

# Realisierungswettbewerb Rathauseck Beelitz

Protokoll der Preisgerichtssitzung

**Ausloberin:**

Stadt Beelitz  
Berliner Straße 202  
14547 Beelitz

**Verfahrensbetreuung:**

Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH  
Schornsteinfegergasse 3  
14482 Potsdam

**Vorprüfung:**

Uwe Hackmann  
Helen Keymer  
Christoph Meyer

**Mitarbeiter der Vorprüfung:**

Nico Holsten

**Abbildung Titelseite:**

1. Preis  
fischerarchitekten Partnerschaft mbB

Potsdam, 16. Dezember 2019

# Rathauseck Beelitz

## Nicht-offener Realisierungswettbewerb

### Inhalt

Protokoll der Preisgerichtssitzung	4
Bericht der Vorprüfung	13
1001	18
1002	20
1003	22
1004	24
1005	26
1006	28
1007	30
1008	32
1009	34
1010	36
1011	38

# Protokoll der Preisgerichtssitzung

der Preisgerichtssitzung am Donnerstag, 05. Dezember 2019 im Sitzungssaal des Rathauses Beelitz, Berliner Str. 202, 14547 Beelitz.

## Begrüßung/ Feststellung der Anwesenheit

Herr Knuth, Bürgermeister der Stadt Beelitz, begrüßt die Sitzungsteilnehmer im Namen der Stadt Beelitz. Herr Hackmann (Stadtkontor GmbH) stellt die Anwesenheit (siehe Anwesenheitsliste) sowie die Beschlussfähigkeit des Preisgerichts fest.

## Konstituierung des Preisgerichts

Auf Vorschlag aus dem Kreis der stimmberechtigten Preisrichter/innen wird Herr Numrich einstimmig zum Vorsitzenden gewählt.

Das Preisgericht hat folgende Zusammensetzung:

### Stimmberechtigte Fachpreisrichter/innen

- Arndt Hermann, Architekt, Potsdam
- Prof. Petra Kahlfeldt, Architektin, Berlin
- Arthur Numrich, Architekt, Berlin

### Stellvertretende Fachpreisrichter/innen

- Uwe Wittig, Architekt, Cottbus

### Stimmberechtigte Sachpreisrichter/innen

- Bernhard Knuth, Bürgermeister Stadt Beelitz
- Gerd Ohligschläger, Bauamt Stadt Beelitz

### Stellvertretende Sachpreisrichter/innen

- Matthias Weigt, Bauamt Stadt Beelitz

## Eröffnung der Preisgerichtssitzung

Der Vorsitzende, Herr Numrich, bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen und eröffnet die Preisgerichtssitzung zum Wettbewerbsverfahren „Rathauseck Beelitz“. Er erläutert den geplanten Ablauf der Sitzung und lässt sich von den Teilnehmern versichern, dass

- sie keinen Meinungs austausch mit Wettbewerbsteilnehmern über die Aufgabe und deren Lösung geführt haben und während der Dauer der Sitzung führen werden;
- sie bis zum Preisgericht keine Kenntnis von Wettbewerbsarbeiten erhalten haben, soweit sie nicht als Vorprüfer oder Sachverständige an der Vorprüfung teilgenommen haben;
- sie die Beratung des Preisgerichts vertraulich behandeln werden;
- die Anonymität der Arbeiten aus ihrer Sicht gewahrt ist;
- sie es unterlassen werden, sich über vermutete Verfasser zu äußern.

Der Vorsitzende weist auf die persönliche Verantwortung gegenüber Auslober, Wettbewerbsteilnehmern und Öffentlichkeit hin. Er bittet um eine objektive, allein an der Auslobung orientierte und nachvollziehbare Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten.

## Bericht der Vorprüfung

Die Vorprüfung hat einen schriftlichen Bericht verfasst, der dem Preisgericht vorliegt. Herr Hackmann fasst den Verfahrensablauf zusammen und erläutert den allgemeinen Teil des Berichts der Vorprüfung (siehe Teil 2, Bericht der Vorprüfung). Er berichtet über die Einhaltung der Verfahrensregeln und über den Ablauf und die Vorgehensweise der Vorprüfung.

Er gibt einen kurzen Überblick über die dem Wettbewerb zugrunde liegende Aufgabenstellung, die zu berücksichtigenden Planungsvorgaben und die entsprechenden Prüfkriterien.

## Informationsrundgang

Die Vorprüfung stellt die Wettbewerbsentwürfe in der Reihenfolge der Tarnzahlen 1001 bis 1011 anhand der Pläne und der Prüfergebnisse ab 10.15 Uhr ausführlich und wertungsfrei vor.

Der Informationsrundgang endet um 11.20 Uhr.

Das Preisgericht beschließt alle 11 eingegangenen Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zuzulassen.

## Kriteriendiskussion

Das Preisgericht diskutiert die Kriterien, anhand derer die Entwürfe zu beurteilen sind.

Das Wettbewerbsgrundstück liegt in einer besonderen stadträumlichen Situation, die gekennzeichnet ist durch die zentrale Lage in der historischen Altstadt, die unmittelbare Nachbarschaft zum Rathaus sowie die umgebenden Baudenkmäler, die den Charakter der Innenstadt prägen. Der Neubau soll sich in diese Nachbarschaft respektvoll einfügen und gleichzeitig eine eigene Adresse ausbilden. Er ist nicht als bloßer Rathausanbau, sondern als einladendes Bürgeramt zu verstehen. Gesucht wird eine architektonisch angemessene Lösung für die Ecksituation an der zentralen Straßenkreuzung der Innenstadt.

Die Nutzungszuordnung für den öffentlichen Publikumsverkehr soll durch die Gestaltung der Erdgeschosszone klar erkennbar und einladend sein.

Eine Orientierung an bestehenden Raumkanten und ein Aufgreifen der historisch kleinteiligen Parzellierung waren erwünscht, jedoch nicht zwangsläufig umzusetzen.

Die Anbindung des Hofbereich ist unter dem Gesichtspunkt der räumlich-funktionalen Verknüpfung mit dem öffentlichen Raum sowie möglicher Sichtbeziehungen zu betrachten. Er soll für Fußgänger von der Straße aus zugänglich sein.

## Erster Wertungsrundgang

Der Vorsitzende schlägt vor, mit dem ersten Wertungsrundgang zu beginnen. Er weist darauf hin, dass im ersten Wertungsrundgang Arbeiten nur einstimmig ausgeschlossen werden können. Er erklärt, dass grundsätzlich Rückholanträge gestellt werden können, um bereits ausgeschlossene Arbeiten wieder in das Verfahren aufzunehmen. Stimmenthaltungen sind nicht zugelassen.

Das Preisgericht sieht in allen Arbeiten Lösungsansätze für die weitere Bearbeitung der Entwurfsaufgabe und lobt die Vielfalt der Beiträge. Alle 11 Wettbewerbsbeiträge werden in den 2. Wertungsrundgang aufgenommen.

Der erste Wertungsrundgang endet um 11.50 Uhr.

## Zweiter Wertungsrundgang

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass über die Arbeiten im zweiten Wertungsrundgang mit einfacher Stimmenmehrheit entschieden wird. Er schlägt vor, dass aus dem Kreis der Preisrichter/innen eine kurze Einschätzung zu jeder Arbeit mit Bezug auf die wesentlichen Kriterien der Wettbewerbsaufgabe als Einstieg in die Diskussionen vorgetragen wird. Die stimmberechtigten Preisrichter/innen entscheiden nach intensiver Diskussion über den Verbleib der jeweiligen Arbeit im Verfahren.

Im zweiten Wertungsrundgang wird über den Verbleib der Arbeiten in der weiteren Beurteilung wie folgt abgestimmt:

Arbeit 1001	1:4	Ja-/Nein-Stimmen
Arbeit 1002	5:0	Ja-/Nein-Stimmen
Arbeit 1003	2:3	Ja-/Nein-Stimmen
Arbeit 1004	1:4	Ja-/Nein-Stimmen
Arbeit 1005	1:4	Ja-/Nein-Stimmen
Arbeit 1006	4:1	Ja-/Nein-Stimmen
Arbeit 1007	1:4	Ja-/Nein-Stimmen
Arbeit 1008	5:0	Ja-/Nein-Stimmen
Arbeit 1009	0:5	Ja-/Nein-Stimmen
Arbeit 1010	2:3	Ja-/Nein-Stimmen
Arbeit 1011	0:5	Ja-/Nein-Stimmen

Somit sind die Arbeiten 1001, 1003, 1004, 1005, 1007, 1009, 1010 und 1011 aus dem Verfahren ausgeschieden. Drei Arbeiten verbleiben im weiteren Beurteilungsverfahren. Die Arbeiten 1002, 1006 und 1008 bilden die engere Wahl.

Der zweite Wertungsrundgang endet um 13.10 Uhr. Im Anschluss findet bis 13.50 Uhr eine Mittagspause statt.

Frau Kampmann, Sachverständige für den Denkmalschutz, verlässt nach Rücksprache mit Frau Wiesner vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege, die Veranstaltung.

## Rückholanträge

Es werden zwei Anträge zur Rückholung der Arbeiten 1003 und 1010 in die Wettbewerbswertung gestellt. Beide Anträge

werden mehrheitlich abgelehnt; es bleibt bei den drei Arbeiten 1002, 1006 und 1008 für die engere Wahl.

## Schriftliche Beurteilung der engeren Wahl

Die drei im Verfahren verbliebenen Arbeiten der engeren Wahl werden schriftlich beurteilt.

Vor der abschließenden Bewertung der Entwürfe und der Festlegung der Rangfolge wird von den Preisrichter/innen eine schriftliche Beurteilung der Arbeiten der engeren Wahl erstellt. Die Texte fassen die Ergebnisse der bisherigen Besprechung zusammen.

Die Texte werden ab 15.05 Uhr vor den Arbeiten verlesen, diskutiert und in der nachfolgenden Fassung verabschiedet.

### Arbeit 1002

Der Entwurf nimmt die frühere Parzellierung des Baugrundstücks mit zwei ablesbar gegliederten Baukörpern in überzeugender Weise auf. Die beiden Baukörper sind maßstäblich und die Traufständigkeit wird begrüßt. Die Auseinandersetzung mit der Rathausfassade durch das Aufnehmen der Fenstergliederungen wird positiv bewertet.

Die Grundrisse sind klar gegliedert und schlüssig ausgearbeitet. Positiv wird das hohe Erdgeschoss bewertet, das im Eingangsbereich eine großzügige Verbindung zum Hof vorsieht und mit dem Mittel eines kompakten Erschließungskerns die Nebenfunktionen effektiv bündelt; dadurch werden Freiheiten in der Raumorganisation ermöglicht. Insgesamt erscheint die Verkehrsfläche im EG recht großzügig, ggf. könnten Wartebereiche ausschließlich im Foyer angeboten werden.

Zum Nachbargebäude in der Poststraße ragt der Baukörper weit in den Innenhof. Die sichtbare Brandwand wird kontrovers diskutiert. Sehr positiv wahrgenommen wird der ebene Übergang zum Rathaus im 1.OG, der eine schlüssige, architektonisch gelungene und funktional passende Verbindung zum Altbau ermöglicht.

Die Arbeit wird als überzeugender Beitrag zur Lösung der Aufgabenstellung des Wettbewerbs bewertet. Sie erfüllt in hohem Maße die gestellten Anforderungen.

Im Gesamtbild benötigt die Fassadengestaltung noch einen eigenständigeren, klareren Duktus. Die Ausgestaltung der Gauben bedarf einer feineren Bearbeitung, sowohl gestalterisch als auch hinsichtlich Ihrer Funktionalität als 2. Rettungsweg im Dachgeschoss bzw. als Belichtungsfläche für den dahinter liegenden Raum. Deutlich besser ist die Belichtung im Zwischenbaukörper zum Rathaus hin mit der hofseitigen Loggia gelöst.

### Arbeit 1006

Die Entwurfsentscheidung, die ergänzenden Nutzungen für das historische Rathaus in Beelitz in einem eigenständigen, solitären, autonomen und vom Rathaus abgetrennten Baukörper zu realisieren, wird vom Preisgericht grundsätzlich

als ein wichtiger Beitrag und als eine eigenständige, starke Idee in diesem Wettbewerbsverfahren gewürdigt.

Die Nutzungen eines zukünftigen Bürgerbüros, gewissermaßen außerhalb des Rathauses zu platzieren, und mit einem kompakten Gebäude dem Rathaus ein selbstbewusstes Bürgerhaus an die Seite zu stellen, überzeugt.

Mit dieser mutigen und klar formulierten Entscheidung geht jedoch auch eine Abkehr von der in Beelitz üblichen und überkommenen Blockrandschließung einher, die im Preisgericht lange und kontrovers diskutiert wird. Zu einer eher kritischen Bewertung des neuen stadträumlichen Konzepts trägt auch die große Volumetrie des Neubaus mit drei aufgehenden Geschossen zuzüglich Dach bei. Ebenso wird die Freistellung der beiden somit fensterlos verbleibenden Brandwände der Nachbargebäude als irritierend und als fehlender Bezug zum heutigen baulichen Bestand kritisiert.

Positiv wird die durch die Freistellung des Solitärbaus erzeugte, großzügige und selbstverständliche Anbindung des Hofraumes an die Berliner- und Poststraße bewertet, da dadurch die rückwärtige Bebauung der Poststraße 19 und der barrierefreie Zugang zum Rathaus in einen halböffentlichen Raum mündet.

Die Fassadenausbildung wird bezüglich ihrer Materialisierung, Fensterperforierung und Gliederung als positiv bewertet. Mehr Spannung und ein mehr an Bezug auf eine lokale Charakteristik ließe sich durch eine höhengestaffelte Reduzierung der Fensteröffnungen nach oben erreichen. Die Aushöhlung des Baukörpers an seiner unteren rechten Ecke in der Ostansicht für die Schaffung des Haupteingangs wird als kontraproduktiv für die monolithische Ausbildung des Baukörpers verstanden. Dem Gebäude fehlt gemäß Gestaltungssatzung ein Sockel. Dem Wunsch nach einer Außenloggia in den Obergeschossen hätte auch innerhalb dieser Gebäudekonzeption entsprochen werden können.

Die Anlage der Grundrisse wird insgesamt positiv bewertet, wobei die Planung eines Untergeschosses nicht gewünscht war, damit Belange des Bodendenkmals genauso wenig berührt werden wie Belange der zu erwartenden Wasserhaltung.

### Arbeit 1008

Der Entwurfsverfasser bekennt sich klar zur Aufnahme der historischen Parzellierung und zur Fortschreibung der Stadtstruktur. Er erreicht das mit der jeweils traufständigen Anordnung einzelner Gebäudeteile an der Berliner Straße und an der Poststraße; das wird positiv bewertet. Der entlang des Straßenverlaufes leicht angeschnittene Giebel auf der Ecke Berliner Straße/ Poststraße erzeugt einerseits eine spannungsvolle Wirkung, wird aber im Kontext des historischen Stadtkerns als befremdlich betrachtet. Die durch eine Glasfuge getrennten Gebäudeteile treten aufgrund ihrer Kubatur mit der angrenzenden Bebauung (Rathaus) und gegenüberliegenden Bebauung (Posthaltere) in Dialog, ohne sie zu dominieren. Die Situierung des Haupteinganges an der Ber-

liner Straße wirkt angemessen und zweckmäßig. Der davon getrennt im Süden angeordnete Durchgang zum Hof überzeugt.

Die architektonische Gestaltung greift in vielerlei Hinsicht auf Elemente des historischen Stadtkerns zurück und verwendet sie ähnlich und in abgewandelter Form. Hervorzuheben sind die Anordnung und Verwendung der frei gruppierten, stehenden Fensterformaten. Es gibt ein angemessenes Verhältnis von Fenster- zu geschlossener Wandfläche. Eine elegant wirkende leichte Plastizität der Baukörper wird durch geschossweise Versprünge der Putzfassade erzeugt, die Wahl der Bieberschwanzdeckung wird als besonders gelungen betrachtet.

Dennoch wird die zurückhaltende und recht schlichte Gesamterscheinung sehr kontrovers diskutiert.

Die Glasfuge ist als positiv hervorzuheben. Sie wird in Verbindung mit dem in der Verschnittfläche angeordneten, verteilenden Treppenhaus als sehr sinnfällig betrachtet.

Die Anordnung des Hauptzuges an der Berliner Straße und die funktionale Aufteilung des Erdgeschosses insbesondere in Bezug auf die Lage und die Ausrichtung des Bürgerbüros und der Treppe werden positiv betrachtet. Diese klare und funktional orientierte Aufteilung setzt sich in den Obergeschossen fort. Die Belichtungssituation der Räume im Dachgeschoss und die in Frage stehende Nutzbarkeit des Dachraumes im Baukörper entlang der Poststraße werden hinterfragt. Die wechselnde Lage der WC-Räume in den Geschossen wird kritisch beurteilt.

Die Arbeit stellt einen wertvollen und in weiten Teilen sehr schlüssigen Beitrag zur Aufgabenstellung des Wettbewerbs dar. Sie erfüllt in hohem Maße die gestellten Anforderungen und leistet einen wichtigen Beitrag zur zeitgenössischen Architektur in der historischen Umgebung der Stadt Beelitz.

### Festlegung der Rangfolge/ Preise

Die Auslobung sieht die Vergabe von 3 Preisen mit Rangfolge und einer Anerkennung vor. Da lediglich drei Arbeiten im Verfahren verblieben sind, wird einstimmig beschlossen, den Anerkennungspreis nicht zu vergeben. Nach ausführlicher und vergleichender Diskussion der Arbeiten der engeren Wahl werden aus dem Gremium der stimmberechtigten Preisrichter/innen Anträge über die Abstimmung der Rangfolge gestellt, über die wie folgt abgestimmt wird.

1. Rang Arbeit 1002	4:1	Ja-/Nein-Stimmen
Arbeit 1006	1:4	Ja-/Nein-Stimmen

Damit erhält die Arbeit 1002 den 1. Rang.

2. Rang Arbeit 1006	5:0	Ja-/Nein-Stimmen
---------------------	-----	------------------

Damit erhält die Arbeit 1006 den 2. Rang.

3. Rang Arbeit 1008	5:0	Ja-/Nein-Stimmen
---------------------	-----	------------------

Damit erhält die Arbeit 1008 den 3. Rang.

Das Preisgericht beschließt einstimmig, den Arbeiten entsprechend der Rangfolge die Preise zuzusprechen.

Der Bürgermeister Herr Knuth schlägt vor, die Summe des Preisgeldes für den ursprünglich vorgesehenen Anerkennungspreis in Höhe von 2.000,00 Euro gleichmäßig auf den Zweit- und Drittplatzierten aufzuteilen. Die Umverteilung des Preisgeldes wird einstimmig beschlossen.

Damit ergibt sich folgende Verteilung von Preisen:

1. Preis	Arbeit 1002	10.000,00 Euro
2. Preis	Arbeit 1006	7.000,00 Euro
3. Preis	Arbeit 1008	5.000,00 Euro

### **Empfehlung des Preisgerichts**

Das Preisgericht empfiehlt dem Auslober und Bauherren einstimmig, die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit 1002, der weiteren Bearbeitung der Planungsaufgabe mit dem Ziel der Realisierung zugrunde zu legen.

Für die weitere Bearbeitung sind folgende Hinweise des Preisgerichts zu beachten:

1. Die Gestaltung der Fassaden ist in Varianten zu überarbeiten. Dies betrifft vor allem die Fassadenöffnungen in Lage und Größe, die Fensterausbildung insgesamt mit Tiefe der Laibungen sowie die Art und Ausformulierung des bauplastischen Schmucks.
2. Die Lage der inneren Erschließungstreppe soll zugunsten einer besseren Orientierung überdacht werden.
3. Die äußere Rampe zum Haupteingang an der Berliner Straße ist auf ihre Notwendigkeit hin zu überprüfen; bestenfalls kann sie entfallen.
4. Die Ansicht der Brandwand zum Nachbargrundstück Poststraße 19 ist in eine Gliederung/ Gestaltung miteinzubeziehen.

### **Öffnen der Verfassererklärungen**

Die Umschläge mit den Verfassererklärungen werden geöffnet. Die Namen der Wettbewerbsteilnehmer werden verlesen (Namen der Verfasser: siehe Teilnehmer des Wettbewerbs).

### **Abschluss der Sitzung**

Herr Numrich dankt der Vorprüfung für die gute Vorbereitung und bittet das Preisgericht, die Vorprüfung zu entlasten. Mit Dank an alle Beteiligten für das entgegengebrachte Vertrauen und die konstruktive Zusammenarbeit sowie an die Stadt Beelitz für die angenehme Ausgestaltung der Veranstaltung gibt er den Vorsitz an den Auslober zurück. Er wünscht der Stadt Beelitz viel Erfolg bei der Umsetzung der Bauaufgabe.

Die Vorprüfung wird entlastet.

Herr Knuth dankt allen Beteiligten für die engagierte Arbeit

und dem Vorsitzenden für die Leitung der Sitzung. Er wünscht sich für weiterführende Gespräche im Realisierungsprozess mit dem Wettbewerbssieger ausdrücklich die Unterstützung der Preisrichter/innen.

Die Sitzung wird gegen 16.45 Uhr geschlossen.

Das Protokoll wurde vom Vorsitzenden des Preisgerichts, Herrn Numrich, sowie den Preisrichter/innen durchgesehen und genehmigt.

Protokoll: Helen Keymer, Stadtkontor GmbH

Protokollfreigabe

# Protokollfreigabe

Realisierungswettbewerb Rathauseck Beelitz  
Preisgerichtssitzung am Donnerstag, 5. Dezember 2019  
Rathaus Beelitz  
Berliner Straße 202, 14547 Beelitz, Sitzungssaal

Das Protokoll wird freigegeben:

Arndt Hermann  
Architekt, Potsdam

Prof. Petra Kahlfeldt  
Architektin, Berlin

Arthur Numrich  
Architekt, Berlin

Bernhard Knuth  
Bürgermeister Stadt Beelitz, Beelitz

Gerd Ohligschläger  
Bauamt Stadt Beelitz, Beelitz

---

---

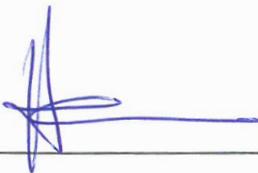
Anwesenheitsliste

# Anwesenheitsliste

Realisierungswettbewerb Rathauseck Beelitz  
 Preisgerichtssitzung am Donnerstag, 5. Dezember 2019  
 Rathaus Beelitz  
 Berliner Straße 202, 14547 Beelitz, Sitzungssaal  
 Beginn 9:30 Uhr

## Fachpreisrichter

Arndt Hermann  
 Architekt, Potsdam



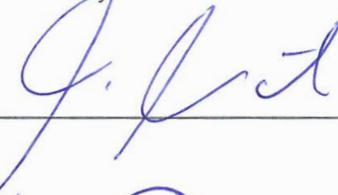

---

Prof. Petra Kahlfeldt  
 Architektin, Berlin




---

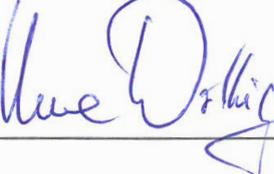
Arthur Numrich  
 Architekt, Berlin




---

## Stellvertretende Fachpreisrichter

Uwe Wittig  
 Architekt, Cottbus




---

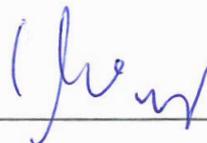
## Sachpreisrichter

Bernhard Knuth  
 Bürgermeister Stadt Beelitz, Beelitz




---

Gerd Ohligschläger  
 Bauamt Stadt Beelitz, Beelitz




---

## Stellvertretende Sachpreisrichter

Matthias Weigt  
 Bauamt Stadt Beelitz, Beelitz




---

## Sachverständige

Katja Kampmann  
Untere Denkmalschutzbehörde Potsdam-Mittelmark,  
Bad Belzig



---

Uwe Hensel  
Leiter Kämmerei Stadt Beelitz, Beelitz



---

Bettina Monschein  
Sanierungsbeauftragter Stadtkontor GmbH, Potsdam



---

Sarah Wiesner  
Brandenburgisches Landesamt für  
Denkmalpflege, Wünsdorf



---

weitere Sachverständige:

---

weitere Sachverständige

---

## Gäste

Frank Segebade  
MIL, Referatsleiter Stadtentwicklung, Potsdam

---

Frauke Weber  
AK Brandenburg, Architektin, Potsdam



---

weitere Gäste

---

weitere Gäste

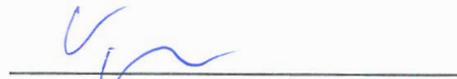
---

weitere Gäste

---

**Vorprüfung**

Helen Keymer  
Stadtkontor GmbH, Potsdam



Christoph Meyer  
Stadtkontor GmbH, Potsdam



Uwe Hackmann  
Stadtkontor GmbH, Potsdam



## Teilnehmer des Wettbewerbs

### 1. Preis

1002

Fischerarchitekten Partnerschaft mbB, Aachen

### 2. Preis

1006

Keiner / Kohler Bewerbergemeinschaft, Hamburg/Berlin

### 3. Preis

1008

MoRe Architekten PartGmbB, Hamburg

## 2. Wertungsrundgang

1001

Peter Zirkel GvA mbH, Dresden

1003

Passgang Architekten BDA, Lippstadt

1004

ffArchitekten Feldhusen Fleckenstein PartG mbB, Berlin

1005

Springer Architekten GmbH, Berlin

1007

Freitag Hartmann Architekten GmbH, Berlin

1009

3PO Bopst Melan Architektenpartnerschaft BDA, Potsdam

1010

Van geisten.marfels.architekten GbR, Potsdam

1011

Enno Schneider Architekten GmbH, Berlin

# Bericht der Vorprüfung

# Bericht der Vorprüfung

## Vorlauf

Zur Teilnahme am Wettbewerb wurden entsprechend der Ankündigung Nr. 2019/S 129-317247 im EU-Amtsblatt vom 08.07.2019 in einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren (Teilnahmewettbewerb gemäß RPW und VgV) 12 Teilnehmer ausgewählt. 2 Teilnehmer waren gesetzt und 10 Teilnehmer wurden nach Prüfung der Zulassungskriterien durch Losverfahren ausgewählt.

Der Auslobungstext und die digitalen Anlagen zum Wettbewerb standen auf der Homepage der Stadtkontor GmbH zum Download bereit. Den Teilnehmenden wurden die Adresse zum Downloadbereich und das Passwort am 04.09.2019 per E-Mail zugesendet.

Die Rückfragen der Teilnehmenden konnten bis zum 13.09.2019 schriftlich gestellt werden. Am Freitag, dem 19.09.2019 fand das Rückfragenkolloquium mit Ortsbesichtigung statt. Das Protokoll des Rückfragekolloquiums wurde am 23.09.2019 im Downloadbereich zum Wettbewerb (s.o.) zur Verfügung gestellt. Die Teilnehmer wurden dazu am 23.09.2019 per E-Mail informiert

## Einlieferung der Arbeiten

Der Abgabetermin für die Planunterlagen war der 30.10.2019, 17:00 Uhr. 11 Arbeiten gingen bei der Stadtkontor GmbH in Potsdam-Babelsberg termingerecht ein. Am 01.11.2019 wurde durch einen Teilnehmer per E-Mail der Rücktritt wegen Terminüberschreitung erklärt.

Die Wettbewerbsbeiträge wurden entgegengenommen und Datum, Uhrzeit sowie Art und Umfang der Unterlagen in einer Sammelliste erfasst.

## Anonymisierung

Die eingegangenen Arbeiten waren anonymisiert, die Verfassererklärungen verschlossen und die Unterlagen nur mit Kennzahlen versehen. Ein Verstoß gegen die Anonymisierung konnte nicht festgestellt werden.

Die eingegangenen Arbeiten sowie die dazugehörigen Verfassererklärungen und alle sonstigen abgegebenen Unterlagen wurden nach dem Zufallsprinzip mit einer 4-stelligen Tarnzahl 1001 bis 1011 gekennzeichnet. Die Reichenfolge des Eingangs ist aus der Reichenfolge der vergebenen Tarnzahlen nicht erkennbar.

Eingangsdatum sowie Art und Zustand der Verpackung wurden erfasst und die Verfassererklärung unter Verschluss genommen.

## Vollständigkeit der Arbeiten

Die Vollständigkeit der Arbeiten wurde gemäß Punkt 2.5 der Auslobung geprüft. Das Ergebnis wurde in einer Prüftabelle notiert.

Alle Arbeiten waren in den wesentlichen Teilen vollständig und prüfbar. Folgende Abweichungen wurden festgestellt:

- Arbeit 1002 stellt den Lageplan im Maßstab 1:400 dar.
- Arbeit 1006 wurde nicht im DIN A1-Format abgegeben, die Pläne fallen etwas kleiner aus. Die Grundrisse, Schnitte und Ansichten sind unmaßstäblich dargestellt.
- Die Grundrisse des Rathauses (Bestand) sind bei den Arbeiten 1002, 1005, 1006, 1008, 1009, 1011 nicht vollständig dargestellt.
- Arbeit 1006 stellt nur einen Schnitt dar.
- Arbeiten 1004 und 1006 stellen den Fassadenschnitt im Maßstab 1:25 dar. Arbeit 1006 schneidet nicht alle Geschossebenen.
- Arbeit 1007 und 1011 stellen den Fassadenschnitt mit Kavalierverspektive dar.
- Arbeit 1002 stellt die Perspektive nicht aus der geforderten Ecksituation dar (Standpunkt Berliner Straße).

## Zusätzliche Leistungen auf den Präsentationsplänen:

- Arbeit 1003 mit schriftlichen Entwurfserläuterungen, Abbildungen/ Skizzen zur Erläuterung, Schwarzplan (ohne Maßstab).
- Arbeit 1004 mit schriftlichen Entwurfserläuterungen, Volumenmodellen (ohne Maßstab).
- Arbeit 1005 mit schriftlichen Entwurfserläuterungen, Abbildung Vorbild.
- Arbeit 1006 mit schriftlichen Entwurfserläuterungen, Schwarzplan, Abbildung der hist. Bebauung und eine zusätzliche Ansicht.
- Arbeit 1007 mit schriftlichen Entwurfserläuterungen, Abbildungen/ Skizzen zur Erläuterung, Schwarzplan (ohne Maßstab).
- Arbeit 1010 mit zusätzlichem Schnitt (M1:200), schriftlichen Entwurfserläuterungen, Abbildungen zur Erläuterung.
- Arbeit 1009 mit schriftlichen Entwurfserläuterungen, Abbildungen/Skizzen zur Erläuterung.
- Arbeit 1011 Abbildung (Axonometrie) zur Erläuterung.

Die Arbeiten 1003, 1007, 1008 und 1009 enthalten eine Kostenschätzung (nicht gefordert).

## Vorprüfung

Die Vorprüfung wurde vom 01.11.2019 bis zum 29.11.2019 in den Räumen der Stadtkontor GmbH, Schornsteinfegergasse 3, 14482 Potsdam, durchgeführt. Die Prüfung der Wettbewerbsarbeiten erfolgte durch Vorprüfer für Architektur und Städtebau.

## Prüfung der qualitativen Daten

Die für die Vorprüfung angelegten Prüfkriterien sind aus den in der Auslobung unter 1.15 benannten Kriterien zur Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten abgeleitet und durch die Vorprüfung in Zusammenarbeit mit den Sachverständigen überprüft worden.

Folgende Kriterienbereiche wurden im Rahmen der Vorprüfung bearbeitet und finden sich entsprechen als Gliederung in den Einzelberichten wieder:

### Städtebau

- Baukörper
- Geschossigkeit
- Bauflucht Berliner Straße
- Eckausbildung
- Dachform
- Adressbildung, Eingangsbereich
- Wirkung zum Rathaus
- Aufgreifen der historischen Situation / Parzellierung
- Lage Durchgang, Blickbeziehung zum Hof

### Architektonische Gestaltung

- Konstruktion, Bauweise
- Fassadengestaltung, Materialität zur Straße / zum Hof
- Anordnung Fenster
- Verhältnis Fenster zu Wandfläche
- Besondere Gestaltungselemente

### Funktionsbereiche

- Anordnung der Funktionen im Gebäude
- Erschließung
- Anordnung der öffentlich zugänglichen Bereiche
- Durchgang zum Hof: Breite, Erschließungsfunktion
- Erschließungsfunktionen Hofanlagen
- Übergang zum Rathaus
- Brandschutz (Treppenhaus, 2. Rettungsweg)
- Barrierefreiheit

### Energiekonzept, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit

- Aussagen zu Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit nach Angaben der Verfasser
- Verhältnis BGF/NF, NF/BRI (im Verhältnis zum Durchschnitt aller Arbeiten)
- ggf. Hinweise zu besonders kostensparenden/ aufwendigen Konstruktionen

### Realisierbarkeit

- Erfüllung Raumprogramm
- Abweichungen von der Gestaltungssatzung
- Eingriff in die Bausubstanz Rathaus

Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar.

### Prüfung der quantitativen Daten

Die in der Ausschreibung geforderten Flächennachweise (Formblatt Flächenermittlung) wurden von der Vorprüfung nachgeprüft. Folgende Werte wurden überprüft:

- Nutzfläche NUF (anhand Raumprogramm)
- Verkehrsfläche VF
- Bruttogrundfläche BGF
- Bruttorauminhalt
- Verhältniswert BGF / NUF
- Verhältniswert BRI / NUF

Foyerflächen werden bei allen Arbeiten in die NUF eingerechnet.

Zur besseren Vergleichbarkeit der Wettbewerbsbeiträge wurden folgende Daten in Balken-/Säulendiagramme dargestellt:

- Nutzfläche NUF und Bruttogeschossfläche BGF
- BGF / NUF und NUF / BRI

Die quantitativen Daten sind auszugsweise in den Einzelberichten tabellarisch dargestellt.

### Anmerkungen zur Prüfung der Kosten

Von den Wettbewerbsteilnehmern wurde keine Kostenschätzung zu den Bauwerkskosten gefordert. Eine Kostenprüfung wurde durch die Vorprüfung nicht durchgeführt.

Hinweise auf die Kostensituation und die Wirtschaftlichkeit der Herangehensweise geben die Angaben zur BGF sowie die Verhältnisse BGF/NUF bzw. BRI/NUF. Soweit besondere entwurfsspezifische Kosteneinflüsse aus den Planunterlagen oder Erläuterungsberichten erkennbar sind, insbesondere hinsichtlich Konstruktion oder Ausbildung der Gebäudehülle, so wird in den Einzelberichten darauf hingewiesen.

### Einbeziehung der Sachverständigen

Im Rahmen der Vorprüfung hatten die Sachverständigen am 25.11.2019 Gelegenheit, die Wettbewerbsarbeiten zu begutachten. Folgende Sachverständige haben die Wettbewerbsbeiträge im Rahmen der Vorprüfung begutachtet:

- Katja Kampmann, Untere Denkmalschutzbehörde Potsdam-Mittelmark
- Uwe Hensel, Leiter Kämmerei Beelitz
- Bettina Monschein, Sanierungsbeauftragter Stadtkontor GmbH

### Gliederung der Einzelberichte

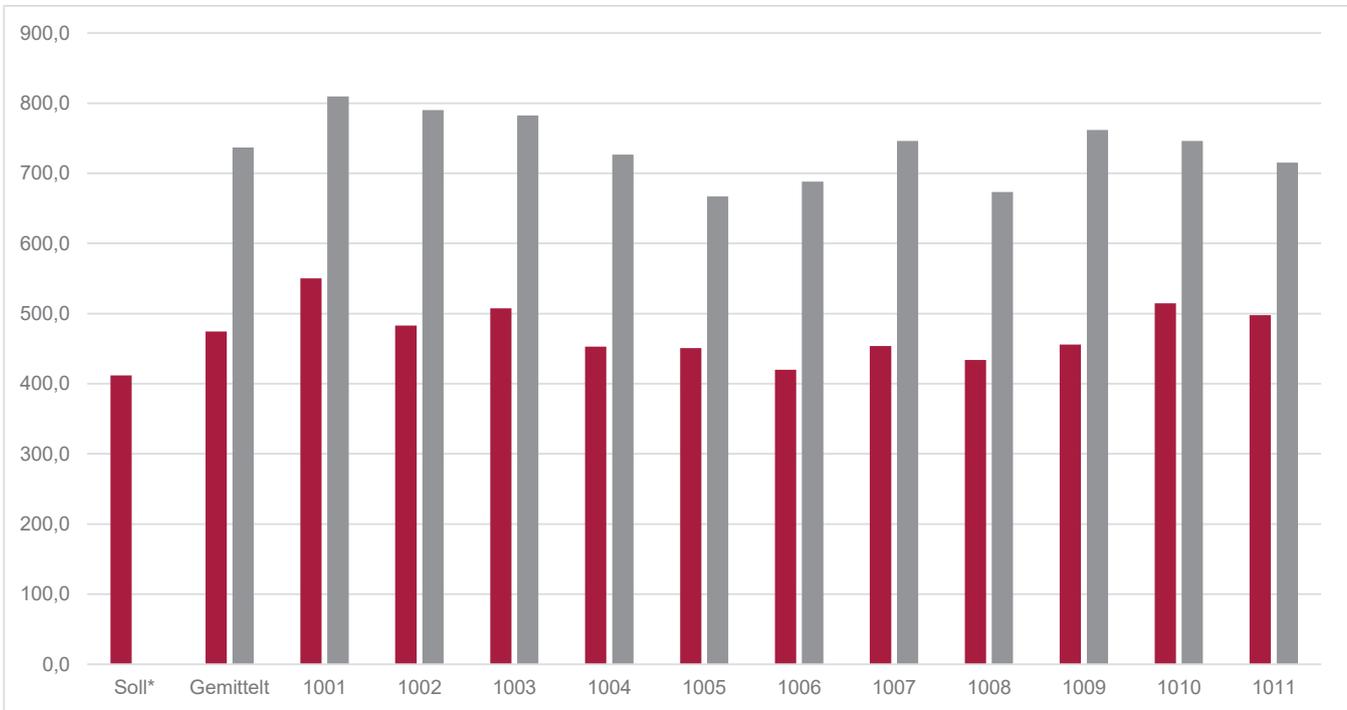
Jede Wettbewerbsarbeit wird auf einer Doppelseite dargestellt.

Die Abbildungen auf der linken Seite umfassen den Lageplan, die Außenperspektive, Ansicht von Süden und Osten, Erdgeschossgrundriss sowie die wesentlichen Ergebnisse der quantitativen Prüfung.

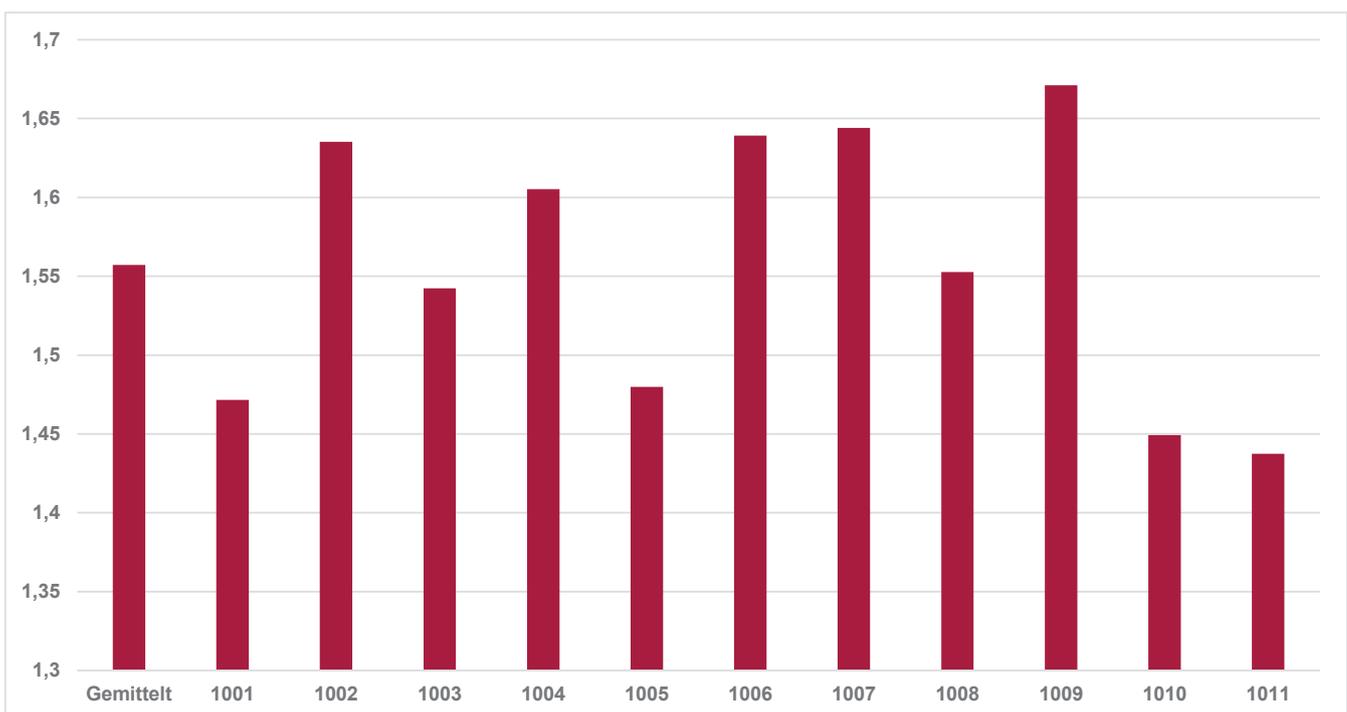
Der Textteil auf der rechten Seite enthält die Ergebnisse der qualitativen Prüfung nach dem oben dargestellten Kriterienkatalog.

# Diagramme

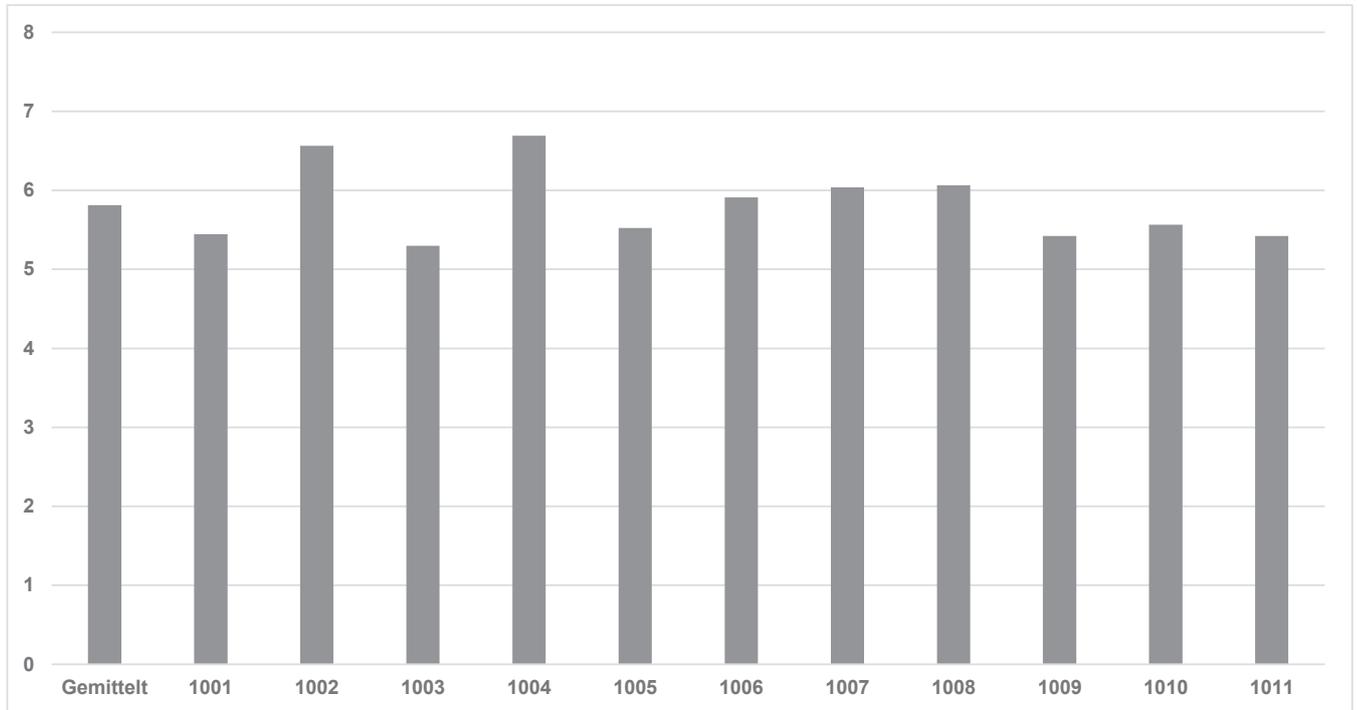
**NUF (m<sup>2</sup>)** ■ **BGF (m<sup>2</sup>)** ■ \* Ohne HA-Raum (TF) und ohne Foyer (keine Vorgabe).



**BGF/NUF** ■



**BRI/NUF**



1001



Lageplan

Planungsdaten	Ist
NUF (m <sup>2</sup> ) [Soll: 412 m <sup>2</sup> ]	550,2
BGF (m <sup>2</sup> )	809,7
VF (m <sup>2</sup> )	118,8
BRI (m <sup>3</sup> )	2.995,9
<b>BGF / NUF</b>	<b>1,47</b>
<b>BRI / NUF</b>	<b>5,44</b>



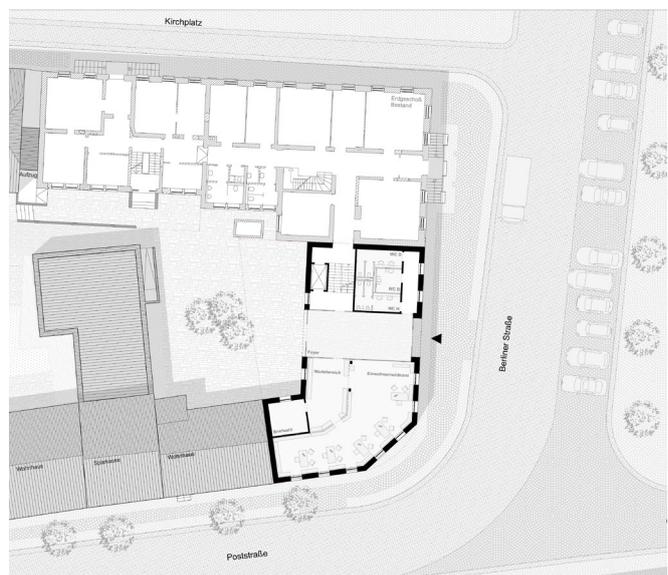
Perspektive Ecksituation



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Grundriss EG

## Städtebau

- Der Entwurf sieht eine dreigeschossige traufständige Anschlussbebauung in der Poststraße und an das Rathaus vor. Die Baufluchten der Berliner Straße und der Poststraße werden straßen- und hofseitig aufgenommen.
- Die flächige Eckausbildung des Baukörpers ergibt sich aus den beiden Schnittpunkten der straßenseitigen Baufluchten mit der Baugrenze. Die abgeflachte Gebäudeecke wird über die gesamte Gebäudehöhe ausgebildet. Die Ecksituation wird durch das in diesem Gebäudeabschnitt erhöhte 2. OG mit dem Flachdach betont.
- Das 2. OG ist im Eckbereich als Vollgeschoss mit Flachdach und in den Seitenbereichen als Vollgeschoss mit Satteldach ausgebildet. Die Gebäudehöhe der Erweiterung unterschreitet die Firsthöhe des Rathauses um ca. 3,7 m (Traufe um ca. 0,5 m) und übersteigt die, des Gebäudes in der Poststraße, um ca. 1,0 m (Traufe um ca. 4,0 m).
- Der Eingang befindet sich im mittleren Gebäudeteil an der Berliner Straße und bildet dort eine eigene Adresse. Der ebenerdige Bereich dient gleichzeitig als Foyer und als Durchgang für die fußläufige Erschließung des Hofes. Der durchgehende Eingangsbereich ist beidseitig verglast und schafft eine Blickbeziehung zum Hof.

## Architektonische Gestaltung

- Bis auf die Eckausbildung ist die Straßenfassade gleichmäßig gestaltet. Die horizontale Gliederung beginnt mit dem vorgesetzten Sockel. Darüber befinden sich die mit hellem Glattputz gestalteten Fassadenflächen des EGs und des 1. OGs, die mit einem Sims abschließen. Die Fassadenfläche des 2. OGs ist mit strukturiertem Putz gestaltet und wird durch ein Traufgesims zum Dach abgeschlossen.
- Die Fassade ist als Lochfassade geplant. Das Verhältnis der Fenster zur Wandfläche und die stehenden Fensterformate orientieren an den Bestandsgebäuden der Umgebung. Die Fenster sind gleichmäßig verteilt, axial angeordnet und mit Faschen gerahmt.
- Im Eckbereich ist der Baukörper durch die Gebäudekanten vertikal betont. Zusätzlich ist das 2. OG in diesem Bereich über vier Fensterachsen um ca. 1,8 m überhöht und mit einem Flachdach ausgebildet. Die Fenster sind hier ebenfalls überhöht und übernehmen die Breiten der Fenster aus den darunter liegenden Geschossen.
- Die Gestaltungselemente der Straßenfassade werden auf die Hoffassade übertragen. Hier variieren die Abstände der weiterhin axial angeordneten Fassadenöffnungen. Die Anzahl der Fenster ist reduziert. Im 2. OG ist die Fassade durch den Rücksprung für die Loggia unterbrochen.
- Das EG ist ebenerdig, die Geschossebenen sind zum Rathaus versetzt. Die Raumhöhen variieren (EG = 3,21 m; 1. OG = 2,90 m). Das 2. OG öffnet sich zum Dachraum (Raumhöhen von 2,90 m bis 4,40 m).
- Die Konstruktion besteht aus einem verputzten, einschaligen Mauerwerksbau aus gedämmten Hochlochziegeln mit Stahlbetondecken und einer Holzdachkonstruktion (im Bereich des Satteldaches).

- Die zur Gestaltung der Fassade eingesetzten Faschen, Gesimse und der Sockel sind aus textilbewehrtem Leichtbeton gefertigt.
- Die Holzfensterrahmen sind mit einer witterungsbeständigen Bronzedeckschale hergestellt und mit einem außenliegenden textilen Sonnenschutz ausgestattet.

## Funktionsbereiche

- Das Einwohnermeldeamt ist im EG angeordnet, die Kämmeri im 1. OG. Die Sozialräume und der variabel nutzbare Besprechungsraum mit angeschlossener Loggia befinden sich im 2. OG.
- Auf Sanitärräume im 1. OG wurde verzichtet. Die Sanitärräume für die Mitarbeiter im 2. OG sind größer geplant. Die barrierefreien Sanitäranlagen sind geschlechtsneutral geplant. Die Sanitärbereiche sind in unmittelbarer Nähe des Erschließungskerns angeordnet.
- Das Gebäude wird durch das zentrale Foyer mit Zugang zum Hof erschlossen. Der an das Foyer angeschlossene Erschließungskern mit Treppenhaus und Aufzug (Durchlader) ist im Anschlussbereich zum Rathaus angeordnet. Er verbindet die Geschosse des Neubaus und das Rathaus auf beiden Geschossebenen barrierefrei.
- Die horizontale Erschließung des Einwohnermeldeamtes erfolgt durch den Schalter-/ Wartebereich. Der Raum für die Briefwahl ist hinter dem Wartebereich für das Einwohnermeldeamt angeordnet (gefangener Raum).
- Die Erschließung der Büroflächen der Kämmeri im 1. OG und des Personalbereichs im 2. OG erfolgt durch Mittelflure.
- Brandschutz und Rettungswege sind nicht beschrieben. Der 1. Rettungsweg erfolgt über das Treppenhaus. Der 2. Rettungsweg muss über Anleitern an den Fassadenöffnungen erfolgen.

## Energiekonzept, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit

- Die massive Bauweise verzichtet auf ein Wärmedämmverbundsystem. Die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes soll vor allem durch die massive Bauweise mit gedämmten Hochlochziegeln erreicht werden.

## Realisierbarkeit

- Das Raumprogramm mit den geforderten Nutzflächen wird im Wesentlichen erfüllt. Die Anordnung und Einrichtung der Sanitärbereiche wurde verändert. Die geforderten Nutzflächen für die Sanitärräume werden geringfügig unterschritten.
- Durch den zusätzlichen Anschluss des Neubaus im 1. OG entfallen Büroflächen im Rathaus. Zum Ersatz der Räume werden keine Aussagen getroffen.
- Der HA-Raum ist als Teilunterkellerung unter dem Treppenauf im EG geplant, was möglicherweise einen Eingriff in das Bodendenkmal bedeutet.
- Die Einhaltung der Gestaltungssatzung ist zu prüfen hinsichtlich: Dächern (Flachdach, Dachneigung), Fenstern (Bronzedeckschale), Fassadenmaterialien (Betonelemente), Traufhöhe (Versprung)

1002



Lageplan

Planungsdaten	Ist
NUF (m <sup>2</sup> ) [Soll: 412 m <sup>2</sup> ]	483,1
BGF (m <sup>2</sup> )	790,0
VF (m <sup>2</sup> )	110,0
BRI (m <sup>3</sup> )	3.170,0
<b>BGF / NUF</b>	<b>1,64</b>
<b>BRI / NUF</b>	<b>6,56</b>



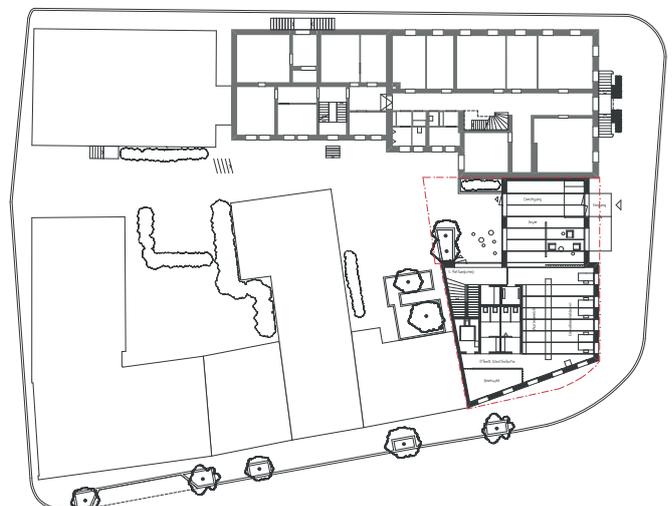
Perspektive



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Grundriss EG

## Städtebau

- Der Entwurf sieht ein dreigeschossiges Gebäude mit Satteldach und einer Firsthöhe von ca. 13,30 m vor. Es steht zu beiden Straßen traufständig und schließt jeweils an die Nachbargebäude an. Optisch erfolgt eine Gliederung des Gebäudes in zwei Bauteile.
- Im Anschluss an das Rathaus verspringt die Bauflucht in der Berliner Straße um ca. 1 m nach hinten. Zur Eckausbildung wird die Flucht wieder aufgenommen und die Straßenecke mit Bezug auf die Poststraße 19 geschnitten. Die Bauflucht der Poststraße findet keine Fortsetzung.
- Die Adressbildung erfolgt zur Berliner Straße hin. Der Haupteingang liegt neben dem Rathaus und bietet eine Sicht- und Wegebeziehung zum Hof. In seiner Kubatur ordnet sich der Neubau dem Rathaus unter. Es werden historische Elemente der Umgebungsbebauung, z.B. stehende Fensterformate, aufgegriffen.

## Architektonische Gestaltung

- Fenster und Fassadenmaterialien sorgen für eine horizontale Dreigliederung des Neubaus.
- Die Fassade im EG wird durch stehende Fensterformate und säulenartige Vorsprünge gegliedert. Die Fenster zur Ecke Poststraße/ Berliner Straße sind gleichmäßig angeordnet, der Eingangsbereich unterbricht diese Rhythmik mit einem großen quadratischen Fenster sowie der Tür mit Durchblick zum Hof. Der Glasanteil überwiegt im Verhältnis zur Wandfläche.
- Die Fenster des 1. OG scheinen direkt auf dem Sockelgeschoss zu stehen. Fenster- und Wandflächen wechseln sich in gleichem Maße ab. Sturzelemente aus Beton sollen an das nebenstehende Rathaus erinnern. Das 2. OG ist im Dachraum eingebaut und öffnet sich über drei eckige Gauben zur Berliner Straße. Ein Ziergesims verdeckt die Traufe.
- Das EG ist nicht ebenerdig, sondern um ca. 20 cm erhöht. Die Geschossebenen der OGs liegen durch die große Raumhöhe des EGs ebenengleich zum Rathaus. Die Raumhöhen variieren (EG = 4,40 m; ZG = 2,50 m; 1. OG = 3,10 m; 2. OG = 0,80 m bis 4,20 m).
- Die Konstruktion erfolgt als Einstein-Dämmziegel-Mauerwerk mit tragenden Außenwänden und aussteifendem Erschließungskern. Der Innenausbau erfolgt durch Leichtbauwände. Die Decken sind in Stahlbeton ausgeführt (Filigrandecke im EG, Elementbauweise im 1. OG).
- Von außen ist das Gebäude mit Kalkzement verputzt, im 1. OG mit Kammstrich. Fenster sind in Holzprofilen gefasst. Das Dach ist mit rot gebrannten Ziegeln gedeckt.

## Funktionsbereiche

- Über eine flache Rampe erreicht man durch die gläserne Eingangstür das offene Foyer. Es bietet den einzigen Durchgang von der Straße zum Hof. Über den Hof gelangt man auch von außen zum Treppenhaus des Neubaus.
- Alle Geschosse sind über einen internen Aufzug mit einseitiger Tür barrierefrei erreichbar. Die weitere Erschließung des Neubaus erfolgt über durchgehende Flure, teilweise mit integrierten Wartebereichen. Im 1. OG besteht ein niveaugleicher Zugang über den Flur zum Rathaus.
- Die Verteilung der Funktionen erfolgt gemäß dem vorge-

gebenen Raumprogramm. Im EG fungiert das Foyer als Aufenthalts- und Durchgangsraum. Ohne erkennbare bauliche Trennelemente führt die offene Gestaltung direkt in den Servicebereich des Einwohnermeldeamtes über. Die öffentlichen Sanitärräume sind, ebenso wie das Briefwahllokal, nur über dessen Wartebereich zugänglich.

- Auf dem Weg ins 1. OG liegt am Treppenaufgang ein kleines Zwischengeschoss mit Archiv- und HA-Raum. Im 1. OG befinden sich die Büroräume für Kämmerei, Kasse, Vollstreckung, Steuern und Buchhaltung sowie weitere Funktionen. Zwei Besprechungsräume mit Loggia und das Materiallager sind im 2. OG untergebracht.
- Die Sanitärräume sind in Summe ausreichend vorhanden. Ihre Verteilung weicht jedoch von den Vorgaben ab bzw. ist zeichnerisch nicht eindeutig zuzuordnen.
- Der 1. Rettungsweg ist das Treppenhaus mit ebenerdigen Übergang zum Hof. Der 2. Rettungsweg soll über Anleitern der OGs erfolgen.

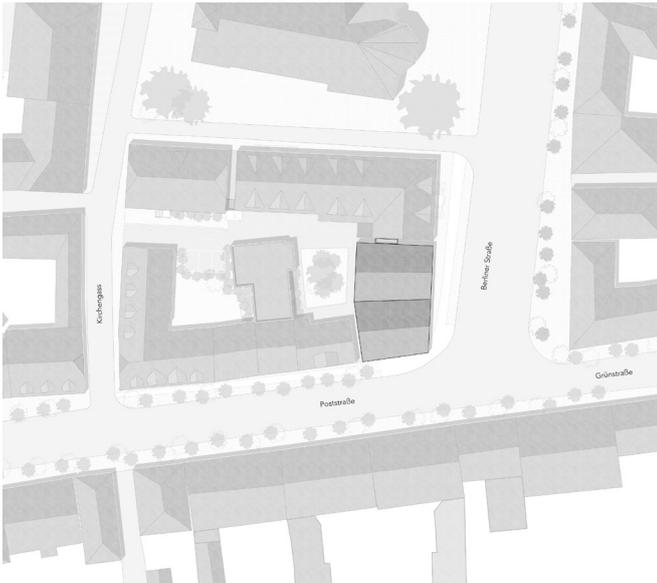
## Energiekonzept, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit

- Der Entwurf setzt auf mineralische, umweltverträgliche Baustoffe sowie überwiegend natürliche Belichtung, Belüftung und Verschattung durch entsprechende bauliche Konstruktionen (z.B. Fensterlüftung, Oberlicht, Fassadenrücksprünge, Sonnenschutzglas). Diese werden mit effizienter, energiesparender Haustechnik ergänzt.
- Der Neubau ist über das Rathaus an das Fernwärmenetz angeschlossen.

## Realisierbarkeit

- Das Raumprogramm wird im Wesentlichen erfüllt. Der Entwurf lässt keine großen Abweichungen von der Gestaltungsatzung erwarten.
- Die Einhaltung der Gestaltungsatzung ist zu prüfen hinsichtlich: Fassadenmaterial (Strukturputz)

1003

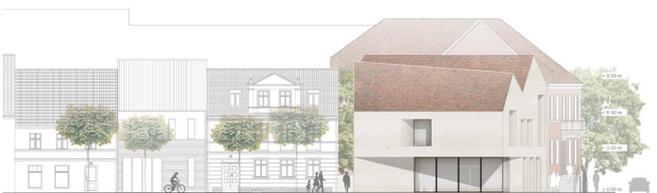


Lageplan

Planungsdaten	Ist
NUF (m <sup>2</sup> ) [Soll: 412 m <sup>2</sup> ]	507,5
BGF (m <sup>2</sup> )	782,7
VF (m <sup>2</sup> )	106,2
BRI (m <sup>3</sup> )	2.689,0
<b>BGF / NUF</b>	<b>1,54</b>
<b>BRI / NUF</b>	<b>5,30</b>



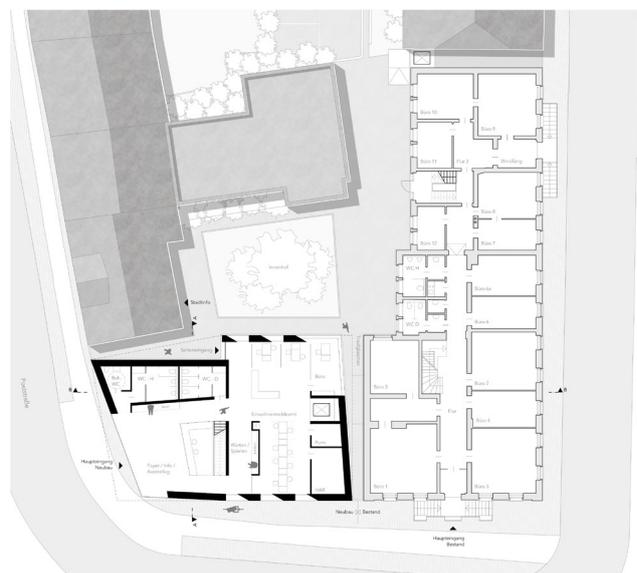
Perspektive Ecksituation



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Grundriss EG

## Städtebau

- Das dreigeschossige Gebäude nimmt die Baufluchten der angrenzenden Straßen auf. In den OGs wird an der Straßenecke die Baugrenze überbaut. Im Hof wird die Bauflucht des Rathauses (am Erker) etwa bis zur Mitte des Neubaus aufgenommen. Danach knickt die Bauflucht ab und wird im rechten Winkel zur Bauflucht der Poststraße bis an die Straße herangeführt.
- Der Baukörper steht frei und ist ca. 1 m vom Rathaus und dem Nachbarhaus in der Poststraße abgerückt. Die Gebäudehöhe der Erweiterung unterschreitet die Höhe des Rathauses um ca. 3,0 m und übersteigt die des Gebäudes in der Poststraße um ca. 0,5 m.
- Im EG springen die Baufluchten bis zur Baugrenze an der Straßenecke zurück. An der Berliner Straße etwa ab der Mitte des Gebäudes, an der Poststraße von Beginn an. Durch die Fassadenrücksprünge entsteht an der Ecke ein überdachter Eingangsbereich.
- Das Dach besteht aus zwei miteinander verbundenen, im Höhenverlauf und den Neigungen unregelmäßigen Satteldächern. Die beiden Giebel sind zur Berliner Straße ausgerichtet.
- In der Poststraße orientiert sich die gerade verlaufende Traufe an den Traufhöhen der Nachbarbebauung. An der Gebäudeecke wird diese Höhe von dem unregelmäßig verlaufenden Ortgang bis an die Traufhöhe des Rathauses herangeführt. Die Giebel und der Fassadenrücksprung an der Berliner Straße gliedern das Gebäude optisch in zwei Teile.
- Der überdachte Eingangsbereich mit Blickbeziehung zur Posthalterei bildet die Adresse zur Poststraße.
- Durch das Abrücken des Neubaus von der Bestandsbebauung entstehen zwei Gassen, die den Innenhof von der Berliner Straße und der Poststraße erschließen. Auch im Bereich der Gassen springen die Fassaden im EG schräg verlaufend zurück. In den teilüberdachten Bereichen weiten sich die Blickbeziehungen zum Innenhof auf.

## Architektonische Gestaltung

- Die Rücksprünge im EG gliedern die Fassade horizontal und setzen das EG optisch ab. Die straßenseitigen Fassadenöffnungen im EG sind bodentief und geschosshoch. Der überdachte Haupteingang ist überdeckt verglast und steht in Blickbeziehung zur Posthalterei. Die polygonalen Fassadensprünge im EG bilden überdachte Bereiche.
- Die Fensteröffnungen im 1. OG sind mit gleichmäßigen Brüstungshöhen unregelmäßig in den Fassaden angeordnet. Die Fenster sind großformatig und unterschiedlich dimensioniert und reichen teilweise bis in das 2. OG. Die Anzahl der Geschosse lässt sich über die Anordnung der Fenster zur Straße nicht ablesen. Die Fensteröffnungen sind seitlich eingeschnitten. Der Anteil geschlossener Fassadenflächen überwiegt.
- Das EG ist ebenerdig, die Geschossebenen sind zum Rathaus versetzt. Die Raumhöhen variieren (EG = 3,00 m; 1. OG = 2,60 m). Durch die Öffnung zum Dachraum sind die Höhen im 2. OG sehr unterschiedlich (0,4 bis 4,6 m).
- Die Konstruktion besteht aus einem Mauerwerksbau mit Stahlbetondecken und einer Holzdachkonstruktion. Der

Außenputz ist mit einem Bürstenstrich versehen.

- Durch die Verwendung ähnlicher Baustoffe (Putz, Dachziegel) mit aufeinander abgestimmten Farben soll ein gestalterischer Zusammenhang zum Rathaus und der Umgebung hergestellt werden. Die Fassadenfarbe des Neubaus ist auf die Farbe des Rathaussockels und die der Posthalterei abgestimmt. Das Dach ist wie beim Rathaus mit dunkelroter Biber-schwanzdeckung gedeckt.

## Funktionsbereiche

- Das Einwohnermeldeamt ist im EG angeordnet, die Kämmererei im 1. OG. Die Sozialräume und der variabel nutzbare Besprechungsraum mit angeschlossener Loggia befinden sich im 2. OG.
- Die barrierefreien Sanitäranlagen sind geschlechtsneutral geplant.
- Der Neubau wird über den Haupteingang an der Poststraße erschlossen. Über die Traufgasse an der Poststraße gelangt man zum Seiteneingang und zur barrierefreien Erschließung der Stadt-Info.
- Die zentral angeordnete Treppe erschließt das Gebäude über das bis zum Dach geöffnete Foyer. Der Zugang zum Rathaus erfolgt über eine 4 m breite verglaste Verbindung im 2. OG. An der Wand im Übergangsbereich zum Rathaus ist der Aufzug (Durchlader) angeordnet und ermöglicht die barrierefreie Erschließung.
- Durch den Haupteingang betritt man das Foyer, von dem aus die vertikale Erschließung und das Einwohnermeldeamt erreichbar sind. Die Büroflächen im 1. OG und der Personalbereich im 2. OG werden durch Mittelflure erschlossen.
- Der 1. Rettungsweg erfolgt über die Treppe im Foyer. Der 2. Rettungsweg muss über Anleitern an den Fassadenöffnungen erfolgen.

## Energiekonzept, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit

- Die Gebäudehülle besteht aus einem hochgedämmten Mauerwerk.
- Als Energiequelle für die Heizung/ Kühlung ist der Einsatz von Geothermie geplant.

## Realisierbarkeit

- Das Raumprogramm mit den geforderten Nutzflächen wird im Wesentlichen erfüllt. Für die Mitarbeiter/innen ist ein barriere freies geschlechtsneutrales WC dargestellt. Die geforderten Nutzflächen für die Sanitärräume im 2. OG werden geringfügig unterschritten.
- Der Aufzug ist von der Haupttreppe räumlich getrennt.
- Bei der Planung einer Geothermie-Anlage ist das Bodendenkmal zu beachten.
- Die Abstandsflächenregelungen der Brandenburgischen Bauordnung werden nicht eingehalten.
- Die ausreichende Beleuchtung der Räume im 2. OG ist unklar.
- Die Einhaltung der Gestaltungssatzung ist zu prüfen hinsichtlich: Dachneigung, Anordnung der Fassadenöffnungen, Fenstern (Sturzhöhen, Größe, Teilungen), Außenwandputz (Struktur)

1004



Lageplan

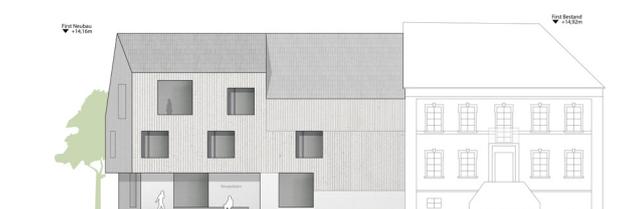
Planungsdaten	Ist
NUF (m <sup>2</sup> ) [Soll: 412 m <sup>2</sup> ]	452,8
BGF (m <sup>2</sup> )	726,8
VF (m <sup>2</sup> )	120,8
BRI (m <sup>3</sup> )	3.029,6
<b>BGF / NUF</b>	<b>1,61</b>
<b>BRI / NUF</b>	<b>6,69</b>



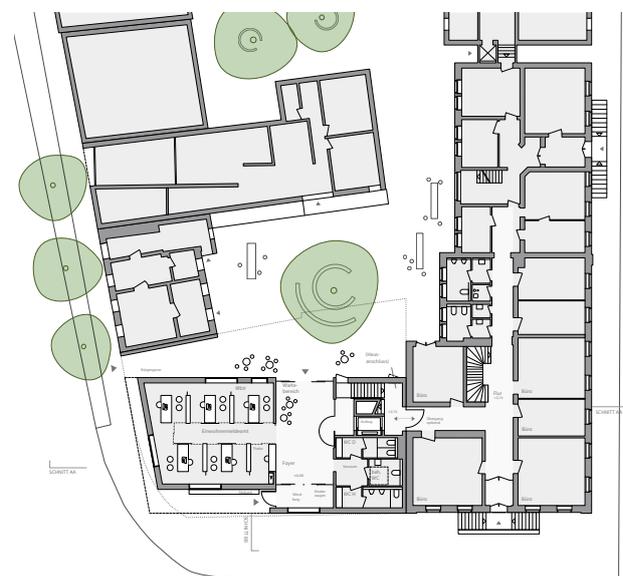
Perspektive Ecksituation



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Grundriss EG

## Städtebau

- Der dreigeschossige Neubau steht traufständig zur Berliner Straße und schließt unmittelbar an das Rathaus an. In den OGs wird die Bauflucht aufgegriffen. Im EG verspringt sie zur Straßenecke um 2 m nach hinten. Die Giebelseite zeigt zur Poststraße, deren Bauflucht in den OGs gefolgt wird, womit sie die vorgegebene Baugrenze an der Ecke überschreiten. Das EG tritt wiederum 1 m von der Bauflucht zurück. Dieser Unterschnitt betont die Ecksituation und wird zur Adressbildung genutzt. Der Blockrand wird über die Ecke stumpfwinklig geschlossen.
- Es gibt einen offenen, ca. 1,80 m bis 3,40 m breiten Durchgang zum Hof („Bürgergasse“), in dessen Gestaltung die Fassade der Poststraße 19 als vorgestellte Brandwand einbezogen werden soll.
- Der Baukörper soll monolithisch, aber aufgrund unterschiedlicher Traufhöhen, Dachneigungen und Fensteranteile zugleich zweigeteilt wirken. Während die Traufkante und Sockelhöhe des Rathauses zunächst fortgeführt werden, setzt sich die Gebäudeecke davon ab. Das Satteldach besitzt straßenseitig eine geringe Neigung und fällt nach hinten aufgrund des niedrigen Kniestocks steil ab. Diese Asymmetrie wird in der Giebelansicht deutlich.

## Architektonische Gestaltung

- Die Fassade ist mit Kalkzementputz in hellen, warmen Grautönen und unterschiedlichen Strukturen ausgeführt. Über dem glatt verputzten EG schließt ein vertikaler Rillenputz in zwei Körnungen an; somit werden historische Elemente wie Sockel und Gesimse aufgegriffen.
- Die quadratischen Fenster sind unregelmäßig über die Wandflächen verteilt. Große, außenbündige Fenster ermöglichen Einblicke in die öffentlich genutzten Räume im EG bzw. in den Besprechungsraum im 2. OG. Hinter den kleinen, innenbündigen Fenstern liegen die Büroräume.
- Das EG ist ebenerdig, die Geschossebenen liegen zum Rathaus versetzt. Die Raumhöhen variieren (EG = 3,60 m; 1. OG = 2,90 m; 2. OG = 0,40 m bis 6,40 m).
- Die Konstruktion erfolgt als Massivbau mit einem dicken einschaligen Mauerwerk aus Hochlochziegeln und Mineralwollfüllung sowie Stahlbetondecken. Graue Flachziegel decken das Holzpfettendach, wobei die Dachränder mit der Fassade abschließen und die Regenrinne verdeckt dahinter liegt.

## Funktionsbereiche

- Der Neubau wird über den Haupteingang an der Berliner Straße/ Poststraße und rückwärtig über den Hof jeweils ebenerdig erschlossen. Vom Hof gelangt man sowohl direkt in das Foyer, als auch in das Treppenhaus, welches den inneren Erschließungskern bildet. Es ist mit einem Aufzug ausgestattet, der als Durchlader die Höhenunterschiede zwischen den Geschossen des Neu- und Altbaus überwindet. Es sind zwei barrierefreie Übergänge ins 1. OG und ins EG des Rathauses vorgesehen.
- Das Foyer bildet gleichzeitig den Wartebereich des Einwohnermeldeamtes, welches sich links des Haupteingangs anschließt. Es ist als offener Raum mit Trennelementen

konzipiert. Eine Raumeinheit ist für besondere Vorgänge vorbehalten. Rechterhand zum Rathaus liegen Sanitärräume und der Aufgang zum Treppenhaus/ Aufzug.

- Im 1. OG liegen die Büros für Amtsleitung, Buchhaltung, Kasse, Vollstreckung und ein Kopierraum. Auf dem Flur ist ein Wartebereich dargestellt. Im 2. OG befinden sich zwei weitere Büros für Steuern und sonstige Nutzung, Materiallager, Archiv, Serverraum sowie weitere Sanitärräume. Die größte Fläche wird vom Personal- und Besprechungsraum beansprucht, der zur Straßenecke ausgerichtet ist.
- Obwohl in der Anordnung vom Raumprogramm abweichend, wird die Anzahl benötigter WCs nachgewiesen. Dabei gibt es in beiden OGs sowohl geschlechtergetrennte WCs, als auch ein barrierefreies WC.
- Der 1. Rettungsweg verläuft über das Treppenhaus zum Hof. Der 2. Rettungsweg soll über Anleitern der OGs (Flur im 1. OG, Terrasse im 2. OG) hergestellt werden.

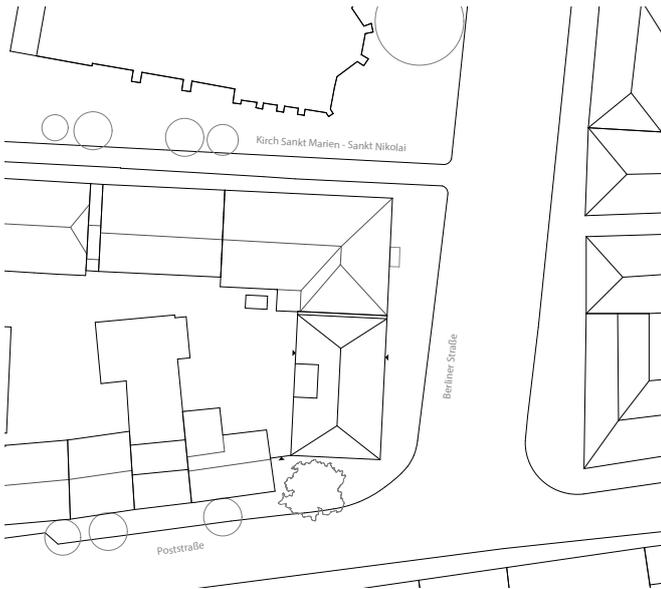
## Energiekonzept, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit

- Der Baukörper weist nach Aussagen des Verfassers durch seine Kompaktheit und den angemessenen Glasflächenanteil eine gute Wärmebilanz auf. Mittels Betonkernaktivierung soll außerdem auf kostengünstige Weise das Raumklima optimiert werden (Kühlung im Sommer, Wärmespeicherung im Winter).

## Realisierbarkeit

- Das Raumprogramm wird gemäß den Vorgaben flächenmäßig erfüllt. Die Zuordnung der Räume zu den Geschossen weicht hingegen teilweise ab, so werden manche Nutzungen aus dem 1. ins 2. OG verlagert.
- Die Einhaltung der Gestaltungssatzung ist zu prüfen hinsichtlich: Dachfarbe (grau), Dachneigung/-symmetrie (>50°/asymmetrisch), Drempehhöhe (> 0,5m), Fensterformate (quadratisch), Fassadenmaterial (Strukturputz)

1005



Lageplan

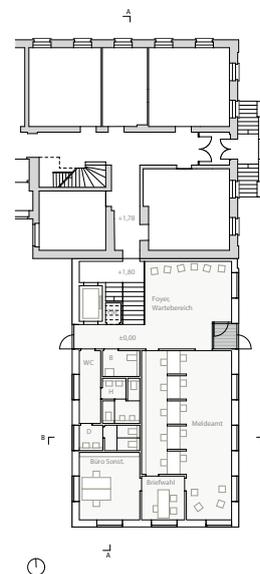
Planungsdaten	Ist
NUF (m <sup>2</sup> ) [Soll: 412 m <sup>2</sup> ]	450,7
BGF (m <sup>2</sup> )	666,9
VF (m <sup>2</sup> )	105,8
BRI (m <sup>3</sup> )	2.489,8
<b>BGF / NUF</b>	<b>1,48</b>
<b>BRI / NUF</b>	<b>5,52</b>



Perspektive Ecksituation



Ansicht Süd



Grundriss EG



Ansicht Ost

## Städtebau

- Der Entwurf sieht eine kubische dreigeschossige Anschlussbebauung an das Rathaus vor. An die Bebauung in der Poststraße wird nicht angeschlossen. Die Baufluchten des Rathauses werden straßen- und hofseitig aufgenommen.
- Der walmgedeckte Neubau übernimmt die Traufhöhe des Rathauses. Der südliche Giebel des Rathauses wird abgewalmt. Die Firsthöhe des Neubaus unterschreitet den First des Rathauses um ca. 4,0 m. Diese Höhe orientiert sich an den Bebauungshöhen in der Poststraße. Zur Nachbarbebauung in der Poststraße ist der First 0,4 m und die Traufe 3,5 m höher.
- Die Eckausbildung erfolgt rechtwinklig zur Baugrenze an der Berliner Straße. Der Abstand von der Anschlussbebauung in der Poststraße und der Versprung des Baukörpers zur Bauflucht der Poststraße bilden einen Freiraum an der Straße und weiten die Eingangssituation zum Innenhof auf.
- Der Eingangsbereich befindet sich an der Berliner Straße und bildet dort die Adresse. Er führt in das Foyer, von dem auch der Hof fußläufig erschlossen wird.

## Architektonische Gestaltung

- Die Fassade ist in den OGs durch Kellenschnitt im Putz gleichmäßig gerastert. Die entstehenden quadratischen Fassadenfelder sind nicht symmetrisch zu den Fensterachsen. Die Fassadenöffnungen sind zu den oberen Rändern der Rechtecke hin verschoben.
- Bis auf die 3 breiteren rechten Fenster des 1. OGs an der Berliner Straße sind alle Fenster gleichbreit und gleichmäßig axial angeordnet. Die vertikale Gliederung soll eine volle Dreigeschossigkeit vermeiden: Die niedrig angeordneten fast quadratischen Fenster im EG sind Teil einer farblich abgesetzten Sockelzone. Die Fenster im 1. OG sind bodentief geplant und horizontal geteilt. Die drei größeren Fenster sind zusätzlich vertikal geteilt. Die Fenster mit den überhohen Wandflächen im 2. OG sollen bereits als Teil des oberen Abschlusses verstanden werden. Insgesamt überwiegt der Anteil der geschlossenen Fassadenflächen.
- Das EG ist ebenerdig, die Geschossebenen sind zum Rathaus versetzt. Die Raumhöhen betragen im EG und 1. OG 3,10 m. Durch die Öffnung zum Dachraum sind die Öffnungen im 2. OG unterschiedlich (2,0 bis 3,10 m).
- Die Konstruktion besteht aus einschaligem Mauerwerk aus gedämmten Hochlochziegeln mit Holz-Beton-Verbunddecken. Die Fassaden werden glatt verputzt und durch Kellenschnitt gegliedert. Die Fenster sind als Holz-Aluminiumfenster mit außenliegendem Sonnenschutz geplant.

## Funktionsbereiche

- Das Einwohnermeldeamt ist im EG angeordnet, die Kämmererei im 1. OG. Die Sozialräume und der variable Besprechungsraum mit angeschlossener Loggia befinden sich im 2. OG. Auf Sanitärräume im 1. OG wurde verzichtet. Die Sanitärräume für die Mitarbeiter im 2. OG sind größer geplant.
- Das Foyer schließt unmittelbar an das Rathaus an und bildet den Zugang zum Hof. Der angeschlossene Erschließungskern mit Treppenhaus und Aufzug (Durchlader)

verbindet die Geschosse des Neubaus und das Rathaus auf beiden Geschossebenen barrierefrei. Die barrierefreie Sanitäreinrichtung im öffentlichen Bereich ist geschlechtsneutral geplant. Im 2. OG ist je ein Damen- und ein Herren WC barrierefrei geplant.

- Das Foyer wird als Wartebereich für das angeschlossene Einwohnermeldeamt genutzt. Das Einwohnermeldeamt ist durch den Schalterbereich erschlossen. Der Raum für die Briefwahl ist im hinteren Teil des Einwohnermeldeamtes angeschlossen und erschließt ein weiteres Büro (gefangene Räume).
- Die Erschließung der Büros der Kämmererei im 1. OG erfolgt über den zentralen Flur, der gleichzeitig als Wartebereich genutzt wird. Das Büro der Amtsleitung wird durch den vorgelagerten Kassenraum oder durch den von Steuer und Buchhaltung gemeinsam genutzten Büroraum erschlossen (gefangener Raum). Die Erschließung des Personalbereichs im 2. OG erfolgt durch einen zentralen Mittelflur.
- Der 1. Rettungsweg erfolgt über das Treppenhaus. Der 2. Rettungsweg muss über Anleitern an den Fassadenöffnungen erfolgen.

## Energiekonzept, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit

- Die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes soll vor allem durch die massive Bauweise mit hochgedämmten Hochlochziegeln erreicht werden.

## Realisierbarkeit

- Es werden konstruktive Eingriffe in das Rathaus erforderlich (Dachwalmung).
- Durch den zusätzlichen Anschluss des Neubaus im EG entfallen Büroflächen im Rathaus. Zum Ersatz der Räume werden keine Aussagen getroffen.
- Ein HA-Raum ist nicht dargestellt. Darüber hinaus wird das Raumprogramm mit den geforderten Nutzflächen im Wesentlichen erfüllt.
- Auf Sanitärräume im 1. OG wurde verzichtet. Die Sanitärräume für die Mitarbeiter im DG sind dafür größer geplant. Die Brüstungshöhe im 2. OG ist unklar.
- Die Einhaltung der Gestaltungssatzung ist zu prüfen hinsichtlich: Dach (Neigung, Deckungsmaterial), Fenster (Format, Teilungen, Material)

1006



Planungsdaten	Ist
NUF (m <sup>2</sup> ) [Soll: 412 m <sup>2</sup> ]	419,7
BGF (m <sup>2</sup> )	688,0
VF (m <sup>2</sup> )	115,1
BRI (m <sup>3</sup> )	2.481,0
<b>BGF / NUF</b>	<b>1,64</b>
<b>BRI / NUF</b>	<b>5,91</b>

Lageplan



Perspektive Ecksituation



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Grundriss EG

## Städtebau

- Der Baukörper steht als Solitär an der Ecke Poststraße/Berliner Straße. Der Neubau rückt von beiden Nachbargebäuden ab und gibt jeweils eine mindestens 3 m Gasse zum Hof frei. Durch seine annähernd würfelförmige Kubatur mit Walmdach und die einheitliche Fassadengestaltung wirkt er kompakt. Von der Gebäudehöhe ordnet er sich dem Rathaus unter.
- Die Bauflucht der Berliner Straße wird soweit fortgeführt, wie es die vorgegebene Baugrenze erlaubt. Von der Bauflucht der Poststraße rückt der Entwurf um ca. 4 m ab und wird leicht eingedreht. Die Gebäudeecke bildet einen Winkel von ca. 95°.
- Das Gebäude ist dreigeschossig mit einem Dachgeschoss von knapp 3,50 m Höhe, welches aufgrund fehlender Belichtung nicht für den dauerhaften Aufenthalt geeignet ist. Es wird nicht als Vollgeschoss betrachtet, sondern als Abstellraum deklariert.
- Die Adressbildung erfolgt zur Berliner Straße. Dort ist im EG die rechte Gebäudeecke als gläserner, zum Altbau orientierter Eingangsbereich gestaltet.

## Architektonische Gestaltung

- Über alle Geschosse zieht sich eine regelmäßige, axiale Fensteranordnung mit stehenden Formaten durch. Die Fenster sind bodentief geschnitten („französische Fenster“), in Holzprofile gefasst und die ca. 0,5 m tiefen Laibungen werden mit Betonteilen verkleidet.
- Von den Straßen aus sind die Fenster vollflächig verglast und einsehbar. Vom Hof aus werden Fensterflächen teilweise, der internen Raumaufteilung folgend (versetzte Fußböden bzw. Wände), durch Brüstungs- oder Sturzfelder aus Fertigbetonteilen verdeckt. Die Fensterstruktur der Hauptfassaden wird dort als Relief weitergeführt. Insgesamt weisen die Fassaden einen hohen Anteil an Fensterfläche auf.
- Als eine Zäsur in der Fassadengliederung soll die Ecke hervorgehoben wird. Als besondere Gestaltungselemente sind außerdem eine Wanduhr sowie ein Schriftzug „Rathauseck“ über dem Eingang angebracht.
- Das EG ist ebenerdig, die Geschossebenen sind zum Rathaus versetzt. Die Raumhöhen variieren (UG = 2,40 m; EG = 2,80 m; 1. OG = 2,80 m; 2. OG = 2,80 m; DG = 3,20 m).
- Die Konstruktion erfolgt als Massivbau mit Decken und einem Erschließungskern aus Stahlbeton. Die Außenwände bestehen aus gemauertem und verputztem Dämmstein. Das Dach ist mit Ziegeln gedeckt.

## Funktionsbereiche

- Das Gebäude ist von außen über den ebenerdigen Haupteingang und das Foyer zugänglich. Von dort gelangt man zum, durch eine Glaswand abgetrennten, Wartebereich des Einwohnermeldeamtes und zum Treppenaufgang/Aufzug.
- Im 1. OG sind wie im Raumprogramm vorgegeben die Büros der Kämmerei untergebracht. Die Buchhaltung wurde ins 2. OG verlagert. Dort befinden sich auch der Personal- und Besprechungsraum, ein weiteres Büro

und das Materiallager. Die Räumlichkeiten der OGs sind jeweils über einen gemeinsamen Mittelflur erschlossen.

- Es gibt außerdem ein UG zur Unterbringung von Server-, HA-, Putzmittel- und weiteren Sanitäräumen.
- Die Sanitäräume sind über den Erschließungskern erreichbar und befinden sich zum Teil auf dem Split Level der Treppenabsätze. Im EG, 1. OG und 2. OG ist jeweils ein barrierefreies WC vorgesehen.
- Ein Aufzug (Durchlader) verbindet alle Gebäudeebenen barrierefrei. Eine verglaste Brücke (Passarelle) bildet den Übergang ins 1. OG des Rathauses.
- Als 1. Rettungsweg dient das Treppenhaus. Der 2. Rettungsweg soll über Anleitern der OGs ermöglicht werden.

## Energiekonzept, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit

- Aufgrund seiner geringen Hüllfläche und reduzierter Erschließungsfläche ist der Baukörper nach Angaben des Verfassers wirtschaftlich in Errichtung und Betrieb.
- Das Heizsystem soll an die Fernwärme angeschlossen werden. Durch Fassadendämmung werden die Wärmeverluste geringgehalten. Die Wärmeeinträge im Sommer sollen durch Sonnenschutz und Tageslichtlenkung der Fenster minimiert werden; zusätzlich wird eine Bauteilkühlung in den Betondecken vorgeschlagen.

## Realisierbarkeit

- Die Zuordnung der Funktionen ist gemäß Raumprogramm überwiegend erfüllt. Flächenmäßig kann keine abschließende Beurteilung erfolgen, da die Grundrissdarstellungen nicht maßstabsgerecht sind.
- Es ist ein UG mit Server-, HA- und Putzmittelraum vorgesehen, das in Konflikt mit dem ausgewiesenen Bodendenkmal steht. Außerdem wäre es wegen der Grundwassersituation voraussichtlich als Weiße Wanne auszubilden.
- Eine Loggia ist entgegen der Vorgaben nicht vorhanden.
- Die Sanitäräume sind in Summe ausreichend, weichen in der Verteilung jedoch von den Vorgaben ab. Die notwendige Anzahl öffentlicher WCs soll durch die Nutzung von EG und UG erreicht werden.
- Die Einhaltung der Gestaltungssatzung ist zu prüfen hinsichtlich: Fassadengliederung (ohne erkennbares Sockelgeschoss)

1007

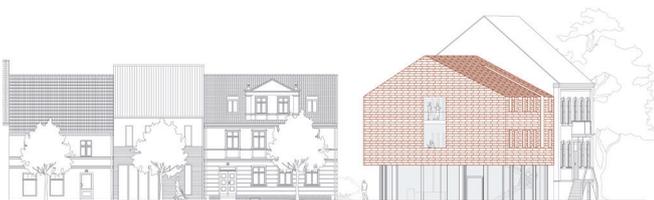


Lageplan

Planungsdaten	Ist
NUF (m <sup>2</sup> ) [Soll: 412 m <sup>2</sup> ]	453,8
BGF (m <sup>2</sup> )	746,0
VF (m <sup>2</sup> )	157,0
BRI (m <sup>3</sup> )	2.739,8
<b>BGF / NUF</b>	<b>1,64</b>
<b>BRI / NUF</b>	<b>6,04</b>



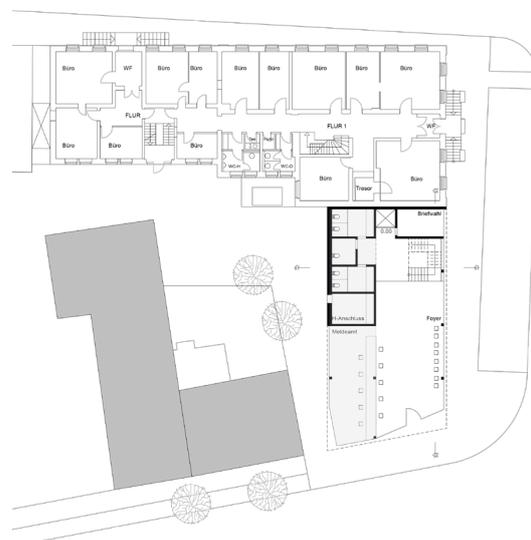
Perspektive Ecksituation



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Grundriss EG

## Städtebau

- Der sattelgedeckte Neubau ist als dreigeschossige traufständige Anschlussbebauung an das Rathaus geplant. An die Bebauung in der Poststraße wird nicht angeschlossen. Die Baufluchten des Rathauses werden straßen- und hofseitig aufgenommen und sind im verglasten Bereich des EGs geringfügig nach innen versetzt. In den OGs wird an der Straßenecke die Baugrenze überbaut.
- Die Giebelwand des Baukörpers ist bis an die Bauflucht der Poststraße herangeführt und hält zur Nachbarbebauung ca. 2,2 m Abstand, es entsteht eine sich zum Hof hin öffnende Gasse.
- Die Firsthöhe des Neubaus unterschreitet den First des Rathauses um ca. 3 m, die Traufhöhe liegt ca. 1 m niedriger.
- Die Materialien grenzen den Neubau vom Rathaus ab. Gleichzeitig sollen durch die Kubatur und Dachform gestalterische Bezüge zum Bestand und der historischen Bebauung hergestellt werden.
- Die Bauflucht ist im EG an der Poststraße nach ca. 5 m bis zur Baugrenze an der Straßenecke eingerückt. Durch den Rücksprung entsteht an der Ecke ein überdachter Eingangsbereich. Die Adressbildung erfolgt an der Poststraße visavis zur Posthaltere. Im Bereich der Gasse rückt die Fassade im EG parallel zur Nachbarbebauung ein und öffnet den Eingang zum Hof.

## Architektonische Gestaltung

- Bis zur südlichen Gebäudehälfte im Hof, ist das EG vollständig verglast und will damit die Öffentlichkeit der hier angeordneten Funktionsbereiche hervorheben. Die Fassade in den OGs ist wie das Dach mit Ton-Dachsteinen verkleidet.
- An der Berliner Straße sind die Fenster in den OGs mit variierenden seitlichen Abständen axial übereinander angeordnet. Das vertikale Lichtband des Treppenhauses in der Fassade wird in die Dachfläche fortgeführt.
- Die Giebelwand in der Poststraße ist über dem verglasten EG, mittig durch zwei übereinander angeordnete Loggien unterbrochen. Im Hofbereich sind die Fenster neben dem teilverglasten Übergang zum Rathaus als waagrecht durchlaufende Fensterbänder gestaltet.
- In den OGs der Straßenfassaden überwiegt der Anteil geschlossener Flächen. Im Hofbereich ist das Verhältnis zu den Öffnungen ausgeglichen.
- Das EG ist ebenerdig, die Geschossebenen sind zum Rathaus versetzt. Die Raumhöhen variieren (EG = 3,20 m; 1. OG = 2,70 m). Durch die Öffnung zum Dachraum sind die Öffnungen im 2. OG sehr unterschiedlich (1,8 bis 5,0 m).
- Die gedämmte Gebäudekonstruktion besteht aus Stahlbeton mit Sichtbeton Stützen im EG. Der aufgestützte Bereich im EG ist mit einer Pfostenriegelkonstruktion dreifach verglast. Die Dacheindeckung besteht aus Ton-Dachsteinen. Die gedämmte Fassade in den Obergeschossen ist ebenfalls mit geschuppten Ton-Dachsteinen verkleidet.
- Zur weiteren Belichtung werden im Inneren die Trennwände mit Glasoberlichtern ausgestattet. Mit dem Ziel einer robusten Atmosphäre und Reduktion bleiben die im Inneren verwendeten Materialien, wie z.B. Holz, Beton, Mauerwerk unbehandelt.

## Funktionsbereiche

- Das Einwohnermeldeamt ist im EG angeordnet, die Kämmerie im 1. OG. Die Sozialräume und der variable Besprechungsraum befinden sich im 2. OG. Die barrierefreien Sanitäranlagen sind geschlechtsneutral geplant.
- Der Neubau wird über den Haupteingang an der Poststraße erschlossen. Über das Foyer erreicht man die Treppe und den Aufzug im Anschlussbereich des Erweiterungsbaus. Durch eine separate Treppe im 2. OG ist das 1. OG des Rathauses angeschlossen. Durch den Aufzug (Übereck) ist das 1. OG des Rathauses barrierefrei erschlossen.
- Das Foyer dient dem Einwohnermeldeamt als Erschließung und Wartebereich. Es besteht keine räumliche Trennung von Foyer und Einwohnermeldeamt.
- Die Sanitärräume des öffentlichen Bereichs und der HA-Raum sind gegenüber dem Treppenhaus angeordnet.
- Die Erschließung der Büroflächen der Kämmerie im 1. OG und des Personalbereichs im 2. OG erfolgt durch Mittelflure.
- Der 1. Rettungsweg erfolgt über die Treppe im Foyer (unklar). Der 2. Rettungsweg muss über Anleitern an den Fassadenöffnungen erfolgen (Loggien).

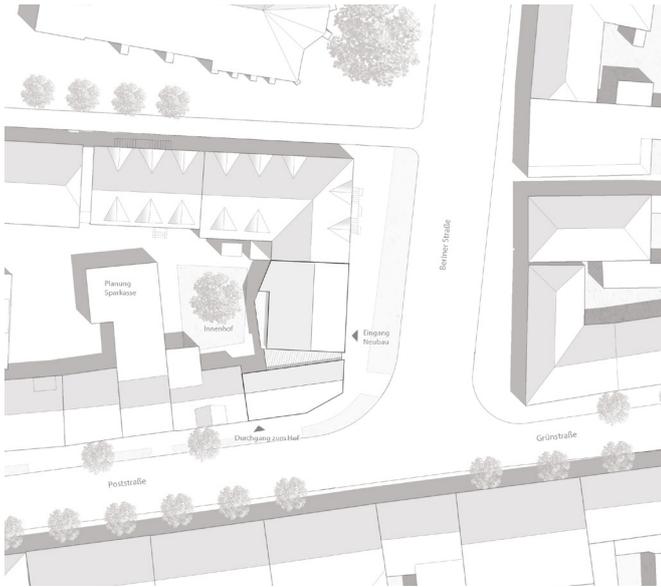
## Energiekonzept, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit

- Das Energiekonzept basiert auf der Kompaktheit des Gebäudeentwurfs. Ökologisch unbedenkliche Dämmmaterialien und Dreifachverglasung sorgen für hohen Wärmestandard. Der Einsatz massiver Bauteile soll dem Gebäude zusätzlich thermische Trägheit verleihen. Die kontrollierte Gebäudelüftung setzt auf Wärmerückgewinnung und passive Kühlung durch Nachtlüftungspülung und Ausnutzung der Pufferung in der Gebäudemasse.

## Realisierbarkeit

- Das Raumprogramm mit den geforderten Nutzflächen wird im Wesentlichen erfüllt. Ein barrierefreier Sanitärraum steht im EG zur Verfügung. Die Loggien sind straßenseitig angeordnet (2. Rettungsweg).
- Für die Rathuserweiterung werden die Abstandsflächenregelungen der Brandenburgischen Bauordnung nicht eingehalten.
- Die Funktionsweise der Dachentwässerung ist unklar.
- Die Einhaltung der Gestaltungssatzung ist zu prüfen hinsichtlich: Fassadengestaltung (Material, Verglasung, Loggien), Fenster (Format, Teilungen, Dachflächenfenster), Dachneigung

1008



Planungsdaten	Ist
NUF (m <sup>2</sup> ) [Soll: 412 m <sup>2</sup> ]	433,7
BGF (m <sup>2</sup> )	673,4
VF (m <sup>2</sup> )	138,1
BRI (m <sup>3</sup> )	2.630,3
<b>BGF / NUF</b>	<b>1,55</b>
<b>BRI / NUF</b>	<b>6,06</b>

Lageplan



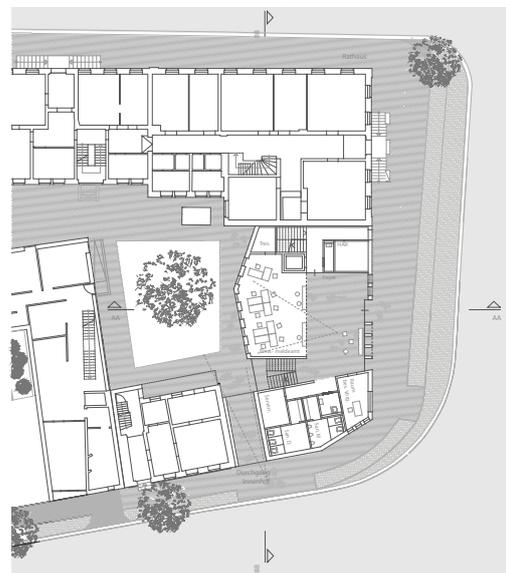
Perspektive Ecksituation



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Grundriss EG

## Städtebau

- Der Entwurf sieht ein zwei- bis dreigeschossiges Gebäude mit Satteldach vor, welches zu beiden Seiten an die Bestandsbebauung anschließt. Es unterteilt sich optisch in zwei Bauteile, die durch eine Fuge miteinander verbunden sind. Beide Teile weichen in der Firsthöhe geringfügig voneinander ab. Der Neubau ordnet sich dem Rathaus in First- und Traufhöhe sowie Farbigeit unter.
- Der nördliche Teil steht traufständig zur Berliner Straße und nimmt die Bauflucht des Rathauses in den OGs auf. Im EG verspringt die Fassade abschnittsweise um ca. 1 m nach hinten; dort werden ihr drei Pfeiler vorgestellt. Der südliche Teil folgt zunächst traufständig der Bauflucht der Poststraße. Beide Bauteile treffen in einem stumpfen Winkel aufeinander.
- Die vorgegebene Baugrenze einhaltend wird die Ecke über alle Geschosse geschnitten und ein asymmetrischer Giebel ausgebildet. In diesem Fassadenabschnitt verläuft die Traufkante diagonal vom Traufniveau in der Poststraße Richtung Dachfirst.
- Die Adressbildung erfolgt zur Berliner Straße, wo der Eingang des Neubaus liegt. Durch das Foyer und Einwohnermeldeamt hindurch sind Sichtbeziehungen zum Hof vorhanden. Von der Poststraße gelangt man durch eine Torsituation in den Hof.

## Architektonische Gestaltung

- Das Gebäude gliedert sich horizontal in Sockel, Mittelbereich und Dach; allerdings in anderen Höhenverhältnissen als die Umgebungsbebauung. Ein umlaufendes Band aus Sichtbeton zieht sich um das gesamte Gebäude. Das EG ist mit einem durchgehenden Putzabschluss gefasst.
- Stehende Fensterformate mit senkrechter Mittelsprosse finden sich in verschiedenen Anordnungen wieder. An das Rathaus anschließend gibt es im EG zwei schmale, fast bodentiefe Fenster rechts und drei links des Einganges. Im OG ist eine Reihung von sechs Fenstern in gleichmäßigen Abständen vorgesehen; hier variieren die Darstellungen der Perspektive bzw. Ansichten und des Grundrisses vom 1. OG in Bezug auf die Lage der Fenster.
- Als Übergang zum zweiten Gebäudeteil wird eine gläserne Fuge gesetzt, die hinter die Fassade zurücktritt. Es folgen zwei breitere Einzelfenster zur Ecke, bevor in der Poststraße die schmalen Formate in versetzten Dreiergruppierungen im EG und 1. OG wieder aufgegriffen werden.
- Der Hofdurchgang wird durch eine quadratische Fassadenöffnung im EG angezeigt. In der Hofansicht weist die Fassade einen konvexen Knick über alle Geschosse auf, wodurch das Gebäude in den Freiraum vorspringt.
- Das EG ist ebenerdig, die Geschossebenen sind zum Rathaus versetzt. Die Raumhöhen variieren (EG = 3,10 m; 1. OG = 2,90 m; 2. OG = 1,60 m bis 5,00 m).
- Die Konstruktion erfolgt in Massivbauweise aus gemauerten Leichthochlochziegeln mit Dämmung und Putzfassade. Das Dach ist mit Ziegeln gedeckt. Die Fenster sind in Eichenholz gefasst und im OG durch jeweils eine Mittelsprosse senkrecht geteilt. Die Eingangstür ist aus Massivholz vorgesehen.

## Funktionsbereiche

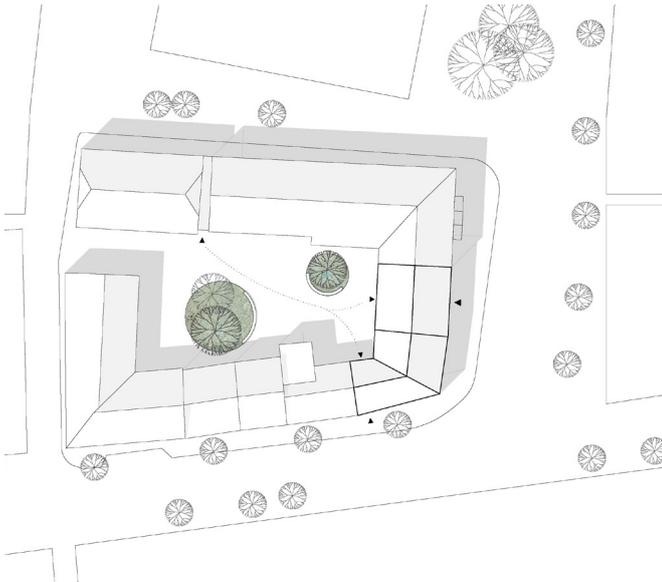
- Die Funktionen sind gemäß des vorgegebenen Raumprogrammes im Gebäude angeordnet. Als Haupteinschließung dient der Eingang von der Berliner Straße. Von dort aus gelangt man in das offene Foyer mit dem Warte- und Servicebereich des Einwohnermeldeamtes. Dieser Bereich ist von beiden Seiten natürlich belichtet. Links schließen die Sanitärräume, ein Raum für besondere Vorgänge sowie der Serverraum an.
- Rechterhand ist der Erschließungskern mit Treppenhaus und Aufzug (Durchlader) über alle Geschosse angeordnet. Es ist vorrangig für Mitarbeiter/innen des Hauses angedacht. Somit wird trotz versetzter Geschossebenen auch der barrierefreie Übergang in das 1. OG des Rathauses ermöglicht.
- Eine zweite Treppe links des Einwohnermeldeamtes erschließt die öffentlichen Bereiche von Einwohnermeldeamt und Kasse. Neben den Räumlichkeiten der Kämmerei befindet sich im 1. OG ein weiteres Büro. Im 2. OG liegt der Personal- und Besprechungsraum, welcher mit einer mobilen Trennwand teilbar ist. Die natürliche Belichtung erfolgt über die Loggia bzw. ein Fenster oberhalb der Fuge. Ein Lagerraum ist unbelichtet.
- Auf beiden OGs sind jeweils geschlechtergetrennte Sanitärräume vorgesehen; im 1. OG sind sie barrierefrei ausgeführt.
- Der 1. Rettungsweg führt über den Erschließungskern im nördlichen Gebäudeteil. Das Treppenhaus im Bereich der Fuge ist bewusst offen organisiert und nicht als Rettungsweg geeignet. Der 2. Rettungsweg soll über Anleitern der OGs erfolgen.

## Energiekonzept, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit

- Das Gebäude soll in einfacher Bauweise unter Verwendung ökologischer Materialien sowie bewährter Bautechniken errichtet werden.
- Durch den kompakten Baukörper, Fassadendämmung und Dreifachverglasung soll der Heizbedarf minimiert werden.
- Die Haustechnik soll auf das notwendige Minimum beschränkt werden, weshalb auf natürliche Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten geachtet wurde.

## Realisierbarkeit

- Das vorgegebene Raumprogramm ist sowohl in der Zuordnung der Funktionen als auch flächenmäßig erfüllt.
- Die Einhaltung der Gestaltungssatzung ist zu prüfen hinsichtlich: Dachsymmetrie (asymmetrisch), Traufhöhe (abweichend), Geschosshöhe 2. OG (abweichend) und Fensteranordnung (nicht axial).



Lageplan

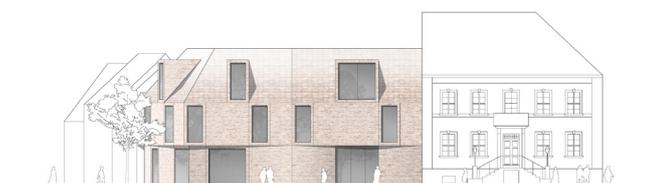
Planungsdaten	Ist
NUF (m <sup>2</sup> ) [Soll: 412 m <sup>2</sup> ]	456,0
BGF (m <sup>2</sup> )	762,0
VF (m <sup>2</sup> )	104,1
BRI (m <sup>3</sup> )	2.473,0
<b>BGF / NUF</b>	<b>1,67</b>
<b>BRI / NUF</b>	<b>5,42</b>



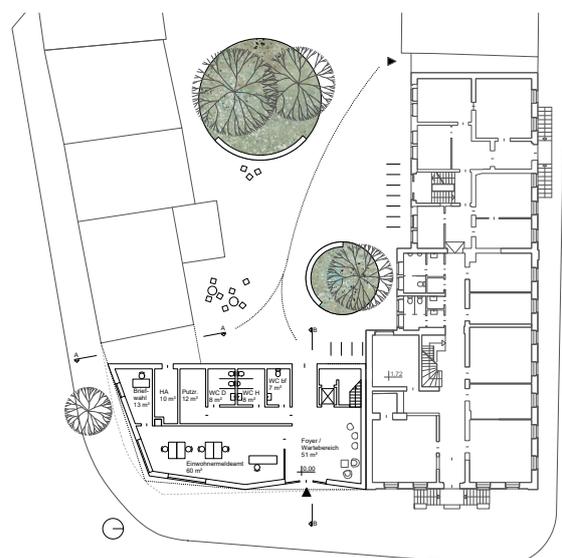
Perspektive Ecksituation



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Grundriss EG

## Städtebau

- Der Entwurf sieht eine dreigeschossige sattelgedeckte traufständige Anschlussbebauung in der Poststraße und an das Rathaus vor. Hofseitig werden die Baufluchten der Anschlussgebäude aufgenommen.
- Die Eckausbildung ergibt sich aus dem Schnittpunkt der zur Baugrenze schräg versetzten straßenseitigen Baufluchten. In der Poststraße knüpft der Neubau an die Anschlussbebauung an und die Bauflucht wird bis zur Baugrenze an der Straßenecke abgeknickt. In der Berliner Straße wird die Bauflucht des Rathauses aufgenommen und dann nach ca. 11 m bis zur Baugrenze an der Straßenecke abgeknickt.
- Der bis zum Dach durchlaufende Fassadenknick an der Berliner Straße gliedert den Baukörper in zwei Hälften.
- Die Gebäudehöhe der Erweiterung unterschreitet die Höhe des Rathauses um ca. 3,0 m (Traufe um ca. 2,3 m) und übersteigt die des Gebäudes in der Poststraße um ca. 1,2 m (Traufe um ca. 0,7 m).
- Im EG ist die Bauflucht der straßenseitigen Fassaden mehrfach abgeknickt. Der beidseitig gleichmäßige Fassadenrücksprung im EG an der Berliner Straße definiert den Eingangsbereich und die Adresse.
- Im Anschlussbereich in der Poststraße befindet sich im EG ein 2 m breiter Hausdurchgang. Im Durchgang wird die hofseitige Bauflucht des Rathauses einseitig aufgenommen und der Eingang zum Hof weitet sich auf. Zusätzlich ist der Hof über das Foyer an der Berliner Straße erreichbar.

## Architektonische Gestaltung

- Die Fassade ist mit Ziegeln verkleidet und das Dach hat eine Klinkerdeckung. Durch die homogene Materialwahl für Dach- und Fassadenverkleidung entsteht eine kompakte Gebäudehülle. Der Anteil geschlossener Flächen in den Fassaden überwiegt. Durch die Fassadenrücksprünge setzt sich das EG optisch von den darüber liegenden Geschossen ab. Die Kanten der abknickenden Baufluchten gliedern den Baukörper vertikal.
- Die Fassade ist durch bodentiefe, meist stehende Fensterformate durchbrochen. Die in allen straßenseitigen Geschossen gleichhohen Fassadenöffnungen und die bis zur Traufe reichenden straßenseitigen Gauben gliedern den Baukörper horizontal. Die Öffnungen sind axial unregelmäßig in der Fassade angeordnet. Die Gauben unterbrechen die Traufflinie.
- Das Dach ist im Hofbereich im Anschluss an das Rathaus bis zum Dacheinschnitt der Loggia um ca. 2,5 m angehoben und ca. 3,5 m tief als Flachdach ausgebildet.
- Das EG ist ebenerdig, die Geschossebenen sind zum Rathaus versetzt. Die Raumhöhen variieren (EG = 3,30 m; 1. OG = 2,70 m). Im Dachraum des 2. OG variieren die Raumhöhen von 0,8 bis 4,2 m.
- Die Konstruktion besteht aus Stahlbeton kombiniert mit Mauerwerk und einer Holzdachkonstruktion mit Klinkerdeckung. Die gedämmte Fassade erhält eine Vorsatzschale aus handgestrichenen Ziegeln.
- Die Fenster und Außentüren sind als Holz-Aluminiumelemente mit Sonnenschutzverglasung geplant.

## Funktionsbereiche

- Das Einwohnermeldeamt ist im EG angeordnet, die Kämmerie im 1. OG. Die Sozialräume, der variable Besprechungsraum und die Loggia befinden sich im 2. OG. Die barrierefreie Sanitäreinrichtung im EG ist geschlechtsneutral geplant. Die Sanitäreinrichtungen für die Mitarbeiter/innen mit den barrierefreien Einrichtungen sind geschlechtsabwechselnd auf die OGs verteilt.
- Der Neubau wird barrierefrei durch den Haupteingang und das im Anschluss an das Rathaus angeordnete Foyer mit Zugang zum Hof erschlossen. Der an das Foyer angeschlossene Erschließungskern mit Treppenhaus und Aufzug (Durchlader) verbindet die Geschosse des Neubaus und das Rathaus auf beiden Geschossebenen barrierefrei (Verbindung 1. OG Neubau /EG Rathaus optional empfohlen).
- Das Foyer wird als Wartebereich für das Einwohnermeldeamt genutzt. An das Einwohnermeldeamt ist der Raum für die Briefwahl angeschlossen (gefangener Raum).
- Die Erschließung der Büroflächen der Kämmerie im 1. OG und des Personalbereichs im 2. OG erfolgt durch Mittelflure.
- Die Brandwand zum Rathaus und feuerbeständige Einbauten (Türen, Glasabschlüsse, Möblierung Foyer) gewährleisten den Brandschutz. Der 1. Rettungsweg erfolgt über die Treppe. Der 2. Rettungsweg erfolgt über Anleitern an den Fassadenöffnungen.

## Energiekonzept, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit

- Die höheren Investitionskosten für die Ziegelfassade sollen durch die Einsparung von Instandhaltungskosten kompensiert werden. Das kompakte Bauvolumen und die natürliche Belichtung sollen die Betriebskosten verringern. Die Technische Ausrüstung wird auf das Notwendige reduziert. Eine mechanische Lüftung ist nur für die innenliegenden Sanitäräume geplant.
- Die Verwendung nachhaltiger Baumaterialien für Innen und Außen und die natürliche Belüftung sollen zu einem guten Raumklima und einer angenehmen Atmosphäre für die Nutzer beitragen.

## Realisierbarkeit

- Das Raumprogramm mit den geforderten Nutzflächen wird im Wesentlichen erfüllt. Zur Optimierung der nutzbaren Flächen sind die Sanitäräume für die Mitarbeiter/innen geschlechtsabwechselnd auf die OGs verteilt.
- Durch den optionalen Anschluss des Neubaus im EG entfallen Büroflächen im Rathaus. Zum Ersatz der Räume werden keine Aussagen getroffen.
- Für die Ziegelfassade ist mit hohen Investitionskosten zu rechnen.
- Die ausreichende Belichtung der Besprechungsräume im 2. OG ist unklar.
- Die Einhaltung der Gestaltungssatzung ist zu prüfen hinsichtlich: Fenster (Anordnung, Größe, Fensterteilungen), Gauben (Anordnung, Größe), Material der Dacheindeckung

1010



Lageplan

Planungsdaten	Ist
NUF (m <sup>2</sup> ) [Soll: 412 m <sup>2</sup> ]	514,9
BGF (m <sup>2</sup> )	746,2
VF (m <sup>2</sup> )	95,7
BRI (m <sup>2</sup> )	2.865,9
<b>BGF / NUF</b>	<b>1,45</b>
<b>BRI / NUF</b>	<b>5,57</b>



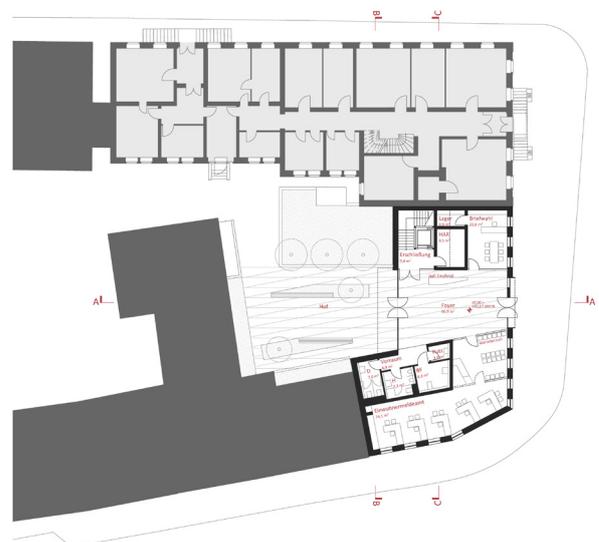
Perspektive Ecksituation



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Grundriss EG

## Städtebau

- Der dreigeschossige Neubau steht traufständig zu beiden Straßen und schließt den Blockrand. Er gliedert sich optisch in zwei Bauteile mit jeweils einem Satteldach. Beim Zusammentreffen beider Dachfirste wird ein nach hinten gekippter Giebel zur Berliner Straße ausgebildet. Die beiden Teile weisen unterschiedliche Traufhöhen auf.
- Es werden die Baufluchten der Berliner Straße und der Poststraße aufgegriffen und bis an die vorgegebene Baugrenze herangeführt. Durch die geradlinige Verbindung beider Endpunkte wird eine abgeschrägte, fensterlose Ecke gebildet. Über diese Ecksituation verläuft die Traufkante schräg in die Höhe.
- Die Adressbildung erfolgt mit dem Haupteingang zur Berliner Straße. Durch das verglaste Foyer besteht eine Sicht- und Wegebeziehung zum Hof. Dem Rathaus ordnet sich der Neubau in der Höhe unter. Die roten Ziegel der Fassadenverkleidung sollen eine Referenz an die kräftige Farbgebung des Altbaus sein.

## Architektonische Gestaltung

- Das Gebäude gliedert sich horizontal in Sockel-, Mittel- und Dachzone. Als verbindendes Element beider Gebäudeteile ist die Fassade des EG einheitlich mit einem Glattputz versehen und in Grau- bzw. Erdtönen gestrichen.
- In der Gestaltung der OGs weichen die beiden Gebäudeteile voneinander ab. Der nördliche Teil greift im 1. OG die Struktur aus Vor- und Rücksprüngen des EG auf. In diesem Bereich ist die Fassade ebenfalls verputzt. Im 2. OG folgt eine geschlossene Dachfläche. Der südliche Teil ist im 1. OG mit Flachklinkern verkleidet, die in eine Alu-Unterkonstruktion eingehängt werden. In Verbindung mit dem darüber anschließenden Ziegeldach entsteht der Eindruck eines Krüppelwalmdaches.
- Regelmäßige Fensterbänder mit stehenden Formaten in axialer Anordnung ziehen sich um EG und 1. OG. Zwei dieser Fenster finden sich im 2. OG wieder; dort sind sie als bodentiefe, eckige Gauben ausgeführt, welche die Traufkante unterbrechen. Zur Poststraße hin sind kleinere Dachgauben vorgesehen. Der Belichtung des in den Dachraum eingebauten 2. OG dienen außerdem vier Oberlichter. Die Eckansicht zeigt eine glatte Fassadenfläche mit lediglich zwei seitlichen Fenstern. Teilweise sind die Fenster mit Metallbrüstungen versehen, die an das Balkongeländer des Altbaus erinnern sollen.
- Das EG ist ebenerdig, die Geschossebenen sind zum Rathaus versetzt. Die Raumhöhen variieren (EG = 3,20 m; 1. OG = 2,80 m; 2. OG = 1,00 m bis 3,90 m).
- Die Konstruktion erfolgt in Massivbauweise aus Porotonsteinen und Stahlbetondecken. Die Fassade ist in den OGs mit Klinkerflächziegeln verkleidet. Das Dach ist mit roten Ziegeln gedeckt. Die übrigen Fassadenteile sind verputzt.

## Funktionsbereiche

- Das Foyer dient als Haupteingang zum Neubau und Durchgang zum Hof. Durch die Verglasung ist eine entsprechende Blickbeziehung gegeben. Der Hof wird als Erweiterung des Foyers verstanden, weshalb er in Interaktion mit

den umliegenden Gebäuden gestaltet und genutzt werden soll.

- Links vom Eingang liegt der abgetrennte Wartebereich und dahinter das Einwohnermeldeamt. Daneben sind die öffentlichen Sanitärräume angeordnet. Rechts des Eingangs gelangt man zum Briefwahllokal, zum HA-Raum sowie zum internen Erschließungskern.
- Das Treppenhaus mit Aufzug grenzt direkt an das Rathaus an. Der beidseitig öffnende Aufzug (Durchlader) sichert die barrierefreie Erreichbarkeit der OGs und den barrierefreien Übergang in das 1. OG des Rathauses..
- Im 1. OG liegen die Büros der Kämmerei sowie ein Drucker- und ein Archivraum. Der Wartebereich der Kasse ist in den Flur integriert. Im 2. OG befindet sich neben Lager- und Archivräumen der Personal- und Besprechungsraum, welcher durch ein bauliches Element teilbar ist.
- In allen drei Geschossen sind geschlechtergetrennte WCs vorgesehen; im 1. OG sind sie barrierefrei ausgeführt.
- Den 1. Rettungsweg bildet das Treppenhaus. Der 2. Rettungsweg soll durch Anleitern der OGs hergestellt werden.

## Energiekonzept, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit

- Ein einfacher Grundriss, kurze Wege sowie der reduzierte Einsatz von Gebäudetechnik sollen einen kostengünstigen Neubau ermöglichen. Dabei soll auch energieeffizient gebaut werden. Durch den kompakten Baukörper mit seiner gedämmten Außenhülle werden geringe Wärmeverluste erwartet. Die tragenden Bauteile dienen außerdem als Speichermassen. Über den Altbau erfolgt der Anschluss an das Fernwärmenetz. Der Einsatz von Lüftungstechnik und Wärmerückgewinnung wäre optional denkbar.

## Realisierbarkeit

- Das Raumprogramm wird im Wesentlichen erfüllt.
- Die Einhaltung der Gestaltungssatzung ist zu prüfen hinsichtlich: Dachsymmetrie (asymmetrisch), Trauf-, First- und Drenpelhöhen (abweichend), Gaubenformate (bodentief) und Fassadenmaterial (Ziegelverkleidung).

1011



Lageplan

Planungsdaten	Ist
NUF (m <sup>2</sup> ) [Soll: 412 m <sup>2</sup> ]	497,7
BGF (m <sup>2</sup> )	715,4
VF (m <sup>2</sup> )	101,5
BRI (m <sup>3</sup> )	2.698,4
<b>BGF / NUF</b>	<b>1,44</b>
<b>BRI / NUF</b>	<b>5,42</b>



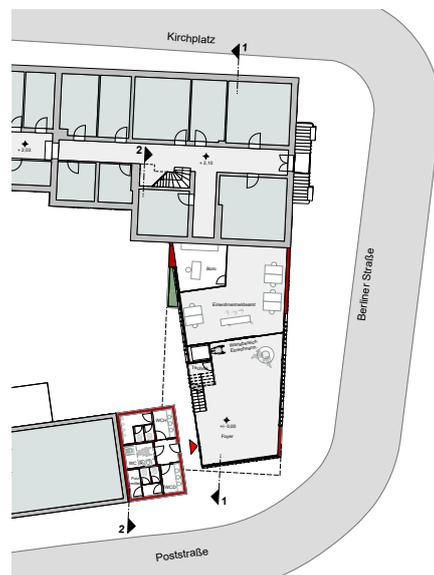
Perspektive Ecksituation



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Grundriss EG

## Städtebau

- Zwei sich an den unterschiedlichen Dimensionen ihrer jeweiligen Anschlussbebauung orientierende Baukörper treffen in der Poststraße aufeinander. Der rechtwinklige dreigeschossige Anbau in der Berliner Straße übernimmt die Bauflucht des Rathauses und wird bis zum Schnittpunkt der straßenseitigen Bauflucht der Poststraße geführt. Der zweigeschossige, rd. 5 m breite Anschlussbau in der Poststraße übernimmt ebenfalls die Bauflucht seiner Nachbarbebauung und wird von dem Baukörper der Berliner Straße durchdrungen.
- An der Straßenkreuzung bildet der dreigeschossige Baukörper in den OGs eine bis zum Dach reichende rechtwinkelige Gebäudeecke aus. In den OGs wird die Baugrenze überbaut.
- Die Fassade ist im EG an der Poststraße parallel zur Bauflucht der Poststraße eingerückt. Hofseitig ist die Fassade im EG nochmals rechtwinklig zur Bauflucht der Poststraße eingerückt und es entsteht ein Durchgang zum Hof.
- Das Satteldach des traufständigen Anbaus an der Berliner Straße übernimmt die Traufhöhe und unterschreitet geringfügig die Firsthöhe des Rathauses. Das Dach ist zur Poststraße abgewalmt. Der sattelgedeckte traufständige Gebäudeteil in der Poststraße überschreitet die Trauf- und Firsthöhe seines Nachbarn um ca. 0,5 m.
- Die Gebäude sind zwei- / dreigeschossig und haben jeweils ein unbelichtetes und nicht erschlossenes Dachgeschoss (lichte Raumhöhe tlw. > 2,40 m). Sie werden nicht als Vollgeschosse betrachtet.
- Die Fassadenrücksprünge des dreigeschossigen Baukörpers an der Poststraße bilden einen Freiraum an der Straße und weiten die Eingangssituation auf.
- Am Schnittpunkt der Baukörper entsteht ein überdachter und zum Hof geöffneter Eingangsbereich. Der überdachte Eingang bildet die Adresse zur Poststraße mit Blickbeziehungen zum Hof und zur Posthaltere.

## Architektonische Gestaltung

- Die Fassade der Anschlussbebauung an das Rathaus ist straßen- und hofseitig durch eine großflächige über alle Geschosse reichende Fensterfläche durchbrochen. Die Verglasung an der Berliner Straße ist im EG im Anschluss zum Rathaus durch eine Wandfläche in Sockelhöhe des Rathauses unterbrochen. Im Hofbereich ist die Fensterfläche durch den Rücksprung im EG geteilt. An der Poststraße ist das EG vollständig verglast. Eine im rechten Fassadenteil durchlaufende (ca. 2,6 m breite und 5 m hohe) Fensterfläche gliedert die Fassade in den OGs. Der hohe Anteil der Glasflächen soll die öffentliche Funktion des Erweiterungsbaus sichtbar machen.
- Die Fassade des zweigeschossigen Baukörpers an der Poststraße ist im OG durch ein einzelnes Fensterelement in der linken Fassadenhälfte unterteilt. Das Fenster wiederholt sich in der Hoffassade.
- Alle Fensterflächen sind durch sich wiederholende Bauelemente gestaltet: Die in den OGs im Brüstungsbereich durchlaufend eingebauten opaken Tafeln gliedern die Fassade horizontal. Die geschossweise senkrecht angeordneten, in den Abständen variierenden Holzlamellen gliedern die Fassaden vertikal.

- Das EG ist ebenerdig, die Geschossebenen sind zum Rathaus versetzt. Die Raumhöhen variieren (EG = 3,15 m; 1. OG = 2,74 m; 2. OG = 2,72 m).
- Die Konstruktion besteht aus einem verputzten, einschaligen Mauerwerksbau aus hochgedämmten Ziegeln mit Stahlbetondecken. Die großflächigen Verglasungen sind als Pfostenriegelkonstruktion geplant und dreifachverglast. Im Brüstungsbereich werden gedämmte Tafeln eingesetzt. Das Holzdach erhält eine Dacheindeckung aus roten Flachziegeln.

## Funktionsbereiche

- Das Einwohnermeldeamt ist im EG angeordnet, die Kämmeri im 1. OG. Die Sozialräume und der variable Besprechungsraum befinden sich im 2. OG. Hofseitig sind in den OGs zwei übereinander liegende Loggien angeordnet.
- Die Sanitärräume für den öffentlichen Bereich im EG sind baulich getrennt im Anschlussgebäude in der Poststraße untergebracht und werden separat von außen erschlossen. Auf Sanitärräume im 1. OG wurde verzichtet. Die barrierefreie Sanitäreinrichtung für die Mitarbeiter/innen im 2. OG ist geschlechtsneutral.
- Der Neubau wird über den Haupteingang im Durchgangsbereich zum Hof barrierefrei erschlossen. Im Foyer befindet sich die zentral angeordnete Treppe und der Aufzug zur barrierefreien Erschließung des Gebäudes. Das Foyer wird als Wartebereich für das angeschlossene Einwohnermeldeamt genutzt.
- An das Einwohnermeldeamt ist der Raum für die Briefwahl angeschlossen (gefangener Raum).
- Die Stadtkasse im 1. OG ist im Bereich der Anschlussbebauung an der Poststraße untergebracht. Die Erschließung der Büroflächen der Kämmeri im 1. OG und der Räume im 2. OG erfolgt durch Mittelflure. Der Zugang zum OG des Rathauses erfolgt außerhalb des öffentlichen Bereichs über eine Treppe im 1. OG (nicht barrierefrei).
- Der 1. Rettungsweg erfolgt über die Treppe. Der 2. Rettungsweg muss über Anleitern der OGs erfolgen.

## Energiekonzept, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit

- Die einfache, konventionelle Gebäudekonstruktion und die kompakte und thermisch optimierte Gebäudehülle zielen auf eine wirtschaftliche, nachhaltige und energieeffiziente Bauweise ab.

## Realisierbarkeit

- Das Raumprogramm mit den geforderten Nutzflächen wird im Wesentlichen erfüllt. Auf Sanitärräume im 1. OG wurde verzichtet. Die Sanitärräume für die Mitarbeiter/innen im 2. OG sind dafür größer geplant. Die barrierefreie Sanitäreinrichtung für die Mitarbeiter/innen im 2. OG ist geschlechtsneutral geplant.
- Der Zugang zum OG des Rathauses erfolgt außerhalb des öffentlichen Bereichs über eine Treppe im 1. OG (nicht barrierefrei).
- Die Einhaltung der Gestaltungssatzung ist zu prüfen hinsichtlich: Größe u. Anordnung der Fassadenöffnungen, Fenster (Größe, Fensterteilungen)

