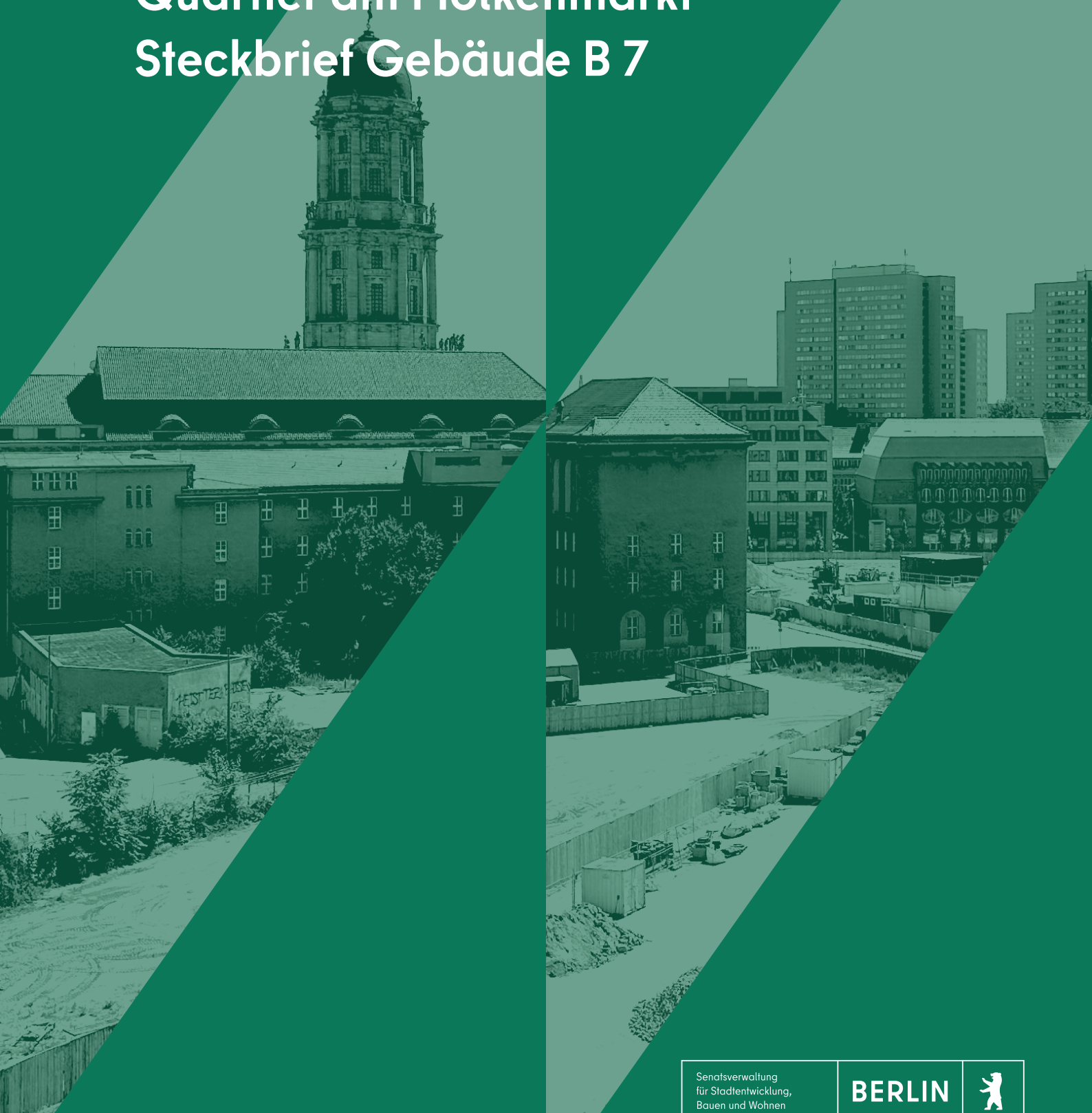


# Bebauungsleitlinien

Quartier am Molkenmarkt  
Steckbrief Gebäude B 7





# Haus B 7 an der Ecke Jüdenstraße/Parochialgasse

## Präambel

### Allgemeine Angaben

- Lage
- Gebäudeart
- Erschließung
  - o Zugang Wohnflächen
  - o Zugang Gewerbeflächen
  - o Zugang Ver- und Entsorgung
- Geschosshöhen

### Gebäudenutzung im Einzelnen

- Untergeschoss
- Erdgeschoss
- 1. Obergeschoss
- 2. - 4. Obergeschoss
- Dachgeschoss

### Weitere Angaben zum Gebäude

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

### Die Ablesbarkeit des Hauses im öffentlichen Raum

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

# 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 mehrheitlich auf Flächen des Landes Berlins befindlichen 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 und B und zu einem späteren Zeitpunkt auch im Block C sowie für die Planungen der einzelnen Gebäude anzuwenden sind.

Die Bebauungsleitlinien formulieren die verschiedenen funktionalen und gestalterischen Anforderungen, die sich aus der Analyse des Ortes und seiner charakteristischen Eigenschaften sowie aus den planerischen Zielen entwickeln, um das neue Quartier in der Berliner Mitte in seine städtebauliche Umgebung einzufügen.

Die Bebauungsleitlinien setzen sich aus dem gemeinsamen Blocksteckbrief für die Blöcke A und B und den Gebäudesteckbriefen für die einzelnen Häuser zusammen. Die Vorgaben aus dem 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 Zugrundelegen einer städtebaulichen Identität und Parzellierung der Gesamtblöcke und der damit einhergehenden Festlegung auf Gebäude ist Ergebnis intensiver Abstimmungen zwischen Behörden und der Bauherrin der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM). Auf dieser Grundlage basiert die Losbildung für die weiterführenden Wettbewerbsverfahren.

Neben den Inhalten des Rahmenplans zur Charta Molkenmarkt stellen die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, 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. Der festgesetzte Bebauungsplan 1-14 wird derzeit im Rahmen des Bebau-

ungsplanverfahrens 1-14-1 geändert, um zusätzliche Flächen für Wohnungsbau, aber auch für Gewerbe- und Kulturflächen zu schaffen. Darüber hinaus sollen im Änderungsverfahren auch weitere wichtige städtebauliche Prinzipien aus den Bebauungsleitlinien umgesetzt werden.

Die fachlichen Inhalte der o.g. Arbeitsgrundlagen 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 B7. Das Gebäude ist Bestandteil des zweiten Realisierungswettbewerbes. Eine Bebauungsstudie zum Haus B7 zeigt exemplarisch die Umsetzbarkeit der Bebauung auf und wird in den nachfolgenden Abbildungen (Abb. 2-11) schematisch dargestellt.

# Allgemeine Angaben

## LAGE

Das Haus B7 ist ein städtebaulich markantes Eckgebäude im Kreuzungsbereich der Judenstraße und der Parochialstraße bzw. Parochialgasse. Gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Haus A5 in Block A flankiert es das Entrée zum kleinen Platz am Beginn der Parochialgasse.

Auch in Hinblick auf den Verlauf des Kulturpfades bzw. der Laufloge ist das Gebäude B7 von hoher Bedeutung. Der Kulturpfad biegt vor dem Gebäude B7 von der Judenstraße zum Großen Jüdenhof und weiter in den Block C ab. Um diese Gelenksituation bestmöglich auszugestalten, muss das Gebäude B7 eine starke Magnetnutzung beherbergen können.

Die Parochialgasse selbst stellt im Quartier Molkenmarkt eine städtebauliche Besonderheit dar, weil die beidseitigen Fassadenfronten auf den Fluchtlinien der ursprünglichen Bebauung liegen und damit eine neuzeitliche Gasse mit einer Breite von 5,00 bis 5,80 Metern bilden.

Zur Judenstraße hin erweitert sich die Parochialgasse auf mehr als die doppelte Breite zu einem kleinen Platz. In Richtung Molkenmarkt ist die Parochialgasse auf die Türme der Nikolaikirche ausgerichtet. Sie schließen den Raum der Gasse nach Westen hin optisch ab.

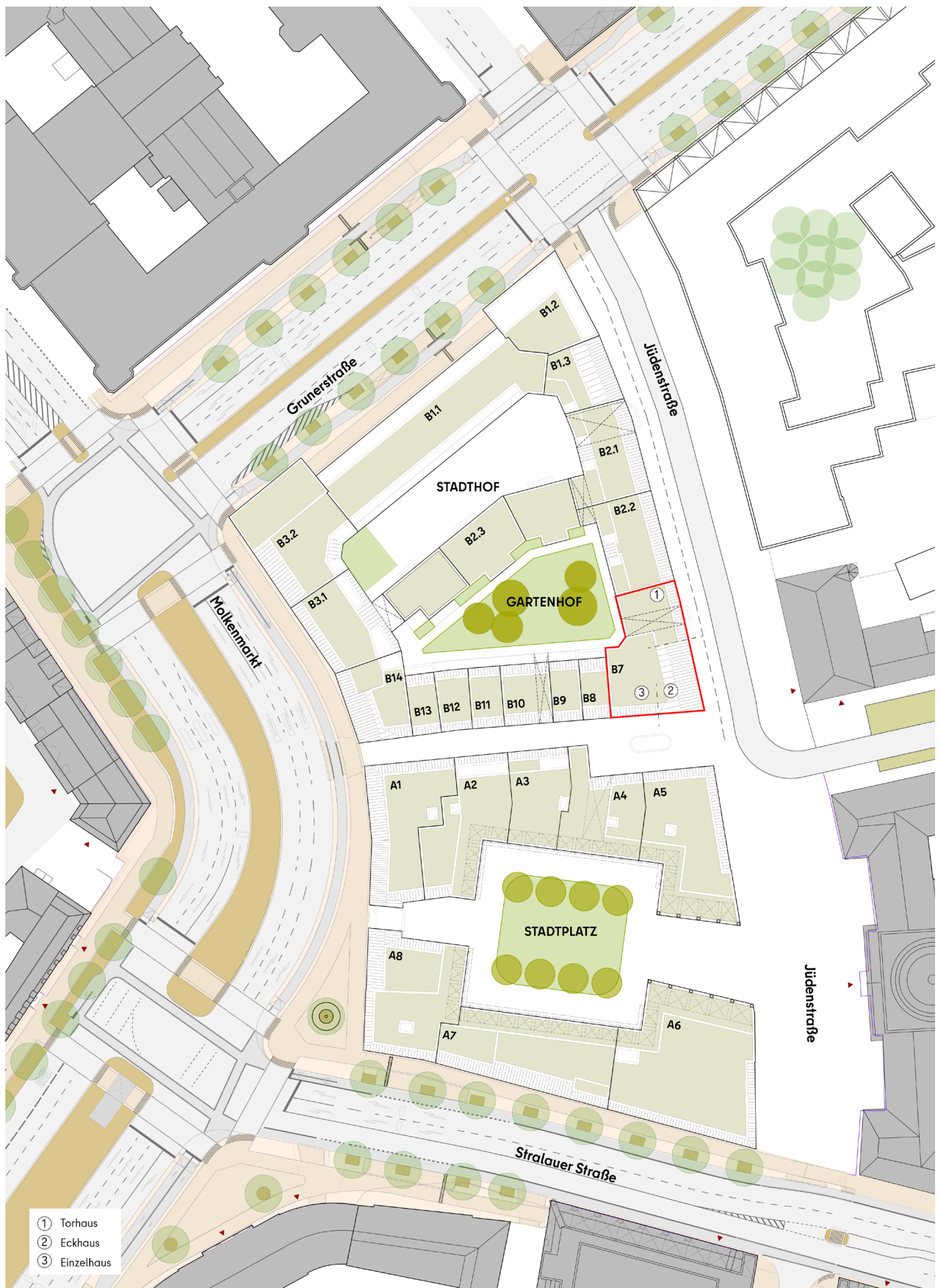


Abb. 1 Dachaufsicht Block A und B mit Lage Haus B 7

## GEBÄUDEART

Das Gebäude B7 ist als Wohn- und Geschäftshaus in drei Hauseinheiten (ein Torhaus, ein Eckhaus und ein Einzelhaus) zu planen. In der nördlichsten Einheit befindet sich der Durchgang zum Gartenhof im Block B, der besonders betont werden soll.

Das Eckhaus dient als Gelenk von der Jüdenstraße in die Parochialgasse, daran schließt dort die dritte Hauseinheit an. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sollen möglichst große zusammenhängende Gewerbeeinheiten untergebracht werden, die in der Vermietung als „Anker“ für den kleinen Platz und die Gelenksituation des Kulturpfades gedacht sind. In den weiteren Obergeschossen sind Wohnungen vorgesehen.

## ERSCHLIESSUNG

Die Adressbildung erfolgt an der Jüdenstraße.

Der Zugang zum Vertikalerschließungskern der drei Hauseinheiten befindet sich in den Bebauungsstudien im Gartenhof, der über den Durchgang von der Jüdenstraße

aus erreicht werden kann. Über diesen Durchgang und den Gartenhof werden sämtliche Wohnhäuser am Gartenhof erschlossen. Alternativ kann der Vertikalerschließungskern auch direkt am Durchgang liegen.

Die Eingänge der ebenerdigen Gewerbeeinheiten erfolgen alle direkt vom kleinen Platz an der Parochialgasse oder von der Jüdenstraße aus. Alle Mietbereiche sind grundsätzlich barrierefrei zu erschließen.

Entwurfsabhängig kann der Treppenraum mit einer Spülluftanlage geplant werden.

### Zugang Wohnflächen

Der Eingang der drei Hauseinheiten liegt im Durchgang des Torhauses zum Gartenhof. Die konkrete Lage des Vertikalerschließungskerns ist entwurfsabhängig. (Abb. 2)

### Zugang Gewerbeflächen

Alle Gewerbeflächen im Erdgeschoss werden über eigene repräsentative Eingänge barrierefrei erschlossen und sollen über eine ausreichende Fassadenfläche zur Warenpräsentation (Schaufenster) verfügen.

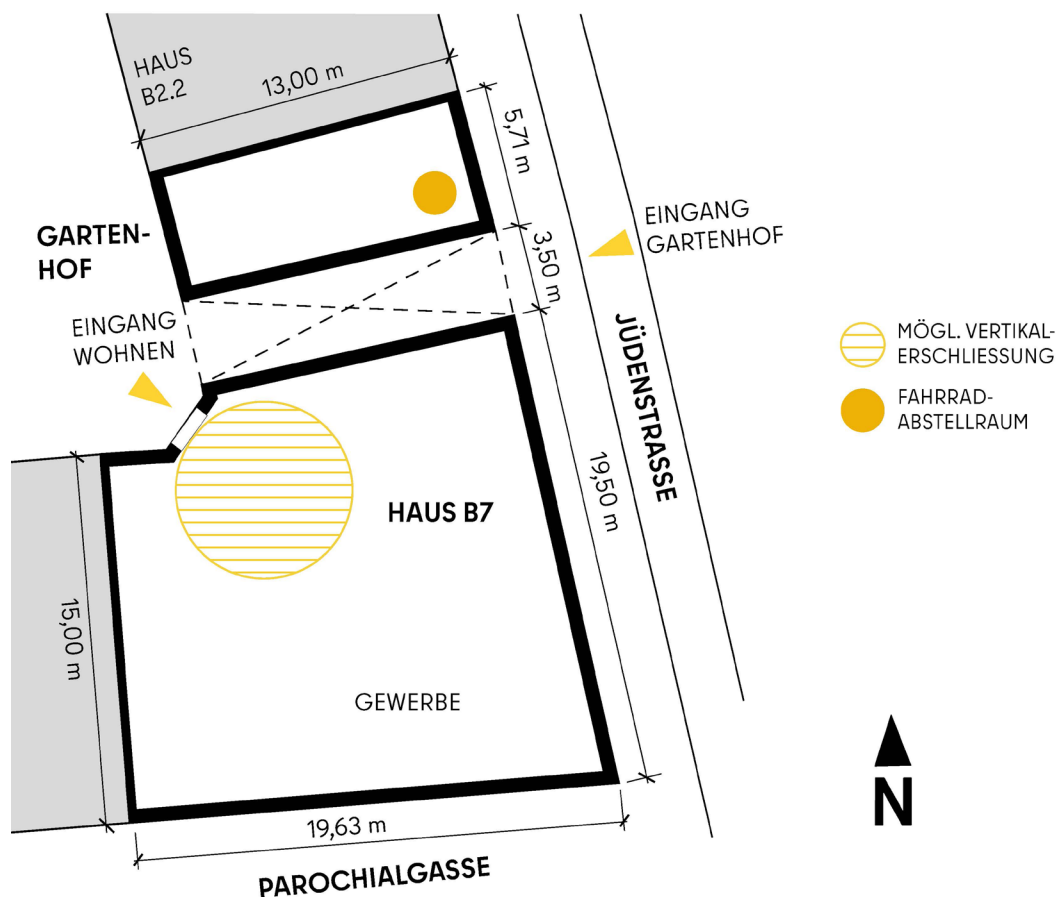


Abb. 2 Schematischer Grundriss Erdgeschoss

# BEBAUUNGSLEITLINIEN QUARTIER AM MOLKENMARKT

## Zugang Ver- und Entsorgung

Für den motorisierten Individualverkehr ist das Parken vor dem Haus ausgeschlossen. Die Anlieferung und die Entsorgung sämtlicher Mietbereiche erfolgt über den Stadthof im Block B. Unter dem Punkt „Funktionsflächen“ finden sich genauere Angaben zur Ver- und Entsorgung.

## GESCHOSSHÖHEN

Das Erdgeschoss soll aus Gründen der Nutzungsflexibilität über eine Geschosshöhe von 5,50 m, das 1. Obergeschoss über eine Geschosshöhe von 5,00 m verfügen. Das den Steckbriefen zu Grunde liegende städtebauliche Konzept mit exemplarischen Schemaschnitten sieht für Wohngeschosse eine Geschosshöhe von 3,20 m vor.

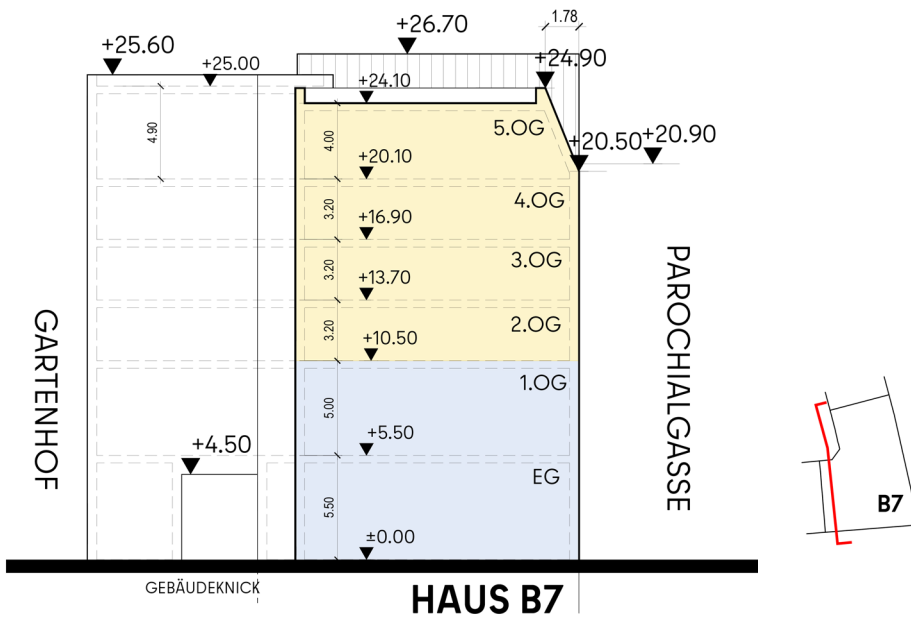


Abb. 3 Schematischer Querschnitt B7

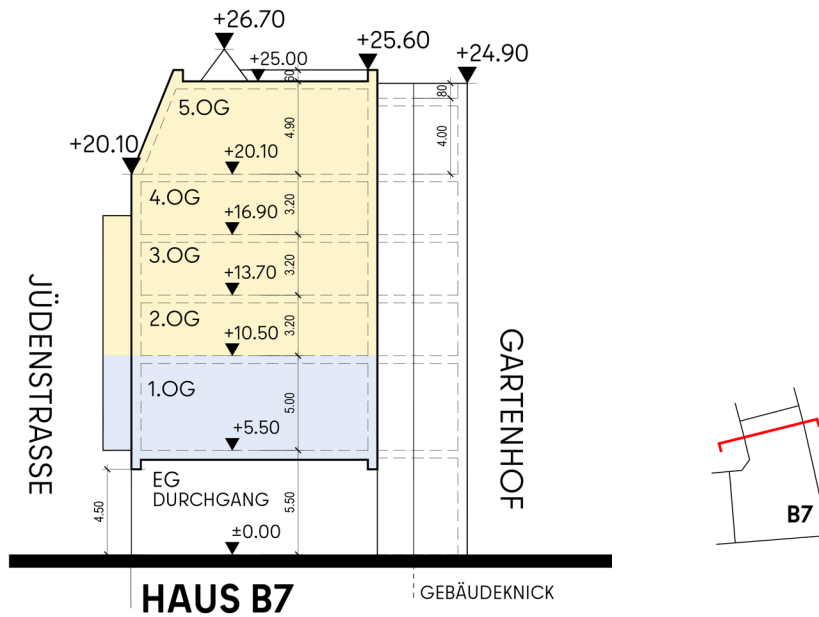


Abb. 4 Schematischer Querschnitt B7-Durchgang

# Gebäudenutzung im Einzelnen

## UNTERGESCHOSS

Im UG befinden sich Keller-, Technik- und Nebenräume. (Abb. 5)

## ERDGESCHOSS

Das Erdgeschoss ist für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Gewerbeflächen sollen barrierefrei erschlossen werden. Ziel sind großzügige zusammenhängende Gewerbeflächen, die bei Bedarf flexibel in kleinere Gewerbeeinheiten geteilt werden können. Jede Einheit soll neben dem Zugang auch über eine ausreichend große Schaufensterfront verfügen. Angestrebt wird eine Breite je Einheit von mind. 7 Metern, bei kleinen Gewerbeeinheiten ist auch eine geringere Breite möglich. Die Gewerbeeinheiten ermöglichen neben Einzelhandel und Dienstleistung auch die Unterbringung einer oder mehrerer Kulturnutzungen.

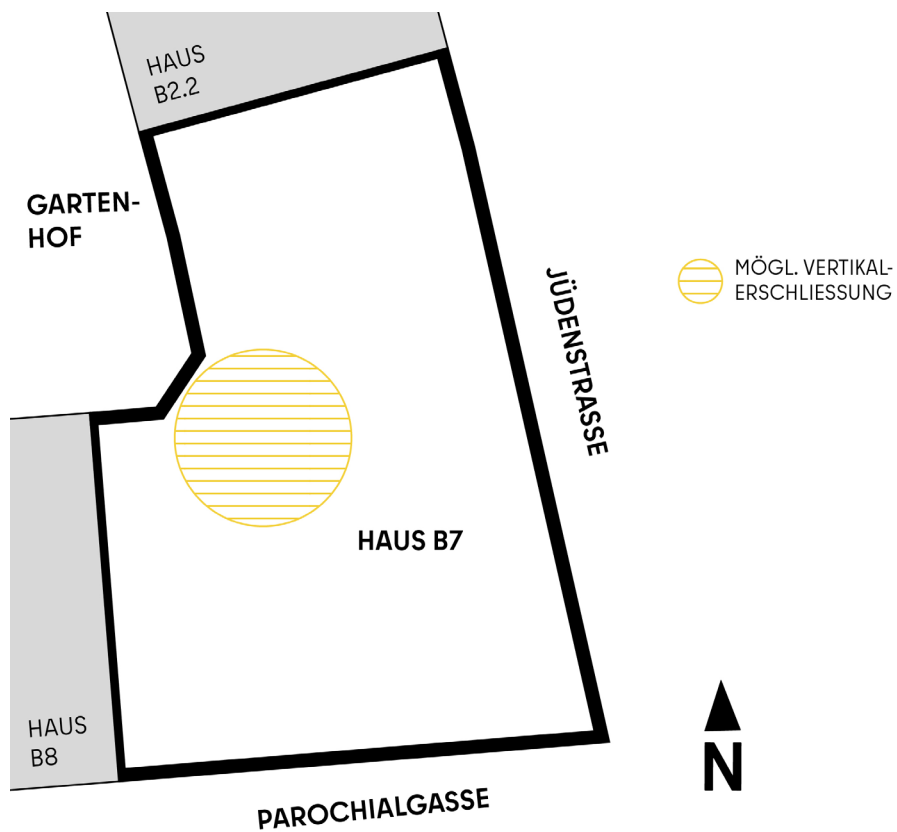


Abb. 5 Schematischer Grundriss Untergeschoss

## BEBAUUNGSLEITLINIEN QUARTIER AM MOLKENMARKT

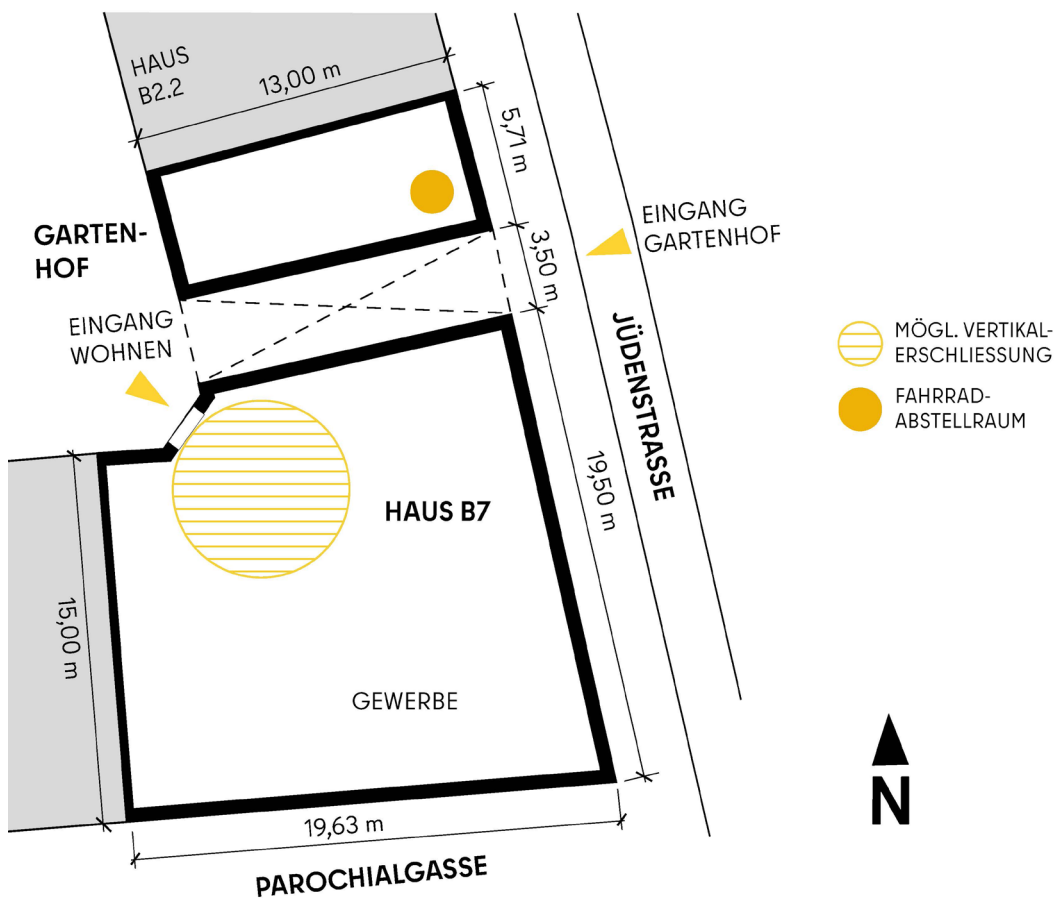


Abb. 6 Schematischer Grundriss Erdgeschoss

### 1. Obergeschoss

Auch im ersten Obergeschoss sollen möglichst großzügige Gewerbeflächen vorgesehen werden. Diese Flächen sollen über separate Vertikalerschließungen von den Gewerbeeinheiten im EG erschlossen werden. Ein alternativer Zugang über die Vertikalerschließung soll möglich sein.

### 2.-4. Obergeschoss

Basierend auf den bisherigen Bebauungsstudien sollen auf diesen drei Geschossen Wohneinheiten entstehen.

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

Gemäß den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind zur Gewährleistung der gesetzlich vorgeschriebenen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Wohnungen Lärmschutzmaßnahmen sowie Vorgaben zur Gestaltung der Fassade zur Sicherung einer ausreichenden Beson-nung bzw. Belichtung einzuhalten.

### Dachgeschoss

Im Dachgeschoss ist ebenfalls eine Wohnnutzung vorzu-sehen.

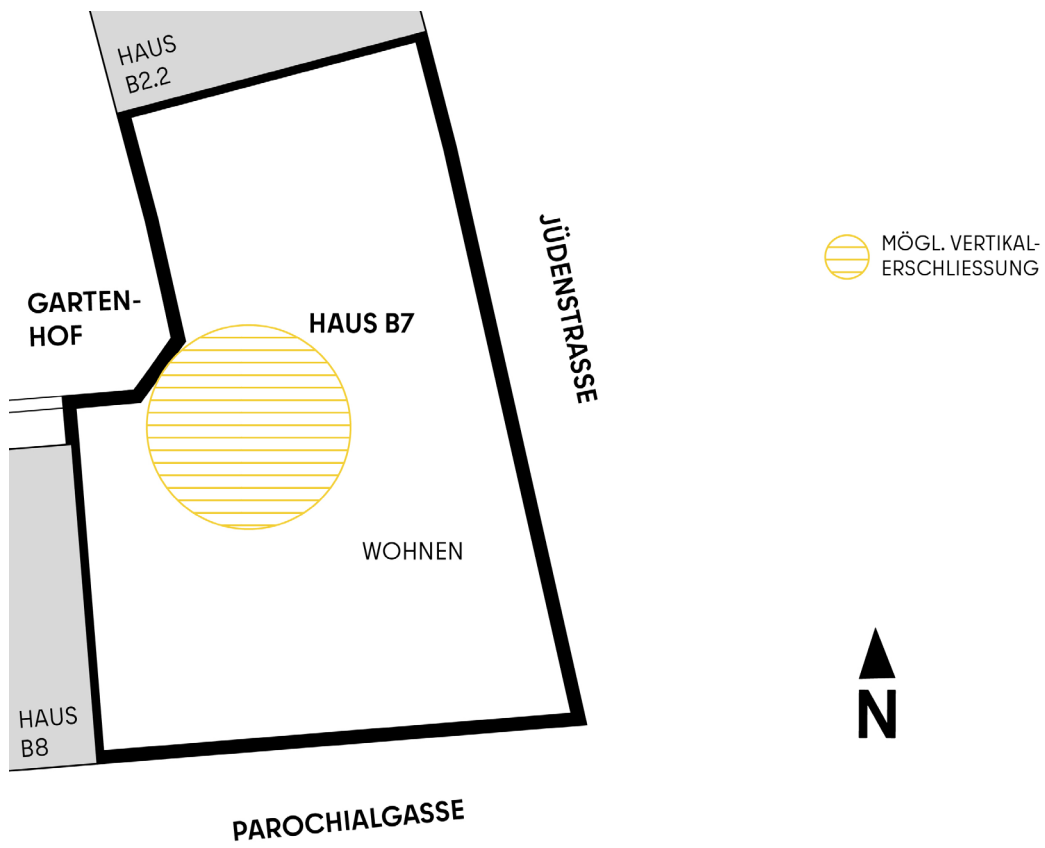


Abb. 7 Schematischer Grundriss Regelgeschoss

# 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. Die Oberkante von Technikflächen und sonstiger Dachaufbauten muss unterhalb der Gebäudeoberkante liegen. Alternativ können Technikflächen innerhalb der Dachhaut oder im Untergeschoss verortet werden.

Regenwasser, welches auf straßenseitigen Dachflächen anfällt, ist an geeigneter Stelle oberirdisch auf die Gartenhofseite zu einem vorgesehenen Retentionsbauwerk zu führen.

## FUNKTIONSFLÄCHEN

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

Die Fahrradabstellanlagen des Hauses B7 befinden sich im Erdgeschoss auf der Gartenhofseite der Häuser B8 - B13. Kurzzeitstellplätze für Fahrräder sind im EG des Hauses B7 im Bereich des Durchgangs vorzusehen. (Abb. 6)

Die Sammelräume für Reststoffe des Hauses B7 befinden sich im UG der die beiden Höfe trennenden Häuser B2.3 und im Haus B2.2.

## BALKONE UND LOGGIEN

Offene Balkone und Loggien können zur Hof- und Straßenseite ausgerichtet werden. Balkone sollen dabei nicht weiter als 1 m vor die Gebäudeaußenwand hervortreten. Im Bereich des Torhauses können sie z.B. in Verbindung mit Erkern die Fassaden gliedern. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist zu beachten.

## DURCHGANG

Der Durchgang in den Gartenhof soll eine Breite von ca. 3,5 m aufweisen.

## 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 öffentlichen Raum

## FASSADENPRINZIPIEN

Dem Bestreben des „Einfachen Bauens“ entsprechend, sind die Fassaden als Fensterfassaden mit einem Öffnungsanteil von ca. 30 % - in der Parochialgasse nach Belichtungsbedarf auch höher - herzustellen. Ausgenommen hiervon sind die Gewerbe- und Geschosse. Prinzipiell ist auf eine ausreichende Belichtung der Wohn- und Gewerbeeinheiten zu achten. Ganzglasfassaden sind aus energetischen Gründen prinzipiell ausgeschlossen.

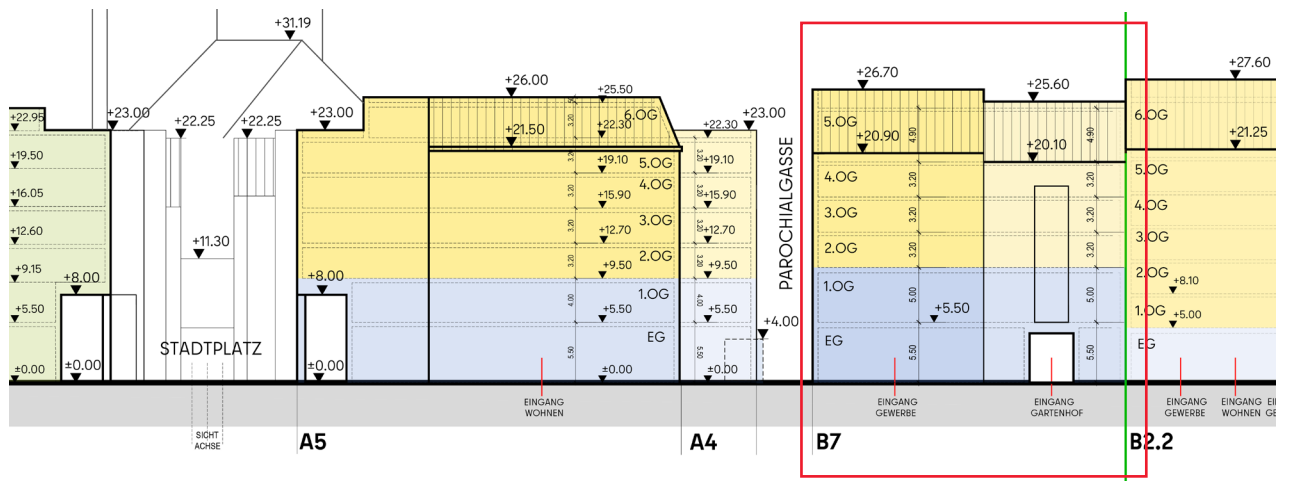
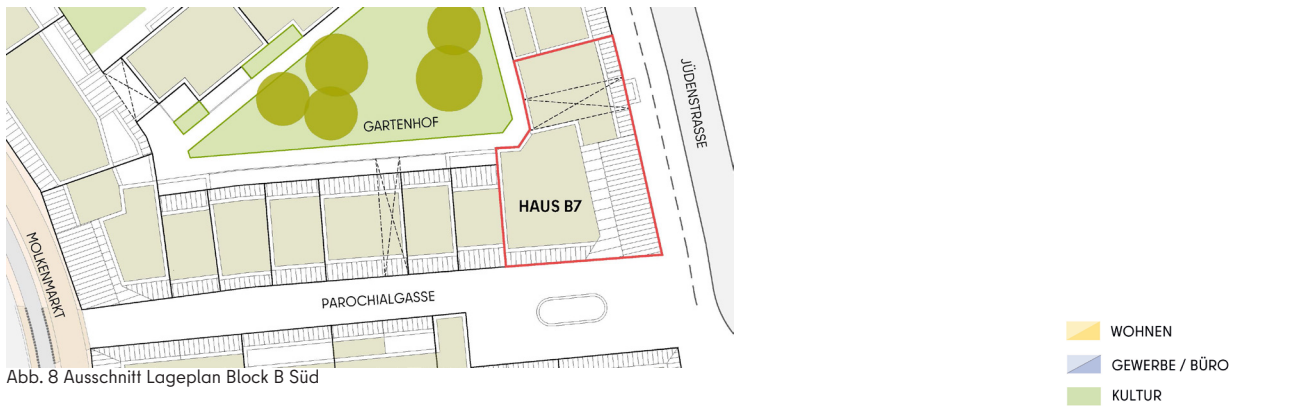
Fassadenbegrünung kann an den hofseitigen Fassaden vorgesehen werden.

## HORIZONTALE GLIEDERUNG

Um die Ablesbarkeit der drei Hauseinheiten in der Judenstraße und in der Parochialgasse gewährleisten zu

können, soll ihre Höhenentwicklung mit unterschiedlichen First-, Trauf- und Brüstungshöhen variieren. Das Eckhaus überragt in seiner Höhe die beiden sich anschließenden Gebäudeeinheiten und soll im städtebaulichen Gesamtgefüge hervorgehoben werden und damit die Entréesituation am kleinen Platz in der Parochialgasse unterstreichen.

Ähnlich der Nutzung soll die Straßenfassade an der Judenstraße und an der Parochialgasse eine Dreigliedrigkeit aus Sockel, Mittelteil und Dach aufweisen und deutlich ablesbare Traufgesimse erhalten. Die Hoffassaden können weniger aufwendig gestaltet werden, dennoch sind sie so auszuführen, dass sie eindeutig den Häusern und ihren Straßenseiten zugeordnet werden können.



## BEBAUUNGSLEITLINIEN QUARTIER AM MOLKENMARKT

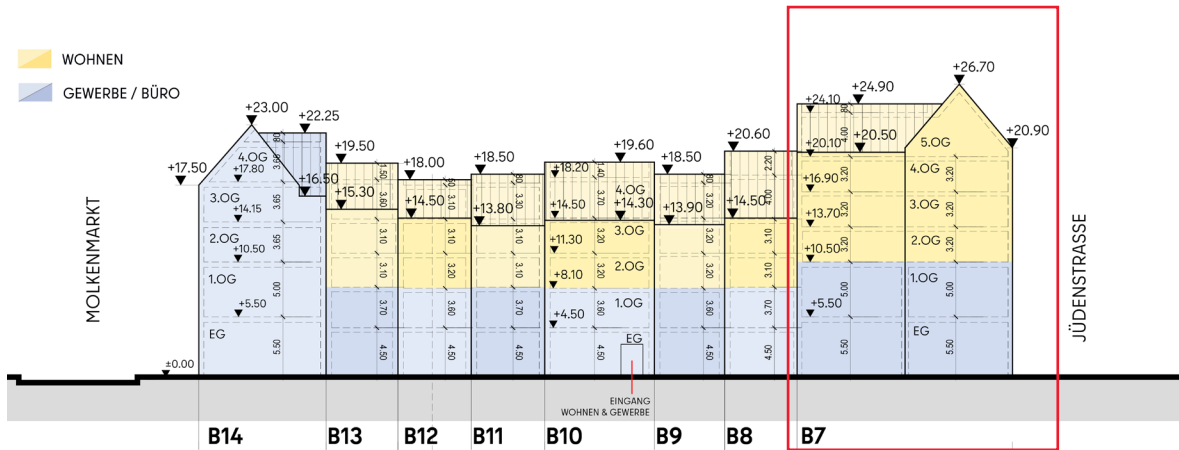


Abb. 10 Schematische Ansicht Parochialgasse Block B

### VERTIKALE GLIEDERUNG

Damit sich die Fassadenproportionen in das Gesamtbild an der Jüdenstraße und in der Parochialgasse einfügen, werden drei Hauseinheiten im öffentlichen Raum abgebildet. Darüber hinaus soll die Hauseinheit mit dem Durchgang betont werden. (Abb. 9, 10) Eine vertikale Betonung des Eckhauses kann vorgesehen werden.

Fensteröffnungen bzw. deren Unterteilungen sind als stehende Formate auszubilden. Spiegelglas ist ausgeschlossen.

### MATERIALITÄT

In den Erdgeschossbereichen sollen die Fassaden des Eckhauses Parochialgasse/Jüdenstraße mit Naturstein verkleidet werden. Dies soll durch die Verwendung von lokalem Naturstein erfolgen. In Sockeln der Häuser sind widerstandsfähige Steine zu verwenden.

Die Obergeschosse sollen Putzfassaden gegebenenfalls mit untergeordneten Elementen aus Naturstein erhalten. Als lokale Natursteine können z.B. Rüdersdorfer Kalk- bzw. Sandsteine verwendet werden.

### FARBGEBUNG

Die Putzfassaden, wie auch die Natursteinfassaden sollen sich in ihrer Farbigkeit an den für die historische Berliner Bebauung ortstypischen Farben orientieren: gebrochenes weiß, gelb, beige, sand- und ocker.

### DÄCHER

Die Dächer des Hauses B7 sind als Satteldach bzw. „Berliner Dach“ mit einem Anteil aus geneigtem Dach (bis max. 68° Neigung) und Flachdach herzustellen. Die geneigten Dächer sind aus rotem Ziegel herzustellen. Der

Flachdachteil bietet Platz für Dachbegrünung, Retention gemäß Regenwasserkonzept und Photovoltaik gemäß Solargesetz Berlin. (Abb. 11)

Die zur Belichtung der Dachgeschosse notwendige Befensterung soll ausschließlich mittels Gauben erfolgen, Dachflächenfenster sind ausgeschlossen. Auf den der Parochialgasse zugewandten Dachflächen muss die Anlage von Gauben geprüft werden.

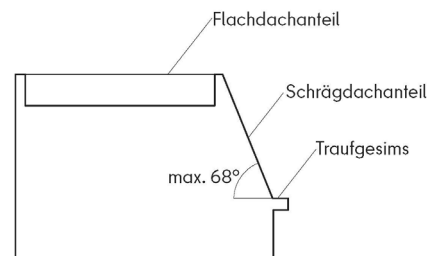


Abb. 11 Schematische Darstellung „Berliner Dach“

### HAUSEINGANG

Der Eingang der drei Hauseinheiten erfolgt vom Gartenhof oder alternativ vom Durchgang aus und soll für eine klare Adressbildung individuell gestaltet werden. Die Eingänge in die Gewerbeeinheiten sollen den individuellen Charakter der Häuser unterstützen.

### WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und nur eine Anlage pro Nutzungseinheit. Werbeanlagen sind nur bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig. Ihre Fläche darf nicht größer als 1,0 m<sup>2</sup> sein. Aussteck-Anlagen dürfen je Seite eine Fläche

von 0,5 m<sup>2</sup> und eine Ausladung von 1 m nicht überschreiten. Werbeschilder sind nur in Form von (hinterleuchteten) Einzelbuchstaben in schwarz, weiß, Bronze oder einem der Fassade farblich angepassten Farbton auszuführen. Für beleuchtete Werbungen ist nur blendfreies, warmweißes Licht zulässig. Bei Bedarf sind Unterkonstruktionen zulässig.

Werbeanlagen auf Dächern sowie wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen sind unzulässig.

Im Übrigen gelten hierzu die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 1-14.

## **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:**

Oktober 2025