

Umbau und Erweiterung Komische Oper Berlin

Berlin Mitte

Offener Realisierungswettbewerb (RPW 2013) in zwei Phasen für
Architekten als Generalplaner - zweite Phase

Empfehlungen des Preisgerichts und Ergänzungen zur zweiten Phase

Inhaltsverzeichnis

Empfehlungen des Preisgerichts und Ergänzungen zur zweiten Phase

E.1	Allgemeine Empfehlungen des Preisgerichts.....	3
E.2	Information zur Ergänzung des Preisgerichts	4
E.3	Ergänzende Wettbewerbsunterlagen	5
E.4	Ergänzende geforderte Leistungen der zweiten Phase	6
E.5	Neue Termine - Rückfragen, Abgaben	6
E.6	Aufwandsentschädigung	7
4.1	Digitale Anlagen des Wettbewerbs	8

E.1 Allgemeine Empfehlungen des Preisgerichts

- Es soll keine städtebauliche / architektonische Konkurrenz der Eingangssituationen zum bestehenden Haupteingang entstehen.
- Falls mehrere Hauptzugänge vorgesehen werden, sind diese in Gestaltung und Auffindbarkeit gleichwertig zu behandeln. Alle Zugänge sind barrierefrei nachzuweisen.
- Es soll nur einen Bühneneingang für die Mitarbeiter/innen der Komischen Oper geben.
- Monumentalität ist nicht gewünscht und entspricht nicht dem Selbstverständnis der Komischen Oper.
- Das Gebäude soll die Glinkastraße durch seine Attraktivität aufwerten. Die Fassade und die Ein- / Ausgänge sollen an der Glinkastraße hohe Qualitäten aufweisen.
- Öffentliche Treppenanlagen sind in Form und Größe der Nutzung angemessen zu gestalten.
- Öffentliche Terrassen sollen mit Nutzungen für die Öffentlichkeit bespielt werden und zu sichern und zu erhalten sein.
- Passagen zwischen Erweiterung und Bestandsgebäude sind für innerbetriebliche Abläufe gut geeignet. Als öffentliche Durchwegung sind Passagen nicht gewünscht und sind nicht weiter zu verfolgen.
- Eine Überlagerung von öffentlichen Wegen / Bereichen und internen Wegen / Bereichen für die Mitarbeiter/innen der Komischen Oper ist unbedingt zu vermeiden.
- Die in der Auslobung geforderten Technikflächen sind Teil des Programms und nachzuweisen.
- Ein zweites Untergeschoss ist unter Einhaltung des Kostenrahmens denkbar.
- Die Vorgaben für die Anlieferung sind unbedingt zu berücksichtigen:
 - keine Zufahrt von Unter den Linden (Konflikte Fußverkehr und Charakter der Straße).
 - kein Rückwärtsein- oder ausfahren an der Glinkastraße (Hauptverkehrsstraße und Umfahrung Brandenburger Tor).
 - keine Inanspruchnahme von Gehwegflächen zum Anliefern.
 - keine Inanspruchnahme des nord-östlichen Nachbargrundstücks (Flurstück 361, siehe ergänzende Planverdeutlichung anbei).
- Bei Aufstockungen auf den Bestandsdächern sind Aussagen zur statischen Realisierbarkeit zu treffen.
- Aufstockungen müssen innerhalb der bestehenden Abstandsflächen liegen, die entsprechend zeichnerisch nachzuweisen sind.
- Die Probebühne 1 kann grundsätzlich auch im Altbau 3 untergebracht werden. Alle funktionalen Anforderungen (siehe auch Auslobung und Rückfragenbeantwortung) wie ebenengleiche Anbindung an die Seiten- und Hauptbühne, die geforderten Durchgangsmaße, Schleuse, Anlieferung, hohe akustische Anforderungen etc. sind dann nachzuweisen.
- Die Probebühnen sind kurzwegig an die Kantine anzubinden. Mitarbeiter/innen müssen in den kurzen Pausen schnell in die Kantine gelangen können.
- Die Probebühnen benötigen nicht zwingend Tageslicht. Sofern die Räume für Tageslicht geöffnet werden, müssen ungestörte Proben, etc. unbedingt gewährleistet werden, z.B. durch eine nicht-permanente Verdunklung, etc.

- Der Orchesterprobesaal benötigt Tageslicht. Jedoch ist auch hier, wie auch bei den Probebühnen, ein Einblick bei Proben, etc. zu vermeiden.
- Die Nachhaltigkeit ist als verbindliches Planungsziel umzusetzen, siehe auch Auslobung S. 82ff. Dies gilt auch für den Umgang mit dem Regenwasser, das möglichst vollständig zurückgehalten werden soll.

Folgende Empfehlungen werden durch das Landesdenkmalamt Berlin formuliert:

- Eine Fortführung der Volumetrie des Bestandsbaus entlang der Behrenstraße in Richtung Glinkastraße und die damit einhergehende Veränderung der ursprünglichen Gebäudekubatur wird denkmalfachlich abgelehnt. Denkmalfachliches Ziel ist es, die Erlebbarkeit des Solitärs der 1960er Jahre zu bewahren (hier nicht nur die Südfassade zur Behrenstraße sondern ebenfalls Bereiche der südlichen Westfassade an der Glinkastraße, die bauzeitliche, freistehende Ecklösung soll erhalten und ablesbar bleiben).
- Da die denkmalpflegerischen Belange genehmigungsrelevant sind, wird nochmals auf die Vorgaben der Denkmalpflege im Wettbewerbsprogramm und in den Fragenbeantwortungen hingewiesen (u.a. grundsätzlicher Erhalt von Fassaden entsprechend Denkmalpflegeplan; Ausschluss zusätzlicher Fassadenöffnungen an der Behrenstraße).
- Gemäß Denkmalpflegeplan sind Bereiche im Inneren mit höchster denkmalpflegerischer Priorität neben dem Zuschauersaal auch die Umgänge, die Foyers, Treppenhäuser und das ehem. Casino in Altbau 3.

E.2 Information zur Ergänzung des Preisgerichts

Wie bereits in der Rückfragenbeantwortung der ersten Phase den Teilnehmern mitgeteilt wurde, hat Jonathan Sergison aus terminlichen Gründen seine Mitwirkung als Fachpreisrichter abgesagt.

Dafür wurde in der ersten Phase Stefan Behnisch nachbenannt. Er wurde durch das Preisgericht der ersten Phase zum Vorsitzenden gewählt.

Peter Haimerl konnte an der Preisgerichtssitzung der ersten Phase nicht teilnehmen und scheidet als stellvertretender Fachpreisrichter aus dem Verfahren aus.

Martin Boden-Peroche wird an Stelle des genannten N. N. für die zweite Phase als stellvertretender Fachpreisrichter benannt.

Als Sachverständige werden Hannes Pries, Verkehrsplaner und Margot Ehrlicher, Ingenieurin für Brandschutz nachbenannt.

Die Kostenvorprüfung wird durch die zuständigen Projektmanager Wandtke Heinold Projektmanagement durchgeführt. Weiterhin wird ein Energiesachverständiger zur Vorprüfung hinzugezogen.

E.3 Ergänzende Wettbewerbsunterlagen

Es sind erneut die gesamten digitalen Anlagen des Wettbewerbs beigelegt, siehe Auflistung unter 4.1 Digitale Anlagen. Die Dateien, die für die zweiten Phase ausgetauscht bzw. ergänzt wurden, sind rot markiert.

Schleppkurven

Die Befahrbarkeit des Anlieferungsbereichs muss für Sattelzüge und Lastzüge sichergestellt werden. Zur Prüfung der Befahrbarkeit werden Schleppkurvenschablonen der maßgebenden Fahrzeuge bereitgestellt. Es können zur Prüfung der Befahrbarkeit entweder die bereitgestellten Schablonen oder eigene Schleppkurven verwendet werden. Zusätzlich werden Schablonen der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sowie des Hubtischs bereitgestellt, siehe E_01_KOB_20200622_HL_Schablonen.pdf

Brandschutz

Ergänzend zur Auslobung sind die Hinweise zum Brandschutz in der Anlage E_02_KOB_Hinweise_Brandschutz.pdf zu beachten.

Eigentum Flurstücke

Zur Verdeutlichung der Eigentumssituation ist ein Plan mit Kennzeichnung des Flurstücke, die im Eigentum des Landes Berlins sind, beigelegt, siehe, E_03_KOB_Eigentumssituation.pdf
Das Flurstück 361 im Nord-Osten ist nicht im Eigentum des Landes Berlin.

Digitale Ortsbesichtigung

Den digitalen Anlagen liegt ein ca. 20-minütiger Videofilm bei. Die virtuelle Ortsbesichtigung wurde gedreht, da das Preisgericht auf Grund der Corona-Pandemie keine Ortsbesichtigung durchführen konnte und wurde zu Beginn der Preisgerichtssitzung gezeigt. Der Videofilm dient auch zur Information für die Teilnehmer, siehe E_04_KOB_Digitale_Ortsbesichtigung.mp4

Austausch-Formblätter der zweiten Phase

Das zweiseitige Formblatt der ersten Phase 03_KOB_Formblatt_Gebaeudekennwerte.xls wird reduziert und ersetzt durch 01_KOB_Formblatt_Gebaeudekennwerte_2_Phase.xlsx

Die beiden Seiten sind vollständig auszufüllen.

Für die geforderte Baubeschreibung wird ein Formblatt mitgegeben:

04_KOB_Formblatt_Bauelementebeschreibung_2_Phase.xlsx

Das Raumprogramm bleibt unverändert. Lediglich die Gesamtfläche für das öffentliche Restaurant wurde in die Teilflächen differenziert. Das ergänzte Formblatt wurde ersetzt: 01_KOB_Formblatt_Nutzflaechen_Technikflaechen_Neu_2_Phase.xls.

Öffentliches Café / Restaurant

Die Aufteilung der Gesamtfläche von 505 m² für das öffentliche Café / Restaurant wurde präzisiert, siehe auch Formblatt Raumprogramm.

Dem Flächenansatz liegt der Betrieb eines „Berliner Cafés“ mit einem umfassenden Angebot an warmen und kalten Getränken, einem Frühstücksangebot, sowie einer reduzierten Auswahl von einfachen Aufwärmgerichten zugrunde.

In der Küche können kalte Speisen wie Sandwiches und Salate zubereitet werden und bereits fertig zubereitet angelieferte Speisen erwärmt werden. Es handelt sich um eine „Aufwärm-, bzw. Ausgabeküche.“

Der Gastraum soll für 60 Personen eine Größe von 140 m² aufweisen und eine zuschaltbare Sonderveranstaltungsfläche von 60 m² haben, die ständig möbliert ist. Es ergibt sich eine Nutzungsfläche von 368 m².

Hinzu kommen 137 m² Caféaußenbereich/Dachterrasse mit dem Wunsch der Oper, sich zur Stadt zu öffnen.

Gastraum, Küche und Büro Pächter benötigen Tageslicht. Die Höhe des Gastraumes ist entwurfsabhängig zu planen, die Raumhöhe der Küche soll mind. 2,5 m im Lichten (unterhalb notwendiger Installationen) betragen, siehe auch Angaben im Formblatt Raumprogramm.

Schnitt Bestand Ansicht Süd

In der Planunterlage der ersten Phase (KOB_2022_22-24_AN01-03_A_170607_B.dwg / pdf) wurde zum Teil durch die Teilnehmer die Höhe des Funktionsgebäude durch eine Schraffur in der Schnittzeichnung falsch interpretiert. Die Schraffur wurde zum besseren Verständnis entfernt und der korrigiert Plan als pdf und dwg ausgetauscht - KOB_200327_22-24_AN01-03_A_170607_2_Phase.dwg und pdf

Modelleinsatzplatte

Die Modelleinsatzplatte wird zeitnah an die Teilnehmer versendet.

Fotos des Umgebungsmodells und der Einsatzplatte sind den digitalen Anlagen beigelegt, siehe 4_01_12_Modellfotos.zip

E.4 Ergänzende geforderte Leistungen der zweiten Phase

Darstellung der Barrierefreiheit

Die Barrierefreiheit ist in horizontaler und vertikaler Wegeführung darzustellen. Es gilt unter anderem das dringende Erfordernis, einen gleichrangigen und inklusiv gestalteten Eingang zu gewährleisten.

Darstellung der Abstandsflächen

Die Abstandsflächen zu den Grundstücksnachbarn sowie straßenseitig sind zeichnerisch nachzuweisen.

E.5 Neue Termine - Rückfragen, Abgaben

Ausgabe der zweiten Phase 10. Juli 2020

Rückfragen per Rückfragenforum 31. Juli 2020, 13:00 Uhr

Beantwortung der Rückfragen 07. August 2020

Abgabe Arbeiten zweite Phase bis 16. September 2020 / 17:00 Uhr
Abgabe Modelleinsatzplatte bis 23. September 2020 / 17:00 Uhr

Preisgerichtssitzung zweite Phase 24. und 25. Oktober 2020

Rückfragen zweite Phase

Rückfragen können entsprechend den Rückfragenmodalitäten der ersten Phase schriftlich bis zum **31. Juli 2020 um 13:00 Uhr** im Rückfragenforum des Wettbewerbs über wettbewerb-aktuell gestellt werden. Bei den Rückfragen ist auf die entsprechenden Teilziffern der Auslobung Bezug zu nehmen.

Die Fragen werden gesammelt. Eine unmittelbare Beantwortung im Rückfragenforum ist nicht vorgesehen.

Die Beantwortung der Rückfragen erfolgt in Abstimmung mit dem Preisgericht. Die Beantwortung aller Rückfragen wird für die Beteiligten am 07. August 2020 im Rückfragenforum eingestellt.

Ein Rückfragenkolloquium findet nicht statt.

Abgabe der Wettbewerbsarbeiten

Zur Abgabe der Unterlagen siehe die Termine und unbedingt 1.7 der Auslobung mit folgendem wichtigen Hinweis:

Veränderte Adresse für die Abgabe:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin
Raum Nr. 4085 (Sekretariat)

Die Arbeiten müssen bis spätestens 16. September 2020, 17:00 Uhr bei oben genannter Adresse eingegangen sein. Das Modell muss bis spätestens zum 23. September 2020, 17:00 Uhr bei oben genannter Adresse eingegangen sein.

Es gilt **nicht** der Poststempel.

E.6 Aufwandsentschädigung

Gemäß Auslobung wird die Wettbewerbssumme zur Hälfte als Aufwandsentschädigung in der zweiten Phase in Höhe von insgesamt 432.000,- € netto ausgeschüttet.

Dies bedeutet bei 16 Teilnehmern eine Aufwandsentschädigung von: 27.000 € netto je abgegebenen Entwurf.

Die Mehrwertsteuer von derzeit 16 Prozent ist im genannten Betrag nicht enthalten und wird den inländischen Teilnehmern zusätzlich ausgezahlt.

4.1 Digitale Anlagen des Wettbewerbs

Es sind alle digitalen Wettbewerbsunterlagen der zweiten Phase des Wettbewerbs beigelegt.

Zum Verständnis sind entfallene Dateien durchgestrichen und **Ergänzungen / Austausch zur ersten Phase sind rot markiert**

4_1_00 KOB_Empfehlungen_Ergänzungen_2_Phase.pdf

4_1_01 Auslobung

01_KOB_Auslobung.pdf

02_KOB_Auslobung_ebook.pdf

4_1_02 Lageplan - Arbeitsplan

01_KOB_Lageplan.dwg

02_KOB_Lageplan_500.pdf

4_1_03 Vermesserplan

01_KOB_Vermesser.dxf

02_KOB_Vermesser.pdf

4_1_04 Bestandsplaene

Grundrisse

KOB 2022_01_UG01_A_190122_Index H_B.dwg und pdf

KOB 2022_02_EG00_A_190122_Index G_B.dwg und pdf

KOB 2022_03_OG01_A_190122_Index E_B.dwg und pdf

KOB 2022_04_OG02_A_190122_Index E_B.dwg und pdf

KOB 2022_05_OG03_A_190122_Index E_B.dwg und pdf

KOB 2022_06_OG04_A_190122_Index D_B.dwg und pdf

KOB 2022_07_OG05_A_170706_B.dwg und pdf

KOB 2022_08_DA00_A_170706_B.dwg und pdf

Ansichten und Schnitte

KOB 2022_21_SC01_AA+BB_A_170607_B.dwg und pdf

~~KOB 2022_22-24_AN01-03_A_170607_B.dwg und pdf~~: Ausgetauscht durch:

KOB_200327_22-24_AN01-03_A_170607_2_Phase.dwg und pdf

Bestandsplaene wie oben, jedoch

bei Bedarf in der Autocad-Version 2000

KOB_Bestand_DWG_2000.zip

4_1_05 3_d_Modell

KOB-Modellplan_3DM.zip

KOB-Modellplan_3DS.zip

4_1_06 Raumprogramm

01_KOB_Raumprogramm_NUF_TF_Nebau.pdf (analog zu Formblatt 02)

ausgetauscht durch:

01_KOB_Raumprogramm_NUF_TF_Nebau_2_Phase.pdf

02_KOB_Raumprogramm_NUF_TF_Bestand.pdf

03_KOB_Einpassstudie.pdf

04_KOB_Funktionsschema.pdf

4_1_07 Formblätter

01_KOB_Formblatt_Gebaeudekennwerte_Neubau.xls-Ausgetauscht durch:

[01_KOB_Formblatt_Gebaeudekennwerte_2_Phase.xlsx](#)

02_KOB_Formblatt_Nutzflaechen_Technikflaechen_Neu.xls-Ausgetauscht durch:

[01_KOB_Formblatt_Nutzflaechen_Technikflaechen_Neu_2_Phase.xls](#)

03_KOB_Formblatt_Nutzflaechen_Technikflächen_Bestand.xls:

Ausgetauscht durch:

[03_KOB_Formblatt_Nutzflaechen_Technikflaechen_Bestand_2_Phase.xls](#)

Ergänzung:

[04_KOB_Formblatt_Bauelementebeschreibung_2_Phase.xlsx](#)

04_KOB_Verfassererklaerung_1_Phase.pdf (entfallen)

05_KOB_Verfassererklaerung_2_Phase.pdf

4_1_08 Informationsunterlagen

Luftbilder

01_KOB_Luftbild_2018.jpg

Auszug Denkmalpflegeplan

02_KOB_Denkmalpflegeplan_Auszug

03_KOB_R1_Auszug_Fassade_Gebaeudebuch_denkmalpflegeplanf.pdf

Hauptbühne

04_KOB_R2_Abmessungen_Hauptbühne.pdf

Baugrund

05_KOB_Boden_Vororientierung.pdf

Datenschutzhinweise

06_KOB_Datenschutz.pdf

4_1_09 Bilddokumentation

01_KOB_Bilddokumentation.pdf

02_KOB_R3_Fotos_Probebuehne2

4_1_10 VgV-Vergabeunterlagen - zur Information

A 1-1 Angebotsschreiben IV_213eF.pdf

A 1-2 Hinweise zum Angebotsschreiben - elektronisches Angebot IV 213 eF.pdf

A 2 Honorarangebot.pdf

A 3-1 Qualifikation Schlüsselpersonal-Projektleitung.PDF

A 3-2 Qualifikation Schlüsselpersonal-stellv. Projektleitung.PDF

A 3-3 Qualifikation Schlüsselpersonal-Oberbauleitung.PDF

A 4 Verhandlungsvorschläge.PDF

A 5 IV 128 F Erklärung Bewerber- Bietergemeinschaften _Wirt 238_.pdf

A 6 Erklärung zum Einsatz von Unterauftragnehmern.PDF

A 7 IV 126 F Verpflichtungserklärung _Wirt 236_.pdf

A 8 Besondere Vertragsbedingungen Frauenförderung _Wirt 2141_.PDF

A 9 Besondere Vertragsbedingungen für Tariftreue und Eigenerklärung _Wirt 214_.PDF

E 1 Erklärungen und Angaben zur Eignungsprüfung.PDF

IV 0 Unterlagenverzeichnis Verhandlungsverfahren nach Wettbewerb#3.PDF

IV 1 Informationen zum Verhandlungsverfahren-Verfahrensbedingungen#2.PDF

IV 2 Informationen zum Verhandlungsverfahren-Zuschlagskriterien#2.PDF

V 1-1 Vertragsentwurf Generalplanerleistungen#2.PDF

V 1-2 IV 401.H F Allgemeine Vertragsbestimmungen AVB Hochbau.pdf

V 1-3a_Gebäudeplanung.pdf
V 1-3b_Freianlagen.pdf
V 1-3c_Tragwerksplanung.pdf
V 1-3d_TGA.pdf
V 1-3e_Beratungsleistungen.pdf
V 1-4 BVB Umweltschutzanforderungen.pdf
V 1-5 Techn und sonstige Vorschriften Regelwerke.pdf
V 1-6 Verpflichtung gemäß Verpflichtungsgesetz _Wirt-240_.pdf
V 1-7 IV 4103.H F_ Liste der Beteiligten-Blanko.pdf
V 1-8 Vorläufiger Rahmenterminplan.pdf
V 1-9 Prüfvermerk_Bedarfsprogramm.pdf
V 1-10 Bedarfsprogramm Kosten Gesamt.pdf

4_1_11 KOB_Offen_Rueckfragen_Antworten_Anlagen_1P

01_KOB_Offen_Rueckfragen_Antworten_1P.pdf
A1_KOB_Nichtoffen_Rueckfragen_Antworten_1P.pdf
A2_KOB_Feuerwehrplan_2018_04.pdf

4_1_12 Modellfotos

25 Fotos von Umgebungsmodell und Einsatzplatte

4_1_13 Weitere_Unterlagen_2_Phase

E_01_KOB_20200622_HL_Schablonen.pdf
E_02_KOB_Hinweise_Brandschutz.pdf
E_03_KOB_Eigentumssituation.pdf
E_04_KOB_Digitale_Ortsbesichtigung.mp4