



NEUBAU JUGEND- UND STADTTTEILZENTRUM AUGUSTE-VIKTORIA-ALLEE

Auslobung – Nichtoffener Realisierungswettbewerb

Nichtoffener Realisierungswettbewerb

Neubau Jugend- und Stadtteilzentrum Auguste-Viktoria-Allee
Berlin Reinickendorf

Auslobung

Stand: August 2021

Herausgeber und Wettbewerbsdurchführung

Bezirksamt Reinickendorf

Stadtentwicklungsamt

Eichborndamm 215

13437 Berlin

Wettbewerbsvorbereitung und -koordination

BSM mbH

Katharinenstraße 19-20

10711 Berlin

www.bsm-berlin.de

Titelbild

Ansicht aktuelles Jugendzentrum „Laiv“ | BSM mbH

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Verfahren	6
1.1 Auslober und Verfahrenskoordination	6
1.2 Art des Verfahrens.....	6
1.3 Richtlinien für den Wettbewerb	7
1.4 Wettbewerbsteilnehmende	8
1.5 Preisgericht und Vorprüfung	10
1.6 Ausgabe der Unterlagen	12
1.7 Rückfragen	12
1.8 Abgabe der Arbeiten.....	13
1.9 Bürgerveranstaltungen	13
1.10 Verzeichnis der Wettbewerbsunterlagen	13
1.11 Geforderte Leistungen.....	14
1.12 Beurteilungsverfahren und Vorprüfung	16
1.13 Preise und Aufwandsentschädigung.....	17
1.14 Weitere Bearbeitung	17
1.15 Eigentum und Urheberrecht	18
1.16 Verfassererklärung	18
1.17 Bekanntgabe des Ergebnisses / Ausstellung der Arbeiten	18
1.18 Haftung und Rückgabe.....	18
1.19 Zusammenfassung der Termine	19
Teil 2 Situation und Planungsvorgaben	20
2.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen	20
2.2 Historische Entwicklung.....	25
2.3 Das Grundstück	26
2.4 Technische Infrastruktur	31
2.5 Erschließung und Verkehr	31
2.6 Planungsrecht	32
2.7 Sozialindikatoren und Soziale Infrastrukturen	34
Teil 3 Wettbewerbsaufgabe	36
3.1 Planungsumfang	36
3.2 Städtebaulich-architektonische Zielsetzung	36
3.3 Wettbewerbsgrundstück	38
3.4 Raumprogramm	38
3.5 Funktionale Anforderungen.....	40
3.6 Anforderungen an die technische Gebäudeausrüstung	43
3.7 Erschließung / Stellplätze.....	44
3.8 Freiflächen / Außenflächen	44
3.9 Barrierefreies Planen und Bauen.....	45
3.10 Nachhaltigkeit / Ökologische Zielsetzung	45
3.11 Baukosten und Wirtschaftlichkeit	46
3.12 Baurechtliche Vorschriften und Richtlinien.....	47
Teil 4 Anhang	49
4.1 Digitale Anlagen	49
4.2 Quellenangaben	50

Anlass und Ziel

Gegenstand des Wettbewerbes ist der Neubau des Jugend- und Stadtteilzentrums in der Auguste-Viktoria-Allee 16C in 13403 Berlin Reinickendorf, Ortsteil Reinickendorf.

Die bestehende Jugendfreizeitstätte „Laiv“ in der Auguste-Viktoria-Allee (AVA) befindet sich im Gebiet des Quartiersmanagements Auguste-Viktoria-Allee/Klixstraße und ist als „Satellitenstandort“ des Fördergebiets Umfeld TXL in die Förderung des Programms „Nachhaltige Erneuerung“ aufgenommen worden. Die Jugendfreizeiteinrichtung befindet sich in ehemaligen Lager- und Personalräumlichkeiten des Grünflächenamtes, die nur sehr bedingt als Freizeitstätte geeignet sind. Aufgrund der räumlichen Knappheit und des schlechten baulichen Zustands der Einrichtung ist ein Neubau für die Aufrechterhaltung der pädagogischen Arbeit unabdingbar. Der vorgesehene Neubau einer Freizeitstätte wurde bereits Ende der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts mit Jugendbeteiligung geplant, jedoch wegen der schwierigen Haushaltssituation Berlins nicht weiterverfolgt.

Die Bezirksregion West 4, in der die Jugendfreizeitstätte liegt, ist mit Angeboten der Kinder- und Jugendarbeit unterversorgt. Zur Entwicklung und Stärkung der Nachbarschaft besteht zudem im Gebiet ein hoher Bedarf an einer zentralen Einrichtung für Erwachsene und Familien. Hier sollen nachbarschaftliche Aktivitäten und Engagement gebündelt und der Bedarf nach nicht-kommerziellen Räumen für Freizeitaktivitäten, Beratung, Begegnung und Austausch abgedeckt werden. Diese zentrale Einrichtung soll auch nach Beendigung der Förderung im Quartiersmanagement und im Fördergebiet einen Anker zur positiven, aktivierenden, kooperativen Entwicklung des Stadtteils bilden.

Aufgrund der sozialräumlichen Entwicklung, die von einem besonderen Integrationsbedarf geprägt ist sowie einem Bevölkerungswachstum im Gebiet soll nunmehr ein Jugend- und Stadtteilzentrum am Standort Auguste-Viktoria-Allee 16C entstehen. Der bestehende Bedarf an Einrichtungen, die die Sozialstruktur im Gebiet verbessern sollen, wird durch das Einwohner-Potential aus dem geplanten Schumacher Quartier auf dem benachbarten ehemaligen Flughafengelände nochmals verstärkt. Das Jugend- und Stadtteilzentrum wird somit einen größeren Stadtraum mit deutlich mehr Einwohnerinnen und Einwohnern bedienen und sich funktionell auf weitere Nutzer:innengruppen einstellen. Es soll eine Begegnungsstätte mehrerer Kieze werden und zugleich als Anker den Zusammenhalt des gesamten Stadtraumes stärken.

Ziel des Wettbewerbes ist es, einen funktional und gestalterisch überzeugenden Neubau für das Jugend- und Stadtteilzentrum zu entwickeln. Dabei ist zu beachten, dass für die Realisierung des Neubaus nur der westliche Teilbereich des aktuellen Gesamtgrundstücks zur Verfügung steht. Im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung soll der östliche Teilbereich für weitere Infrastrukturbedarfe des AVA-Kiezes vorgehalten werden. Der Entwurf soll sich mit dem städtebaulichen Umfeld auseinandersetzen und auf die angrenzende Bebauung reagieren.

Das Jugendzentrum sowie das Stadtteilzentrum sollen im Neubau jeweils einen eigenen Gebäudeteil mit zusammenhängenden Nutzungsbereichen bekommen. Zusätzlich soll es einen Bereich geben, der von beiden Einrichtungen aus zugänglich ist und gemeinsam genutzt werden kann.

Das für das Jugend- und Stadtteilzentrum umzusetzende Raumprogramm für den Neubau umfasst eine Nutzungsfläche (NUF) von 1.000 m².

Für die Baumaßnahme ist ein Kostenrahmen nach DIN 276 von 3.000.000,- Euro (brutto) für die Bauwerkskosten (Kostengruppen 300-400) vorgegeben. Der Baubeginn ist für das Jahr 2023 geplant. Die Baumaßnahme soll durch Fördermittel des Bundes und des Landes Berlin finanziert werden.

Teil 1 Verfahren

1.1 Auslober und Verfahrenskoordination

Auslober

Bezirksamt Reinickendorf
Stadtentwicklungsamt
Eichborndamm 215
13437 Berlin

Bauherr

Bezirksamt Reinickendorf
Serviceeinheit Facility Management
Teichstraße 65
13407 Berlin

Bedarfsträger

Bezirksamt Reinickendorf
Jugendamt
Eichborndamm 215
13437 Berlin

Wettbewerbsvorbereitung und -koordination

BSM mbH
Katharinenstraße 19-20
10711 Berlin
Tel.: +49 (0)30 896003-0
stadtumbau.txl@bsm-berlin.de

1.2 Art des Verfahrens

Es wird ein Verhandlungsverfahren mit vorgelagertem Planungswettbewerb durchgeführt. Grundlage des Gesamtverfahrens ist die Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung- VgV). Die Auslobung erfolgt als nichtoffener Realisierungswettbewerb für Architekt:innen (gemäß RPW 2013) mit anschließender Verhandlung zunächst mit dem ersten Preisträger und gegebenenfalls mit allen Preisträgern. Der Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren ist für 10 Teilnehmende vorgesehen und ist für Architekt:innen sowie Arbeitsgemeinschaften aus Architekt:innen ausgelobt. Die Zusammenarbeit mit Fachplaner:innen der Tragwerksplanung, Technischen Gebäudeausrüstung und Freianlagenplanung wird empfohlen.

Kommunikation

Die Wettbewerbssprache ist Deutsch. Die Kommunikation mit den Teilnehmenden erfolgt über E-Mail.

1.3 Richtlinien für den Wettbewerb

Dem Wettbewerb liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) und die VgV zugrunde, sofern nachstehend nichts Anderes aufgeführt ist.

Der Wettbewerb ist nach der Auswahl der Teilnehmenden bis zum Abschluss anonym.

Die Architektenkammer Berlin wirkt vor, während und nach dem Wettbewerb beratend mit; der Wettbewerb wird bei der Architektenkammer Berlin unter der Nummer AKB 2021-09 registriert. Mit der Registrierung wird bestätigt, dass die Auslobungsbedingungen der Richtlinie entsprechen. Die besonderen Bestimmungen für öffentliche Auftraggeber (RPW 2013, § 9) sind anzuwenden.

Einverständnis

Jeder Teilnehmende, Preisrichter:in, Sachverständige, Vorprüfer:in und Gast erklärt sich durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren mit den vorliegenden Teilnahmebedingungen und der Anwendung der RPW 2013 einverstanden. Verlautbarungen jeder Art über Inhalt und Ablauf vor und während der Laufzeit des Wettbewerbsverfahrens, einschließlich der Veröffentlichung der Wettbewerbsbeiträge, dürfen nur über den Auslober abgegeben werden.

Datenschutz

Die Datenschutzerklärung gemäß der am 25. Mai 2018 in Kraft getretenen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union wurde vom Bezirksamt Reinickendorf angepasst. Es wird einer verstärkten Informationspflicht nachgekommen, um allen Verfahrensbeteiligten des Wettbewerbs Transparenz und Sicherheit über ihre Daten zu gewährleisten. Die beigefügten Datenschutzhinweise (gemäß Punkt 4.6.8) sind zu beachten.

Jeder/Jede Teilnehmende, Preisrichter:in, Sachverständige, Vorprüfer:in, Gast und Auftragnehmer willigt durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren ein, dass seine personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit o.g. Wettbewerb beim Bezirksamt Reinickendorf in Form einer automatisierten Datei geführt werden.

Diese Einwilligung gemäß § 6 des novellierten Bundesdatenschutzgesetzes (2018) ist auf der Verfasser- bzw. auf der Zustimmungserklärung zu bestätigen. Eingetragen werden Name, Anschrift, Telefon, Beauftragung im Wettbewerb, Kammermitgliedschaft, Berufsbezeichnung. Nach Abschluss des Verfahrens können diese Daten auf Wunsch gelöscht werden (durch Vermerk auf der Verfassererklärung bzw. durch Mitteilung an den Auslober).

Gemäß § 6 des novellierten Datenschutzgesetzes (2018) ist die Einwilligung des Betroffenen notwendig, da die spezielle Rechtsgrundlage für die Führung dieser Datei fehlt.

Vergabekammer

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

Vergabekammer des Landes Berlin

Martin-Luther-Str. 105

10825 Berlin

Tel.: +49 (030) 9013 8316

Fax: +49 (030) 9013 7613

Einverständniserklärung für Bildaufnahmen sowie deren Veröffentlichung

Im Rahmen der Veranstaltungen werden Fotoaufnahmen angefertigt und im Rahmen der Dokumentation des Verfahrens ggf. veröffentlicht. Jeder/Jede Teilnehmende, Preisrichter:in, Sachverständige, Vorprüfer:in, Gast und Auftragnehmer erklärt sich durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren mit einer solchen Veröffentlichung von im Rahmen der Veranstaltungen des Wettbewerbs gefertigten Bildaufnahmen einverstanden. Diese Einwilligung gilt auch unbeschränkt für die Nutzung - Veröffentlichung, Verbreitung, Nutzung, Bearbeitung und Weitergabe - in Digitalform und Printform durch den Auslober und dessen Beauftragte. Die Einwilligung ist zeitlich sowie örtlich nicht beschränkt und gilt für alle Vertriebs- und Veröffentlichungsformen. Auf die zukünftige Geltendmachung von Unterlassungsansprüchen gegen die vorbezeichnete Verwendung der Bildnisse wird verzichtet.

1.4 Wettbewerbsteilnehmende

Zur Teilnahme am Wettbewerb werden in einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren (Teilnahmewettbewerb gemäß der Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 und VgV) zehn Architekt:innen bzw. Arbeitsgemeinschaften aus Architekt:innen ausgewählt.

Teilnahmeberechtigt sind gemäß § 4 (1) RPW 2013 Architekt:innen im Sinne von Ziffer 1 bis 3.

1. Natürliche Personen, die freiberuflich tätig und entsprechend den Regelungen ihres Heimatstaates berechtigt sind, die Berufsbezeichnung Architekt:in zu führen. Ist in dem Heimatstaat der Person die Berufsbezeichnung nicht geregelt, so erfüllt die fachliche Voraussetzung, wer über ein Diplom, Prüfzeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis als Architekt:in verfügt, dessen Anerkennung nach der Richtlinie 2005/36/EG vom 07.09.2005 des Europäischen Parlaments und des Rates gewährleistet ist.
2. Juristische Personen, zu deren satzungsmäßigem Geschäftszweck die dem Projekt entsprechenden Fach-/Planungsleistungen gehören, sofern einer der Gesellschafter oder der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person die an natürliche Personen gestellten Anforderungen erfüllt.
3. Bietergemeinschaften aus natürlichen Personen und/oder juristischen Personen, sofern alle Partner die Anforderungen nach Ziffer 1 respektive 2 erfüllen.

Ausdrücklich ausgeschlossen von der Teilnahme sind jene Personen, die unter die Teilnahmehindernisse laut § 4 (2) RPW 2013 fallen.

Die Bewerber müssen folgenden Teilnahmeunterlagen einreichen und die nachfolgend benannten Mindestkriterien und -bedingungen erfüllen:

1. Eigenerklärung zur Eignung - Formblatt 124
2. Nachweis der beruflichen Qualifikation in Form einer Kopie der Kammerurkunde oder eines vergleichbaren Nachweises,
3. Nachweis einer Berufs- oder Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Mindestdeckungssumme von 250.000€ für Sach- und Vermögensschäden und 1,5 Mio. € für Personenschäden. Die Bestätigung eines Versicherers, dass im Beauftragungsfall die Versicherung zugesagt wird, ist als Nachweis ausreichend.
4. Nachweis von zwei Referenzprojekten mit folgenden Mindestbedingungen, die jeweils alle erfüllt sein müssen:
 - a. Planungszeitraum seit 01.01.2011

- b. Bearbeitung der Leistungsphase 2-5
- c. mindestens Honorarzone III,
- d. Baukosten (KG 300-400) von mindestens 1 Mio. € netto ,

Für die Referenznachweise ist jeweils zwingend der Referenzbogen vollständig auszufüllen. Reicht ein Bewerber mehr als zwei Referenzen ein, muss er angeben, welche zwei Referenzen bewertet werden sollen. Erfolgt diese Angabe nicht, werden die zwei Referenzen gewertet, die in den Anlagen als erstes aufgeführt sind.

Die zwei eingereichten Referenzen werden anhand der Bewertungskriterien Bauwerksart, Anzahl Nutzungsarten und konkrete Nutzungsart bepunktet (siehe Bewertungsmatrix). Daraus ergibt sich eine Rangfolge unter den zugelassenen Bewerbern, deren 10 Höchstbepunktete als Wettbewerbsteilnehmende ernannt werden. Pro Referenz können max. 30 Punkte erreicht werden. Bei Punktgleichheit und einer nicht ausreichenden Anzahl an freien Teilnahmeplätzen, erfolgt die Entscheidung per Los. Ist eine Auslosung erforderlich, erfolgt diese unter Aufsicht einer vom Auslober unabhängigen Person.

Folgende Büros sind Teilnehmende des Wettbewerbes:

AV1 Architekten GmbH

Möckernstraße 111, 10963 Berlin

Jan Hübener Architekt

Osterstraße 86-90, 20259 Hamburg

STUDIOKUBIK Architekten Fraunberg Güldenbergs Partnerschaft mbB

Belziger Str. 25, 10823 Berlin

Krieger + Mielke Architekten

Taentzienstraße 18a, 10789 Berlin

Holzer Kobler Architekturen Berlin GmbH

Lindower Str. 19, 13347 Berlin

WGA ZT GmbH

Bloch-Bauer-Promenade 21, 1100 Wien

Schmidtman und Gölling Architektur- und Ingenieurgesellschaft mbH

Bölschestraße 10, 12587 Berlin

Kersten Kopp Architekten GmbH

Rheinstraße 45, 12161 Berlin

Studio Andreas Heller GmbH Architects & Designers

Am Sandtorkai 48, 20457 Hamburg

Fink von Busch Kolbert Architektinnen

Belziger Straße 25, 10823 Berlin

1.5 Preisgericht und Vorprüfung

Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter

Katja Melan
Architektin, Potsdam

Marius Helmuth-Paland
Architekt und Stadtplaner,
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Leiter Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz

Uwe Wittig
Architekt, Cottbus

Stellvertretende Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter

Maria Clarke
Architektin, Berlin

Henner Winkelmüller
Architekt, Berlin

Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter

Andreas Bansemer
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Leiter Facility Management

Thomas Wackermann
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Leiter Jugendamt

Stellvertretende Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter

Anke Berton
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Facility Management

Chris Baumann
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Jugendamt, Fachteam Jugendhilfeplanung

Sachverständige (in alphabetischer Reihenfolge)

Dirk Buchwitz
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Kinder- und Jugendbeauftragter

Marco Fleury
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Facility Management

Angela Hamann
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Bauberatung und Denkmalschutz Ortsteil Reinickendorf

Julia Heger
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz,
Fördergebiet Umfeld TXL

Birgit Hunkenschroer
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Referat IV B, Förderprogramm Nachhaltige Erneuerung

Silke Klessmann
Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH
Quartiermanagement Auguste-Viktoria-Allee

Cathleen Koroschetz
BSM mbH
Gebietsbeauftragte

Karin Marker
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Familienzentrum „Haus am See“

Çiğır Özyurt-Güneş,
Lebenswelt gGmbH
Jugendfreizeiteinrichtung LAIV
Quartiersrat

Horst Schilling
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Bau- und Wohnungsaufsicht, Brandsicherheitsschau, Sonderbau

Thomas Schmich
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Facility Management

Verena Schulte
kjhv
Familienzentrum „Familienpunkt“
Quartiersrat

Robert Spletzer
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Referat IV B, Förderprogramm Nachhaltige Erneuerung

Antonia Sprotte
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Klimaschutzbeauftragte

Julia Stadtfeld
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Integrationsbeauftragte

Ulrike Thomas
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Umwelt und Naturschutzamt

Renate Villnow
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz
Gruppenleitung Fördergebiete

Regina Vollbrecht
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Beauftragte für Menschen mit Behinderung

Doris Niemeyer-Wagner
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Jugendamt, Regionalteam West

Vorprüfung

BSM mbH

Kostenprüfung
WWP WohnWertPlan GmbH

Kammervertretung

Perpetua Rausch und Annalie Schoen
Architektenkammer Berlin
Ausschuss Wettbewerb und Vergabe

Gäste

Bezirksverordnetenversammlung Reinickendorf von Berlin
je ein Vertreter der Fraktionen

1.6 Ausgabe der Unterlagen

Die Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen erfolgt in der 28. KW 2021. Die Wettbewerbsunterlagen stehen allen Wettbewerbsteilnehmenden zum Download über eine Dropbox zur Verfügung.

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

1.7 Rückfragen

Schriftliche Rückfragen können per E-Mail bis Mittwoch, den 04. August 2021 um 16 Uhr unter dem Kennwort „Jugend- und Stadtteilzentrum AVA“ an stadtumbau.txl@bsm-berlin.de gerichtet werden.

Die Beantwortung der Rückfragen erfolgt in Abstimmung mit den Sachverständigen und dem Preisgericht.

Bei den Rückfragen ist auf die entsprechende Teilziffer der Auslobung Bezug zu nehmen. Die Beantwortung der Rückfragen erfolgt fortlaufend an alle Teilnehmenden per E-Mail. Die finale Zusammenstellung aller eingereichten Fragen und deren Beantwortung wird den Teilnehmenden bis zum 11. August 2021 per E-Mail als .pdf- Dokument zugesandt. Die Beantwortung der Rückfragen ist Bestandteil der Auslobung.

1.8 Abgabe der Arbeiten

Die Abgabe der Wettbewerbsarbeiten erfolgt anonym.

Die Arbeiten müssen bis zum Mittwoch, **01. September 2021 um 16 Uhr** in der

BSM mbH

Katharinenstraße 19-20

10711 Berlin

eingegangen sein. Es gilt **nicht** das Datum des Poststempels. Die Wettbewerbspläne sind **gerollt in einer Versandbox** abzuliefern.

Die Verfassenden tragen die Verantwortung, dass alle geforderten Leistungen bis zur Abgabefrist vorliegen.

Die Wettbewerbsarbeiten sind zur Wahrung der Anonymität in verschlossenem Zustand ohne Absender oder sonstigen Hinweis auf den Verfasser, aber mit der Kennzahl und dem Vermerk „Jugend- und Stadtteilzentrum AVA“ einzureichen. Bei Zustellung durch Post- oder Kurierdienst ist der Empfänger als Absender anzugeben.

Kennzeichnung der Arbeiten

Die Wettbewerbsarbeiten sind in allen Stücken nur durch eine gleichlautende Kennzahl zu bezeichnen. Sie ist aus sechs arabischen Ziffern zu bilden und in einer Größe von 1 cm Höhe und 4 cm Breite auf jedem Blatt und Schriftstück in der rechten oberen Ecke anzubringen.

Der Wettbewerbsverfassende hat die Verfassererklärung mit seiner Anschrift in einem verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag mit der gleichen Kennzahl abzugeben, mit der er seine Wettbewerbsarbeit gekennzeichnet hat. Dieser Umschlag ist gleichzeitig mit der Wettbewerbsarbeit abzugeben. Die Verfassererklärung ist nicht in digitaler Form einzureichen.

1.9 Bürger:innenveranstaltungen

Eingebunden in das Wettbewerbsverfahren ist eine öffentliche Bürger:innenveranstaltung in Form einer anonymen Präsentation der Wettbewerbsarbeiten im Vorfeld der nicht-öffentlichen Preisgerichtssitzung. Diese öffentliche Veranstaltung findet vor der Preisgerichtssitzung statt. Für die Preisrichter:innen besteht Anwesenheitspflicht.

Die teilnehmenden Planungsbüros sind von der Veranstaltung ausgeschlossen.

1.10 Verzeichnis der Wettbewerbsunterlagen

Unterlagen des Wettbewerbs sind:

- die vorliegende Aufgabenstellung inklusive aller Anlagen
- die Zusammenstellung der Rückfragen und deren Beantwortung
- digitale Daten zum Download (vollständiges Verzeichnis siehe Teil 4 Anhang), insb. die im Folgenden aufgeführten Planunterlagen und Dokumente:

- Vermesserplan als .dwg- und .pdf-Datei
- Raumprogramm
- Berechnungsblätter als .xls-Datei

Hinweis

Alle Teilnehmenden des Verfahrens verpflichten sich, die vorliegenden Daten und Pläne nur für die Beteiligung im Wettbewerbsverfahren zu nutzen. Daten, die im Rahmen der Bearbeitung als Zwischenprodukte anfallen und nicht an die Auslober abgegeben werden, sind nach Abschluss des Wettbewerbes zu löschen.

1.11 Geforderte Leistungen

Die folgenden geforderten Leistungen sind in Papierform zu erbringen:

a) Entwurf

1. Lageplan mit städtebaulichem Konzept im M 1:500 mit Darstellung der Gesamtsituation, Baukörper, Erschließung, Ver- und Entsorgung, erforderlicher Rettungszufahrten, PKW-Stellplatz für mobilitätseingeschränkte Personen, Fahrradabstellplätze, Stellflächen für Müllbehälter sowie Darstellung der Dachaufsicht. Genordete Darstellung
2. EG-Grundriss mit Darstellung der angrenzenden Freiflächen und der äußeren Erschließung im M 1:200 sowie alle weiteren Grundrisse im M 1:200
3. entwurfsrelevante Ansichten des Gebäudes im M 1:200 mit eindeutiger Kennzeichnung von transparenten Fassadenflächen und eventuell energetisch relevanten Fassadenelementen;
4. eine einfache Perspektive mit Darstellung der Außenwirkung auf den öffentlichen Raum;
5. Für das Verständnis erforderliche Schnitte, aber mindestens ein Längs- und Querschnitt mit Höhenangaben im Maßstab 1:200;
6. ein zum Verständnis des Entwurfs erforderlicher Fassaden- bzw. Systemausschnitt zur Vermittlung von Materialität, Gestaltqualität und zur Berechnung der Kosten im Maßstab 1:20 (die Detailschärfe soll eines Schnittes im Maßstab 1:50 entsprechen);
7. Erläuterungsbericht (max. 3 DIN A 4 Seiten, getrennt von den Plänen) mit Aussagen zu folgenden Aspekten:
 - Erläuterung und Begründung Entwurfskonzeptes,
 - Aussagen zur Konstruktion, Tragwerk und Materialität,
 - Grobe Aussagen zur Haustechnik,
 - Konzeptionelle Aussagen zur Wirtschaftlichkeit, Lebenszykluskosten, Nachhaltigkeit, Energetisches Konzept und zur Barrierefreiheit,
8. Berechnung auf Formblättern (siehe Anlage 6-1) zur Ermittlung der Kosten durch einen externen Kostenprüfer (Von den Teilnehmenden wird keine Erstellung einer Kostenschätzung erwartet.)
 - Formblatt_Raumprogramm.xls
 - Formblatt_Gebäudekennwerte.xls

Die für die Nachvollziehbarkeit der Berechnungen notwendigen Angaben sind auf den Prüfplänen darzustellen.

9. Prüfpläne (1 Satz, farbig, gefaltet) mit Darstellung:

- Lageplan mit städtebaulichen Konzept
- Grundrisse, Schnitte und Ansichten
- Raumbezeichnungen und Funktionsbereiche (entsprechend dem Raumprogramm)
- für die Berechnung notwendige Maße

b) Sonstiges

- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen
- Verfassererklärung (siehe Anlagen 6-2)

Zusätzlich geforderte Leistungen in digitaler Form

Zusätzlich sind folgende Leistungen in digitaler Form auf CD-ROM/DVD-Rom/USB-Speicherstick zu erbringen (für Vorprüfung, Ergebnisprotokoll und Veröffentlichung):

- die Präsentationspläne als .tif-Datei(en) in einer Auflösung von bevorzugt 300 dpi,
- die Präsentationspläne als pdf-Datei(en) mit eingebundenen Pixeldarstellungen in einer Auflösung von bevorzugt 300 dpi,
- die geforderten Leistungen nach Nr. 9 (Prüfpläne) als CAD-Datei im Format .dwg oder .dxf mit entsprechender Layerstruktur,
- die Massenermittlung als .xls-Datei,
- den Erläuterungsbericht als .doc-Datei.

Hinweise zu den zusätzlich geforderten digitalen Leistungen

„Offene“ Dateien aus Layout-Programmen (z.B. InDesign, Illustrator etc.) können nicht berücksichtigt werden. Bildmaterial, das nicht im genannten .tif-Format vorliegt, kann nicht berücksichtigt werden.

Die/Der CD-ROM/DVD-ROM/USB-Speicherstick selbst trägt als Titel nur die sechsstellige Kennzahl, mit der auch die Papier-Pläne gekennzeichnet werden (z.B. 123456). Die darauf gespeicherten Dateien dürfen ebenfalls nur mit der sechsstelligen Kennzahl gekennzeichnet werden und dürfen keine Hinweise auf die Verfasser enthalten. Die einzelnen Dateien müssen wie folgt benannt werden:

Der erste Teil des Dateinamens ist die sechsstellige Kennzahl, danach folgt ein Unterstrich und anschließend der eigentliche Dateititel, gefolgt von der Formatangabe, z.B. „tif“.

Beispiele:

- Lageplan: 123456_lageplan.tif
- Ansichten: 123456_ansicht_01.tif
- Prüfplan: 123456_pruefplan_01.dwg

In den Dateinamen dürfen keine Leer- und Sonderzeichen vorkommen. Die/Der CD-ROM/DVD-ROM/USB-Speicherstick ist für Windows-kompatible PCs zu erstellen. Macintosh-Formate können grundsätzlich nicht verwendet werden.

Als verbindliche Form der Arbeit gilt der Papierausdruck.

Allgemeine Hinweise

Jeder Teilnehmende darf nur eine Arbeit ohne Variante einreichen. Gemäß RPW 2013 § 5 Absatz 2 werden Darstellungen, die über die in der Auslobung geforderten Leistungen hinausgehen, von der Vorprüfung ausgesondert.

Für die Präsentation der Wettbewerbsarbeiten stehen pro Wettbewerbsteilnehmenden max. zwei Rolltafeln mit einer Hängefläche von je 1,90 m (Breite) x 1,40 m (Höhe) zur Verfügung. Es besteht keine Formatvorgabe für die Wettbewerbsarbeiten, es ist lediglich die Hängefläche einzuhalten.

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

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

1.12 Beurteilungsverfahren und Vorprüfung

Das Beurteilungsverfahren ist unter § 6 Absatz 2 der RPW 2013 dargestellt.

Ergänzend gilt folgendes: Die eingereichten Arbeiten werden mit Hilfe eines Kriterienkataloges entsprechend der Vorgaben der Auslobung (Kapitel 1.8 und 1.11) vorgeprüft. Bei der Erfüllung dieser Aufgabe können die Sachverständigen zur Unterstützung der Vorprüfer hinzugezogen werden.

Von den Teilnehmenden wird im Rahmen des Wettbewerbs keine Erstellung einer Kostenschätzung erwartet, sondern die Angaben der Soll-Ist-Flächen in einem Formblatt. Ein externer Kostenprüfer wird eine vergleichende Kostenermittlung anhand der Flächenangaben der Wettbewerbsbeiträge durchführen, um somit die Vergleichbarkeit der Entwürfe sicherzustellen.

Die Ergebnisse der Vorprüfung werden dem Preisgericht als Entscheidungshilfe zur Verfügung gestellt. Die Beurteilung der Arbeiten anhand der aufgeführten Kriterien bleibt dem Preisgericht vorbehalten. Die Liste der Einzelkriterien spiegelt keine Gewichtung wider.

Beurteilungskriterien

Gestaltung

- Städtebau / stadträumliche Qualität
- Eingang / Adressbildung
- Baukörperausbildung
- Konstruktion / Material/ Fassadengestaltung
- Innenraumqualität

Funktionen

- Erschließung (außen und innen)
- Funktionale Zuordnung (Raumabfolge)
- Raumzuschnitte
- Belichtung, Belüftung

Realisierbarkeit

- Programmerfüllung
- Nachhaltigkeit und Energieeffizienz (konzeptionell)

- Wirtschaftlichkeit
- Barrierefreiheit

1.13 Preise und Aufwandsentschädigung

Die Wettbewerbssumme (RPW 2013 § 7 Absatz 2) ist auf der Basis der §§ 34 und 35 HOAI ermittelt und beträgt 20.000 € (netto). Die Wettbewerbssumme teilt sich in eine Aufwandsentschädigung und ein Preisgeld auf. Für die vollständige Erarbeitung der geforderten Leistungen wird allen Teilnehmenden eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 1.000 € (netto) gezahlt. Sämtliche Nebenkosten sind damit abgegolten.

Für die Preise ist folgende Aufteilung vorgesehen:

1. Preis 6.000 €
2. Preis 2.500 €
3. Preis 1.500 €

Über die Preise und die Aufwandsentschädigung hinaus ist eine Kostenerstattung nicht vorgesehen. Die Preise und die Aufwandsentschädigung werden nach Entscheidung des Preisgerichts unter Ausschluss des Rechtsweges zugeteilt. Das Preisgericht kann einstimmig eine andere Verteilung der Preise beschließen oder Preisgruppen bilden. Die Mehrwertsteuer von voraussichtlich 19 % ist in den genannten Beträgen nicht enthalten und wird den inländischen Teilnehmenden zusätzlich ausgezahlt.

1.14 Weitere Bearbeitung

Das Preisgericht gibt eine schriftliche Empfehlung für die weitere Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe ab.

Der Auftraggeber verhandelt unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts zunächst mit dem 1. Preisträger über die Auftragsvergabe. Sollten der Beauftragung des 1. Preisträgers wichtige Gründe entgegenstehen, beispielsweise wenn trotz Verhandlungen das Honorarangebot nicht akzeptabel ist, zentrale vertragliche Regelungen nicht akzeptiert werden, der Kostenrahmen nicht eingehalten wird o. Ä., werden alle Preisträger zu Verhandlungen aufgefordert. Bei der Entscheidung über die Auftragserteilung wird die Preisgerichtsentscheidung mit 50 % berücksichtigt. Die übrigen Wertungskriterien sind in diesem Fall die Wirtschaftlichkeit des Honorarangebotes zu 30 % sowie die Projektorganisation zu 20 %. Die detaillierten Wertungskriterien werden den Preisträgern rechtzeitig zur Verfügung gestellt.

Es ist beabsichtigt, mindestens die Leistungsphasen 2 - 5 gemäß § 34 HOAI (2013) zu beauftragen. Die Beauftragung und die Honorierung in der Honorarzone III erfolgt stufenweise. Die Beauftragung der jeweils nächsten Stufe kann nur beim Vorliegen der haushaltsrechtlichen Voraussetzungen erfolgen. Ein Rechtsanspruch auf Beauftragung weiterer Leistungsphasen besteht nicht. Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Wettbewerbsteilnehmenden bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird (RPW 2013 § 8 Absatz 2).

Eine Vergütung der Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung) wird ausgeschlossen, da diese von den Teilnehmenden nicht zu erbringen ist bzw. mit der Klärung der Aufgabenstellung (Auslobung) als erbracht gilt.

Für Architekt:innen, die nicht Mitglieder der Berliner Architektenkammer sind, gilt § 6 Bau- und Architektenkammergesetz in der neuesten Fassung (http://www.akberlin.de/publicity/ak/internet.nsf/tindex/de_berufsrecht.htm). Bei ausländischen Wettbewerbsteilnehmenden wird empfohlen, ein Kontaktbüro für die weitere Bearbeitung hinzuzuziehen.

1.15 Eigentum und Urheberrecht

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum des Auslobers. Das Urheberrecht und das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe bleiben dem Verfasser erhalten (RPW 2008 § 8 Absatz 3).

Der Auslober ist berechtigt, die zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten nach Abschluss des Wettbewerbs ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und (auch über Dritte) zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser werden dabei genannt.

1.16 Verfassererklärung

Durch ihre Unterschrift in der Verfassererklärung versichern die Wettbewerbsteilnehmenden, dass sie die geistigen Urheber der Wettbewerbsarbeiten, gemäß den Wettbewerbsbedingungen teilnahmeberechtigt, mit einer Beauftragung zur weiteren Bearbeitung einverstanden und zur fach- und termingerechten Durchführung in der Lage sind.

Die Verfassererklärung befindet sich als Formblatt in den digitalen Anlagen.

1.17 Bekanntgabe des Ergebnisses / Ausstellung der Arbeiten

Das Ergebnis des Wettbewerbs wird den Teilnehmenden, deren Arbeit mit einem Preis ausgezeichnet wird, unmittelbar nach der Entscheidung des Preisgerichts, allen anderen durch Übersenden des Preisgerichtsprotokolls mitgeteilt und der Öffentlichkeit über die Presse bekanntgegeben.

Die zur Beurteilung zugelassenen Wettbewerbsarbeiten werden mit den Namen der Verfasser, der Mitarbeiter und Sonderfachleute, den Preisen, der Aufnahme in die engere Wahl und dem Preisgerichtsprotokoll veröffentlicht. Eröffnung, Ort und Dauer der Ausstellung werden den Teilnehmenden und der Presse rechtzeitig bekannt gegeben.

1.18 Haftung und Rückgabe

Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haftet der Auslober nur im Fall nachweisbar schuldhaften Verhaltens. Die nicht prämierten Arbeiten können im Bezirksamt Reinickendorf abgeholt werden.

Die nicht in Berlin ansässigen Büros werden nach Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten schriftlich bzw. per Mail angefragt, ob Interesse an einer Rücksendung ihrer Wettbewerbsunterlagen besteht. Die Rücksendung erfolgt nur dann, wenn die Unterlagen in transportgerechter und wieder verwendbarer Verpackung (eckige Versandbox) eingereicht wurden.

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

1.19 Zusammenfassung der Termine

Bereitstellung der Auslobung	28. KW.
Rückfragen bis	04. August 2021 bis 16:00 Uhr
Schriftliche Beantwortung der Rückfragen	11. August 2021
Abgabe der Wettbewerbsbeiträge	01. September 2021 bis 16:00 Uhr
Bürger:innenveranstaltung	23. September 2021
Preisgerichtssitzung	30. September 2021
Ausstellung der Arbeiten	Oktober/November 2021
Beauftragung	Umgehend nach Entscheidung des Preisgerichts

Teil 2 Situation und Planungsvorgaben

2.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Lage im Stadtgebiet

Das Grundstück, Auguste-Viktoria-Allee 16C, liegt im Ortsteil Reinickendorf des gleichnamigen Bezirks. Es befindet sich außerhalb des Berliner S-Bahnringes und in Nachbarschaft zum ehemaligen Flughafen Tegel.

Das Grundstück befindet sich im Gebiet des Quartiersmanagements Auguste-Viktoria-Allee / Klixstraße und ist als „Satellitenstandort“ des Stadtumbaugebiets Umfeld TXL in die Förderung im Programm „Nachhaltige Erneuerung“ aufgenommen worden. Es liegt an der Auguste-Viktoria-Allee zwischen der denkmalgeschützten Segenskirche im Westen, dem Spielplatz Auguste-Viktoria-Allee im Norden und einem direkt angrenzenden zweistöckigen Gewerbebau im Osten. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit die bestehende Jugendfreizeitstätte „Laiv“.

Bebauungsstruktur der Umgebung

Das Grundstück befindet sich inmitten einer städtebaulichen Gemengelage. Südlich wird es begrenzt durch eine viergeschossige Wohnbebauung der 1920er und 1950er Jahre. Zusammen mit der Segenskirche wird es umschlossen von einem öffentlich zugänglichen Grünraum, welcher den Spielplatz Auguste-Viktoria-Allee, eine Kita, das Mehrgenerationenhaus als Familientreff sowie eine weitere Freizeitstätte, der interkulturelle Mädchen- und Frauentreff, erschließt. Westlich davon befinden sich elfgeschossige Wohnbauten der 1970er und 1980er Jahre. Angrenzend an den Spielplatz im Norden liegt die Kleingartenkolonie „Erholung“, welche 1911 gegründet wurde und ebenfalls durch den Grünraum erschlossen wird. Zwischen dem bestehenden „Laiv“ und der Ollenhauerstraße im Osten befinden sich Gewerbebauten unterschiedlicher Größenordnung. Zudem liegen entlang der Auguste-Viktoria-Allee mehrere soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen, Kindertagesstätten und Einrichtungen für die Nachbarschaft. In der direkten Umgebung gibt es den Mädchentreff, drei Kitas und die Mark-Twain-Grundschule.

In fußläufiger Entfernung befindet sich der Kurt-Schumacher-Platz mit Einkaufsmöglichkeiten und der Anbindung an das Berliner U- und S-Bahnnetz.



Abbildung 1 Schwarzplan

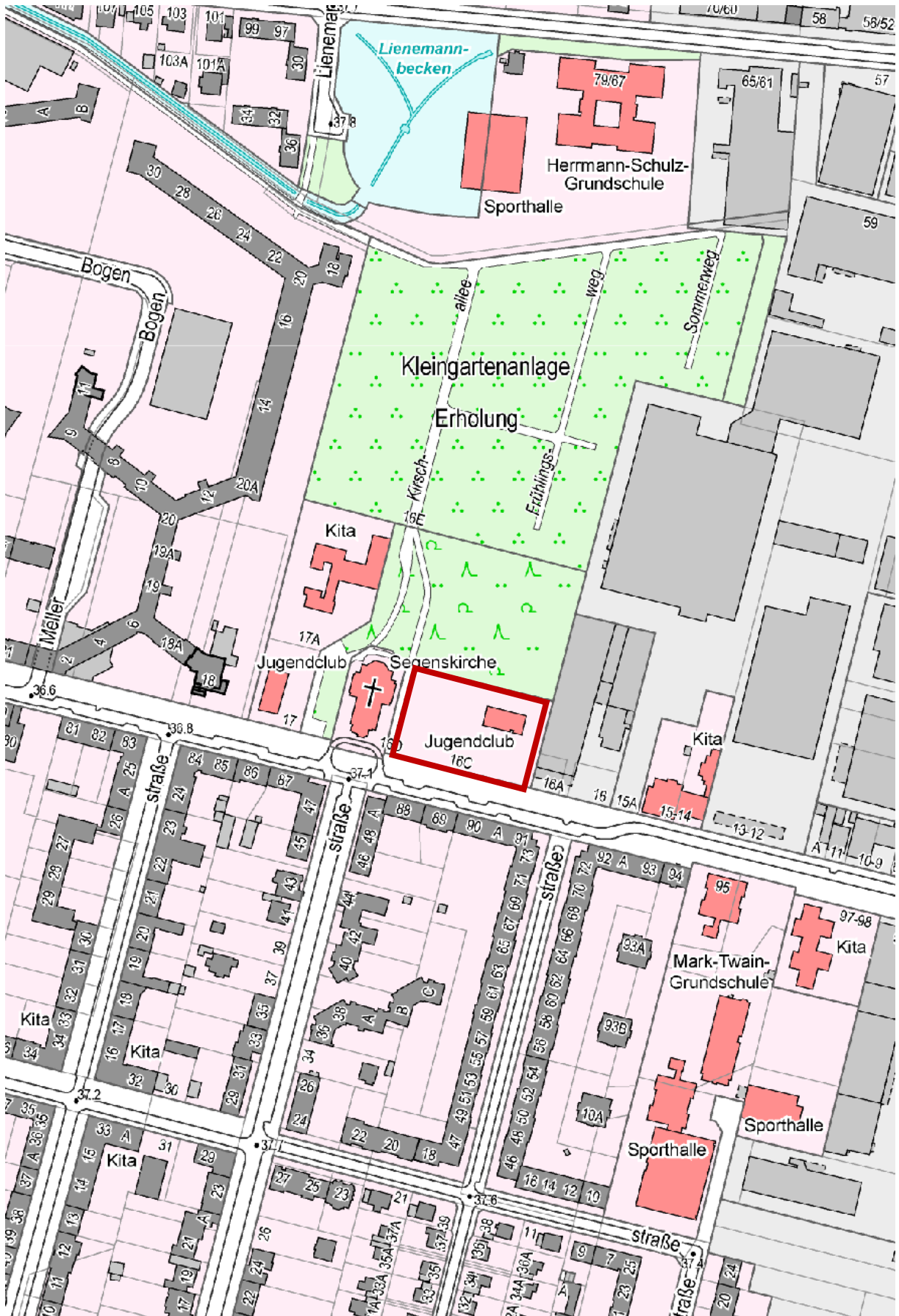


Abbildung 2 Lageplan | Quelle: Geoportal Berlin

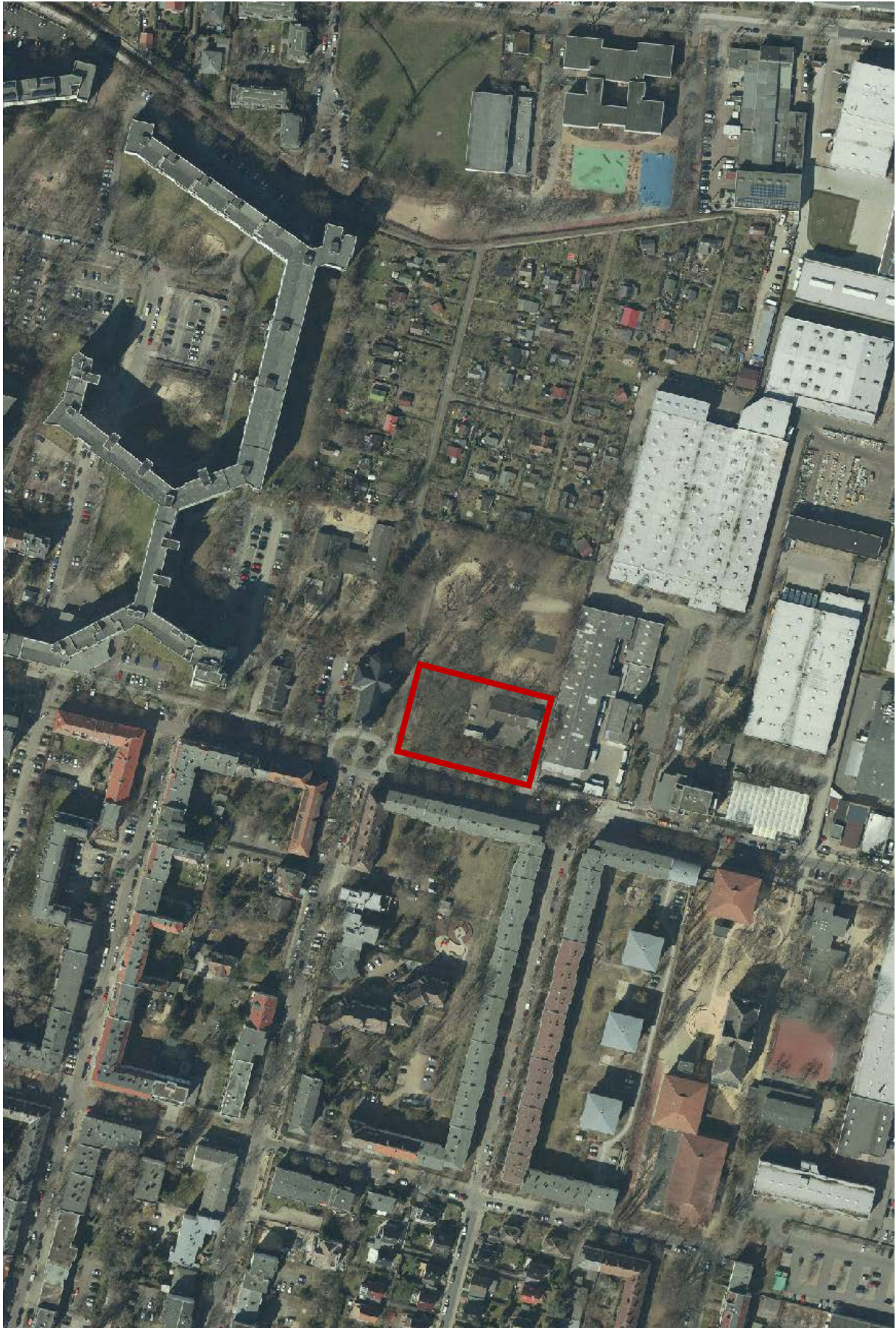


Abbildung 3 Luftbild | Quelle: Geoportal Berlin

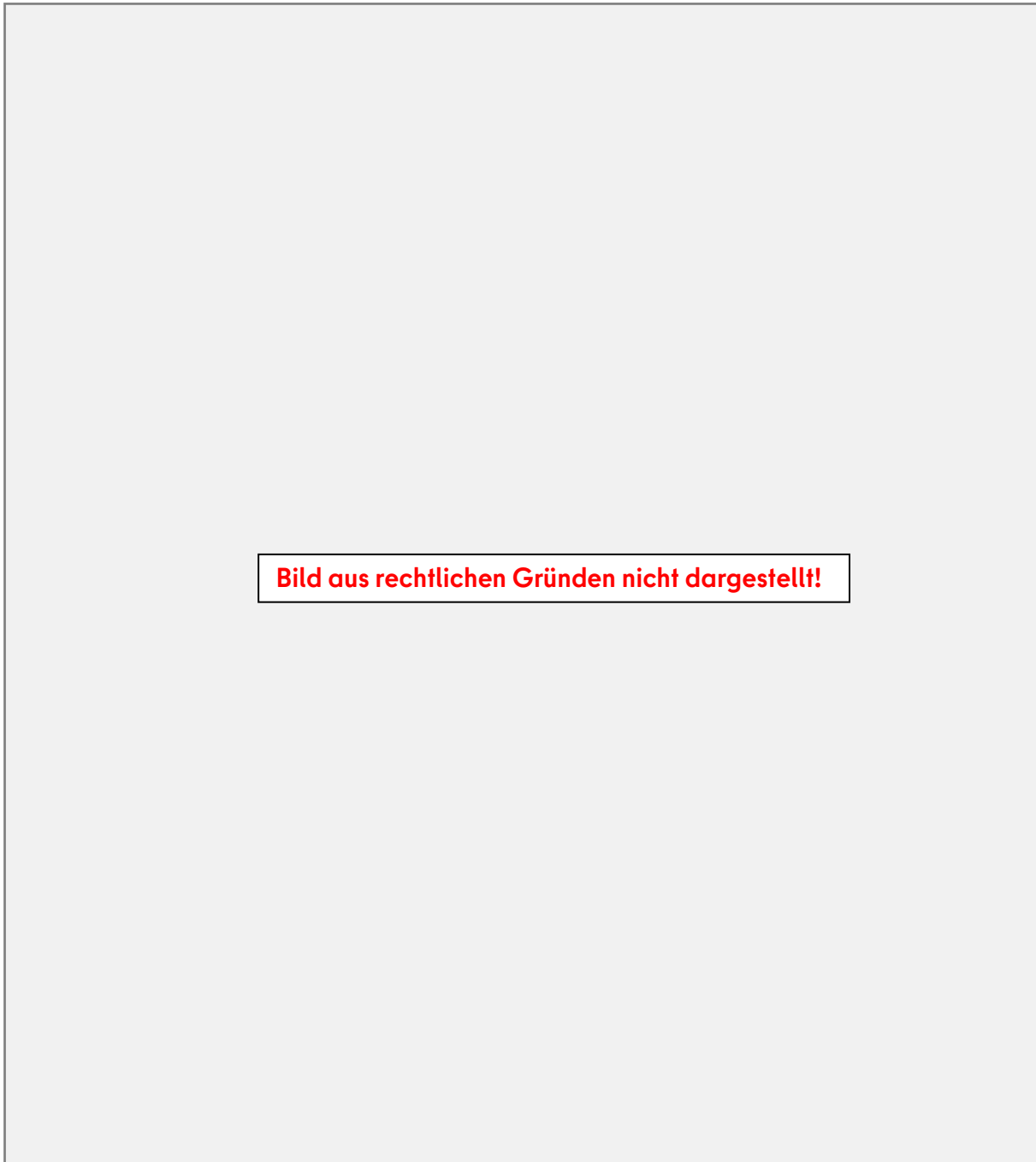


Abbildung 4 Schrägluftbild

2.2 Historische Entwicklung

Die Geschichte des Ortsteils Reinickendorf geht zurück bis ins 13. Jahrhundert, in welchem es als Angerdorf gegründet wurde und erst im Zuge der Industrialisierung und dem Anschluss an das Bahnnetz ein gut erschlossener Berliner Vorort wurde.

Die Historie des Grundstücks lässt sich bis Anfang des 20. Jahrhunderts zurückverfolgen, als es Teil einer gestalteten Grünfläche neben der Segenskirche war (siehe Abb. 5).



Abbildung 5 Luftbild 1928 | Quelle: Geoportal Berlin

Ende des zweiten Weltkrieges brannte die benachbarte Segenskirche restlos aus und auch die gestaltete Grünfläche ist auf dem historischen Luftbild von 1953 (siehe Abb. 6) nicht mehr zu erkennen. Die hellen Flächen im Bereich des Grundstückes auf Abbildung 6 könnten auf Zuschüttungen von vorhandenen Erd-bunkern in diesem Bereich hinweisen.



Abbildung 6 Luftbild 1953 | Quelle: Geoportal Berlin

Die ersten Unterlagen der Bauakte stammen aus dem Jahr 1955, in der das Gartenbauamt die Genehmigung zur Aufstellung eines transportablen Unterkunftsraumes beantragte. Noch im selben Jahr wurde der Unterkunftsraum gebaut, aus den Materialien einer abgebauten Schulbaracke in Tegel-Süd. Ersetzt wurde der transportable Unterkunftsraum 1980 durch einen Neubau der Gartenarbeiterunterkunft in Holzständerbauweise mit ca. 220 m² BGF. Dieser Bau wurde 2006 ergänzt um einen 48 m² großen Anbau auf der Ostseite des Gebäudes (siehe Abb. 7) und besteht in dieser Form bis heute.

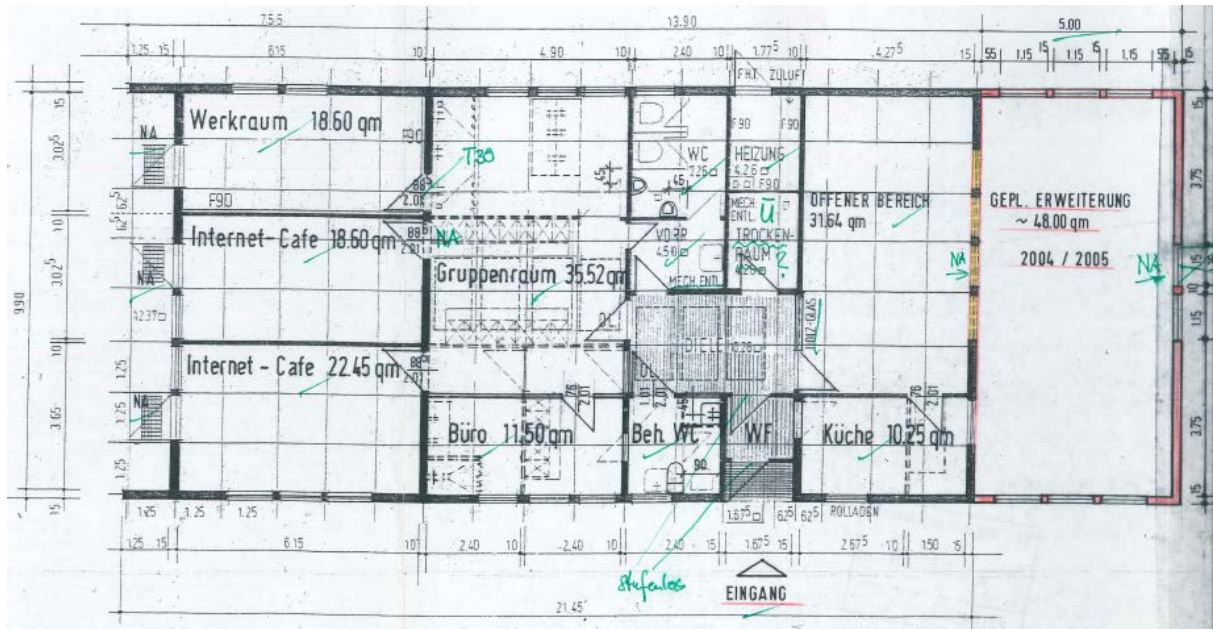


Abbildung 7 Grundriss mit geplanter Erweiterung, Stand 2004 | Quelle: Bezirksamt Reinickendorf, SE FM

Seit 2004 wird das Gebäude nicht mehr als Gartenarbeiterunterkunft, sondern als Jugendfreizeiteinrichtung genutzt.

2.3 Das Grundstück

Grundstück / Größe

Das Grundstück umfasst das Flurstück 666 der Flur 1 in der Gemarkung Reinickendorf im gleichnamigen Bezirk mit einer Gesamtfläche von 3.916 m². Zu beachten ist, dass die derzeitige Zaunstellung um das „Lair“ nicht den realen Grundstücksgrenzen entspricht.

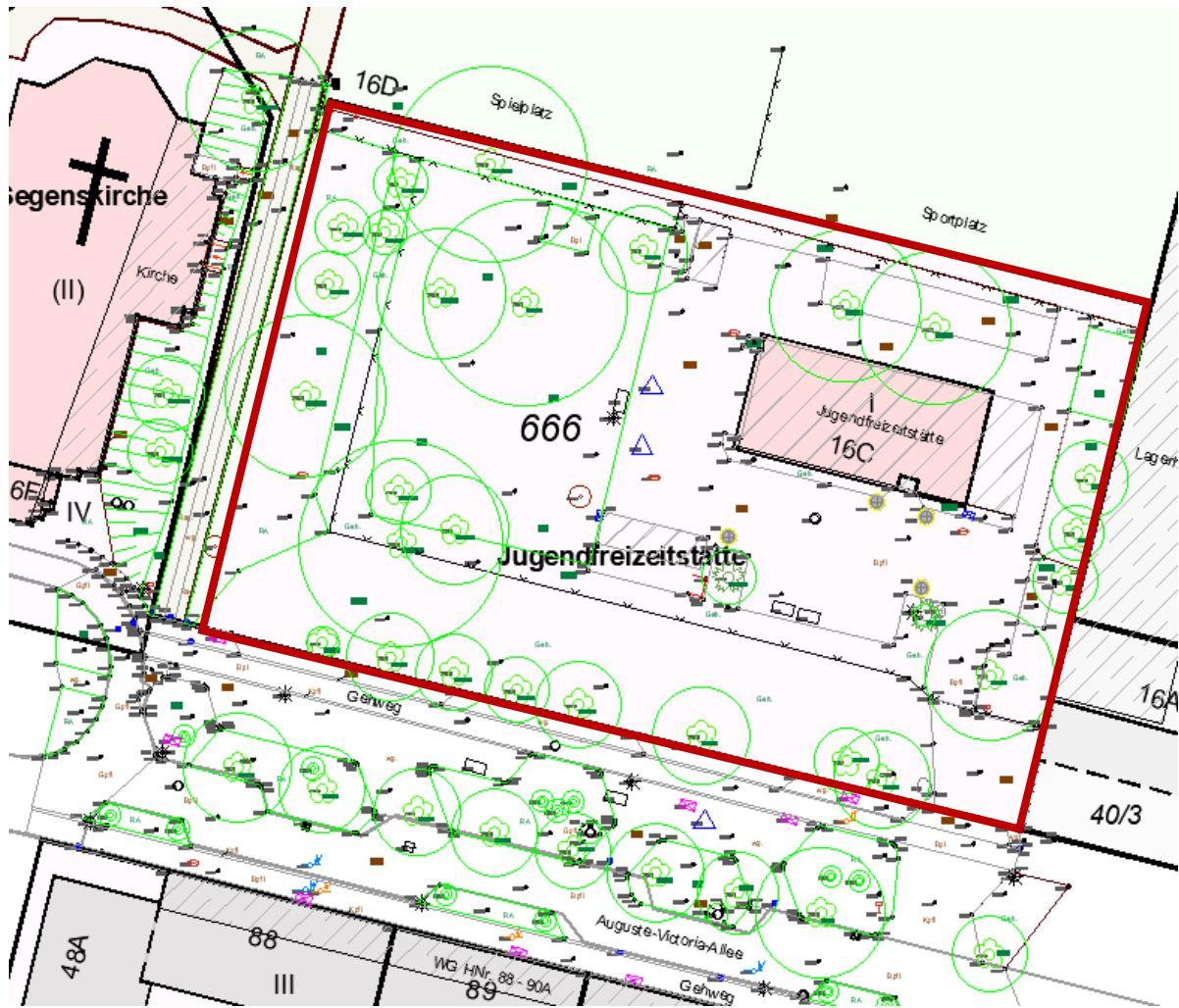


Abbildung 8 Vermesserplan

Eigentum

Das Flurstück 666 befindet sich im Eigentum der Bezirksverwaltung Reinickendorf und ist dem Grundvermögen der Jugendpflegestätten zugeordnet. Seit dem 23. Juli 2009 besteht ein Mietvertrag mit dem sozialen Träger LebensWelt gGmbH.

Baugrund

Das Planungsgebiet liegt im Berliner Urstromtal und baut sich überwiegend aus Talsanden auf. Die sedimentäre Schichtenfolge, vor allem bestehend aus fein- und mittelkörnigen Sanden sowie möglichen Überalls auch Unterlagerungen aus Torf und Mudde, sind das Ergebnis der Ablagerungen der weichselkaltzeitlichen Urstromtäler.

Unter der Geländeoberkante befindet sich eine 2,20 m tiefe Auffüllschicht, die locker gelagert ist und daher nur eine bedingte Tragfähigkeit besitzt. Im Bereich von tragenden Gründungselementen sind diese Böden restlos zu entfernen und ggf. zu ersetzen. Je nach Gründungsart muss der Baugrundaustausch punktuell oder flächendeckend erfolgen. Zudem ist eine repräsentative Bewertung des anfallenden Bodenaushubs auf Kontamination vorzunehmen. Auf Grundlage der nicht repräsentativen Probeentnahmen ist davon auszugehen, dass der Aushub als Abfall zu behandeln ist und somit den Regelungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes unterliegt. Um eine frostfreie Gründung sicherzustellen, muss dies in mindestens 0,80 m Tiefe, vorzugsweise in 1,00 m Tiefe erfolgen.

Die vorhandenen Böden sind für eine Versickerung von Niederschlägen, Dachentwässerung und Oberflächenwasser geeignet.

Weitere Ausführungen sind der Baugrunduntersuchung (Anlage 3-7) zu entnehmen.

Grundwasser

Laut Kartenwerk beträgt der Abstand bis zum Hauptgrundwasserleiter drei bis fünf Meter unter der Geländeoberfläche, bei ca. 33,00 bis 34,00 m NHN. Im Rahmen der Erstellung der Baugrunduntersuchung wurde ab 4,40 m unter der Geländeoberkante auf Grundwasser getroffen, der zu erwartende höchste Grundwasserstand beträgt +34,70 m NHN. Keine Wasserhaltung ist bei einer Gründung von über 34,00 m NHN nötig, jedoch sind Abdichtungen der Bauwerksaußenteile gegen Bodenfeuchte und nicht drückendes Wasser erforderlich. Bei einer Gründung tiefer als 34,00 m NHN ist eine druckwasserhaltende Abdichtung gefordert. (siehe Anlage 3-7)

Topographie

Das Gelände des Wettbewerbsgrundstückes weist unwesentliche Höhenveränderungen von 0,40 m auf. Das Höhengniveau liegt zwischen 37,2 m NHN und 37,6 m NHN. Im Durchschnitt liegt die Geländeoberfläche bei 37,4 m NHN.

Die genauen Höhenlagen sind dem Vermesserplan zu entnehmen (siehe Anlage 2-1).

Vorhandene Bebauung

Die Bestandsbebauung auf dem Grundstück besteht aus einem Hauptgebäude und vier zusätzlichen Räumlichkeiten. Die eingeschossige Jugendfreizeitstätte, steht parallel zur Auguste-Viktoria-Allee und ist mittig auf dem Grundstück angeordnet. Es befinden sich Aufenthaltsräume, eine Küche sowie Beratungs- und Büroräume im Hauptgebäude. Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes und die Belastung durch Schadstoffe ist es nicht zur Sanierung geeignet. Auf dem Grundstück sind zusätzlich ein Container sowie eine Garage vorhanden, die als Lager genutzt werden. Aufgrund des Mangels an zur Verfügung stehenden Räumen, wird ein weiterer Container als Raum für pädagogische Arbeit genutzt und im Sommer 2020 wurde zudem ein 72 m² großes Zelt angeschafft, welches den dringend benötigten Platz bietet, um trotz strenger Hygienevorschriften Veranstaltungen durchzuführen.

Immissionen

Das Wettbewerbsgrundstück in der Auguste-Viktoria-Allee 16C ist keinen wesentlichen Emissionen durch den Straßenverkehr ausgesetzt.

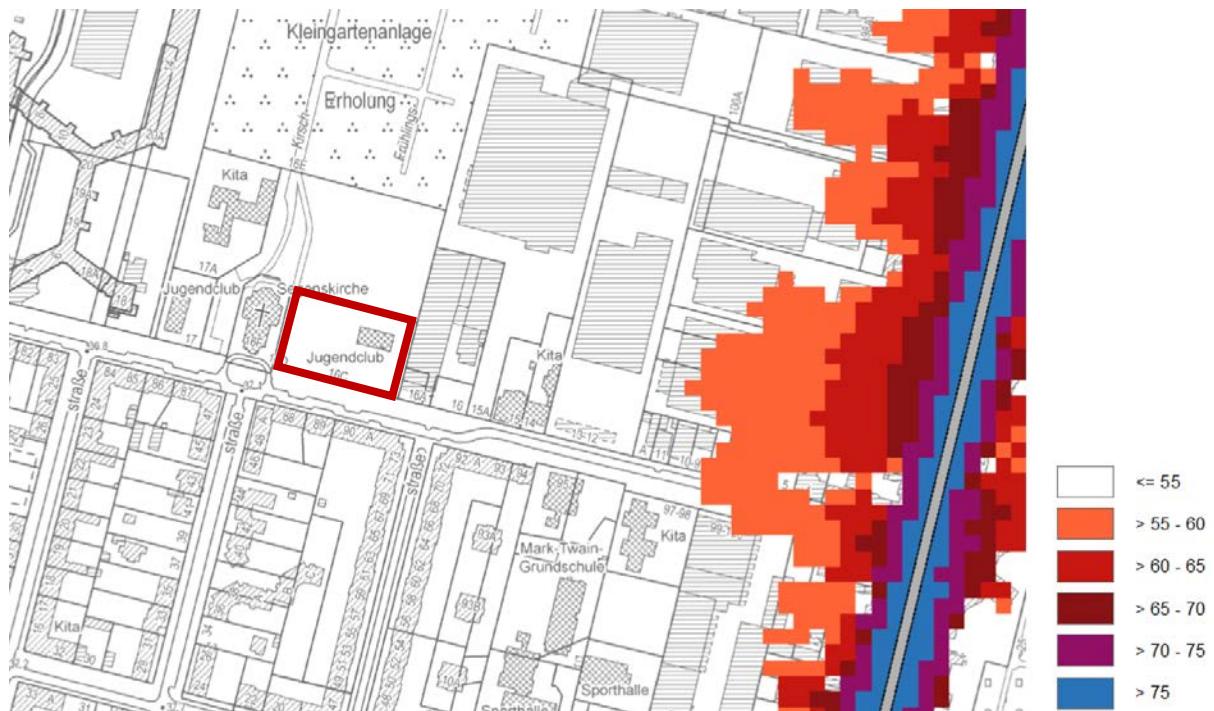


Abbildung 9 Strategische Lärmkarte Straßenverkehr 2017 | Quelle: Umweltatlas Berlin

Dingliche Rechte und Baulasten

Laut Grundbuch bestehen weder Grunddienstbarkeiten für das Wettbewerbsgrundstück noch sind Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen. Zudem sind keine bauordnungsrechtlichen Auflagen und Verbote bekannt.

Außenflächen / Baumbestand

Das Wettbewerbsgrundstück ist in den nicht befestigten Bereichen geprägt von zusammenhängenden Gehölzstrukturen sowie einem reichen Baumbestand. Die Bäume sind unterschiedlichen Alters sowie Größe (siehe Abb. 10). Genaue Information zum Baumbestand sind der Anlage 3-5 zu entnehmen.

Aufgrund der dichten Gehölzstruktur entlang des Fußweges an der Auguste-Viktoria-Allee ist das Grundstück von außen kaum einsehbar. Am Übergang zum öffentlichen Spielplatz verdecken zudem Gehölze den Blick auf das Grundstück im nördlichen Bereich. Einzig im Bereich der Einfahrt ist das Hauptgebäude von der Straße aus sichtbar.

Die Bäume befinden sich auf den unbefestigten Flächen rund um das Hauptgebäude und sind teilweise aus den 1930er Jahren, mit Baumkronen von 19 m Durchmesser. Genauere Informationen zur Lage, zum Stammumfang sowie zum Kronendurchmesser sind dem vermessenen Bestandsplan sowie dem Baumkataster zu entnehmen (siehe Anlage 3-5).

Die Außenflächen sind aktuell kaum gestaltet und zониert. Zwei Tischtennisplatten sowie eine Fläche neben dem Haupteingang, die als Volleyballfeld genutzt wird, stellen die einzigen Angebote zur Freizeitgestaltung im Außenraum dar. Im westlichen Bereich des Grundstückes befindet sich eine zusammenhängende Rasenfläche sowie der Bäume. Der Bereich zwischen dem Hauptgebäude und der Wand des östlich gelegenen Gewerbebaus wird als Nutzgarten verwendet und dient dem Anbau von Gemüse.



Abbildung 10 Schrägluftbild

Denkmalschutz

Auf dem Wettbewerbsgrundstück bestehen keine denkmalschutzrechtlichen Einschränkungen. Jedoch befindet sich auf dem westlich anschließenden Grundstück, Auguste-Viktoria-Allee 16f, die denkmalgeschützte Segenskirche. Diese wurde 1892 eingeweiht und ist ein roter Ziegelbau mit einem Schieferspitzdach. Die evangelische Kirche brannte 1944 komplett aus und wurde zwischen 1953-1957 nach historischem Vorbild wiederaufgebaut. Heute befinden sich in der Kirche 607 Sitzplätze. Die Höhe des Turms beträgt 56 Meter ab Geländeoberfläche. (vgl. Evangelische Segenskirchengemeinde)

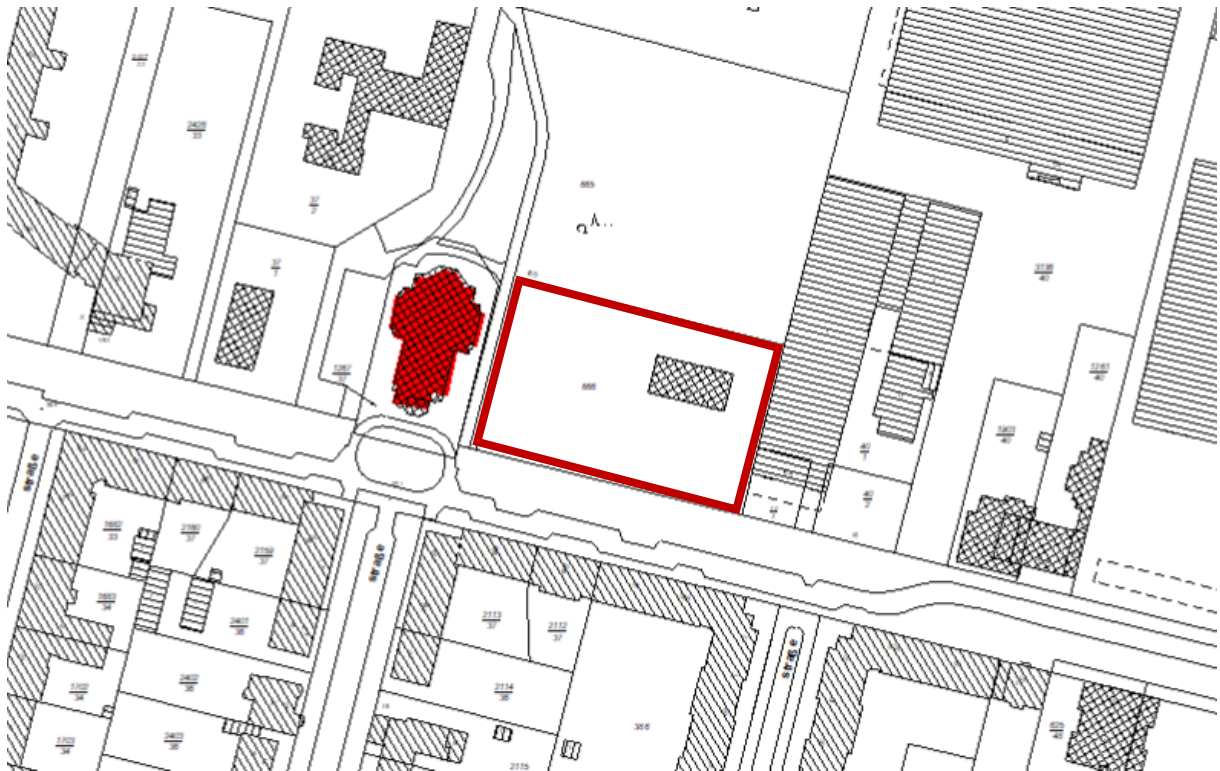


Abbildung 11 Denkmal Segenskirche | Quelle: Geoportal Berlin

2.4 Technische Infrastruktur

Das Grundstück ist öffentlich erschlossen durch Leitungen für Gas, Strom, Telekommunikation sowie Wasserversorgung und Abwasserentsorgung. Es besteht keine Versorgung mit Fernwärme.

2.5 Erschließung und Verkehr

Das Grundstück wird im Süden über die Anwohnerstraße Auguste-Viktoria-Allee erschlossen, welche zwei Hauptstraßen verbindet, die 350 m entfernte Ollenhauerstraße im Osten und den ca. 800 m entfernten Eichborndamm im Westen.

Im Bereich des Grundstücks ist die Auguste-Viktoria-Allee als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet. Geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen wie Bremsschwellen, eine „schlängelnde“ Straßenführung durch Anordnung der Pflanzbeete und ein niveauequalisierender Ausbau des Straßenraumes sollen zur Entschleunigung des Verkehrs führen. Somit befinden sich auch keine ausgewiesenen Radwege im Bereich des Grundstücks. Der Gehweg südlich des Grundstücks und im Bereich der Segenskirche ist promenadenartig gestaltet und ermöglicht eine gute fußläufige Erschließung des Grundstücks (siehe Abb. 12).

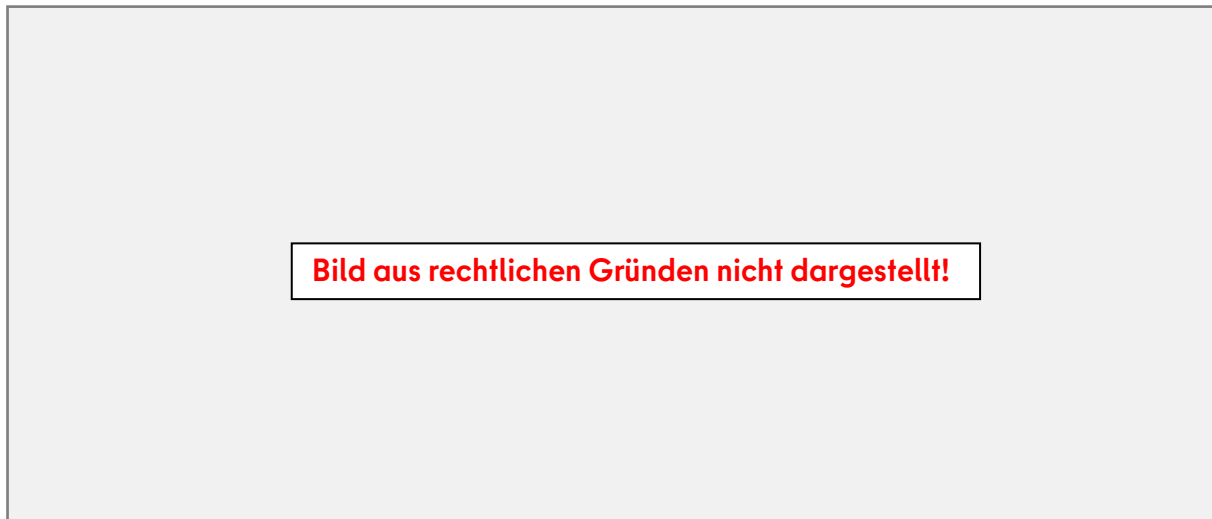


Abbildung 12 Verkehrsraum Auguste-Viktoria-Allee 16C

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Grundstück hat keinen direkten Anschluss an den ÖPNV. In 400 m fußläufiger Entfernung an der Ollenhauerstraße befindet sich die Bushaltestelle für die Buslinien 122 sowie M21 und in ca. 600 m Entfernung an der Scharnweberstraße liegt die Haltestelle Hechelstraße für die Buslinien 125, 221 und N6. Der U-Bahnhof Kurt-Schumacher-Platz der Linie U6 ist ca. einen Kilometer entfernt und führt nach Alt-Tegel sowie über die Bahnhöfe Friedrichstraße und Tempelhof nach Alt-Mariendorf.

Erschließung des Grundstücks

Der Hauptzugang zum Grundstück sowie zum Bestandsgebäude erfolgt über die Auguste-Viktoria-Allee. Die Toreinfahrt ermöglicht die Grundstückserschließung mit dem Auto, dem Fahrrad oder zu Fuß und dient gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt. Ein Parkplatz für mobilitätseingeschränkte Menschen sowie Fahrradstellplätze befinden sich auf der Südseite des Bestandsgebäudes. Ein weiterer Zugang/Durchgang ist an der nördlichen Grundstücksgrenze zu finden und dient der Verbindung zum umgebenden Grünraum.

Entlang der Westseite des Grundstücks verläuft eine öffentliche Wegeverbindung in Richtung des öffentlichen Spielplatzes und der Kleingartenanlage.

2.6 Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015, zuletzt geändert am 03. März 2020, stellt das Grundstück als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten dar. Das Grundstück ist nicht als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, da Flächen mit einer Größe weniger als 3 ha in der Regel nicht gesondert ausgewiesen werden, sondern in die strukturbestimmende angrenzende Flächendarstellung einbezogen werden.

Bebauungsplan

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans XX-289, welcher im Juni 2006 festgesetzt wurde, und ist als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Für das Grundstück ist eine dreigeschossige Jugendfreizeitstätte in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt. Die

Baugrenze befindet sich entlang des derzeitigen Zaunes um das Bestandsgebäude. Von der Baugrenze bis zur Grundstücksgrenzen sind im Norden sowie Osten 4 m Abstand angegeben, im Süden 5 m und zur Segenskirche im Westen 7 m.



Abbildung 13 Ausschnitt Bebauungsplan XX-289 | Quelle: Geoportal Berlin

Bauordnungsrecht

Der Planung sind alle baurechtlich relevanten Vorschriften, Normen und Richtlinien in ihren aktuellen Fassungen zugrunde zu legen.

Städtebauförderung und Fördergebiete

Nachhaltige Erneuerung Umfeld TXL

Das Fördergebiet Umfeld TXL wurde Anfang 2019 als Stadtumbaugebiet festgelegt und ist Teil der Förderkulisse des Städtebauförderprogrammes „Nachhaltige Erneuerung“. Das Gebiet liegt wie eine Klammer im Norden, Osten und Süden um das ehemalige Flughafengelände Tegel. Ziel ist es die Entwicklungen auf dem Gelände des ehemaligen Flughafen Tegel mit Fördermaßnahmen in den angrenzenden bestehenden Stadtquartieren zu flankieren. Zu den inhaltlichen Schwerpunkten des Stadtumbaugebiets gehört die Verknüpfung von neuen und alten Quartieren, die Ergänzung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung sozialer Infrastruktureinrichtungen im Quartier Auguste-Viktoria-Allee, der Ausbau von Rad- und Fußwegeverbindungen sowie die Entwicklung der Freiräume für Naherholung im Einklang mit dem Naturschutz. Die Maßnahme zum Neubau des Jugend- und Stadtteilzentrums stellt eine Satellitenmaßnahme des Stadtumbaugebiets dar, da sie angrenzend an die Gebietskulisse der Nachhaltigen Erneuerung liegt.

Mit Mitteln der Nachhaltigen Erneuerung sollen im Zeitraum von 2019-2029 zahlreiche Maßnahmen realisiert werden, die in einem integrierten Entwicklungskonzept (ISEK) entwickelt und beschlossen wurden. Bei der Umsetzung der Maßnahmen arbeiten viele Akteure eng zusammen. Dazu gehören neben dem Bezirksamt

Reinickendorf unter anderem die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, TegelProjekt, Wohnungsunternehmen, Gewerbetreibende, das Quartiersmanagement Auguste-Viktoria-Allee/ Klixstraße, Initiativen, Vereine und die Bewohnerschaft.

Quartiersmanagement Auguste-Viktoria-Allee/ Klixstraße

Das Grundstück in der Auguste-Viktoria-Allee 16C befindet sich im Quartiersmanagementgebiet Auguste-Viktoria-Allee / Klixstraße, einer Förderkulisse im Programm „Sozialer Zusammenhalt“. Die inhaltliche Schwerpunktsetzung liegt auf den Handlungsfeldern Bildung und Nachbarschaft/Integration. „Hierbei wird besonders die Situation von Jugendlichen im Kiez und die Verbesserung der sozialen Infrastruktur für die Zielgruppe in den Fokus genommen sowie die Entwicklung und Stärkung von Begegnungsmöglichkeiten und -orten zur Unterstützung der Nachbarschaft. Zentrales räumliches Element ist die Entwicklung der Auguste-Viktoria-Allee als verbindende Achse, die die unterschiedlichen Nachbarschaften im Kiez kulturell belebt und zusammenbringt.“ (Quartiersmanagement AVA 2019: S. 3)

Im Rahmen des Quartiersmanagements Auguste-Viktoria-Allee wurde mit umfangreicher Beteiligung von Fachverwaltungen, betroffenen Akteuren und der Öffentlichkeit die Bedarfsermittlung für das geplante Jugend- und Stadtteilzentrum erstellt. Die Ergebnisse dieses Konzepts bilden die Grundlage für den zu planenden Neubau.

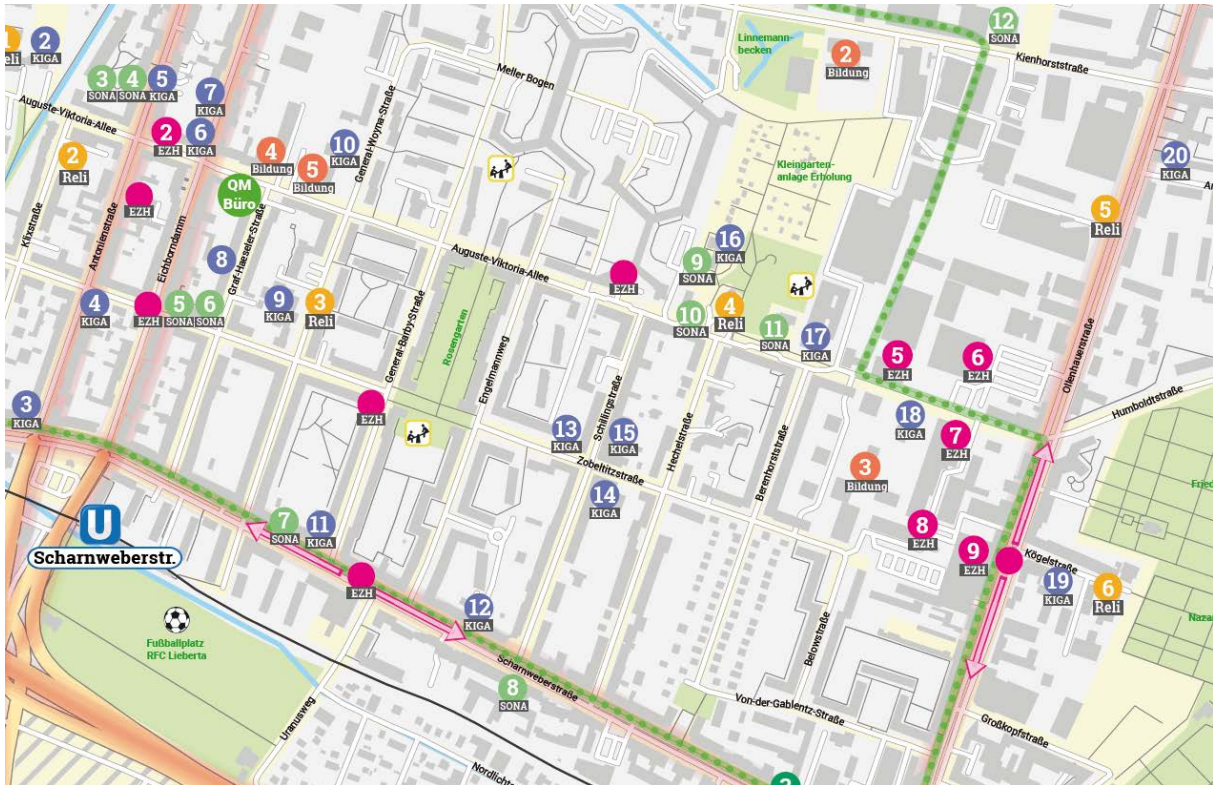
2.7 Sozialindikatoren und Soziale Infrastrukturen

Reinickendorf befindet sich, bezogen auf die Sozialindikatoren wie bspw. Armutsgefährdungsquote, Erwerbslosenquote, Einkommensverhältnisse, oder auch Ausländeranteil, häufig in der Nähe des Berliner Durchschnitts. Das bedeutet jedoch auch, dass gesellschaftliche Aufgaben wie bspw. Integration, Bildung und die Bekämpfung von Armut auch in Reinickendorf gebotene Handlungsfelder darstellen. Besonders große Herausforderungen im Bezirk stellen u.a. der überdurchschnittlich hohe Anteil Alleinerziehender (fast 30% der Familien mit minderjährigen Kindern; vgl. AfS Berlin Brandenburg: StatIS BBB, Mikrozensus 2010, 2016) dar, sowie der sehr hohe Anteil von Kindern in Familien mit SGB II-Leistungsbezug (ca. 37% aller Kinder unter 15 Jahren; vgl. PRISMA 2019: Kernindikatoren 2017).

In der Bezirksregion West 4, in der sich das Grundstück befindet, verdichtet sich diese komplexe Problemlage hinsichtlich der sozialen Indikatoren. Der Arbeitslosenanteil liegt im Gebiet deutlich höher als der berlinweite Wert und auch der Anteil an beziehenden Personen von Transfereinkommen ist überdurchschnittlich hoch. In der Umgebung findet sich eine sehr heterogene Nachbarschaft, wo neben Mittelschichtshaushalten und jungen Familien auch viele Menschen in prekären Situationen leben. Zudem finden sich viele Gemeinschaftsunterkünfte im Gebiet, wodurch ein besonderer Bedarf zur Integration der geflüchteten Menschen besteht (vgl. Quartiersmanagement Auguste-Viktoria-Allee 2019). Setzt man die sozialen Problematiken in Zusammenhang mit den vor Ort festgestellten Umweltbelastungen wie Verkehrslärm, Luftschadstoffe, unzureichende Ausstattung mit Grünflächen und bioklimatische Belastungen, dann resultiert daraus eine im Berliner Vergleich außerordentlich starke Belastung für die Bezirksregion West 4 (vgl. ebd.).

Im Auguste-Viktoria-Kiez gibt es verschiedene soziale sowie grüne Infrastrukturen (siehe Abb. 14). Begegnungsorte sowie Räume für gemeinsame Aktivitäten für die Anwohnerschaft und Familien finden sich im Familienzentrum Familienpunkt, dem Mehrgenerationenhaus und den Kirchengemeinden der St. Rita sowie Segenskirche. Die einzige Bildungs- und Kultureinrichtung im Kiez ist die Stadtteilbibliothek Reinickendorf West. Sie wird für kulturelle Aktivitäten genutzt und dient als Treffpunkt für Schülerinnen und Schüler. Wetterunabhängige Treffpunkte für Jugendliche sind das „Laiv“ und der interkulturelle Mädchen- und Frauentreff. Wobei letzteres nur für eine beschränkte Zielgruppe zugänglich ist. Die Verfügbarkeit von größeren Räumlichkeiten beschränkt sich auf die Räume der Kirchengemeinden und Schulen. Zusätzliche kleinere Räume unterschiedlicher Größe finden sich in den Einrichtungen des Deutsch-Polnischen Hilfswerks und dem Mehr-

generationenhaus. Diese Einrichtungen decken weder in ihrer Anzahl sowie Qualität noch in ihrer Zugänglichkeit den bestehenden Bedarf nach sozialen Einrichtungen im Quartier.



LEGENDE

BILDUNG	SOZIALES & NACHBARSCHAFT	EINZELHANDEL
KINDERGÄRTEN	RELIGION	UNTERKÜNFTE
		SONSTIGES

Abbildung 14 Soziale und grüne Infrastruktur | Quelle: QM AVA

In der Bezirksregion West 4 liegt die Anzahl der Plätze in Jugendfreizeiteinrichtungen sowohl unter dem Vergleichswert für den Bezirk Reinickendorf, als auch unterhalb des Vergleichswerts des Landes Berlin. Im „LaiV“ ist aufgrund der dortigen räumlichen Knappheit und des baulichen Zustandes eine komplette Neugestaltung für die Aufrechterhaltung und Ausweitung der offenen Kinder- und Jugendförderung somit unabdingbar. In der Bezirksregion gibt es zudem einen hohen Bedarf an zusätzlichen Räumlichkeiten für die Nachbarschafts- und Stadtteilarbeit, da die vorhandenen Räume nicht ausreichen.

Treffpunkt und Möglichkeiten zur Begegnung im öffentlichen Raum bieten sich im Rosengarten, den Plätzen vor den Gewerbe- sowie Einzelhandelsflächen in der Auguste-Viktoria-Allee, auf den öffentlichen Spiel- sowie Sportplätzen und auf den Grünflächen im Wohngebiet Mellerbogen. Im Bereich der Klixstraße ist der Platz um die „Klix-Arena“ stark frequentiert. Als Baufondprojekt des Quartiersmanagements wurde in diesem Jahr mit der baulichen Neugestaltung der Klix-Arena begonnen. (Vgl. Quartiersmanagement Auguste-Viktoria-Allee 2019) Grundsätzlich mangelt es an einer ausreichend vorhandenen grünen Infrastruktur im Quartiersmanagementgebiet (vgl. Abb. 14). Weiterführende Informationen zum Kiez sowie die Legende zu Abbildung 14 finden sich in der Anlage 4-2.

Teil 3 Wettbewerbsaufgabe

3.1 Planungsumfang

Mit dem Neubau des Jugend- und Stadtteilzentrums wird eine Begegnungsstätte mehrerer Kieze entstehen, die den Zusammenhalt des gesamten Stadtraumes stärkt. Im Neubau soll der Bedarf nach mehr Angebotsflächen für Sozialarbeit, nachbarschaftlichem Engagement, Beratung und Freizeitgestaltung realisiert werden. In Relation zum Bestand wird die neue Jugendfreizeiteinrichtung vergrößert und hinsichtlich ihrer Angebote qualifiziert sowie um den Bereich eines Stadtteilzentrums ergänzt. Jede Nutzungseinheit wird im Neubau über eigene Räume verfügen. Darüber hinaus wird es einen gemeinsamen Nutzungsbereich mit multifunktionalen Räumen geben. Der Neubau soll die vorhandenen Angebote im Kiez sinnvoll ergänzen und sich als wichtiger Bestandteil der sozialen Infrastruktur in der Bezirksregion Reinickendorf-West inklusive dem neu entstehenden Schumacher-Quartier etablieren.

Im Jugend- und Stadtteilzentrum sollen niedrigschwellige, interkulturelle und kostenfreie Angebote für alle Bevölkerungsgruppen geboten werden, besonders für Jugendliche und marginalisierte Bevölkerungsgruppen, welche die soziale Inklusion im Quartier fördern. Inhaltlich sollen die Angebote neben einer aktiven Freizeitgestaltung in den Bereichen Kultur, Gesundheit/Bewegung und sozialer Beratung auch das Ziel haben, die Aktivierung und Begleitung der Teilhabe, die Selbstermächtigung segregierter Gruppen, die Selbstorganisation der Nutzer:innengruppen und das nachbarschaftliche Engagement zu stärken.

Der Neubau des Jugend- und Stadtteilzentrums ist auf dem westlichen Teilbereich des Grundstücks mit einer Nutzungsfläche von 1.000 m² vorgesehen (siehe 3.4).

Der Baubeginn ist für 2023 und die Fertigstellung des Neubaus für 2025 geplant. Für die gesamte Baumaßnahme stehen 3.000.000,- Euro (brutto) für die Bauwerkskosten (Kostengruppen 300-400) zur Verfügung. Dieser Kostenrahmen ist einzuhalten.

Die Prinzipien des nachhaltigen und energieeffizienten Bauens sind dabei durchgehend umzusetzen.

3.2 Städtebaulich-architektonische Zielsetzung

Das Ziel des Wettbewerbs ist es, einen gestalterisch und funktional überzeugenden Entwurf für das Jugend- und Stadtteilzentrum zu erhalten. Bestehende Bedarfe an die Räumlichkeiten sowie die Funktionalität sind in einen architektonisch ansprechenden Entwurf umzusetzen.

Als Ergebnis wird ein gestalterisches Gesamtkonzept erwartet, welches sich mit dem städtebaulichen Umfeld auseinandersetzt, sichtbar im Stadtraum ist, sich in das Quartier hinein öffnet und den Standort stärkt für die Stadtteilarbeit. Im Entwurf ist die städtebauliche Qualität, die Funktionalität des Gebäudes und die Umsetzung der bestehenden Bedarfe nachzuweisen.

Im zukünftigen Jugend- und Stadtteilzentrum sollen die beiden Einrichtungen jeweils einen eigenen Gebäudeteil bekommen, so dass es während des Betriebes zu keinen Konflikten zwischen den Nutzenden der Einrichtungen kommt. Zusätzlich soll es einen Bereich geben, der von beiden Einrichtungen aus zugänglich ist und gemeinsam genutzt werden kann. Die Räume der beiden Einrichtungen sowie die Räume zur gemeinsamen Nutzung sollen multifunktional bespielt werden und die Möglichkeit bestehen, entsprechend sich verändernder Bedarfe ihre Nutzung anzupassen.

Ein besonderes Augenmerk ist darauf zu richten, dass der Neubau verschiedene Nutzer:innengruppen ansprechen soll. Das Gebäude soll in den umliegenden Stadtraum eingebunden werden und als Ort der vielfältigen öffentlichen Nutzungen von außen erkennbar sein. Gleichzeitig muss es die Bedarfe zur Abgrenzung der einzelnen Nutzer:innengruppen erfüllen. Die Erschließung der einzelnen Bereiche soll intuitiv gestaltet und so angelegt sein, dass sich zwischen den unterschiedlichen Nutzenden sowie bzgl. der unterschiedlichen Nutzungszeiten kein erhöhtes Konfliktpotenzial ergibt. Alle Nutzungsbereiche müssen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

Eingänge

Die beiden Einrichtungen sollen jeweils eigene Eingänge bekommen, welche möglichst separat voneinander angeordnet sind, um somit Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzer:innengruppen zu vermeiden.

Außenbereiche

Für jede Einrichtung soll es getrennte Außenbereiche geben, die durch die Positionierung des Gebäudes erzeugt werden oder durch eine entsprechende Außenraumgestaltung räumlich getrennt werden können.

Positionierung im Stadtraum

Bei der Positionierung des Neubaus ist darauf zu achten, dass das Stadtteilzentrum so positioniert werden soll, dass es im Stadtraum wahrnehmbar ist. Das Jugendzentrum kann in seiner Sichtbarkeit zurückgestellt werden, um damit auch dem Bedürfnis der Jugendlichen nach Privatsphäre nachzukommen. Bei der Verortung des Neubaus auf dem Wettbewerbsgrundstück ist eine möglichst gehölzschonenden Positionierung zu bevorzugen.

Nachhaltigkeit

Die Gebäudeplanung ist nach ökologischen, ökonomischen und sozialen Kriterien auszurichten. Dabei ist der Grundsatz der Nachhaltigkeit den örtlichen Gegebenheiten und der spezifischen Aufgabenstellung anzupassen.

3.3 Wettbewerbsgrundstück

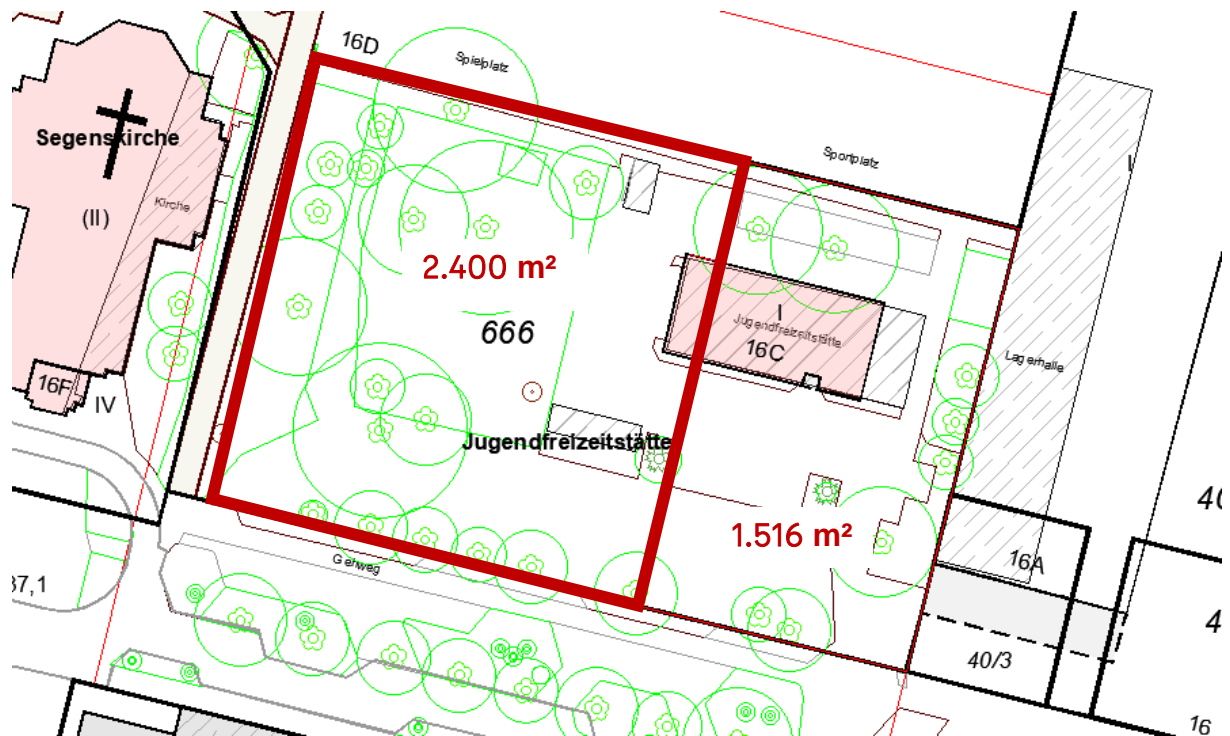


Abbildung 15 Wettbewerbsgrundstück | Grundlage Quelle: Vermesserplan

Es steht ausschließlich der westliche Teilbereich des 3.916 m² großen Gesamtgrundstückes für den Neubau des Jugend- und Stadtteilzentrums zur Verfügung. Das Bestandsgebäude soll während der Bauzeit weiter als Jugendfreizeitstätte genutzt werden und erst nach der Fertigstellung des Neubaus abgerissen werden. Im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung soll der östliche Teilbereich anschließend für weitere Infrastrukturbedarfe (z.B. Kita) des AVA-Kiezes zur Verfügung gestellt und ebenfalls neu bebaut werden, da im Quartier erhebliche Infrastrukturbedarfe z.B. im Hinblick auf Kitaplätze bestehen. Auf diese Weise kann eine optimale Ausnutzung des Grundstückes und eine angemessene städtebauliche Verdichtung am Standort erreicht werden. Der östliche Teilbereich des Grundstückes kann bis zu seiner Bebauung als ergänzende Freifläche durch das neue Jugend- und Stadtteilzentrum genutzt werden.

Der in Abbildung 15 markiert den 2.400 m² großen westlichen Teilbereich des Grundstückes, auf dem der Neubau positioniert werden soll. Die östliche Teilfläche steht nicht zur Verfügung, da eine zusammenhängende Fläche von 1.516 m² freibleiben muss. Für das Gesamtgrundstück wird keine Realteilung angestrebt, da das Grundstück im Fachvermögen des Jugendamtes bleiben wird. Die Teilungsgrenze soll ausschließlich verdeutlichen, in welchem Bereich der Neubau positioniert werden soll. Zur Teilungsgrenze sind die vorgeschriebenen Abstandsflächen entsprechend der BauOBln einzuhalten. Das Bestandsgebäude darf nicht überplant werden, da es während der Bauzeit weiter als Jugendfreizeiteinrichtung genutzt werden soll.

Auf dem 2.400 m² großen Wettbewerbsgrundstück gelten die Vorgaben des Bebauungsplans XX-289 (siehe S. 32-33): Die Baugrenze sowie die Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze sind einzuhalten. Es kann ein bis zu dreigeschossiges Gebäude mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 in offener Bauweise realisiert werden.

3.4 Raumprogramm

Das im Folgenden dargestellte Raumprogramm wurde zusammen mit den Fachverwaltungen, den Nutzenden, dem Quartiersmanagement sowie der Öffentlichkeit im Rahmen einer Bedarfsermittlung erarbeitet und abgestimmt. Die genannten Raumgrößen sind beispielhaft und als Orientierung für die Planung zu verste-

hen. Sie müssen sinnvoll in den Neubau integriert werden. Manche Räume können auch als abgegrenzte „Bereiche“, Nischen o.ä. umgesetzt oder multifunktional genutzt werden.

Die Mindestnutzungsfläche beträgt 983 m². Für den Entwurf soll sich an einer Gesamtnutzungsfläche (NUF) von 1.000 m² orientiert werden. Entwurfsbedingte Überschreitungen der Gesamtnutzungsfläche von 5% von über 1.000 m² sind zulässig. Im Ergebnis ergibt dies eine maximale Gesamtnutzungsfläche von 1.050 m², die nicht überschritten werden darf.

Jugendzentrum

Räume für offene Arbeit	
Offener Bereich für die Zielgruppe 8-13 Jahre	mind. 40 m ²
Offener Bereich für die Zielgruppe 14-18 Jahre	mind. 40 m ²
Küche	mind. 25 m ²
Kreativwerkstatt	mind. 25 m ²
Gruppenraum	mind. 25 m ²
Lernlabor / Medienraum	mind. 35 m ²
Ton / Proberaum	mind. 30 m ²
Büro	mind. 18 m ²

Sanitär		mind. 55 m²
WC Mädchen		
WC Jungen		
Behinderten WC		
Umkleide und Dusche Mädchen		
Umkleide und Dusche Jungen		

Sonstige Räume		mind. 25 m²
Lager		

Stadtteilzentrum

Erschließung	
Kinderwagenraum	mind. 7 m ²

Räume für offene Arbeit	
Nachbarschaftscafé	mind. 55 m ²
Küche	mind. 20 m ²
Gruppenraum 1	mind. 40 m ²
Gruppenraum 2	mind. 35 m ²
Büro mit Beratungsraum	mind. 20 m ²
Beratungsraum	mind. 10 m ²

Sanitär		mind. 25 m²
WC Frauen		
WC Männer		
Behinderten WC mit Wickelmöglichkeit		

Räume für gemeinsame Nutzungen

Räume für offene Arbeit	
Werkstatt	mind. 30 m ²
Zentrales Büro	mind. 18 m ²
Veranstaltungsraum	mind. 105 m ²
Bewegungsraum groß	mind. 120 m ²
Bewegungsraum klein	mind. 50 m ²

Sonstige Räume	
Garderobe	mind. 5 m ²
Umkleide	mind. 15 m ²
Technikraum	mind. 15 m ²
Lagerräume	mind. 95 m ²
HA/ Heizung	

3.5 Funktionale Anforderungen

Das Jugendzentrum soll für 180 Kinder- und Jugendliche ausgelegt sein und das Stadtteilzentrum für 100 Personen.

In der Bedarfsermittlung wurde für den Neubau von einem zweigeschossigen Gebäude mit einer teilweisen Unterkellerung ausgegangen, da zu diesem Zeitpunkt noch das gesamte Grundstück für die Bebauung zur Verfügung gestanden hat. Da der Bebauungsplan eine dreigeschossige Bebauung zulässt, ist die Zweigeschossigkeit keine starre funktionale Anforderung und kann durch einen gestalterisch, funktional und wirtschaftlich überzeugenden Entwurf verändert werden.

Jugendzentrum

Die Räume und Bereiche im Jugendzentrum sollen für flexible Nutzungen gestaltet werden, wobei darauf geachtet werden soll, dass sich die einzelnen Bereiche/ Aktivitäten nicht stören, sondern im besten Fall ergänzen. Der Eingangsbereich des Jugendzentrums soll sich nicht in direkter Nachbarschaft zum östlichen Grundstücksteil befinden, um dadurch Konflikte mit einer möglichen zukünftigen Nutzung auf dem angrenzenden Grundstücksteil zu vermeiden. Im Erdgeschoss des Jugendzentrums sollen sich die offenen Jugendbereiche für Jüngere und Ältere befinden, die in ihrer Gestaltung sowie Ausstattung unterschiedliche Angebote für die verschiedenen Altersgruppen machen. Zudem sollte sich im Erdgeschoss die Küche befinden, um sowohl die offenen Jugendbereiche als auch den Außenraum schnell erreichen sowie eine barrierefreie Anlieferung gewährleisten zu können. Die Küche ist so anzuordnen, dass sie als separater Raum direkt an einem der beiden offenen Jugendbereiche liegt und die Öffnungsmöglichkeit für eine Durchreiche zulässt. Die Einbauküche und die darin verbaute technische Ausstattung (Herde etc.) müssen barrierefrei nutzbar sein. Zusätzlich wird die Verortung von Sanitäreinrichtungen, einem Lager und dem Büro im Erdgeschoss als sinnvoll erachtet, um die Nähe zu den stark frequentierten Räumen und eine barrierefreie Erreichbarkeit sicherzustellen.

Umkleideräume und Duschen sind auf der gleichen Etage wie die Bewegungsräume anzuordnen.

Das Jugendzentrum muss eine Öffnungszeit von täglich 7 Stunden anbieten, die jedoch bedarfsgerecht angepasst werden kann (max. 8 Stunden täglich). Die Regel-Betriebszeiten könnten somit z.B. Montag-Samstag von 14:00 bis 21:00 Uhr sein. Ein punktueller Betrieb in anderen Öffnungszeiten für Sonderveranstaltungen, Feiern oder Workshops ist möglich.

Die Raumbelagung sowie Schlüsselverwaltung erfolgt durch die Gesamtleitung des Hauses. Durch Abstellmöglichkeiten, Garderoben und abschließbare Räume, ist der Betrieb auch in den Abendstunden oder am Wochenende für einzelne Gruppen möglich.

Eine Einbauküche, ein rollstuhlgerechtes Einzel-WC sowie die Ausstattung für die Werkstatt und den Ton bzw. Probenraum sind dringend erforderliche nicht bewegliche Ausstattungselemente im Jugendzentrum, die in die Planung zu integrieren sind.

Stadtteilzentrum

Das Stadtteilzentrum soll ein Ort für nachbarschaftliche Aktivitäten für Menschen jeglichen Alters sowie Hintergrundes sein. Die Räume und Bereiche sollen für verschiedene Nutzungen gestaltet werden, wobei darauf geachtet werden soll, dass sich die einzelnen Bereiche/ Aktivitäten nicht stören, sondern im besten Fall sogar ergänzen. Im Erdgeschoss des Stadtteilzentrums soll sich das Nachbarschaftscafé befinden. Daran angeschlossen sind ein Kinderwagenraum, die Küche und Sanitärräume. Da das gemeinsame Kochen eine große Rolle spielen wird (Feiern, selbstorganisiertes Kiezcafé, Kochgruppen etc.) soll die Küche als offenes Küchenkonzept hin zum Nachbarschaftscafé orientiert werden. Dieser gesamte Bereich ist so anzuordnen sein, dass er von der Auguste-Viktoria-Allee sichtbar ist. Direkt am Café soll sich der Außenbereich des Cafés befinden. Die Einbauküche und die darin verbaute technische Ausstattung (Herde etc.) müssen barrierefrei nutzbar sein.

Das Obergeschoß / die Obergeschosse bieten Raum für zwei Gruppenräume und zwei Beratungsräume. Die Gruppenräume sowie Beratungsräume können je nach Nutzung für Einzelberatungen genutzt werden oder für Gruppenaktivitäten. So ergeben sich Rückzugsmöglichkeiten für die verschiedenen Nutzer:innengruppen.

Die Öffnungszeiten des offenen Bereichs/ Cafés sind vom späten Vormittag bis zum späten Nachmittag geplant. Die Regelöffnungszeiten des Büros werden denen eines „normalen“ Arbeitstages entsprechen. Die Beratungszeiten sind zu unterschiedlichen Wochentagen und Uhrzeiten geplant, um für alle Nutzer:innen zugänglich zu sein. Der Betrieb soll auch am späten Nachmittag/ Abend oder am Wochenende für Veranstaltungen des Stadtteilzentrums und seinen unterschiedlichen Nutzenden möglich sein.

Die Raumbelagung sowie Schlüsselverwaltung erfolgt durch die Koordination des Stadtteilzentrums. Es gibt Abstellmöglichkeiten, Garderoben und abschließbare Räume, damit der Betrieb einzelner Gruppen auch in den Abendstunden oder am Wochenende möglich ist.

Eine Einbauküche sowie ein rollstuhlgerechtes Einzel-WC sind dringend erforderliche nicht bewegliche Ausstattungselemente im Stadtteilzentrum, die in die Planung zu integrieren sind.

Räume für gemeinsame Nutzung

Die Räume für gemeinsame Nutzungen stehen beiden Einrichtungen und deren Nutzer:innen zur Verfügung. Spezielle Aktivitäten mit einem besonderen Raumbedarf können in diesen Räumen umgesetzt werden. Im Erdgeschoss soll sich der große Veranstaltungsraum mit seinen Nebenräumen befinden – Garderobe, Umkleide, Technikraum und Lager. Dieser Raum soll durch eine Trennwand teilbar sein, um so für verschiedene Angebote und Nutzungszwecke flexibel gestaltet werden zu können. Zudem soll sich eine mobile Bühne im Raum befinden, welche barrierefrei zugänglich ist. Des Weiteren sind im Erdgeschoss eine Werkstatt sowie das Zentrale Büro für die Gesamtleitung des Hauses vorgesehen. Für die ebenerdige Zugänglichkeit der Räume ist eine barrierefreie Erschließung zu ermöglichen, welche vor allem bei großen Veranstaltungen die Integration der gesamten Nachbarschaft zulässt.

Für den größeren Bewegungsraum soll die Möglichkeit zur Teilung durch eine Trennwand bestehen. Ergänzend soll es weitere Nebenräume geben, wie eine Umkleide und ein Lager.

Die Räume für gemeinsame Nutzung können von den Nutzer:innen des Jugendzentrum und des Stadtteilzentrums entsprechend der jeweiligen Betriebszeiten genutzt werden.

Die Raumbelagung sowie Schlüsselverwaltung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Jugendzentrum und dem Stadtteilzentrum, so dass es zu einer hohen Raumauslastung kommt und unterschiedliche Personengruppen ihren Aktivitäten nachkommen können. Diese Gesamtkoordination übernimmt die Gesamtleitung des Hauses.

Die Vorrüstung für Ton- und Lichttechnik sind dringend erforderliche nicht bewegliche Ausstattungselemente in den Räumen für gemeinsame Nutzung, die in die Planung zu integrieren sind. Mindestens im Veranstaltungsraum ist eine induktive Höranlage vorzusehen.

Lagerräume sowie Technikräume für die Heizung und die Stromversorgung können in einem Kellergeschoss untergebracht werden. Sollte es wirtschaftliche, gestalterische oder funktionale Vorteile geben, die Räume in anderen Geschossen unterzubringen, ist dies auch zulässig. Die Lagerräume müssen mehrere separate abschließbare Räume sein und für die unterschiedlichen Nutzer:innen zugänglich sein.

Erschließungsflächen

Die interne Erschließungsstruktur der einzelnen Nutzungsbereiche soll übersichtlich gestaltet sein. Sie kann, unter Berücksichtigung der Brandsicherheit, multifunktional sein, wenn sich einzelne Raumbedarfe aus funktionalen, gestalterischen oder wirtschaftliche Gründen in den Erschließungsflächen verorten lassen. Der gemeinsame Gebäudeteil soll die Mitnutzung des Aufzuges im Stadtteilzentrum durch die Nutzer:innen des Jugendzentrums ermöglichen.

Für eine barrierefreie Erschließung aller Geschossebenen ist ein entsprechend großer Aufzug (2,1 x 1,4 m Kabinengröße) im Bereich des Stadtteilzentrums vorzusehen.

Allgemeine bauliche Anforderungen

Schallschutz

Zur Realisierung eines hohen Nutzerkomforts sind der bauliche Schallschutz gegen Außenlärm sowie der Schallschutz zwischen den Nutzer:innen zu optimieren. Dabei ist auch die Hörsamkeit in Räumen zu berücksichtigen (DIN 18041). Durch gestalterische Maßnahmen, wie z. B. Orientierung des Gebäudes, Anordnung der Nutzungen, Öffnungsanteil und Ausbildung der Fassade, Lage von technischen Einrichtungen (Aufzüge) sind optimale Voraussetzungen für eine hohe Schallschutzqualität zu schaffen. In die einzelnen Nutzungsbereiche sind schalldämmende Oberflächen entsprechend der Anforderungen zu integrieren und ein entsprechender Schallschutz zwischen den unterschiedlichen Nutzungsbereichen zu berücksichtigen.

Brandsicherheit

Der bauliche Brandschutz ist entwurfsspezifisch festzulegen. Grundsätzlich ist ein baulicher Brandschutz dem technischen Brandschutz vorzuziehen. Die Brandsicherheit der einzelnen Nutzungsbereiche ist sicherzustellen.

Belichtung / Raumhöhen / Belüftung

Eine optimale Belichtung soll durch gute Raumzuschnitte in allen Bereichen gegeben sein. Alle Aufenthaltsräume müssen mindestens eine lichte Höhe von 2,50m aufweisen. Durchgangsräume als Funktionsräume

sind zu vermeiden. Eine natürliche Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume ist gefordert. Außenliegende Blend- und Sonnenschutzvorrichtungen sind für alle Fenster vorzusehen, die nach Osten, Süden und Südwesten ausgerichtet sind. Im Bereich für gemeinsame Nutzungen ist entsprechend der Nutzungen zu prüfen, welche Annahmen für die Belichtung, die Raumhöhen und die Belüftung sinnvoll sind.

3.6 Anforderungen an die technische Gebäudeausrüstung

Für die Planung sämtlicher Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sind die entsprechenden Vorschriften und Regeln der Technik sowie die Planungsempfehlungen der AMEV-Broschüren zu beachten.

Lüftungstechnik

In der Objektplanung Gebäude muss berücksichtigt werden, dass möglichst alle Räume ausreichend natürlich be- und entlüftet werden können.

Sanitär

Sanitäranlagen sind unter Beachtung der Hygiene und der Wirtschaftlichkeit (sparsamer Energie- und Wasserverbrauch) zu planen. Bei der Planung der Sanitäräume bzw. der Sanitärausstattung ist die Leitlinie „Design for all“ zu berücksichtigen. Das anfallende Regenwasser ist an der Außenfassade abzuleiten. Die Möglichkeit einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, z.B. in Form einer Versickerungsanlage, ist zu prüfen.

Aufzugsanlage

Bei der Planung sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts und der Stand der Technik zu beachten. Neben einer bedarfsgerechten Auslegung der Anlage, bei der die Mindestmaße bzw. Standabmessungen für Personenaufzüge unter Beachtung der Leitlinie „Design for all“ zugrunde zu legen sind, ist zusätzlich die Energieeffizienz zu beachten.

Darüber hinaus sind die bauordnungsrechtlichen Forderungen des Landes Berlin zu berücksichtigen.

Im Rahmen der sich an das Wettbewerbsverfahren anschließenden Planung sind die folgenden Punkte zu klären:

Es ist zu überprüfen, ob die vorhandenen Leitungsnetze zur Anbindung des Neubaus genutzt werden können.

Wärmeversorgung - Im Rahmen der weiteren Planung ist für die Wärmeversorgung ein Energieversorgungskonzept zu erstellen. In einer Variantenuntersuchung ist das wirtschaftlichste Wärmeversorgungskonzept unter Einbeziehung von erneuerbaren Energien zu ermitteln. Zudem ist die Wirtschaftlichkeit einer Aufschaltung auf die bezirkliche Gebäudeleittechnik ist zu untersuchen. Die Raumheizflächen (freie oder integrierte Heizflächen) sind unter wirtschaftlichen Aspekten auszuwählen.

Lüftungstechnik - Zur Sicherung der Raumluftqualität ist im Rahmen der Planung ein Lüftungskonzept zu erstellen. Können die Anforderungen an die Raumluftqualität nicht durch freie Lüftung sichergestellt werden, sind raumlufttechnische Anlagen einzuplanen.

Beleuchtungsanlagen - Beleuchtungsanlagen sind in energieeffizienter LED-Technologie zu planen. Der Energieverbrauch ist durch den Einsatz von Präsenz- und Bewegungsmelder zu minimieren.

Gefahrenmeldeanlagen - Zum Schutz gegen Einbruch, Notfälle und Gefahren müssen organisatorische und bauliche Maßnahmen betrachtet werden. Die entsprechenden Schutzziele sind zu definieren bzw. ergeben

sich aus bauordnungsrechtlichen Anforderungen. Die Systeme sind mit dem bezirklichen Wartungskonzept zu harmonisieren.

Kommunikationsnetzwerke - Die Netzstruktur für die Informations- und Telekommunikationstechnik ist als strukturierte Datenverkabelung zu planen.

Kommunikationsanlagen - Es sind akustische Anlagen, die die Wahrnehmung für hörgeschädigte Menschen unterstützen, einzuplanen. Die Art der Übertragungssysteme ist in einem Variantenvergleich zu untersuchen.

3.7 Erschließung / Stellplätze

Die Haupteerschließung des Wettbewerbsgrundstücks soll über die Auguste-Viktoria-Allee erfolgen. Je nach Entwurf sind ggf. mehrerer Eingänge zum Grundstück für die verschiedenen Nutzungsbereiche vorzusehen. Die fußläufige Erschließung muss getrennt vom Fahrzeug- und Fahrradverkehr erfolgen um Konflikte zu vermeiden. Mindestens eine Zufahrt soll von einem kleinen LKW befahrbar sein, somit ist eine Mindestbreite von 3,50 m zu planen. Weitere Zugänge zum Wettbewerbsgrundstück sind bei Bedarf zur Vernetzung mit den umliegenden Infrastrukturen aufzuzeigen.

Feuerwehr

Für die Feuerwehr ist die Feuerwehrezufahrt entsprechend der Gebäudestellung vorzusehen und die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen in der Planung zu berücksichtigen.

PKW-Stellplatz / Fahrradstellplätze / Lastenfahrradplatz

Das Land Berlin verfügt nicht über eine Stellplatzsatzung, die eine Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge beim Neubau eines Gebäudes auf dem Grundstück vorgibt. Lediglich die Ausführungsvorschriften zu § 49 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie für Abstellplätze für Fahrräder (AV Stellplätze) ist zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Erstellung des Bedarfsprogrammes wurde vom Bedarfsträger gefordert, dass ein behindertengerechter PKW-Stellplatz und 36 Fahrradstellplätze für das Jugendfreizeitzentrum sowie 10 Fahrradstellplätze für das Stadtteilzentrum auf dem Wettbewerbsgrundstück untergebracht werden.

Der Entwurf muss die Anforderungen der AV Stellplätze beachten und die Anzahl an Abstellplätzen dementsprechend berücksichtigen. Sollten sich entwurfsbedingte Unterschreitungen der Anforderungen des Bedarfsträgers durch die AV Stellplätze ergeben, sind dennoch die Anforderungen des Bedarfsträgers zu erfüllen. Zusätzlich soll ein überdachter Lastenfahrradplatz im Außenraum verortet werden.

Müllabstellflächen

Die Stellflächen für Müllbehälter sind im Außenbereich nachzuweisen.

3.8 Freiflächen / Außenflächen

Die Gestaltung der Frei- und Außenflächen ist nicht Teil der Wettbewerbsaufgabe, da diese in einem separaten Verfahren geplant werden.

Im Rahmen der Gebäudeplanung ist zu berücksichtigen, dass die Übergangsbereiche zwischen Gebäude und Außenbereich einen bedarfsgerechten Außenbezug herstellen können. Außenflächen, die entsprechend der Innenraumnutzungen notwendig sind, sind schematisch darzustellen (z. B. Außenbereich für Nachbarschaftscafé im Stadtteilzentrum).

Um die Zugänglichkeit zu den umgebenden Grün- und Außenflächen sicherzustellen, ist zusätzlich zu den separierten Eingängen ein Durchgang zum nördlich gelegenen Spiel- und Bolzplatz zu planen und darzu-

stellen. Bei der Gebäudeplanung ist darauf zu achten, dass es für jede Einrichtung getrennte Außenbereiche geben soll, diese können durch die Positionierung des Gebäudes erzeugt werden oder durch eine entsprechende Außenraumgestaltung räumlich getrennt werden.

Der Neubau ist so zu platzieren, dass möglichst wenige Bestandsbäume gefällt werden müssen. Insbesondere ist auf den Bestand der großkronigen und alten Bäume Wert zu legen. Werden Baumfällungen zur Realisierung des Entwurfes nötig, ist die Anzahl und Baumnummer im Erläuterungsbericht aufzuführen.

3.9 Barrierefreies Planen und Bauen

Barrierefreies Planen ist als selbstverständliche Qualitätsanforderung gemäß den Grundsätzen des Handbuchs „design for all“ (s. Anlage 7-1) im Wettbewerb umzusetzen.

Die unterschiedlichen motorischen, sensorischen oder kognitiven Nutzeranforderungen sollen Berücksichtigung finden. Eine barrierefreie, d.h. stufenlose, Erreichbarkeit aller Ebenen ist eine wesentliche Voraussetzung.

Die Möglichkeit zur selbständigen und selbstbestimmten Nutzung des Neubaus ist eine wesentliche Vorgabe für die Planung. Für mobilitätseingeschränkte Nutzer:innen sind Bewegungsflächen einzuplanen sowie Funktionsbereiche (Behinderten-WC, Garderobe u.a.), die auf kurzen Wegstrecken erreichbar und auf die entsprechenden Bedarfe der Nutzer:innengruppen angepasst sind. Für blinde und sehbehinderte Nutzernde sind eine einfache räumliche Orientierung sowie barrierefreie Leit- und Orientierungssysteme im Planungsprozess mitzudenken.

Die Erschließungsbereiche und Flure sollen dem besonderen Platzbedarf entsprechen, welcher aus der Nutzung von Mobilitätshilfen und Rollstühlen resultiert. Zur barrierefreien Erschließung aller Geschossebenen ist ein Aufzug (2,1 x 1,4 m Kabinengröße) für mobilitätseingeschränkte Personen zu planen (Anforderungen wie bspw. Sprachansage, Sprechstelle, kontrastreiche Anzeigen, Braille-Beschriftung beachten).

3.10 Nachhaltigkeit / Ökologische Zielsetzung

Bei der Entwurfsbearbeitung sind die Planungsprinzipien der Nachhaltigkeit anzuwenden, die eine ausgewogene Beachtung ökologischer, ökonomischer und sozialer Aspekte erfordern. Folgende Ziele hinsichtlich der Nachhaltigkeit sind zu berücksichtigen:

- Sicherstellung eines geringen Energiebedarfs bei der Herstellung der Baumaterialien als auch im langfristigen Betrieb (Gebäude, Anlagentechnik), Minimierung der Betriebskosten
- Reduktion von Immissionen und Emissionen, durch die Verwendung von nachhaltigen Baustoffen und ggf. Recycling-Materialien bzw. Holz aus nachhaltig zertifizierter Forstwirtschaft
- Abfallvermeidung beim Bau und bei der Entsorgung des Gebäudes
- Kosteneffizienz bei Baukosten
- hohe Lebensdauer des Gebäudes und seiner Ausstattung
- Langfristige und flexible Nutzungsqualität
- Sehr gute akustische Raumeigenschaften und Sprachverständlichkeit
- Optimierung der Tageslichtnutzung
- Bedarfsgerechte natürliche Lüftung bzw. bedarfsgerechte hocheffiziente Lüftungsanlage

- Kompaktheit (A/V) der Gebäudeform und klimatische Zonierung der Nutzungsbereiche
- Hohe thermische Qualität, Fugendichtheit und wärmebrückenfreie Konstruktion der Gebäudehülle
- Erhöhung der Albedo-Wirkung durch entsprechende Wahl der Oberflächenausführung
- Prüfung des Einsatzes solarer Energienutzung (Duschwasser, Heizungsunterstützung, Strom)
- Prüfung der Nutzung des Regens- und Grauwassers
- nachhaltiger und sparsamer Umgang mit der Ressource Boden, Reduzierung von versiegelter Fläche
- maximaler Erhalt des Baumbestandes, Möglichkeit zur weiteren Begrünung des Außenraums, der Gebäudehülle und der Dachflächen

Ökologische Planungskriterien

Für die Bauausführung sollen nur Materialien und Bauteile zur Anwendung kommen, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Transport, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit sowie eine hohe Lebensdauer aufweisen.

Die umweltgerechte und nachhaltige Ausbildung des Baukörpers ist eine wesentliche Voraussetzung für den Entwurfsbeitrag. Entsprechend dem §10 der EWG-BLN-Novelle (Verabschiedung durch Berliner Abgeordnetenhaus noch ausstehend) ist für den Neubau voraussichtlich mindestens der KfW-Effizienzhaus 40-Standard einzuhalten.

Im Rahmen der weiteren Planung ist vom beauftragten Preisträger ein ökologisches Gesamtkonzept zu erarbeiten (siehe Anlage 7-3), welches eine integrierte Betrachtung der Themenbereiche Energie, Wasser, Grün, Baustoffe und Abfall sicherstellt. Dafür soll die Entwicklung eines energie- und kosteneffizienten Gebäudes mit nachhaltigen sowie innovativen Ansätzen ein wesentlicher Bestandteil des Entwurfes sein. Im Rahmen des Wettbewerbes sind die Themenbereiche des ökologischen Gesamtkonzepts konzeptionell vorzudenken und darzulegen. Im Rahmen der weiteren Planung soll das Gesamtkonzept u.a. Aussagen zur Baukonstruktion/ Baustoffen, zur Energieversorgung, Freiflächen, Abfall und Niederschlagswasser/Regenwassernutzung beinhalten treffen.

Anforderungen an Nutzungsflexibilität

Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass das Gebäude eine hohe Flexibilität bei sich ändernden Nutzungsinhalten und -anforderungen aufweisen soll. Zudem soll es auch für verschiedenen Gruppen, zu verschiedenen Zwecke und Zeiten und im Laufe seines Lebenszyklus möglichst variabel genutzt werden können.

3.11 Baukosten und Wirtschaftlichkeit

Der Bauherr ist verpflichtet, seine Mittel sparsam und wirtschaftlich zu verwenden. Die Wirtschaftlichkeit des Entwurfes ist daher ein entscheidendes Kriterium bei der Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten. Dies bezieht sich auf die Baukosten, Instandhaltungskosten und Kosten des laufenden Betriebs.

Baukosten

Zur Beurteilung der architektonischen und konstruktiven Konzeption unter Berücksichtigung der genannten Kosten- und Qualitätsanforderungen werden konkrete Aussagen zur Konstruktion und zum Ausbau erwartet.

Die baukonstruktiven und gebäudetechnischen Grundkonzeptionen sollen im Rahmen des Erläuterungstextes beschrieben werden. Es sind Aussagen zu folgenden Bauteilen zu machen:

- Konstruktion, Tragsystem, Ausbau
- Gebäudehülle (Fassade, Dach)
- technische Gebäudeausrüstung (Insbesondere zum Lüftungskonzept sowie Heizen, Wärmerückgewinnung, Tageslichtnutzung, Beleuchtung).

Es wird vorausgesetzt, dass bei der Planung umweltfreundliche Baustoffe verwendet und technische Systeme auf ein Minimum reduziert werden.

Die Planung hat sich am Prinzip des kostensparenden Bauens zu orientieren. Im Sinne einer zukunftsfähigen Bauweise sollten heutige Einsparungen jedoch nicht zu Lasten von Dauerhaftigkeit, Wartungsfreundlichkeit, Barrierefreiheit und der langfristigen Bewirtschaftungskosten vorgenommen werden. Dementsprechend ist ein optimiertes Verhältnis von Investitionskosten zu Nutzungskosten anzustreben. Hierzu sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Kompakte, klare und funktionale Grundrissorganisation, Reduzierung der Verkehrsfläche auf ein notwendiges Maß
- Natürliche Belichtung der Räume
- Natürliche Belüftung der Räume (wo möglich)
- Verzicht auf aufwendige Konstruktionen
- Minimierung der Oberfläche, Kompaktheit
- Optimierung des Verhältnisses von verglasteter zu geschlossener Fassadenfläche
- Reduktion der Materialwahl, Instandsetzungsfähigkeit, Alterungsfähigkeit des Materials und Dauerhaftigkeit der Materialien
- Geringe Energiekosten über einen reduzierten Energiebedarf und eine optimierte Energiebedarfsdeckung
- Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit der Oberflächen
- Vermeidung wartungsintensiver Gebäudetechnik

Die Realisierung des Gebäudeentwurfes innerhalb des Kostenrahmens sowie der wirtschaftliche Betrieb und Unterhalt des Gebäudes sind entscheidende Kriterien bei der Beurteilung des Entwurfes.

Für die Umsetzung der Baumaßnahme sind Bauwerkskosten (Kostengruppe 300-400) von maximal 3.000.000,- Euro (brutto) vorgesehen. Anteilig stehen sind dabei die folgenden Kosten vorgegeben:

KG 300 Baukonstruktion	2.370.000,- Euro
KG 400 Technische Anlagen	630.000,- Euro

3.12 Baurechtliche Vorschriften und Richtlinien

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bauordnung Berlin und ergänzende Vorschriften (BauOBl)

- Verordnung über Bauvorlagen, bautechnische Nachweise und das Verfahren im Einzelnen Bauverfahrensverordnung (BauVerfVO)
- Allgemeine Anweisung für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben Berlins (ABau)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV)
- Betriebs-Verordnung (BetrVO)
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- DIN 18040-1 Barrierefreies Bauen
- Leitfaden „Ökologisches Bauen – Anforderungen an Baumaßnahmen“
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) mit Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG BLN)
- Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)
- Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr
- Verwaltungsvorschrift Beschaffung und Umwelt - VwVBU
- DIN 18040-1: Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude
- DIN 18041: Hörsamkeit in Räumen - Anforderungen, Empfehlungen und Hinweise für die Planung
- DIN EN 81-70: Sicherheitsregeln für die Konstruktion und den Einbau von Aufzügen - Besondere Anwendungen für Personen- und Lastenaufzüge - Teil 70: Zugänglichkeit von Aufzügen für Personen einschließlich Personen mit Behinderungen
- DIN 32975: Gestaltung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung
- DIN 32984: Bodenindikatoren im öffentlichen Raum
- DIN 32986: Taktile Schriften - Anbringung von Braille- und erhabener Profilschrift
- E-DIN 32989: Barrierefreie Gestaltung - Informationsgehalt, Gestaltung und Darstellungsmethoden von taktilen Karten
- (Nach Inkrafttreten der EWG-Novelle und Solargesetz Berlin, ggf. zusätzliche Ausführungsvorschriften)

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

Teil 4 Anhang

4.1 Digitale Anlagen

1 Auslobung

2 Arbeitspläne

- 2-1 Vermesserplan als DWG/DXF
- 2-2 Gebäudepunkte als DWG/DXF
- 2-3 Vermesserplan M 1:200 als PDF

3 Informationspläne und -gutachten

- 3-1 Lageplan
- 3-2 Luftbild
- 3-3 FNP
- 3-4 Bebauungsplan XX-289
- 3-5 Baumkataster
- 3-6 Bedarfsermittlung Jugend- und Nachbarschaftszentrum AVA Kiez
- 3-7 Baugrunduntersuchung

4 Übergeordnete Konzepte

- 4-1 ISEK Flughafen Tegel und Umgebung
- 4-2 IHEK 2019 Quartiersmanagement AVA

5 Fotodokumentation

6 Formblätter

- 6-1 Formblätter Gebäude
- 6-2 Verfassererklärung
- 6-3 Datenschutzerklärung

7 Funktionale Anforderungen

- 7-1 Handbuch Design for all (2012)
- 7-2 Konzept Barrierefrei, Anleitung (2018)
- 7-3 Ökologische Kriterien für Wettbewerbe/Projekte/Bauvorhaben (2019)
- 7-4 Leitfaden Nachhaltiges Bauen (2019)
- 7-5 Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (2012)

8 Vertragsunterlagen

4.2 Quellenangaben

ABACON Büro für angewandte Geowissenschaften (2020): Baugrunduntersuchung. Berlin

Amt für Statistik Berlin Brandenburg, StatIS-BBB (2010): Mikrozensus [online], www.statistik-berlin-brandenburg.de/webapi/jsf/tableView/tableView.xhtml

bplant UG & bwgt e.V. (2019): Bedarfsermittlung Jugend- und Nachbarschaftszentrum AVA Kiez. Berlin

Evangelische Segenskirchengemeinde: Die Segenskirche [online], www.segenskirche.de/segenskirche (abgerufen am 22.09.2020)

Mieterberatung Prenzlauer Berg - Quartiersmanagement Auguste-Viktoria-Allee (2019): Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2019. Quartiersverfahren Klixstraße/Auguste-Viktoria-Allee. Berlin

PFE Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung (2018): Soziales Infrastruktur-Konzept. SIKo 2016. Bezirk Reinickendorf von Berlin. Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: FIS-Broker (GIS) [online], www.stadtentwicklung.berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): PRISMA, Kernindikatoren 2017. Berlin

UmbauStadt GbR, slapa & die raumplaner gmbh (2018): ISEK. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Flughafen Tegel und Umgebung. Berlin

Abbildungsnachweis

Titelbild: BSM mbH; Abb. 1: BSM mbH auf Grundlage Geoportal Berlin; Abb. 2,3 Geoportal Berlin; Abb. 5, 6 Geoportal Berlin; Abb. 7 Bezirksamt Reinickendorf SE FM; Abb. 8 Bezirksamt Reinickendorf Vermessung; Abb. 9:Umweltatlas Berlin; Abb. 11 Geoportal Berlin; Abb. 13 Geoportal Berlin; Abb. 14: QM AVA; Abb. 15: Bezirksamt Reinickendorf Vermessung