



Hochbaulicher Realisierungswettbewerb

Neubau des Direktionsgebäudes der
Oldenburgischen Landesbrandkasse

BPW' Stadtplanung

Ausloberin

Oldenburgische Landesbrandkasse

Staugraben 11
Stephan Tautz
Abteilungsleiter Allgemeine Verwaltung /
Technik / Sicherheit

Verfahrensbetreuung

BPW Stadtplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Ostertorsteinweg 70 - 71
28203 Bremen
0421.51 70 16 40
office@bpw-stadtplanung.de
www.bpw.stadtplanung.de

Text, Redaktion und Layout

BPW Stadtplanung mit Öffentliche Versicherungen Oldenburg in Abstimmung mit der Stadt Oldenburg

Druck

N.N.
Auflage: 80 Stück

Abbildung Titelseite

BPW Stadtplanung





1 Grundlagen	8
1.1. Oldenburg (in Oldeburg)	8
1.2. Stadträumliche Einfügung	9
1.3. Wettbewerbsgebiet	10
1.4. Gebäudestrukturen und Nutzungsperspektiven	12
1.5. Städtebauliche Entwicklungen in der Nachbarschaft	17
2 Allgemeine Planungsanforderungen	20
2.1. Einbeziehung des Gebäudebestandes	20
2.2. Städtebauliche Eingliederung	20
2.3. Gebäudecharakter und Gestaltsprache	23
2.4. Nachhaltigkeitsanforderungen	24
2.5. Wirtschaftlichkeit	25
3 Hochbauliche Vorgaben	26
3.1. Gebäudeerschließung	26
3.2. Reversibilität und Flexibilität	29
3.3. Zuschnitt der Büroflächeneinheiten	30
3.4. Arbeitsplatz- und Raumqualität	31
3.5. Fassaden	33
3.6. Dachflächen	33
3.7. Raumprogramm	34
3.8. Raumfunktionale Zusammenhänge	35
3.9. Ergänzende Ausführungsvorgaben	36
4 Verfahrensbeschreibung	44
5 Verfahrensbeteiligte	50
6 Verfahrensablauf	52

Präambel



Müllender

Jürgen Müllender
Vorstandsvorsitzender

Die Oldenburgische Landesbrandkasse und die Öffentliche Lebensversicherungsanstalt Oldenburg sind öffentlich-rechtliche Versicherungsunternehmen, die am Markt einheitlich als Öffentliche Versicherungen Oldenburg bzw. als ÖFFENTLICHE Oldenburg auftreten. Die Unternehmen sind rechtlich selbständig und werden von einem gemeinsamen Vorstand geleitet.

Unsere Versicherungsanstalt kann auf eine über 250-jährige Geschichte zurückblicken und behauptet sich in den vergangenen Jahrzehnten erfolgreich in einem sich verschärfenden Marktumfeld.

Unser Einzugsgebiet umfasst das Oldenburger Land zwischen der Weser und Friesland bzw. Vechta und Wilhelmshaven. Mit 78 Geschäftsstellen sind wir mit einem dichten Servicenetz flächendeckend im Oldenburger Land präsent. Kundennähe, Leistungsstärke und Zuverlässigkeit sind die Basis für unsere dauerhaften und vertrauensvollen Kundenbeziehungen.

Als regionale öffentliche Versicherungsanstalt versteht sich die ÖFFENTLICHE als immanenter Bestandteil nicht nur des wirtschaftlichen Gefüges, sondern auch des sozialen und kulturellen Lebens im Oldenburger Land. Dieses Selbstverständnis spiegelt sich wider in der kontinuierlichen Förderung der kulturellen Vielfalt, des Sports und des allgemeinen ehrenamtlichen Engagements sowie in der Unterstützung von Institutionen, die sich dem Schutz und der Sicherheit unserer Mitmenschen verschrieben haben.

Regionale Verbundenheit, Verlässlichkeit und die unbedingte Bereitschaft zur Übernahme von Verantwortung kennzeichnen unsere Denk- und Handlungsweise. Der Bewältigung aktueller und zukünftiger Herausforderungen stellen wir uns stets mit langfristiger sowie ganzheitlicher Perspektive. Dies gilt auch für die anstehende Konzentration sämtlicher zentraler Verwaltungseinheiten in der neuen Direktion in der Oldenburger Innenstadt.

Auf Basis verschiedener Handlungsszenarien haben sich Vorstand und Aufsichtsrat darauf verständigt, die betriebsorganisatorisch gebotene Zusammenführung der Flächen- und Raumbedarfe unserer Unternehmenszentrale auf dem gegenüberliegenden Grundstück, Moslestraße 1, zu realisieren.

Die Entscheidung für den markant adressierten innerstädtischen Standort in Oldenburg ist auch ein Statement für das Zentrum unserer Region. Das Architektur und städtebauliche Eingliederung unserer neuen Direktion unsere Werte haltung zum Ausdruck bringen muss, ist selbstverständlich.

Ich bin gespannt auf die Ergebnisse dieses Wettbewerbsverfahrens, mit dem die planerische Grundkonzeption für diese anspruchsvolle Aufgabe gefunden und die Vergabe anstehender Planungsaufgaben an ein geeignetes Architekturbüro vorbereitet werden soll.

Grußwort



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jürgen K.' with a stylized flourish at the end.

Jürgen Krogmann
Oberbürgermeister

Als dynamisch wachsendes Oberzentrum profitiert Oldenburg sehr stark von attraktiven Arbeitsplätzen und der hohen Innovationskraft der ansässigen Unternehmen. Deshalb freue ich mich, dass die ÖFFENTLICHE ihre neue Direktion am gleichen Standort in der Nördlichen Innenstadt errichten will. Diese Entscheidung ist eine weitere Bestätigung für die Strahlkraft unserer Innenstadt, nicht nur als Einkaufs- und Versorgungszentrum der Region, sondern auch als repräsentativer Standort für Firmensitze und Unternehmen.

Die neue Direktion der ÖFFENTLICHEN steht als direkter Nachbar in unmittelbarem Bezug zu Oldenburgs „Museums-Insel“ mit ihren drei historischen Villen, dem prägnanten Bau des Horst-Janssen-Museums und dem geplanten eleganten und offenen Neubau des Stadtmuseums. Vor dem Hintergrund der schwierigen städtebaulichen Situation an diesem Ort ist es ideal, dass die ÖFFENTLICHE fast zeitgleich einen Neubau plant. Das Projekt steht sinnbildlich für das enge bürgerschaftliche Miteinander in unserer Stadt und die gute Nachbarschaft.

Insgesamt wird sich in naher Zukunft das Gesicht der Nördlichen Innenstadt stark verändern: mit dem neuen Core-Center entsteht auf der gegenüberliegenden Seite des Museums eine moderne Mischung aus Co-Working, Gastronomie und Kultur. An der 91er-Straße wird außerdem das Gelände des ehemaligen Finanzamtes neu geplant. Es bietet sich die einmalige Chance für eine architektonische und stadtgestalterische Aufwertung der Nördlichen Innenstadt.

Besonders positiv finde ich, dass sich die ÖFFENTLICHE ebenso wie die Stadt zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs entschieden hat. So können die komplexen gestalterischen und funktionalen Aspekte der Aufgabenstellung in einem fairen und transparenten Verfahren diskutiert, bewertet und entschieden werden.

Ich bin sehr zuversichtlich, dass die Ergebnisse eine neue und frische, aber auch nachhaltige Perspektive für diese ganz besondere Adresse der Stadt Oldenburg eröffnen.

Ich wünsche dem Projekt und dem anstehenden Wettbewerb alles Gute und freue mich auf eine weiterhin gute Nachbarschaft!

1 Grundlagen

1.1 Oldenburg (in Oldenburg)

Die Universitätsstadt Oldenburg ist als Deutschlands nordwestlichste Großstadt das administrative, kulturelle und versorgungsbezogene Oberzentrum des Gebietes zwischen der Nordsee, der niederländischen Grenze, Bremen und Osnabrück.

Oldenburg erhielt im Jahr 1345 die Stadtrechte und behauptete sich in der Folgezeit als gräflicher Residenzstandort dank seiner geografisch günstigen Lage an der *Hunte* und an den Fernhandelswegen in Richtung der heutigen Niederlande bzw. zu den im Spätmittelalter sehr bedeutenden Hafenstädten Emden und Leer. Während der ersten Hälfte des 17. Jahrhunderts erlebte die Stadt unter Herrschaft des Grafen Anton Günther eine kulturelle und wirtschaftliche Blütezeit. Als herzogliche Residenzstadt wurde Oldenburg unter Einfluss des klassizistischen Baustils ab Ende des 18. Jahrhunderts stark und in Teilbereichen bis heute stadtbildprägend ausgebaut.

Ab 1815 als Zentrum des Großherzogtums Oldenburg entwickelte sich die Stadt zum Verwaltungssitz der Region. Der Auf- und Ausbau eines eigenen Eisenbahnnetzes, der 1869 fertiggestellte Anschluss dieses Netzes nach Bremen und in die heutigen Niederlande sowie der parallele Ausbau der Kanalverbindung von Hunte und Ems (heutiger *Küstenkanal*) waren Ausgangspunkte einer zunehmenden wirtschaftlichen Prosperität der Stadt. In der Folge verdreifachte sich die Einwohnerzahl zwischen 1850 und 1910 auf gut 30.000 Bürgerinnen und Bürger.

Es entwickelten sich verschiedene mittelständische, jedoch keine großindustriellen Betriebe in der Stadt. Hierin liegt wahrscheinlich eine Ursache für die weitgehende Verschonung der Stadt von Kriegsschäden in den Jahren 1939 bis 1945.

In der Nachkriegszeit erlebte Oldenburg durch die Zuweisung Zehntausender von Flüchtlingen und Vertriebenen einen erheblichen Bevölkerungszuwachs auf 120.000 Personen. Die in den 1970er Jahren gegründete und kontinuierlich vergrößerte Universität ist mittlerweile ein zentraler Bestandteil des geistigen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens von Stadt und Region.

Die wirtschaftliche und demographische Entwicklung Oldenburgs der letzten 20 Jahre lag deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt. So stieg bspw. die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 1998 und 2018 um ca. 1/3 auf über 83.000 Personen. Das Lohn- und Einkommenssteueraufkommen hat sich in der gleichen Zeit annähernd verdoppelt, während die Bevölkerung um ca. 10% auf annähernd 170.000 Einwohnerinnen und Einwohner wuchs.

Diese positive Entwicklung ist nicht losgelöst von den umliegenden Landkreisen. Oldenburg ist vielmehr Zentrum einer in weiten Teilen demographisch wie wirtschaftlich prosperierenden Region.

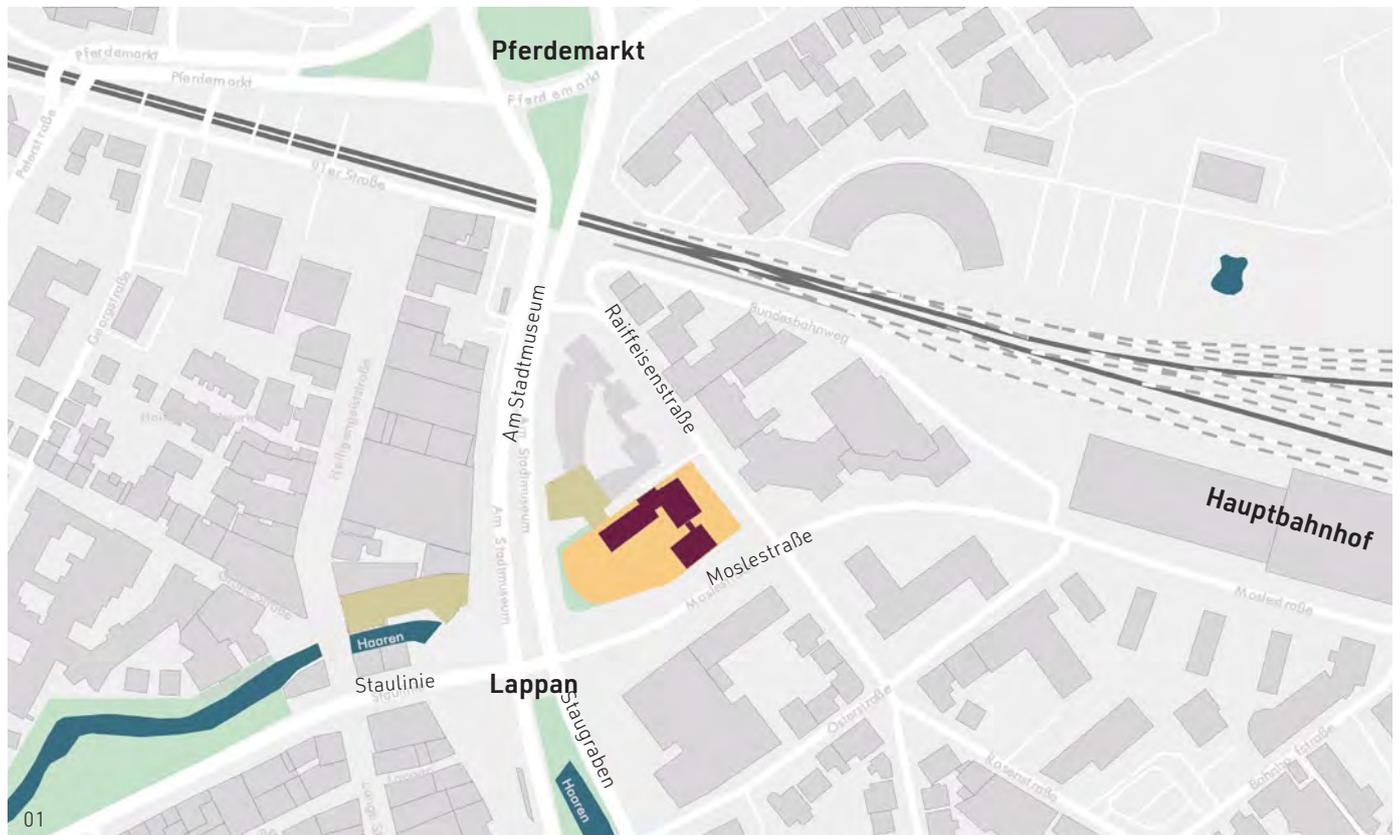
1.2 Stadträumliche Einfügung des Planungsgebiets

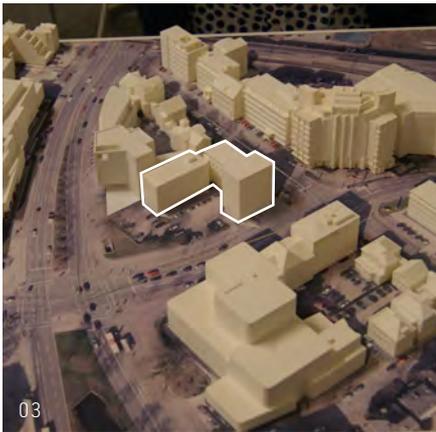
Das Wettbewerbsgebiet liegt in zentraler Lage Oldenburgs am Innenstadtring, direkt gegenüber dem *Lappan*, einem Wahrzeichen Oldenburgs und einem der zentralen Bushaltepunkte der Stadt. Die Fußgängerzone beginnt direkt hinter der Lappankreuzung. Der Hauptbahnhof ist knapp fünf Gehminuten entfernt.

Bis Mitte des 20. Jahrhunderts wurde das Quartier von ausgedehnten Grün- und Gartenflächen bestimmt. Die Straße *Am Stadtmuseum* wurde im Zuge umfangreicher Stadtumbaumaßnahmen der 1960er Jahre zum Bestandteil des neu geschaffenen, weitgehend vierspurig ausgebauten Stadtrings, welcher hier teilweise über einer zweigeschossigen Tiefgarage (ehemals *Hertiegarage*) verläuft.

Das direkte Umfeld ist städtebaulich wie nutzungsspezifisch breit ausdifferenziert. Es umfasst Einzelhandelsflächen, öffentliche und gewerbliche Dienstleistungsträger, umfangreiche Büronutzungen, öffentliche Kultureinrichtungen und vereinzelt gastronomische Betriebe sowie Reste der ehemals vorherrschenden Wohnnutzungen.

01 / Abb. 1 Lage des Wettbewerbsgebietes im Stadtgefüge; Quelle: openstreetmap.org 2018 bearbeitet durch BPW





1.3 Wettbewerbsgebiet

Das Wettbewerbsgebiet umfasst das Grundstück *Moslestraße 1* mit insgesamt ca. 3.100 m². Es umfasst dabei die Flurstücke 5628 / 242 mit 1.722 m² und das Flurstück 243 / 1 mit 1.377 m².

Das Plangrundstück wird begrenzt von der Raiffeisenstraße im Osten, der Moslestraße im Süden, der Straße Am Stadtmuseum im Westen sowie dem Grundstück des Neuen Stadtmuseums im Norden. Das bestehende Planungsrecht (Bebauungsplan 248_II vom 07.05.1968) wird im Nachgang des Wettbewerbs angeglichen, um die Bebaubarkeit in allen seinen Teilen und die erforderliche Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung zu ermöglichen.

Auf dem Plangebiet stehen aktuell drei Bestandsgebäude, die zur Gänze oder teilweise Gegenstand der planerischen Auseinandersetzung in diesem Wettbewerb sind.

Gebäude A: ein fünfgeschossiges Bürogebäude aus den 1960er Jahren mit aktuell 58 Büroarbeitsplätzen und ca. 800m² Büroflächen, genutzt durch die ÖFFENTLICHE. Das Bestandsgebäude A hält an der nordwestlichen Gebäudelängsseite nur 2,38 m Grenzabstand ein. Dieser wird am nordöstlichen Gebäudeende durch einen Erschließungsbaukörper im Erdgeschoss weiter unterschritten und reduziert sich auf ca. 1 m.

Ein Fluchttreppenhaus an der nordwestlichen Gebäudeseite wurde auf der Grundstücksgrenze errichtet. Diese Bebauung ist durch eine Baulast, eingeräumt durch die Stadt Oldenburg, gesichert.

Gebäude B: ein ebenfalls fünfgeschossiges und aus den 1960er Jahren stammendes Bürogebäude mit aktuell 51 Büroarbeitsplätzen auf ca. 510 m² Nutzfläche, genutzt durch die ÖFFENTLICHE.

Gebäude C: ein achtgeschossiges, ca. 26 m hohes Bürogebäude aus dem Jahr 1964/65 mit aktuell 119 Büroarbeitsplätzen auf ca. 910 m² Bürofläche, zurzeit genutzt durch das Landessozialamt (als Fremdvermietung).

Alle drei Gebäude sind im Eigentum der ÖFFENTLICHEN und untereinander durch zwei Zwischenbauten räumlich und gebäudeinfrastrukturell miteinander verbunden. Zwischen den Gebäuden B und C befindet sich eine Zufahrt zur Erschließung von 39 PKW Stellplätzen auf dem Grundstück. Weitere 11 Stellplätze befinden sich in Senkrechtaufstellung zur Raiffeisenstraße. Die zukünftige Andienung des Gebäudes für den internen Betrieb soll weiter von der Raiffeisenstraße aus erfolgen.

02 / Blick auf das Plangebiet von Staugraben 11;
Quelle: BPW

03 / Modellausschnitt des Plangebietes
Quelle: BPW mit freundl. Genehmigung EGH

04 / Museumseingang im Straßenraum Am Stadtmuseum; Quelle: BPW

05 / Plangebietsabgrenzung; Quelle: BPW auf Basis einer Plangrundlage der ÖFFENTLICHE



Das Grundstück ist frei von Rüstungsaltslasten u. Kampfstoffen. Die Gründungsverhältnisse sind aufgrund des anstehenden Grundwasserhorizonts und der Bodenbeschaffenheit schwierig (siehe Anlage 6.)

Die Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum in Richtung Lappan wird durch mehrere großkronige Laubbäume gebildet, von denen der nordwestlichste der größte und eindrucksvollste ist. Die Möglichkeit zur Integration dieser Platane in das zukünftige Raumgefüge ist wünschenswert, wird aber eher kritisch bewertet.

Auf dem Plangebiet verlaufen Strom-, Gas-, Wasser und Telekommunikationsanschlussleitungen. Im Rahmen dieses Verfahrens ist davon auszugehen, dass die bestehenden Leitungen im Rahmen der anstehenden Bauarbeiten neu geordnet werden.

1.4 Gebäudestrukturen und Nutzungsperspektiven der Bestandsgebäude auf dem Plangebiet

Gebäude A

Beim Gebäude A handelt es sich um einen eingeschossig unterkellerten Massivbau mit zentralem, nicht durchgehendem Mittelflur.

An der Kopfseite des Gebäudes in Richtung Am Stadtmuseum sind jeweils zwei größere Büros mit je drei Arbeitsplätzen auf ca. 32 m² Fläche untergebracht. Beidseitig des Mittelflures liegen je fünf Zellenstrukturen mit einem Breitenmaß von 3,66 m. Pro Regelgeschoss sind acht dieser ca. 15 m² großen Zellen als Einzelbüros genutzt. Eine Zelle dient als Kopierraum sowie zur Erschließung der nachträglich angelegten außenliegenden Fluchttreppe, grenzständig zum Grundstück des Stadtmuseums. Eine weitere Zelle nimmt den Aufzugschacht, sowie eine Teeküche auf.

Zur Vertikalerschließung dient ein Treppenaufgang in der südöstlichen Gebäudeecke, der über den angrenzenden Verbindungsgang auch der Erschließung von Gebäude B dient. Gegenüber des Treppenraums liegt ein Sanitärbereich.

Ein im Erdreich verlegter Technikkanal verbindet Gebäude A und B.

Gebäude B

Gebäude B ist ebenfalls ein Massivbau, aber nicht unterkellert und verfügt in den Obergeschossen 1 bis 3 über kein eigenes Treppenhaus. Die Erschließung/Entfluchtung ist mittels der beiden Verbindungsgänge in den benachbarten Gebäuden A und C sichergestellt. Ein durchgehender Mittelflur verbindet die beiden Gebäudeübergänge. Der Mittelflur ist im Erdgeschoss nicht durchgehend und in den Obergeschossen 1-3 an der Südseite schräg abgeschwenkt. Dadurch wurde die Errichtung eines ca. 2,50 m breiten Verbindungsbaukörpers zwischen Gebäude B und dem zeitlich nachfolgenden Gebäude C ermöglicht. In der Eingangsebene fehlt der Verbindungsbaukörper. Dadurch wird die Hofzufahrt von der Raiffeisenstraße ausgehend möglich.

In den Obergeschossen 1 bis 3 sind jeweils sechs Büros zwischen 17,5 und 26 m², Sanitärräume, eine Teeküche und ein Lager- bzw. Druckerraum platziert. Das 4. OG ist leicht abgestaffelt. Hier befinden sich drei Büros, ein 60 m² großer Besprechungsraum, eine Teeküche, ein Treppenaufgang aus dem 3. OG sowie ein Notausgang in Richtung Gebäude C.

Nutzungsperspektiven der Gebäude A und B

Die Raumstruktur der beiden Gebäude ist nicht reversibel, denn massive Flur- und Trennwände bilden die Auflager der Geschossdecken und gehören zum Tragsystem der Gebäude. Jede Grundrissveränderung bedeutet deshalb einen Eingriff in das Tragsystem und sollte möglichst vermieden werden.

Die Ausloberin beabsichtigt, die Grundstruktur beider Gebäude möglichst unverändert in den Gesamtkomplex zu integrieren. Diese Aussage gilt für das Erdgeschoss nur eingeschränkt. Hier werden konstruktiv plausible Aussagen zur Abbildung von Teilen des umfangreichen Neubaubedarfs auf EG-Niveau in den Bestandsgebäuden erwartet. Allerdings beträgt die Geschosshöhe im EG nur 3,07 m.

Abgesehen von erforderlichen grundrisslichen Anpassungen des Gebäudes A durch den voraussichtlichen Anschluss des Neubaus (siehe Kapitel 2.2), soll die vorhandene Zellenstruktur beider Gebäude in den Obergeschossen beibehalten werden. Wahrscheinlich erforderliche punktuelle Eingriffe für die Einrichtung zusätzlicher Besprechungsflächen in Gebäude B sind nicht Teil der wettbewerblichen Auseinandersetzung.

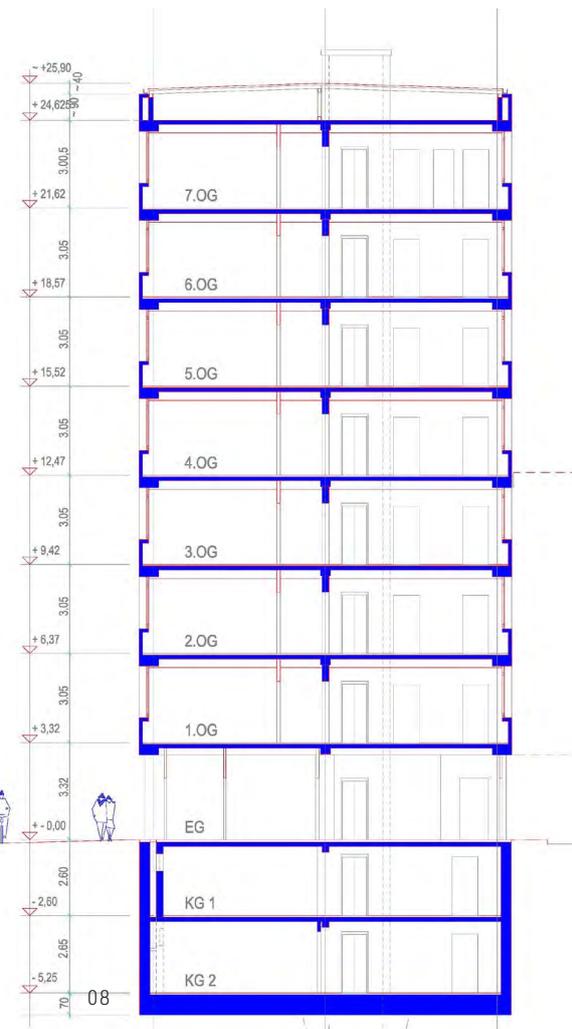
Beide Gebäude verfügen über eine eigenständige Wärmeversorgung mit Heizkesseln aus dem Jahr 2013.

Die Bestandsgebäude A+B sind bisher nicht im Denkmalkataster der Stadt Oldenburg erfasst. Gleichwohl ist größte Behutsamkeit bei den Umbaumaßnahmen erforderlich, denn die Denkmaleigenschaft kann auch dann vorliegen, wenn diese Eigenschaft noch nicht im Denkmalkataster deklariert wurde.



07 / Ansicht Gebäudeverbindung B/ C vom Innenhof; Quelle: ÖFFENTLICHE

08 / Schnitt Gebäude C; Quelle: ÖFFENTLICHE



Gebäude C

Das Gebäude C gründet ca. 6 m tief auf einer 70 cm mächtigen Bodenplatte. Zwei Untergeschosse mit 2,6 bzw. 2,65 m Geschosshöhe dienen als Archiv-, Lager- und Technikflächen. Die Obergeschosse springen gegenüber dem Erdgeschoss leicht hervor. Das Gebäude ist als Stahlbetonskelettkonstruktion realisiert. Die Steifigkeit wird maßgeblich durch den zentralen Gebäudekern und über die gesamte Gebäudehöhe reichende Außenwandscheiben hergestellt. Die vertikale Lastabtragung erfolgt durch den Kern, die Außenwandscheiben sowie eine Stützstruktur an den verglasten Gebäudeaußenkanten.

Das Mittelachsmaß der Obergeschosse beträgt 5,825 m, das Achsmaß in Längsrichtung beträgt 3,75 m.

Ein zentraler Erschließungs- und Versorgungskern umfasst Treppenraum, Aufzug, Sanitärflächen und Leitungsschächte. Der zentrale Mittelflur und die Raumparzellierung wird durch Leichtbauwände gebildet.

Das Erdgeschoss umfasst knapp 220 m² BGF, die sieben Obergeschosse jeweils rund 250 m² BGF. Die Gesamt BGF umfasst ca. 1.960 m² oberirdisch und ca. 500 m² BGF unterirdisch. Aktuell werden ca. 910 m² als Büroflächen für 119 Arbeitsplätze genutzt. Die Geschosshöhe beträgt 3,32 im EG und 3,05 m in den Obergeschossen.

Nutzungsperspektive für das Gebäude C

Die bestehende Fremdvermietung wird im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen aufgelöst. Die Gebäudestruktur ermöglicht eine vergleichsweise unkomplizierte grundrissliche Anpassung. Die Entfernung der aufwändigen Gründung würde bei einem vollständigen Gebäuderückbau erhebliche Kosten verursachen. Gleiches gilt für die erforderliche Baugrubensicherung und Wasserhaltung bei einem evtl. Ersatzbau. Davon abgesehen beträgt der Restwert des in den Rohbauzustand zurückversetzten Gebäudes – nach sehr konservativem Ansatz – mindestens 1,4 Mio. €.

Aus den genannten Gründen favorisiert die Ausloberin Erhalt und Integration des Gebäudekörpers C in das Gesamtkonzept, ohne diese zwingend für den Wettbewerb vorzuschreiben. Der Gebäudeerhalt schließt eine wirtschaftlich sinnvolle Erweiterung des Gebäudes innerhalb der bebaubaren Fläche nicht aus.

Eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes (Klassifizierung SB Hochhaus) jedoch zwingend ausgeschlossen. Der tragende und aussteifende Gebäudekern und die konstruktiv wirksamen Außenwände sollten beim Erhalt des Gebäudes nicht angefasst werden.



1.5 Städtebauliche Entwicklungen und prägende Gebäude in der Nachbarschaft

Das Neue Stadtmuseum

Die städtebaulich prägnanteste Entwicklung stellt das (geplante) Neue Stadtmuseum auf dem benachbarten Grundstück dar. Das neue Gebäude, entworfen von DN3N, aus Bremen mit Gruppe GME aus Bremen/Achim, schafft die räumlichen Voraussetzungen für die ambitionierte inhaltliche und konzeptionelle Neuausrichtung des Stadtmuseums Oldenburg.

Das Neue Stadtmuseum öffnet sich mit seinem Eingang in Richtung Lappan und damit auch in Richtung des Wettbewerbsgebietes. Zukünftig wird es im Foyer eine deutlich erweiterte gastronomisch genutzte Fläche geben, welches nicht nur den Besucherinnen und Besuchern des Stadtmuseums und des angebundenen, architektonisch und funktional jedoch eigenständigen, Horst-Janssen-Museums offensteht. Der Besuch des zum intimen und grünen Museums-hof orientierten Gästebereichs wird auch ohne Eintrittskarte möglich sein.

Das Museumsgebäude selbst bekleidet eine hellgraue Verblenderfassade mit unterschiedlichen Farbnuancen (bspw. „Wasserstrichziegel“), der sedimentartig vermauert werden soll.

„Der sich zum Lappan aufrichtende Baukörper schafft im Stadtraum eine große Präsenz am Eingang des Museumsforums. Das großzügig verglaste Foyer [...] stellt in überzeugender Weise die Eingangs- und Verbindungsfunktion für beide Museen her. Die unterschiedlichen architektonischen Formwelten vom Horst-Janssen-Museum auf der einen Seite und dem neuem Stadtmuseum auf der anderen Seite stehen sich gleichwertig und ergänzend gegenüber. Die neu gestaltete Schnittstelle zum Horst-Janssen-Museum verstärkt die typologische Eigenständigkeit beider Gebäude. Gleichzeitig nimmt der Neubau Bezug auf die Gliederungselemente des Bestands über die horizontalen Schichtungen des Ziegelmauerwerks“ (Auszug aus dem Preisgerichtsprotokoll vom 23.01.2019).

Der Abriss des Bestandsgebäudes ist für 2021, der Baubeginn des Neubaus für das Jahr 2022 vorgesehen. Der aktuelle Planungsstand ist dem Anhang 3 zu entnehmen.

Das Horst-Janssen-Museum

Das Horst-Janssen-Museum ist eng mit dem Oldenburger Unternehmer Claus Hüppe und seiner gleichnamigen Stiftung verbunden. Nach dem Erwerb einer umfassenden Sammlung früherer Arbeiten des aus Oldenburg stammenden Künstlers unterstützte er den Bau eines eigenen Museums zur Präsentation dieser - kontinuierlich ausgebauten Sammlung - wesentlich. Der Neubau - nach einem Entwurf des Hochbauamtes der Stadt Oldenburg - eröffnete im Jahr 2000 und ist eines der bekanntesten und prägnantesten Gebäude der Stadt. Die dynamische Konturierung des Straßenverlaufs und die gleichermaßen gelungene wie zurückhaltende Proportionierung stellt einen allgemein akzeptierten architektonischen Höhepunkt der nördlichen Innenstadt dar.

Das Horst-Janssen-Museum wird zukünftig über das Foyer des Neuen Stadtmuseums erschlossen.

09 / Vogelperspektive Neues stadtmuseum mit Baumassenstudie; Quelle: DN3N/ Gruppe GME

10 / Front des Neuen Stadtmuseums
Quelle: DN3N/ Gruppe GME

11 / Horst-Janssen-Museum
Quelle: BPW

12 / Hotelneubau, Sicht vom Lappan
Quelle: dpd Architektur



13 / Francksen Villa um 1900
Quelle: Stadtmuseum Oldenburg

14 / Jürgens'sche Villa
Quelle: BPW

15 / Gebäude R+V Versicherung; Quelle BPW

16 / Direktionsgebäude Staugraben 11;
Quelle: BPW

Hotelneubau an der Heiligengeiststraße

An der Kreuzung Am Stadttheater/ *Staulinie* entsteht zeitnah ein Hotelneubau aus zwei vier- bzw. sechsgeschossigen Gebäudekubaturen mit einem niedrigeren Zwischenbau. Der sechsgeschossige Gebäudekörper (mit Staffelgeschoss) besetzt dabei die Ecke zur Lappan-Kreuzung und stellt damit ein ausreichend kräftiges städtebauliches Pendant zum Neubau des Direktionsgebäudes der ÖFFENTLICHEN dar. Neben einem großen Gastronomiebereich im Erdgeschoss und ergänzenden Büronutzungen in den Obergeschossen belegen Hotelzimmer einen Großteil des Flächenprogramms. Auch dieses Gebäude wird in Anlehnung an die Material- und Farbsprache des Neuen Stadtmuseums eine helle und hochwertige Fassade erhalten. Nähere Informationen sind dem Anhang 4 zu entnehmen.

Historischen Villen in der Raiffeisenstraße

Eine Besonderheit des Museumsensembles sind die drei zugehörigen Stadtvillen, von denen zwei, die noch annähernd im Originalzustand erhaltene *Jürgens'sche* und die *Francksen Villa*, als Zeitzeugnisse großbürgerlichen Lebens an der Schwelle vom 19. In das 20. Jahrhundert von überregionaler denkmalpflegerischer Bedeutung sind.

Im Rahmen der Neukonzeption und der baulichen Umstrukturierung des Stadtmuseums sollen diese Villen wieder konsequenter in ihren historischen Bezugsrahmen gesetzt werden, was insbesondere durch die Wiederherstellung der historischen Vorgärten und Eingangssituationen erreicht werden wird. Die Präsenz der Villen mit ihren Vorgärten aus Blickrichtung Moslestraße soll zukünftig eindeutig gestärkt werden.

Ehemaliges Versicherungsgebäude der R&V

Der gegenüberliegende Gebäudekomplex an der Ecke Raiffeisenstraße/ Ecke Moslestraße wurde ursprünglich ebenfalls von einem Versicherungsunternehmen genutzt. Aktuell sind nur noch geringe Flächenanteile genutzt bzw. in relativ kleinen Einheiten fremdvermietet. Die rote Klinkerfassade des neugeschossigen Gebäudes wird durch verschiedene horizontale und vertikale Gliederungselemente rhythmisiert. Die schwarz eloxierte Fensterbänder und die hell abgesetzte Werkbetonstürze sind Ausdruck der Gestaltsprache der 1970er Jahre. Das Gebäude prägt das in weiten Teilen sehr urbane Bild des westlichen Bahnhofsviertels.

Bestehendes Direktionsgebäude der ÖFFENTLICHEN

Auf dem gegenüberliegenden Eckgrundstück steht das aktuelle Direktionsgebäude der ÖFFENTLICHEN. Architektur, Gestaltung, Materialwahl und Farbkonzept spiegeln innen und außen den Zeitgeist der ausgehenden 1970er Jahre. Die hell abgesetzten und an den Ecken abgerundeten Fluchtbalkone betonen im Zusammenspiel mit den durchgehenden, dunkel gehaltenen Fensterbänder die Horizontale und geben dem Gebäude - trotz einem Fensterflächenanteil von ca. 50 % „Gewicht“.

Das gegenüber dem Straßenniveau deutlich erhöhte EG sitzt auf einem Sockelgeschoss, welches vornehmlich Flächen für die Andienung, die PKW Abstellung und der Gebäudetechnik bereitstellt. Sockel- und erhöhtes Erdgeschoss belegen annähernd das gesamte Grundstück, während darüber unterschiedlich höhengestaffelte Gebäudeteile um einen zentralen Erschließungskern angeordnet sind. Auf dem Erschließungskern ruht ein überhöhtes Technikgeschoss.

Das Gebäude wird nach jetzigem Kenntnisstand zur Nachnutzung verkauft.

2 Allgemeine Planungsanforderungen

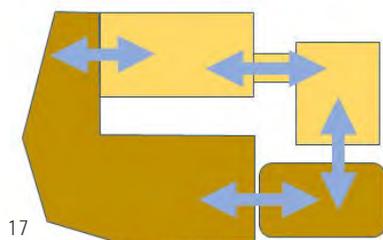
2.1 Einbeziehung des Gebäudebestandes auf dem Grundstück

Die ÖFFENTLICHE beabsichtigt, sämtliche zentralen Verwaltungseinheiten auf dem Wettbewerbsgrundstück räumlich zusammenzuführen. Dabei sind die drei Bestandsgebäude in unterschiedlicher Intensität in die Aufgabenstellung einzubeziehen:

Wie in Kapitel 1.4 dargestellt, gilt für die Gebäude A und B, dass sie im EG, sowie für eventuelle zusätzliche An- oder Verbindungen in die Wettbewerbsaufgabe einzubeziehen sind, ansonsten jedoch in Ihrer Grundrissstruktur erhalten bleiben.

Das Gebäude C steht im Wettbewerb prinzipiell zur planerischen Disposition. D.h. es kann vollständig mit einem Ersatzbau überplant werden, oder alternativ im Sinne einer Entkernung nur grundrisslich neu geordnet und dabei ggf. auch sinnvoll ergänzt bzw. erweitert werden. Wie in Kapitel 1.4 dargestellt, wird ein Ersatzbau jedoch bauinvestiv erheblich aufwändiger. Sollte trotzdem ein Ersatzbau vorgesehen werden, sind die Gründe für diese Entscheidung im Erläuterungsbericht und ggf. auch plangrafisch plausibel darzulegen.

Im Sinne einer möglichst flexiblen Nutzungsorganisation wird eine enge räumliche Vernetzung aller Baukörper untereinander angestrebt, d.h. es erscheint sinnvoll, auch in den Obergeschossen die Option eines „Rundlaufs“ anzubieten.



17 / Skizze Gebäudeverknüpfung; Quelle: BPW

18 / Plangebietsabgrenzung; Quelle: BPW auf Basis einer Plangrundlage der ÖFFENTLICHE

2.2 Städtebauliche Eingliederung

Maßstäblichkeit und Baumassenverteilung im Kontext

Das Wettbewerbsgebiet steht an der Schnittstelle zwischen der historischen Innenstadt und den eher kleinteiligen Strukturen beiderseits der Staulinie mit den deutlich großmaßstäblicheren Kubaturen entlang der Straßenverläufe Moslestraße und Am Stadtmuseum bis zum Pferdemarkt.

Vor diesem Hintergrund sollte die neue Direktion im Zusammenspiel mit dem benachbarten Museumsneubau den eindeutigen Raumabschluss der Lappankreuzung in östlicher Richtung bilden ohne durch einen zu massiven Auftritt den Kontext der Staulinie insgesamt zu negieren.

Der besondere Ort verlangt nach einer adäquaten architektonischen Haltung. Eine eindeutige Gliederung des neuen Gebäudevolumens über Höhen- und Tiefenversätze erscheint ratsam.

Im Hinblick auf die städtebauliche Volumenverteilung erscheinen Hochpunkte an der Ecke Mosle-/ Raiffeisenstraße, an der Ecke Moslestraße/ Am Stadtmuseum mit maximal 24 m Höhe angemessen. Zwischen diesen - möglichen - Hochpunkten sollten sich die Gebäudekörper merklich niedriger entwickeln. Um dem Neuen Stadtmuseum die adäquate Präsenz zu geben, erscheint im direkten Gebäudeanschluss in etwa die Bestandshöhe des Gebäudes A (ca. 15,80 m) angemessen.



Das Aufgreifen des im Kontext vorhandenen Kolonnadenthemas wird nicht ausgeschlossen, was auch Überkragungen in den öffentlichen Raum bis zu einer maximalen Tiefe von 2 m in Richtung Moslestraße nicht ausschließt. Sofern das Gebäude C zur Raiffeisenstraße hin erweitert werden soll, oder ein Ersatzneubau grenzständig zum Straßenraum der Raiffeisenstraße platziert wird, so sind die untersten beiden Geschossebenen soweit rückzuversetzen, dass der Blick zu den herrschaftlichen Villen weiterhin gewährleistet ist. So entsteht der gewünschte „Einfahrtstor“ Effekt aus dem Blickwinkel vom Bahnhof kommend, dennoch wird die Sicht auf die Villen ermöglicht.

Für Gebäude C an der Ecke Raiffeisenstraße ist von Seiten der Stadt eine städtebauliche Dominante in klarer Kubatur (bspw. als „angedockter“ Solitär in gestaltsprachlicher Entsprechung) denkbar, der die bestehende stadträumliche Struktur im Sinne eines „Tors“ zur Raiffeisenstraße weiterführt.

Im Sinne der intendierten Wiederherstellung der historischen Straßenraumgliederung der Raiffeisenstraße ist aus städtebaulicher und freiraumplanerischer Sicht die Herstellung eines begrünten Vorbereichs auf Höhe des Gebäudekörpers B wünschenswert.

Anschluss an das Stadtmuseum

Der zukünftige Museumsneubau unterschreitet die üblichen Abstandsregelungen zum Wettbewerbsgrundstück dieses Verfahrens. Damit verringert sich die natürliche Belichtung in einer ganzen Reihe von Büros in Gebäude A erheblich. Gleichzeitig besteht ein Konsens zwischen der Stadt Oldenburg und der Ausloberin, dass die neue Direktion und das Neue Stadtmuseum an dieser Stelle „nahtlos“ aneinandergrenzen sollen, d.h., dass bspw. das bestehende Fluchttreppenhaus bzw. das Gebäude A vom Vorplatz des Neuen Stadtmuseums aus nicht sichtbar sein sollten.

In der Konsequenz wird eine letztlich entwurfsabhängige Anzahl von Büroräumen in Gebäude A entfallen. Diese sind an anderer Stelle auf dem Plangebiet zu kompensieren und die freiwerdenden Bestandsflächen im Abgleich u.a. mit den Erfordernissen der Erschließung, Belichtung und Entfluchtung klug neu zu programmieren.

Das Stadtmuseum erhält eine Fassadenverkleidung aus einem hellgrauen Verblender in unterschiedlichen Farbnuancen, der sedimentartig verschiedenartig vermauert werden soll, u. a. in Form eines Lochmauerwerks und z. T. mit reliefartigen Streifen.

Die Materialität des Direktionsneubaus ist im Sinne eines gestalterischen Zusammenspiels hieraus zu entwickeln. Das Fassadenmaterial sollte ebenfalls eine helle Anmutung haben, wertig und durabel sein. Fassadengestaltung und -gliederung sollen die inneren Funktionen ablesbar machen und Transparenz schaffen, ohne dabei als reine „Glasarchitektur“ ausgeführt zu werden. Die flächige Verwendung von rotem Klinker oder bspw. Holz erscheinen dem Kontext bzw. dem Vorhaben unangemessen.

2.3 Gebäudecharakter und Gestaltsprache

Die neue Direktion soll das dargestellte Selbstverständnis der Ausloberin zum Ausdruck bringen und das Unternehmen an dem besonderen Standort adressieren. Der Neubau wird mit dem Anspruch konzipiert, für mehrere Generationen die ÖFFENTLICHE zu adressieren und funktional zu beheimaten.

Eine Platzierung des Haupteinganges in Richtung Moslestraße/Lappan scheint plausibel. Der gemeinsame Vorplatz zum Neuen Stadtmuseum im Straßenverlauf Am Stadtmuseum sollte ebenfalls einen öffentlichen bzw. offenen Charakter bekommen, entsprechend sollte der Neubau an dieser Stelle transparent auftreten. Die Lage des Foyers sowie die Positionierung und Wahrnehmbarkeit der öffentlich nutzbaren Gastronomieflächen sind dementsprechend zu bestimmen und auszuformulieren.

Die zwingend zu erhaltenden Gebäude A und B sowie das optional zu erhaltende Gebäude C sind zukünftig im Sinne eines wahrnehmbaren Ensembles gestaltungssprachlich zusammenzufassen. Für das Gebäude C bzw. einen Ersatzbau sind entsprechende Aussagen im Wettbewerb zu treffen. Im Hinblick auf die Gebäude A und B sollen eventuelle Anpassungsmaßnahmen an den Fassaden in der weiteren gemeinsamen Projektentwicklung erörtert werden.

In den Abstimmungsgesprächen mit der Stadt wurde gemeinsam formuliert, dass eine Bebauung angestrebt wird, welche als städtebauliche und architektonische Lösung kultivierte Ruhe mit eleganter Zurückhaltung verbindet. Die optische Erscheinung sollte keiner spektakulären modischen Architekturauffassung folgen, sondern eine an den spezifischen Ort angepasste ästhetische Gestaltung erhalten und eine „zeitlose Architektur“ verkörpern. Die Unternehmenskultur ist auf Wertbeständigkeit und Solidität angelegt. Dieser Anspruch sollte durch das äußere Erscheinungsbild gespiegelt werden.

Als Ergebnis einer Befragung von Führungskräften des Unternehmens zum künftigen Gebäudecharakter und zum Außenauftritt des neuen Direktionsgebäudes wurden die nachfolgenden Aussagen getätigt (vollständiges Stimmungsbild in Anlage 5):

Außenauftritt

- eher regional als international
- eher selbstbewusst als unauffällig
- eher schlicht/zurückhaltend als prächtig/repräsentativ
- tendenziell eher dynamisch als ruhig
- eher zeitlos als „zeitgeistig“/modisch
- tendenziell eher schlicht und zurückhaltend als repräsentativ/ aufwändig
- eher modern/aufgeschlossen als konventionell
- eher transparent/einladend als monolithisch/„zugeknöpft“
- eher ökologisch/nachhaltig als avantgardistisch/technologisch

unentschiedene Haltung zwischen:

- elegant und rationell
- solide/robust und leicht/luftig
- progressiv/mutig und konservativ

Innenraumcharakteristik:

- tendenziell eher schick als gemütlich
- eher freundlich/heiter als kontemplativ/streng
- eher vielfältig als ruhig
- tendenziell eher konventionell als extravagant
- tendenziell eher modern als zitierend/„vintage“
- tendenziell eher natürlich als artifiziell
- eher hell/transparent als behaglich/gemütlich
- unentschiedene Haltung zwischen:
 - edel/gediegen und schlicht/praktisch
 - modern/„stylish“ und zeitlos
 - großzügig/luxuriös und bescheiden/karg

2.4 Nachhaltigkeitsanforderungen

Die Ausloberin gehört nach Einführung der Energie-Auditierung nach EN 16247-1 zu den auditpflichtigen Unternehmen. Dabei wird die Entwicklung der Energiebilanz sowie die Umsetzung von Maßnahmen und künftiger Energieeinsparpotenziale bewertet.

Der Leitfaden des Bundes „Leitfaden Nachhaltiges Bauen, Zukunftsfähiges Planen, Bauen und Betreiben von Gebäuden“ kann zur Orientierung dienen. Ein Zertifizierungsverfahren (wie z.B. mit dem bei Bundesbauten verwendeten „Bewertungssystem für nachhaltiges Bauen, BNB“) soll nicht durchgeführt werden. Die ÖFFENTLICHE hat jedoch ein Interesse daran, dass die Ökobilanz seines Gebäudes während der Realisierung und im späteren Betrieb einen Vorbildcharakter haben wird.

Diese Ansprüche der Ausloberin gelten für alle Bauteile und Baustoffe, unabhängig davon ob sie der Gebäudetechnik oder den sichtbaren Oberflächen/ Gestaltungselementen zugeordnet werden und sollten auch die Rückbaubarkeit zum Ende des Lebenszyklus berücksichtigen. Ein eventueller bauinvestiver Mehraufwand muss dabei im rationalen Verhältnis zu langfristig generierten Kosteneinsparungen stehen.

So soll z.B. die Fassade aus Baustoffen zusammengesetzt sein, die ein Höchstmaß an Funktionserfüllung garantieren (sommerlichen u. winterlichen Wärmeschutz, Temperatenausgleich, Schallschutz, Brandschutz, Winddichtheit, Wartungsarmut, usw.) gleichzeitig aber auch aus langlebigen u. wartungsarmen, gut zu reinigenden Materialien/Oberflächen bestehen.

Es sollten zeitgemäße Antworten gefunden werden, die der komplexen Aufgabe gerecht werden:

- beim Flächenverbrauch/MA,
- beim winterlichen Wärmeschutz und sommerlichen Hitzeschutz,
- bei der nachhaltigen Wärmezeugung
- bei der gesamten Gebäudeenergiebilanz
- und der nachhaltigen Bewirtschaftung über den gesamten Lebenszyklus

Wenn möglich und gestalterisch vereinbar (Siehe Hinweis in Kapitel 3.6) sollten PV-Anlagen auf den Dächern angeordnet werden. Zur Umwandlung des Gleichstroms sind Technikflächen im Untergeschoss vorzuhalten, die ausreichend Platz bieten für die erforderlichen Wechselrichter, Pufferspeicher u. Mess-, Steuer- u. Regeltechnik usw.

2.5 Wirtschaftlichkeit

Grundsätzlich ist die Gesamtwirtschaftlichkeit im Lebenszyklus zu beachten. Daher spielen- neben den reinen Investitionskosten - auch Aspekte des Pflege- und Instandhaltungsaufwands sowie des späteren Um- und Rückbau- und Entsorgungsaufwands eine Rolle bei der Bewertung der Entwurfsqualität. Schon in der Vorplanung sollte deswegen eine weitgehende Verwendung von Normteilen ebenso Berücksichtigung finden wie bspw. der konstruktive Bauerschutz und die Vermeidung schwer recyclingfähiger Verbundmaterialien.

Gebäudeerschließung und Wartungserfordernisse haben sich Effizienzkriterien zu unterwerfen. Die Anzahl von Aufzügen ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Fest installierte Befahranlage zur Fassaden- oder Fensterreinigung sollten ebenso wenig erforderlich werden, wie der Einsatz mobiler Steiger.

Ein weiteres wichtiges Kriterium ist das Erreichen einer optimalen Flächenwirtschaftlichkeit. Im weiteren Planungsprozess werden deshalb innovative Lösungsvorschläge erwartet, die ein „intelligentes“ ressourcenschonendes Flächenkonzept hervorbringen und den Umfang an Gebäudetechnik auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert.

Die im Raumprogramm abgebildeten Flächen sind mit gemittelten Baukosten für die Kostengruppen 300 und 400 von 2.500 € netto (indiziert 2020, mit entsprechender Anpassung an die Baupreisentwicklung) umzusetzen. Die Ansteuerung dieses Kennwerts ist in den nachfolgenden Verhandlungsgesprächen zwischen Ausloberin und dem 1. Preisträger plausibel über eine Kostenschätzung in mindestens zweiter Gliederungsebene nachzuweisen, wobei auch die Aspekte der Flächeneffizienz und der Bewirtschaftungskosten in die Betrachtung einfließen werden.

Die sonstigen Nutzungsflächen, technische Funktions-, Verkehrs- und Konstruktionsflächen (KF) sind so zu dimensionieren, dass sie wirtschaftlich sind und alle gesetzlichen Regelungen und technischen Richtlinien eingehalten werden. Dementsprechend ist auf eine effiziente Auslegung des umbauten Raumvolumens (BRI) zu achten.

Das Wirksamwerden der Hochhausrichtlinie ist zwingend zu vermeiden.

3 Hochbauliche Vorgaben **3.1 Gebäudeerschließung**

Haupteingang und Nebeneingang, Foyer und Andienung

Die Gebäude sollen für den externen Personenstrom (Versicherungsnehmer, Besucher, Bewerber, externe Dienstleister usw.) primär durch eine zentrale Eingangssituation ebenerdig über die Grundstücksecke Moslestraße/Am Stadtmuseum erschlossen werden. Durch den Haupteingang gelangen die Personen in ein Foyer mit Empfangstresen, welches möglichst kurze Wege zu den einzelnen Flächen im Gebäude ermöglicht. Durch die Einbeziehung der Bestandsgebäude entsteht eine horizontale Verteilerebene, die die fußläufige und wettergeschützte Erschließung aller in den Grundstücksgrenzen zu errichtenden Gebäudeteilen ermöglicht. Durch diese Anordnung wird ein geschlossener und (wahrscheinlich) vollständig überbauter Innenhof entstehen.

Die unterschiedlichen Geschosshöhen der Bestandsgebäude und des Neubautraktes müssen in den jeweiligen Anschlussbereichen kompensiert werden. Hier bieten sich bspw. vertikale Erschließungselemente als Adapter zum Höhenausgleich an.

Das firmeninterne Sicherheitskonzept sieht vor, dass der Zugang in das Foyer sowie den Veranstaltungs-, Seminar- und Schulungsbereichen öffentlich und somit für jeden Besucher möglich sein soll. Vom Foyer aus sind alle weiteren Erschließungsmöglichkeiten für Inhaber von Zutrittsberechtigungen möglich. Bei der weiteren Gebäudeplanung sind sicherheitstechnische Aspekte für einen störungsfreien IT-Betrieb zu beachten.

Für die Mitarbeitenden ist außerdem ein Personeneingang von einer Nebenstraße (vorzugsweise von der Raiffeisenstraße) zu ermöglichen. Hier könnte zukünftig auch ein Standort für die Zeiterfassung verortet sein. Von diesem Eingang soll direkt ein vertikaler Erschließungskern erreicht werden, welcher in die Büroetagen führt. Der gesamte Gebäudekomplex wird grundsätzlich als Nichtrauchergebäude konzipiert. Für Raucher/Innen ist im Außenbereich, in einer nicht einsehbaren, untergeordneten Lage ein Raucherbereich auszuweisen.

Die Andienung des Gebäudes für Warenlieferungen und Posteingang ist ebenfalls aus Richtung Raiffeisenstraße zu organisieren. Als Bemessungsgröße für die Andienung dient ein zweiachsiger Leicht-LKW bis 7,5 Tonnen. Weiterhin sind drei Behinderteneinstellplätze sowie ein Stellplatz für einen Kleintransporter (Posttransport) mit Zufahrtsmöglichkeit von der Raiffeisenstraße vorzusehen.

Fahrradstellplätze

Oldenburg ist „Fahrradstadt“. Nicht nur bei guter Witterung werden traditionell ein Großteil der innerstädtischen Wege mit dem Rad zurückgelegt. Im Sinne einer stadtverträglichen Mobilitätsgestaltung, der Gesundheitsförderung und des Klimaschutzes möchte die Ausloberin dies ausdrücklich fördern, indem die Fahrradbenutzung u.a. durch deutlich über den üblichen Regelbedarf hinausgehende sichere und attraktiv zu benutzende Fahrradabstellanlagen gefördert wird.

Dabei ist zwischen Abstellanlagen der Mitarbeitenden einerseits und der Besucher/innen andererseits zu unterscheiden. Für erstere Zielgruppe ist eine Hauptzufahrt aus der Raiffeisenstraße vorzusehen, für letztere Anlehnbügel im unmittelbar im Bereich des Hauptzugangs an der Ecke Moslestraße/Am Stadtmuseum.

Ein Großteil der Fahrräder der Angestellten sollten überdacht, ggf. auch in dafür geeignete Räumlichkeiten, abgestellt werden können. Diese Räume brauchen keinen zwingenden Tageslichtbezug, sollten aber ein hohes Maß an Sicherheitsgefühl vermitteln und direkt aus dem Straßenraum anfahrbar sein. Fahrradrampen mit Steigungen von mehr als 10% Steigung sind nicht attraktiv zu benutzen; mehr als 15% Steigung sind ausgeschlossen. Fahrradaufzüge stellen aus betriebskostentechnischer Sicht und aus Gründen der Nutzerfreundlichkeit keine angemessene Lösung dar. Fahrradstellplätze im Außenbereich sind in der Typologie Anlehnbügel vorzusehen.

Insgesamt sollten mindestens 130 Fahrräder auf dem Plangrundstück abgestellt werden können, davon mindestens 10 % mit einem erhöhten Stellplatzbedarf (Lastenräder, Räder mit Anhänger).

Ohne die erforderliche Bewegungsfläche ist pro Rad eine Stellplatzfläche von 0,6 x 2,00 m auszuweisen. Pro Fahrrad mit erhöhtem Stellplatzbedarf ist eine Fläche von 1,00 x 3,00 m anzusetzen.

Vertikalerschließung

Die Anzahl und Position der Aufzüge richtet sich nach der Gebäudegeometrie und soll wirtschaftlich dimensioniert sein. Die Positionierung, Größe und Ausstattung der Treppenhäuser müssen den baurechtlichen Anforderungen entsprechen. Sie sollten derart gestaltet werden, dass sie eine fußläufige vertikale Erschließung fördern (ggf. Tageslichtbezug). Oberste Zielsetzung des Logistikkonzeptes ist eine staufreie Verteilung der Personenströme im Gebäude.

Für die Bewegung von Lasten (Küche, Aktenlager, Haustechnik usw.) ist eine vertikale Erschließung per Aufzug mit entsprechender Größe in alle Geschosse zu planen. Bei der Planung von Dachzentralen sind die Treppenhäuser bis auf die entsprechende Ebene zu führen.

Qualität der inneren Erschließung

An die Konzeption der inneren Verkehrswegeführung des Gebäudes werden u.a. folgende Anforderungen gestellt:

- die Verkehrswege sollen abwechslungsreich gestaltet sein, sodass sie als erlebnisreich empfunden und gerne benutzt werden
- die Haupteerschließungswege (Rettungswege) sollen – zumindest in Teilbereichen – Tageslichtbezug haben
- das Erschließungskonzept soll die spontane, persönliche Kommunikation der Mitarbeiter fördern
- auf den Büroetagen sollen dunkle Flure vermieden werden. Transparenz von Teilen der Flurwände und Türen soll für Tageslicht auf den Verkehrsflächen sorgen.

Rettungs-/ Fluchtwege und Brandschutz

Dem einzureichenden Entwurf muss ein schlüssiges und verständlich dargestelltes Brandschutzkonzept zugrunde liegen. Über die baurechtlichen Bestimmungen hinaus ist bei der Auswahl der Baumaterialien den „nichtbrennbaren“ Baustoffen der Verzug zu geben, um die Brandlast zu reduzieren. Der Brand- und Rauchgasausbreitung ist durch bauliche Maßnahmen zu begegnen. Als Brandversicherer ist die Ausloberin hier besonders verpflichtet.

Die Erfordernis kostenaufwändiger technischen Brandschutzes ist auch über die Art und Ausgestaltung notwendiger und nicht notwendiger Flure und Verkehrsflächen zu reduzieren. Bei gewählten Sonderlösungen (Galerien an mehrgeschossige Atrien) ist die Einhaltung der Bestimmungen und die Erreichung der Schutzziele plausibel zu machen.

Für Gebäudeteile in denen die Anleiterbarkeit nicht gewährleistet werden kann, ist der zweite Rettungsweg anderweitig nachzuweisen. Neben der Herstellung eines - klassischen - Konzepts zweiter getrennter baulicher Fluchtwege mit notwendigen Flurbereichen, kann alternativ und / oder ergänzend auch ein auf Brandabschnitten beruhendes Konzept vorgesehen werden.

Dabei darf ein Brandabschnitt nicht größer als 400 m² sein. Jeder Punkt innerhalb eines Brandabschnittes muss in maximal 30 m Luftlinie Zugang zum ersten Rettungsweg haben, der durch einen rauchsicheren Treppenraum, einen Ausgang ins Freie oder eine sichere Außentreppe gebildet wird.

Die technische Ausgestaltung von Sicherheitstreppenräumen ist in der späteren Genehmigungsphase zu klären. Für dieses Wettbewerbsverfahren gelten die entsprechenden Regelungen des Bauprüfdienst 05/2012 der Stadt Hamburg (S.31 ff.; Anlage 7), d.h. es sind auch außenliegende Sicherheitstreppenräume zulässig. Diese Treppenräume sind nicht über einen druckluftgespeisten Vorraum zu erreichen, sondern über offene, d.h. unmittelbar mit dem Außenraum in Verbindung stehende Gänge.

Barrierefreiheit und Orientierungssysteme

Der gesamte Neubaukomplex, einschließlich der Nahtstellen zwischen Bestandsgebäuden und Erweiterung und die zugehörigen Außenanlagen sind möglichst barrierearm unter Einhaltung der DIN 18040 zu planen. Mindestens der öffentlich zugängliche Gebäudebereich ist nach Maßgabe der DIN 18040-1 barrierefrei auszustatten. Die Anforderungen sind während der Ausführungsplanung – im Dialog mit der Bauaufsichtsbehörde – zu präzisieren.

Die Arbeitsstättenregeln (ASR) und das Regelwerk der DGUV sind zu beachten.

Die Lage u. die Dimensionierung u. Kennzeichnung der Fluchttreppenhäuser ergeben sich aus den baurechtlichen Vorschriften. Die Anordnung der notwendigen Flure u. sonstigen Rettungswege müssen eine schnelle Evakuierung der Gebäude ermöglichen.

Im Rahmen der Ausführungsplanung wird geprüft, ob ein EDV-gestütztes visuelles Leitsystem mit einer Gefahrenmeldeanlage gekoppelt wird, um im Evakuierungsfall als dynamische Fluchtwegsteuerung zu fungieren.

Weiter wird im Rahmen der Ausführungsplanung auch der Umfang der ergänzend notwendigen auditiv / taktilen Bedienelemente in Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber für behinderte Menschen festgelegt. Für mindestens drei Beschäftigte mit Mobilitätseinschränkungen müssen die Parkmöglichkeiten so gestaltet werden, dass ein barrierefreier Zugang zum Gebäude und zum (festen) Arbeitsplatz möglich ist.

3.2 Anforderungen Reversibilität und Flexibilität

Mit der Errichtung der neuen Büroräume im Neubau soll versucht werden, auf den Wandel der Büroarbeitswelt durch die Digitalisierung und anderer absehbaren Veränderungen (z.B. alternierende Heimarbeit, mobiles Arbeiten, etc.) zu reagieren.

Die zukünftigen Arbeitswelten der ÖFFENTLICHEN erfordern neben Einzelbüros, z.B. für Vorstände und Führungskräfte, auch Doppel- und Teambüros mit bis zu vier Arbeitsplätzen, sowie Flächen für kooperative Teamarbeit und einen optimierten Wissenstransfer. Diese Bereiche müssen dynamisch konfigurierbar sein. Sie erfordern in allen Bereichen des Neubaus mobile Komponenten, die spontan zu unterschiedlichen Arbeitslandschaften zusammengefügt werden können (sowohl die o.g. Zellenstruktur als auch offene Bürobereiche mit raumbildenden Elementen und flexibel einsetzbarem Mobiliar, einem sog. „Businessclub“).

Die zukünftige Bürostruktur erfordert insgesamt eine hohe Raumflexibilität und Reversibilität, um zukünftige Arbeitsformen und deren Anforderungen an die Raumstruktur abbilden zu können.

Im Idealfall sollten deshalb die Geschossflächen des Neubautraktes vollständig flexibel auf sich ändernde Arbeitswelt reagieren können. Tragstrukturen sind so anzuordnen, dass sie den Forderungen nach Flexibilität/Reversibilität nicht mehr als unbedingt notwendig entgegenstehen.

Grundsätzlich sollen auf allen Büroflächen des Neubaus jeweils unterschiedliche Büroorganisationskonzepte und Nutzungstypologien in verschiedenen Kombinationen realisiert werden können.

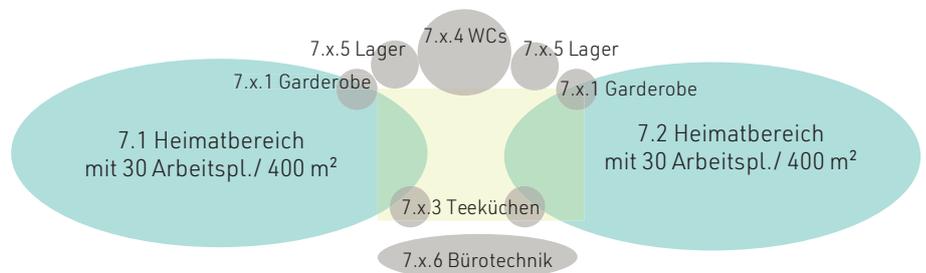
Dies bedingt eine spätere Auslegung der haustechnischen Planung und Konzepte, um aufwendige Umrüstungen zu vermeiden aber auch die Verwendung nichttragender Leichtbauwände als Raumabschluss.

3.3 Zuschnitt der Büroflächeneinheiten im Neubau

Da die Grundrisstruktur im Bestand teilweise nicht verändert werden kann, sollten die neu organisierten Büros im Neubau bzw. in Gebäude C unbedingt ergänzende strukturelle Qualitäten besitzen. Bei der Planung der Büroflächen im Neubau ist ein einheitliches Planungsraster zugrunde zu legen. Im Architektenwettbewerb sind in Teilen der Grundrisse (zunächst) Zellenstrukturen mit Büroachsen abzubilden. In anderen Grundrissbereichen sind flexible Büroformen darzustellen, welche die mögliche Offenheit und Transparenz veranschaulichen soll. Die Positionierung u. Abmessungen der vertikalen Stützglieder sind an diesen Anspruch anzupassen.

Um die Flexibilität für offenere Bürokonzepte zu erhalten, ist die erforderliche Gebäudetiefe entsprechend zu bemessen. Zudem sollte für zukünftige Bürokonzepte sichergestellt sein, dass die jeweiligen Geschossflächen in kleinere Büroflächeneinheiten mit ca. 400 m²/ 30 Arbeitsplätzen gegliedert werden können. Diese Flächen müssen als „Heimatbereiche“ der organisatorischen Einheiten grundsätzlich frei von Durchgangsverkehr sein, d.h. sie sollen nicht als Durchgangszone zur Erschließung anderer Einheiten dienen.

Die Größen dieser Teilflächen und deren Zuordnung zu den Erschließungselementen müssen im Einklang mit den baurechtlichen Vorgaben der NBauO stehen.



19 / funktionsräumliche Clusterung
Büroflächeneinheiten; Quelle: BPW

3.4 Arbeitsplatz- und Raumqualität

Die Motivation und Zufriedenheit der Mitarbeitenden ist die Grundlage des Erfolgs der ÖFFENTLICHEN. Der Ausloberin ist daran gelegen, jeder Mitarbeiterin und jedem Mitarbeiter ein möglichst optimal an die jeweiligen Anforderungen und Aufgaben angepasstes Arbeitsumfeld zur Verfügung zu stellen. Vor dem Hintergrund des zukünftig ansteigenden Anteils der Arbeitserledigung im Homeoffice, bekommt der kollegiale Austausch während der Präsenz in der Unternehmenszentrale immer größere Bedeutung. Die Bürolandschaften müssen ein hohes Maß an differenzierten Raum- und Aufenthaltsqualitäten aufweisen. Der ÖFFENTLICHEN ist dabei sehr an einer möglichst gleichwertigen Arbeitsplatzqualität gelegen, was - für die unterschiedlichen Abteilungen mit unterschiedlichen Anforderungen und Aufgaben - auch unterschiedliche Grundrissstrukturen erfordert.

Dies gilt auch für die Arbeitsplätze in Sonderflächen (z.B. in der Poststelle).

Raumklima

Ein behagliches Raumklima ist für das Wohlbefinden der Beschäftigten und zur Erhaltung der Gesundheit von entscheidender Bedeutung. Das Problem: eine objektive Übereinstimmung beim Behaglichkeitsempfinden verschiedener Menschen gibt es nicht. Aber die Akzeptanz des Raumklimas kann erhöht werden, wenn der Beschäftigte selbst ein vereinbartes Spektrum an Einfluss auf dessen Gestaltung hat. Hierzu gehören individuelle Einflussmöglichkeiten auf die Beleuchtung, die Belichtung und den Sonnen- u. Blendschutz, auf die Raumtemperatur, die Raumfeuchtigkeit und auf die Luftwechselrate mit deren Strömungserscheinungen.

Grundsätzlich sollen alle Fenster offenbar sein. Zusätzlich soll es ein Be- und Entlüftungssystem geben, welches die Mindestwerte für Luftwechselraten gem. der ArbSt VO realisiert. Dieses gilt ebenso für die Bereiche in den Untergeschossen.

Die aktuelle COVID 19-Pandemie erfordert ein neues Nachdenken über zeitgemäße Lösungen zum Thema: „Lüftungstechnische Auswirkungen auf Gebäude“. In der weiteren Planung und im Betrieb müssen kluge Lüftungskonzepte erarbeitet und Betriebsanweisungen für einen bedarfsgerechten Betrieb unter Pandemiebedingungen formuliert werden. Aktuell fehlen diese Konzepte. Tendenziell lassen sich jedoch mögliche Lösungsansätze erkennen, welche die RLT um das Prinzip: „bedarfsgerechter und nutzergesteuerten Luftaustausch in kürzester Zeit“ ergänzt, um die Viruslast in den Räumen zu mindern. Diesem „Verdünnungsprinzip“ müssen, alle betriebstechnischen Anlagenkonzepte folgen. Die Fassadenkonstruktion muss darauf ebenso reagieren wie die Lüftungstechnik und die Fensterkonstruktion. Konkret erscheinen bspw. neben dem nächtlichen Luftaustausch über Nachtlüftungsklappen unbedingt auch die Ermöglichung unkomplizierter Stoß- und Querlüftung während der Arbeitszeiten verfolgenswert.

Unter dem Blickwinkel der Nachhaltigkeit sollte ein möglichst „temperaturstabiles“ Gebäude konzipiert werden. Maßnahmen wie die thermische Bauteilaktivierung (Betonkernaktivierung) sollten dazu gehören.

Über die erforderlichen Wärmerückgewinnungssysteme wird im Nachgang zu diskutieren sein.

Das Ziel soll sein, dass für alle AP ähnliche raumklimatische Bedingungen gelten sollen. Die Grenzen der technischen Machbarkeit ergeben sich aus den baulichen Gegebenheiten der Bestandsgebäude

Raumakustik

Im Abgleich mit der VDI 2569 in der Fassung vom Oktober 2019 sollten die erwartbaren mittleren Nachhallzeiten (T_{SOLL}) in den Büro- und Schulungsräumen - unabhängig von der Anzahl der Personen im Raum - und in Abhängigkeit von der Raumgröße im Frequenzbereich zwischen 250 und 4.000 Hz 0,4 bis 0,6 sec möglichst nicht überschreiten.

Da nachträgliche raumakustische Maßnahmen umso aufwändiger sind, je weniger die Minimierung von Grundlautstärke und Nachhallzeiten schon bei der Grundkonzeption von Raumzuschnitten und -proportionen, Materialverwendung etc. berücksichtigt wurden, werden hierzu Aussagen erwartet.

Die Fassadenkonstruktion und die Verglasung haben der hohen Lärmbelastung aus den hochfrequentierten Straßenräumen Moslestraße und Am Stadtmuseum Rechnung zu tragen.

Regelwerke

Die Arbeitsräume sind den ergonomischen Anforderungen entsprechend zu planen. Selbstverständlich sind bei der Planung die entsprechenden Richtlinien und Normen in ihrer jeweils neuesten Fassung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für:

- die Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV),
- die Technischen Regeln für Arbeitsstätten/ Arbeitsstättenrichtlinien (ASR),
- insbesondere die Technischen Regelungen über Raumabmessungen u. Bewegungsflächen ASR A1.2.
- die Sicherheitsregeln der Verwaltungsberufsgenossenschaft für Büro- und Bildschirmarbeitsplätze BGI 650, die DIN 4543-1,
- sowie das Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) vom 21.08.1996, Stand 31.08.2015 und
- die Bildschirmarbeitsverordnung (BildscharbV), in Kraft getreten am 20.12.1996,
- die Regelwerke der DGUV (Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung)

3.5 Fassaden

Die Fassaden sind im Rahmen des Gebotes der Wirtschaftlichkeit und der energetischen Erfordernisse frei zu bestimmen. Die Materialwahl ist im Abgleich mit der Umgebung und insbesondere mit dem vorgeschlagenen Materialkanon des Neuen Stadtmuseums zu treffen. Von Seiten der Ausloberin werden mineralische Außenflächen bevorzugt. Siehe auch Hinweise unter 2.4.

Bei der Fassadenplanung sollte die Durabilität und die leichte Reinigung des verwendeten Materials bedacht werden. WDVS dürften, mindestens in den Erdgeschossen und im Bereich ggf. außenliegender Rettungswege, als ungeeignet gelten und entsprechen aus Sicht der Ausloberin auch ansonsten nur schwerlich den formulierten Nachhaltigkeitsanforderungen.

Es ist ein außenliegender Sonnenschutz vorzusehen. Dieser soll nur außerhalb der regulären Arbeitszeiten zentral gesteuert werden, ansonsten sollen Mitarbeitende eine individuelle Steuerbarkeit des Sonnenschutzes vornehmen können. Die Art des Sonnenschutzes ist noch festzulegen, in die Fassade integrierte Lösungen erscheinen aus gestalterischen Gründen sinnvoll. Der erdgeschossige Sonnenschutz ist mit dem erforderlichen Vandalismusschutz an diesem belebten städtischen Standort in Einklang zu bringen. Zusätzlich soll es einen innenliegenden Blendschutz geben. Dieser wird im Rahmen der Innenausstattungsplanung festgelegt.

Im Rahmen der der Fassadenplanung sind Vorschläge zur Platzierung und Dimensionierung etwaigen Werbeanlagen (Schriftzug ÖFFENTLICHE UND Logo) zu erarbeiten.

Die der Straße zuwandten Verglasungen im Erdgeschoss sollen in der weiteren Ausführungsplanung einwurfhemmend ausgeführt werden, um eine gesteigerte Sicherheit in der Verriegelung zu gewährleisten.

3.6 Dachflächen

Die Dachkonstruktion ist frei zu wählen. Die Dachneigung sollte mindestens 5% betragen. Im Sinne des sommerlichen Hitzeschutzes und der verzögerten Niederschlagswassereinspeisung steht die Ausloberin extensiven Dachbegrünungen aufgeschlossen gegenüber. Sofern bei Staffelgeschossen Teile der darunterliegenden Dachflächen als Dachterrasse nutzbar gemacht werden sollen, ist eine plausible Höhenabwicklung OK FF/ zu begehbaren Dachoberfläche im Schnitt darzustellen.

Solarenergetisch wirksame Module sind entweder in die Gebäudeoberflächen zu integrieren, oder so zu dimensionieren und zu positionieren, dass sie aus dem öffentlichen Raum nicht sichtbar sind. Gleiches gilt für Lüftungs- und climatechnische oder sonstige gebäudetechnische Anlagen. Aufgehende Fahrstuhlschächte sind im Schnitt und in den Ansichten plausibel einzutragen.

3.7 Raumprogramm

Zusammenfassung des Flächenprogramms

Aktuell weisen die drei Gebäude A, B und C eine gesamte nutzbare Fläche (Verkehrs- und Technikfläche) von 4.841 m², davon 4.202 m² oberirdisch auf. In Abhängigkeit des Entwurfes wird sich diese Fläche- bzw. die Flächenzuordnung verändern. Ohne den entwurfsabhängigen Flächenverlust ergibt sich ein rechnerischer Neubaubedarf von ca. 6.400 m² Nutzfläche.

Davon entfallen als Richtgrößen:

- ca. 2.900 m² auf zusätzliche Büroflächen und Besprechungsräume
- ca. 300 m² auf das Foyer und das Kundencenter
- ca. 630 m² auf die gastronomische Fläche, inkl. Produktionsküche
- ca. 700 m² auf den Schulungsbereich
- ca. 375 m² auf den Vorstandsbereich und ca. 50 m² auf den Personalrat
- ca. 700 m² auf Gebäudebetriebsflächen, Poststelle und Sozialräume
- ca. 800 m² auf zusätzliche Lagerflächen

Entwurfsbedingte Flächenverluste in den Gebäuden A und B sind zusätzlich auszugleichen!

Zusätzliche Flächenbedarfe entstehen in Abhängigkeit des Konzepts für die erforderliche Gebäudetechnik und für Verkehrsflächen

Das vollständige Raumprogramm und ein ausführliches Funktions- und Flächenprogramm sind der Anlage 5 zu entnehmen.

Es ist davon auszugehen, dass die auf dem Wettbewerbsgrundstück mögliche Bauvolumetrie über den im Raumprogramm abgebildeten Bedarf der Ausloberin hinaus geht. In diesem Fall sollten diese ergänzenden (Büro-) Flächen so organisiert werden, dass sie im Sinne einer Vermietung an externe Nutzer vollständig autark von den funktionsräumlichen Zusammenhängen der ÖFFENTLICHEN bewirtschaftet werden können. Konkret bedeutet dies insbesondere eine getrennte interne Erschließung, wobei eventuelle reine Fluchttreppenhäuser gemeinsam genutzt werden könnten.

Ergänzende Hinweise zur Flächenausweisung für die Fremdvermietung

Der neue Gebäudekomplex sollte möglichst - teilweise - drittverwendungsfähig sein. Die Bestandsgebäude „A“ u. „B“ sollten weiterhin autark erschlossen und zu bewirtschaften sein. Die Gebäudeteile A und B sind bereits mit ihrem zentralen Treppenraumkern und einer entsprechenden Zutrittssicherung je Etage für die Drittverwendung ausgestattet.

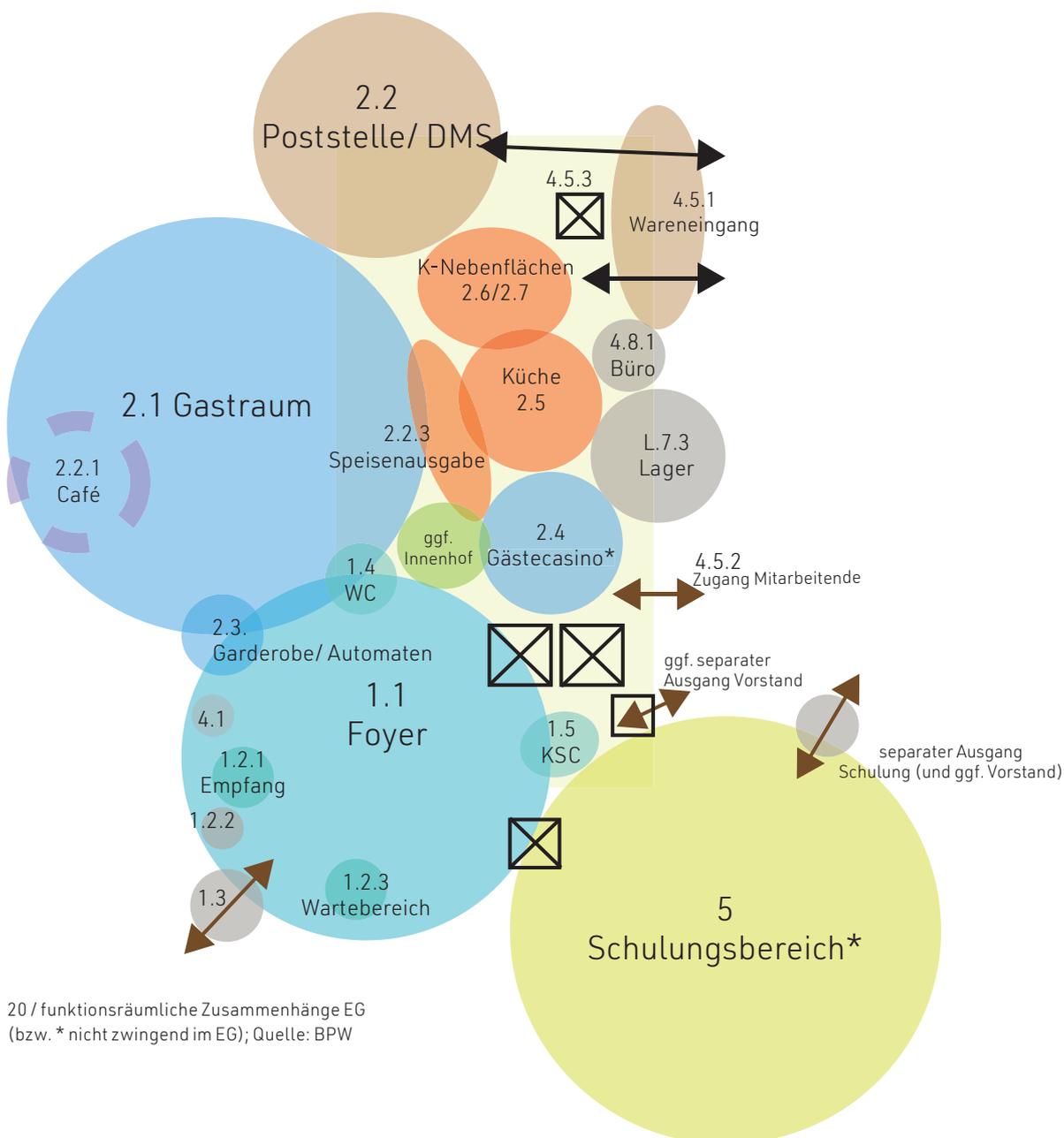
Gebäude C hat aktuell nur einen Gebäudezugang mit Zutrittssicherung. Im Inneren gibt es keine weiteren Zutrittsbeschränkungen. In der weiteren Planung ist eine Gebäudeerschließung vorzusehen, die eine Unterbringung mehrerer autarker Nutzer ermöglicht. Dieser Anspruch ist auch auf Ebene der TGA Planung zu berücksichtigen.

Der zu konzipierende Neubau sollte so geplant werden, dass die Bürogeschosse in kleinere autarke Einheiten unterteilbar sind. Jede dargestellte Büroeinheit muss separat von einem Gebäudekern aus erschließbar sein.

Alle erforderlichen Infrastrukturräume (WCs, IT-Etagenverteilterräume) einer Büroeinheiten sollten vorzugsweise einzeln nachgewiesen werden, bzw. nachträglich ohne großen Aufwand darstellbar sein. Die Kernbereiche müssen deshalb so geplant werden, dass derartige Infrastrukturräume im Bedarfsfalle auch nachgerüstet werden können. Dieser Anspruch ist im Rahmen der Vorplanung nachzuweisen.

3.8 Übersicht der raumfunktionalen Zusammenhänge

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht zu den raumfunktionalen Zusammenhängen der vorzugsweise im EG unterzubringenden Nutzungen. Weitere Hinweise zu den Funktionszusammenhängen sind der Anlage 2 zu entnehmen.



20 / funktionsräumliche Zusammenhänge EG (bzw. * nicht zwingend im EG); Quelle: BPW

3.9 Ergänzende Ausführungsvorgaben zum Raumprogramm

Foyer

Über einen Windfang gelangen Besuchende in das Foyer auf der zentralen Erschließungsebene.

Beim Betreten des Gebäudes ist die ungehinderte Sichtbeziehung zu einem ständig besetzten Empfang zwingend notwendig. Der Empfangstresen bietet Platz für zwei dauerhaft nutzbare Arbeitsplätze und ist offen im Foyer anzuordnen. Der Empfangstresen ist eine „Ständig besetzte Stelle (SBS)“ und muss allen diesbezüglichen Anforderungen entsprechen. Die Arbeitsplätze am Empfang sind von Zugluft freizuhalten.

Nebst dem Empfang ist ein Wartebereich mit ca. sechs Sitzplätzen im Foyer zu verorten (die Anzahl kann je nach gewähltem Mobiliar bei Bedarf variieren). Außerdem dient das Foyer repräsentativen Zwecken, z.B. Empfängen und soll auch als Ausstellungsfläche (z.B. für Kunst) fungieren.

Alle internen Verkehrswege werden im Foyerbereich gebündelt (Ausnahme: Personal-Nebeneingang Raiffeisenstraße und Fremdvermietungsflächen). Der Zutritt zum Gebäude sowie der Empfangs- und Foyerbereich sind barrierefrei zu gestalten.

Für das Foyer und die angrenzenden repräsentativen Flächen gelten keine erhöhte Sicherheitseinstufungen und Besucher können sich in diesen Flächen frei bewegen. Erst nach dem Verlassen dieses „halböffentlichen“ Bereiches gibt es eine Zutrittsbarriere/-kontrolle. Dies geschieht mittels Kartenlesegeräts an den Türen zu den Sonderflächen, Erschließungskernen und Aufzügen.

Die lichte Raumhöhe muss - gemäß der erwünschten Charakteristik - mindestens 3,50 m betragen. Einer angenehmen Raumakustik ist besondere Beachtung zu schenken.

Hinter dem Empfang ist ein Raum (ca. 6 m²) für die Haustechnik (BMA + haustechnische Steuerung) vorzusehen. Vom Foyerbereich zugänglich sollte der Medizinische Notfallraum angeordnet werden.

Weiter muss vom Foyerbereich eine Toilettenanlage erreichbar sein, die auch von den Gästen des Gastraumes aufgesucht werden kann.

Kundenservicecenter

Unmittelbar vom Foyer erreichbar ist ein Kundenservice-Bereich. In diesem Bereich werden Kunden beraten und betreut. Der Bereich soll verhindern, dass Kunden, die Beratung und/oder Betreuung benötigen, den gesicherten Bürobereich betreten. Es gilt der Grundsatz: Der Mitarbeiter kommt zum Kunden.

Der Bereich besteht aus 2 Räumen á 22 qm mit Tageslicht für die Beratungsplätze und 4 kleine Besprechungsräume á 13 qm. Diese Besprechungsräume werden nur temporär genutzt u. benötigen keinen Tageslichtbezug. Die Räume sollten untereinander mit Türen verbunden sein, sodass in „kritischen Situationen“ für die Beschäftigten eine zweite Fluchttür zur Verfügung steht. Bei verlässlicher akustischer Abkopplung ist visuelle Transparenz bspw. zu den Bewegungsflächen ebenfalls sinnvoll.

Mitarbeitercafé

Das Café soll ein integraler Bestandteil des Gastraumes sein und während der regulären Dienstzeiten der Öffentlichen Versicherung Oldenburg geöffnet werden können. Eine transparente Abtrennung ermöglicht dennoch eine repräsentative Wahrnehmung der Öffentlichen Versicherung Oldenburg für Besucher des Cafés.

Der Cafébereich innerhalb des vorbeschriebenen Gastraumes soll mit einem Ausgabebetresen ausgestattet sein und Platz für 25 bis 30 Sitzmöglichkeiten bieten. Die Gestaltung u. Möblierung (ggfls. Hocker) soll sich von dem übrigen Bereich unterscheiden. Ein Tageslichtbezug ist anzustreben.

Am Ausgabebereich des Cafés erhalten Besucher Warm- und Kaltgetränke (ergänzt durch einen Barista-Automat) sowie diverse Backwaren und kleinere Warm Speisen. Das Essensangebot wird in der Kochküche und nicht im Café hergestellt. Im Ausgabebereich sind Wasseranschlüsse vorzusehen.

Für die Lagerung von Verpflegungsartikeln sowie für Geschirr und Verpackungen ist ein kleines Lager vorzuhalten, welches keinen Tageslichtbezug benötigt.

Der Betrieb des Cafés wird voraussichtlich durch einen externen Dienstleister gewährleistet.

Gastronomie

Die Ausloberin hat sich entschieden, ihr langjährig bestehendes Angebot einer öffentlich nutzbaren Betriebsgastronomie fortzuführen. Entsprechend intuitiv muss die Wegeführung vom und zur Gastronomie sein.

Der Gastraum soll ein inkludiertes Café enthalten, welches sich bei Bedarf zum Foyer öffnen lässt. Diese Anordnung bedarf ein hohes Maß an kreativer Planung.

Der Gastraum ist durch eine unterschiedliche Möblierung so zu zonieren, sodass der typische „Kantinencharakter“ vermieden wird. Die Selbstbewirtung im Gastraum erfolgt durch die Essensentgegennahme / Eigenentnahme an der Essensausgabe. Insgesamt sollen im Gastraum 86 Sitzplätze an Tischen für den regulären Tagesbetrieb vorgehalten werden.

Für Sonderveranstaltung – die 2-3-mal im Jahr stattfinden – ist eine höhere Belegungsdichte erforderlich. Es ist ein Möblierungsvorschlag zu erarbeiten, der im Raumgefüge Foyer/ Café und Gastraum maximal 130 Essensteilnehmer an Tischen vorsieht. Darüber hinaus ist ein Möblierungsvorschlag für Vortragsveranstaltungen zu erarbeiten, der eine Reihenbestuhlung für maximal 199 Personen (ohne Tische) zulässt.

Die Essensausgabe erfolgt im Alltag an mehreren Stationen. Warme Speisen werden durch eine direkte Anbindung an die Küche von einem optisch anregend gestaltetem Ausgabebetresen verteilt. Der Ausgabebetresen soll 2-3 Warm Speisen anbieten. Zudem soll es eine freistehende Salatbar geben. Ggf. kann die Anbindung an die Küche transparent gestaltet werden, sodass „Show-cooking“ möglich wäre. Die detaillierte Ausgestaltung der Essensausgabe sowie des Küchenbereichs ist im Rahmen der späteren Küchenplanung genauer zu betrachten.

Die Geschirrrückgabe erfolgt durch den Essensteilnehmer mit Tablets und Geschirrwagen. Die Positionierung der Geschirrwagen muss einerseits leicht auffindbar sein, soll sich aber optisch nicht aufdrängen.

Die Geschirrwagen werden durch das Küchenpersonal in die Spülküche des Mitarbeiterrestaurants gebracht. Auf eine kreuzungsarme Wegeführung ist zu achten. Es ist darauf zu achten, dass ein reibungsloser Prozess ermöglicht wird, welcher den Betrieb des Mitarbeiterrestaurants und des Cafés nicht beeinträchtigt. Außerdem ist darauf zu achten, dass der Geschirrwagen nicht durch das repräsentative Foyer transportiert werden muss.

Dem Gastraum wird ein kleiner Vorraum vorgelagert. Dort ist ein Garderobebereich vorzusehen.

Außerdem sollte hier die Aufstellung von Automaten mit Getränken und Snacks möglich sein, um außerhalb der Öffnungszeiten des Bistros die Versorgung sicherzustellen. Auch sollen hier Stellflächen für Automaten zur Aufladung von Guthaben auf Mitarbeiterkarten vorgesehen werden. Somit wäre ein bargeldloser Betrieb im Gastraum möglich. Der Vorraum benötigt keinen Tageslichtbezug und kann auch als offener Durchgangsraum abgebildet werden.

Das Foyer und der Gastraum sollen bei Empfängen oder großen Veranstaltungen einfach zu einem gemeinsamen Raumgefüge zusammenschaltbar sein.

Transparente Flächen und ein Tageslichtbezug sollen im Vordergrund der Gestaltung stehen.

Die lichte Raumhöhe im Gastronomiebereich sollte mind. 3,5 m betragen.

Es wäre ideal, wenn angrenzend an den Gastraum ein (nicht überdachter) Außenbereich in einem Atrium eingerichtet werden kann. Dort sollten (nur wenig einsehbare) Sitzplätze mit flexibel aufstellbarem Mobiliar realisiert werden können. Der Außenbereich ist vorzugsweise im neuen Innenhof anzuordnen, sodass dieser nicht von den Hauptverkehrsstraßen einsehbar ist. Ein eventuelles Begrünungskonzept ist in einer späteren Bearbeitungsphase zu erarbeiten.

Der Betrieb des Gastraumes wird voraussichtlich durch einen externen Dienstleister gewährleistet.

Gästecasino

Für die Bewirtung von externen Gästen oder für Mitarbeitende zu besonderen Anlässen (ca. 30 Pers.) ist ein separater Raum vorzusehen, welcher einen direkten Anschluss an den Küchenbereich hat, sodass aus diesem heraus bewirtet werden kann. Im Gästecasino ist die Bewirtung durch Personal vorgesehen. Auch dieser Bereich ist nicht für die Öffentlichkeit vorgesehen.

Ein Teil des Gästecasinos soll für kleinere Gruppen als „kleiner Speisesaal“ fungieren. Das Gästecasino sollte nach Möglichkeit unmittelbar an das Foyer angebunden sein und über einen kleinen Garderobebereich verfügen.

alternative Verortung:

Sollte dieser Bereich aus Platzgründen nicht im Erdgeschoss unterzubringen sein, ist ein alternativer Standort in den Obergeschossen vorzuschlagen. Die Nähe zum Schulungs- und Konferenzbereich oder zum Vorstandsbereich erscheint dabei am geeignetsten zu sein.

Vorstandsbereich

Für den Vorstand, bestehend aus drei Vorstandsmitgliedern, sowie angegliedertem Sekretariat ist ein separater Bereich zu planen. Für die Sekretariate ist ein Team Büro als zentraler Anlaufpunkt des Bereichs vorzusehen.

Im Vorstandsbereich sind drei Vorstandsbüros, sowie die zwei Besprechungsräume zu verorten. Nahe den Besprechungsräumen ist ein repräsentativer Wartebereich mit sechs Sitzgelegenheiten vorzusehen. Dieser kann in einer offenen Nische oder als abgetrennter Raum dargestellt werden.

Während der kleine Besprechungsraum (30 qm) eher dem Arbeitsalltag dient, ist der große Besprechungsraum (110 qm) für die wiederkehrende Gremienarbeit (Aufsichtsratssitzungen bis 35 Personen usw.) gedacht. Die lichte Raumhöhe der Besprechungsräume sollte mindestens 3,5 m betragen. Für Gremiengrößen > 35 Pers. stehen im Schulungs- u. Konferenzbereich weitere u. größere Tagungsflächen zur Verfügung.

Die Bewirtung des Vorstandsbereichs ist durch eine der aufgeführten Teeküchen mit Aufenthaltscharakter sicherzustellen. Wartebereich und Teeküche können als Gesamtkonzept dargestellt werden. Außerdem ist ein Lagerraum für Präsente etc. und einen Sanitärbereich mit erweiterten Vorräumen vorzusehen. Diese Räume benötigen keinen Tageslichtbezug.

Eine separate Zugangsmöglichkeit (ohne Durchquerung des Foyers) des Vorstandsbereichs ist wünschenswert. Eine Doppelnutzung mit dem Nebenausgang des Schulungsbereichs (s.u.) ist dabei möglich.

Teeküchen

Die vorhandenen Teeküchen im Gebäude B liegen sehr zentral für die Nutzer der Bestandsgebäude. Mit 12,3 m² Grundfläche sind sie hinreichend groß, um auch als Kommunikationsort zu dienen. Im Gebäude C gibt es eine „Mini-Teeküche“, im Gebäudekern, die als dezentrale TK beibehalten werden sollte.

Im Neubau sollten je Etage eine Teeküche von ca. 20 m² eingerichtet werden, die zur informellen Kommunikation geeignet ist und Aufenthaltscharakter hat. Sofern Teile einer Etage auch zur Fremdvermietung vorgesehen sind, ist der zusätzliche Bedarf entsprechend darzustellen.

Büroflächen

Zur Bürofläche zählt sowohl die direkte Fläche am und um den Arbeitsplatz als auch die direkten Zuwegungen zum Arbeitsplatz (Binnenverkehrswege) und sonstige Bewegungsflächen innerhalb der Heimatbereiche (siehe Kapitel 3.3). Der Gesamtbedarf der Büroflächen ergibt sich aus dem errechneten Grundbedarf von 254 Arbeitsplätzen auf dem Wettbewerbsgebiet und den - größtenteils entwurfsabhängigen - Arbeitsplatzverlusten in den Gebäuden A und B.

Im Regelgeschossgrundriss von A und B ist die Grundstruktur der Grundrisse beizubehalten. Änderungen der Flächenzuweisungen ergeben sich entwurfsbedingt bzw. durch die zukünftig sich verschlechternde Belichtungssituation der dem Stadtmuseum zugewandten Büroräume in Gebäude A sowie der Umwandlung von acht Büroarbeitsplätzen in Gebäude B zu vier Besprechungsräumen.

Um die Varianz der Unterbringungsmöglichkeit zu erweitern, sollen die Arbeitsplätze im Neubau und in Gebäude C vorwiegend in einem offenen, transparent gestalteten Umfeld angeordnet werden. Diese Flächen können durch Gemeinschaftsflächen (funktionale Sonderflächen), oder punktuellen Einzelräume an den Fassaden unterbrochen und damit gegliedert werden.

Die in den neu zu konzipierenden Bürobereichen anzusetzende durchschnittliche Fläche pro Arbeitsplatz beträgt 13,3 m². Die Ausloberin rechnet mit einem Bedarf von ca. 175 Arbeitsplätzen im Bereich des Neubaus und von Gebäude C.

Für die Heimatbereiche sollten mehrere Gliederungs- / Möblierungsvarianten dargestellt werden. Dabei ist die Vielfalt möglicher Raumzuschnitte und Flächencharakteristika aufzuzeigen. Pro Homebase sollten zwei weitgehend schallgeschützte Videokonferenzboxen für jeweils eine Person vorgesehen werden.

Das Konzept der gebäudetechnischen Infrastruktur soll dem offenen Bürokonzept folgen. Die raumakustischen Maßnahmen werden in der Ausführungsplanung näher definiert. Sie sind in den Abteilungen mit hohem Anteil von Telefon-Arbeitsplätzen besonders hoch.

Es sollte eine Mischung der Bürokonzepte und ein Höchstmaß an Nutzungsflexibilität möglich sein (sogenannter Business-Club). Diese Flexibilität wird besonders für den Fremdvermietungsbereich gefordert.

Die Raumhöhe der Büros hat der Arbeitsstättenverordnung zu entsprechen. Im Neubau sollte die 3,00 m lichte Raumhöhe nur im Einzelfall (bei kleineren Büroeinheiten) unterschritten werden.

Sanitäreanlagen

Im Erweiterungsbau sollte je Etage eine WC-Anlage eingerichtet werden, die um je eine barrierefreie Toilette ergänzt wird (je Etage ca. 25 m²). Sofern Teile einer Etage auch zur Fremdvermietung vorgesehen sind, ist der zusätzliche Bedarf an Sanitäreanlagen entsprechend darzustellen.

Putzmittelräume

Die Anzahl und Positionierung der Putzmittelräume sind abhängig von der Architektur bzw. Gebäudestruktur. Die Putzmittelräume sollten in Synergie mit den Sanitärkernen geplant werden, so dass Zu- und Abwasseranschlüsse an die Kerne anschließen. In den Räumen sollen Putzmaterialien für den täglichen Bedarf sowie kleine Putzwagen der externen Dienstleister untergebracht werden können. Die Räume benötigen keinen Tageslichtbezug.

Pro Etage ist mindestens ein Putzmittelraum mit ca. 5 m² im Nutzungsbereich der ÖFFENTLICHEN sowie ein weiterer PuMi-Raum für evtl. Fremdvermietungsflächen vorzusehen.

Die Gebäudereinigung wird durch Drittfirmen durchgeführt. Für das Fremdpersonal ist ein adäquater Umkleidebereich mit Schrankraum im Untergeschoss einzuplanen.

Besprechungsräume

Besprechungsräume, Teeküchen u. auch Flure sind Kommunikationszonen. Sie sollten entsprechend ansprechend gestaltet werden. Im Gebäude B wird der Anteil der Besprechungsflächen im EG bis zum 3. OG zulasten der Bürofläche erweitert (siehe vorstehenden Abschnitt und Kapitel 1.4.

Im Neubau und in Gebäude C sind (gebäudeübergreifend insgesamt) pro Etage zwei dezentrale Besprechungsräume mit jeweils ca. 20 m² darzustellen. Der Bedarf gilt so auch für evtl. zur Fremdvermietung vorgesehenen Flächen im Neubau/ Gebäude C.

Die Kommunikationszonen sind idealer Weise am Erschließungskern zu verorten, um als erste Anlaufpunkte in den Büroetagen zu fungieren. Da die ÖFFENTLICHE zukünftig im Erweiterungsbau ein offenes Bürokonzept verfolgt, ist dringend darauf zu achten, dass Kommunikationszonen ausreichend räumliche Distanz zu den Arbeitsplätzen vorweisen, um die Ruhe in den Büroflächen nicht zu gefährden.

Die dezentralen Besprechungsräume sind im Sinne einer vertikalen Stapelung zur Synergienutzung der technischen Infrastruktur zu planen. Sie benötigen einen Tageslichtbezug u. die erforderliche technische Ausstattung. Bei der Planung ist zwingend zu berücksichtigen, dass unterschiedliche Bestuhlungen in den Räumen möglich sind. Ein „Schlauchcharakter“ ist zu vermeiden. Ein kleiner Garderobenbereich ist in räumlicher Nähe vorzusehen. Die lichte Raumhöhe der Besprechungsräume sollte im Neubau 3,00 m nicht unterschreiten

Die dezentralen Besprechungsräume des Vorstandes sind im Vorstandsbe- reich zu verorten und sind getrennt im Raumprogramm gesondert erfasst.

EDV / Bürotechnik

Ergänzend zu den Büroflächen sind optisch u. akustisch abgegrenzte Bereiche, bzw. Räume als Aufstellungsflächen für Drucker/Scanner vorzusehen. Aufgrund der Wärme- und Schadstoffentwicklung sind die Räume ggf. mechanisch zu be- und entlüften. Die einschlägigen VDI-Richtlinien sind zu beachten.

Die Bürotechnikzonen sind zentral auf jeder Etage - dem „Prinzip der kurzen Wege“ folgend - in unmittelbarer Nähe der Organisationseinheiten zu lokalisieren. Die Aufstellflächen benötigt keinen Tageslichtbezug.

Es ist ein Bürotechnikraum von ca. 8 m² Größe je ca. 30 APL.-40 AP vorzusehen.

Zusätzlich sind IT-Etagenverteiler-räume abhängig von der Architektur bzw. Struktur des Gebäudes vorzusehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die maximale Entfernung zwischen der Anschlussdose im Büro und dem Etagenverteiler 90 m nicht überschreitet (Kabellängen). Notwendige IT-Etagenverteiler-räume sind bei Bedarf aufgrund möglicher auftretender Wärmelasten (aktive Komponenten) zu kühlen. Es sind allgemeine IT-Flächen für den Entwicklungsstand einer modernen IT-Umgebung einzuplanen.

Schulungsbereich

Der Schulungs- und Konferenzbereich setzt sich aus mehreren gleichartigen Räumen zusammen, die einen separaten Bereich bilden. Die Zusammenfassung von Räumen mit gleichen Raumanforderungen hat signifikante Vorteile, da alle Räume des Bereichs auf dieselben dienenden Serviceräume wie WC, Garderobe, Teeküche usw. zugreifen können.

Zur flexiblen Benutzung sollen verschiedene Räume zusammenschaltbar konfiguriert werden: Die beiden Räume der Kategorie 12 (Personen) sollten nebeneinander liegen und mit einer verfahrbaren Trennwand zusammenschaltbar sein. Sinnvoll wäre auch die Koppelmöglichkeit der 3 Räume der Kategorie 15 (Personen).

Einer der EDV-Schulungsräume sollte teilbar sein und dann mit zwei Räumen á 8 Personen nutzbar sein.

Der Raum der Kategorie 50 dient auch den Gremiensitzungen (z.B. Aufsichtsrat).

Da innerhalb des Schulungs-/ Konferenzbereichs regelmäßig mehrere Veranstaltungen parallel stattfinden, ist der akustischen Wirksamkeit der mobilen Abtrennung besondere Sorgfalt zu widmen.

Sowohl in der Anordnung als auch in der Ausgestaltung der Räume ist ein hoher Tageslichtbezug zu gewährleisten. Neben einem hohen Anteil an transparenten Wänden, müssen dennoch ausreichend und gut einsehbare Projektionsflächen vorhanden sein.

Die Räume sind so darzustellen, dass unterschiedliche Möblierungen abbildbar sind. Die Stützenstellungen in den Räumen darf keine Sichtbehinderung zu Projektionsflächen darstellen. Die Stützen dürfen die Flächeneffizienz nicht beeinträchtigen und sind ggf. in Verbindung mit Verkehrsflächen in den Räumen abzubilden.

Trotz des hohen Transparenzanteils muss es möglich sein, durch leicht bedienbare Elemente einen Sichtschutz herstellen zu können, um vertrauliche Inhalte zu präsentieren.

Für den Schulungs- und Konferenzbereich ist eine Klimatisierung vorzusehen. Die Detailplanung ist im Zuge der TGA-Planung festzulegen. Eine entsprechende Leitungsebene unter der Rohdecke ist zu berücksichtigen, um mind. 3,50 m lichte Raumhöhe im gesamten Schulungs- und Konferenzbereich vorhalten zu können.

Alle Schulungsräume sollen für die Ausrichtung von Videokonferenzen geeignet sein. Diese Forderung hat Auswirkungen auf die Auswahl und Anordnung der Möblierung, die Lichtsteuerung/Verdunkelung, den Schallschutz und der Raumakustik sowie die Stützenstellung. Die Nutzung des Raumes für Besprechungen ohne Konferenztechnik muss ohne wesentliche Einschränkungen möglich sein.

Ein Teil der Räume sollten durch Trennwandanlagen koppelbar bzw. trennbar sein und damit ein Höchstmaß an räumlicher Variabilität ermöglichen.

Der Zugang zum Schulungs- u. Konferenzbereich ist mit einer Zutrittskontrolle vom Foyer aus zu sichern. Von dort betreten die Schulungsteilnehmer den Fahrstuhl, der sie ausschließlich in den Schulungsbereich führt, ohne dass andere Gebäudebereiche durchquert werden müssen, bzw. betreten werden können. Die Möglichkeit, den Bereich über einen Nebenausgang (vor allem nach Dienstschluss) kontrolliert verlassen zu können, wäre von Vorteil.

Der Konferenzbereich ist publikumsintensiv und liegt vorzugsweise im engen räumlichen Zusammenhang des Erdgeschosses in der Nähe des Gastronomiebereichs. Es wäre von Vorteil, wenn im Bedarfsfall (z.B. bei größeren Veranstaltungen) der zentrale Schulungs- und Konferenzbereich mit dem Foyer als Entlastungsfläche zusammenschaltbar ist.

Grundsätzlich erfolgt im Konferenzbereich eine Bewirtung durch das Personal des Mitarbeiterrestaurants. Die geforderte unmittelbar angebundene Teeküche ist für ein „Selbstcatering“ gedacht und entsprechend auszurüsten (zusätzlicher Kühlschrank, Industriekaffeemaschine, etc.). Die Küche soll als Teeküche klassifiziert sein und nicht die Anforderungen an gewerbliche Küchen (z.B. Fettabscheider etc.) auslösen.

Lager und Garderoben

Die Lagerflächen sind überwiegend in den Untergeschossen der Bestandsgebäude und des Neubauteils zu verorten. Sie benötigen keinen Tageslichtbezug. Es ist darauf zu achten, dass eine möglichst flexible Nutzung der Untergeschosse erhalten bleibt, bzw. geschaffen wird. Die im raumprogramm enthaltenen Lagerflächen sind vollständig im Neubau unterzubringen. Die Kellergeschosse von A und C stehen für diese Flächen nicht zur Verfügung.

Räume, an die keine besonderen technischen Anforderungen gestellt werden, können als zusammenhängende Fläche dargestellt werden.

Es ist darauf zu achten, dass der Lastenaufzug von den Lagerräumen in den Untergeschossen so erreichbar ist, dass z.B. Möbel aus dem Möbellager in die Schulungs- und Konferenzzone gebracht werden können, ohne dass der Geschäftsbetrieb gestört wird. Die lichte Höhe des Aufzugkorbes und der Aufzugstür sollte für den Transport sperriger Güter 2,20 m i-L. betragen.

TGA Flächen

Im Entwurf sind die erforderlichen Räume für die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) zu verorten. Da ihre Größe sehr stark von der späteren TGA-Planung abhängig ist, wird zum jetzigen Planungszeitpunkt auf die Definition von Raumgrößen verzichtet.

Die Technikflächen werden nicht explizit quantifiziert. Es sind jedoch die Flächen auf der Basis von Erfahrungswerten in der Vorplanung zeichnerisch darzustellen.

In die Ermittlung der insgesamt erforderlichen BGF ist die Technikfläche jedoch quantitativ eingeflossen, da auf die Nutzungsfläche NUF 1-6 ein Zuschlag als Erfahrungswert hinzuaddiert wurde (vgl. Pkt. 10).

Die Verortung der Räume ist entwurfsabhängig. Sie werden - wie üblich - in dem Untergeschoss des Neubauteils untergebracht und sollen im sinnvollen Zusammenhang untereinander und mit den Erschließungselementen stehen. Die Untergeschosse der Gebäude A + C stehen als Technikflächen nicht zur Verfügung. Neben den bereits vorhandenen Technikflächen sind dort Lager- u. Archivflächen nachgewiesen.

Von einer sichtbaren Verortung auf den Dachflächen ist nach Möglichkeit Abstand zu nehmen. Sofern Anlagentechnik auf dem Dach verortet wird, ist diese einzuhausen und in das gestalterische Gesamtkonzept des Gebäudes schlüssig zu integrieren.

Es ist der ausdrückliche Wunsch der Ausloberin, den Einsatz haustechnischer Anlagen auf ein sinnvolles Minimum zu beschränken und nachhaltige Lösungen anzustreben.

Poststelle & DMS

Die Poststelle soll zukünftig in der Nähe der Warenannahme verortet werden. Der als Poststelle bezeichnete Raum enthält 5 Büroarbeitsplätze. Diese sind als vollwertige, dauerhafte Arbeitsplätze zu planen, daher ist die Einhaltung der entsprechenden Normen und Gesetze zu beachten.

Darüber hinaus enthält die Poststelle weitere Flächen für die Entgegennahme und das Sortieren von Eingangspost, Stellflächen für Verteilerregale, Flächen für Packtische und Kuvertierungsmaschinen für die Versandvorbereitung, Stauraum für Büromaterialien und einen Tresen für die Büromaterial-Ausgabe, usw.

Die Poststelle steht vorzugsweise, aber nicht zwingend, in räumlicher Verbindung mit dem Büro für Dokumentenmanagement DMS.

Durch die zunehmende Digitalisierung und der damit einhergehenden/erhofften Verringerung von Papierdokumenten wird ein Team Büro mit 7 Arbeitsplätzen für den Bereich DMS benötigt. Dieses Büro wird mit 7 Personen besetzt sein, die etwa einen Flächenbedarf je Person haben, wie für das Regelbüro üblich.

In dem DMS-Büro sind vollwertige, dauerhafte Arbeitsplätze mit Tageslichtbezug zu planen. Räumlich direkt angegliedert aber schalltechnisch getrennt ist ein Scan Raum zu planen. Dieser benötigt auch den Tageslichtbezug und eine noch zu definierende Raumluftkonditionierung.

Der DMS-Bereich wird ergänzt durch einen Lagerraum für Büromaterialien. Hier ist kein Tageslichtbezug notwendig. Eine Verortung im Untergeschoss ist möglich.

Warenannahme

Für die Anlieferung von Gütern ist eine zentrale Warenannahme vorzusehen. Diese ist als erster direkter Anlaufpunkt für den Warenverkehr und als zentraler Verteilerpunkt zu verstehen. Von der Warenannahme werden die Waren in die Poststelle, die Küchenlager und weitere Lagerräume in den Untergeschossen verteilt.

Die Warenanlieferung soll in einem überdachten Be- und Entladebereich an der Raiffeisenstraße erfolgen und Lasterverkehr mit 7,5 Tonnen Gesamtgewicht erlauben. Von dort aus ist die Warenannahme in einem zugangsgesicherten Bereich erreichbar. Die Öffnung zur Warenannahme soll elektrisch möglich und aus den Mitarbeiterbüros der Poststelle und Haustechnik heraus steuerbar sein.

Aus der Warenannahme werden die Waren in das Untergeschoss oder in die Büroetagen weiterverteilt. Deshalb ist in unmittelbarer Nähe zur Warenannahme ein Lastenaufzug (Traglast zwei Tonnen, Kabinen- u. Aufzugstürhöhe 2,20 m i.L.) vorzusehen. Dieser soll jedes Geschoss erreichen können. Lager- und Archivräume befinden sich in den darunter liegenden Untergeschossen.

Für den Bereich der Warenannahme ist ein Witterungsschutz mit 4 m lichter Durchfahrtshöhe vorzuhalten. Der Innen- und Außenbereich ist mit einem Boden auszustatten, auf dem der Einsatz von Flurförderfahrzeuge möglich ist.

Der Transport jeglicher Waren innerhalb des Gebäudes darf den sonstigen Betriebsablauf nicht einschränken oder behindern. Beispielsweise darf der Möbeltransport vom Möbellager im Untergeschoss zum Schulungs- und Konferenzbereich mithilfe des Lastenfahrstuhls in der horizontalen Weiterverteilung nicht durch stark frequentierte Bereiche (z.B. Foyer, Mitarbeiterrestaurant) geleitet werden.

4 Verfahrensbeschreibung

4.1 Art des Verfahrens

Ausgelobt wird ein nichtoffener, einstufiger hochbaulicher Realisierungswettbewerb nach RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013. Die Zahl der Teilnehmer ist auf maximal zwölf Arbeitsgemeinschaften von Architekten bzw. Einzelbüros begrenzt. Die Vorauswahl im Rahmen des Teilnehmerwettbewerbs erfolgte über den Nachweis von Mindestkriterien anhand von fünf Haupt- und zwei Nebenreferenzen im Einladungsverfahren. Ausloberin ist die Oldenburgische Landesbrandkasse. Die Wettbewerbssprache ist Deutsch.

Die Einbeziehung weiterer Fachplaner ist den Teilnehmern freigestellt, hat jedoch keine Auswirkung auf das Vergabeversprechen. Arbeitsgemeinschaften haben in der Verfassererklärung einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen. Jeder Teilnehmende/ Arbeitsgemeinschaft darf nur mit einem Entwurf am Verfahren teilnehmen, Varianten sind unzulässig. Die Lösung der Aufgabe soll in einer Bearbeitungsstufe gefunden werden. Die Wettbewerbssprache ist Deutsch.

Durch die Teilnahme am Wettbewerb wird die Auslobung und die ihr zugrunde liegenden Regelungen der RPW 2013, insbesondere §4 (2) [Teilnahmehindernis] von allen Beteiligten anerkannt.

Der Wettbewerb ist bei der Architektenkammer Niedersachsen unter der Nr. 215-32-20/20 registriert.

4.2 Bindende Vorgaben

Die Einhaltung der Plangebietsgrenzen, der Erhalt der Gebäude A und B, der Ausschluss einer Aufstockung von Gebäude C und der Ausschluss von Gebäudehöhen (OK FF) von 22 m oder mehr sind zwingende Wettbewerbsvorgaben.

Passagen dieser Wettbewerbsauslobung, die als zwingende Vorgaben verstanden werden könnten, hier aber nicht als solche aufgeführt sind, sind nur als wesentliche Zielvorgaben der Auslobung zu betrachten. Eine Missachtung dieser Vorgaben führt nicht zum sofortigen Ausschluss der betreffenden Arbeiten, sondern unterliegt der üblichen Bewertung des Preisgerichts. Gleiches gilt für klarstellende oder ergänzende Formulierungen in der Protokollierung des Rückfragenkolloquiums. Nur wenn diese explizit als zusätzliche zwingende Vorgabe gekennzeichnet werden, wird die Missachtung zum Ausschluss von der Preisgerichtsbeurteilung führen.

4.3 Geforderte Leistungen

Entwurfsleistung

- Schwarzplan 1:1.000 (genordet) des Plangebietes zur Darstellung der Gebäudekubaturen im städtebaulichen Zusammenhang (Ausschnitt gem. Abbildung 05)
- Lageplan 1:200 des Plangrundstücks mit Darstellung aller EG-Grundrisse sowie der Zufahrten und Eingänge (Ausrichtung gemäß Abbildung 06)
- Grundrisse 1:200 aller Ebenen im Neubau und in Gebäude C sowie einen OG (Regelgeschoss-) Grundriss einer Ebene über alle Gebäudeteile; Bezeichnung der Räume gem. der vorgegebenen Raumnummern, Darstellung der Fluchtwege und exemplarischer Möblierungskonzeptionen
- Möblierungsvarianten für den Gastrobereich im Maßstab 1:200 (Regelbetrieb, 130 und 199 Personen)
- sämtliche straßenseitigen Ansichten koloriert 1:100 (mit der Aussagetiefe 1:200) mit Darstellung evtl. erforderlicher Dachaufbauten (TGA) sowie der vorgesehenen Platzierung von Werbeanlagen
- zum Planverständnis erforderliche Längs- und Querschnitte 1:200 unter Darstellung der Bestandshöhen und unter Angabe mindestens der Geschoss- und Gebäudehöhen
- Detailschnitte Wandaufbau des Neubaus und von Gebäude C im Maßstab 1:50 zur Darstellung des Fassadenaufbaus, des Dachanschlusses und möglichst zum sommerlichen Hitzeschutz sowie zur Bauteilaktivierung
- Darstellung Flucht- / Rettungswege und der Brandabschnittsbildung aller Geschosse der baulichen Erweiterung in d. 200er Grundrissen oder schematisch
- weitere Details sofern zum Verständnis des gewählten Aufbaus oder Konstruktion notwendig
- Rendering aus Richtung Lappankreuzung mit Blick auf den Neubau unter (strichskizzenhafter) Einbeziehung des Stadtmuseums
- Rendering aus Richtung Moslestraße auf das Gebäude C (in Richtung der die historischen Villen und unter Teildarstellung des Neubaus
- Modell im Maßstab 1:500 auf der vorgegebenen Einsatzplatte

Formalleistung

- Erläuterungsbericht mit Darlegung der grundlegenden Entwurfsgedanken (maximal 3 Seiten DIN A4)
- Ein vollständiger Satz farbiger Prüfpläne mit sämtlichen zur Plausibilitätsprüfung notwendigen Maß- und Flächenangaben sowie der Kennzeichnung aller Räume gem. Raumprogramm
- Flächenberechnung als Excel Datei auf Basis des vorgegebenen Formblatts
- Verfassererklärung auf dem vorgegebenen Formblatt
- Datenträger mit allen Abgabeleistungen - auch allen Einzeldarstellungen und der Planblätter - im pdf Format (plangrafische Darstellungen mit einer Auflösung von 300 dpi)
- Gewährleistung der Anonymität aller abgegebenen Unterlagen, auch der digitalen Einreichung!
- Fristgerechte Abgabe der Wettbewerbsbeiträge

Der Umfang der zeichnerischen/grafischen Arbeiten darf vier DIN A0 Blätter im Hochformat nicht überschreiten. Die Pläne sind als gerollte Papierexemplare sowie in digitaler Form einzureichen.

Sämtliche Unterlagen sind mit einer sechsstelligen Kennzahl (maximal drei Zentimeter großen Ziffern) zu versehen. Auf den A0-Blättern sind diese zwingend in der rechten oberen Ecke zu platzieren. Die unterschriebene Verfassererklärung ist in einem blickdichten, verschlossenen und ebenfalls mit der Kennzahl versehenen Umschlag einzureichen! Planrollen, Versandtaschen etc. für die postalische Zustellung sind ebenfalls mit der gewählten Kennzahl zu versehen!

4.4 Beurteilungskriterien

Hochbau:

- Erfüllung Flächen- und Stellplatzvorgaben
- Umsetzung der raumfunktionalen Zusammenhänge
- Plausibilität des Erschließungskonzepts und der Gebäudeentfluchtung
- Gestaltqualität der Architektur
- Raum- und Nutzungsqualität

Städtebau

- städtebauliche Wirkung und Eingliederung
- Umgang mit dem Neubau des Stadtmuseums
- Qualität der Blickbeziehung zu den Villen in der Raiffeisenstraße aus dem Straßenraum der Moslestraße
- Umsetzung der denkmalpflegerisch angezeigten Einrichtung einer grünen Vorzone an der Raiffeisenstraße

Wirtschaftlichkeit/ Flexibilität

- Grundstücksausnutzung
- Investitionsaufwand
- Pflege- / Bewirtschaftungsaufwand
- Nachhaltigkeit der Materialverwendung über den gesamten Lebenszyklus
- Flexibilität der Raumstrukturen, auch im Hinblick auf die Fremdvermietung

Formalleistungen:

- vollständige und termingerechte und anonyme Abgabe
- Leistungserfüllung
- Einhaltung der zwingenden Vorgaben

Die Reihenfolge der Kriterien lässt keinen Rückschluss auf ihre Gewichtung zu.

Die Aufteilung der Preissumme (netto)

1. Preis	50.000 €
2. Preis	40.000 €
3. Preis	25.000 €
Anerkennungen	19.000 €

4.5 Preissumme und Urheberrecht

Insgesamt steht eine Wettbewerbssumme von 200.000 € netto zur Verfügung. Davon werden 66.000 € netto an die elf eingeladenen Büros als Teilnahmehonorar ausgeschüttet werden, 6.000 € netto pro Teilnehmer. Der Rest wird als Preissumme ausgeschüttet.

Für die Honorierung herausragender Lösungsansätze in einzelnen Bausteinen der Wettbewerbsaufgabe (Anerkennungen) stehen 19.000 € netto zur Verfügung. Das Preisgericht ist nicht an diese Aufteilung der Preissumme gebunden und kann in einem einstimmigen Beschluss eine andere Verteilung festsetzen.

Das Teilnahmehonorar wird an die Verfasser im Sinne der Aufgabenstellung prüfbarer Beiträge ausgeschüttet. Im Falle der Nichtbeachtung der zwingenden Vorgaben besteht kein Anrecht auf das Teilnahmehonorar. Sofern die Teilnahmehonore nicht vollständig ausgeschüttet werden sollten, erfolgt eine Umverteilung der Restsumme auf die Preissumme.

Alle eingereichten Unterlagen der Arbeiten aus der Preisgruppe gehen in das Eigentum der Ausloberin über. Das Urheberrecht einschließlich des Schutzes gegen Nachbauen und das Recht auf Veröffentlichung bleibt jedem Verfahrensteilnehmer erhalten. Die Präsentationspläne aller anderen Teilnehmer werden von der Ausloberin auf Antrag zurückversendet.

Die Ausloberin hat das Recht, die Arbeit des Verfassers, dem weitere planerische Leistungen übertragen werden, für den vorgesehenen Zweck zu nutzen. Dies gilt auch für das ausgeführte Werk. Die Verfasser und ihre Rechtsnachfolger sind verpflichtet, Abweichungen von dem Entwurf zu gestatten. Die Regelungen des § 14 des 2. Gesetzes über Urheberrechte und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) vom 9. September 1965 (BGBl. I S. 1273) bleiben unberührt.

Die Ausloberin ist weiterhin berechtigt, alle eingereichten Arbeiten ohne weitere Vergütung zu veröffentlichen. Die Arbeiten werden öffentlich ausgestellt.

4.6 Vergaberversprechen

Die ausgeschriebenen Leistungen werden an den ersten Preisträger vergeben, sofern das Preisgericht keine anderweitige Empfehlung gibt und der Beauftragung keine schwerwiegenden Gründe entgegenstehen. Sofern eine Einigung mit dem ersten Preisträger aus solchen Gründen nicht möglich ist, werden alle weiteren Preisträger zu Verhandlungsgesprächen geladen.

Die zu vergebende Planungsleistung umfasst die Neuerrichtung eines Bürogebäudes mit ergänzenden Funktionen, sowie die notwendige räumliche Anpassung des Bestandes an das Neubaukonzept. Das Vergaberversprechen umfasst die Leistungsphasen 2 bis 5. Die stufenweise Vergabe weiterer Leistungsphasen wird angestrebt.

Die Hinzuziehung weiterer Fachplaner (Innenarchitekt, Statiker, TGA-Planer etc.) ist den Teilnehmern freigestellt. Ein Vergaberversprechen für diese Fachplanungen wird jedoch nicht ausgesprochen.

Im Rahmen der an den Wettbewerb anschließenden Vergabegespräche haben die Bewerber das Nichtvorliegen zwingender Ausschlussgründe gemäß § 123 Absatz 1 und § 123 Absatz 4 GWB zu erklären, sowie ggf. vorliegende fakultative Ausschlussgründe gem. § 124 GWB zu benennen.

Im Falle der weiteren Beauftragung werden durch den Wettbewerb erbrachte Leistungen nicht erneut vergütet, sofern der Wettbewerbsentwurf in wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Beauftragung zugrunde gelegt werden kann.

Die Verfahrensteilnehmenden verpflichten sich im Falle einer Beauftragung durch den Auslober, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

Löst sich eine Arbeitsgemeinschaft nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens auf, ist der Auslober berechtigt - unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzung innerhalb der Arbeitsgemeinschaft - ein oder mehrere Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft mit der dem Verfahren zugrunde liegenden Planungsaufgabe zu beauftragen.

4.7 Auftragsumfang und Vergütungsanschlag

Im Rahmen dieses Vergabeverfahrens werden folgende Leistungen vergeben:

Objektplanung Gebäude Leistungsphase 2 – 5 gem. § 34 HOAI i. V. m. Anlage 10 Ziffer 10.1 für den Neubau eines Direktionsgebäudes unter Einbeziehung des vorhandenen Gebäudebestands, auf dem Plangrundstück Moslestraße 1 in Oldenburg (Old). Im Wettbewerb erbrachte Leistungen werden nicht erneut vergütet.

Die Ausloberin geht mit folgenden Vorschlägen zur Vertragsgestaltung in die Verhandlungen:

- Die Einordnung der Leistung erfolgt in Honorarzone (HZ) III für die Eingriffe in die Bestandsgebäude A und B (hier: zzgl. 30% Bestandszuschlag), Bestandsgebäude C (hier: zzgl. 25% Bestandszuschlag) sowie für die neu auf dem Grundstück zu konzipierenden Büro- / Technik- und Nebenflächen. Foyer, gastronomischer Bereich und der Schulungsbereich werden der Honorarzone IV zugeordnet. Die Abrechnung erfolgt als Berechnungshonorar nach der HOAI auf der Grundlage der Kostenberechnung, solange diese nicht vorliegt nach der Kostenschätzung.
- Der Architekt überträgt bei Vertragsschluss der Ausloberin ausschließlich urheberrechtliche Nutzungsrechte an seinen aufgrund des Wettbewerbs/Vertrages angefertigten Entwürfen. Der Ausloberin steht damit das Recht zu, diese unter Ausschluss des Architekten zu nutzen.

Die Realisierung der Neubaumaßnahme ist für die Jahre 2022 und 2023 vorgesehen. Planung und Ausschreibungsvorbereitung beginnen 2021.



5 Verfahrensbeteiligte

Ausloberin und Rechnungsanschrift

Oldenburgische Landesbrandkasse

Staugraben 11, 26122 Oldenburg

<https://www.oeffentlicheoldenburg.de>

Ansprechpartner: Stephan Tautz

Abteilungsleiter Allgemeine Verwaltung / Technik / Sicherheit

Verfahrensbetreuung

BPW Stadtplanung

Ostertorsteinweg 70/71, 28203 Bremen

<https://www.bpw-stadtplanung.de>

Ansprechpartner: Jörn Ackermann

wettbewerb@bpw-stadtplanung.de

Vorprüfung

Gesamtkoordination: BPW Stadtplanung

unter Beteiligung der Ausloberin und der Stadt Oldenburg

Wettbewerbsteilnehmende

Folgende Büros wurden haben ihre Teilnahme zugesagt:

agn Leusmann	Hamburg
Angelis & Partner Architekten	Oldenburg
DeZwarteHond	Groningen, Rotterdam (NL)
Droste Droste & Urban Architektengesellschaft	Oldenburg
G+H Architekten	Oldenburg
JN3N mit Gruppe GME Architekten	Bremen/ Achim
kbg architekten bagge grothoff halupzok	Oldenburg
neun grad Architektur	Oldenburg/ Amersfoort (NL)
Scheidt Kasprusch Gesellschaft von Architekten mbH	Berlin
Swiatkowski-Suerkemper Architekten mit AHM- Gesellschaft von Architekten	Stuttgart/ Berlin
Tchoban Voss Architekten	Hamburg

Preisgericht

Preisgericht		Stellvertretung	
Prof. Rolf Schuster	Fachpreisrichter	Holger Schmidt	
Christoph Roselius	Fachpreisrichter	Michael Schröder	Freie Architekten
Manfred Wigger	Fachpreisrichter		
Dr. Sven Uhrhan	Fachpreisrichter	Elke Wicherts	Stadt Oldenburg
Marc Wiese	Fachpreisrichter	Uta Temmen	VGH Versicherung
Jürgen Müllender	Sachpreisrichter	Ralf Kunze	Vorstand ÖFFENTLICHE
Angelika Müller	Sachpreisrichterin		
Michael Thanheiser	Sachpreisrichter	Jürgen Rauber	Aufsichtsrat ÖFFENTLICHE
Jürgen Krogmann	Sachpreisrichter		Oberbürgermeister Oldenburg
Stephan Tautz	Sachpreisrichter	Jörg Heiduk	Abteilungsleiter ÖFFENTLICHE

nicht stimmberichtigte Fachberatende

Andreas Kersten	Berater		Personalratsvorsitzender/ Aufsichtsratsmitglied (Arbeitnehmervertretung)
Eike Schnitker	Berater		Stadt Oldenburg
Ulrich Helpertz	Berater		EGH
Richard W. Bitter	Berater		externer Sachverständiger
Ulrich M. van Triel	Berater		externer Sachverständiger

Die Ausloberin ist berechtigt, weitere Fachberater zu benennen.

6 Ablauf des Verfahrens

Ausgabe der Unterlagen

Sämtliche Unterlagen, mit Ausnahme der Einsatzplatte, werden ausschließlich in digitaler Form zur Verfügung gestellt. Die Freischaltung des Downloadbereichs und damit der Beginn des Bearbeitungszeitraums erfolgt am 01.10.2020. Die Zusendung des Links und des ggf. notwendigen Passworts erfolgt zeitnah im Vorfeld.

Preisrichtervorgespräch

Ein formales Preisrichtervorgespräch mit allen Fach- und Sachpreisrichtenden ist aus terminlichen Gründen im Vorfeld des Bearbeitungszeitraums nicht möglich. Alle Fach- und Sachpreisrichtenden sind aufgerufen, ihre Hinweise und Anmerkungen bis zum Zeitpunkt des Kolloquiums an das verfahrensbetreuende Büro BPW Stadtplanung, Ansprechpartner Herr Ackermann weiterzugeben.

Ein formales und ausführliches Vorgespräch wird dann im Rahmen der zweitägigen Preisgerichtssitzung stattfinden. Gleichzeitig sind natürlich alle Preisrichtenden zum Rückfragenkolloquium willkommen.

Rückfragenpool

Zur Sammlung der inhaltlichen und organisatorischen Fragen wird auf der Homepage des Büros BPW Stadtplanung ein Rückfragenpool eingerichtet, der ab dem 05.10.2020 gepflegt wird. Hier sind die gestellten Fragen aller Teilnehmer in chronologischer Reihenfolge sichtbar. Nach Durchführung des Rückfragenkolloquiums wird hier auch Beantwortung der Fragen eingestellt.

Die Kommunikation zwischen den Teilnehmern und der Ausloberin - vertreten durch das Büro BPW Stadtplanung - ist, mit Ausnahme des Kolloquiums, ausschließlich auf das Medium des Rückfragenpools bzw. die oben angegebene E-Mail Adresse begrenzt.

Rückfragenkolloquium

Das Rückfragenkolloquium findet am 14.10.2020 ab 11:00 Uhr im Raum 06./07. des Direktionsgebäudes der ÖFFENTLICHEN, Staugraben 11 in Oldenburg statt. Nach einer kurzen Erörterung der Aufgabenstellung und der Beantwortung der im Vorfeld schriftlich gestellten, sowie ergänzender Fragen besteht die Möglichkeit einer intensiven und geführten Ortsbesichtigung.

Aufgrund der bestehenden Abstandsregelungen können maximal zwei Personen pro teilnehmendes Büro/ Arbeitsgemeinschaft an dem Termin teilnehmen. Bitte halten Sie nötigenfalls eine Schutzmaske bereit. Den Teilnehmern wird die Teilnahme am Kolloquium empfohlen.

Die Ergebnisse des Kolloquiums werden protokolliert. Das Protokoll wird den Teilnehmern per E-Mail zugesendet und zusätzlich in seinen Inhalten in den Rückfragenpool eingestellt.

Die Rückfragen

bis spätestens 13.10.2020

15:00 Uhr per E-Mail an:

wettbewerb@bpw-stadtplanung.de

Rückfragenkolloquium

am 14.10.2020, 11:00 Uhr

**Zwingender Abgabeort
(während der Bürozeiten von
9.00 - 17.00 Uhr) oder postalisch:**

**BPW Stadtplanung
Ostertorsteinweg 70/71
28203 Bremen**

Abgabe der Arbeiten

Die Abgabefrist für die einzureichenden Planunterlagen endet am 21.12.2020. Der Poststempel gilt als Nachweis der fristgerechten Abgabe. Die Teilnehmer haben dafür Sorge zu tragen, dass die Zustellung der Planunterlagen am Folgetag bis 16:00 Uhr erfolgt.

Es ist sicherzustellen, dass die Unterlagen vollständig und ausschließlich an die vorstehende Adresse abgegeben bzw. zugestellt werden.

Die Wahrung der Anonymität obliegt den Teilnehmern. Rückschlüsse auf den Verfasser der Arbeit dürfen - mit Ausnahme der Verfassererklärung - nicht möglich sein. Sämtliche Unterlagen sind mit der gleichen sechsstelligen Kennzahl zu versehen, näheres siehe 3.3. Bei Paket- und Kurierzustellung ist an Stelle des Absenders ebenfalls die oben genannte Empfängeradresse einzutragen.

Das Modell kann mit spätestem Poststempel vom 11.01.2021 nachgereicht werden, die oben aufgeführten Hinweise zur Anlieferung gelten entsprechend.

Vorprüfung

Die Vorprüfung findet im Zeitraum vom 04.01. bis zum 05.02.2021 statt und erfolgt wertungsfrei.

Die Koordination der fachlichen Vorprüfung sowie die Plausibilitätsprüfung der Flächen- und Raumangaben übernimmt das Büro BPW Stadtplanung. Weitere Sachverständige unterstützen bei der Prüfung der verschiedenen Leistungsanforderungen. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden für die Preisgerichtssitzung in einem Vorprüfbericht zusammengefasst.

Preisgerichtssitzung

Die Jurysitzung ist für den 11. und 12.02.2021 angesetzt. Die Räumlichkeit wird auf Basis evtl. aktueller Versammlungsbeschränkungen ausgesucht und zeitnah im Vorfeld bekannt gegeben. Im Falle eines evtl. Lockdowns wird die Veranstaltung voraussichtlich als Hybridveranstaltung mit unterstützender Videokonferenztechnik durchgeführt. Entsprechende Hinweise erfolgen zeitnah im Vorfeld.

Das Gremium entscheidet über eine Rangfolge der Arbeiten und gibt Empfehlungen für die weitere Bearbeitung. Unmittelbar nach der Preisgerichtssitzung erfolgt die Benachrichtigung aller Verfahrensteilnehmer über die Entscheidung. Das Ergebnis und Verlauf der Preisgerichtssitzung werden in einem abgestimmten Juryprotokoll festgehalten, welches allen Teilnehmern zugestellt wird.

Terminübersicht

Beginn der Bearbeitung	01.10.2020
Kolloquium	14.10.2020 – ab 11 Uhr
Abgabefrist Planunterlagen	21.12.2020 (Poststempel)
Abgabefrist Modell	11.01.2021 (Poststempel)
Preisgerichtssitzung	11. und 12.02.2021
Verhandlungsgespräche	Anfang März 2021
Öffentliche Ausstellung	voraussichtlich Mitte März 2021

Anlagenverzeichnis

Neben diesem Auslobungstext werden den Teilnehmern folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Anlage 1	Plangrundlagen	Dwg/pdf
Anlage 2	Raumprogramm	pdf
Anlage 3	Planungen Stadtmuseum	pdf
Anlage 4	Planungen Hotelneubau	pdf/jpg
Anlage 5	Stimmungsbild Gebäudecharakteristik	jpg
Anlage 6	Geotechnisches Gutachten	pdf
Anlage 7	Technische Vorgaben	pdf
Anlage 8	Fotodokumentation und Firmenlogo	jpg
Anlage 9	Formblatt Flächenberechnung	xlsx
Anlage 10	Verfassererklärung (Formblatt)	pdf

