

Entwicklung des Bereiches Schlossplatz/Berliner Platz

Rahmenbedingungen der Stadt Oldenburg (Oldb)

Veranlassung und allgemeine Zielvorstellungen

Die Universitätsstadt Oldenburg (Oldb) mit ihren rund 158.000 Einwohnern zeichnet sich durch eine kontinuierliche Entwicklung als wirtschaftlicher, geistiger und kultureller Mittelpunkt des nordwestlichen Niedersachsens aus. Die frühere Residenz- und Landeshauptstadt ist heute Sitz der Bezirksregierung Weser-Ems, eines Bezirkes mit über 2,2 Millionen Einwohnern und erfüllt in erster Linie die Funktion eines Verwaltungs- und Dienstleistungszentrums für den Bereich zwischen Weser und niederländischer Grenze, zwischen Küste und etwa dem Gebiet Lohne/Dinklage. Oldenburg ist also Oberzentrum für eine Region mit der Flächenausdehnung des Bundeslandes Schleswig-Holstein.

Herzstück der Stadt ist die Fußgängerzone, die nahezu den gesamten historischen Stadtkern umfasst. Als erste Stadt Deutschlands wurde auf dem 400 x 700 Meter großen Areal der Innenstadt bereits 1967 ein flächendeckender Bereich zum ungestörten Flanieren geschaffen. Inmitten der im Kriege unzerstört gebliebenen historischen Bebauung ist eine sehr vielfältige Mischung großer und kleiner Geschäfte zu finden, Dienstleister aller Art sowie eine in den letzten Jahren stetig anwachsende Gastronomie- und Kneipenszene. Der Einzugsbereich dieser attraktiven Innenstadt reicht von Groningen in den Niederlanden bis nach Bremen und von Osnabrück bis Wilhelmshaven.

Am unmittelbaren östlichen Rand der Innenstadt, zwischen dem denkmalgeschützten Schlossbereich und der Haupteinkaufszone gelegen, befindet sich das Haupt-Hallenbad der Stadt Oldenburg auf dem Berliner Platz. Da das 1960 eingeweihte Gebäude aufgrund gravierender baulicher und technischer Mängel abgängig und seit Anfang 2001 nicht mehr benutzbar ist, gibt die Stadt diesen innerstädtischen Hallenbad-Standort auf und realisiert derzeit auf dem Gelände des südwestlich der Innenstadt gelegenen Freibades ein Konzept für ein neues Sport- und Freizeitbad. Auf dem frei werdenden Bereich des bisherigen Bades am Berliner Platz soll dann eine zur weiteren Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragende bauliche Entwicklung stattfinden.

Es ist geplant, mit dem Bau eines innerstädtischen Einkaufszentrums (Shopping-Mall), sowohl die Einkaufstopografie in Oldenburg um einen neuen integrierten Schwerpunkt im Magnetsystem der Innenstadt/Fußgängerzone zu bereichern, als auch die städtebauliche und architektonische Situation am Schlossplatz entscheidend zu verbessern. Die Einzelhandelsnutzung soll in den Obergeschossen weitgehend umbaut und ergänzt werden mit kleinteiligen Büro-, Wohn- und Dienstleistungsnutzungen.

Im Anschluß an die alte Wache nach Norden und Osten angrenzend an das Einkaufszentrum soll der Stammhaus-Neubau der Landessparkasse zu Oldenburg (LZO) entstehen.

Der Schlossplatz und der Berliner Platz gehören zu den sowohl geschichtlich (Schlossfreiheit) als auch stadträumlich wichtigsten Bereichen der Stadt Oldenburg. Übergeordnetes Ziel des Wettbewerbes soll es sein, hier wieder Orte mit hoher Urbanität, gestalterischer sowie funktionaler Attraktivität und dadurch ausgeprägter Identifikationsmöglichkeit für die Bürger und Gäste der Stadt zu schaffen.

Die Neudefinition der Raumkanten um das Schloss und der daraus entstehenden Stadträume führt zwangsläufig zur Erfordernis einer Betrachtung der gesamten südöstlichen Innenstadt, die Lösungen für die städtebauliche Zukunft des wohl geschichtsträchtigsten Bereiches von Oldenburg hervorbringen soll (weiteres WB-Gebiet - siehe Anlage 1).

Stammhaus LzO mit Filialdirektion

Grundlagen

Die Landessparkasse zu Oldenburg (LzO) wurde am 01.08.1786 als "Ersparungskasse für das Herzogtum Oldenburg" von Herzog Peter Friedrich Ludwig gegründet und ist damit die älteste noch bestehende Sparkasse der Welt.

Im Jahr 1913 erhielt die Ersparungskasse ihren heutigen Namen "Landessparkasse zu Oldenburg".

Zu dem Geschäftsgebiet der LzO gehören die niedersächsischen Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Friesland, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch sowie die kreisfreien Städte Delmenhorst und Oldenburg.

Philosophie

Mehr als 215 Jahre Landessparkasse zu Oldenburg stehen für Tradition, Kompetenz und Innovation. Sie sind zugleich Ausdruck von Verlässlichkeit, Treue und Verbundenheit.

Die LzO ist untrennbar mit der Region, dem Oldenburger Land, verbunden. In 123 Niederlassungen bietet sie die Nähe zum Kunden.

Stammhaus

Bis zum Jahre 1856 wurden die Geschäfte in der Privatwohnung der Receptoren erledigt. 1856 erhielt die Ersparungskasse ihre ersten eigenen Geschäftsräume im Gebäude der Regierung am Schloßplatz in Oldenburg.

Im Jahre 1898 wurde das am Markt gelegene "Beekersche Grundstück" (Markt 13) erworben und damit der Grundstein für die heutige Zentrale der LzO gelegt.

Für das neue Stammhaus der LzO soll ein repräsentatives, eigenständiges Gebäude mit eigenem Charakter geplant werden, das in der Lage sein wird, die Vergangenheit und Zukunft der LzO wiederzugeben.

1. Grundstück

- Das zu entwickelnde Areal (engeres WB-Gebiet) besteht aus vier Bereichen (siehe Anlage 2):
- A: LzO-Grundstück, (ca. 4000 m²)
- B: bebaubare städtische Grundstücke im Bereich des ehem. Hallenbades (ca. 7.600 m²),
- C: städtisches Grundstück als Freifläche und Verkehrsfläche Schlossplatz/Berliner Platz inkl. Straße Schlossplatz,
- D: sog. "Häusing" mit seitlich angrenzenden Nutzungen (Kaufhof und BLB). Die "Häusing" ist Gegenstand des Wettbewerbs, wird jedoch von der ECE nicht erworben.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- Das unter 1. beschriebene Grundstück liegt nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Zulässigkeit soll mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB durch die Bauherren (ECE/LzO) hergestellt werden.
- Als Art der baulichen Nutzung kann hier analog zur Darstellung des Flächennutzungsplanes ein Kerngebiet (MK) angenommen werden.
- Als Maß der baulichen Nutzung für den Bereich A und B sind unter Zugrundelegung der in 1. angeführten Grundstücksgröße und den stadträumlichen Rahmenseetzungen folgende Werte anzunehmen:

GRZ: bis 1,0

GFZ: bis 4,0 inkl. Anrechnung von drei bzw. vier Hochgaragenebenen. Das entspricht 2,4 [noch genau zu berechnen] zzgl. der Hochgaragenebenen.

- Als Maß der baulichen Nutzung für die Teilfläche des Bereichs A, die mit dem Stammhaus der LzO bebaut wird (siehe Punkt 10), sind folgende Werte maßgebend:

GRZ: bis 1,0

GFZ: bis 4,0

- Räumliche Situation - Denkmalpflege

Die einmalige städtebauliche Situation um das Oldenburger Schloss mit Schlossplatz/Schlossfreiheit und umgebender platzprägender Randbebauung ist zweifellos auch die denkmalpflegerisch und kulturhistorisch bedeutendste Gegebenheit in der Stadt.

Es existieren nur wenige städtebauliche Ensembles in Deutschland, bei denen sich die ehemals feudale Herrschaft ähnlich idealtypisch auch stadträumlich ausgedrückt hat, wie in Oldenburg, mit der hier vorhandenen, fast kreisförmig ausgerichteten und in Abstand gehaltenen Platzrandbebauung und dem eindeutig dominanten Schloss in der Mitte.

Denkmalpflege und Stadtplanung sehen eine der wichtigsten Zielsetzungen und möglichen großen Gewinne der geplanten Neuentwicklung darin, nicht nur diese Situation zu bewahren, sondern durch entsprechende Neubebauung auch die ehemalige Strenge und Gleichartigkeit der Raumfassung (wieder)herzustellen ("Rückbau von Bausünden").

Dabei soll nach Auffassung der Denkmalpflege die Orientierung möglichst exakt an der Linie des historischen Platzrandes erfolgen. Eine (grobe) Überschreitung ist aus den genannten Gründen nicht zu akzeptieren (vgl. Anlage 5, Stellungnahme Denkmalpflege). Der Abstand zur nördlichen Seite des Schlosses darf 40 m nicht unterschreiten (siehe Darstellung in Anlage 7)

Von besonderer Bedeutung ist zum einen die Umbauung der Alten Wache und zum anderen ihre Stellung im Gesamtkomplex.

3. Höhenentwicklung

- Die Höhen der vorhandenen Umgebungsbebauung sind in Anlage 3 dargestellt.
- Als maximale Traufhöhen zum Schlossplatz werden folgende Werte festgelegt:

LzO-Stammhaus:
Z III

max. 12,30 m (dominante Traufe / Gesimslinie) + zurückgesetztes Staffelgeschoss

ECE/PGS Berliner Platz:
Z III + 1 - 2 zurückgesetzte Staffelgeschosse

max. 14,00 m (dominante (mindestens 1m) Traufe/Gesimslinie)

- Im Übrigen sollen sich die Gebäudehöhen an der vorhandenen Nachbarschaft orientieren; - jedoch nicht weniger als vier und nicht mehr als sechs Geschosse (inkl. mit Hochgaragenebenen) aufweisen.

- Die Umbauung der Alten Wache - Glasfuge - darf die Traufe der Alten Wache nicht übersteigen.

4. Erschließungsstrukturen/Mall und LzO-Stammhaus

- Die von der ECE/PGS formulierten Anforderungen und Vorgaben, insbesondere zur Lage und Ausprägung der Mall, sind unbedingt im Wettbewerb zu berücksichtigen, da die Funktionalität des Einkaufszentrums zu gewährleisten ist (vgl. Flächenkonzept der ECE/PGS).
- Neben der Attraktivität des "inneren Raumgefüges" von (Einkaufs-)Wegen und Plätzen ist die funktionale und städtebauliche Integration in die umgebende Stadtstruktur mit direktem und attraktivem Zugang von allen Seiten von entscheidender Bedeutung.
- In der Erdgeschosszone des Bereiches ist ein breites Achsenkreuz mit den Wegebeziehungen Kaufhof - Poststraße (über Häusing), Lambertikirche/Behördenhäuser - Poststraße und Schlossplatz - Mühlenstraße ausgebildet (Anlage 4)
- Dieses Doppelachsenkreuz soll als attraktives Passagensystem öffentlichen Charakters mit einer möglichst natürlichen Belichtung gestaltet werden. Die Nordsüdachse dient auch als Sichtachse zwischen Schloss und Postturm und soll eine Breite von mind. 7 - 8 m aufweisen und darf nur mit einem Glasdach überbaut werden.
- Die Erschließung der LzO ist sowohl von der Marktseite als auch vom Schloßplatz vorzusehen. Darüber hinaus sind Anbindungen des LzO-Stammhauses im Erdgeschoß entwurfsabhängig an die Mall nach Norden und nach Osten einzuplanen.

4.1 Verkaufsflächen

- Die Verkaufsfläche wird von der ECE/PGS berechnet und beträgt ca. 15.000 m² (dies entspricht etwa einer BGF von 30.000 m²). Diese Flächenvorgaben sind bindend einzuhalten.
- Die Verkaufsflächen des Kaufhofs und neu gewonnene Ladenflächen an der Häusing (BLB) sowie angrenzend an die Nordsüdachse sind direkt und attraktiv in das Mallsystem einzubeziehen.
- Zum Schlossplatz/Berliner Platz sind von dort aus direkt zugängliche Laden- und Restaurantflächen vorgesehen, um den Platz selbst zu beleben.

5. Parkplätze

- Es sind ca. 570 öffentlich zugängliche Stellplätze in einer Hochgarage in Form einer offenen Garage zu schaffen. Hierin müssen die für das LzO-Stammhaus erforderlichen Parkplätze enthalten sein. (70 Einstellpl.) [Um dieses abschließend akzeptieren zu können, bedarf es einer klaren Regelung mit der LzO]
- Die verkehrliche Machbarkeit der Erschließung muss vor Durchführung des Wettbewerbes durch eine gutachterliche Stellungnahme ausreichend belegt und die Folgerungen für das vorhandene Straßennetz dargelegt werden.. Eine Abweichung von diesem Erschließungskonzept ist nicht zulässig.
- Eine Belastung des übergeordneten Verkehrsraums (Einstauung in den Wallring) ist nicht möglich.
- Ein- und Ausgänge zur Garage sind auch mallunabhängig vorzusehen, um die Benutzung über den ganzen Tag sicherzustellen (insbesondere zum Schlossplatz).
- Im Zusammenhang mit der Fassadengestaltung gehört auch die Gestaltung der Ansichtsfläche des obersten Parkdecks (Dachaufsicht) zur Wettbewerbsaufgabe.

6. Nutzungen in den Obergeschossen

- Da eine Hochgarage auf dem Grundstück des ehemaligen Hallenbades geplant ist, muss dieser Baukörper südlich zum Schloss sowie auf 1/3 der Länge zur Poststraße eine Umbauung mit einer hochwertigen, platzbezogenen Nutzung in den Obergeschossen aufweisen. Dafür kämen Wohnnutzung, hochwertige Dienstleistungs- und Freizeitflächen in Frage.
- Diese Nutzflächen sollten mind. gebäudetief sein und eine natürliche Belichtung und Belüftung zulassen. Die Zugänge, Treppenhäuser, Empfangsbereiche zu diesen Nutzflächen sind im Erdgeschoss entsprechend großzügig auszuführen. Eine hochwertige Gestaltung der Fassaden ist vorzusehen.

7. Bereich Häusing/August-Hinrichs-Hof

Bislang ist die Häusing eine schmucklose, eher abweisend wirkende Verbindung zwischen Markt und Berliner Platz, die zum Abstellen von Fahrrädern genutzt wird.

Für die Anbindung neuer urbaner Nutzungen im Bereich des Berliner Platzes ist ein attraktiver, anziehender Zugang dieser Flächen von der Fußgängerzone aus durch die Häusing von elementarer Bedeutung. Hierzu sollten die angrenzenden Flächen des Kaufhofs und der Bremer Landesbank (siehe Anlage 6; denkmalpflegerische Beurteilung der Stadt) in Überlegungen für Passagenlösungen unbedingt mit einbezogen werden. Die Häusing ist über dem 1. OG transparent zu überdachen.

Es muss geprüft werden, ob eine Passierbarkeit der Häusing ganztags offen zu halten ist, u. a. um vorhandene Fluchtwege zu gewährleisten.

Für die vorhandenen Fahrradabstellanlagen in der Häusing sind neue Standorte zu finden.

7.1. Nutzungsanforderungen der Bremer Landesbank (BLB)

Die BLB ist als regionale Geschäftsbank mit überregionalem Spezialgeschäft in Oldenburg tätig.

Durch die beabsichtigten Maßnahmen werden die Gebäude der BLB von der Seite des Hallenbades und innerhalb der Häusing in die Gestaltung der Mall einbezogen. Als Grundsatz gilt, dass die Geschäftstätigkeit der BLB durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden darf. Als Kriterien gelten hierfür u.a.

- die Wahrung einer klaren Identifizierbarkeit der Geschäftsflächen der Bank innerhalb der Mall;
- bei einer Betrachtung von außen die eindeutige Wahrnehmbarkeit der BLB trotz der Integration von Gebäudeteilen in die Mall;
- die uneingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit zur Kundengarage.

Im Einzelnen sind im Rahmen des Wettbewerbes aus Sicht der BLB folgende Punkte zu beachten:

7.1.1. Außenflächen

Der August-Hinrichs-Hof befindet sich im Eigentum der BLB; er ist mit einer Kundengarage unterbaut. Ein Teil dieser Kundengarage befindet sich aufgrund eines Unterbauungsrechtes auf einem städtischen Grundstück (Flurstück 5967/862), das dem Gebäude Berliner Platz in Richtung Hallenbad vorgelagert ist. Oberirdisch stellt die BLB diese Außenbereiche im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten zu einer Umnutzung für die geplante Mall zur Verfügung.

7.1.2. Innenflächen

Die an die Häusing angrenzenden Flächen der BLB im Souterrain/Erdgeschoss der Gebäude Markt 12/Zwischenbau/Berliner Platz können im Sinne einer Umnutzung in den Architektenwettbewerb für die Mall einbezogen werden. Das gilt gleichfalls für das EG und 1. OG des Zwischenbaus und des Gebäudes Berliner Platz. Der Eingangsbereich Markt 12 ist davon ausgenommen; eine hochwertige Zugangsmöglichkeit in die BLB vom Berliner Platz aus muss auch bei baulichen Veränderungen des Umfeldes sichergestellt bleiben.

7.1.3. Überdachung

Bei einer Überdachung der Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass

- der Anschluss an die Gebäude in einer architektonisch ansprechenden Form geschieht;
- für die unter dem Dach befindlichen Fensterbereiche eine ausreichende Versorgung mit Frischluft gewährleistet bleibt;
- keine wesentlich Einschränkung in der Belichtung der Räume gegeben sein darf;
- eine Annoncierung der Passage zum Marktplatz hin ermöglicht wird, ohne jedoch den denkmalgeschützten Eingangsbereich/Seitengiebel der BLB zu dominieren.

7.1.4. Kundenparkplätze

Die Erreichbarkeit der Kundenparkplätze muss weiterhin gewährleistet bleiben. Aufgrund des absehbaren erhöhten Lieferverkehrs ist ergänzend bei der Nutzung der Parkflächen im Parkhaus der Mall ein separater Zugang oberhalb des Glasdaches vom Parkhaus zum Gebäude Berliner Platz anzustreben. Sollten die Kundenparkplätze während der Bauarbeiten vorübergehend nicht erreichbar sein, sind ersatzweise Ausgleichflächen zu schaffen.

7.1.5. Höhe

Es wird vorausgesetzt, dass die maximal Höhe, die der Komplex erreicht, das 6. OG des Gebäudes Berliner Platz nicht übersteigt.

7.1.6. Instandsetzungsarbeiten

Die Fassaden der Gebäudeteile, die oberhalb des Mall-Bereiches liegen, müssen für künftige Instandsetzungsarbeiten eingerüstet werden können; außerdem sind notwendige Flächen für die logistische Versorgung solcher Baustellen vorzusehen.

7.1.7. Sicherheit

Die Geschäftsflächen der Bank müssen in den zur Mall angrenzenden Bereichen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Öffnungs- und Funktionszeiten eindeutig abzusichern sein.

7.2. Nutzungsanforderungen Galeria Kaufhof

Zur Aufwertung und weiteren Belebung der Straße „Häusing“ ist vorstellbar, dass im Erdgeschossbereich der jetzigen „Galeria Kaufhof“ Ladeneinheiten angegliedert werden, die als Teil der Erdgeschossverkaufsfläche auch eine Orientierung Richtung Straßenraum besitzen. Voraussetzung für die wirtschaftliche Tragfähigkeit einer solchen Lösung ist ein funktionsfähiges, einzelhandelstechnisches Gesamtkonzept zur Umgestaltung der Straße.

Dazu wird die Kaufhof Warenhaus AG eine Prüfung zulassen, in wie weit eine Glasüberdachung der „Häusing“ möglich ist. Hier ist zu gewährleisten, dass die unterschiedlichen Traufhöhen aller anliegenden Gebäude und deren differenzierter Grundrissverlauf eine konstruktiv und gestalterisch überzeugende Überdachung ermöglichen.

Es ist nicht vorgesehen, den rückwärtigen Warenhauszugang zum „Berliner Platz“ durch eine bauliche Erweiterung zu verändern. Hier ist vorzusehen, die Verlängerung der seitlichen Mallüberdachung direkt an das Gebäude der „Galeria Kaufhof“ heranzuführen. Gestalterisch wichtig ist hierbei, die neuen und alten Einzelhandelsarchitekturen geschickt miteinander zu verbinden, um eine gestalterische Einheit zu erreichen.

Zu beachten sind die Anforderungen zur Anlieferungssituation der „Galeria Kaufhof“, die in ihrem jetzigen logistischen Zusammenhang zu erhalten ist. Zurzeit wird über eine Rampenzufahrt von der Mühlenstraße aus in einem unterirdischen Ladehof die gesamte Warenanlieferung des Warenhauses vorgenommen.

8. Neugestaltung Freiflächen Schlossplatz/Berliner Platz

Die Neugestaltung der Freiflächen des Schlossplatzes/Straße Schlossplatz ist Teil der Gesamtmaßnahme Die Neuplanung der Platzfläche (ca. 8.000 m²) ist Teil der Wettbewerbsaufgabe.

Zum Bereich Schlossplatz zählt neben der eigentlichen Platzfläche, die nahtlos in den Berliner Platz übergeht, auch die den Platz begrenzende Straße Schlossplatz, mit ihrer historischen Häuserzeile. Die Platzfläche des Schlossplatzes erstreckt sich nach allgemeiner Sichtweise bis etwa zu einer gedachten Verbindung der östlichen Grenze des bestehenden LZO-Gebäudes und der westlichen Schlossfassade.

Auch die Freifläche zwischen jetzigem Hallenbad und Schloss soll zusammen mit dem Schlossplatz attraktiv und einladend umgestaltet werden. Hier soll sich eine ansprechende Spannung zwischen Alt und Neu, Bebauung und Freiraum entwickeln. Vorhandene Bäume sollen erhalten werden, sofern sie nicht die Umsetzung besonderer entwerflicher und gestalterischer Ansätze verhindern.

Zur Zeit wird die Straße Schlossplatz durch ihre Funktion als Erschließungsstraße für die beidseitig angeordneten Stellplätze aus dem stadträumlichen Gesamtzusammenhang Berliner Platz/Schlossplatz ausgegrenzt, zusätzlich unterstützt durch die Randbepflanzung. Die Platzfläche selbst nimmt in ihrer Gestaltung keinen Bezug auf die bedeutenden Bauten Schloss und Alte Wache. Sie besitzt keine Eigenattraktivität und lässt sich schwer mit interessanten Nutzungen belegen. So wirkt der Schlossplatz derzeit wie ein zugiger, weiter Durchgangsraum. Diese Weitläufigkeit der Freiflächen soll zugunsten einer attraktiveren, aber weiterhin großzügigen Gestaltung geändert werden, so dass die Aufenthaltsqualitäten gestärkt werden und die Platzflächen wieder zum Verweilen einladen. Hierbei kann auch berücksichtigt werden, dass das Angebot an Spielmöglichkeiten für Kinder in der Innenstadt bislang sehr gering ist. Es ist weiterhin die kulturelle Nutzung der Platzfläche für den Weihnachts- und

Ostermarkt, Floh- und Töpfermärkte, Konzerte, Zirkusaufführungen, den Kultursommer u.v.m. zu berücksichtigen. Diese Nutzungen werden hier auch in Zukunft Bestand haben und sollen sowohl funktional als auch räumlich in die Entwurfsüberlegungen mit einbezogen werden.

Zu überdenken ist auch der als städtebaulich störend für die Entwicklung des Bereiches empfundene ruhende Verkehr an der Straße Schlossplatz, der eine deutliche Zäsur zwischen Straßenzeile und Platzfläche darstellt.

Auf dem Schlossplatz vorhandene Bäume sollten ebenfalls erhalten werden, sofern sie nicht die Umsetzung besonderer entwurflicher und gestalterischer Ansätze verhindern. Dabei ist es insbesondere erforderlich, sich mit den aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde und unteren Denkmalschutzbehörde besonderem Schutz genießenden Eiben auseinander zu setzen.

9. Weitere städtebauliche und verkehrliche Bezüge

Mit dem Bau eines neuen Parkhauses auf dem zukünftigen ECE-Komplex müssen verkehrstechnische und bauliche Anpassungsmaßnahmen an das vorhandene Straßennetz des östlichen Wallringes einher gehen. So ist u.a. gegebenenfalls die Lichtsignalsteuerung des Stautorkreisels anzupassen, die Rechtsabbiegerspur aus der Poststraße in die Mühlenstraße ist umzubauen, wie auch der Einmündungsbereich der Mühlenstraße. Auch die Einbeziehung des neuen Parkhauses in das vorhandene Parkleitsystem und die Verlegung der bisherigen Bushaltestelle vor dem Hallenbad gehören hierzu.

Die Planung für die Freiflächen des Schlossplatzes/Berliner Platzes soll eine Vernetzung mit dem weiteren städtebaulichen Umfeld berücksichtigen. So sollte zwischen der Straße Schlossplatz und dem Schlosswall die Möglichkeit der Einrichtung fußläufiger Passagen offengehalten werden.

Die in der Relation Damm-Schlossplatz-Kasinoplatz sehr bedeutsame Radverkehrsbeziehung ist zu stärken. Auch eine ost-westliche Beziehung für Fahrräder von der Poststraße über den Schlossplatz zum Kasinoplatz ist zu berücksichtigen.

10. Verfügbares Grundstück für das Stammhaus der LzO

Die Landessparkasse zu Oldenburg möchte am Schlossplatz ihr neues Stammhaus mit Filialdirektion bauen. Zur Verfügung steht dafür dort ein Teil ihres derzeitigen Grundstücks, und zwar die Fläche zwischen „Alter Wache“ und einer Blockzäsur im Osten, die gleichzeitig einen weiteren Eingang vom Schlossplatz in das dahinter liegende Passagensystem vorsieht (siehe Anlage 4).

Die südliche Baugrenze ist mit der südlichen Grundstücksgrenze (etwa 1 m südlich des vorhandenen 6-geschossigen Gebäudeflügels) festgelegt (s. Anlage 4). Eine Überschreitung ist aus denkmalpflegerischer und städtebaulicher Sicht nicht vorstellbar.

Die Abgrenzung des LzO-Grundstücks nach Norden ergibt sich aus den Nutzungsanforderungen der LzO (Raumprogramm und Funktionsbeschreibung) und der ECE/PGS als Entwicklerin der im Blockinnenbereich geführten Einkaufsmall.

Die Grundstückstiefe zwischen der westlichen Rotunde und der kreuzenden Nord-Süd-Mall lässt die erforderlichen Nutzungstiefen sowohl der Shopflächen als auch der LzO-Flächen nicht in dem von beiden Nutzergruppen jeweils gewünschten Maß auf ganzer Länge zu. Daher muss die Abgrenzung zwischen den Flächen in einer Weise erfolgen, die partiell der einen und partiell der anderen Nutzungserfordernis entspricht. Dabei soll die nördliche Grenze trotzdem klare Baukörperkonfigurationen ergeben und es muss sichergestellt sein, dass die Grundstücksgrenze auch die Gebäudegrenze über alle Geschosse bildet. (über die Zustimmung zu dem kursiven Textteil gibt es noch keine endgültige Aussage der LzO)

Die Auslober (LzO, ECE/PGS und Stadt Oldenburg) sind sich bewusst, dass hier ein Konflikt vorliegt, zu dem intelligente und unkonventionelle Lösungen erwartet werden.

Für die bankspezifischen Arbeitsabläufe und wegen der dreiseitigen Umbauung des LzO-Stammhauses benötigt die LzO eine angemessene Gebäudetiefe, um z.B. über eine Glashalle die notwendige Belichtung der Arbeitsräume zu gewährleisten.

Der LzO wird das Recht eingeräumt, keine der prämierten Arbeiten auszuführen, wenn die bankspezifischen Arbeitsabläufe gem. beiliegender Aufgabenstellung nicht im Sinne der LzO umgesetzt und/oder das Raumprogramm und die detaillierten Anforderungen nicht erfüllt sind. In diesem Fall wird die LzO eine Grundstückstiefe parallel zur südlichen Baugrenze von 21,60 m für die Umsetzung ihres Stammhauses beanspruchen.

Die LzO wünscht Anbindungen an die Mall. Diese sind im Endgeschoß entwurfsabhängig nach Norden und Osten einzuplanen.

11. Nutzungsanforderungen der LzO und des Stammhauses

11.1 Stammhaus

Die LzO beabsichtigt, den eigenständigen und identitätstiftenden Sparkassenneubau auf eigenem Grundstück zu erstellen. Es ist ein repräsentatives Gebäude (älteste Sparkasse der Welt!) gewünscht, das sich auch nutzungsmäßig dadurch ausdrückt, dass nicht nur eine Kundenhalle im Erdgeschoss organisiert werden soll, sondern großzügige Räumlichkeiten für Foyer, Empfang, Ausstellungen, Beratung und Begegnungen vorgesehen werden. Ebenso sind in dem Gebäude komfortable, kundenorientierte Büro- und Beratungsräume in den Obergeschossen zu planen (s. detailliertes Raum- und Funktionsprogramm).

Insgesamt soll somit ein Sparkassengebäude entstehen, welches durch Nutzungsoffenheit und besonders hochwertige Innen- und Außengestaltung den Nordteil des Platzraumes prägt.

Die Gebäudehöhe der LzO darf drei Geschosse (Traufe/Gesimshöhe max. 12,30 m) plus schloßplatzseitig ein eingezogenes Staffelgeschoss nicht überschreiten. Aufgrund der dreiseitigen Umbauung des Stammhauses ist eine Gebäudeform zu entwickeln, die, z. B. um eine Lufthalle, auch im Innern eine möglichst geschlossene und attraktive Nutzungs- und Erschließungssituation und eine einwandfreie Belichtung und Belüftung der Arbeitsräume gewährleistet.

11.2 Alte Wache

Es ist die Absicht der LzO, das Gebäude der Alten Wache in diesem Zuge nicht für sparkasseninterne Nutzungen (weiter) zu verwenden, sondern dort eine publikumsintensive Nutzung, z.B. Café mit Zugang zum Platz einzurichten.

Neben der neu geplanten Architektur, die im Sinne des Punktes Denkmalpflege einen möglichst offenen und hervorgehobenen Charakter einnehmen sollte, wird der geforderten Freistellung der Alten Wache ein besonderes Gewicht gegeben. Denkbar ist hier auch ein nord- und ostseitiger, Anbau aus Glas bzw. Ausbildung einer breiten „Glasfuge“ zu den anschließenden massiven Gebäuden. Innerhalb dieser überglasten Flächen können Teile der vorgenannten Nutzungen, z. B. Kundenhalle, organisiert werden. Es soll ein attraktiver, großzügiger Übergang von den westlichen zu den östlichen Erdgeschossflächen gewährleistet werden. Dabei soll der Neubau der ECE/PGS bzw. die nördliche Grenze der Glasfuge zur Alten Wache einen Abstand von im Mittel ca. 10 m einhalten. *(gewünschte Formulierung der LzO: „es ist ein Mindestabstand von 10 m zur Alten Wache einzuhalten und eine trichterförmige Ausweitung nach Westen“)*

Die Höhe des Zwischenbaus darf die Traufe der "Alten Wache" nicht überragen.

12. Wettbewerb

Auf der Grundlage der vorgenannten Rahmenbedingungen wird auf Kosten und in Regie der ECE/PGS und LzO, in gemeinsamer Auslobung von Stadt, ECE/PGS und LzO, ein kombinierter 1-stufiger anonymer Architektur-/Städtebauwettbewerb unter Einbeziehung der Gestaltung der Freiflächen des Schloß- und Berliner Platzes (nach RAW 2001) durchgeführt.

Wettbewerbsaufgabe ist die Planung und Gestaltung der Baukörper unter Berücksichtigung der städtebaulichen Einbindung an die bestehende Bausubstanz im Bereich des Marktplatzes, des Berliner Platzes und der funktionalen innenräumlichen Entwurfsvorgaben der ECE/PGS und der LzO. Insbesondere wird eine Lösung zu dem unter Punkt 10 beschriebenen Konflikt im südlichen Bereich der Ost-West-Mall nördlich des LzO-Stammhauses erwartet. Zur Wettbewerbsaufgabe gehört auch die Gestaltung der Anichtsfläche des obersten Parkdecks der Hochgarage (Parkdachaufsicht).

Wettbewerbsaufgabe ist auch die Gestaltung der Freiflächen des Berliner Platzes /Schloßplatzes.

Für den Neubau des Stammhauses der LzO wird eine realisierbare Gesamtplanung (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) erwartet gem. Raum- und Funktionsprogramm. Folgende Vorgaben sind beim Einkaufszentrum bindend zu berücksichtigen:

- Lage und Ausbildung der Ladenstraße
- Lage und Anordnung der Haupteingänge,
- Erschließung der Parkdecks aus der Poststraße/Mühlenstraße,
- Anlieferung über die Mühlenstraße mit Anbindung der Anlieferung von Kaufhof und der TG der BLB,
- Konstruktionsraster von 8,25 x 10,00 m in der Verkaufsebene bzw. 16,50 x 10,00 m in den Dachparkgeschossen,
- Anbindung an die Häusing (siehe Punkt 7)
- ca. 570 Stellplätze auf mehreren Ebenen der Hochgarage,
- großzügig ansprechende, herausragende Annoncierung am Markt, gegenüber der Lambertikirche.

Für das Stammhaus der LzO sind die nachfolgenden Kriterien zu beachten.

- Errichtung eines repräsentativen Gebäudes
- hohe Erkennbarkeit am Schloßplatz
- hohe Flexibilität auch für zukünftige Konzepte
- hohe Funktionalität insbesondere im EG und I. OG
- Erfüllung des Raum- und Funktionsprogramm für:
 - FD City, Filiale Markt, VAZ, Immobilien-Center,
 - Private Banking, repräsentative Räume,
 - Ausstellung
- bauliche Integration der „Alten Wache“

Lichtes Raummaß: 4,00 x 5,00 m

Trennwände innen:	0,15 m
Flurwände:	0,15 m geschlossen oder durchsichtig
Geschoßhöhe:	Normalgeschoß im Li. 2,75 + Konstruktion und Technik

Die Teilnehmerzahl ist auf 15 festgelegt. Davon sind 8 gesetzte und namentlich bekannte Teilnehmer und 7 weitere, die durch ein Bewerbungs- und Losverfahren ermittelt werden. Hiervon sind zwei Plätze für junge Büros vorgesehen.

Für das Bewerbungsverfahren gelten folgende Kriterien:

1. Nachweis der Kammerzugehörigkeit und der Befähigung den Titel Architekt zu führen.
2. Bürogröße von mindestens 20 Mitarbeitern
3. Planung und Durchführung von vergleichbaren innerstädtischen gewerblichen Großprojekten mit einer Bausumme von mind. 30 Mio. €
Die Referenzbauten sollen nicht älter als 5 Jahre sein.
4. Bei jungen Büros: Alter der Büroinhaber \leq 35 Jahre und 3 Jahre Selbständigkeit.

12.1 Wettbewerbsleistungen:

- Ansichten, Grundrisse, Schnitte, M.: 1 : 200,
- Detailschnitt und Ansicht von Regelfassaden im M.: 1 : 50,
- Skizzen und textliche Beschreibungen,
- Detailausschnitte im freien Maßstab
Für das LzO-Stammhaus wird der Grundriß des EG und ein Regelgeschoß im M 1:100 erwartet.
- Erläuterungsbericht max. 2 DIN A4-Seiten
- Berechnung der HNF, BGF, NF und BRI, getrennt nach Flächen der ECE und der LzO
- Einsatzmodell M: 1:500
- Modell des LzO-Stammhauses M: 1:200
- Fassadenmodell des ECE/PGS-Komplexes M: 1:200
- Visualisierung der Ansichtsperspektive von beiden Schlosseiten und vom Marktplatz aus

Eine unabhängige Jury aus Sach- und Fachpreisrichtern wird die Auswahl und Preisverteilung vornehmen. Die Ergebnisse dieses Wettbewerbsverfahrens soll die Grundlage für die Ausführungsplanungen bilden.

Die Ausloberin LzO verpflichtet sich – sofern die Vorgaben zu Punkt 10 erfüllt sind- einen der Preisträger mit der weiteren Bearbeitung der Leistungsphasen 2-5 zu beauftragen.

Die Ausloberin ECE/PGS verpflichtet sich, - sofern die Vorgaben zu Punkt 10 erfüllt sind- einen Preisträger mit Teilleistungen der Leistungsphasen 2-4, insbesondere der äußeren Gestaltung inklusive der Dachflächen, zu beauftragen.

Es ist auch denkbar, verschiedene, prämierte Architekten mit den einzelnen Bauaufgaben (ECE/PGS / LzO) zu befragen.