

Protokoll Teilnehmerkolloquium

Zeit und Ort

Dienstag, 16. Juli 2019

11.00 Uhr - 14.15 Uhr

Wohnungsmacherei, 1. OG

Anton-Saefkow-Platz 13, 10369 Berlin

Tagesordnung

TOP 1 Grundstücksbegehung

TOP 2 Begrüßung und Einführung

TOP 3 Diskussion der Auslobung und Beantwortung der Rückfragen

TOP 4 Ausgabe der Einsatzplatten

Teilnehmer

Wettbewerbsteilnehmer

Ohne Anmeldung, ohne Registrierung.

Anwesende Vertreter des Preisgerichts

Barbara Hutter	Fachpreisrichterin, Landschaftsarchitektin, Berlin
Klaus Güttler-Lindemann	Sachpreisrichter, Bezirk Lichtenberg von Berlin, Amtsleiter Stadtentwicklungsamt
James Miller Stevens	Stellvtr. Fachpreisrichter, Stadtplaner, Berlin
Birgit Petersen	Stellvtr. Fachpreisrichter, Architektin, Berlin
Stefan Schautes	Stellvtr. Sachpreisrichter, HOWOGE, Leiter Neubau

Sachverständige

Marion Göhlert	HOWOGE, Projektleiterin Development
Marieluise Handrup	HOWOGE, Projektleiterin Development
Peter Mackensen	AG URBAN, Partizipation
Manuel Frost	Akustik und Schallschutz, Senatsverwaltung, Verkehrslärm und Lärminderungsplanung
Mandy Hoffmann	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle

Weitere Teilnehmer

Peter Kever	Architektenkammer Berlin, Referent Vergabe und Wettbewerbe
Eva Steffens	HOWOGE Verfahrensbetreuung, Recht und Versicherungen
Katrin Bade	Verfahrensbetreuung, C4C competence for competitions
Álvaro Rodríguez	Verfahrensbetreuung, C4C competence for competitions

TOP 1 Grundstücksbegehung (11:00 Uhr)

Frau Göhlert führt die anwesenden Wettbewerbsteilnehmer durch das Wettbewerbsgebiet und erläutert entwurfs- und verfahrensrelevante Informationen.

Nach der Begehung fahren alle Anwesenden in die „Wohnungsmacherei“ am Anton-Saefkow-Platz.

TOP 2 Begrüßung und Einführung (12:30)

Herr Dahms eröffnet das Kolloquium und stellt die anwesenden Mitglieder des Preisgerichts vor.

Stefan Schautes übernimmt das Wort, begrüßt die Teilnehmer des Kolloquiums und bedankt sich für das große Interesse. Er stellt die Aufgabe der HOWOGE als landeseigenes berliner Unternehmen 10.000 Wohneinheiten pro Jahr zu bauen vor, im Zuge derer das Projekt an der Detlevstraße stattfindet.

Marion Göhlert erläutert das Ziel des Projektes. Die Ergebnisse des Masterplanwettbewerbs werden dem anknüpfenden Bebauungsplansverfahren als Grundlage dienen. Auf dem Wettbewerbsgebiet sollen ca. 450 Wohnungen auf ca. 40.000 m² BGF entstehen, 50% freifinanziert, 50% gefördert, mit kleinmaßstäblichem Gewerbe und einer Kita. Auf den Umgang mit den Schallemissionen der angrenzenden Schienen und Gewerbegebieten wird besonders Wert gelegt.

Herr Schautes betont, die besondere Bedeutung durchgesteckter Wohnungen in Hinblick auf den Schallschutz und regt die Teilnehmer dazu an, über innovative Maßnahmen für die Schwierigkeiten, die typisch für solche Projekte in Randlage sind, nachzudenken.

Katrin Bade ergänzt, dass das Verfahren ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ist, in dessen Anschluss eine Bürgerbeteiligung stattfinden wird.

TOP 3 Diskussion der Auslobung und Beantwortung der Rückfragen

Herr Dahms und Frau Bade stellen die Rückfragen einzeln, den Kapiteln zugeordnet, anhand einer Präsentation vor. Während und nach der Präsentation werden durch die Teilnehmer weitere ergänzende Rückfragen gestellt.

Alle Rückfragen und Antworten (online eingegangen und während der Veranstaltung gestellt) sind im Rückfragenprotokoll im Anhang zusammengefasst.

Das Teilnehmerkolloquium endet gegen 14:00 Uhr, anschließend werden Einsatzplatten für das Modell der ersten Phase ausgegeben.

Protokoll der Rückfragen

Hinweis: Auf den folgenden Seiten finden sich die Beantwortung der Rückfragen aus dem Rückfragenforum und dem Teilnehmerkolloquium.

Bis Mittwoch, den 17. Juli 2019 gingen über die Online-Plattform 39 Rückfragen ein. Weitere Fragen aus dem Teilnehmerkolloquium wurden in den Fragenkatalog aufgenommen. Die eingegangenen Fragen wurden zu den einzelnen Kapiteln und Absätzen der Auslobung in Beziehung gesetzt und in deren Reihenfolge sortiert. Zum Teil wurden die eingegangenen Fragen leicht redaktionell bearbeitet, um die Lesbarkeit zu erhöhen.

Das Dokument wird Bestandteil der Auslobung.

Fragen zu Kapitel 1 **Anlass und Ziel**

Keine Fragen

Fragen zu Kapitel 2 **Der Ort**

1. Frage: Kapitel 2.08 Erschütterungen, Absatz 1

Das Thema Erschütterungsschutz scheint zur Bestimmung der Gebäudeplatzierung von Bedeutung zu sein.

Betrachtet man die Grafiken auf Seiten 4 und 5 des Dossiers von Müller-BBM und versucht diese auf Basis der Plangrundlage zu reproduzieren kommt man zu einem Ergebnis, das von dem von Müller-BBM abweicht.

Frage 1: Kann man davon ausgehen, dass die DWG-Grundlage korrekt ist und die "open street map" Grundlage von Müller-BBM fehlerhaft?

Frage 2: Misst man übrigens von der Mitte zwischen den Schienen aus oder vom Gleisrand?

Frage 3: Ist in Erfahrung gebracht worden ob die Rangiergleise befahren werden?

Antwort

zu Frage 1. Die zur Verfügung gestellte CAD-Grundlage beruht im Bereich des Wettbewerbsgebietes auf einem Vermesserplan. Das heißt, das gesamte Wettbewerbsgebiet inkl. Höhenkonten, Bäumen, Brückenbauwerk und Topografie als auch die Häuser entlang der Detlevstraße und das erste Gleis entlang der östlichen Grenze sind in ihrer Lage vermessen und korrekt. Weitere Bäume und andere Gleise wurden auf Basis von Luftbildern konstruiert.

zu Frage 2: Bitte messen Sie vom Gleisrand.

zu Frage 3: Nein, gehen Sie für den Wettbewerb davon aus, dass die Gleise nicht mehr befahren werden.

2. Frage: Kapitel 2.11 Planungs- und Baurecht, Absatz 63, Vorgärten vs. Senkrechtparker

Unter Punkt 2 |12 ist von einem 5m tiefen „Vorgartenbereich“ auf dem Grundstück die Rede. Dieser ist in der Plandatei auch zwischen der Grundstücksgrenze und der Baugrenze vorhanden. Setzt man allerdings die vorgeschlagenen Straßenquerschnitte in der Detlevstraße um, dann befinden sich die Senkrechtparker oder Parker+ Fußweg immer im Vorgartenbereich. Ist das in Ordnung oder soll dieser Bereich sowohl von Gehwegen als auch Stellplätzen freigehalten werden?

Antwort

Der sogenannte „Vorgartenbereich“ ist eine etwas irreführende, aber übliche Bezeichnung für die Planung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang einer Grundstücksgrenze (zur Vermeidung einer direkt an die Straße tretenden Bebauung). Er bedeutet nicht, dass nur Vorgärten zulässig wären.

Für das Grundstück der Detlevstraße ist ein solcher Vorgartenbereich bzw. die Festsetzung einer Baugrenze (im B-Plan-Entwurf blau eingezeichnet) mit einem Abstand von 5m zur Grundstücksgrenze geplant. Stellplätze, Garagen und Anlagen i.S. § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Zufahrten, Einfriedungen, Müllunterflurbehältern und Anlagen für Abwasser und Niederschlag (siehe Abs. 063 der Auslobung) sind innerhalb dieses Abstandsbereiches nicht zulässig.

3. Frage: Kapitel 2.11 Planungs- und Baurecht, Absatz 63, B-Plan Textliche Festsetzung

In Absatz 063 ist eine geplante textliche Festsetzung zu einem zusätzlichen Vorgartenbereich von 5 m Tiefe beschrieben. Ist dieser bei einer separierten Verkehrsführung, dem Schema der Abbildung 12. Folgend, zusätzlich oder inklusive der 2,5 m Gehweg zu berücksichtigen?

Antwort

Der sog. Vorgartenbereich von 5m Tiefe gilt ab der Grundstücksgrenze. Gehwege und Zufahrten sind in diesem Bereich zulässig. Siehe auch Antwort auf Frage 2.

4. Frage: Kapitel 2.11 Planungs- und Baurecht, Absatz 60, Realteilung

Gehen wir richtig in der Annahme, dass eine Realteilung, bzw. eine weitere Grundstücksunterteilung nicht geplant ist?

Antwort

Ja, das ist so korrekt.

5. Frage: Kapitel 2.05 Vegetation, Absatz 35, Baumbestand

Augenscheinlich befinden sich auf dem Wettbewerbsgebiet mehr Bäume als im CAD-Plan dargestellt. Wie soll damit umgegangen werden?

Antwort

Der bereitgestellte Vermesserplan dient als Planungsgrundlage. Alle wesentlichen, schützenswerten und geschützten Bäume sind dort in Lage und Größe erfasst. Durch Sukzession hervorgegangener, zusätzlicher Bewuchs kann zwar nicht ausgeschlossen werden, ist für die Planungsaufgabe aber zu vernachlässigen.

6. Frage: Kapitel 2 Der Ort, Absatz 59, Position Mittelspannungsanlage

Die Mittelspannungsanlage an der Gehrenseebrücke verhindert eine angemessene Gestaltung der Erschließung vom Norden aus.

Ist es bekannt, ob diese längerfristig dort stehen bleiben soll, bzw. soll diese Fläche im Entwurf mitgedacht werden?

Antwort

Die Anlage ist in die Planung zu integrieren.

Fragen zu Kapitel 3 Die Aufgabe

7. Frage: Kapitel 3.04 Städtebau, Absätze 80ff, Bauabschnitte

Ist die Unterteilung des Projektgebietes in mehrere Bauabschnitte vorgesehen?

Antwort

Nein, die Realisierung in Bauabschnitten ist aufgrund der Lärmimmissionen, bzw. dem notwendigen Schutz der neuen Wohnbebauung unwahrscheinlich. Für einen effektiven Lärmschutz wird davon ausgegangen, dass das Gebiet durchgängig entwickelt werden muss.

8. Frage: Kapitel 3.04 Städtebau, Hitze- und Wassergerechte Stadt

In der Auslobung sind keine Angaben zur Entwicklung einer hitze- und wassergerechten Stadt im Planungsgebiet zu finden. Sind dazu keine Vorgaben vorgesehen?

Antwort

Teilweise sind die Themen schon in die Vorgaben des Bebauungsplanentwurfes eingeflossen – sie finden sich bspw. in der Vorgabe einer verhältnismäßig geringen GRZ von 0,4 trotz der geplanten hohen Verdichtung. Die Ausrichtung von Gebäuden entsprechend der Luftströmungen kann gern bedacht werden, der größtmögliche Erhalt des Baumbestands zum Zweck einer, von Beginn an effektiven Verschattung und Kühlung in das Entwurfskonzept einbezogen werden. Die Ausloberin ist offen für alle Vorschläge, die Ansätze für die ganzheitliche Entwicklung des neuen Quartiers anbieten.

9. Frage: Kapitel 3.04 Städtebau, Absatz 96, Wohnstraße

Kann der Verlauf der Detlevstraße angepasst bzw. abschnittsweise umgelegt werden, wenn die Andienung der Bestandshäuser gewährleistet bleibt?

Antwort

Ja, grundsätzlich ist eine solche Möglichkeit denkbar, sofern, wie angemerkt, die Andienung der Bestandshäuser gewährleistet bleibt und eine solche Maßnahme durch funktionale Vorteile begründet werden kann. Grundsätzlich soll der Erschließungsaufwand insgesamt möglichst geringgehalten werden.

10. Frage: Kapitel 3.04 Städtebau, Absatz 88, Abstandsflächen

Können Abstandsflächen auch auf das Gelände der Bahn fallen?

Antwort

Nein. Eine Übertragung von Abstandsflächen auf Bahnflächen ist ausgeschlossen, da Bahnflächen keine Verkehrsflächen im Sinne des Bauordnungsrechts sind.

11. Frage: Kapitel 3.05 Erschließung, Absatz 100

Ist eine Erschließung des Grundstücks auf der östlichen Grundstücksseite mit Anschluss an die Bennostraße denkbar?

Antwort

Ja, für den MIV ist, im Sinne einer internen Wohnstraße, die Erschließung des Gebiets auch von der östlichen Seite des Wettbewerbsgebietes denkbar. Für Radfahrer und Fußgänger ist eine durchlässige und möglichst direkte Zugänglichkeit des Wettbewerbsgebietes von der S-Bahn, der Detlevstraße und aus der Gartenstadt herzustellen.

12. Frage: Kapitel 3.06 Freianlagen, Absatz 123, 124 – Spielflächen

Wie sind die geforderten Spielflächen anzuordnen? Müssen die Flächen zusammenhängend angeordnet sein, oder können sie dezentral verteilt werden?

Antwort

In der Auslobung wird zwischen öffentlichen und privaten Spielflächen unterschieden. Der öffentliche Spielplatz soll möglichst zusammenhängend und auch für die Bewohner der umliegenden Gartenstadt gut und möglichst direkt zu erreichen sein. Er steht als öffentlicher Spielplatz allen zur Verfügung.

Die privaten Spielflächen dienen in erster Linie den Bewohnern des neuen Quartiers, sie können kleiner bemessen und im Quartier dezentral verteilt sein.

Die Außenspielfläche der KITA ist in keiner dieser beiden Flächen erfasst. Sie steht ausschließlich der Kita zur Verfügung und ist zusätzlich und separat auszuweisen. Sie ist von den anderen Freiflächen eindeutig abgrenzbar und liegt in direktem räumlichem Zusammenhang zur Kita.

13. Frage: Kapitel 3.05 Erschließung, Absatz 115, schematische Straßenquerschnitte

Dienen die schematischen Straßenquerschnitte auf Seite 28 zur Orientierung oder sind sie verbindlich anzuwenden?

Antwort

Die Querschnitte dienen der beispielhaften Darstellung und dem Vergleich des Flächenverbrauchs bei der beispielhaft gezeigten Aufteilung des Straßenraums. Andere Aufteilungen sind möglich und konzeptabhängig auszuarbeiten.

14. Frage: Kapitel 3.05 Erschließung, Absatz 108ff, Stellplatzschlüssel / Stellplatzanzahl

Gibt es Präferenzen der Ausloberin, wie die Stellplätze bereitgestellt werden sollen – Quartiersgarage oder offen, ebenerdig?

Antwort

In Zusammenhang mit der zunehmenden Flexibilisierung der individuellen Mobilität ist diese Frage schwierig zu beantworten. Grundsätzlich wird angenommen, dass in Zukunft immer weniger Stellplätze benötigt werden. Daher bevorzugt die Ausloberin Lösungen, die eine gute Umnutzung von Stellplatzanlagen ermöglichen.

Den wirtschaftlichen Vorteilen von in dieser Hinsicht unkomplizierten, offenen und ebenerdigen Stellplätzen steht die Forderung nach einer geringstmöglichen Versiegelung und einer hohen Qualität der Freianlagen gegenüber. Aus diesem Grund ist die Unterbringung der Stellplätze entwurfsabhängig festzulegen.

Ausgeschlossen ist die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen.

15. Frage: Kapitel 3.07 Nutzer und Nutzungen, Absatz 141, rollstuhlgerechte Wohnungen

Müssen auch rollstuhlgerechte Wohnungen vorgesehen werden?

Antwort

Nein, rollstuhlgerechte Wohnungen sind nicht vorzusehen. Allerdings sind alle Gebäude barrierefrei zu erschließen und in jedem Gebäude 50 % der Wohnungen barrierefrei zu planen. Für den städtebaulichen Ideenwettbewerb ist die Verteilung der Wohnungen nur schematisch nach Typen, entsprechend des vorgegebenen Wohnungsschlüssels nachzuweisen.

16. Frage: Kapitel 3.07 Nutzer und Nutzungen, Absatz 143 - Kita

Sie verweisen hier auf eine Anlage, die wir in den Unterlagen bisher nicht finden können. Gehört diese zu den noch folgenden Formblättern z. B. "Städtebaulichen und architektonischen Kennwerte"? Oder können Sie uns die nötigen Informationen anderweitig kurzfristig zur Verfügung stellen?

Antwort

Vielen Dank für den Hinweis, die Datei steht nun unter "C | Weitere Unterlagen" - "Kita - Informationen zu Bau und Ausstattung" zur Verfügung.

17. Frage: Kapitel 3.07 Nutzer und Nutzungen, Absatz 145, Gewerbe

Könnten Sie bitte konkrete Flächenangaben zum Gewerbe machen?

Wieviel qm Gewerbe sind aktuell vorzusehen?

Wieviel qm Gewerbe sind zukünftig möglich, d.h. zukunftsfähige Ausbildung EG (3m lichte Höhe etc.)?

Antwort

Nein, eine Flächenvorgabe für das Gewerbe über die Angaben der Auslobung hinaus ist nicht vorgesehen. Die Ausloberin geht davon aus, dass sich ggf. vermietbare Flächen für kleine

Gewerbeeinheiten (Kiosk, Bäcker, etc.) bei Bedarf innerhalb der sowieso zu planenden Wohnungsgrößen abbilden lassen.

Für den Wettbewerb sind allerdings potentiell geeignete Flächen im eigenen Entwurf zu lokalisieren und auszuweisen. Die geforderte Flexibilität der (EG-)Wohnungen (Lichte Höhe, Zugänglichkeit von außen) ist durch die Teilnehmer zu beachten.

18. Frage: Kapitel 3.07 Nutzer und Nutzungen, Absatz 149, Arztpraxen

Sind insgesamt für das ganze Gebiet Flächen von 350 qm für Praxen vorzusehen? Bitte um konkrete Flächenangabe.

Antwort

Ja, es sind insgesamt maximal 350 qm für Praxisnutzungen vorzusehen. Entwurfsabhängig kann dies eine Großraumpraxis oder auch getrennte Einheiten in Größen von ca. 100 qm sein.

19. Frage: Kapitel 3.09 Baukonstruktion & Gebäudetechnik, Absatz 155, Holzfassade

Ist mit Holzkonstruktion auch eine holzsichtige Fassade (z.B. sichtbare Holzschalung o.ä.) gemeint? Oder wird eine WDVS-Konstruktion auf einer Holzkonstruktion bevorzugt? Sind sichtbare Holzfassaden gewünscht?

Antwort

Seitens der Ausloberin gibt es keine Vorgaben zur Materialität der Gebäude und Fassaden, sofern sie den Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit und dem Brandschutz (insbesondere bei tragenden Holzkonstruktionen) genügt.

Für den städtebaulichen Realisierungswettbewerb wird die grundsätzliche Konfiguration der Gebäudemassen erwartet. Die baukonstruktive Vertiefung der Materialität von Fassaden und Tragstrukturen wird erst im Zuge des anschließenden Realisierungswettbewerbs gefordert. Ein Vorschlag zur Gestaltung der Fassaden kann entwurfsabhängig im Rahmen der freien Darstellungen gezeigt werden.

20. Frage: Kapitel 3.09 Baukonstruktion & Gebäudetechnik, Absatz 159, Forschungsprojekt

Wie soll das vergleichbare Gebäude in konventioneller Bauweise beschaffen sein: Holz, WDVS? Wäre eine konventionelle Bauweise nicht ein Massivbau (Beton, MW) mit einer Fassade aus WDVS oder einer vorgehängten Holzfassade? Könnten Sie das präzisieren.

Antwort

Es gibt keine Vorgabe zur Bauweise des Vergleichsgebäudes zum Gebäude zum Forschungsprojekt Infraleichtbeton. Aufgabe ist es im Maßstab des städtebaulichen Entwurfs zwei ähnliche Gebäudekubaturen zu identifizieren, die einen Vergleich möglich machen. Die Ausloberin behält sich vor auch andere Vergleichsgebäude zu identifizieren.

21. Frage: Kapitel 3.09 Baukonstruktion & Gebäudetechnik, Absatz 155, Holzbau

Sind reine Holzbauten (Konstruktion und Fassade) gewünscht?

Antwort

Siehe Antwort auf Frage 19.

22. Frage: Kapitel 3.09 Baukonstruktion & Gebäudetechnik, Absatz 167

In dem o. g. Absatz ist die Rede von Gleis 6167, Unter Kapitel 'Der Ort, Abs. 048 sind die Abbildungen 05/ 06 mit angrenzenden Gleisen und Bezeichnung geführt, ein Gleis 6167 konnte ich hier nicht erkennen, auch in der CAD Datei sind die Gleise nicht beschriftet. Ich bitte um kurzfristige Klärung. Vielen Dank!

Antwort

Vielen Dank für den Hinweis, die Bezeichnungen sind im Gutachten von Müller-BBM nicht kohärent (vgl. Seite 5, Seite 9ff) und wurden nicht in die CAD-Datei übertragen. Die genannten Abstände aus Absatz 167 der Auslobung beziehen sich das in Seite 5 des Gutachten Müller-BBM mit Gleis 6167 bezeichnete Streckengleis.

23. Frage: Kapitel 3.09 Baukonstruktion & Gebäudetechnik, Absatz 167; Abstand Streckengleis 6167

Die Abstandswerte in diesem Absatz sind anders (<30m >15m), als die in der BBM - Erschütterungsuntersuchung (Seite 5: a=25-30 m im Falle, dass die Rangiergleise nicht benutzt werden). Welche Werte sind anzunehmen?

Antwort

Es gelten die Werte aus dem Gutachten Müller-BBM, Seiten 5, auch 26/27: keine Nutzung der Rangiergleise; entsprechend einzuhaltende Abstände zum als Gleis 6167 bezeichnetem Gleis: A>30m = keine Maßnahmen; A <30-25m = konstruktive Maßnahmen erforderlich, A<25m = elastische Gebäudelagerung.

24. Frage: Kapitel 3.05 Erschließung, Absatz 112, Quartiersgarage

A: wird die Fläche der Quartiersgarage auf die zul. Gesamtgeschossfläche angerechnet?

B: Ist die Quartiersgarage überbaubar?

Antwort

Zu A: Nein, die Geschosse der Garage sind nicht auf die Summe der Geschossflächen anzurechnen.

Zu B: Grundsätzlich werden Lösungen begrüßt, die eine überzeugende Integration der Quartiersgarage anbieten. Im Blick auf die sich verändernde Mobilität der Menschen bevorzugt die Ausloberin flexible Lösungen, die eine zukünftige Umnutzung des gewählten Standorts ohne hohen technischen Aufwand zulassen. Die Möglichkeit eines Abrisses der Garage zugunsten einer Wohnbebauung sollte im Entwurf beachtet sein. Ist dies möglich, kann die Quartiersgarage auch überbaut werden.

Ergänzende Anmerkung: Die Quartiersgarage ist als einfaches Systembauwerk, z. B. In Split-Level-Konstruktion, mit idealer Geometrie zu konzeptionieren. Da die Fassaden offen sein und

eine natürliche Belüftung ermöglichen sollen, kann es zu einer Lärmbelastung der benachbarten Wohnnutzungen durch die Quartiersgarage kommen. Dies ist zu berücksichtigen.

25. Frage: Kapitel 3 Die Aufgabe, Absatz 150, Orte der Begegnung, der Gemeinschaft

Sind allgemein nutzungsoffene Gemeinschaftsräume/ Orte denk-/ finanzierbar?

Antwort

Räume zur Begegnung und/oder Gemeinschaft sind städtebaulich zu verorten und noch nicht als Räume auszubilden. Dies gilt insbesondere für Räume/Flächen in den Außenanlagen, aber eben auch um die Einordnung von gedeckten, geschlossenen, halboffenen Gemeinschaftsräumen an dafür geeigneten Stellen und in geplanten Kubaturen.

26. Frage: Kapitel 3 Die Aufgabe, Absatz 150, Orte der Begegnung, der Gemeinschaft

Sind Erschließungsflächen ausgebildet als solche allgemein nutzungsoffenen Gemeinschaftsräume / Orte, denkbar, falls brandschutztechnisch möglich?

Antwort

Ja.

27. Frage: Kapitel 3 Die Aufgabe, Absatz 150, Orte der Begegnung, der Gemeinschaft

Sind offene, ggf. windgeschützte Erschließungen denkbar?

Antwort

Ja.

28. Frage: Kapitel 3 Die Aufgabe, Absatz 150, Orte der Begegnung, der Gemeinschaft

Sind Wohnungen über mehrere Geschosse denkbar?

Antwort

Ja, aber nicht über mehr als 2 Geschosse.

29. Frage: Kapitel 3 Die Aufgabe, Absatz 150, Orte der Begegnung, der Gemeinschaft

Sind Variationen der Geschosshöhen (innerhalb von Wohnungen/Gebäuden) denkbar?

Antwort

Ja. Aspekte der Wirtschaftlichkeit sind zu beachten. Die Funktionalität solcher Lösungen sollte dargestellt sein.

Fragen zu Kapitel 4 Verfahren

30. Frage: Kapitel 4.02 Wettbewerbsart, Absatz 198, Änderungsrecht

Wäre es möglich dem Sieger eines offenen Wettbewerbs im Falle von erforderlichen Änderungen für seine Mitwirkung daran eine entsprechende Aufwandsentschädigung in Aussicht zu stellen? Das Preisgeld deckt erfahrungsgemäß allenfalls den bereits erbrachten Aufwand.

Antwort

Ja. Wir gehen aber davon aus, dass erst im Realisierungswettbewerb – zur Findung und Beauftragung eines Generalplaners mit den Leistungen in den Fachplanungen Architektur (inkl. Koordination), TGA, Tragwerksplanung und Freianlagen – alle Fachplanungen im Vorentwurf planerisch, darstellend und/oder konzeptionell auf Basis des gekürzten städtebaulichen Entwurfs weiter entwickelt werden.

31. Frage: Kapitel 4.04 Beteiligte des Verfahrens, Absatz 204, Verfassergemeinschaften

Wie sind die Qualifikationen nachzuweisen?

Müssen alle drei Berufsgruppen (Stadtplaner, Architekt, Landschaftsarchitekt) freischaffend tätig sein oder sind Kammerurkunden von Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten aus einem Unternehmen ausreichend?

Antwort

Sofern die geforderten Qualifikationen im eigenen Büro nachgewiesen werden können, ist der Nachweis der Kammereintragung für alle geforderten Qualifikationen aus dem eigenen Büro ausreichend.

32. Frage: Kapitel 4.07 Realisierung und Beauftragung, Absatz 221, Realisierungswettbewerb

Wird der anschließende Realisierungswettbewerb ein städtebaulicher Wettbewerb sein oder ein hochbaulich-freianlagenplanerischer Realisierungswettbewerb?

Antwort

Der anschließende Wettbewerb ist ein Realisierungswettbewerb für die Generalplanung der Wohngebäude und der Freianlagen – also ein hochbaulich-freianlagenplanerischer Realisierungswettbewerb.

33. Frage: Kapitel 4.07 Realisierung und Beauftragung, Absatz 221, Realisierungswettbewerb

Welche Leistungen sollen im Anschluss an den Realisierungswettbewerb vergeben werden.

Antwort

Nach Durchführung des Realisierungswettbewerbs soll die Planung für die Gebäude und der Freianlagen als Generalplanungsauftrag, mindestens der Leistungsphasen 2 (anteilig) bis 4, teilw. 5 nach HOAI, an einen der Preisträger des nichtoffenen Realisierungswettbewerbs vergeben werden.

34. Frage: Kapitel 4.07 Realisierung und Beauftragung, Absatz 221, Realisierungswettbewerb

Ist schon bekannt, nach welchen Kriterien werden die Teilnehmer für den nichtoffenen Realisierungswettbewerb ausgewählt werden?

Antwort

Die Kriterien werden sich gemäß VgV angemessen am zu vergebenden Auftrag orientieren und in Vorbereitung des Wettbewerbs mit der AK Berlin abgestimmt. Sie werden nach Abschluss des Ideenwettbewerbs für alle Interessierten einheitlich veröffentlicht werden. Dieser Teilnahmewettbewerb ist gem. VgV EU-weit offen.

35. Frage: Kapitel 4.07 Realisierung und Beauftragung, Absatz 221, Realisierungswettbewerb

Wie viele Teilnehmer sind für den anschließenden Realisierungswettbewerb vorgesehen?

Antwort

Es ist geplant ca. 15 Teilnehmer zur Teilnahme am anschließenden Realisierungswettbewerb aufzufordern.

36. Frage: Kapitel 4.08 Wettbewerbsunterlagen, Absatz 228

Ist es möglich (kurzfristig), in das DET_Plangrundlage_20190702.dwg ein Metermaß mit als Referenzmaß einzuzeichnen? Der Plan wird bei uns in einem nicht nachvollziehbaren Maßstab im CAD Programm abgebildet.

Antwort

Die Datei wurde durch ein maßstabsgetreues DWG ersetzt. Bitte laden Sie das neue DWG und ersetzen die alte Datei.

37. Frage: Kapitel 4.08 Wettbewerbsunterlagen, Absatz 228

Die neue Datei ist ebenfalls leider nicht maßstäblich bzw. nicht nachvollziehbar. Wir bitten erneut um Angabe eines eindeutigen Referenzmaßes. Danke.

Antwort

Vielen Dank für den Hinweis. Wir sind der Sache nachgegangen und haben festgestellt, dass die System-Einheit der (alten) Datei das Zoll ist. Dies kann bei Import in das eigene CAD Programm (und unter Beibehaltung des eigenen metrischen Maßes) zum nicht nachzuvollziehenden Maßstab führen.

Wir haben alle CAD-Dateien entsprechend auf die Einheit „Meter“ umgestellt und neu hochgeladen. Für kurzfristigen technischen Support zögern Sie bitte nicht, uns auch einfach anzurufen.

38. Frage: Kapitel 4.08 Wettbewerbsunterlagen, Absatz 228, Vectorworks Dateien Vers 12
Ist es möglich die Vectorworksdateien in der Version VW 12 zur Verfügung zu stellen?

Antwort

Leider nein. Vectorworks bietet uns den Export in Versionen vor 2013 nicht mehr an.

39. Frage: Kapitel 4.08 Wettbewerbsunterlagen, Absatz 228, Arbeitsplan Zeichengrundlage „_DET Arbeitsplan 20190701_Einheit Meter.dwg“:

Auf der Ebene „Keine_Schraffur“ liegt ein L-förmig angelegter Schraffurzusammenhang. Auf der westlichen Seite scheint die Begrenzung die vorgesehene Baugrenze des geplanten Bauungsplanes 11-157 zu entsprechen? Welche Bedeutung hat die Tiefe der Schraffur von 2 Metern?

Können die Höhen der Umgebung zur Verfügung gestellt werden? (S-Bhf. Gehrenseestraße, etc.) Zumindest eine verbindliche NHN Referenz wäre wünschenswert (vgl. Abschnitt 254).

Der zur Verfügung gestellte Ausschnitt des „Arbeitsplanes“ reicht für das vorgesehene Layoutfenster des Lageplanes M1.2000 nicht aus. Kann ein größerer Ausschnitt zur Verfügung gestellt werden?

Antwort

Ja, diese Schraffur liegt entlang der Baugrenze. Sie diene nur der Illustration und hat darüber hinaus keine weitere Relevanz.

Im Downloadbereich unter Planunterlagen wurde nun der ursprüngliche Vermesserplan hochgeladen. Dieser enthält alle Höhenangaben als 3D-Daten, insbesondere die der Gehrenseebrücke und auch der Böschungen im Plangebiet.

Die Layoutvorlage wurde angepasst, das Layoutfenster für den Lageplan wieder auf den ursprünglich vorgesehenen Ausschnitt im Maßstab 1:1000 skaliert. Die vorhandenen Daten in der Plandatei sollten nun ausreichen, um den geforderten Ausschnitt darstellen zu können.

40. Frage: Kapitel 4.08 Wettbewerbsunterlagen, Absatz 228, Arbeitsplan – Bäume, Ersatzpflanzungen

Die in der Plandatei auf dem Layer "Geschützt - Ersatz" liegenden Bäume können, wenn wir das richtig verstehen, gefällt werden, dafür müssen aber Ersatzpflanzungen erfolgen.

Fallen die Bäume auf dem Layer "Erhalt empfohlen" auch unter die Baumschutzverordnung und benötigen ggf. Ersatzpflanzungen oder sind diese nicht geschützt und ein Erhalt ist nur empfohlen?

Antwort

Der entwurfsabhängige und sinnvolle Erhalt möglichst vieler Bäume ist gefordert. Insbesondere die ausgewiesenen schützenswerten, identifikationsstiftenden und ortsbildprägenden Bäume sollten erhalten werden. Fällungen von Bäumen dieses Baumclusters müssen sich logisch aus der städtebaulichen Fügung ableiten lassen und sind zu begründen. Darüber hinaus sind Bäume mit Stammumfang >80 cm nach Berliner Baumschutzsatzung geschützt und müssen bei Fällung durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden. Die in der Datei rot

dargestellten Bäume stellen besonders erhaltenswerte Bäume dar und unterliegen besonderen Auflagen bei einer ggf. notwendigen Fällung.

41. Kapitel 4.08 Wettbewerbsunterlagen, Abmessung des Grundstücks - Modelleinsatzplatte

Mein heruntergeladener Plan im M 1:1000 stimmt nicht mit der Modellplatte überein. Sie ist etwas größer.

Um meinen Plan auf das richtige Maß zu bekommen, wäre es gut, wenn ein paar Maße im Grundstücksplan angegeben würden.

Antwort

Wir haben die Maße der Einsatzplatte geprüft. Sie entspricht dem Grundstück im Maßstab 1:1000. Im Downloadbereich/Modellinformationen stellen wir eine 1:1-Vermaßung der Platte zur Verfügung.

42. Frage: Kapitel 4.09 Geforderte Leistungen, Absatz 250, Grundrisse

Reicht in den Grundrissen 1:500 die Darstellung/Unterscheidung der einzelnen WE? Eine Darstellung der Zimmeraufteilung innerhalb von Wohnungen wäre sehr aufwändig.

Antwort

Eine Darstellung der Zimmeraufteilung innerhalb der Wohnungen ist ausdrücklich nicht gefordert.

Im EG-Grundriss sollen insbesondere die Erschließung der Gebäude und Anbindung an den Außenraum sowie eine schematische Anordnung der Wohnungstypen (1-Zi, 2-Zi. ... 5-Zi.-Whg) nachvollziehbar sein.

Insgesamt soll der Entwurf die Unterbringung der benötigten Flächen für den geforderten Wohnungsmix ermöglichen. Im geforderten Ausschnitt des Regelgeschosses über die Hälfte der Grundstückslänge (hierbei ist selbst zu wählen, ob die nördlich, eine mittlere oder die südliche Hälfte dargestellt wird) soll beispielhaft eine mögliche Typenbildung eines Gebäudes / Geschosses mit innerer Erschließung dargestellt sein.

43. Frage: Kapitel 4.09 Geforderte Leistungen, Abs. 250 Grundrisse 1:500

Laut RPW sind im Städtebau nur "Vertiefungsausschnitte" im M 1:500 regelmäßige Leistungen im städtebaulichen Wettbewerb. Hier werden nun ein vollständiger EG Grundriss, sowie Regelgrundriss für mehr als die Hälfte des Grundstückes gefordert. Was ist der Grund dafür? Warum genügen nicht beispielhafte Ausschnitte? Dann wäre auch ein Blatt A 0 ausreichend, wie zuvor in der Auslobung vorgesehen. Wurde das Preisgeld für den größeren Aufwand entsprechend erhöht?

Inbesondere für die Freiraumplanung stellt das gesamte EG im M 1:500 eine Herausforderung dar, denn in diesem Maßstab sind sämtliche Zuwegungen, Stellplätze, Kinderspiel etc. detailliert zu sehen und entsprechend durchzuplanen. Wurde das im Preisgeld für die landschaftsplanerischen Leistungen berücksichtigt?

Wie setzen sich die Preissummen für Landschaftsarchitektur und Städtebau prozentual zusammen?

Antwort

Ziel des Wettbewerbs ist es, eine qualitätvolle, tragfähige städtebauliche Lösung für das Grundstück an der Detlevstraße zu finden, der alle benötigten Flächen anbietet und zugleich die hohen Anforderungen an Erschütterungsschutz, Schallschutz, Brandschutz, Förderfähigkeit etc. und die damit verbundenen Anforderungen an die Anordnung und Ausrichtung der Wohnungen und Wohnräume hinreichend berücksichtigt. Aspekte von Baukonstruktion, innerer Erschließung, Gebäudetiefen sind ebenso zu bedenken, wie die damit verbundenen Anforderungen an die Außenanlagen und die Erschließung des Gebiets und der Gebäude. Das macht in unseren Augen eine vertiefte Bearbeitung der Architektur und Freianlagen auch jetzt schon notwendig, die über den üblichen Standard eines städtebaulichen Masterplans hinaus geht und deren Qualitäten und Funktionalitäten in dem geforderten Maßstab 1:500 darzustellen ist.

Aus diesen Gründen wurde, nach Abstimmung mit Ausloberin, der Architektenkammer und mit dem Preisgericht, die integrale Bearbeitung der Aufgabe durch Architekten und/oder Stadtplaner in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten gefordert, deren Anteile an der Planung selbstverständlich auch in der Preissumme berücksichtigt wurden.

Zur Ermittlung der Preissumme: Grundlage der Ermittlung der Preissumme für einen städtebaulichen Wettbewerb ist die Größe des Wettbewerbsgebiets nach Merkblatt 51 der AK Baden-Württemberg. Diese fällt regelmäßig nicht sehr hoch aus. Entsprechend wurde die Preissumme zunächst um weitere 50 % der Preissumme für den Ideenwettbewerb und dem fehlendem Auftragsversprechen erhöht, außerdem hinzuaddiert wurden sowohl Anteile für die Gebäude- und die Freianlagenplanung als auch für den erhöhten Aufwand von Modell und Visualisierung.

Dem fehlenden Auftragsversprechen soll weiterhin damit begegnet werden, dass beabsichtigt ist, alle Preisträger zur Teilnahme am anschließenden Realisierungswettbewerb einzuladen.

Zur Abgabeleistung: Nach sorgfältiger Abwägung soll der EG-Grundriss nur für einen Teilbereich (ca. 50% der Grundstückslänge: nördlicher, mittlerer oder südlicher Teilbereich) im M 1:500 dargestellt werden und die Schnittstellen mit den Außenanlagen, insbesondere bei den Erschließungen, zum öffentlichen Raum und bei ggf. entwurfsabhängigen gedeckten Außenräumen (Arkaden, Überdachungen), aber eben auch in der funktionalen Zuordnung von frequentierten und ruhigen Außenräumen und der sinnigen Anordnung von Funktionen zu Nutzerwegen darstellen.

Der Grundriss des Regelgeschosses soll ebenfalls für einen selbst zu wählenden Teilbereich (ca. 50% der Grundstückslänge: nördlicher, mittlerer oder südlicher Teilbereich) im M 1:500 dargestellt werden. Die neue Layoutvorlage steht auf der Wettbewerbsplattform im Downloadbereich zur Verfügung.

Die Pos. 1F. Weitere Darstellungen wird um einen nun verbindlich geforderten Schwarzplan (M. 1: 5.000) ergänzt. Eine Datei mit dem Schwarzplan der bestehenden Umgebung wird den Teilnehmern zur Verfügung gestellt.

44. Frage: Kapitel 4.09 Geforderte Leistungen, Absatz 256

Sind hier photorealistische Darstellungen erlaubt, oder ist auch hier eine perspektivische Skizze gemeint und photorealistische Darstellungen sind generell nicht gestattet?

Antwort

Fotorealistische Renderings sind generell nicht zugelassen - siehe bitte Absatz 257. Dieser bezieht sich auf beide geforderte Darstellungen.

45. Kapitel 4.09 Geforderte Leistungen, Absatz 245, Layoutvorlage vom 12.7.

Es sind Ansichtshöhen von 90 m aber keine Gesamtansicht des Areals möglich. Der Grundriss „Regelgeschoss“ ist ohne Not einfach abgeschnitten. Der zur Verfügung gestellte Ausschnitt des „Arbeitsplanes“ reicht für das vorgesehene Layoutfenster des Lageplanes M1.2000 nicht aus.

- Ist eine alternative Anordnung der Abbildungen ein Ausschlusskriterium?

- Ist eine blattübergreifende Darstellung (randloser Druck zur mittleren Blattkante) zulässig?

- Kann ggf. auf die genordnete Darstellung der Grundrisse verzichtet werden? (Zusammenhang wie zuvor...)

Antwort

Die Layoutvorlage wurde aktualisiert und steht im Downloadbereich zur Verfügung.

Eine Abweichung des eigenen Planlayouts von der Layoutvorlage ist kein Ausschlusskriterium. Siehe dazu bitte auch Absatz 189 der Auslobung.

Alle Ausschnitte von Grundrissen, Schnitten und Ansichten sind grundsätzlich durch die Teilnehmer selbst frei zu wählen und nicht vorgegeben.

46. Frage: Kapitel 4.10, Absatz 282

Ist das Teilnehmerkolloquium als verpflichtend anzusehen?

Antwort

Nein, die Teilnahme am Kolloquium gehört nicht zu den geforderten Leistungen, ist jedoch seitens der Ausloberin ausdrücklich erwünscht.

47. Frage: Kapitel 4.10 Ablauf und Termine, Absatz 275

Können Sie uns mitteilen, wie viele Büros sich zum Zeitpunkt des Teilnehmerkolloquiums bei Ihnen registriert haben?

Antwort

Zum Zeitpunkt des Teilnehmerkolloquiums haben sich rund 50 Personen für den Projekt-Newsletter angemeldet. Ein Rückschluss auf die Anzahl an registrierten Büros ist nicht möglich, da viele Mailadressen personenbezogen, ohne Angabe des Büros, registriert sind.

48. Frage: Kapitel 4.10 Ablauf und Termine, Absatz 284, Modellabgabe

Kann das Modell eine Woche später abgegeben werden?

Antwort

Ja, späteste Modellabgabe ist Dienstag, der 27. August 2019.