

**WASSERSTADT OBERHAVEL, BERLIN SPANDAU
QUARTIER „WOHNEN AM PARK“**

Nichtoffener Städtebaulicher Realisierungswettbewerb

INFORMATIONEN ZUM WETTBEWERB

Auslober

Gewobag
Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
Alt-Moabit 101 A
10559 Berlin

Koordination

Machleidt GmbH
Städtebau | Stadtplanung
Mahlower Straße 23/24
12049 Berlin

Stefanie Kirchner
Tel. +49 (0)30 609 777-16
kirchner@machleidt.de

Gegenstand des Wettbewerbs

Das etwa 9,3 ha große Wettbewerbsgebiet, das sich im Eigentum der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin befindet, liegt im ehemaligen Entwicklungsgebiet Wasserstadt Oberhavel in Berlin Spandau. Die Wasserstadt verfügt bis heute über großzügige, im Rahmen des damaligen Stadtentwicklungsprogramms noch nicht entwickelte Flächen für die Errichtung von Wohnungen. Aufgrund der angespannten Situation am Berliner Wohnungsmarkt gewinnt das ehemalige Entwicklungsgebiet damit zunehmend an Bedeutung für Neubauvorhaben im Wohnungssektor. Bis zu 10.000 neue Wohnungen sollen bis 2025 östlich und westlich der Havel entstehen. Knapp 150.000 m² Grundstücksfläche werden dafür an landeseigene Wohnungsunternehmen übertragen.

Die Gewobag ist eine bedeutende Berliner Wohnungsbaugesellschaft und zählt mit rund 60.000 Wohnungen zu den größten Immobilienunternehmen bundesweit. Zu ihren Aufgaben zählt die Gewobag, neuen bezahlbaren

Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zu schaffen und Mietern ein sicheres zu Hause zu geben, in dem sie auch auf lange Sicht bleiben und sich wohlfühlen können. Dazu hat sie gemeinsam mit den fünf anderen städtischen Wohnungsbauunternehmen am 05.04.2017 mit dem Senat die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ für eine soziale Bestandsbewirtschaftung abgeschlossen, in deren Mittelpunkt eine sozial ausdifferenzierte Mietenpolitik steht.

Das ohne direkten Wasserbezug in Innenlage zwischen den hochfrequentierten Verkehrsachsen Daumstraße und Rhenaniastraße gelegene Wettbewerbsgebiet mit geschütztem Baumbestand und zwei denkmalgeschützten Gewerbebauten soll zu einem gemeinschaftsorientierten Wohnquartier mit 800 bis 1.000 Wohnungen für rund 2.000 künftige Bewohner entwickelt werden. Dafür wird eine Änderung des bestehenden Planungsrechts angestrebt, denn der 2008 festgesetzte Bebauungsplan VIII-516, in dessen Geltungsbereich sich das Wettbewerbsgebiet befindet, sieht eine Mischgebietsnutzung vor. Angestrebt wird eine Änderung in Wohngebietsnutzung. Mittels des Wettbewerbsverfahrens möchte die Gewobag städtebaulich überzeugende und qualitätvolle Vorschläge für die Bebauung des Standortes finden, die den städtebaulichen Rahmenbedingungen gerecht werden. Ziel des Verfahrens ist es, ein abgestimmtes Entwurfskonzept für die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes und eine Grundlage für die weitere Planung der Baumaßnahmen zu erhalten.

Wettbewerbsart

Die Auslobung erfolgt nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) als nichtoffener zweiphasiger Realisierungswettbewerb für Stadtplaner und/oder Architekten in Arbeitsgemeinschaft mit Landschaftsarchitekten.

Das Wettbewerbsverfahren ist anonym, die Wettbewerbssprache ist Deutsch.

Das Verfahren wird in der 1. Phase mit insgesamt 20 Teilnehmern durchgeführt. Acht Teams werden durch die Ausloberin gesetzt, zwölf werden in einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren durch ein vom Preisgericht unabhängiges Auswahlgremium ausgewählt. In der ersten Phase werden die Teilnehmer nach Beurteilung ihrer Entwürfe durch ein unabhängiges Preisgericht für die 2. Phase ausgewählt. Für die zweite Phase wird eine Teilnehmerzahl von bis zu sieben angestrebt.

Teilnahmeberechtigung

Zur Teilnahme am Wettbewerb zugelassen sind gemäß § 4 (1) RPW 2013 Stadtplaner und/oder Architekten in Arbeitsgemeinschaft mit Landschaftsarchitekten. Eine Zusammenarbeit von Architekten/Stadtplanern mit Landschaftsplanern ist erforderlich, die Federführung liegt beim Architekten/Stadtplaner. Die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft aus Stadtplanern und Architekten ist möglich.

Teilnahmeberechtigt sind natürliche Personen, die freiberuflich tätig und entsprechend den Regelungen ihres Heimatstaates berechtigt sind, die Berufsbezeichnung Stadtplaner/Architekt bzw. Landschaftsarchitekt zu führen. Juristische Personen und Personengesellschaften sind teilnahmeberechtigt, sofern ihr satzungsmäßiger Geschäftszweck auf Planungsleistungen ausgerichtet ist, die der gestellten Aufgabe entsprechen. Mindestens einer der Gesellschafter oder einer der bevollmächtigten Vertreter und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit muss die an natürliche Personen gestellten Anforderungen erfüllen. Bewerbungsgemeinschaften sind zugelassen und müssen als solche im Bewerbungsbogen kenntlich gemacht werden. Der Bewerbungsbogen ist von allen Mitgliedern der Bewerbungsgemeinschaft auszufüllen, es ist ein bevollmächtigter Vertreter zu benennen. Jedes Mitglied der Bewerbungsgemeinschaft muss im Auftragsfall gesamtschuldnerisch haften. Die Zusammensetzung der Bewerbungsgemeinschaft darf im Verlauf des Verfahrens nicht verändert werden. Sonderfachleute und Fachberater etc. unterliegen nicht den Teilnahmeberechtigungen. Teilnahmehindernisse sind nach § 4 (2) RPW 2013 geregelt. Die Voraussetzungen für die Teilnahmeberechtigung müssen am Tag der Wettbewerbsbekanntmachung erfüllt sein.

Bewerbung

Die Teilnahme am Bewerbungsverfahren erfolgt ausschließlich per Internetformular unter <http://wb-woh.machleidt.info>. Postalische Einsendungen sind nicht möglich. Schlusstermin für den Eingang der Bewerbung ist der **14.05.2018, 18:00 Uhr**.

Kriterien für die Auswahl der Teilnehmer

Die Bewerber haben anhand von Referenzen nachzuweisen, dass sie eine hinsichtlich Komplexität und Umfang vergleichbare Planungsaufgabe bereits erfolgreich geleistet haben. Die Ausloberin wählt die Teilnehmer anhand eindeutiger, nicht diskriminierender, angemessener und qualitativer Kriterien aus dem Kreis der Bewerber aus. Bei der Auswahl werden von der

Ausloberin unabhängige, nicht dem Preisgericht angehörende Fachleute mit der Qualifikation der Teilnehmer beratend einbezogen.

Ausschlusskriterien und Mindestanforderungen:

1. vollständig ausgefülltes und korrekt abgesendetes Internet-Bewerbsformular mit Angaben zu Büroname; Ansprechpartner; Adresse; Telefon; E-Mail; Jahr der Bürogründung; Namen der Büroinhaber und -partner, Kammernummer/Eintragungsort/Datum der Eintragung. Die Bewerber haben selbst zu überprüfen, dass ihre Bewerbung korrekt und mit allen erforderlichen Angaben abgespeichert wurde.

2. Es sind drei Referenzen einzureichen:

2.1 ein unter eigenem Namen (Architekt/Stadtplaner) geplantes von der Aufgabenstellung und Komplexität mit der Aufgabe vergleichbares Referenzprojekt, dessen Planung in den letzten fünf Jahren erfolgreich abgeschlossen wurde mit den Angaben: Projektbezeichnung; Ort und Anschrift; Auftraggeber; Verfasser; Jahr der Fertigstellung der Planung; Größe in qm; Kurzbeschreibung (max. 255 Zeichen)

2.2 ein weiteres unter eigenem Namen (Architekt/Stadtplaner) geplantes Projekt, dessen Planung in den letzten fünf Jahren erfolgreich abgeschlossen wurde mit den Angaben wie vor oder ein Wettbewerbserfolg (Preis), nicht älter als 5 Jahre mit den Angaben Wettbewerbstitel und erzielter Rang; Jahr der Auszeichnung; Auslober; Verfasser; Größe des Wettbewerbsgebietes; Kurzbeschreibung (max. 255 Zeichen)

2.3 ein weiteres unter eigenem Namen (Landschaftsarchitekt) geplantes Projekt, dessen Planung in den letzten fünf Jahren erfolgreich abgeschlossen wurde mit den Angaben wie vor oder ein Wettbewerbserfolg (Preis), nicht älter als 5 Jahre, mit den Angaben wie vor.

Je Referenzprojekt ist eine Bilddatei (Bilder und Pläne) hochzuladen. Die Bilddateien werden dem Auswahlgremium per Beamer vorgeführt. In der Bilddatei müssen deshalb der Büroname und der Projekttitle im Bild oben rechts zu finden und gut lesbar sein. Die Bilddateien werden im JPG-Format hochgeladen. Sie sollen 3.072 Pixel breit und 2.304 Pixel hoch sein.

3. Mehrfachbewerbungen sind nicht zulässig. Eine Mehrfachbewerbung ist auch eine Bewerbung unterschiedlicher Niederlassungen eines Büros. Abweichungen von den formalen Anforderungen und Mehrfachbewerbungen führen zum Ausschluss vom Auswahlverfahren. Bewerbergemeinschaften sind möglich. Eine Beteiligung auch einzelner Mitglieder von Bewerbergemeinschaften an mehr als einer Bewerbergemeinschaft ist unzulässig und

führt zum Ausschluss aller davon betroffenen Mitglieder der Bewerbergemeinschaft.

4. Inhaltliche Kriterien für die Auswahl der Teilnehmer:

- Bewertung Referenzprojekt 2.1 in Hinblick auf die funktionale und gestalterische Qualität und die Vergleichbarkeit mit der Wettbewerbsaufgabe, 0-10 Punkte, Gewichtung 50 %
- Bewertung Referenzprojekt 2.2 in Hinblick auf die funktionale und gestalterische Qualität, 0-10 Punkte, Gewichtung 25 %
- Bewertung Referenzprojekt 2.3 in Hinblick auf die funktionale und gestalterische Qualität, 0-10 Punkte, Gewichtung 25 %

Ausgewählt werden bis zu zwölf Bewerber mit den höchsten Punktzahlen. Die Ausloberin behält sich vor, unter Bewerbungen mit gleicher Punktzahl zu losen. Die ausgewählten Bewerber haben folgende Nachweise und Erklärungen einzureichen:

- Nachweis der beruflichen Qualifikation gem. Pkt III.2) in Form einer Kopie der Kammerurkunde oder vergleichbares Dokument gemäß Richtlinie 2014/24/EU
- Schriftliche Eigenerklärung des Bewerbers, dass Ausschlussgründe gem. § 48 VgV nicht vorliegen.

Namen der gesetzten Büros:

DMSW Architektur und Landschaft, Berlin
Stefan Forster Architekten, Frankfurt
Henchion Reuter Architekten, Berlin
pesch partner architekten stadtplaner, Dortmund (angefragt)
reicher haase assoziierte, Aachen
schneider+schumacher, Frankfurt a. M. (angefragt)
yellow z urbanism architecture, Berlin (angefragt)
N.N.

Preisgericht

Fachpreisrichter (Liste nicht abschließend):

Johannes Löbber, Architekt, Berlin
Thomas Guba, Landschaftsarchitekt, Berlin
Miller Stevens, Stadtplaner Berlin

Sachpreisrichter (Liste nicht abschließend):

Snezana Michaelis, Gewobag, Vorstandsmitglied
Frank Schimrigk, Gewobag, Bereichsleiter Technik
Regula Lüscher, Senatsbaudirektorin

Preise

Für Preise und Aufwandsentschädigungen stehen insgesamt 68.000 € zur Verfügung. Folgende Aufteilung ist vorgesehen:

Aufwandsentschädigungen insg. für die Teilnehmer der 2. Phase	34.000 €
1. Preis	17.000 €
2. Preis	10.200 €
3. Preis	7.200 €

Die Summe der Aufwandsentschädigungen wird unter allen Teilnehmern, die in der 2. Phase eine prüffähige Arbeit einreichen, aufgeteilt. Die Preise werden nach Entscheidung des Preisgerichts unter Ausschluss des Rechtsweges zugeteilt. Das Preisgericht kann einstimmig eine andere Verteilung beschließen oder Preisgruppen bilden.

Geforderte Leistungen

1. Phase

- Schwarzplan im M 1:5000
- Lageplan im M 1:2000 mit Darstellung der geplanten Verteilung der Baumassen als Dachaufsicht
- eine perspektivische Darstellung aus der Vogelperspektive
- Erläuterungstext mit Angabe der Gesamt-BGF

2. Phase

- Schwarzplan im M 1:5000
- städtebauliches Konzept im M 1:1000 mit Darstellung der Gesamtsituation, der Baukörper (Dachaufsicht) mit Angabe der Geschosshöhen, der vorgesehenen Nutzungen, der Freiflächengestaltung und -nutzung, der Erschließung
- Ausschnitt Planungsalternative Schulstandort im M 1:1000
- beispielhafter, frei wählender Vertiefungsbereich im M 1:500 mit schematischer Darstellung der Grundrisse des Erd- und eines

- Regelgeschosses (Erschließungssystem, Wohnungssumrisse, Lage der Sanitärbereich, Angabe der Wohnungsgröße und Zimmerzahl)
- je ein Schnitt in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung im M 1:500
 - zwei frei zu wählende perspektivische Darstellung aus der Fußgängerperspektive
 - Berechnung der städtebaulichen Kennwerte auf Baufeldebene nachprüfbar und aufgestellt nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. DIN 277:
 - Grundflächen (GR) und Geschossflächen (GF) nach Nutzungsarten
 - öffentliche Freiflächen und Spielplätze
 - Erläuterungstext
 - Einsatzmodell im M 1:1000

Weitere Beauftragung

Die Ausloberin beabsichtigt, unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts den ersten Preisträger mit der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs zu beauftragen, sofern kein wichtiger Grund entgegensteht, und darüber hinaus die Preisträger bei der Beauftragung nachfolgender Planungen oder bei der Teilnahme an weiteren Wettbewerben zu berücksichtigen.

Termine

Ausgabe der Unterlagen	22.05.2018
Rückfragen 1. Phase bis	04.06.2018
Abgabe der Arbeiten 1. Phase	06.07.2018
Preisgericht 1. Phase	23.07.2018
Rückfragen 2. Phase bis	06.08.2018
Rückfragenkolloquium 2. Phase	13.08.2018
Abgabe der Arbeiten 2. Phase	24.09.2018
Abgabe der Modelle	01.10.2018
Preisgericht 2. Phase	23.10.2018

Wettbewerbsgebiet

