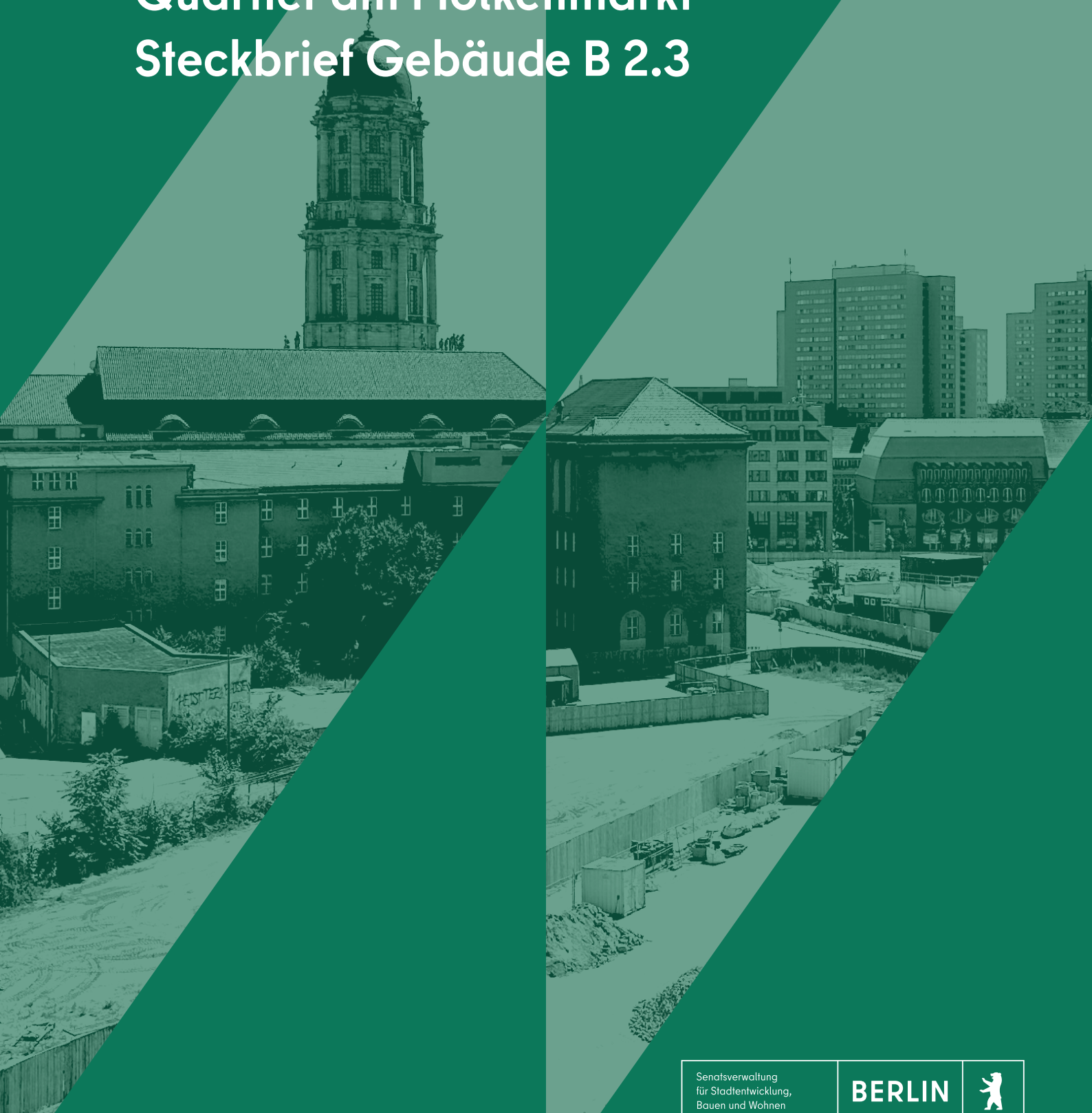


# Bebauungsleitlinien

Quartier am Molkenmarkt  
Steckbrief Gebäude B 2.3



# Haus B 2.3 im Stadthof und Gartenhof

## Präambel

### Allgemeine Angaben

- Lage
- Gebäudeart
- Erschließung
  - o Zugang Wohngeschosse
  - o Zugang Ver- und Entsorgung
- Bebauungsplan
- Gebäudeabmessungen
- Gesamthöhe mit Dachausbildung
- Geschosshöhen

### Gebäudenutzung im Einzelnen

- Untergeschoss
- Erdgeschoss
- 1 - 3. Obergeschoss

### Weitere Angaben zum Gebäude

- Dachflächen
- Funktionsflächen
- Balkone und Loggien
- Durchgänge
- Barrierefreiheit
- Einfach Bauen

### Die Ablesbarkeit des Hauses im Hofraum

- Fassadenprinzipien
- Horizontale Gliederung
- Vertikale Gliederung
- Materialität
- Farbgebung
- Dächer
- Hauseingang

# Präambel

Zusammen mit dem am 22. August 2023 durch den Berliner Senat beschlossenen Rahmenplan bilden die hier vorgelegten Bebauungsleitlinien die Charta Molkenmarkt. Der Rahmenplan zur Charta Molkenmarkt stellt die Grundlage für die Entwicklung eines Quartiers mit gemischt genutzten, vielfältigen und flexiblen Wohn, Kultur- und Gewerbeangeboten unter Einbeziehung klimaschützender und ökologischer Anforderungen sowie sozialer Nachhaltigkeit dar.

Um die gewünschte städtebauliche wie auch gestalterische Qualität am Molkenmarkt zu erreichen, werden mit den vorgelegten Bebauungsleitlinien Kriterien festgelegt, die für die Planungen der Blöcke A, B und C sowie für die Planungen der einzelnen Gebäude anzuwenden sind.

Die Bebauungsleitlinien setzen sich aus dem jeweiligen Blocksteckbrief und den Steckbriefen für die einzelnen Häuser zusammen. Die Vorgaben aus dem jeweiligen Blocksteckbrief finden sich adaptiert in den Vorgaben zu den Gebäudesteckbriefen wieder. Die Gebäudesteckbriefe enthalten die textlichen und zeichnerischen Darstellungen der Bebauungsleitlinien, fokussieren auf den gebäudebezogenen gestalterischen Rahmen und stellen die Grundlagen für die anschließenden Wettbewerbsverfahren bereit.

Das Zugrunde legen einer städtebaulichen Identität und Parzellierung des Gesamtblocks und der damit einhergehenden Festlegung auf Gebäude ist Ergebnis intensiver Abstimmungen zwischen Behörden und der Bauherrin. Auf dieser Grundlage basiert die Losbildung für die weiterführenden Wettbewerbsverfahren.

Neben den Inhalten des Rahmenplans stellen die Festsetzungen des Bebauungsplans 1-14, die Leitlinien zur Quartiersentwicklung, die Ergebnisse des Werkstattverfahrens sowie die Machbarkeitsstudien zu den Themen Archäologie, Mobilität, Regenwassermanagement und Freiraum sowie Energie weitere Arbeitsgrundlagen der Bebauungsleitlinien dar. Die fachlichen Inhalte dieser Grundlagen wurden bei der Erarbeitung der Steckbriefe beachtet und im Rahmen der differenzierten Betrachtung zur Realisierung der Bauvorhaben adaptiert.

Die in diesem Steckbrief beschriebenen Merkmale beziehen sich auf das Gebäude B 2.3. Das Gebäude ist Bestandteil des ersten Realisierungswettbewerbes. Eine Bebauungsstudie zum Haus B 2.3 zeigt mittels einer Musterlösung exemplarisch die Umsetzbarkeit der Bebauung auf und wird in den nachfolgenden Abbildungen (Abb. 2-8) schematisch dargestellt.

# Allgemeine Angaben

## LAGE

Das Haus B 2.3 liegt im Block B aufgespannt zwischen den Häusern B2.1 und B2.2 an der Jüdenstraße und dem Gebäude B3.1 am Molkenmarkt.

Das Haus ist von höheren Häusern umgeben, sodass der Verkehrslärm nicht in den Block vordringen kann. Dadurch entsteht eine adäquate Lage für eine Wohnnutzung.

Das Haus grenzt den Stadthof vom Gartenhof baulich ab und schafft somit eine deutlich Schallentlastung im südlichen Bereich.

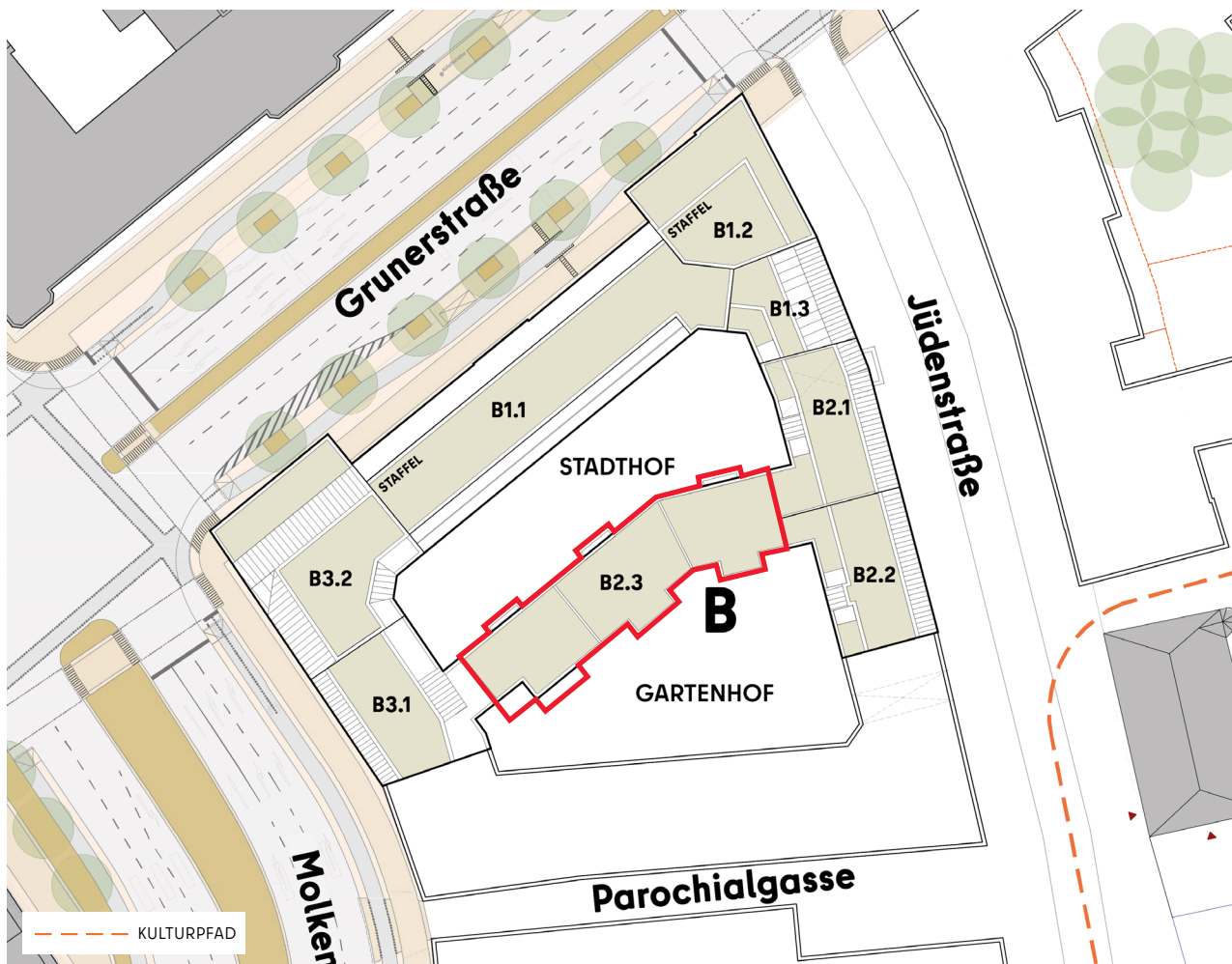


Abb. 1 Dachaufsicht Block B mit Lage Haus B2.3

**GEBÄUDEART**

Die Häuser B 2.3 sind Wohnhäuser, mit ca. 2.150 qm BGF\* (oberirdisch) im allgemeinen Wohngebiet (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) und in geringen Teilen des Kerngebiets (MK1), zu planen. Im Erdgeschoss sollen Fahrradabstellräume und kleine Wohnungen untergebracht werden, in den Obergeschossen sind weitere Wohnungen vorgesehen.

\*Sämtliche BGF (R)-Werte in diesem Steckbrief sind als BGF-Werte für das jeweilige Geschoss inklusive Vertikalerschließungskern zu verstehen.

**ERSCHLIESSUNG**

Die Adressbildung der Gebäude erfolgt an der Jüdenstraße. Der Zugang zu den Vertikalerschließungskernen erfolgt über den Gartenhof direkt von der Jüdenstraße aus. Die Anzahl der Vertikalerschließungskerne ist entwurfsabhängig. Die Treppenträume können entwurfsabhängig mit einer Spülluftanlage geplant werden.

Für den motorisierten Individualverkehr ist das Halten oder Parken vor dem Haus ausgeschlossen, sodass die Ver- und Entsorgung des Hauses über den Stadthof von der Jüdenstraße aus erfolgen muss.

Der östliche Durchgang zwischen Stadt- und Gartenhof dient einerseits zur Erschließung des Gartenhofs (Kinderspielplatz) für Haus B 2.1 und andererseits als Erschließung der Reststoffsammelräume für Haus B 2.3 im UG des Hauses B 2.3. Der westliche Durchgang dient ebenfalls der Verbindung zwischen den beiden Höfen und auch zur Erschließung der Reststoffsammelräume für das Haus B 2.3 im UG des Hauses B 2.3.

**Zugang Wohngeschosse**

Das den Steckbriefen zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sieht 3 Vertikalerschließungskerne mit jeweils einem mittigen Zugang vor. (Abb. 2 / Abb. 5). Die konkrete Lage der Vertikalerschließungskerne ist entwurfsabhängig.

**Zugang Ver- und Entsorgung**

Die Anlieferung und die Entsorgung aller Mietbereiche erfolgt über den Stadthof auf der Nordseite des Wohnhauses. Unter dem Punkt „Funktionsflächen“ finden sich genauere Angaben zur Entsorgung.

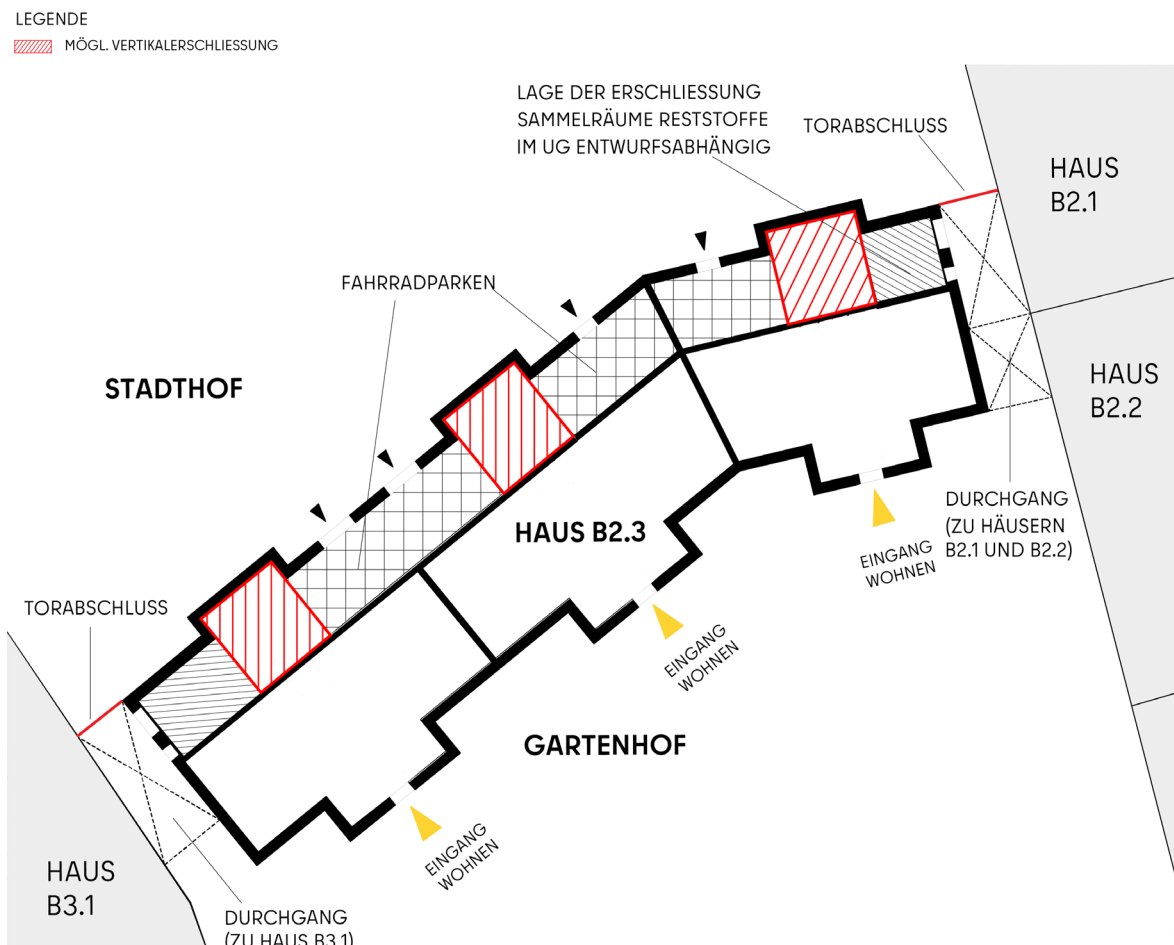


Abb. 2 Schematischer Grundriss Erdgeschoss

BEBAUUNGSPLAN

Abweichungen im Steckbrief von der Gebäudehöhe (OK) sollen möglich gemacht werden.

Weitere relevante Details sind den nachfolgenden Ausführungen sowie dem Bebauungsplan 1-14 (siehe Ausschnitt in Abb. 3) zu entnehmen.

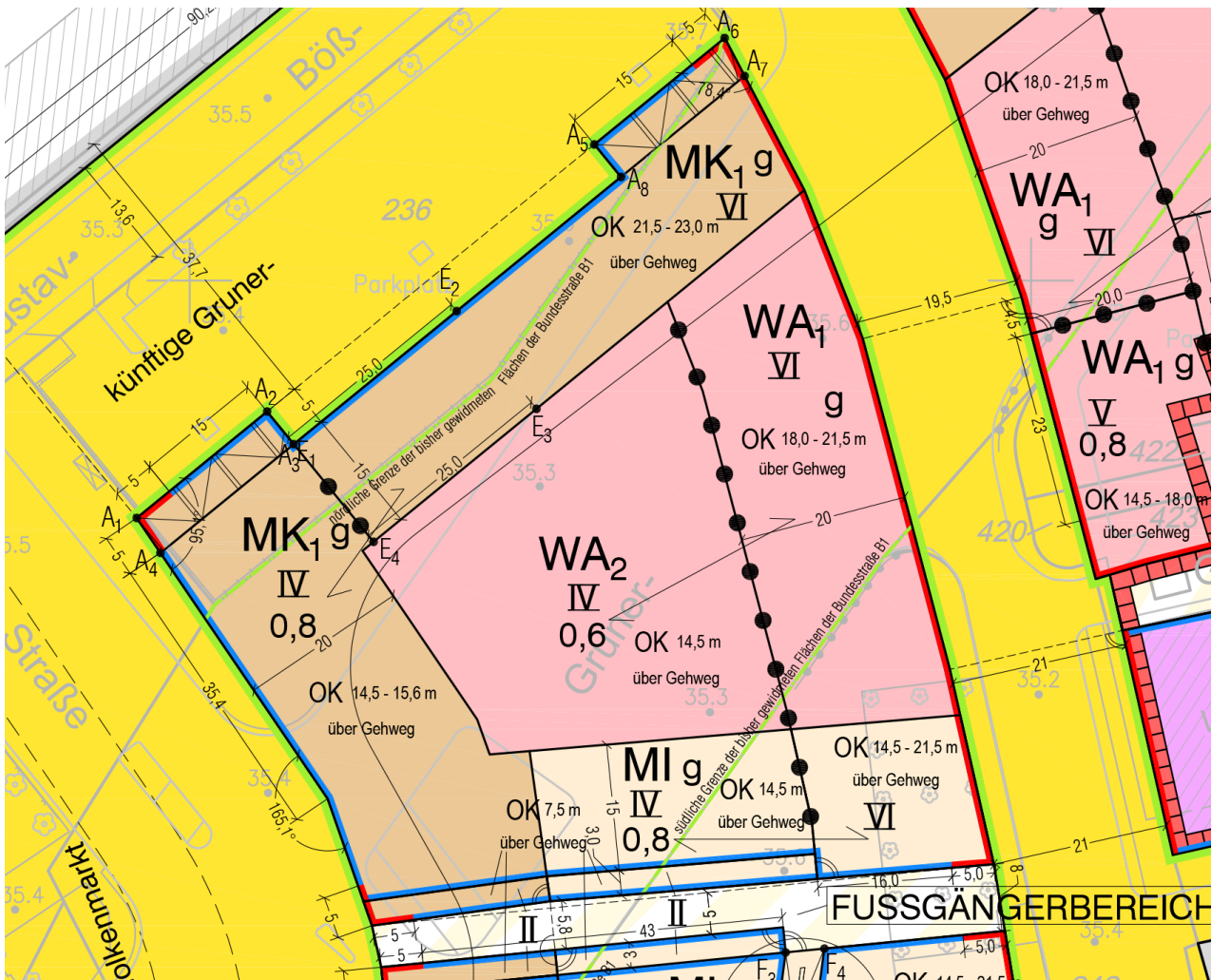


Abb. 3 Ausschnitt Block B im Bebauungsplan 1-14

GEBÄUDEABMESSUNGEN

Das Haus erstreckt sich ca. 33 m innerhalb des Blocks, es soll sich größtenteils mit einer Tiefe von ca. 12 m in den Block hinein entwickeln und an das benachbarte Haus B 3.1 sowie an die gelegenen Häuser B 2.1 und B 2.2 anschließen.

GESCHOSSHÖHEN

Das den Steckbriefen zu Grunde liegende städtebauliche Konzept mit exemplarischen Schemaschnitten sieht für das Erdgeschoss (Hochparterre) mit Wohnungen eine Geschosshöhe von 3,70 m und für die weiteren Wohngeschosse eine Geschosshöhe von 3,10 m vor.

GESAMTHÖHE MIT DACHAUSBILDUNG

Die Attikahöhe des Flachdachs liegt bei maximal 14,50 m\*. Die Abstandsflächen sind trotz der Gesamthöhe grundsätzlich einzuhalten.

\*Sämtliche Höhenangaben sind als Höhen über Gehweg zu verstehen.

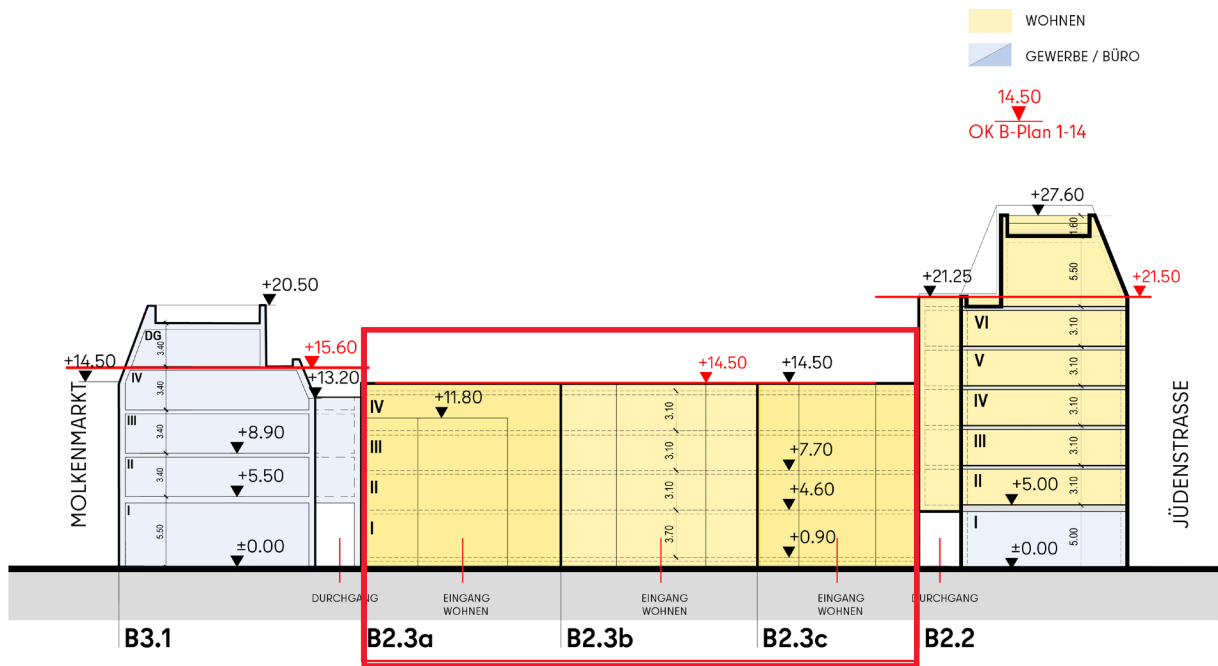


Abb. 4 Schematische Ansicht Gartenhof

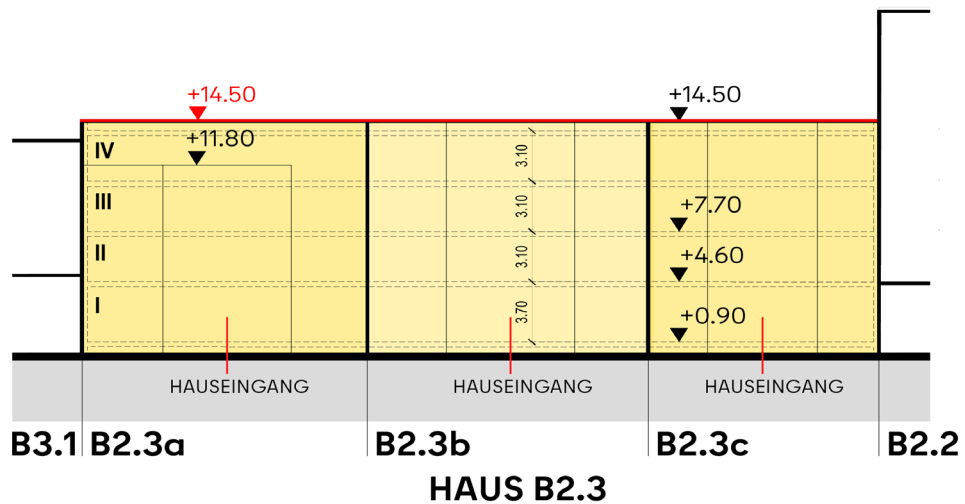


Abb. 5 Schematische Ansicht Haus B 2.3

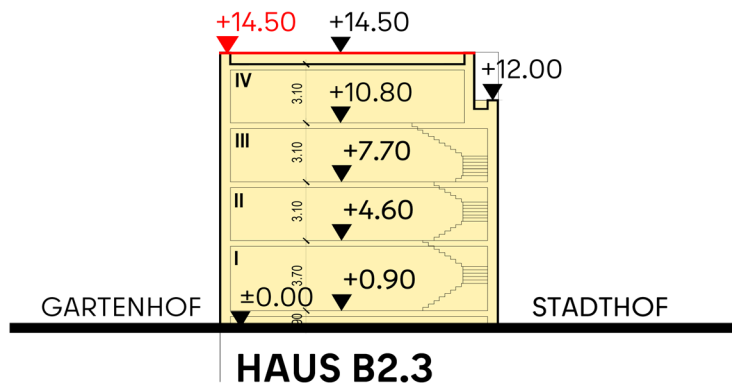


Abb. 6 Schematischer Querschnitt Haus B 2.3

### GEBÄUDENUTZUNG IM EINZELNEN

#### Untergeschoss

Das komplette UG des Haus B.2.3 ist mit ca. 305 m<sup>2</sup> Flächenbedarf für die Sammlung von Reststoffen vorgesehen.

Daher können die Neben- und Technikräume nicht im UG untergebracht werden.

#### Erdgeschoss

Es sind Wohnungen mit insgesamt ca. 540 m<sup>2</sup> BGF vorgesehen. Auf der Nordseite zum Stadthof hin, sollen Fahrradabstellräume (Kurzzeitparker für die Häuser B 1.1 - B 3.2) angeordnet werden.

Alle Wohnungen unterliegen der Kooperationsvereinbarung des Berliner Senats mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“, dementsprechend liegt der Förderanteil bei mindestens 50%.

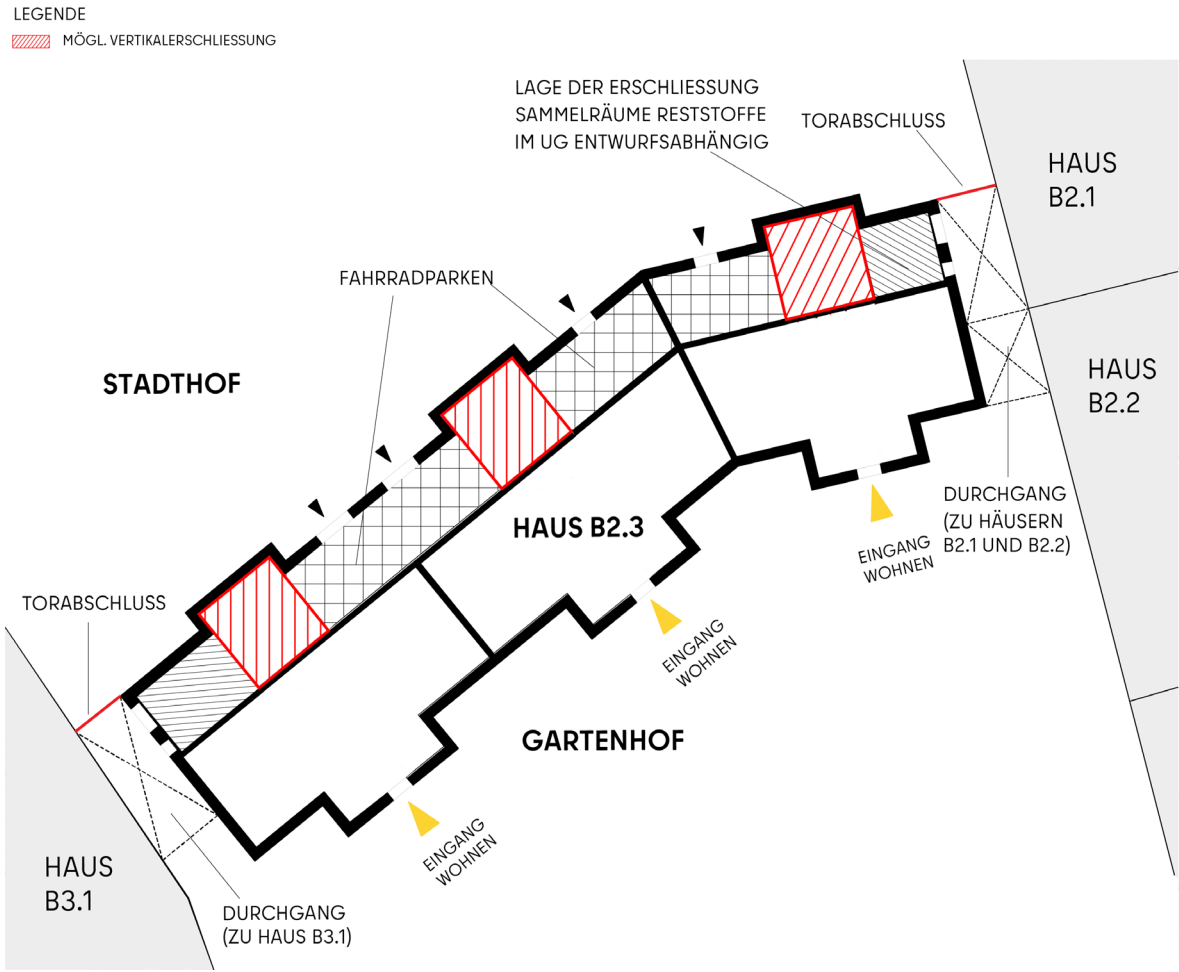


Abb. 7 Schematischer Grundriss Erdgeschoss

1 - 3. Obergeschoss

In diesen drei Geschossen sollen Wohnungen auf einer Fläche von insgesamt ca. 2.150 m<sup>2</sup> BGF entstehen.

Alle Wohnungen unterliegen der Kooperationsvereinbarung des Berliner Senats mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“, dementsprechend liegt der Förderanteil bei mindestens 50%.

LEGENDE

 MÖGL. VERTIKALERSCHLIESSUNG

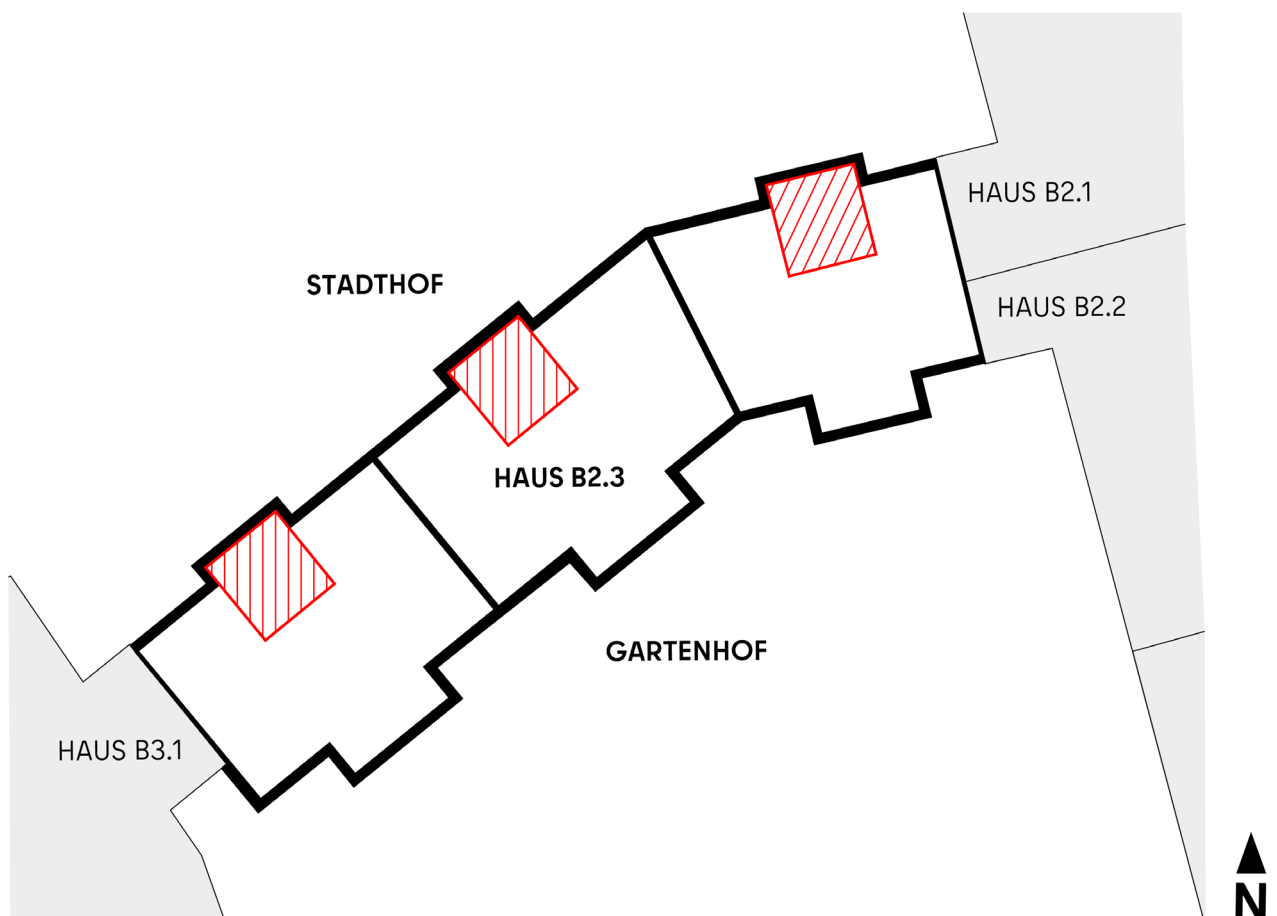


Abb. 8 Schematischer Grundriss Regelgeschoss

# Weitere Angaben zum Gebäude

## DACHFLÄCHEN

Mindestens 35% der Dachflächen sind für Retentionsboxen mit 15 cm Substrataufbau und 10 cm Retentionsstauvolumen vorgesehen. Neben den Anforderungen an Dachbegrünung und Retention müssen gemäß Solargesetz Berlin mind. 30% der Dachflächen mit PV-Anlagen versehen werden. Technikflächen sind, wenn möglich, im Gebäude - zumindest aber uneinsehbar - auszuführen.

Regenwasser ist an geeigneter Stelle oberirdisch zu den Retentionsbauwerken zu führen.

## FUNKTIONSFLÄCHEN

Ein Energiekonzept ist noch nicht final abgestimmt. Entsprechende Technikräume sollen im Gebäude untergebracht werden.

Fahrradabstellanlagen befinden sich für alle Mieter des Hauses B 2.3 im UG der Häuser B 2.1 und B 3.1. Über entsprechend große Aufzüge im Haus B 2.3 können diese ins EG befördert werden. Kurzzeitstellplätze hingegen befinden sich im EG des Hauses B 2.3.

Sammelräume für Reststoffe für die Häuser B 2.1 - B 2.3 befinden sich im UG des Hauses B 2.3.

Erforderliche Rasenmulden oder Tiefbeete sowie unterirdische Retentionselemente (Füllkörperrigolen) sind im Stadt- sowie Gartenhof möglichst nah am Gebäude vorzusehen.

## BALKONE UND LOGGIEN

Balkone sollen nicht weiter als 1 m vor die Gebäudeaußenwand hervortreten. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist zu beachten.

## DURCHGÄNGE

Die beiden Durchgänge, die den südlichen Gartenhof mit dem nördlichen Stadthof verbinden, gehören im Westen zu Haus B 3.1 und im Osten zu den beiden Häusern B 2.1 und B 2.2 und sind in den jeweiligen Steckbriefen beschrieben.

## BARRIEREFREIHEIT

Sämtliche Wohn- und Gewerbeeinheiten sollen grundsätzlich barrierefrei erschlossen werden. Bei Wohneinheiten sind Ausnahmen im begründeten Einzelfall möglich.

## EINFACH BAUEN

Im Sinne der Dauerhaftigkeit sollen die Grundsätze des „Einfachen Bauens“ berücksichtigt werden. Die Haustechnik soll dabei ebenso auf ein Minimum reduziert und den Zielen des „Einfach Bauens“ entsprechend integriert werden. Endgültige Aussagen hierzu werden in der Ausschreibung des Wettbewerbs bekannt gegeben.

# Die Ablesbarkeit des Hauses im Gartenhof

## FASSADENPRINZIPIEN

Dem Bestreben des „Einfachen Bauens“ entsprechend, ist die Fassade als Fensterfassade mit einem Öffnungsanteil von maximal 30 % herzustellen. Auf eine ausreichende Belichtung der Wohneinheiten ist zu achten. Ganzglasfassaden sind aus energetischen Gründen ausgeschlossen. Fassadenbegrünung kann an den hofseitigen Fassaden vorgesehen werden.

## VERTIKALE GLIEDERUNG

Die lange Fassadenabwicklung soll durch leicht vorspringende Risalite mit den Eingängen gegliedert werden. Fensteröffnungen bzw. deren Unterteilungen sind als stehende Formate auszubilden. Spiegelglas ist ausgeschlossen.

## MATERIALITÄT

Da die Häuser nicht an einer öffentlichen Straße stehen und somit nicht einsehbar sind, kann hier der Gestaltungsanspruch reduziert werden. In den Sockelbereichen sind widerstandsfähige Steine zu verwenden. Dies kann durch die Verwendung von lokalem Natur- oder Ziegelstein erfolgen. Als lokale Natursteine können z.B. Rüdersdorfer Kalk- bzw. Sandsteine verwendet werden. Die Obergeschosse sollen eine Putzfassade erhalten.

## FARBGEBUNG

Die zu verwendenden Natur- oder Ziegelsteine sollen sich in ihrer Farbigkeit an den für die historische Berliner Bebauung ortstypischen Farben orientieren: gebrochenes weiß, gelb, beige, sand und ocker orientieren. Putzfassaden sollten sich im Farbspektrum der Natur- bzw. Ziegelsteine bewegen.

## DÄCHER

Die Dächer des Hauses B 2.3 sind als Flachdächer herzustellen.

Der Flachdachanteil bietet für Dachbegrünung, Retention gemäß Regenwasserkonzept und Photovoltaik gemäß Solargesetz Berlin Platz.

Fläche Retention	ca. 440 m <sup>2</sup>
Fläche PV	ca. 165 m <sup>2</sup>

## HAUSEINGANG

Die Eingänge des Hauses liegen zum Gartenhof und sollen für eine klare Adressbildung individuell gestaltet werden. Sämtliche Eingänge sind barrierefrei auszubilden.

## IMPRESSUM

### Herausgeberin:

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Württembergische Straße 6  
10707 Berlin

### Inhaltliches Konzept und Bearbeitung:

MÄCKLERARCHITEKTEN

Schaumainkai 101  
60596 Frankfurt am Main

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Abteilung II - Städtebau und Projekte

Referat II A - Innere Stadt  
und Hauptstadtangelegenheiten

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Dirksenstraße 38  
10178 Berlin

### Stand:

März 2025