



Im Auftrag
Oldenburgische Landesbrandkasse

Realisierungswettbewerb

Neubau Direktionsgebäude
der Oldenburgischen Landesbrandkasse

Preisgerichtssitzung

11. und 12.02.2021

12:30 - 19:30 Uhr
9:00 - 14:00 Uhr

Hybridveranstaltung
(Direktionsgebäude der Oldenburgischen
Landesbrandkasse, Oldenburg)

Teilnehmende

Ackermann, Jörn	Verfahrensbetreuung
Bitter, Richard	externer Fachberater
Heiduk, Jörg	Fachberater ÖFFENTLICHE (per Videokonferenz)
Helpertz, Ulrich	Fachberater Stadt Oldenburg (per Videokonferenz)
Hohn, Matthias	Fachberater ÖFFENTLICHE (per Videokonferenz)
Juister, Niels	Nieders. LA für Denkmalpflege (per Videokonferenz)
Kersten, Andreas	Fachberater ÖFFENTLICHE
Kreuzer, Anna	Verfahrensbetreuung
Krogmann, Jürgen	Sachpreisrichter
Kunze, Ralf	stellvertretender Sachpreisrichter (per Videokonferenz)
Müllender, Jürgen	Sachpreisrichter
Müller, Angelika	Sachpreisrichterin (per Videokonferenz)
Reiners, Oliver	Fachberater Stadt Oldenburg (per Videokonferenz)
Roselius, Christoph	Fachpreisrichter
Schröder, Michael	stellvertretender Fachpreisrichter
Schmidt, Holger	stellvertretender Fachpreisrichter
Schnitker, Eike	Fachberater Stadt Oldenburg (per Videokonferenz)
Prof. Schuster, Rolf	Fachpreisrichter (per Videokonferenz)
Stenzel, Jörg	Technik
Thanheiser, Michael	Sachpreisrichter (per Videokonferenz)
Tautz, Stephan	Sachpreisrichter
Dr. Uhrhan, Sven	Fachpreisrichter
van Triel, Ulrich	externer Fachberater (per Videokonferenz)
Wicherts, Elke	stellvertretende Fachpreisrichterin (per Videokonferenz)
Wiese, Marc	Fachpreisrichter
Wigger, Manfred	Fachpreisrichter

1 Begrüßung und Formalia

Das Preisgericht tritt um 12:30 Uhr in den Räumen 06/07 der Direktion der Oldenburgischen Landesbrandkasse zusammen. Herr Müllender, Vorstand der ÖFFENTLICHEN, begrüßt die Anwesenden und dankt Ihnen für Ihre Bereitschaft zur aktiven Unterstützung der anstehenden Bewertungen. Weiterhin bedankt er sich bei allen, die im Vorfeld an den umfangreichen organisatorischen und inhaltlichen Vorbereitungen beteiligt waren, um die Umsetzung dieses Preisgerichtes unter den Geboten der Versammlungsbeschränkung zu ermöglichen.

Herr Ackermann, vom verfahrensbetreuenden Büro BPW Stadtplanung, leitet eine kurze Vorstellungsrunde ein, bei der auch alle zugeschalteten Personen zu Wort kommen. Sie bestätigen, dass Ihnen die vorab versendeten Sitzungsunterlagen (Vorprüfbericht, Zusammenstellung aller Planblätter und ergänzende Modellfotos im A3 Format, sowie die digitalen Daten aller eingereichten und anonymisierten Planblätter) vorliegen.

Anschließend stellt Herr Ackermann die Tagesordnung vor und die Anwesenheit, wie umseitig festgehalten, fest. Herr Uhrhan wird die Sitzung aufgrund eines anderen Termins gegen 16:30 Uhr verlassen. Seine persönliche Stellvertretung übernimmt für den Rest des Tages Frau Elke Wicherts. Ein enger Austausch mit Frau Wicherts ermöglicht ihm die Weiterführung seines Fachpreisrichteramtes am zweiten Tag der Preisgerichtssitzung.

Nach Feststellung der formalen Beschlussfähigkeit trägt Herr Ackermann, in Abstimmung mit der Ausloberin, Herrn Roselius das Amt des Preisgerichtsvorsitzes an. Herr Roselius war schon beim Wettbewerb für das benachbarte Stadtmuseum Teil des Preisgerichtes und kennt die lokale Konstellation daher sehr gut. Herr Roselius stellt sich für die Wahl zur Verfügung und wird, mit eigener Enthaltung, einstimmig zum Vorsitzenden gewählt.

Der Vorsitzende versichert sich der Unvoreingenommenheit der Preisgerichtsmitglieder, der Vertraulichkeit der gemeinsamen Beratungen und bittet um Unterlassung von Mutmaßungen über Verfasser. Dieses Protokoll gilt als einziges außenwirksames Medium des Termins. Die Protokollführung übernimmt das Büro BPW Stadtplanung.

Herr Roselius ruft alle Teilnehmenden zur engagierten Beteiligung an den anstehenden Diskussionen auf. Ziel ist die gemeinsame diskursive Bewertung der Arbeiten, bei der unterschiedliche Interpretationen im Sinne eines möglichst breiten Konsenses abschließend erörtert werden.

Die Wertungsrundgänge werden, entgegen der üblichen Gepflogenheiten, im Rahmen einer gemeinsam einzusehenden Präsentation durchgeführt. Dies ermöglicht einen gleichen Informationsstand bei allen Beteiligten. Ein Kamerabild der jeweils eingesetzten Modelle wird zusätzlich zur Präsentation übertragen.

Herr Ackermann und Frau Kreuzer vom Büro BPW erstatten ab 13:00 Uhr den formalen Bericht der Vorprüfung.

2 Bericht der Vorprüfung

An der Vorprüfung waren neben Frau Kreuzer und Herr Ackermann, Herr Bitter, Herr van Triel, Herr Juister und Herr Reiners beteiligt. Die Flächenplausibilitätsprüfung umfasste eine vollständige Neuberechnung aller eingereichten Unterlagen. Ihre Ergebnisse flossen, gemeinsam mit den Resultaten der fachlichen Vorprüfung, in den Vorprüfbericht ein, dessen Aufbau im Folgenden kurz vorgestellt wird:

Neben zusammenfassenden Kenndaten wird jeder Beitrag auf drei Doppelseiten in seinen wesentlichen Grundzügen vorgestellt.

Alle Arbeiten sind rechtzeitig, weitgehend vollständig und unter Wahrung der Anonymität bei BPW Stadtplanung eingegangen. Die Beiträge 1015 und 1020 haben jeweils zusätzliche perspektivähnliche Darstellungen geliefert, welche sowohl in den digitalen Unterlagen als auch auf den ausgehängten Planblättern überdeckt wurden. Die Vorprüfung schlägt vor, alle Arbeiten zur Bewertung zuzulassen; das Preisgericht entspricht dem Antrag einstimmig.

Herr Ackermann stellt die mit den Tarnzahlen 1015 bis 1025 gekennzeichneten Arbeiten in aufsteigender Reihenfolge vor.

Der Informationsrundgang endet gegen 17.00 Uhr. Es folgt eine kurze Kaffeepause und eine anschließende vertiefte Erläuterung der einzelnen Arbeiten durch die Fachpreisrichtenden.

3 Bewertung der Arbeiten

Dieser 1. Wertungsrundgang dient dem vertieften Kennenlernen der Arbeiten und endet gegen 18:30 Uhr. Die Arbeiten 1016, 1017, 1019, 1022 und 1024 scheiden einstimmig aus. Die Arbeiten 1015, 1018, 1020, 1021, 1023 und 1025 verbleiben.

Es folgt eine kurze Pause. Rückholanträge werden zu diesem Zeitpunkt nicht gestellt. In einem erneuten Durchgang wird, nach weiterer kurzer Diskussion, der Verbleib der jeweiligen Arbeiten abgefragt.

Folgende Abstimmungsergebnisse werden erzielt:

	für Verbleib	gegen Verbleib	Resultat
1015	10	0	<u>Verbleib</u>
1018	8	2	<u>Verbleib</u>
1020	0	10	Ausschluss
1021	0	10	Ausschluss
1023	7	3	<u>Verbleib</u>
1025	9	1	<u>Verbleib</u>

Damit scheiden die Arbeiten 1020 und 1021 ebenfalls aus, die Arbeiten 1015, 1018, 1023 und 1025 verbleiben in der engeren Auswahl.

Das Gremium beendet den ersten Tag des Preisgerichtes gegen 19:30 Uhr.

Am zweiten Tag tritt das Gremium ab 9:00 Uhr erneut zusammen. Es erfolgt der Antrag auf Rückholung der Arbeit 1016 in die Bewertung. Der Beitrag hat als einer von zweien das Gebäude C erhalten und ist damit einem wichtigen gedanklichen Ansatz der Ausloberin nachgekommen. Auch wenn das resultierende Gesamtbild städtebaulich nicht überzeugen konnte, so stellt doch die sehr versierte planerische Integration des Bestandsgebäudes ein herausragendes Merkmal des Wettbewerbsbeitrages dar, der eine Wiederaufnahme in die Bewertung rechtfertigt. Das Preisgericht folgt dieser Argumentation und beschließt die Rückholung der Arbeit 1016 einstimmig.

Damit verbleiben fünf Beiträge in der engeren Wahl. Das Preisgericht beschließt jedoch einvernehmlich die Arbeiten 1016 und 1023 nicht zur Realisierung zu empfehlen, sondern mit Anerkennungen auszuzeichnen.

Es wird verabredet, die Beiträge 1015, 1018 und 1025 detailliert in Kleingruppen aus mindestens einem Fach- und einem Sachpreisrichtenden zu besprechen. Für die Arbeiten 1016 und 1023 werden, entsprechend der vorhergehenden Erörterungen, Kurzbewertungen angefertigt.

Die nachfolgenden Texte geben die durch das gesamte Gremium ergänzten und präzisierten schriftlichen Bewertungen wieder.

4 Besprechung der Arbeiten der engeren Wahl.

Kurzbewertungen der Arbeiten 1016 und 1023

Arbeit 1016

Die Autoren binden den Bestandsbaukörper C sehr gekonnt in die Struktur des Neubaus ein. Über geschickt gewählte "Zwischengeschosse" und einen klug positionierten Durchladeraufzug gelingt eine plausible Ringerschließung aller Ebenen. Im Neu- und Altbau. Die Erfüllung der raumfunktionalen Vorgaben ist insgesamt gut gelungen. Die generierte Nutzfläche ist die zweitgrößte im Teilnehmerfeld. Die städtebauliche Eingliederung gelingt aus Sicht des Preisgerichtes nur unzureichend. Auf eine erkennbare kubatorische Auseinandersetzung mit den nachbarschaftlichen Bezügen wird weitgehend verzichtet und die gewählten architektonischen Mittel – mit der Betonung der Horizontallinien – schaffen es nicht, die erzeugte Baumasse ausreichend in den Kontext zu integrieren.

Der Beitrag löst somit die Erwartungen an eine positive Beeinflussung des städtischen Raumes zu uneindeutig ein, um preiswürdig zu sein. Die besondere Sorgfalt der Planung der Binnenstruktur und das Bemühen um den Erhalt von Gebäude C sind jedoch anerkennenswert.

Arbeit 1023

Der Beitrag wirkt durch seine sehr präsenten und selbstbewussten Platzierung auf dem Baufeld. Die stringente Fassadenstruktur wird in bogenförmige Strukturen auf der Erdgeschosebene übergeleitet, welche das Gesicht des Gebäudes bestimmen, vom Preisgericht jedoch mehrheitlich kritisch gewertet werden.

Insgesamt erscheint die vorgeschlagene Baumasse überambitioniert. Die vorgeschlagene Abstufung scheint dem Rechnung tragen zu wollen, erzeugt jedoch auch Fragen hinsichtlich der Kohärenz der gewählten Haltung. Die Höhendifferenz wird entschlossen und konsequent innerhalb des Gebäudes ausgeglichen. Der Blick auf das Stadtmuseum wirkt durch die platzseitige Fassade etwas verstellt.

Der Beitrag erzeugt eine sehr große Nutzfläche. Das raumfunktionale Gefüge ist sehr gut durchgearbeitet und plausibel. Insbesondere die Organisation des Erdgeschosses erscheint überaus gelungen. Die Qualität der Eingangssituation und die Großzügigkeit des Foyers sind innerhalb des Teilnehmerfeldes singulär.

Aufgrund der zu großen Baumasse und der nicht vollständig überzeugenden gestaltsprachlichen Umsetzung ist die Arbeit nach Meinung des Preisgerichtes nicht preiswürdig. Die besonderen raumfunktionalen Qualitäten des Beitrages verdienen jedoch eine besondere Anerkennung.

Bewertung der Arbeiten 1015, 1018 und 1025

Denkmalpflegerisches Statement

Im direkten Vergleich ist die Arbeit 1015 am positivsten zu bewerten. Sie hält sich mit der Baumassenentwicklung im Straßenraum der Raiffeisenstraße zurück und findet einen angemessenen Anschluss an das Bestandsgebäude B.

Der Beitrag 1025 bleibt hinter dieser Qualität etwas zurück, da er zwar konsequent die Flucht des Gebäudes B aufnimmt, jedoch in der architektonischen Haltung des sehr nah heranrückenden Baukörpers etwas unsensibel wirkt.

Denkmalpflegerisch kritischer ist der Beitrag 1018 zu werten, der sich weit in den Straßenraum der Raiffeisenstraße entwickelt und – auch mit Blick auf die Höhenentwicklung – eine zu starke Präsenz ausformuliert. Der Gebäudeanschluss ist in der gezeigten Form gestalterisch nicht gelungen.

Einordnung der wirtschaftlichen Kenndaten¹

Die zur Preisbildung herangezogenen Arbeiten 1015, 1018 und 1025 weisen einen BRI von 28.550 m³ (1015), 30.450 m³ (1018) und 31.360 m³ (1025) auf und liegen damit alle nahe dem Durchschnitt aller Beiträge von 30.600 m³. Hinsichtlich des Hüllflächenverhältnisses liegen alle drei Beiträge mit einem Kennwert von 0,19 unter den besten vier aller Beiträge, sofern die Arbeiten

¹ Bei der Ermittlung des Bruttorauminhaltes, der BGF und der Hüllflächen wurden nur die oberirdischen Bauteile herangezogen u. verglichen.

1022 und die 1016 mit ihren spezifischen und städtebaulich kritisierten Sonderlösungen als Ausreißer bei der Betrachtung ausgenommen werden.

Ein ähnliches Bild ergibt sich bei der Betrachtung der BGF und der NF bzw. des Nutzflächenverhältnisses. Die Arbeiten 1018 und 1025 liegen mit BGF r von 7.300 m² bzw. 7.500 m² knapp im Durchschnitt aller Arbeiten von ca. 7.500 m². Der Beitrag 1015 weist eine leicht unterdurchschnittliche BGF r von 6.900 m² auf, ist aber hinsichtlich der geforderten Raumfunktionen flächenauskömmlich.

Das Nutzflächenverhältnis der drei betrachteten Arbeiten liegt – unter Ausklammerung des Beitrages 1017, mit seinen äußerst, bzw. in Teilen zu sparsamen Verkehrsflächen – mit Werten von 1,28 (1025) 1,3 (1015) und 1,35 (1018) ebenfalls unter den besten vier Kennwerten aller Arbeiten.

Die drei betrachteten Arbeiten sind die einzigen im Teilnehmerfeld, die sowohl hinsichtlich des A/V Verhältnisses als auch des Nutzflächenverhältnisses zu den jeweils besten im Feld gehören.

Brandschutztechnisches Statement

Der Beitrag 1018 weist innerhalb der drei Beiträge das plausibelste Brandschutzkonzept auf. Der erforderliche technische Aufwand ist aller Voraussicht nach unterdurchschnittlich hoch.

Der erforderliche brandschutztechnische Aufwand des Beitrags 1025 ist stark abhängig von der nicht abschließend abschätzbaren Auffassung der Genehmigungsbehörden hinsichtlich des Haupttreppenraumes. Insgesamt erscheint die Brandabschnittsbildung jedoch weitgehend plausibel und der erforderliche Aufwand durchschnittlich.

Im Hinblick auf Brandschutz und Barrierefreiheit erfordert der Beitrag 1015 den eindeutig umfänglichsten brandschutztechnischen Aufwand der verbliebenen Arbeiten.

Bewertung der Arbeit 1015

Städtebau

Dem Entwurf gelingt eine sehr sensible Verteilung der notwendigen Baumasse auf dem Plangrundstück, ohne den stadtplanerisch vordefinierten Rahmen auszureizen, was sich städtebaulich als richtige Entscheidung erweist. Im Detail sind die sich dadurch ergebenden Potenziale noch entschlossener auszunutzen.

Den Verfassenden gelingt es, die skulpturale Wirkung und Formensprache des Entwurfes des Stadtmuseums (SMO) aufzugreifen und gleichzeitig mit einem hohen Fensterflächenanteil einen sinnvollen Kontrast zu den geschlossenen, kubischen Fassadengestaltungen des SMO zu schaffen.

Der Entwurf setzt die von der Ausloberin formulierte kultivierte Ruhe und elegante Zurückhaltung ansprechend um. Die Kubatur ist bestechend klar – die Beschränkung im Spiel mit den Massen wirkt beruhigend. Die Prägnanz des

Neubaus ergibt sich durch verschiedene baukörperliche Gliederungen. Insgesamt ist die Funktion des Entwurfes als Bürogebäude eindeutig ablesbar.

Durch die Sechsgeschossigkeit an der Gebäudekante zur Lappan-Kreuzung, wird der städtebauliche Schwerpunkt zur Kreuzung betont und der übermäßig aufgeweitete Stadtraum in einem angemessenen Maßstab an seinen Rändern gefasst. Die transluzenten Fassaden im Anschluss zum SMO und zur zwischenliegenden Terrasse verstärken die Wirkung des signifikanten Hochpunktes und sind entsprechend sorgfältig umzusetzen.

Zur Raiffeisenstraße tritt der Neubau nur geringfügig aus der Flucht des Bestandsgebäudes B und den historischen Villen. Das vorhandene Flächenpotenzial wird leider aufgrund der unplausiblen Positionierung der Warenanlieferung und der außenliegenden Fahrradabstellung nur unzureichend genutzt.

Der Baukörper strahlt an der Moslestraße eine angenehme Ruhe aus und ist mit seiner zurückhaltenden Höhenentwicklung auf fünf Geschosse stadträumlich angemessen proportioniert.

Der vorgeschlagene Kompromiss zum Umgang mit der differierenden Höhenlage zwischen Raiffeisenstraße und Am Stadtmuseum – indem ein Teil des Niveaus am Vorplatz und ein Teil innerhalb des Gebäudes ausgeglichen wird – ist vielversprechend, in der gezeigten Ausführung innerhalb des Gebäudes allerdings noch überarbeitungsbedürftig.

Der Gebäudeunterschnitt zum Vorplatz gibt eine deutliche, ablesbare Orientierung zum Haupteingang und bildet einen funktional gut ausgebildeten Übergang zwischen Außen- und Innenraum. Die Vorplatzsituation profitiert von der Interpretation der Perspektivlinie auf das Stadtmuseums. Die neue, orthogonale Platzstruktur erzeugt ein hohes Maß an Eindeutigkeit, ohne sich vom Raumgefüge des Lappans abzuwenden.

Der dargestellte freiraumplanerische Vorschlag wird als exemplarisch betrachtet. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die skizzierten (Hoch-) Beetflächen zum außenliegenden Fluchttreppenhaus im Widerspruch zur Gebäudeentfluchtung stehen. Für diesen Bereich wäre sowohl bei der Erarbeitung eines freiraumplanerischen Konzeptes als auch bei der hochbaulichen Weiterentwicklung besondere Sorgfalt anzuraten.

Hochbau

Die gewählte architektonische Haltung wird als sehr angemessen für den Standort und das Vorhaben interpretiert. Die Materialauswahl erscheint schlüssig. Es entsteht eine zurückhaltende Fassade und eine moderne, zeitlose Architektursprache.

Die raumfunktionale Verknüpfung der verschiedenen Nutzungseinheiten funktioniert weitgehend überzeugend.

Küchenbereich und Gastronomie sind sinnfällig organisiert, allerdings ist eine leistungsfähige Andienung des Gästecasinos noch nicht gewährleistet. Die Schulungsräume sind im 1. OG logisch und logistisch gut erreichbar auf kurzem Wege angeordnet. Der Schulungsbereich wird durch ein separates

Treppenhaus erschlossen und schafft die Möglichkeit der – auch externen – Nutzung außerhalb der Geschäftszeiten.

Die drei Büroetagen lassen die von der Ausloberin gewünschte, flexible Nutzung zu und zeichnen sich durch eine besondere Flexibilität und Variabilität aus. Allerdings sollten die Teeküchen auf selbstverständlichere Art und Weise als kommunikative Bereiche in die Bürolandschaften integriert werden.

Der Nutzungsbereich DMS erfordert insgesamt eine Überarbeitung, denn auch der Scan-Raum benötigt natürliches Tageslicht. Größe und Raumorganisation der Besprechungsräume auf der Vorstandsebene entsprechen noch nicht den Erwartungen.

Das vorgeschlagene Forum ist mit Blick auf das vielfältige kulturelle Engagement der Ausloberin eine sehr interessante Idee. Allerdings verlieren Teile des Neubaus und des Bestandsgebäudes A, durch das Forum in der dargestellten Form, erheblich an raumstruktureller Flexibilität und Qualität. Fläche, Höhenentwicklung und Nutzungstypologie des Forums sollten im Falle einer eventuellen planerischen Weiterbeauftragung mit der Ausloberin gemeinsam überprüft werden.

Die Binnenorientierung ab dem Haupteingang für Mitarbeiter, Kunden und Gäste, wird im Foyer durch die klare Darstellung und Ausrichtung der Treppe zu den Schulungsräumen, der Flucht zur Gastronomie und der Anordnung der Kundenberatungsräumen begünstigt.

Die Nutzungssortierung des Foyers ist plausibel, sollte jedoch im Hinblick auf die barrierefreie Vertikalerschließung des Gebäudeensembles noch einmal mit in die Gesamtbetrachtung einbezogen werden. Die Erschließung der Geschosse mit Aufzügen ist allgemein auf die erforderliche Leistungsfähigkeit und speziell im Hinblick auf die barrierefreie Anbindung von Bestand und Neubau zu prüfen und weiterzuentwickeln.

Die Positionierung der Warenanlieferung ist sehr prominent. Sie liegt dezentral innerhalb des Gebäudes und wäre im Hinblick auf eine bessere Integration zu überprüfen.

Die Fahrradabstellung entspricht noch nicht den Erwartungen/Ansprüchen der Ausloberin an Qualität und Attraktivität.

Wirtschaftlichkeit / Flexibilität

Der kompakte Baukörper und die widerstandsfähigen, einfachen Fassadenmaterialien sowie die Konstruktionsweise lassen einen angemessenen Investitions- und Bewirtschaftungsaufwand erwarten. Auf Betonkernaktivierung wird zugunsten von Kühldecken verzichtet. Eine Fassadenverschattung ist vorgesehen und eingeplant.

Das Verhältnis Glasanteil zu geschlossenen Fassaden lässt eine sehr gute Belichtung der Innenräume erwarten. Der sommerliche Hitzeschutz erfordert entsprechende Sorgfalt. Die Möglichkeit einer natürlichen Be-/Entlüftung in jedem zweiten Fensterflügel wird in diesem Zusammenhang als positiv angesehen. Die einfache Gebäudestruktur lässt erwarten, dass das Gebäude

auch in Hybridbauweise unter Verwendung von Holzdecken und Holzstützen errichtet werden kann.

Der weiträumige Innenhof und die reduzierte Baumasse zur Moslestraße lässt erwarten, dass die natürliche Belichtung und Belüftung der Bestandsgebäude A und B gegeben bleibt.

Das Brandschutzkonzept ist in der dargestellten Form noch nicht plausibel. Bei einer entwurfsgemäßen Ausführung ist auslöberseitig mit einem deutlich erhöhten technischen Aufwand zu rechnen. Problematisch sind aktuell insbesondere die Brandabschnittsbildung im Bereich des Forums und den angrenzenden Bauteilen, die Brandabschnittsbildung im durchgängigen Volumen von Foyer und der Schulungsebene (insbes. Entrauchung und Rettungswegeführung bspw. vom Gästecasino), Innenecke Neubau/ Bauteil A im 2. Und 3. OG und die Rettungswegeführung aus dem 5. OG.

Die Überplanung der Erschließungsstruktur in den Untergeschossen von Bauteil C ist aus bauinvestiven Gründen unbedingt zu vermeiden.

Fazit

Der vorgestellte Entwurf stellt aufgrund seiner städtebaulichen Qualität einen sehr wertvollen Beitrag zur Erreichung der Ziele der Aufgabenstellung dar. Die aufgezeigten Optimierungsbedarfe in der Nutzungsorganisation erscheinen beherrschbar.

Bewertung der Arbeit 1018

Städtebau

Aus Blickrichtung Lappan wird die Gebäudestellung als passend zurückhaltend angesehen. Durch die Aufnahme der Gebäudeflucht des Stadtmuseums wird ein Gesamtraum formuliert, der als Einheit gestaltet werden könnte.

Überraschenderweise greift der Entwurf diese Vorlage für die Freiraumgestaltung nicht auf, sondern überprägt durch den 1 m Höhenversatz in Verbindung mit einer separierten freiraumplanerischen Gestaltung, den öffentlichen Raum an dieser Stelle.

Die Vorplatzgestaltung, mit den vorgesehenen Stufen und dem Gefälle zum und mit einem tiefliegenden Eingang lässt Probleme bei der Entwässerung erwarten. An dieser Stelle ist aus städtebaulicher Sicht keine Barrierefreiheit in Bezug zum Vorplatz des Stadtmuseums gegeben. Im öffentlichen Stadtbild scheint diese Abtreppe unglücklich.

Sollte der Entwurf für die Realisierung vorgeschlagen werden, so ist eine alternative Lösung dieses Höhenversprungs zwischen Eingang Stadtmuseum und Bestandsgebäude der Auslöberin in enger Abstimmung mit der Stadt zwingend erforderlich. Aus Sicht der Jury könnte der zumindest teilweise Ausgleich des Höhenversprungs innerhalb des Gebäudes erfolgen. Die weiterhin verbleibende Höhendifferenz sollte in einer gemeinsamen (Stadt Oldenburg und Auslöberin) Freiraumgestaltung – mit dem Ziel einer einheitlich wirkenden und nutzbaren Platzgestaltung – gelöst werden. Dabei ist eine

freiraumplanerische Lösung ohne steile Rampen oder große Höhenversprünge durch Stufenanlagen anzustreben.

Der gezeigte eingeschossige Anbau zu den bestehenden Museumsvillen ist durch die Ausloberin so nicht vorgesehen, auch nicht eine Erweiterung des Baufeldes.

Architektur

Zum Thema Fassade und Baukörper ist zu erwähnen, dass der Anschluss an das Stadtmuseum sehr unsensibel geregelt ist, nämlich als direkte Verbindung und somit als ein großes Gegeneinander der Baukörper und Materialien. Die grüne Fuge über dem Eingang erscheint an dieser Stelle nicht richtig gesetzt und irritiert mehr, als dass sie als positives Element charakterisiert. Es stellt sich die Frage, ob sie besser die Verbindung zum Stadtmuseum besetzen könnte.

Insgesamt wird jedoch der Ansatz von Fassadenbegrünung positiv empfunden.

Der umlaufende Baukörper in die Moslestraße bis zur Raiffeisenstraße erstreckt sich durchgehend sechsgeschossig, jedoch mit etwas gefalteten Elementen und Unterschneidungen in den Staffelgeschossen. Trotzdem wirken Architektur und Städtebau zu massiv und ungebrochen.

Die Wahl des Kalkstein-Materials erscheint an dieser Stelle überzogen. Die dargestellte Ausformulierung der Fassadenelemente wird in diesem Zusammenhang vom Gremium als nicht zeitgemäß und etwas „veraltet“ empfunden.

Inneres Konzept/Funktionalität

Durch die sehr gute Binnenstruktur, in Form eines Mittel-Erschließungskerns, bilden sich klare Heimatzenen und Zuordnungen einzelner Bereiche, sowohl in der Bürofläche wie auch in den Schulungsbereichen. Es ist eine sehr klare Gliederung vorhanden.

Hier sticht der Entwurf mit seinen Vorteilen hervor: ein Ringschluss zu den Bestandsgebäuden ist gegeben, zudem barrierefrei und stellt den Zugang aus den Etagen jeweils zum Bestand her.

Die Warenannahme bietet keine direkte Nähe zur Poststelle; die Nähe zur Küche ist gegeben. Der Warenfluss wird über einen langen Laufweg teilweise in den öffentlichen Bürobetrieb hinein in Richtung Poststelle zu leisten sein

Die Mitarbeiter-Zugangssituation, mit einem schlauchartigen überdachten und im Zugang zurückliegenden Eingang, bietet einen uneinsehbaren Bereich, der – zumindest ist es so nicht erkennbar – nicht geschützt ist.

Die Haupteingangssituation ist mit abgetrennten Beratungsplätzen versehen, die für den Kunden oder Besucher nicht sofort ersichtlich sind.

Ein teilweise gedrungenes Empfangs-, beziehungsweise Foyer-Konzept wird negativ gesehen. Positiv herauszuheben ist die Gastronomiefläche, abgeteilt zum Foyer und Empfang, mit der Ausrichtung zur Moslestraße.

Deutlich negativ zu betrachten ist die Anordnung von Küche, Spülküche und technischen Räumen für die Küche sowie Haustechnik zum öffentlichen

Bereich der Moselstraße hin. Sie führen unweigerlich zu einer geringen bis nicht gegebenen Transparenz

Positiv hervorzuheben ist die Innenhofgestaltung mit vielen grünen Elementen und eine transparente Sichtverbindung sowohl vom Empfang/Foyer wie auch vom öffentlichen Verkehrsbereich im Erdgeschoss. Ebenfalls gelungen ist die Angliederung der Büros aus dem Bauteil A im Bestand.

Der Grundriss ist durch seine asymmetrische Stützenanordnung sehr flexibel und bietet durch große Spannweiten einen möglichst flexiblen Raum, der auch im Nachgang durch Leichtbauwände den Ansprüchen der Ausloberin entsprechen kann. Der Grundriss stellt jedoch durch die Spannweite von mehr als 7,50 m auch eine statische Herausforderung dar. Das Untergeschoss bietet einen hohen Flächenanteil für Lagerräume, an dieser Stelle werden viele Anforderungen der Ausloberin umgesetzt. Jedoch führt das massive Kellergeschoss in der Anbindung zu den Bestandsbauteilen voraussichtlich zu Schwierigkeiten bei der Gründung.

Dieser Entwurf berücksichtigt nicht die Vorgabe, das historische Deckenbild im Erdgeschoss nicht zu verbauen. Stattdessen wurden dort Räumlichkeiten angesiedelt.

Wirtschaftlichkeit / Flexibilität

Die Grundrisse bieten eine höchstmögliche Flexibilität durch die Erschließung des Mittelkerns und der entsprechenden Stützenanordnung.

Die sehr aufwändige Fassadenstruktur bzw. vorgefertigten Natursteinfassadenelemente wirken sich erfahrungsgemäß kostenintensivierend aus.

Positiv zu erwähnen ist das schlüssige bauliche Brandschutzkonzept, welches mit wenigen technischen Elementen auskommt und damit u.a. Folgekosten verringert.

Außenbereich Verkehr / Anlieferung

Die verkehrliche Anbindung der Warenannahme ist nicht nur mit Blick auf die Schrägeinfahrt zu überarbeiten, auch der zuvor bereits genannte uneinsehbare Zugangsbereich ist keine favorisierte Lösung.

Bewertung der Arbeit 1025

Städtebau

Den Verfassern gelingt es, die heterogene städtebauliche Situation zu beruhigen und die Bestandsgebäude mit dem neuen Baukörper zu einem Haus zusammenzubinden.

Die Fassung des öffentlichen Platzes am Lappan ist gelungen. Die Höhenentwicklung erscheint für den Stadtraum generell verträglich. Lediglich zur Raiffeisenstraße erscheint das Gebäude etwas zu massig.

Die Rundungen des Gebäudes stoßen in der Jury jedoch auf Unverständnis. Sie bauen einen starken Bezug zu dem Horst-Janßen-Museum auf, erzeugen aber eine Konkurrenz zum Stadtmuseum und lassen dieses als Fremdkörper

erscheinen. Die Ausbildung einer städtebaulichen Torsituation im Zusammenspiel mit einer zukünftigen Entwicklung des Areals auf der anderen Seite des Staugraben wird durch die Rundungen erschwert.

Durch die Aufnahme der Gebäudefluchten in der Raiffeisenstraße sind die benachbarten historischen Stadtvillen aus dem Stadtraum heraus gut erlebbar.

Hochbau

Die Lage des Eingangsbereiches ist gut gewählt, das Foyer wirkt sehr offen und großzügig. Die Orientierung des Gastraumes zum Platz wird kontrovers diskutiert, da die Kantine mit ihrer begrenzten Nutzungsdauer diesen nicht zu bespielen vermag. Die Niveauversprünge des Areals werden durch die Modellierung des Innenraumes intelligent gelöst.

Der Nebenraumsockel entlang der Moslestraße wirkt deplatziert und für den Stadtraum zu hermetisch. Die Lage von Fahrradabstellplätzen und Küche wird positiv bewertet, jedoch erscheinen die Warenannahme und die Anlieferung der Küche nicht hinreichend gelöst.

Die Erschließung der oberen Geschosse erfolgt über eine sehr großzügige runde Treppenanlage. Durch die Einfügung des Zwischengeschosses werden die Niveauunterschiede der Gebäude klug ausgeglichen. Es werden zusätzliche Nutzflächen gewonnen.

In den Regelgrundrissen wird eine der wesentlichen Stärken des Entwurfes sichtbar: Die horizontale Erschließung der Bestandsgebäude wird konsequent in der Erschließung der neuen Gebäudeteile weitergeführt – es findet ein glaubwürdiger Ringschluss statt. Die Gebäudetiefe ist so gewählt, dass gut belichtete Grundrisse entstehen. Der Ausbau der Etagen scheint flexibel gestaltbar.

Die Längsfassade der Bestandsgebäude bleiben unverbaut.

Schulungsbereich und Vorstandsetage sind gut organisiert und erhalten attraktive Außenbereiche.

Fassade

Die Fassadengestaltung nimmt das Motiv der Schichtung aus der Fassade des Stadtmuseums auf. Gleiches gilt für Farbe und Materialität des Neubaus.

Kontrovers wird diskutiert, ob die Fassade die Nutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude hinreichend widerspiegelt. Die Fassade des Erdgeschosses bedürfte einer stärkeren Ausformulierung. Der Anschluss der Fassade an das Haus B erscheint etwas abrupt.

Wirtschaftlichkeit

Die Einfachheit der baulichen Struktur lässt auf eine relativ wirtschaftliche Umsetzbarkeit des Entwurfes schließen. Sie würde alternativ auch eine nachhaltige Holzkonstruktion ermöglichen.

Das A/V-Verhältnis ist gut, das Nutzflächenverhältnis ist sehr gut. Die ausgreifende Planung des Untergeschosses würde sich tendenziell negativ auf die Baukosten auswirken.

Fazit

Insgesamt überzeugt die Jury die Einfachheit und Selbstverständlichkeit der inneren Organisation. Es könnten hier sehr attraktive und kommunikative Arbeitsflächen entstehen.

5 Empfehlung und Preisbildung

Der Vorsitzende fragt nach Statements zur Bildung einer Rangfolge. Es kristallisiert sich eine eindeutige Rangfolge heraus, die wie folgt beschlossen wird.

Rang 1	1015	10:0 Stimmen
Rang 2	1025	10:0 Stimmen
Rang 3	1018	10:0 Stimmen
Anerkennung	1016	9:1 Stimmen
Anerkennung	1023	10:0 Stimmen

Somit ergibt sich folgende Verteilung der Wettbewerbssumme:

1. Preis	1015	50.000 €
2. Preis	1025	40.000 €
3. Preis	1018	25.000 €
Anerkennung	1016	9.500 €
Anerkennung	1023	9.500 €

Das Preisgericht empfiehlt der Ausloberin einstimmig, die Verfasser der Arbeit 1015 mit den weiterführenden Planungen zu beauftragen, sofern dem keine schwerwiegenden Gründe entgegenstehen. Im Rahmen der anstehenden Überarbeitung bedürfen folgende Aspekte einer besonderen Beachtung:

- Überprüfung, inwieweit der Höhenversprung zwischen Eingang Stadtmuseum und Bestand ÖVO noch weiter innerhalb des Gebäudes aufzunehmen ist. Die verbleibende Höhendifferenz sollte in einer gemeinsamen (Stadt Oldenburg und ÖVO) Freiraumgestaltung einer einheitlich wirkenden und nutzbaren Platzgestaltung gelöst werden. Dabei ist eine freiraumplanerische Lösung ohne steile Rampen oder große Höhenversprünge durch Stufenanlagen anzustreben.
- In diesem Zusammenhang ist die architektonische Haltung, die Rettungswegeplanung und ggf. auch die Nutzungssortierung im Anknüpfungspunkt des Neubaus zum Museum zu überprüfen. Ziel muss die sensible Herstellung eines städtebaulich und architektonisch störungsfreien und selbstverständlich nachbarschaftlichen Zusammenspiels von außenwirksamer Nutzungsbelegung, architektonischer Haltung und freiraumplanerischer Konzeption an dieser wichtigen Stelle sein.
- Das Forum ist in Hinblick auf Volumen, Überdeckung, Akustik, klimatischen Komfort und Brandschutz entlang der Bedarfe der Ausloberin zu überarbeiten. Bspw. könnte u.a. eine (brand-) feste

Deckenstruktur auf Höhe der Decke des Betriebsrestaurants vorgesehen werden.

- Im weiteren Planungsprozess ist die erforderliche Leistungsfähigkeit der Vertikalerschließung zu ermitteln und im Hinblick auf plausible barrierefreie Ringschlüsse im EG und mindestens zusätzlich auch im 2. OG zu überarbeiten. In diesem Zusammenhang sind ein plausibles, den technischen Aufwand reduzierendes Brandschutzkonzept zu erarbeiten und die vorgesehenen planerischen Eingriffe in die Gebäudesubstanz von A – insbesondere im EG- zu minimieren und (bspw. im Bereich DMS) den geforderten Anforderungen anzupassen.
- Das Deckenbild in Gebäude A ist zu erhalten.
- Aus wirtschaftlichen Gründen ist der strukturelle Eingriff in die Untergeschosse von C zu vermeiden.
- Positionierung und gebäudeinterne Einbindung der Warenerschließung sind zu verbessern und an die praktischen Warenflüsse im Haus anzupassen (Lastenfahrstuhl über alle Geschosse).
- Die Fahrradstellplätze sind gemäß der Vorgaben der Auslobung deutlich zu attraktiveren und sollten im halböffentlichen Bereich nur eine untergeordnete Rolle spielen. Der Zugang zum Fahrradkeller muss grundlegend neu entworfen werden.
- Die weiteren, in der Entwurfsbewertung aufgezeigten, Hinweise und die Anregungen der externen Fachberater sind entsprechend zu beachten und zu überprüfen. Die Überarbeitungsempfehlungen sind in den anstehenden Verhandlungen mit dem ersten Preisträger zu thematisieren.

Die Vorprüfung öffnet im Beisein des Preisgerichtes die Verfassererklärungen. Die Urheberchaften und die Abbildung der Preissummen werden im Anhang des Protokolls festgehalten.

Der Vorsitzende dankt allen Anwesenden und den zugeschalteten Personen für die engagierte, sachliche und letztlich sehr einvernehmliche Diskussion. Er entlastet die Vorprüfung und gibt sein Amt an die Ausloberin zurück.

Herr Krogmann bedankt sich bei der Ausloberin ausdrücklich für ihre Bereitschaft zur Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens zur Vorbereitung dieser wichtigen Entscheidung für die Oldenburger Innenstadt. Die Beschlüsse des Preisgerichtes dürfen als solides Fundament des weiteren Prozesses gelten.

Herr Müllender dankt dem Vorsitzenden und allen Beteiligten für die konstruktive, offene und engagierte Diskussion, zeigt sich mit dem erzielten Ergebnis sehr zufrieden und wünscht allen ein erholsames Wochenende.

Die Sitzung endet gegen 13:00 Uhr.

Bremen/ Hamburg, 17.02.2021

gez. Christoph Roselius
(Vorsitzender)

gez. Jörn Ackermann,
(Verfahrensbetreuung)