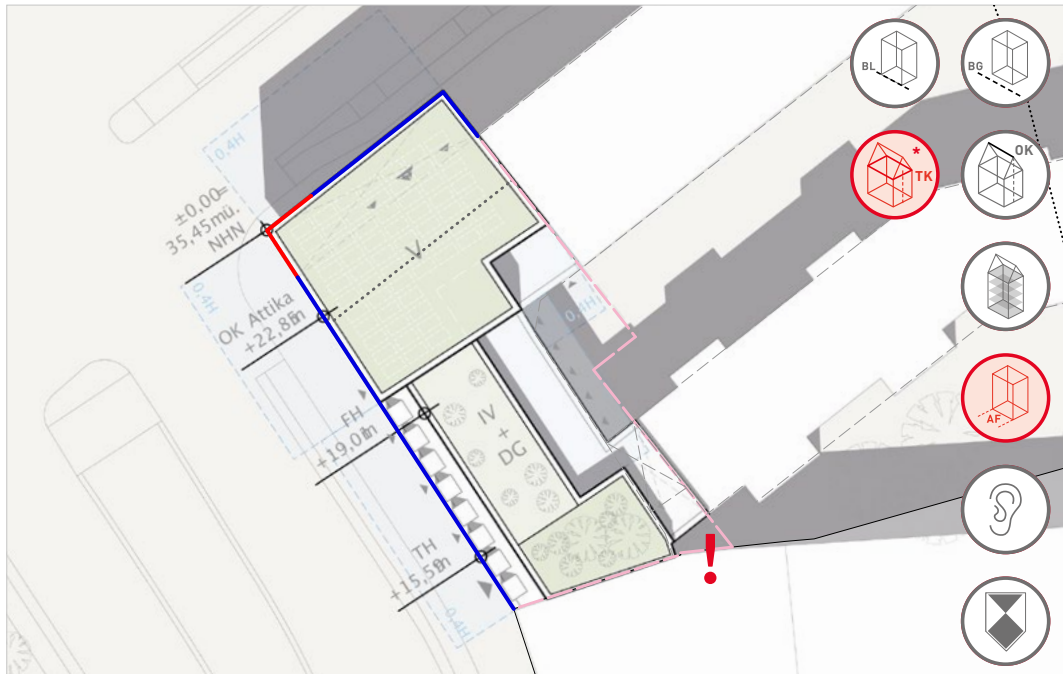
Fassaden / Adressbildung: Fassade als „selbsttragende Konstruktion nach den Prinzipien des Steinschnittes in authentischer Materialität aus weichem Sandstein in delikater Präzision“ // z.T. in Massivbauprinzipien bzw. Filigranbau.

B3.1: klar als eigenständiger Baukörper ablesbar // Traufkante, Berliner Dach, farbl. differenzierter Naturstein als Bezug zu historischer Nachbarschaft // „klassische Wandarchitektur mit Bankgesimsen“ // tief in Leibung sitzende Fenster // etwas stärker gezeichneter Sandstein als B3.2, Fenster aus bronziertem Aluminium und Lärche mit Prallscheiben und Lamellenstoren // hofseitig Rauputz.

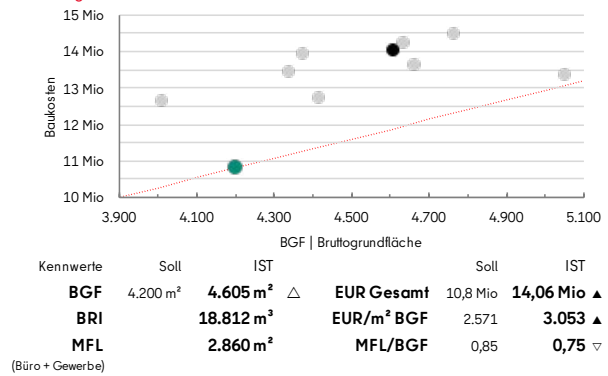
B3.2: Natursteinfassade (hellgrau-beiger Sandstein) als Reminiszenz an „berlintypische Merkmale der urbanen Stadtstraßen“ (i.S. eines Filigranbaus u-förmig bekleidete Bauglieder), auch hofseitig // zugleich repräsentativ i.S.d. Nutzung // Flächigkeit als Abstraktionsgrad gewählt, Verzicht auf Vorsprünge und Gesimse, tief in Leibungen sitzende Öffnungen, Bankentwässerung innenliegend // Dach nicht im Sinne Dreizonigkeit der Fassade abgesetzt // offenbare Holzaluminium-Fenster (bronziert, Lärche) hinter Prallscheiben zwecks Schallschutz, Rahmen von außen verdeckt, Sonnenschutz aus bronzierten Alu-Lichtlenklamellen im Fassadenzwischenraum.

▲ Text der Vorprüfung

7003



▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben

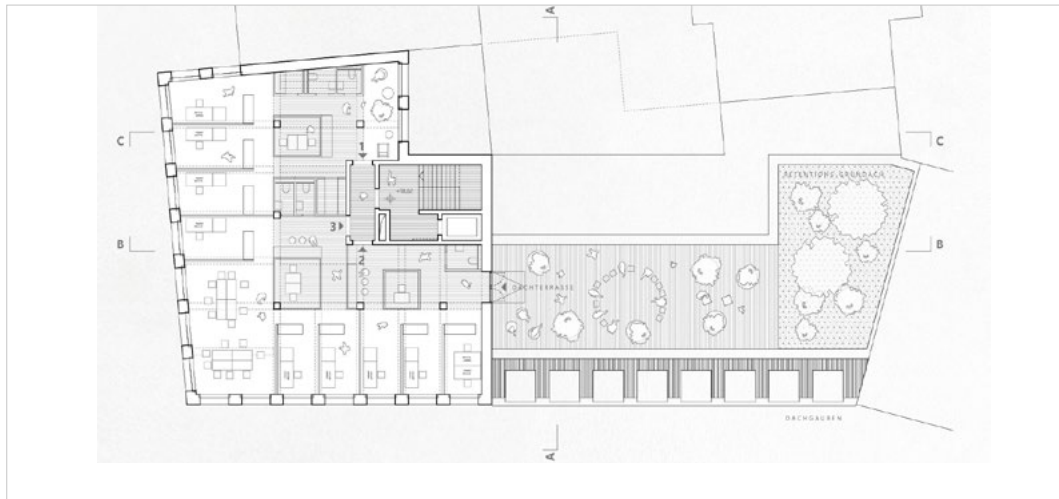


▲ Kennwerte und Tabellen



▲ Ansicht Molkenmarkt

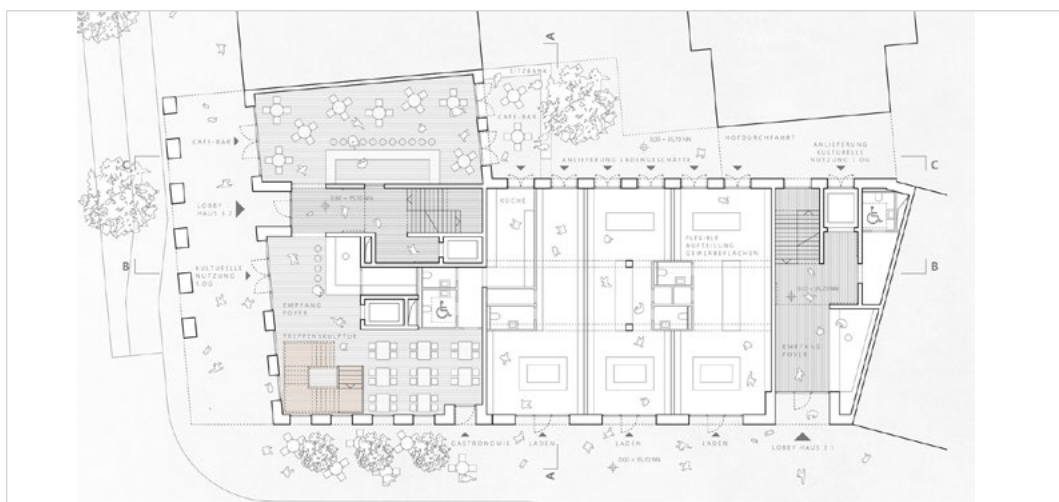
7003



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG (3.OG)



▲ Grundriss EG

7003

Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt: zwei durch Zugang zu den Obergeschossen getrennte Gewerbeeinheiten im Kopfbau B3.2 // Vertikalerschließung Grunerstraße ohne Zugang zum Hof // Eckeneinheit mit Zugänglichkeit von Grunerstraße und Molkenmarkt // entlang Molkenmarkt bis zu drei separate Gewerbeeinheiten mit je eigenständigen direkten Zugängen möglich // Foyer zu den Bürogeschossen schließt an Brandwand Molkenmarkt an und sind von Hof aus zugänglich // Aufgriff Geschosshöhen beider Gebäude und Gauben als Vermittler ermöglicht Variabilität der Flächenzuordnung im 1./3./4. OG // 1. OG für großräumige/saalähnliche Nutzungen konzipiert // Sicherheitstreppenträume light mit betriebs-offenen Türen sollen Treppenraum attraktivieren // 4. OG mit rückwärtigen Dachterrassen // Dach B3.1 ebenfalls als Terrasse im Schnitt dargestellt // die zwei hofseitigen Kerne weisen bis zu sechs mögliche Zugänge auf die Flächen auf // Aufzugsanlagen stellen Barrierefreiheit sicher, für Kopfbau zusätzlich zwischen Erd- und 1. Obergeschoss mit separater Anlage // hölzerne Treppenskulptur direkt an Straßenecke verbindet EG mit 1. OG // leichte Trennwände ermöglichen beliebige Aufteilung // Grundrissoptionen zeigen für Gesamtgeschoss Möglichkeit zwischen einem und sechs Mietern aus, wobei bei einem Mieter Brandschutz zu berücksichtigen (Fläche: 642 m²) // Nebenraumkerne an den Außenwänden angeordnet // hofseitige Position der Kerne ermöglicht freie Grundrisse in den Obergeschossen // Gebäudetiefe lässt drei Zonen naheliegen.

Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: Skelettbau in Regel-Spannweiten von max. 5,5 m als präfabrizierter Holzbau aus Lärchenholz mit Holz-Lehm-Massiv-Deckenkonstruktion, in Flurachsen über hölzerne Unterzüge auf Holzstützen abgelastet // für Saal-Ausbildung Stahlbetonträger zur Aufnahme Stützenlasten Obergeschosse // sichtbare Bauteiloberflächen // lehmverputzter Nebenraumkern und Aufzugsschacht aus Beton // Geothermie, PV, Retentionsebene, Verzicht auf Verbundmaterialien, haustechnische Lowtech-Strategie (u.a. weitestgehender Verzicht auf mech. Belüftung) benannt // gemeinsame Technikzentrale beider Gebäude // Fahrradstellraum im UG einschl. Anschluss an B2.3 dargestellt // Speichermasse des Deckensystems für Nachtauskühlung argumentiert.



▲ Schnitt B3.1



▲ Schnitt B3.2

7003



▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN)

7003

TGA & Konstruktion

WBM

Zusammenfassung	++	↑	Einzelbauteile mit materialgerechten Funktionen z.B. Lehm als thermische Speichermasse für Behaglichkeit, hochgedämmte Fassaden gegen Wärmeverluste
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	++		Erfüllung weitreichender Anforderungen an das nachhaltige Bauen, weitgehende CO2 Reduktion in der Primärkonstruktion stellt Fördergelder nach QNG in Aussicht als Beitrag zur Finanzierung
Komplexität / Funktionalität	++		Fassaden als Holzskellett ausgedämmt selbsttragend mit Naturstein verkleidet, Holzbalkendecke mit Lehmstein zur Beschwerung mit 5,5 m Spannweite materialgerecht wirtschaftlich geplant.
Flexibilität	++		schlüssiges Trag- und Erschließungskonzept schafft größtmögliche Flexibilität im Gebäude
Technische Umsetzbarkeit	++		hoher Grad an Vorfertigung erlaubt sichere genaue Montage und kurze Bauzeit
Einfach Bauen	++		materialgerechte Konstruktion mit CO2-armen Baustoffen, lediglich große Spannweiten und die Erschließung müssen in STB realisiert werden, Holzbalkendecke, nachweislich vollständig rückbaubar

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht

Baugrenzen, Baulinien	++		
Gebäudehöhen (TH, StaffelG)	-	▼	keine Höhenentwicklung umgesetzt; Gebäude 3.2 nicht genehmigungsfähig; im Bereich "Stadthaus" zu hoch (22,85 m), B3.1: First 19,01 m i.O.; Arkaden: ca. 6 m hoch
Dachformen	+	↑	8 Gauben, bis auf vordere Fassade
Lärmschutz (Wohnungsausrichtung, Freisitze)	++		i.O.
Abstandsflächen	++	▼	
Genehmigungsfähigkeit	+	▼	
Geschossigkeit	++		i.O.

Denkmalpflege

Landesdenkmalamt

Gliederung der Gebäude, Fassaden	-		Fassade schematisch
Gebäudehöhen	+		hält von LDA empfohlene Höhe ein
Gebäude 3.2 (Höhe, Setzung, Dächer)	-		trotz niedrigerer Höhe durch Breite des Eckgebäudes sehr massiver Baukörper

Funktionalität, Nutzungsverteilung

WBM

Zusammenfassung	+	▲	insg. guter Entwurf, Anlieferung 3.2 zu optimieren.
Funktionalität der Inneren Erschließung	+	➡	TRH-Kerne flächeneffizient; Geb. B3.2: Anlieferung schwierig, da kein direkter Zugang Erschließungskern vom Hof; interne Treppe in Eck-Gewerbeeinheit vom EG in 1. OG direkt in prominente Ecke - hier aber nötig, um die unterschiedlichen Geschosshöhen zu gewährleisten; Teil- und Schaltbarkeit der Nutzungseinheiten in OG durch Laie
Barrierefreiheit	++		Erschließungsbezogen gegeben
Grundrissqualität Gewerbe	+	▲	tolles Hervorheben der Ecke ohne Pfeiler, aber dann ein Treppenhaus in Ecksituation - Treppenhaus nimmt Fassadenfront; kleinteilige Aufteilung gut; rückwärtige Anlieferung; gute Ausrichtungen der TRH
Grundrissqualität Büro	++		Groß und kleinteilige Büros Verbindung über die komplette Fläche in mehrere Einheiten sehr positiv, Nachweis von mehreren Mieteinheiten (Teil- und schaltbar).
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	++	▲	Flächen für Fahrradstellplätze und Müll dargestellt, für Müll auch flächenmäßig benannt; Übergang zu B2.3 dargestellt
Regenwasser (Flachdachbereiche)	+		Retention und PV für B3.2 dargestellt und beschrieben, für B3.1 unklar, in Ansicht als Dachterrasse gezeigt

▲ Bewertungen durch die Sachverständigen



Die Häuser 3.1 + 3.2 werden mit Außenwänden aus massivem selbsttragenden Naturstein errichtet – Sandstein, wie er in der Historie des Berliner Stadtraumes in vielen Bauten seine Anwendung gefunden hat. Die Außenwände der Häuser werden aus Steinblöcken nach einem strengen modularen System tektonisch gefügt, es entsteht der Ausdruck einer Bauweise von gewisser archaischer Schwere.



7004

7004

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	+	566m ² über Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGF)	-	3.040 €/m ² BGF, 18% über Vorgabe
Rohbau	↓	tragendes Natursteinmauerwerk, Ecke-EG
Fassade	↓	Holzkastenfenster, diverse Profilierungen im Naturstein
TGA	→	liegt im Erwartungsbereich

▲ Bewertung durch die Sachverständigen

Baukörper / Kubatur: Zwei Gebäude mit unterschiedlichem Charakter // B3.2 als selbstbewusstes großmaßstäbliches Stadthaus mit überhöhtem Gebäudeteil mit Frontispiz an der Ecke (TH 23,5 m/FH 24,5 m, Tiefe ca. 5,5 m) // B3.1 als klassisches Stadthaus im Blockrand am Molkenmarkt // Geschosshöhen gebäudeübergreifend EG 5,0 m/OG 3,5 m.

B3.2 mit zweigeschossiger Sockelzone, die sich, ausgehend von Gewölbesegment an der Ecke, als 2-geschossige Kolonnade fortsetzt // Darüber an der Grunerstraße 4 Obergeschosse // Zum Molkenmarkt vorhandene Fassade dieses Bauteils fensterlos, im obersten Geschoss befindet sich eine Konche, darüber ein Frontispiz // Am Molkenmarkt 2 Geschosse oberhalb Sockelzone, darüber 2-geschossiges Steildach mit Gauben in unterer Ebene (FH 23,0 m) // Hofseitig 4-geschossig mit 2 Staffelgeschossen.

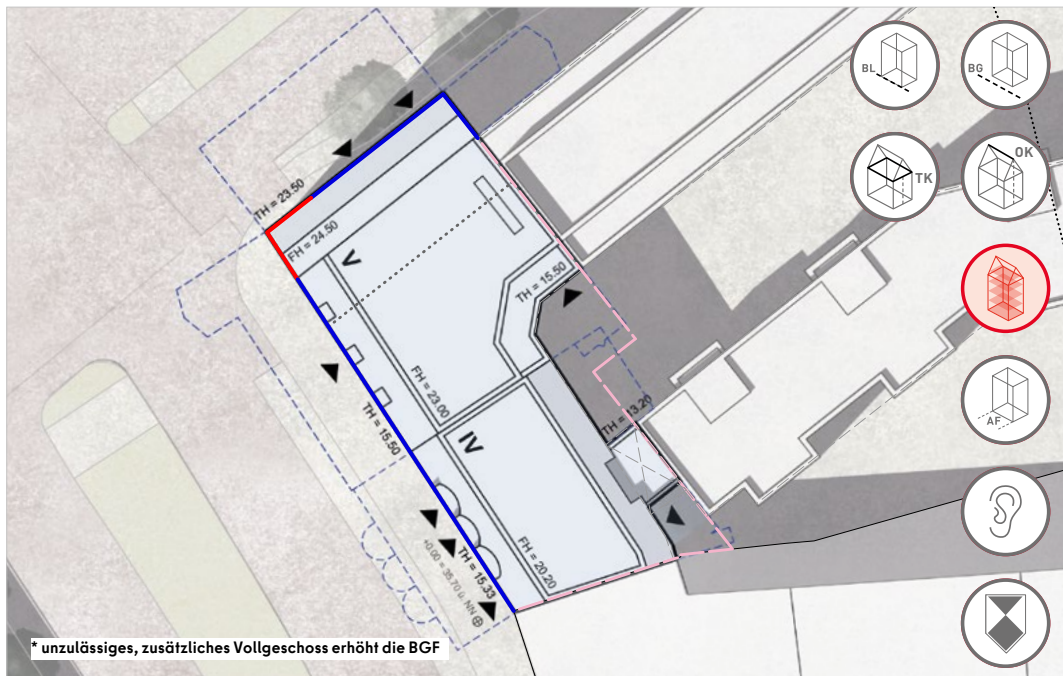
B3.1 4-geschossig mit DG // Hofseitig ist die Traufe des Zinkdachs um ein Geschoss auf 13,2 m heruntergesetzt // Hier erhält das zweigeschossige Dach Dachflächenfenster // Überbauung Hofdurchgang mit 2 Geschossen und Dachterrasse.

Fassaden / Adressbildung: B3.2: Eckgebäude durch 2-geschossige Kolonnade, den Gewölbesegmentbogen an der Ecke und das Frontispiz der Ecküberhöhung charakterisiert // Eingang zum vorgeschlagenen Kaffeehaus im EG und 1.OG vom Molkenmarkt // Eingang zum Bürohaus von der Grunerstraße unter der Kolonnade // Symmetrisch aufgebautes Stadthaus, beide Fassadenteile jeweils 4-achsig // Fassadenmaterial ist tragender gelblich getönter Sandstein (aus Königgrätz oder Leisstadt) // Brüstungssimse umlaufend weitergeführt // Fenster OGs als dreiteilige Kastenfenster mit Kassettierung (außen Metall, innen Holz) // Geschossübergreifende Fenster aus Baubronze in Sockelzone // Steildach am Molkenmarkt mit Kupferdeckung.

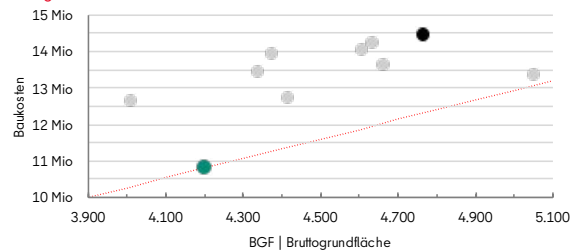
B3.1: Natursteinfassade 5-achsig gegliedert, Eingang auf der rechten Seite // EG-Zone mit großflächigen verglasten Öffnungen und dazwischenliegenden Pfeilern weitgehend aufgelöst // Darüberliegend zwei Geschosse mit in den Sandstein eingelassenen Nischen, die die Weiterführung der Stützen nach oben betonen und die Fenster zu 5 Gruppen zusammenfassen // Darüberliegendes Attikageschoss schließt Fassade nach oben ab // Über den drei mittleren Achsfeldern sind drei Tonnengauben im Zinkdach angeordnet, die zusammen wie ein Giebel anmuten.

▲ Text der Vorprüfung

7004



▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben



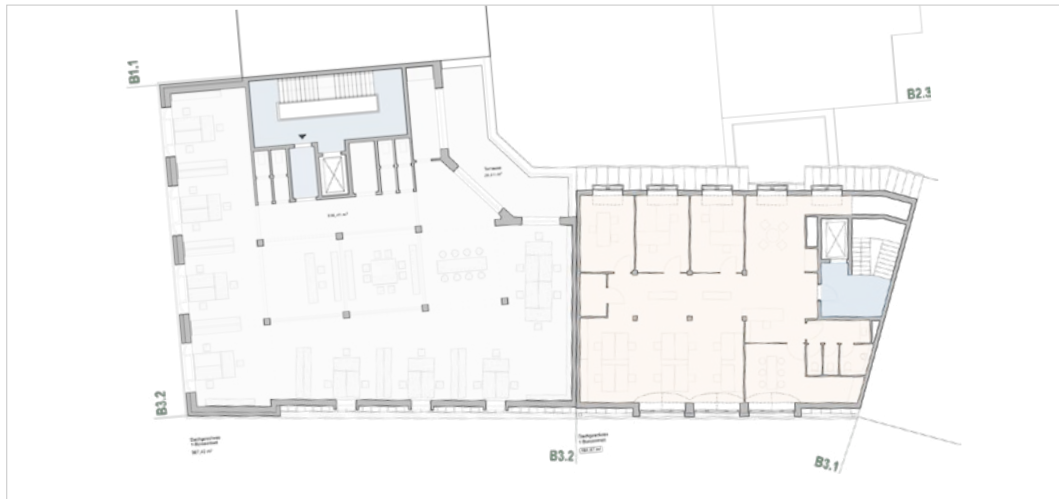
Kennwerte	BGF Bruttogrundfläche			BGF Bruttogrundfläche	
	Soll	IST		Soll	IST
BGF	4.200 m²	4.766 m² △	EUR Gesamt	10,8 Mio	14,49 Mio ▲
BRI		18.030 m³	EUR/m² BGF	2.571	3.040 ▲
MFL		3.219 m²	MFL/BGF	0,85	0,79 ▽
(Büro + Gewerbe)					

▲ Kennwerte und Tabellen



▲ Ansicht Molkenmarkt

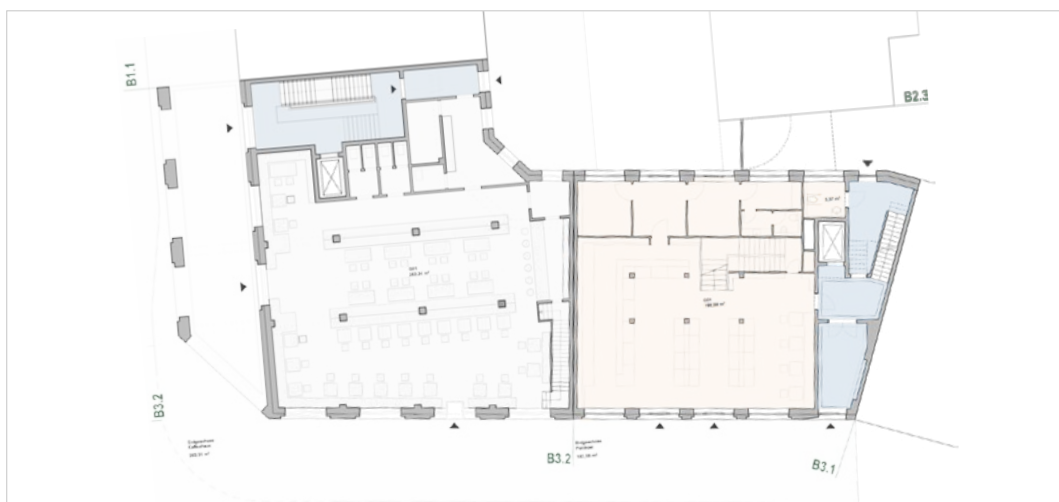
7004



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG

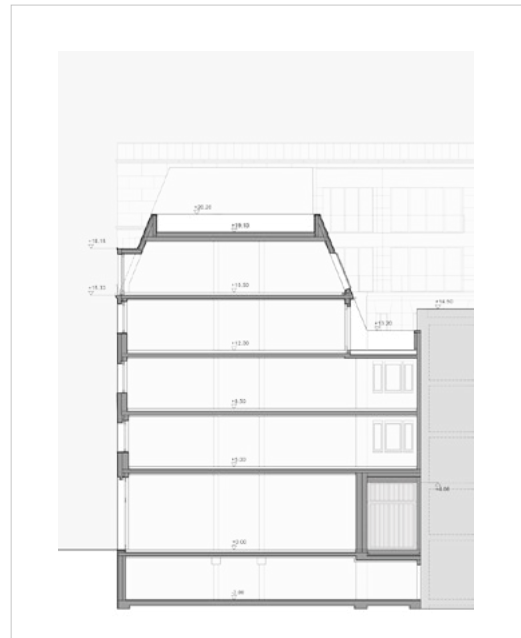


▲ Grundriss EG

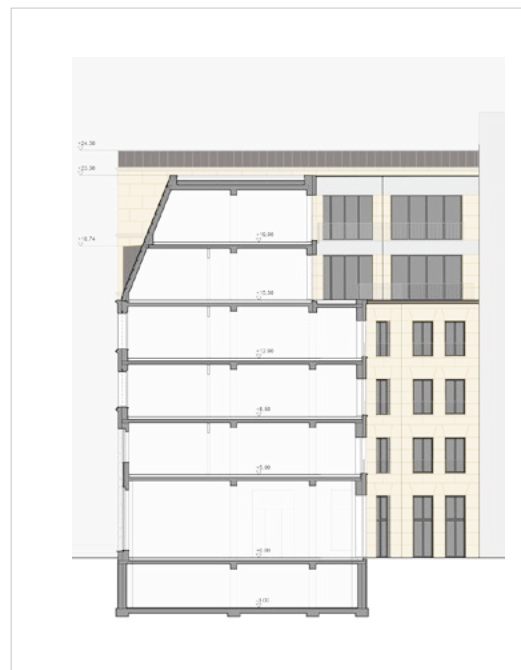
7004

Nutzungsverteilung / Grundrissgestaltung: Zugänge zu den Gebäuden jeweils an den Brandwänden zu den Nachbargebäuden // Aufgrund durchgehender Geschosshöhen gebäudeübergreifende Nutzung möglich // TRH B3.2 mit einläufiger Treppe mit Luft-raum und Oberlicht repräsentativ gestaltet // Beide TRH ermöglichen gleichzeitig Erschließung des Hofes // Öffentliche Nutzungen jeweils im EG können mit 1.OG über interne Treppen verbunden werden // Grundriss 1.OG nicht dargestellt, kein interner Aufzug vorgesehen // TRH B3.1 nicht als SiTrR ausgebildet, Fenster an der Fassade offenbar, somit anleiterbar // Einzelne Etagen für jeweils 1 - 2 Büroeinheiten nutzbar, aufgrund durchgehender Deckenhöhen, über Gebäudegrenze hinweg zusammenschaltbar // Sowohl Einzel- als auch Großraumbüros realisierbar // Sanitärräume jeweils bei den Treppenhaukernen // Hofseitige Dachterrasse im 4.OG B3.2 // Grundriss 2.DG B3.2 nicht dargestellt, aber im Prinzip analog 1.DG // Im UG B3.1 115 Fahrrad- und 14 Sonderstellplätze, sowie Technikräume // Im UG B3.2 Reststofflagerung mit Zugang zum Lastenaufzug über Verbindungsgang in B3.1, sowie Lager- und Technikflächen.

Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: UG als weiße Wanne mit innenliegendem Hanfkalksteinmauerwerk // Oberirdische Außenwände mit tragender Natursteinschale und innenliegendem Hanfkalksteinmauerwerk // Massive Treppenhaukerne, sowie jeweils im Gebäudezentrum angeordnete Stahlbetonstützen // Decke ü. 1.OG in B3.2 als Stb-Decke, alle weiteren Decken als Brettschichtholzdecken // Dächer als gedämmte Holzsparrenkonstruktion mit Metalldeckung // Außenwandaufbau aus selbsttragender Natursteinfassade und innenliegendem Hanfkalksteinmauerwerk zeichnet sich durch einen geringen CO₂-Verbrauch bei Gewinnung und Dauerhaftigkeit aus // Dächer verwenden mit Deckungen aus Kupfer (B3.2) und Zink (B3.1) dauerhafte Materialien // Holzfenster in Bürogeschossen, mittlere Kassettenfenster in B3.2 mit Metallrahmen // Flachdächer als begrünte Retentionsdächer.

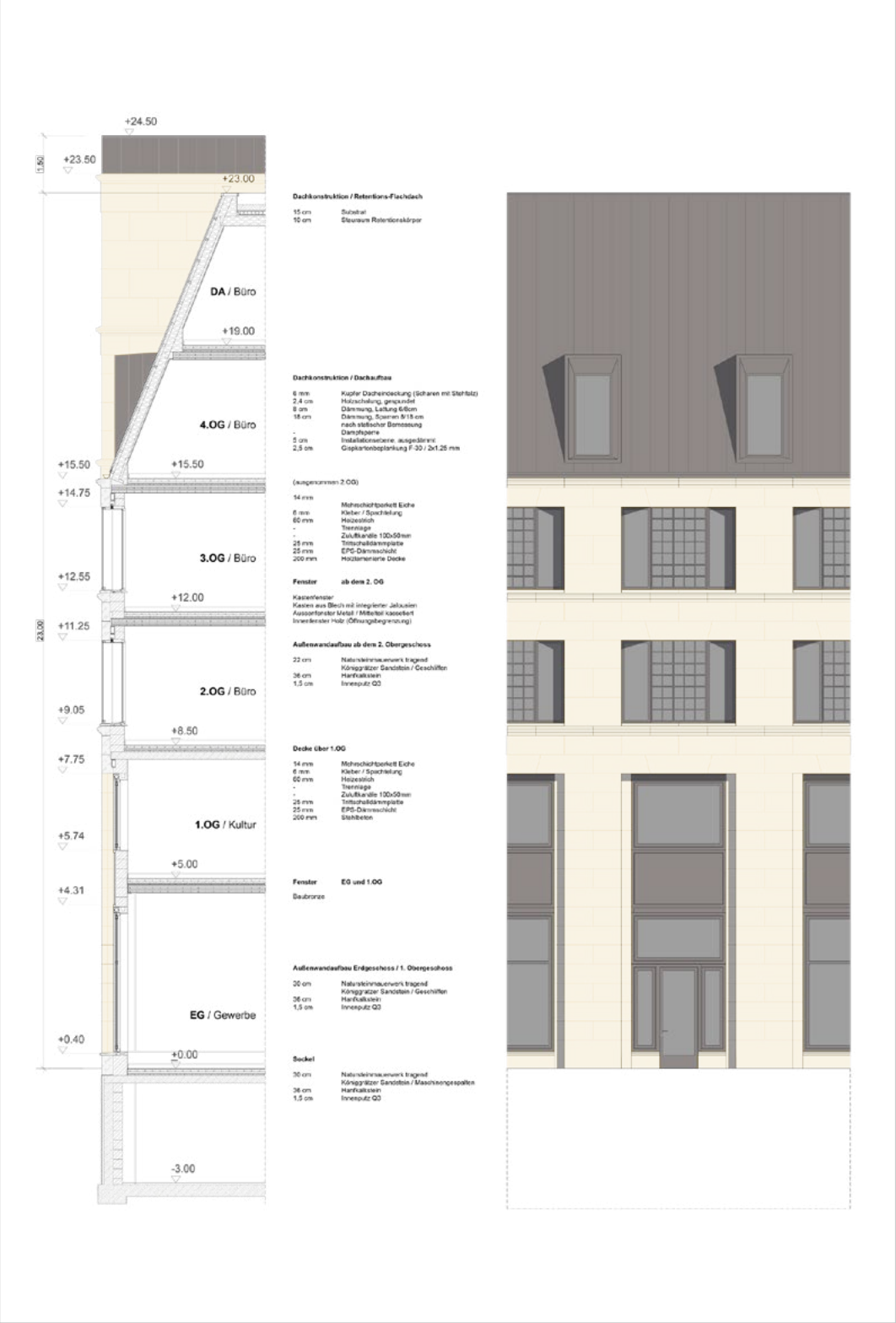


▲ Schnitt B3.1



▲ Schnitt B3.2

7004



▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN)

7004

TGA & Konstruktion

WBM

Zusammenfassung	+	▲	gute Ansätze weiter ausbaubar
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	+		nachweislich ausreichende Wärmedämmung durch Einsatz Hanfsteine, nachhaltiger Baustoff zusätzlich in Geschosdecken
Komplexität / Funktionalität	++		BSH Decken mit Unterdecken, lichte Raumhöhen entsprechend gut geeignet für Büronutzung, Fassaden als Sandstein mit Kanfkalksteindämmung 36,5 cm
Flexibilität	+	▲	Tragwerk mit wirtschaftlichen Spannweiten, Erschließungen an den Rändern erlauben große Flexibilität, hier wäre durch gleiche Dimensionierung und Anordnung weitere Flexibilität zu erreichen
Technische Umsetzbarkeit	+	▲	Lüftungsanlage mit Zuluft über Kanäle im Fußboden, Wärmeverteilung über Heizestrich, guter Grand an Vorfertigung, durch moderate Anpassung nachbesserungsfähig
Einfach Bauen	+		Prinzip der monolithischen Wand mit Innendämmung Hanfstein schafft große CO2 Einsparung

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht

Baugrenzen, Baulinien	++		
Gebäudehöhen (TH, StaffelG)	++	▼	("Stadthaus" 3.2: Gebäudehöhe 23 m)
Dachformen	++		i.O.
Lärmschutz (Wohnungsausrichtung, Freisitze)	++		i.O.
Abstandsflächen	++	▼	
Genehmigungsfähigkeit	++	▼	
Geschossigkeit	+	▼	Kopfbau 3.2: i.O.; Stadthaus 3.2: 5 Vollgeschosse + Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss zu prüfen; Stadthaus 3.1: i.O.

Denkmalpflege

Landesdenkmalamt

Gliederung der Gebäude, Fassaden	+		klare Gliederung
Gebäudehöhen	+		empfohlene Höhe nur leicht überschritten
Gebäude 3.2 (Höhe, Setzung, Dächer)	++		leichte Überschreitung der von LDA empfohlenen Höhe; dafür aber sehr schmaler Baukörper an Ecke

Funktionalität, Nutzungsverteilung

WBM

Zusammenfassung	-	▼	Grundrissgestaltung durch Verortung der Trepenhäuser schwierig
Funktionalität der Inneren Erschließung	-	▼	Haus B3.1: TRH nicht flächeneffizient; Teilbarkeit der Mieteinheiten durch TRH-Lage an Brandwand nicht optimal; Lagerflächen zum Hof bei B3.1 und B3.2;
Barrierefreiheit	++	▲	gegeben
Grundrissqualität Gewerbe	-	▼	B3.2: 1. OG wg. Arkade kaum belichtet, B3.1/3.2: keine separaten Anlieferzugänge vom Hof; EG mit 1.OG über interne Treppen ohne Aufzug verbunden (nicht barrierefrei); 1.OG nicht dargestellt/prüfbar
Grundrissqualität Büro	+	➡	Groß- und Einzelbüros nachgewiesen; Teilbarkeit der Büroeinheiten beschränkt auch durch Lage der Erschließungskerne;
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	++	▲	Flächen für Fahrradstellplätze und Müll nachgewiesen, Durchgang zu B2.3 dargestellt
Regenwasser (Flachdachbereiche)	-	➡	Retention auf Flachdächern dargestellt und beschrieben, 6-gesch. Bereich bei B3.2 mit geneigtem Dach, dadurch Flächenverlust, keine Aussagen zu PV

▲ Bewertungen durch die Sachverständigen



Aus dem genauen Blick auf die historische und architektonische Vergangenheit des Ortes wurde eine Architektur unserer Zeit entwickelt, keine Rekonstruktion, sondern eine Architektur der schöpferischen Einfühlung.



7005

7005

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	+	851m ² über Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGFr)	-	2.645 €/m ² BGFr, 3% über Vorgabe
Rohbau	→	liegt im Erwartungsbereich
Fassade	→	liegt im Erwartungsbereich
TGA	→	liegt im Erwartungsbereich

▲ Bewertung durch die Sachverständigen

Baukörper / Kubatur

B3.1: mittige zwei der sechs Fassadenachsen als Erker ausgebildet // paarweise Achsanordnung in Dachgauben fortgeführt // „typisches Bürgerhaus der historischen Bebauung“.

B3.2: bewusst von historischen Bildern gelöst // aus „strengen städtebaulichen Vorgaben“ entwickelt // Verzicht auf Eckstütze symmetrisch in Ansicht übertragen // Traufkante durch leichte Abschrägung jeder zweiten Achse zwischen Gauben-ähnlich ausgebildeten Achsen gesenkt // Breite Kopfbau ca. 13,80 m.

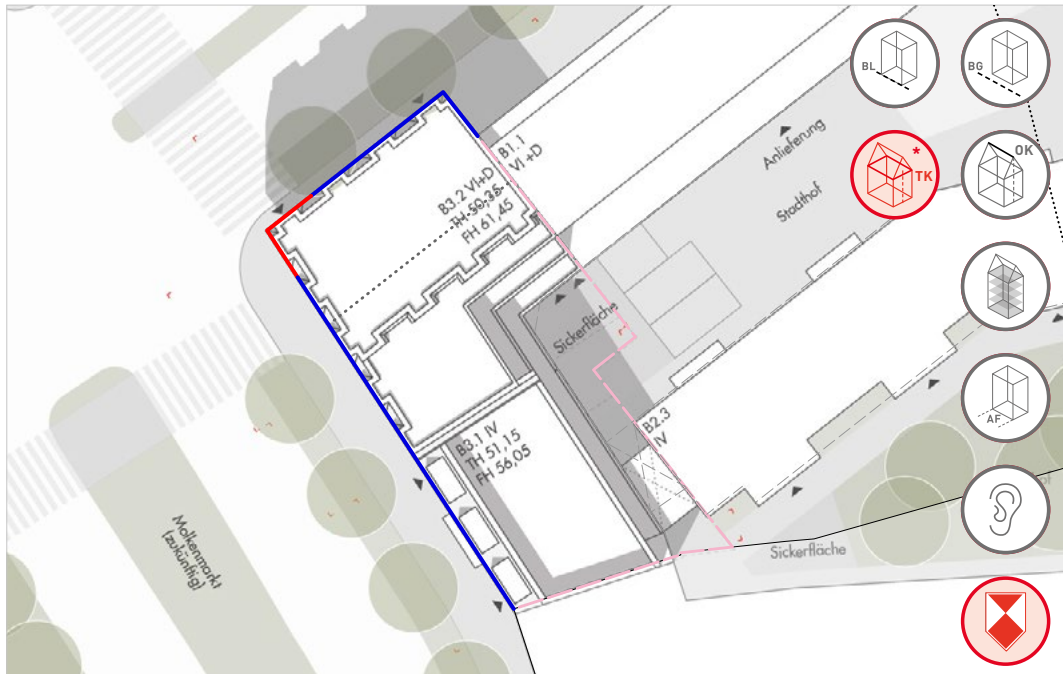
Fassaden / Adressbildung

B3.1: „robuste“ Vormauerschale aus mit Natursteinabfällen gebrannten Recyclingklinkern und weißer Putzschlämme // Dacheindeckung aus grauroten Klinkerschindeln // Holz-Aluminium-Fenster, grau-weiß beschichtet // zusätzl. Prallscheibe für Lärmschutz // Blend- und Sonnenschutz über Lamellenraffstores in Zwischenraum // Fensterfaschen und -bänke sollen Öffnungen optisch weiten.

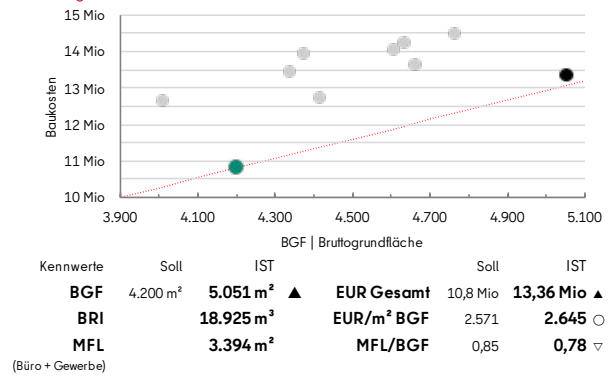
B3.2: Vormauerschale mit gräulicher Putzschlämme // Abschrägung im Dachbereich getreppt gemauert und somit von „Gauben“ abgehoben // aufgrund durchgängiger Materialität Dreizonigkeit der Fassade nur bedingt gegeben // gegenläufig in konischen Kolonnadenstützen als Motiv aufgegriffen // Holz-Aluminium-Fenster, warmgrau beschichtet, mit Prallscheibe und innenliegenden Raffstores.

▲ Text der Vorprüfung

7005



▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben

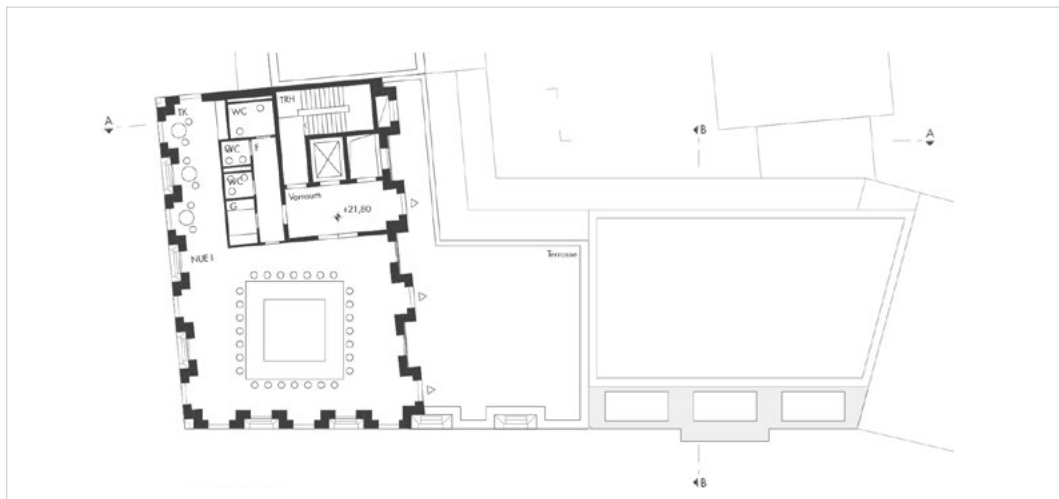


▲ Kennwerte und Tabellen



▲ Ansicht Molkenmarkt

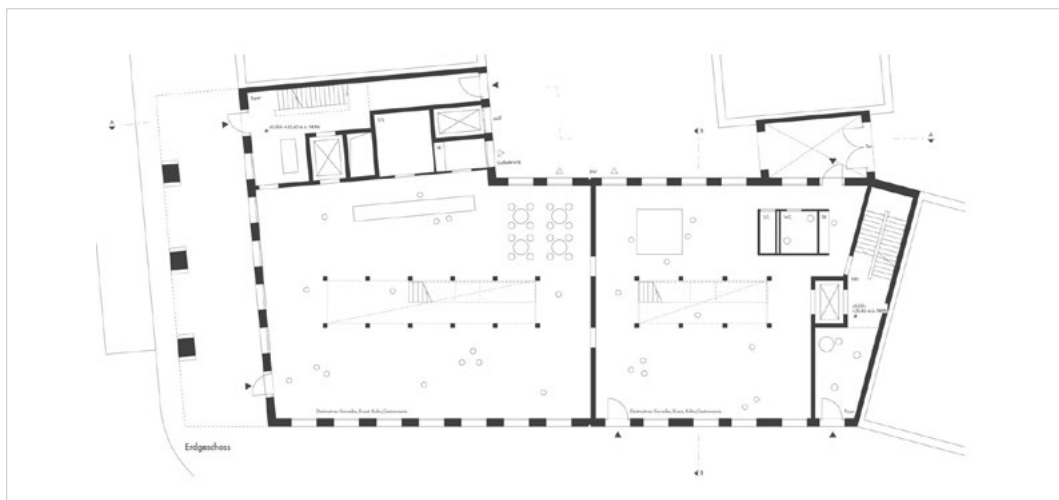
7005



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG (2.OG)



▲ Grundriss EG

7005

Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt: EG und 1. OG (Obererdggeschoss gem. Plan) mit einläufigen Treppen und begleitendem Luftraum verbunden // es wäre Raum mit bis zu 7,0 m lichter Höhe und Galerie möglich // Verbindung beider Baukörper zu einer Nutzungseinheit möglich (ca. 650 m²) // freie Grundrissgestaltung bei Einheiten von rund 400 m², bei kleineren Flächen Flur erforderlich // Eingang der Erdgeschossseinheit zum einen Grunerstraße direkt an Ecke zum Molkenmarkt sowie Molkenmarkt am Übergang beider Gebäude // ausschl. Vertikalschließung Grunerstraße erhält Zugänglichkeit vom Hof aus // Aufzugsanlagen binden alle Geschosse barrierefrei an // Position der Kern an Brandwänden ermöglicht freie Grundrissgestaltung // Zugänge zu den Obergeschossen befinden sich entsprechend ebenfalls an den jeweiligen Gebäudeenden // Geschosse durchgängig als verbundene Nutzung in drei Zonen sowie Besprechungsraum in oberster Etage dargestellt // Lärmschutz über zusätzliche Prallscheibe sichergestellt.

Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: Holzhybridbauweise mit Holzverbunddecken, Holzstützen und -unterzügen; UG, EG, Brandwände und Kerne in Stahlbeton // Fassade in Holzrahmenbauweise B3.1 mit außenliegendem Treppenhaus zum Hof zzgl. Anleiterbarkeit Molkenmarkt. B3.2 mit Sicherheitstreppe mit druckbelüfteten Vorräumen // Low-Tech-/Nur-Strom-Häuser, Luft-Wasser-Wärmepumpe auf Dachfläche B3.1, Betonkernaktivierung unterer Geschosse, Heiz-Kühlsegel in Büroflächen, Elektrokanäle in Estrich // überwiegend natürliche Lüftung // Retentionsdach mit PV-Anlage // allg. Flächen im UG für Fahrräder, Technik, Lager ausgewiesen // Übergang zu B2.3 dargestellt.



▲ Schnitt B3.1



▲ Schnitt B3.2

7005



▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN)

7005

TGA & Konstruktion

WBM

Zusammenfassung	++	↑	gut durchdachtes Konzept realisierbar entwickelt
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	++		nachhaltiges Konzept zu Energieeinsparung (Wärmedämmung) weitere CO2 Reduktion durch weitreichenden Einsatz nachhaltiger Baumaterialien
Komplexität / Funktionalität	++		HBV Decken mit Holztafelbaufassaden mit Ziegelvorhangfassade und Holzstützen, bei geeignetem Raster wirtschaftlich realisierbar, Raumkonditionierung über Deckensegel bei lichter Höhe von 3,05 m etwas zu <u>geringer Baumhöhe</u>
Flexibilität	++		Anordnung der Erschließungen an den Ränder bei gleichem Tragwerk in beiden Gebäudeteilen bestmögliche Flexibilität und wirtschaftlicher Betrieb (Vermietung).
Technische Umsetzbarkeit	++		TGA Konzept mit Luftwasserwärmepumpen zum Heizen und Kühlen wirtschaftlich zu betreiben, Kühlt Funktion kann mangelnde Auskühlung wegen Verkehrslage kompensieren, Elektroversorgung flexibel über <u>Bodenkanäle</u>
Einfach Bauen	+	▲	CO2 armes bauen, mit sehr hoher Vorfertigung, materialgerecht konstruiert, weitgehend zirkulär entwickelt

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht

Baugrenzen, Baulinien	-		Eckgebäude 3.2. zu breit in Molkenmarkt geplant (hier 13 m; genehmigungsfähig max. 10 m)
Gebäudehöhen (TH, StaffelG)	-	⇒	durch verbreitertes Eckgebäude 3.2 ist "Stadthaus" 3.2 auf ca. 3 Meter Breite zu hoch
Dachformen	+	▼	Schrägdach kritisch
Lärmschutz (Wohnungsausrichtung, Freisitze)	++		
Abstandsflächen	-	⇒	verbreitertes Eckgebäude 3.2 hat ggf. Auswirkungen auf Abstandsflächen, da das "Stadthaus" 3.2 auf ca. 3 Meter Breite zu hoch ist
Genehmigungsfähigkeit	-		
Geschossigkeit	+		

Denkmalpflege

Landesdenkmalamt

Gliederung der Gebäude, Fassaden	-		Kristallin wirkende Fassade als Fremdkörper
Gebäudehöhen	-		höher als von LDA empfohlen
Gebäude 3.2 (Höhe, Setzung, Dächer)	--		sehr breites Eckgebäude wirkt sehr massiv

Funktionalität, Nutzungsverteilung

WBM

Zusammenfassung	+	⇒	insg. Guter Entwurf
Funktionalität der Inneren Erschließung	+	⇒	TRH flächeneffizient; B3.2: Teilbarkeit: Mieteinheiten durch Lage des TRH an Brandwand eingeschränkt; separater Aufzug EG - UG in B3.2 (Müll/Lager);
Barrierefreiheit	++		bezogen auf die Erschließungsgegeben
Grundrissqualität Gewerbe	+	⇒	größere Gewerbeeinheiten mit 1.OG verbunden; Gewerbe B3.1: Nebenräume seltsam angeordnet; Beide Gewerbeeinheiten: Aufzug wird als Durchstecker bedacht, erschließt aber auch Büros
Grundrissqualität Büro	++	▲	Großraum- & Zellenbüros nachgewiesen; Schaltbarkeit der Büroeinheiten über ges. Fläche (B3.1-B3.2) sehr positiv, Teilbarkeit in max. vier Mieteinheiten (drei in B3.2 und eine in B3.2) dargestellt
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	+	▲	Flächen für Müll und Fahrräder ausgewiesen, jedoch weder mit Flächen noch mit Stückzahlen benannt, wahrscheinlich ausreichend
Regenwasser (Flachdachbereiche)	-	⇒	beide Gebäude Retentionsdach, PV nur auf B3.2, bei B3.1 Wärmepumpen dargestellt, Kombination mit PV fraglich

▲ Bewertungen durch die Sachverständigen



An zentralem Ort in der historischen Mitte Berlins, entstehen an der Ecke Am Molkenmarkt / Grunerstraße zwei repräsentative Geschäftshäuser für gewerbliche oder kulturelle Nutzungen als Auftakt zum neuen Quartier am Molkenmarkt.



7006

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	+	433m ² über Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGFr)	-	3.071 €/m ² BGFr, 19% über Vorgabe
Rohbau	▼	Holzhybridbau, Holzaußenwände, viele Gauben
Fassade	▼	viel Naturstein, Formsteine
TGA	▼	ein Treppenhaus --> Leitungsführung, Schottung Gebäudeteile

▲ Bewertung durch die Sachverständigen

Baukörper / Kubatur: Zwei Gebäude mit unterschiedlicher Materialität und Höhe.

B3.2 an Grunerstraße 6-geschossig mit Flachdach (TH/FH 25,80 m, Tiefe ca. 10 m), an Grunerstraße dreigeschossig mit zweigeschossigem Dach // Ecke abgerundet // Sockelzone überhöht // EG 6,6/1. OG 4,4/OG/DG 3,5 m.

B3.1 dreigeschossig mit zweigeschossigem Dach und niedrigerer Sockelzone // EG 5,8/1. OG 4,7/2. OG/1. DG 3,5/2. DG i. Li. 2,68 m // Hofseitig Steildächer, Traufhöhen analog Straßenfassaden // Terrassen im DG B3.2, sowie im 4. OG und 3. OG B3.1 (auf Zwischenbauteil zu B2.3).

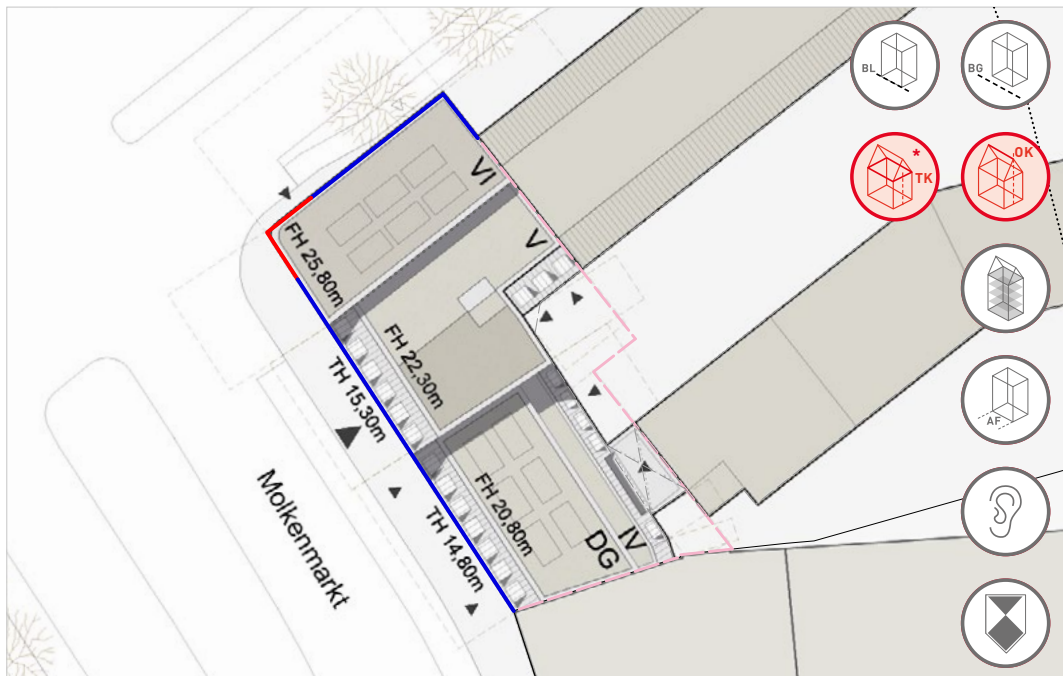
Fassaden / Adressbildung: Sockel beider Gebäude mit Natursteinverkleidung, Travertin B3.2 und grauer Jura Kalkstein B3.1.

B3.2 Hierarchisierung durch Verwendung Naturstein mit Lisenen und Gesimsbändern auch in OG-Fassade // Betonung oberstes Gesimsband // DG als Attikageschoss // Fensterleibungen und Stützen Kolonnaden mit konkaven Vouten // Fenster 1. OG als nicht öffnende großflächige Verglasungen, Belle Etage.

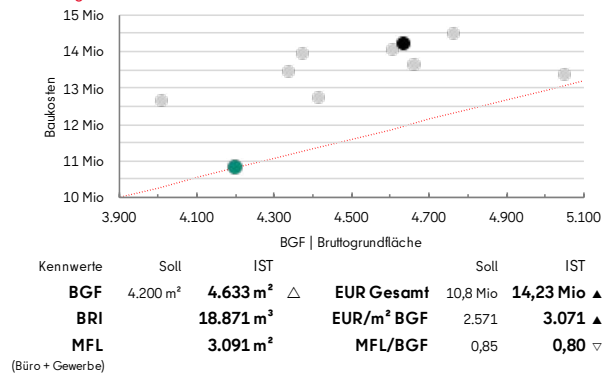
B3.1 OG-Fassade mit Kalkputz, differenziert in grobe und fein gefälzte Flächen // Dächer mit roten Tonziegeln, als Biberschwan (B3.2) bzw. Flächenziegel (B3.1) // Gauben, in beiden Dachebenen, jeweils mit Metallbekleidung in gleichem Farbton // Deutliche Sichtbarkeit im Stadtraum durch Überhöhung und Kolonnade mit gerundeter Eckausbildung // Zugang erfolgt zentral vom Molkenmarkt aus // Gebogene Glasscheiben leiten zur eingerückten Eingangstür, die das vorgeschaltete Foyer erschließt // Zugang Hof über TRH // Gewerbeeinheiten im EG verfügen über Zugänge vom öffentlichen Straßenland.

▲ Text der Vorprüfung

7006



▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben

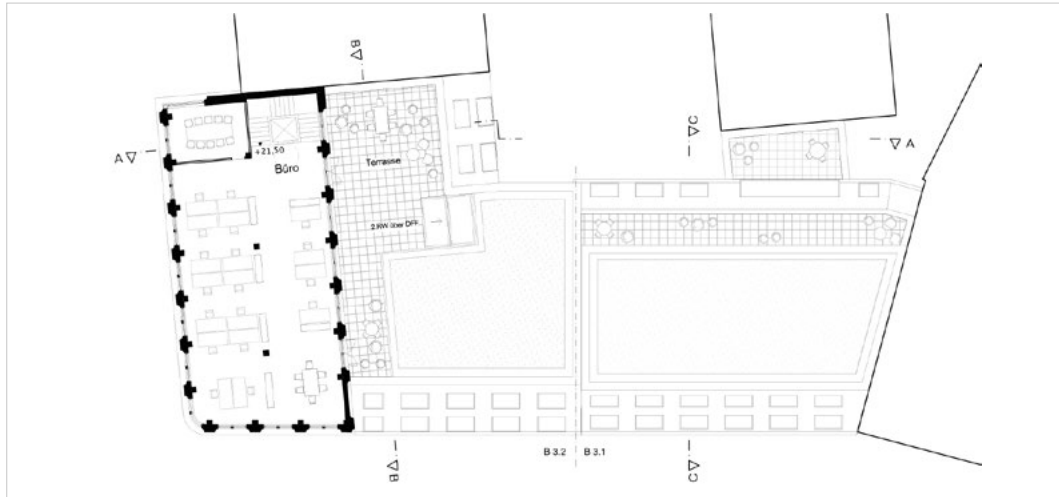


▲ Kennwerte und Tabellen

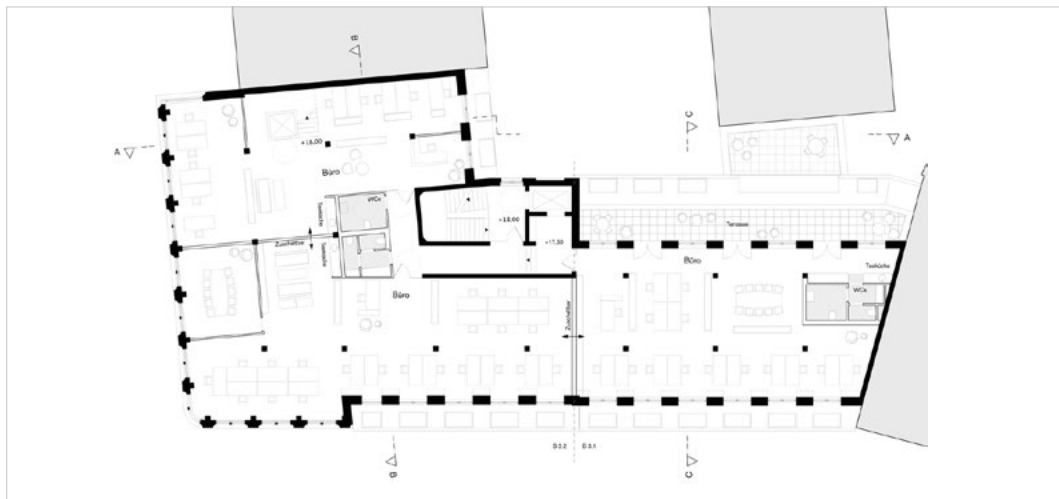


▲ Ansicht Molkenmarkt

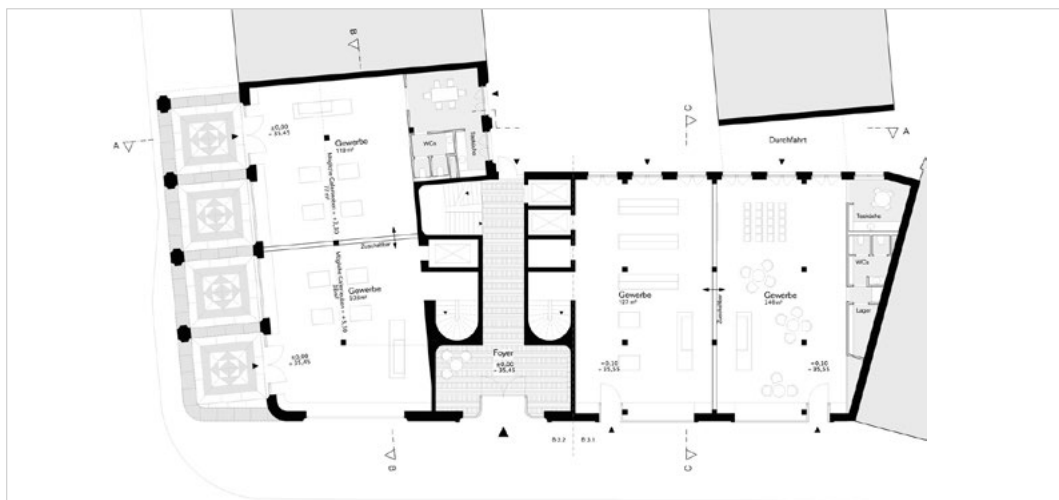
7006



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG (2.OG)

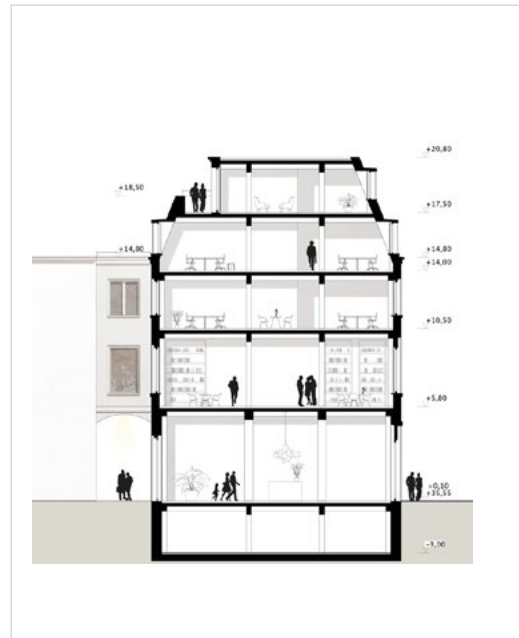


▲ Grundriss EG

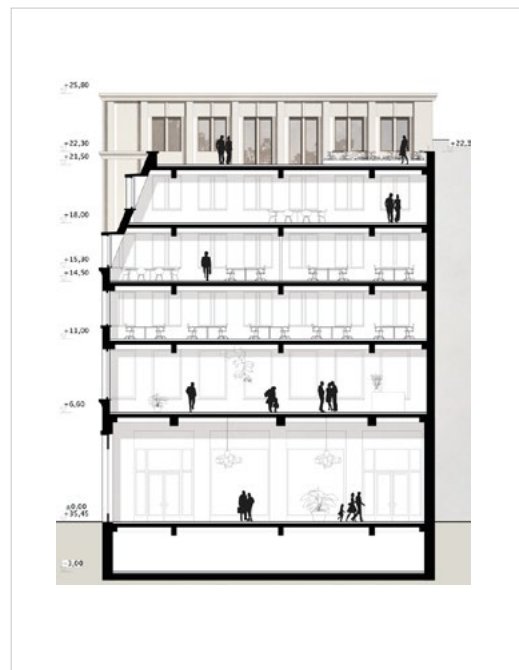
7006

Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt: Nur ein Treppenraum (SiTrR) für beide Gebäudeteile vorgesehen, aus Gründen der Effizienz, sowie um eine übergreifende Nutzbarkeit zu ermöglichen // EG/1. OG mit großen Geschosshöhen und Möglichkeit für zusätzliche Galerieebene im EG für kulturelle Nutzung prädestiniert // EG und 1. OG verfügen je Gebäude über eine interne Treppe und Aufzug // Aufteilung EG in 1-4 Einheiten möglich // An Hoffassade angeordnetes TRH erschließt beide Gebäude // Höhenunterschied wird über Treppe im Vorraum und Aufzug mit Durchladefunktion überwunden // Machbarkeit hinsichtlich Brandschutz zu prüfen // Ab 2.OG aufwärts Büronutzung, als Zellenbüro (Achsraster 1,35 m) oder Großraum // Aufteilung in 1-4 Einheiten möglich // Zugänglichkeit WCs vom Vorraum SiTrR, somit gemeinsame Nutzung durch mehrere Einheiten, hinsichtlich Brandschutz zu prüfen // Zusammenschaltbarkeit Gebäudeteile und barrierefreie Zugänglichkeit durch Höhenunterschied 50 cm erschwert // TRH endet im 4.OG // Zugang Bürofläche DG über interne Treppe + Aufzug, 2. Rettungsweg über Dach Einstieg ins TRH // UG mit Reststofflagerung in B3.2 // Zugang Lastenaufzug B2.3 über Fahrradraum B3.1 // Technik/Lagerraum in B3.2.

Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: Holz-Beton-Hybridbauweise, Stützen-Riegel-Konstruktion aus Brettschichtholz, Decken aus Holz-Beton-Rippendeckenelementen // Erschließungskerne und Brandwände zur Aussteifung // Außenwände nicht-tragend, als Holzrahmenkonstruktion mit vorgehängter Naturstein- bzw. WDVS-Fassade (OG B3.1) // UG mit Streifen- und Einzelfundamenten aus Stb mit reduzierter Plattendicke der Bodenplatte // Fenster (Holz/Alu) oberhalb 1.OG offenbar // EG/1.OG festverglast // Zentrale Lüftungsanlage für EG/1. OG // Gebäudehülle strebt Effizienzhaus 55-Standard an // Flachdächer als begrünte Retentionsdächer mit PV.



▲ Schnitt B3.1



▲ Schnitt B3.2

7006



▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN)

7006

TGA & Konstruktion

WBM

Zusammenfassung	++	↑	überzeugendes Konzept zum nachhaltigen zukunftsfähigen Bauen, mit hoher Vorfertigung und flexibel langlebiger Struktur
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	++		sehr guter Dämmwert durch Tafelbauelemente besser GEG Standard
Komplexität / Funktionalität	++		Fassaden als Holztafelbau mit Natursteinverkleidung, Holzrippendecken mit guter Spannweite 6 m,
Flexibilität	++		ein Treppenhaus ermöglicht vielfältige Nutzungsanordnungen,
Technische Umsetzbarkeit	++		hohe Vorfertigung ermöglicht kurze Bauzeit, was die Wirtschaftlichkeit verbessert
Einfach Bauen	+	▲	gut abgestimmter Einsatz nachhaltiger Materialien, zirkulär zu bauen, CO2 arme Konstruktion. Reduktion der Fensterflächen empfohlen

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht

Baugrenzen, Baulinien	-	→	Eckgebäude 3.2. zu breit in Molkenmarkt geplant (hier 10,40 m; genehmigungsfähig max. 10 m); hofseitige Unterführung an Gebäude 2.3 angrenzend nur 2,80 m (mindestens 3 m Breite sind Anforderung)
Gebäudehöhen (TH, StaffelG)	-	▼	durch verbreitertes Eckgebäude 3.2 ist "Stadthaus" 3.2 auf ca. 0,4 Meter Breite zu hoch; Firsthöhe 3.1: 20,80 m nicht genehmigungsfähig (max. zulässige Höhe 20,50 m)
Dachformen	++		
Lärmschutz (Wohnungsausrichtung, Freisitze)	++		i.O.
Abstandsflächen	-		1.) verbreitertes Eckgebäude 3.2 hat ggf. Auswirkungen auf Abstandsflächen, da das "Stadthaus" 3.2 auf ca. 0,4 Meter Breite zu hoch ist; 2.) maximal zulässige Höhe von 3,1 um 0,3 m überschritten
Genehmigungsfähigkeit	-		
Geschossigkeit	++		i.O.

Denkmalpflege

Landesdenkmalamt

Gliederung der Gebäude, Fassaden	+		runde Ecklösung interessant
Gebäudehöhen	-		höher als von LDA empfohlen
Gebäude 3.2 (Höhe, Setzung, Dächer)	-		Höher als von LDA empfohlen

Funktionalität, Nutzungsverteilung

WBM

Zusammenfassung	+	→	Entwurf noch gut hinsichtlich Funktionalität / Nutzungsverteilung, Höhensprung zwischen 3.1 und 3.2 verbunden mit nur einem Erschließungskern suboptimal, aber hinnehmbar
Funktionalität der Inneren Erschließung	-	▼	nur ein TRH für beide Häuser macht Über-Eck-Aufzug notwendig (Praktikabilität?); Teilbarkeit Miet-einheiten nicht optimal; verbundene Büros ü. beide Häuser nicht auf gleichem Niveau
Barrierefreiheit	-	→	eingeschränkt, barrierefrei immer nur über Eckaufzug (z.T. innerhalb einer Nutzungseinheit erforderlich);
Grundrissqualität Gewerbe	++	▲	keine Dunkelzone im 1.OG durch Arkade nur im EG; gut strukturierte Einheiten mit Anbindung zum Hof im EG, Aufzug und Treppen für Ladenlokale über 2 Ebenen bedacht; Optional zusätzl. Galerieebene im EG
Grundrissqualität Büro	++	▲	Foyer Flächenintensiv; große und kleinteilige Büros, Schaltbarkeit über komplette Fläche und mehrere Ebenen trotz Niveauunterschied sehr positiv, Nachweis der Teilbarkeit in vier Mieteinheiten pro Etage
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	+	▲	Flächen für Müll und Fahrräder ausgewiesen, jedoch nicht bilanziert, wahrscheinlich aber ausreichend; Übergang zu B2.3 dargestellt
Regenwasser (Flachdachbereiche)	+	→	Retentionsdächer bei beiden Gebäuden, PV nur bei 3.2

▲ Bewertungen durch die Sachverständigen



Das Projekt lebt die Ambivalenz des zukünftigen Ortes. Es bildet drei individuelle Adressen aus, ohne zu verleugnen, dass es als Ganzes geplant und realisiert wurde.



7007

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	+	138m ² über Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGF)	-	3.101 €/m ² BGF, 21% über Vorgabe
Rohbau	↓	Holz-Lehm-Kappendecken, Gaubenkonstruktion
Fassade	↘	vorgestellte Glasbausteine, Tiefe Gesimsbänder/Lisenen
TGA	→	liegt im Erwartungsbereich

▲ Bewertung durch die Sachverständigen

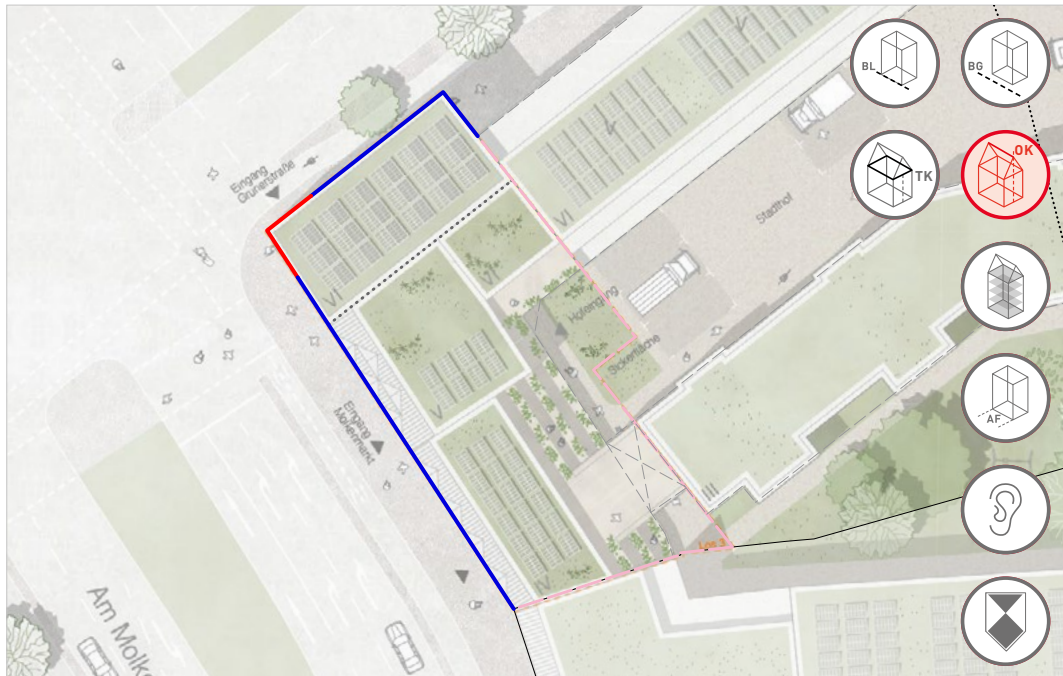
Baukörper / Kubatur: B3.1: zusammenhängende städtebauliche Figur über einheitliche Gestaltsprache // am Molkenmarkt dominante Ziegeldachgeometrie mit Dreiecksgauben, hier über zwei Etagen // Luftraum im Dachgeschoss mit sehr flacher hofseitiger Galerie // hofseitige Terrassierung des Baukörpers für Außenraumbezug greift straßenseitige Dachneigung abstrahiert auf.

B3.2: Breite zweiachsiger Kopfbau ca. 10,00 m // gen Ecke weisende Ansträgung der Kolonnadenpfeiler greift Fehlen des Eckpfeilers als Gestaltungsmoment auf // in Ansicht Molkenmarkt nochmals durch geschlossene Sockelachse betont // Baukörper Molkenmarkt erhält Schrägdach mit zwei Etagen Dreiecksgauben (Firsthöhe 22,60 m) // Berliner Dach als Terrasse ausgewiesen.

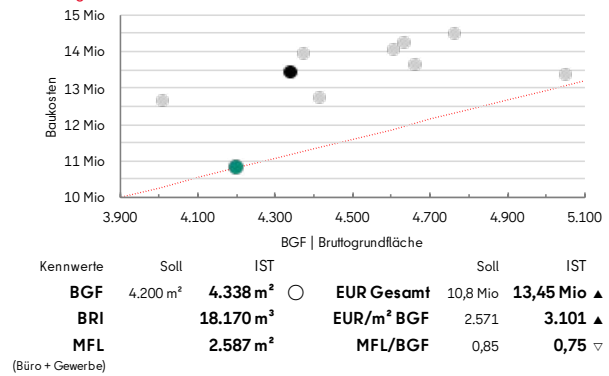
Fassaden / Adressbildung: im Fassadenaufriß alle Baukörper im Sinne eines Ensembles vereinheitlicht // Differenzierung über leichte Variation der Fensterformate und Ausbildung der Dachgauben erreicht // Sockelzone aus sandgestrahltem Beton vom Molkenmarkt zur Eckbebauung in Höhenentwicklung ansteigend // Obergeschosse mit Natursteinfassade (gebrochener Travertin) // erstes Obergeschoss gleicht Differenz der Sockelzone entlang Molkenmarkt durch Verzicht auf Brüstung und somit optische Überhöhung B3.1 aus // feststehende Fenster mit Dreifachverglasung für Schallschutz, gerahmt von Glasbausteinen für indirekte Lüftung // textiler Sonnenschutz in mittlerer Ebene integriert, greift farblich Dachziegel auf // um auskragende Stahlverschattungen im Sockel und Dach ergänzt // hofseitig Strichputz.

▲ Text der Vorprüfung

7007



▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben

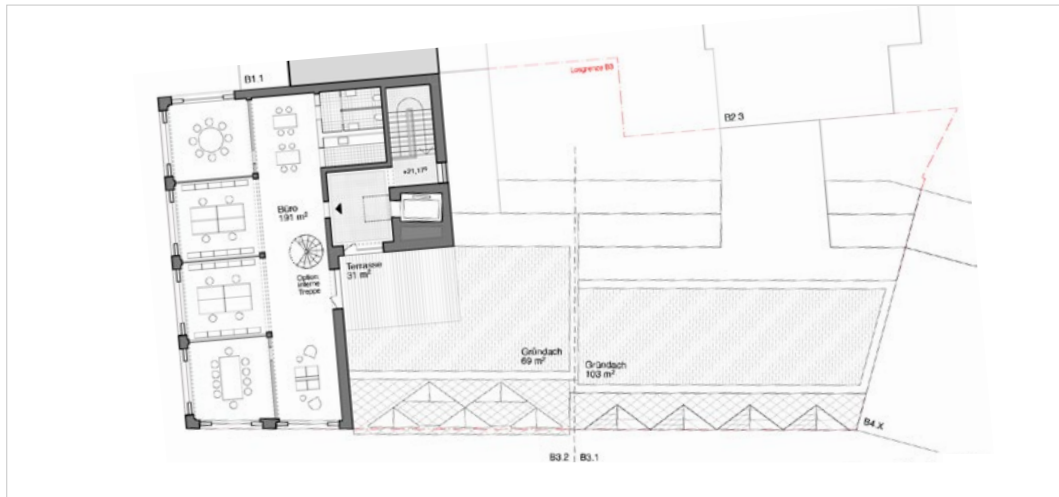


▲ Kennwerte und Tabellen

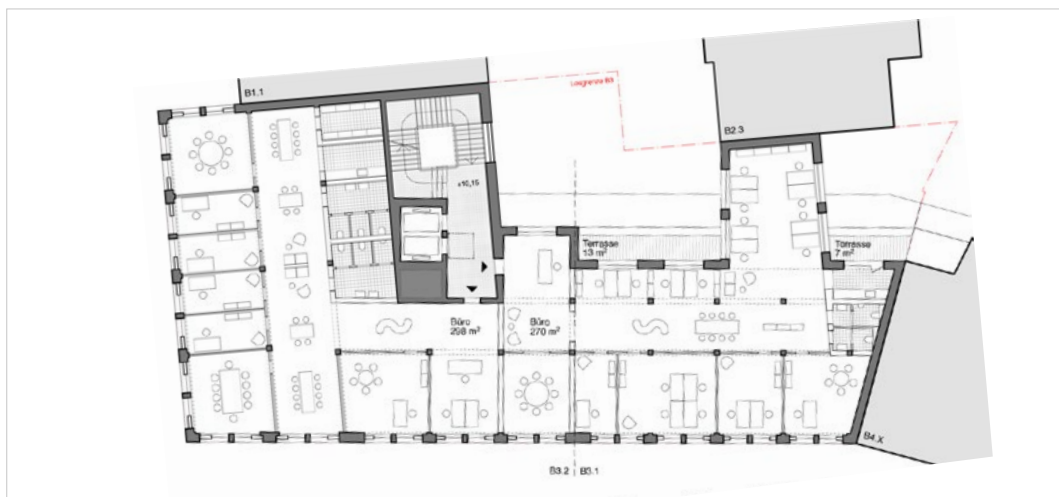


▲ Ansicht Molkenmarkt

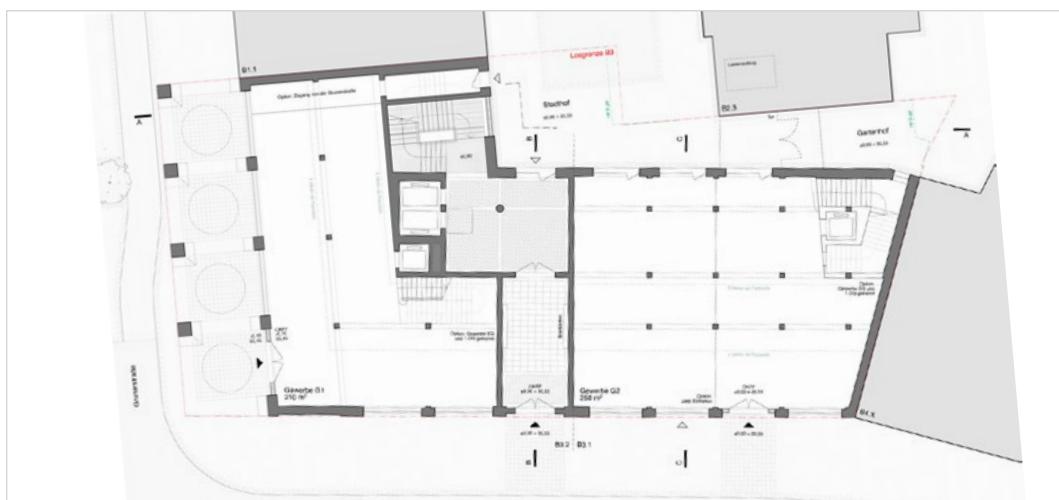
7007



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG (2.OG)



▲ Grundriss EG

7007

Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt: zentral vom Molkenmarkt über Foyer erschlossener gemeinsamer Treppenkern aller Gebäudeteile rückwärtig in B3.1, gewährleistet Zugänglichkeit und somit Andienung Hof // Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss mit separater Adressbildung zum Molkenmarkt bzw. direkt an der Gebäudeecke Grunerstraße // an Brandwand Grunerstraße wird zweiter optionaler Zugang beschrieben // Erd- und 1. Obergeschoss sind mit Treppe je Nutzungseinheit verbunden // zwecks Barrierefreiheit erhält Molkenmarkt zzgl. Aufzug zwischen EG- und 1. OG, an der Grunerstraße kann Aufzug der Vertikalerschließung genutzt werden // aufgrund gleicher Geschosshöhen und z.T. optional beschriebener innerer Verbindungstreppe hohe Flexibilität der Flächenzuordnung angestrebt // in Grundrissen konsequent gemeinsame Nebenflächen am Kern orientiert // bei Aufteilung der Gesamtfläche auf mehrere Mieter bedürfte es innerer Flure und weiterer Nebenflächenbereiche // Luftraum im 4. OG Molkenmarkt (B3.1) mit innerer einläufiger Treppe zur ergänzenden Erschließung der Galerie.

Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: Holzhybridbau mit Sockel aus sandgestrahltem Recycling-Beton mit Zuschlägen aus Rüdersdorfer Kalkstein // Holz-Lehm-Kappendecken, ausgesteift über Betonkern // natürliche Belüftung um mechanische ergänzt // Fernwärme, Kompressionskälte mit Wärmerückgewinnung im Fernwärmerücklauf // PV-Anlage auf Dach des Eckbaus und auf B3.1 // Fahrradraum im UG ausgewiesen und mit B2.3 verbunden.



▲ Schnitt B3.1



▲ Schnitt B3.2

7007



▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN)

7007

TGA & Konstruktion

WBM

Zusammenfassung	+	▲	mit wenig Anpassungen verbesserungswürdig, Erschließung überzeugt
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	+	▲	Fassaden mit insgesamt großen Öffnungen aus Paneelen und Fensterelementen mit großen Öffnungsanteil und wenig Bauteilmasse, nachweislich nachhaltiges Tragwerk zur CO2 Reduktion,
Komplexität / Funktionalität	+	▲	Holzlehmdecken als Fertigecken mit Stützen und Unterzügen aus Holz, Fassade mit verkleideten, gedämmter Holzstützen mit Natursteinverkleidung, weniger Öffnungsanteile in Fassaden
Flexibilität	++		Gebäude über ein Treppenhaus erschlossen mit einheitlichem Tragwerk in beiden Häusern schafft größt mögliche Flexibilität
Technische Umsetzbarkeit	+		Fassadenintegriertes Lüftungspaneel als Zuluftöffnung, Abluft zentral über Sanitärkern, Lehm als thermische Speichermasse
Einfach Bauen	++		Lehmfertigdecken für vorgefertigtes CO2 armes Bauen geeignet, sehr rationales Erschließungskonzept spart eindeutig Ressourcen

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht

Baugrenzen, Baulinien	++		
Gebäudehöhen (TH, StaffelG)	-	➡	"Stadthaus 3.2" First teilweise zu hoch; Staffel im 4. OG für dauerhaften Aufenthalt prüfen
Dachformen	++		i.O.
Lärmschutz (Wohnungsausrichtung, Freisitze)	++		i.O.
Abstandsflächen	-	▼	teilweise erhöhtes "Stadthaus" hat ggf. Auswirkungen auf Abstandsflächen
Genehmigungsfähigkeit	-		ausreichende Belichtung der Gewerbefläche im 1. OG zur Kolonnade ist nachzuweisen
Geschossigkeit	++		i.O.

Denkmalpflege

Landesdenkmalamt

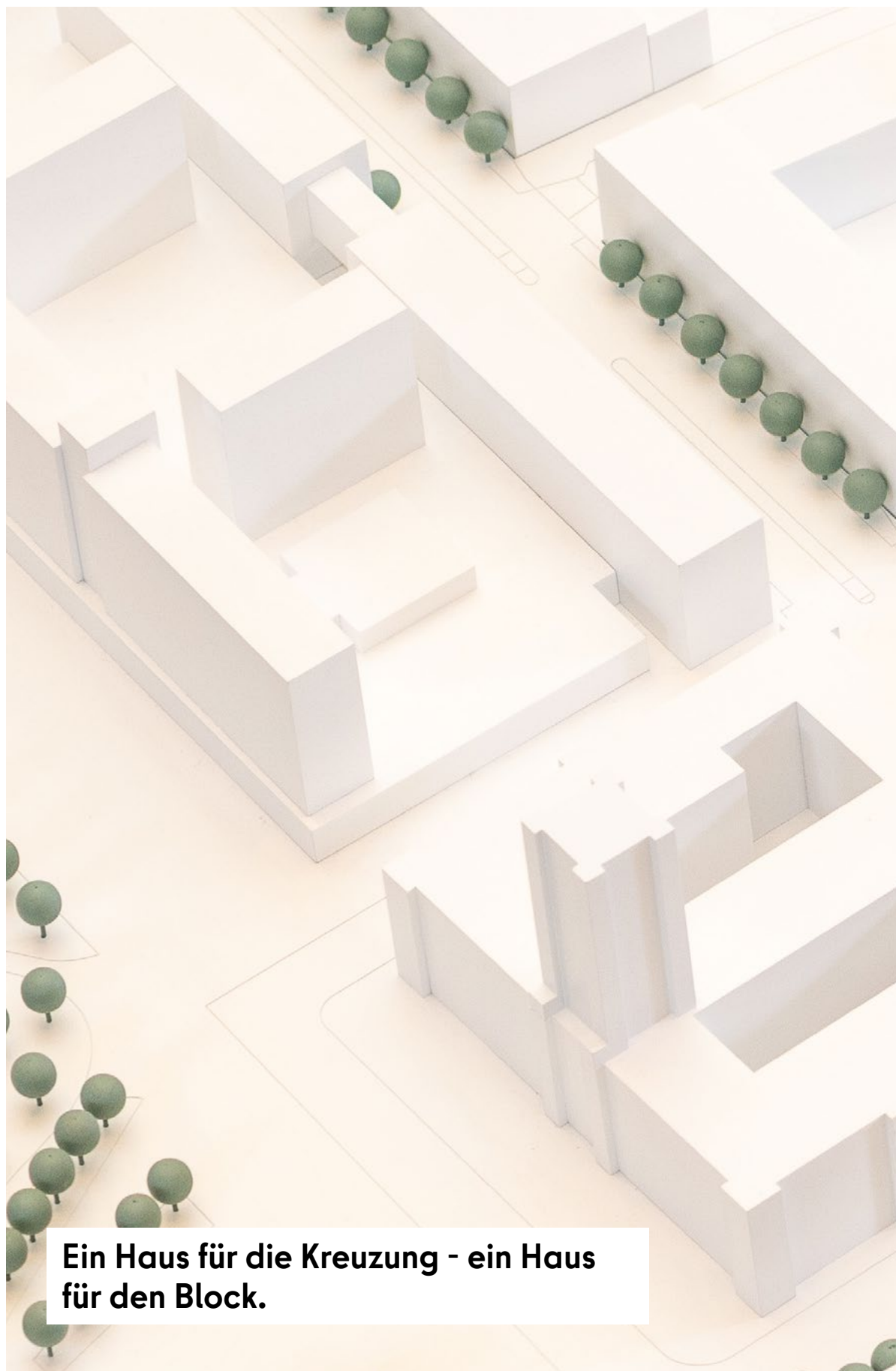
Gliederung der Gebäude, Fassaden	+		klare Trennung Eckgebäude
Gebäudehöhen	-		höher als von LDA empfohlen
Gebäude 3.2 (Höhe, Setzung, Dächer)	-		höher als von LDA empfohlen

Funktionalität, Nutzungsverteilung

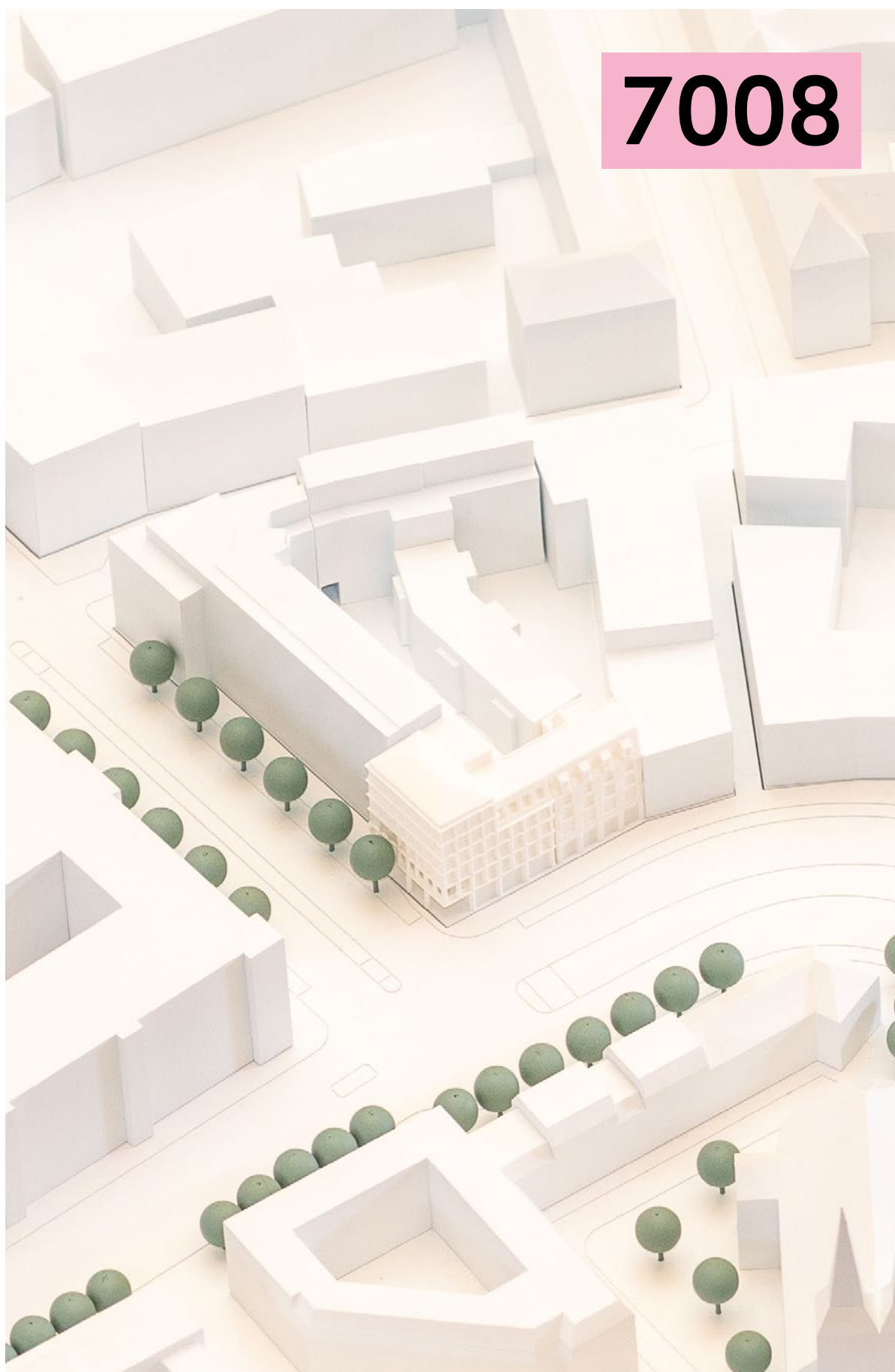
WBM

Zusammenfassung	-	▼	ein gemeinsames Treppenhaus für 3.1 und 3.2 prinzipiell gut; allerdings flächenintensiv und wenig flexibel hinsichtlich Teilbarkeit
Funktionalität der Inneren Erschließung	-	➡	nur ein Treppenhaus für beide Gebäude, aber dabei nicht flächeneffizient gestaltet; Teilbarkeit der Mieteinheiten nicht optimal; Gewerbeeinheiten über zwei Ebenen jeweils mit Treppe und Aufzug
Barrierefreiheit	++	↑	gegeben
Grundrissqualität Gewerbe	++	▲	sehr gut strukturierte EG Zone, mit Möglichkeit OG auch zusammenzuschließen. Treppen und Aufzüge in Gewerbeeinheiten gut orientiert, Anbindung an Hof gegeben; B3.1 im 1. OG in zwei Einheiten teilbar
Grundrissqualität Büro	-	➡	viel Flächenverlust durch TRH, Nebenflächen und Lufträume; positiv: mehrere Einheiten dargestellt; Großraum- und Einzelbüros sind nachgewiesen; negativ: Teilbarkeit in nur 2 Einheiten pro Geschoss
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	++	↑	Flächen für Müll und Fahrräder ausgewiesen und bilanziert, mit funktionierenden Wegbeziehungen im OG
Regenwasser (Flachdachbereiche)	+	▲	Retentionsdächer nicht eindeutig beschrieben, PV dargestellt

▲ Bewertungen durch die Sachverständigen



**Ein Haus für die Kreuzung - ein Haus
für den Block.**



7008

7008

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	+	175m ² über Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGFr)	-	3.184 €/m ² BGFr, 24% über Vorgabe
Rohbau	↓	hoher Holzanteil, Stahlrandunterzüge
Fassade	↓	Wendefenster, vollgegossene Betonlisenen
TGA	→	liegt im Erwartungsbereich

▲ Bewertung durch die Sachverständigen

Baukörper / Kubatur: B3.2: 6-geschossiger Kopfbau an Grunerstraße mit flachem Walmdach (TH 24,2/ FH 26 m, Tiefe ca. 12 m), 4-geschossig + Dach am Molkenmarkt.

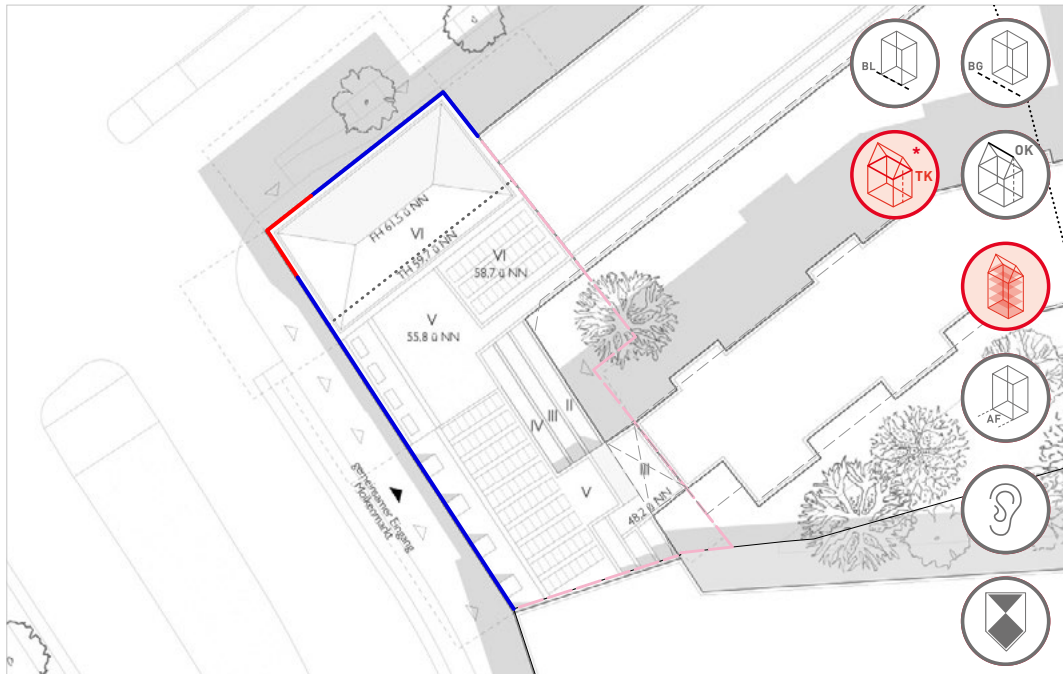
B3.1: 4-geschossiges Stadthaus // Straßenseitig Schrägdach mit Gauben // Hofseitig über 1.OG dreifach zurückgestaffelt.

Fassaden / Adressbildung: B3.2: Natursteinfassade aus Dietfurter Kalkstein mit trockengesägter Oberfläche // Gesims- und Brüstungsbänder aus gesäuertem Werkstein // Zweigeschossige Kolonnade mit beidseitiger Auskragung und um 45° gedrehten Stützpfeilern an Grunerstraße // Achsraster Pfeiler, ebenso wie 45°-Orientierung, in OG-Fassade aufgenommen und verfeinert // Nach oben abnehmende Pfeilerbreite, Fensterformate ändern sich von stehenden zu annähernd liegenden Formaten // Öffnbare Pivot-Fenster mit Rahmen aus silbern eloxiertem Aluminium.

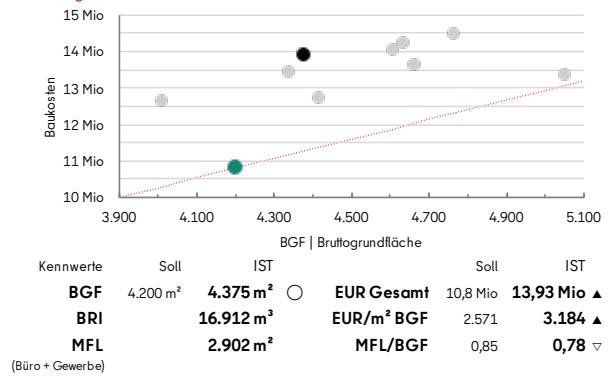
B3.1: Oberhalb der 4-achsigen Sockelfassade mit massiv gemauerten Pfeilern aus Muschelkalk wird die gemauerte Fassade mit Rauputz und gliedernden Metall-Lisenen und Gesimsbändern ausgeführt // Fensterbänke in massivem Naturstein // Entgegen Ausführung B3.2 werden die Wandscheiben nach oben breiter, die Fenster schmaler // Fenster offenbar (Schwingfenster) mit Alu-Rahmen // Dächer mit vorbewitterter Quarz-Zink-Deckung mit Dachflächenfenstern (B3.2) bzw. fassadenbündigen Gauben (3.1) // Im EG Markisen und Fliesen-Akzente, im OG Sonnenschutz in Grünton, der auf Hofseite aufgenommen wird // Hofseitig gebäudeübergreifend einheitliche diagonal gestreifte Fassade mit Keramikfliesen, parallel zum Molkenmarkt dreifach zurückgestaffelt und stark begrünt // Wertigkeit der Fassadenmaterialien, Originalität der gedrehten Stützen und die Überhöhung auf 26 m sorgen für eine eindeutige Adressbildung des Eckgebäudes gegenüber Rathaus und Nikolaiviertel.

▲ Text der Vorprüfung

7008



▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben

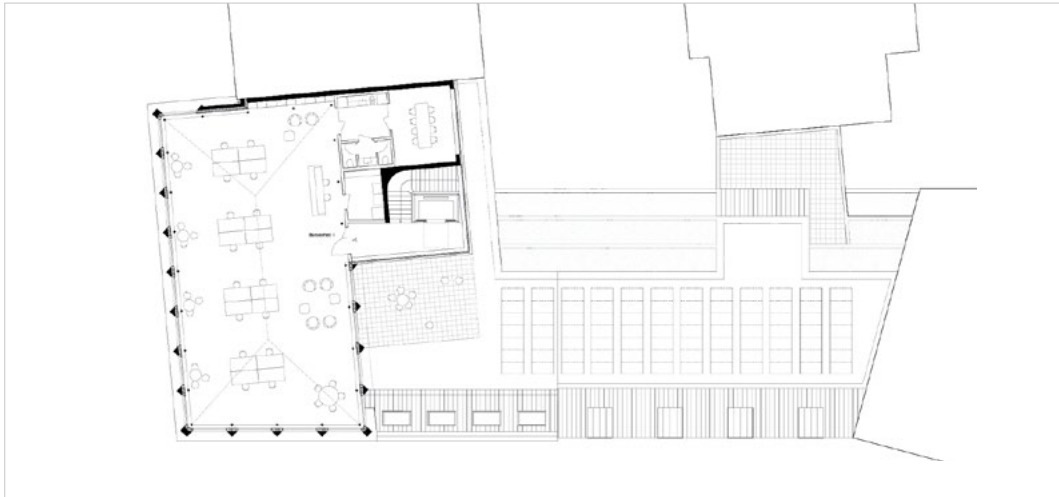


▲ Kennwerte und Tabellen

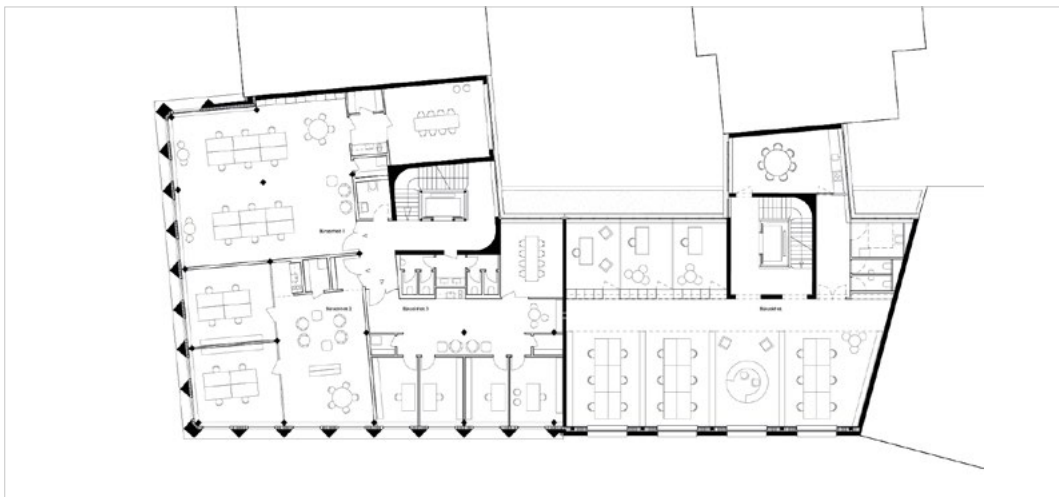


▲ Ansicht Molkenmarkt

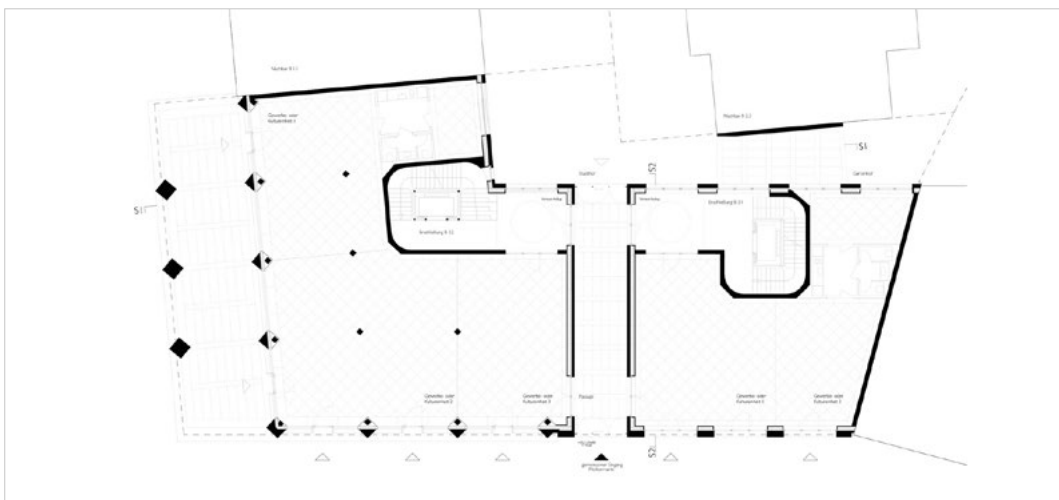
7008



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG



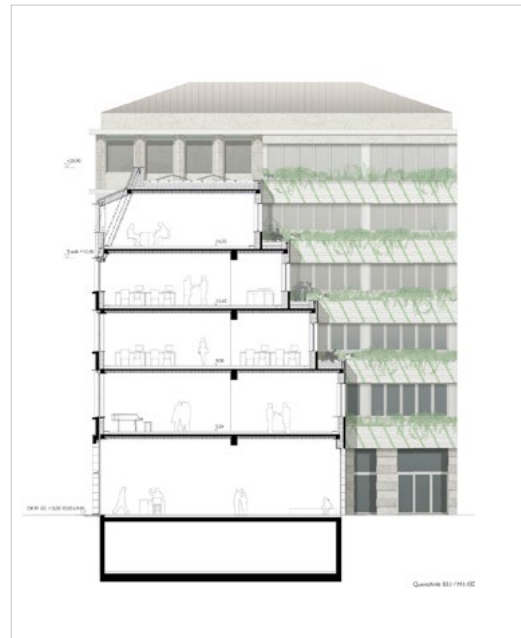
▲ Grundriss EG

7008

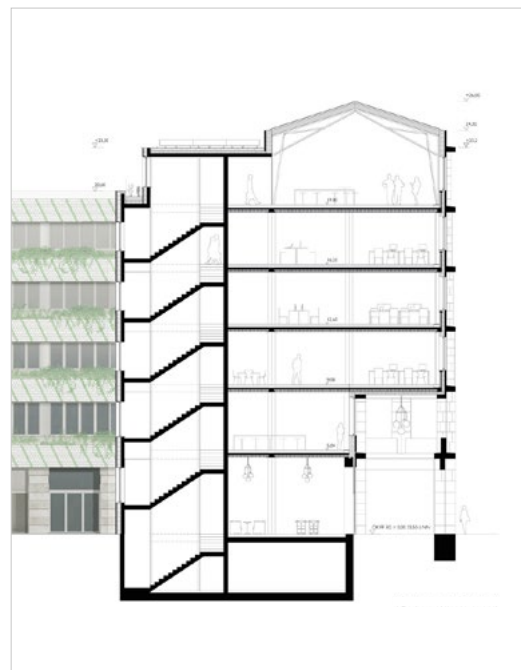
Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt: Gemeinsamer Zugang zur Erschließung beider Gebäude am Molkenmarkt im B3.1 // Passage zum Innenhof erschließt die beiden rückwärtigen TRH-Kerne // Keine hofseitige Anlieferung für Gewerbeeinheiten im EG // Gleiche Geschosshöhen in beiden Gebäuden, somit Schaltbarkeit der Nutzungseinheiten // Büroraster 1,35 m // Je Gebäude ein TRH-Kern mit mittigem Aufzug // Ausbildung als Sicherheitstuppenraum mit Vorraum nur teilweise vorhanden // Direkter Zugang zu Büroeinheiten aus TRH (B3.1/2), sowie Zugang WC aus Vorraum TRH (B3.2) // EG und 1.OG für kulturelle Nutzung // Belichtung im 1.OG unterhalb Kolonnade problematisch // 1-5 Nutzungseinheiten je Büro-Geschoss // Aufteilung mit Zellenbüros oder Open Plan // Grundriss RG 3 nicht dargestellt.

Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: Holz-Hybrid-Bau mit Holzstützen, Holz-Beton-Verbunddecken mit deckengleichen Verbundträgern, z.B. Deltabeam // Aussteifende TRH-Kerne und Brandwände. B3.2: Hybride Naturstein-Holzrahmen-Fassadenelemente sind vorgefertigt und selbsttragend und werden am Gebäude horizontal rückverankert.

B3.1: Äußere Fassadenschale im EG mit Naturstein, darüber mit Wärmedämmziegeln vor der inneren Holzrahmen-Schale aufgemauert // Decken haben Hohlböden, über die eine dezentrale Quellsüftung (je Etage), sowie Heizung und Kühlung ermöglicht wird // Abluft über die Flurzonen // Dachtragwerk B3.2 mit Fachwerkträgern als Stahlkonstruktion, B3.1 mit Steildach als Holzsparrendach // Flachdächer auf Holz-Beton-Verbunddecken als begrünte Retentionsdächer.

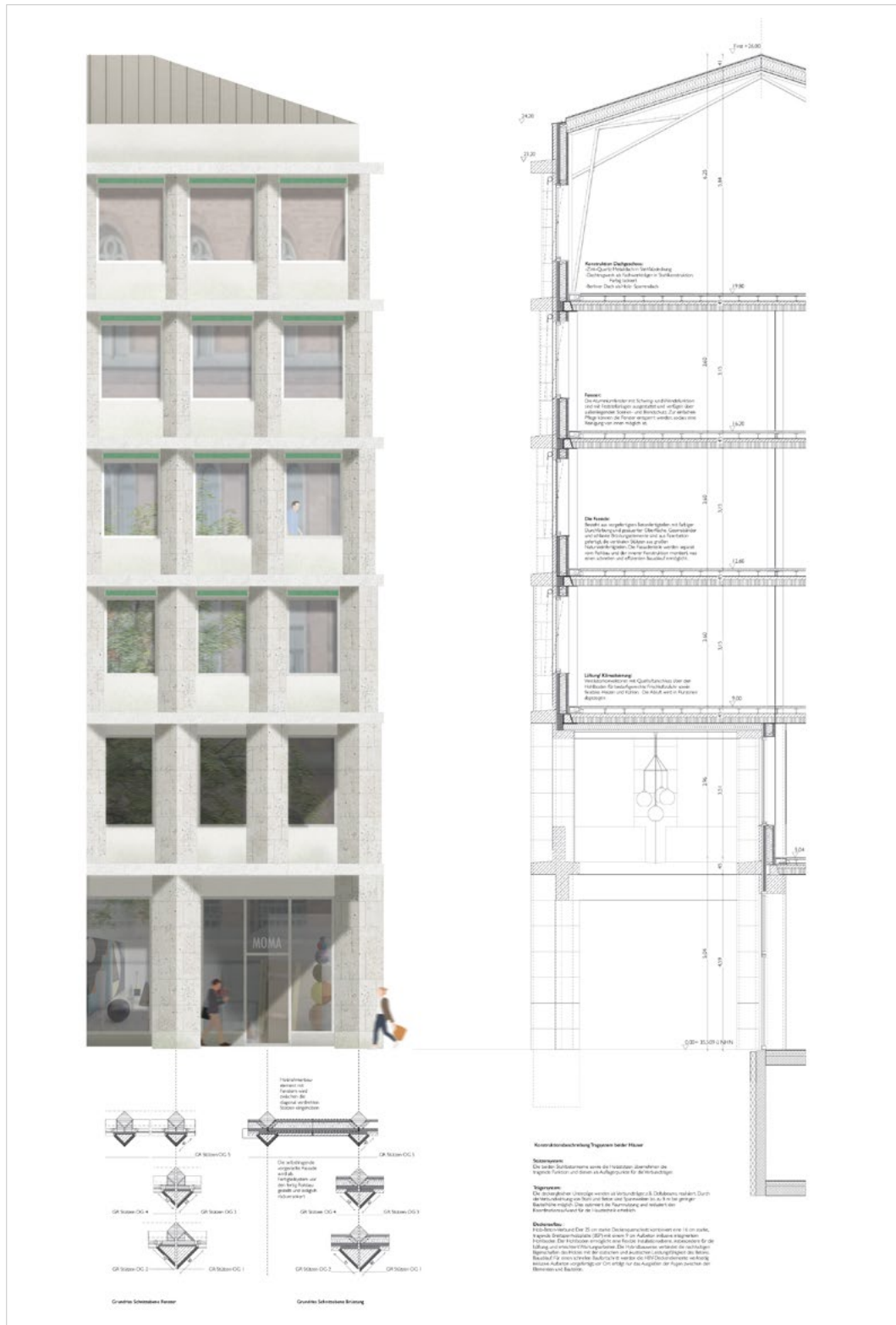


▲ Schnitt B3.1



▲ Schnitt B3.2

7008



▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN)

7008

TGA & Konstruktion

WBM

Zusammenfassung	+	⇒	nicht konsequent zu ende durchdacht, Wirkung der Fassaden wäre auch bei kleineren Öffnungen möglich
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	+	▲	leistungsfähige Materialien in Fassaden und Decken sorgen für ausreichend gute Bedingungen (Dämmung und Baumassen), zu große Öffnungen bedeuten hohe Kühllasten im Betrieb
Komplexität / Funktionalität	+	⇒	HBV Decken mit vorgehangenen selbsttragenden Fassaden, Randunterzüge der HBV Decke aus Stahlbeton, Fassaden mit Putz und Natursteinverkleidungen, große Fensteröffnungen führen zu Überhitzung
Flexibilität	++		gute Lage der Erschließung bei einheitlicher Tragstruktur erlaubt gute flexibel Nutzungsverteilung
Technische Umsetzbarkeit	+	⇒	TGA mit geschosswiser Lüftung mit WRG und Abluft über den Hof, Bodenkonvektoren in Hohlböden dienen dem Heizen und Kühlen,
Einfach Bauen	+	▲	relativ hohe Technisierung Hohlböden und Lüftung, HBV Decken mit hoher Vorfertigung

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht

Baugrenzen, Baulinien	+		Eckgebäude 3.2. zu breit in Molkenmarkt geplant (hier 12 m; genehmigungsfähig max. 10 m)
Gebäudehöhen (TH, StaffelG)	-	▼	1.) durch verbreitertes Eckgebäude 3.2 ist "Stadthaus" 3.2 auf ca. 2 Meter Breite zu hoch; 2.) Gebäudehöhe 3.2 teilweise 23,20 m hoch (laut Auslobung liegt die zulässige Höhe bei maximal 23 m)
Dachformen	++		i.O.
Lärmschutz (Wohnungsausrichtung, Freisitze)	++		i.O.
Abstandsflächen	-	▼	1.) verbreitertes Eckgebäude 3.2 hat ggf. Auswirkungen auf Abstandsflächen, da das "Stadthaus" 3.2 auf ca. 2 Meter Breite zu hoch ist; 2.) teilweise erhöhtes "Stadthaus" 3.2 hat ggf. Auswirkungen auf Abstandsflächen
Genehmigungsfähigkeit	-	⇒	
Geschossigkeit	+		Kolonnade ist innen 2-geschossig – von außen jedoch nicht wahrnehmbar, da Fassade oberhalb des Erdgeschosses beginnt; ausreichende Belichtung von 3 Aufenthaltsräumen im 1.OG, die ausschließlich zur Kolonnade ausgerichtet sind, ist daher nicht möglich

Denkmalpflege

Landesdenkmalamt

Gliederung der Gebäude, Fassaden	-		
Gebäudehöhen	+		Zwar höher als von LDA empfohlen, wirkt durch Dachausbildung aber etwas niedriger
Gebäude 3.2 (Höhe, Setzung, Dächer)	-		

Funktionalität, Nutzungsverteilung

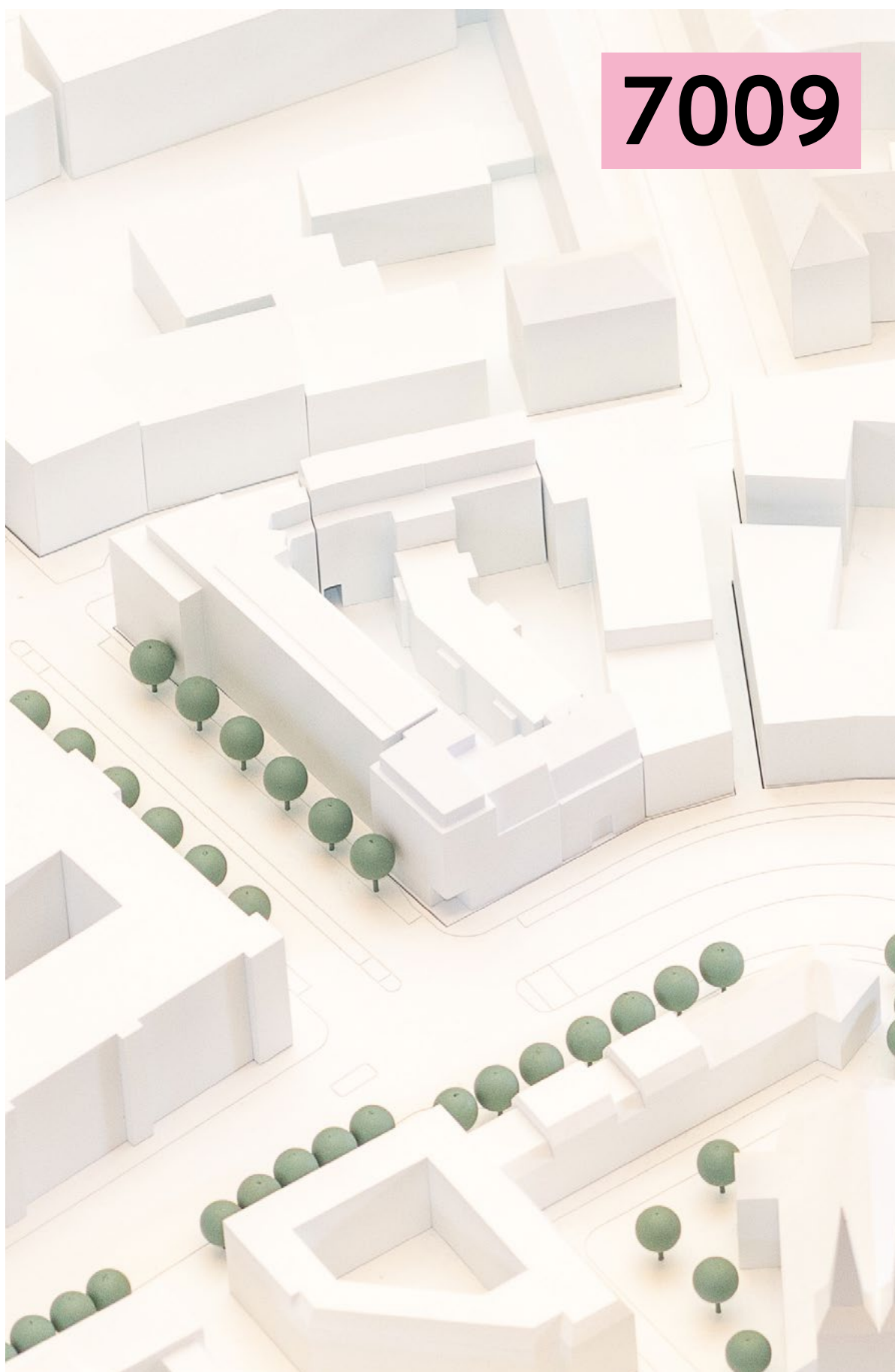
WBM

Zusammenfassung	+	⇒	insg. Noch guter Entwurf; Optimierungspotential bei EG Grundrissen (Anlieferung über Hof, Verortung Toiletten)
Funktionalität der Inneren Erschließung	+	▲	kompakte TRH-Kerne; Zugang zu beiden TRH über Passage von der Straße zum Hof; gute Teilbarkeit der Mieteinheiten
Barrierefreiheit	++		für Erschließung der Einheiten gegeben
Grundrissqualität Gewerbe	-	⇒	keine hofseitige Anlieferung; gut strukturierte Gewerbeflächen, Kleinteilige Unterteilung in bis zu 5 Läden im EG, Gewerbe im 1.OG nicht direkt mit EG verbunden - nur über Haus-TRH erschlossen
Grundrissqualität Büro	+	▲	positiv: Teilung in mehrere Einheiten dargestellt; Großraum- und Einzelbüros sind nachgewiesen
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	+	▲	Flächen für Müll und Fahrräder dargestellt, aber nicht bilanziert, dürfen jedoch ausreichend sein
Regenwasser (Flachdachbereiche)	-	▼	Walmdach auf B3.2, nur für Flachdachflächen Retention benannt, PV nicht berücksichtigt

▲ Bewertungen durch die Sachverständigen



An geschichtsträchtiger Stelle entsteht ein neues Stück Berliner Innenstadt. Die Geschichte dient dabei als Anknüpfungspunkt für ein „kooperatives, lebendiges Stadtquartier der Zukunft“. Innerhalb dieser Vision fungieren die einzelnen Gebäude als kleine Einzelstücke, welche das Gesamte bereichern, ohne aus dem Rahmen zu fallen. Diesen Geist kultivierend wurden in kooperativer Arbeitsweise zwei eigenständige Gebäude entworfen, welche die Gesamtkonzeption des Quartiers in architektonische Form übersetzen.



7009

Wirtschaftlichkeit, Baukosten

emproc

BGF	+	461m ² über Vorgabe
spezifischer Kennwert (€/m ² BGFr)	-	2.918 €/m ² BGFr, 13% über Vorgabe
Rohbau	▼	Holzanteil, Bögen EG, Galerieebenen
Fassade	↓	Prallscheibe, Gesims, Bögen
TGA	→	liegt im Erwartungsbereich

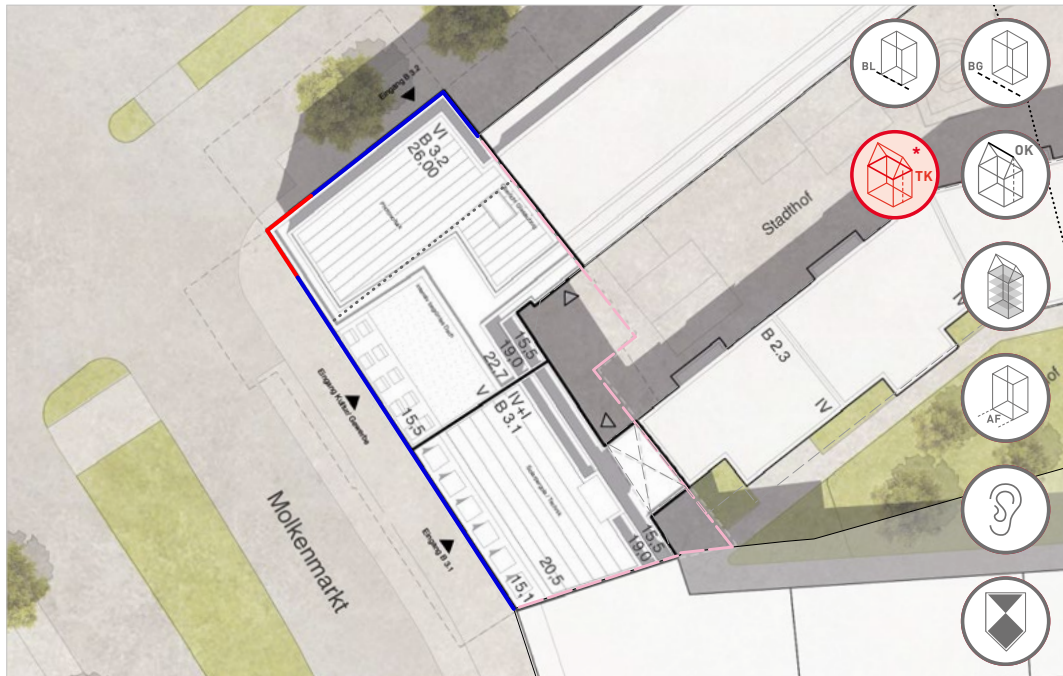
▲ Bewertung durch die Sachverständigen

Baukörper / Kubatur: B3.1: Sockel mit Mezzanin in Höhe an überhöhtes Sockelgeschoss B3.2 angepasst // einheitliche Traufhöhe entlang Molkenmarkt (15,10 m) // Ziegeldach mit Gauben.
 B3.2: Breite Kopfbau ca. 10,90 m // „städtebauliches Passstück“, fasst Molkenmarkt und vermittelt zur Grunerstraße // Staffelgeschoss wahre Maßstäblichkeit und schaffe ausgewogene dialogische Beziehung zum Roten Rathaus // flacherer Gebäudeteil mit Berliner Dach mit zwei Geschossen weit in Dachfläche liegender Gauben // Firsthöhe übersteigt geringfügig Vorgabe (22,70 m).

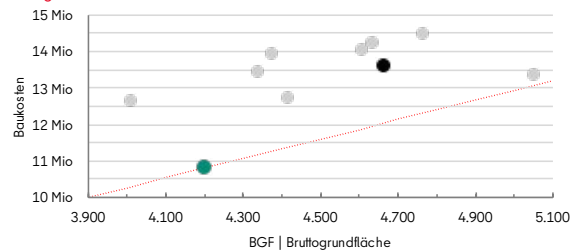
Fassaden / Adressbildung: B3.1: rötlich eingefärbte Edelkratzputz-Fassade über Natursteinsockel aus rötlichem Konglomeratgestein // markante Bogenstellung im Sockel sowie ausgeprägtes Gesims (Hohlkehle) gliedern Aufriss // vertieft angeordnet mittiger Eingang zu repräsentativer Eingangshalle // rötlich beschichtete Holz-Aluminium-Kastenfenster mit leicht vorkragender, von Natursteinzarge (4 cm) gefasster, außenliegender Prallscheibe und innerer Isolierverglasung für Schallschutz // hinter Prallschiebe liegend Horizontallamellenraffstore // im EG Markise // naturrotes ziegelgedecktes Dach mit blechverkleideten Schleppgauben (Biberschwan) // Hof-fassade in Gänze verputzt mit tief liegenden Fenstern, Dachabschluss mittels zwei Staffelgeschossen.
 B3.2: Sockel von sechs Meter hohen, grob behauenen beigen Kalksteinpfeilern geprägt als „urbaner, robuster Tisch für das Haus“ (maschinenscharriert und in OG grob gestockt) // 2. OG mit eigener Fassadengliederung als Übergang zu höheren Geschossen ausgebildet // Staffelgeschoss wiederum weiter geöffnet // Fensterrahmen in Fassadenfarbe stumpf beschichtet // Büroadressierung über Kolonnade Grunerstraße // Publikumsorientierte Nutzungen im EG und 1. OG gen Molkenmarkt // verputzte Hof-fassade.

▲ Text der Vorprüfung

7009



▲ Lageplan (TN-Darstellung) mit Überlagerung der planungsrechtlichen Vorgaben



Kennwerte	BGF Bruttogrundfläche			BGF Bruttogrundfläche	
	Soll	IST		Soll	IST
BGF	4.200 m²	4.661 m² △	EUR Gesamt	10,8 Mio	13,60 Mio ▲
BRI		18.420 m³	EUR/m² BGF	2.571	2.918 △
MFL		2.903 m²	MFL/BGF	0,85	0,75 ▽
(Büro + Gewerbe)					

▲ Kennwerte und Tabellen

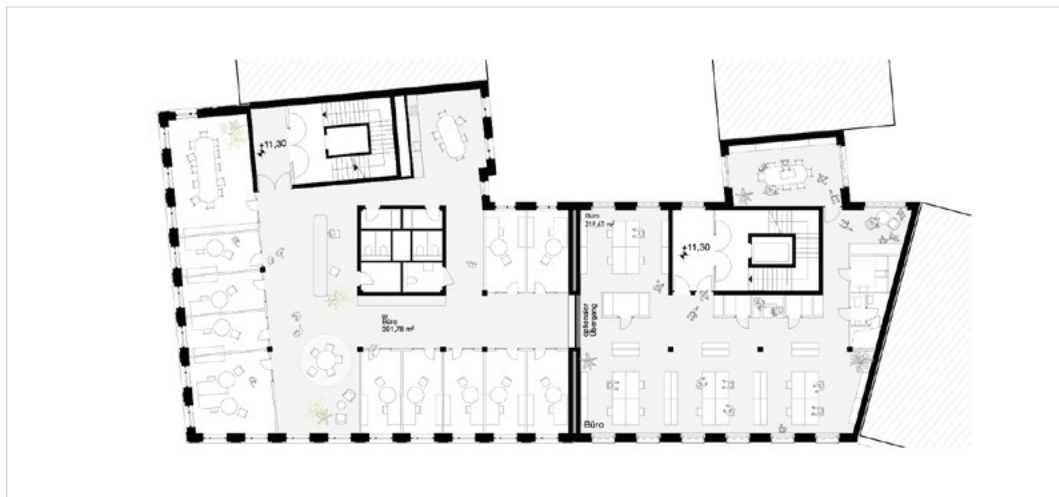


▲ Ansicht Molkenmarkt

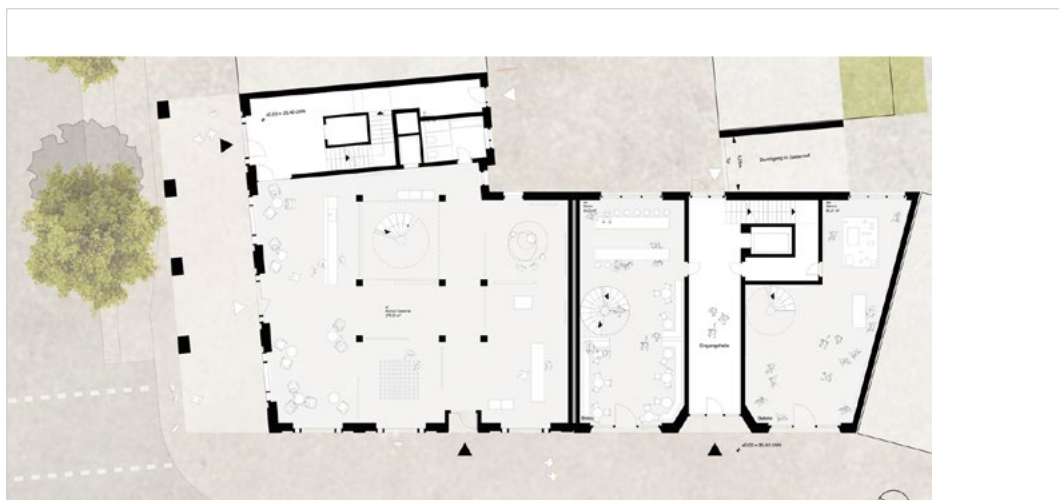
7009



▲ Grundriss DG



▲ Grundriss RG (2.OG)

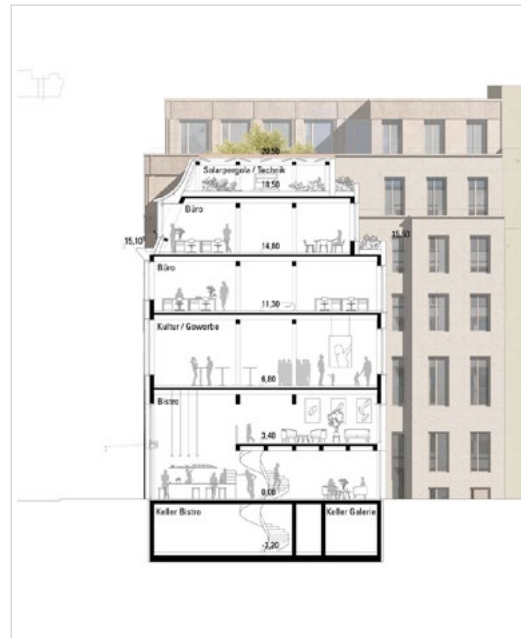


▲ Grundriss EG

7009

Nutzungsverteilung / Grundrissgestalt: B3.1: trotz separater Kerne (Sicherheitstreppe Räume light) können aufgrund harmonisierter Geschosshöhen beide Gebäude auch zusammengeschaltet werden // 1. Obergeschoss beider Gebäude für kulturelle Nutzung mit größerer lichter Höhe als Regelgeschoss // am Molkenmarkt trennt Hofdurchgang beide Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und bildet zugleich klare Adressbildung // in B3.1 erhält Sockelgeschoss rückwärtig Mezzanin // Erdgeschossfläche „Bistro“ in B3.1 über Wendeltreppe mit exklusiver Kellerfläche verbunden // EG mit rückwärtiger Galerie und internen Wendeltreppen zu derer Erschließung // Obergeschosse für offene sowie abgeschlossene Büroflächen geeignet // Position des Kerns sondert Brückenbauteil von weiterer Fläche ab. B3.2: zwei Zugänge ermöglichen Adressierung der Erdgeschossfläche sowohl von Grunerstraße als auch am Molkenmarkt // Foyer der Büroetagen an Brandwand Grunerstraße positioniert und auch von Hof aus erschlossen // Erd- und 1. Obergeschoss über innenliegende Wendeltreppe verbunden // Barrierefreiheit über Anbindung aller Flächen an Aufzugskern sichergestellt // Erdgeschoss über zentrale Wendeltreppe mit 1. OG verbunden // darüber Grundrisse mit zentralem Nebenraumkern sowohl als Zellen- als auch als Großraumstruktur dargestellt.

Tragwerk / Konstruktion / Nachhaltigkeit: Holzhybridbauweise, Decken und Flachdächer als Holzbalkendecken mit 12 cm Aufbeton, ergänzt um Kalksandstein-Mauerwerk // Stützen und geneigte Dachstuhl in Holz // Keller, Treppenhaus, EG-Wände Stahlbeton, in B3.2 auch für 1. OG // Abfangung schwebende Ecke mittels Vierendeelkonstruktion // Technikfläche auf B3.1 von Solarpergola abgedeckt // natürliche Fenster- sowie mechanische Belüftung // Heiz-/Kühlelemente mit integrierter Lüftung zwischen Holzbalken // Fußboden mit sichtbaren integrierten Elektrotrassen // PV-Anlage vorgesehen // Kellerraum für Fahrradstellplätze mit Anschluss an B2.3 ausgewiesen // Dachterrasse über Rampe barrierefrei nutzbar.



▲ Schnitt B3.1



▲ Schnitt B3.2

▲ Fassadendetail, Ansicht und Schnitt (TN)



7009

TGA & Konstruktion

WBM

Zusammenfassung	+	↑	einheitliches Bausystem für beide Häuser steht für wirtschaftliche Umsetzung
Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit	+		Fassaden als Naturstein Vorhangfassade an Mauerwerk auf Betonrandtrüge erreicht beste Dämmwerte
Komplexität / Funktionalität	++		HBV Rippendecke mit Holzstützen und Randunterzügen aus STB ist bekannt erprobtes Bausystem
Flexibilität	+		Sanitärkern und Erschließung liegen in Haus 1 auseinander dadurch zusätzliche Stützen notwendig, die Flexibilität einschränken, ansonsten gut durchdachtes Tragwerk
Technische Umsetzbarkeit	++		TGA Konzept für Lüftung mit Zuluft über Deckensegel und Abluft zentral, dezentrale Stehleuchten, Elektroversorgung über Kanal frei zugänglich flexibel nutzbar
Einfach Bauen	+		großer Vorfertigungsgrad mit erprobten System für das Haupttragwerk (HBV Rippendecken)

Planungsrechtliche Belange, B-Plan, Bauvorbescheid

SenStadt IIA, BA Mitte Bauaufsicht

Baugrenzen, Baulinien	+	Eckgebäude 3.2. zu breit in Molkenmarkt geplant (hier 11m; genehmigungsfähig max. 10 m)
Gebäudehöhen (TH, StaffelG)	-	durch verbreitertes Eckgebäude 3.2 ist "Stadthaus" 3.2 auf ca. 1 Meter Breite zu hoch; ("Stadthaus": Gebäudehöhe 22,70 m)
Dachformen	++	
Lärmschutz (Wohnungsausrichtung, Freisitze)	++	
Abstandsflächen	-	verbreitertes Eckgebäude 3.2 hat ggf. Auswirkungen auf Abstandsflächen, da das "Stadthaus" 3.2 auf ca. 1 Meter Breite zu hoch ist
Genehmigungsfähigkeit	-	
Geschossigkeit	++	

Denkmalpflege

Landesdenkmalamt

Gliederung der Gebäude, Fassaden	+	
Gebäudehöhen	+	Durch Staffel immerhin TH wie vom LDA empfohlen
Gebäude 3.2 (Höhe, Setzung, Dächer)	+	

Funktionalität, Nutzungsverteilung

WBM

Zusammenfassung	+	⇒	ins. Guter Entwurf, Optimierung der Teilbarkeit bei Büroflächen bei Geb. 3.2
Funktionalität der Inneren Erschließung	+	▲	beide TRH flächeneffizient; gebäudeübergreifende Teilungsoptionen, B3.2: TRH an Brandwand für Teilung Büros nicht optimal, dafür großflächige Nutzung der Läden im Sockel, Treppe von EG ins 1. OG
Barrierefreiheit	+	⇒	für Erschließung überwiegend gegeben (Ausnahme: 19 qm Gewerbeeinheit in der Zwischenebene am TRH von Haus B3.2)
Grundrissqualität Gewerbe	+	▲	kein hofseitige Anlieferung geplant; sonst gut strukturierte Gewerbeflächen, Galeriegeschoss in B3.1, in B3.2 höherer Luftraum
Grundrissqualität Büro	++	↑	positiv: Teilbarkeit in mehrere Einheiten dargestellt; Großraum- und Einzelbüros sind nachgewiesen
Funktionsflächen (Müll, Fahrräder)	++	↑	ausreichende Flächen für Müll und Fahrräder dargestellt und bilanziert, Übergang zu B2.3 vorhanden
Regenwasser (Flachdachbereiche)	++	↑	Retention und PV dargestellt und benannt

▲ Bewertungen durch die Sachverständigen

