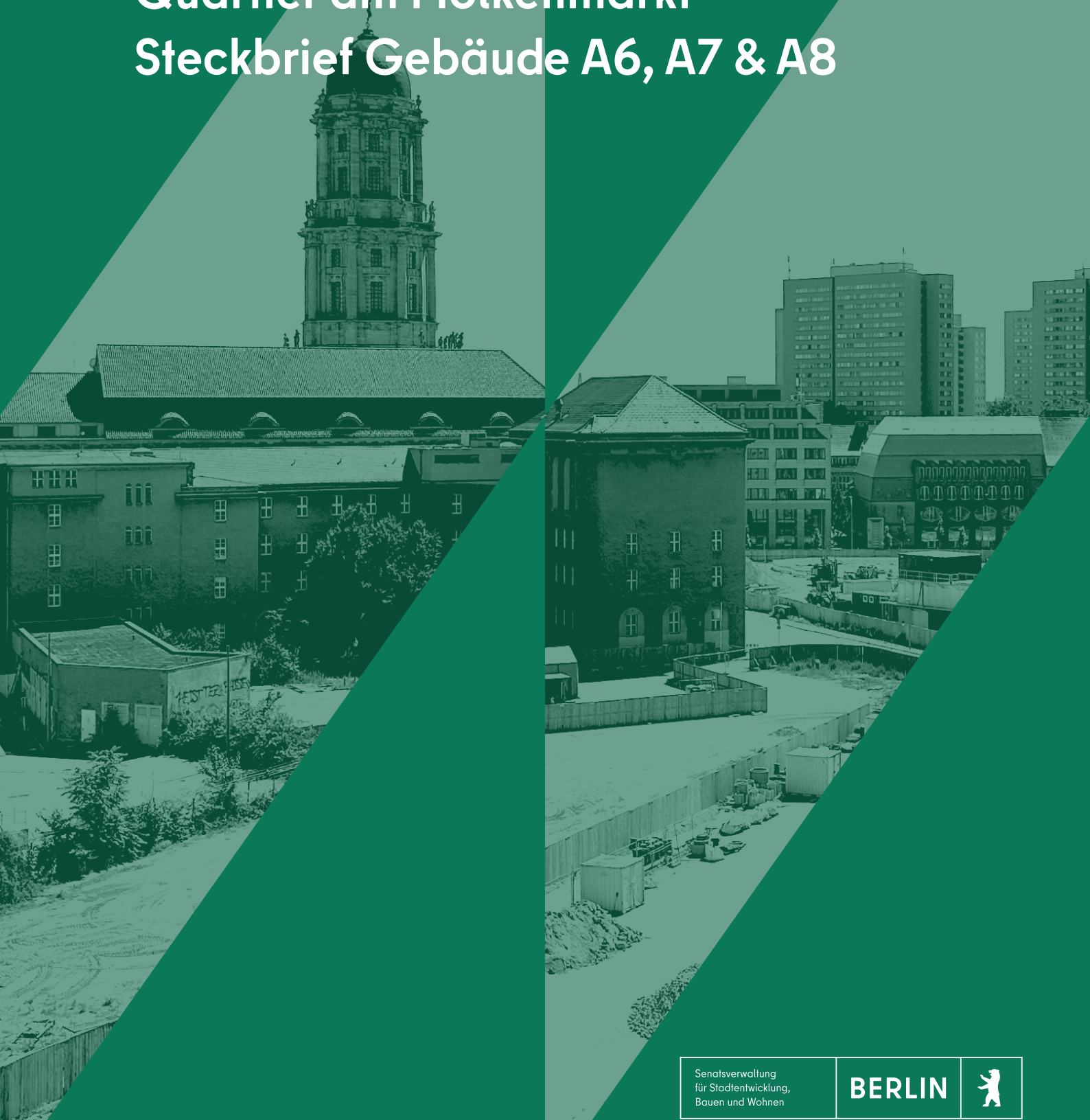


Bebauungsleitlinien

Quartier am Molkenmarkt

Steckbrief Gebäude A6, A7 & A8



Haus A6, A7 & A8 an der Stralauer Straße

Präambel

Allgemeine Angaben

- Lage
- Gebäudeart
- Erschließung
 - o Zugang Kulturflächen
 - o Zugang archäologisches Fenster
 - o Zugang Gewerbeflächen
 - o Zugang Ver- und Entsorgung
- Geschosshöhen

Gebäudenutzung im Einzelnen

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

Weitere Angaben zum Gebäude

- Dachflächen
- Funktionsflächen
- Barrierefreiheit
- Einfach Bauen

Die Ablesbarkeit des Hauses im öffentlichen Raum

- Fassadenprinzipien
- Horizontale Gliederung
- Vertikale Gliederung
- Platzfassade
- Platzfassade der Fuge zur Judenstrasse
- 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 Be-

bauungsplanverfahrens 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 die Gebäude A6, A7 und A8. Die Gebäude sind Bestandteil des zweiten Realisierungswettbewerbes. Eine Bebauungsstudie zu den Häusern zeigt exemplarisch die Umsetzbarkeit der Bebauung auf und wird in den nachfolgenden Abbildungen schematisch dargestellt. (Abb. 2-19)

Allgemeine Angaben

Gemäß den Inhalten des Rahmenplans zur Charta Molkenmarkt sollen insgesamt 18.500 m² neue Kulturflächen im Quartier am Molkenmarkt in den Blöcken A, B und C entstehen. Dies sind Flächen für die Kulturproduktion (z.B. Ateliers) aber auch für die Kulturpräsentation. Während sich die Ateliers in den drei Blöcken verteilen können, soll mit einem großen Kulturbaustein, bestehend aus einem Ausstellungs- und einem Bühnengebäude, in Block A ein besonderer Anziehungspunkt im Quartier geschaffen und gleichzeitig ein Beitrag für die Schaffung von Kulturflächen in der Berliner Mitte geleistet werden.

LAGE

Die Häuser A6, A7 und A8 bilden den südlichen Abschluss des im Zentrum von Block A gelegenen Stadtplatzes.

Ihnen kommt in der Bebauung des Molkenmarktquartiers eine besondere Bedeutung zu, da sie die gesamte südliche Hälfte des Stadtplatzes einnehmen, gleichzeitig baulich aber auf die deutlich differenzierte Parzellierung der ihr gegenüberliegenden Wohnbebauung reagieren müssen, um dem Platz im alten Zentrum Berlins am Molkenmarkt eine angemessene einheitliche Gestalt geben zu können.

Auf der Grundlage des Bebauungsplans ist der Stadtplatz in ost-westlicher Richtung auf das Alte Stadthaus und die Türme der Nikolaikirche ausgerichtet. Um diese Ausrichtung stadträumlich zu umfassen, stellen die östliche Fassade des Bühnengebäudes (A6) an der Judenstraße und die westliche Fassade des Ausstellungsgebäudes (A8) am Molkenmarkt den Rahmen für die Gebäudefugen dar. Die Fuge im Westen wird durch ein kleines Brückenbauwerk (Haus A8 zugehörig) im ersten Obergeschoss optisch verengt. Die Fuge zum Alten Stadthaus gestaltet sich hingegen breiter. Hier soll die repräsentative Fassade des Stadthauses besonders hervorgehoben werden, dazu weicht die südliche Gebäudekante (Haus A6) zurück, um den Blick auf das Portal freizugeben.

Darüber hinaus erhält der Stadtplatz eine umlaufende Arkade/Kolonnade, die alle Häuser am Platz im Erdgeschoss und dem darüber liegenden ersten Obergeschoss zu einer gestalterischen Einheit entwickeln wird. Insbesondere das Gebäude A8 weist eine sehr hohe Visibilität auf und fungiert insofern als Blickfang am Molkenmarkt und dem Mühlendamm.

FUNKTIONALE BEDEUTUNG

Die Gebäude A6, A7 und A8 beherbergen die Kulturflächen, konkret zwei Bühnenräume und zwei Ausstellungsflächen.

Ziel der Verortung der Kulturnutzungen in einem gemeinsamen Gebäude ist es, so viele Synergien wie möglich zu generieren. Neben baulichen Synergien durch die gemeinsame Nutzung einiger Flächen (Foyer inklusive der entsprechenden Nebenflächen, Verwaltungstrakt, Servicefunktionen wie Werkstätten und dergleichen) soll auch der Austausch zwischen den beiden Ausstellungs- bzw. den beiden Bühnenflächen untereinander sowie zwischen den unterschiedlichen Kunstgenres gefördert werden. Auch die zusätzlichen Gewerbeflächen (z.B. Gastronomie) lassen Synergien mit diesen Nutzungen zu.



Abb. 1 Dachaufsicht Block A und B mit Lage Häuser A6, A7 & A8

GEBÄUDEART

Die Häuser A6, A7 und A8 bilden eine funktionale Einheit als „Kulturbaustein“, bestehend aus dem Bühnengebäude (A6), dem Ausstellungsgebäude (A8) und dem mittig angeordneten Haus A7 mit Verwaltungs- sowie Nebenflächen. Die Lage der Grenze zwischen den Häusern A6, A7 und A8 ist entwurfsabhängig.

Als Besonderheit für die Planung der drei Gebäudeeinheiten sind die archäologischen Funde angemessen in die Gebäudekubatur und Nutzung zu integrieren. Dies betrifft die ehemalige Zorn'sche Apotheke im Bereich des Hauses A8 sowie den Druckereikeller aus dem 19. Jahrhundert und den Graben aus dem 12. Jahrhundert im Bereich des Hauses A6 bzw. unterhalb des unmittelbar angrenzenden Freiraums. Die archäologischen Funde befinden sich jeweils im Untergeschoss der Gebäude und sollen der Öffentlichkeit als archäologische Fenster zugänglich gemacht werden.

Im Erdgeschoss des zentralen Gebäudes A7 soll ein gemeinsames Foyer mit einer öffentlichen Gebäudequerung untergebracht werden. In den Erdgeschossen aller drei Gebäudeeinheiten sind weitere öffentlichkeitswirksame Nutzungen wie beispielsweise ein Café, eine Gewerbeeinheit oder von außen einsehbare Probebühnen geplant.

In den Obergeschossen sind im Haus A6 zwei Bühnen, im Haus A8 Ausstellungsräume, sowie im mittleren Haus A7 Verwaltungsbüros und Werkstätten verortet.

ERSCHLIESSUNG

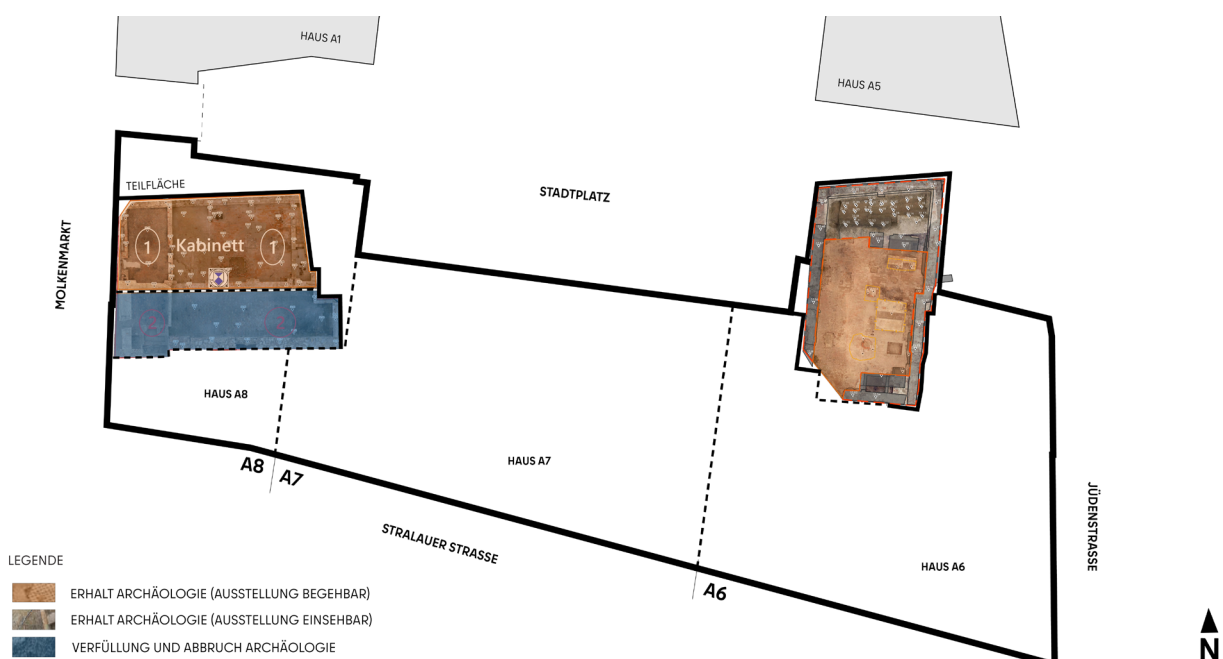
Die Adressbildung der Gebäude erfolgt sowohl vom öffentlich zugänglichen Stadtplatz als auch von den umliegenden öffentlichen Straßen aus. Der Hauptzugang zu den Hauseinheiten liegt dabei im mittleren Haus A7. Ein durchgestecktes Foyer ermöglicht es, die Häuser sowohl von der Stralauer Straße wie auch vom Stadtplatz aus betreten zu können.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Hauses A8 am Durchgang zwischen Stadtplatz und Molkenmarkt wird vom Molkenmarkt erschlossen, weitere Zugänge vom Platz oder vom Durchgang aus sind möglich, insbesondere bei einer kleinteiligeren Aufteilung der Gewerbeflächen. Die Gewerbeeinheit im Haus A6 in der Fuge zum Alten Stadthaus erreicht man vom Stadtplatz aus, Zugänge von der Fuge oder von der Jüdenstraße aus sind möglich, insbesondere bei einer kleinteiligeren Aufteilung der Gewerbefläche. Zu den Verwaltungs- und Werkstättenräumen für die Angestellten der Häuser gelangt man über die Stralauer Straße.

Alle Bereiche sind grundsätzlich barrierefrei zu erschließen.

Entwurfsabhängig können die Treppenträume mit einer Spülluftanlage geplant werden.

In den Bebauungsstudien sind sowohl zwei bauliche Rettungswege, die auch zur Erschließung der internen Nutzungen in den Obergeschossen dienen, als auch zwei repräsentative Treppenhäuser für den öffentlichen Publikumsverkehr angedacht. Entwurfsabhängig kann die Anzahl an Vertikalerschließungen variieren.



Zugang Kulturflächen

Das repräsentative Foyer im zentral gelegenen Haus A7 dient als Hauptzugang für die Kulturgäste und verbindet gleichzeitig die beiden Häuser A6 und A8 miteinander. Von hier aus werden in den Bebauungsstudien die beiden Kulturbereiche (Ausstellung und Bühnen) über zwei getrennte Wegführungen mit jeweils einem eigenen Treppenhaus erschlossen.

Die in den Bebauungsstudien dargestellten beiden internen Treppenhäuser dienen als zweiter baulicher Rettungsweg und der Erschließung der Verwaltungsbüros, Werkstätten und sonstiger interner Bereiche und kann durch repräsentative Treppen ergänzt werden.

Die konkrete Lage der Vertikalerschließungskerne ist entwurfsabhängig, muss aber die Lage der archäologischen Ausgrabungen berücksichtigen und darf diese nicht beschädigen oder beeinträchtigen. (Abb. 2)

Durch das Foyer des Hauses A7 verläuft eine dauerhaft öffentlich-rechtlich gesicherte Durchwegung in einer Mindestbreite von mind. 6 Metern als Verbindung der Straßauer Straße mit dem Stadtplatz. Lage und Führung sind entwurfsabhängig.

Die Eingänge für die Öffentlichkeit und die Angestellten sind zu trennen.

Zugang archäologisches Fenster

Unterhalb des Kulturbausteins befinden sich drei archäologische Funde. Diese sind in die Bebauung und Nutzung

des Gebäudes zu integrieren. Hierzu zählt auch die angemessene Präsentation der Funde in archäologischen Fenstern, die der Bedeutung der Funde im Zusammenhang mit der Darstellung der historischen Entwicklung der Stadt Berlin gerecht werden.

Das archäologische Fenster der Zorn'schen Apotheke soll über das in Haus A8 gelegene Treppenhaus aus erschlossen werden. Ein Aufzug ermöglicht die barrierefreie Erschließung. Die Zugänglichkeit der Fundstätte wird temporär und in Abstimmung möglich sein.

Das gemeinsame archäologische Fenster des Druckereikellers und des mittelalterlichen Grabens werden über ein separates Treppenhaus in Haus A6 erschlossen. Die barrierefreie Zugänglichkeit erfolgt im Bedarfsfall über den Lastenaufzug. Der mittelalterliche Graben liegt unter dem östlichen Zugang zum Stadtplatz und soll von der Fundstätte des Druckereikellers aus erschlossen werden. Die darüber liegende Decke ist mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen sowie mit Notfall- und Rettungsfahrzeugen zu befahren.

Die erhaltenen Räume der drei Funde befinden sich im Untergeschoss. Es muss eine lichte Mindesthöhe von 2 m erreicht werden, so dass ein temporärer Aufenthalt möglich ist. Die darüber liegenden Erdgeschossdecken dürfen nicht angehoben werden, um einen ebenerdigen und barrierefreien Zugang zu den Erdgeschossbereichen des Hauses A6 zu ermöglichen. Die Zugänglichkeit der Funde in den archäologischen Fenstern für etwaige Wartungs- und Revisionsarbeiten muss ebenfalls gewährleistet werden.

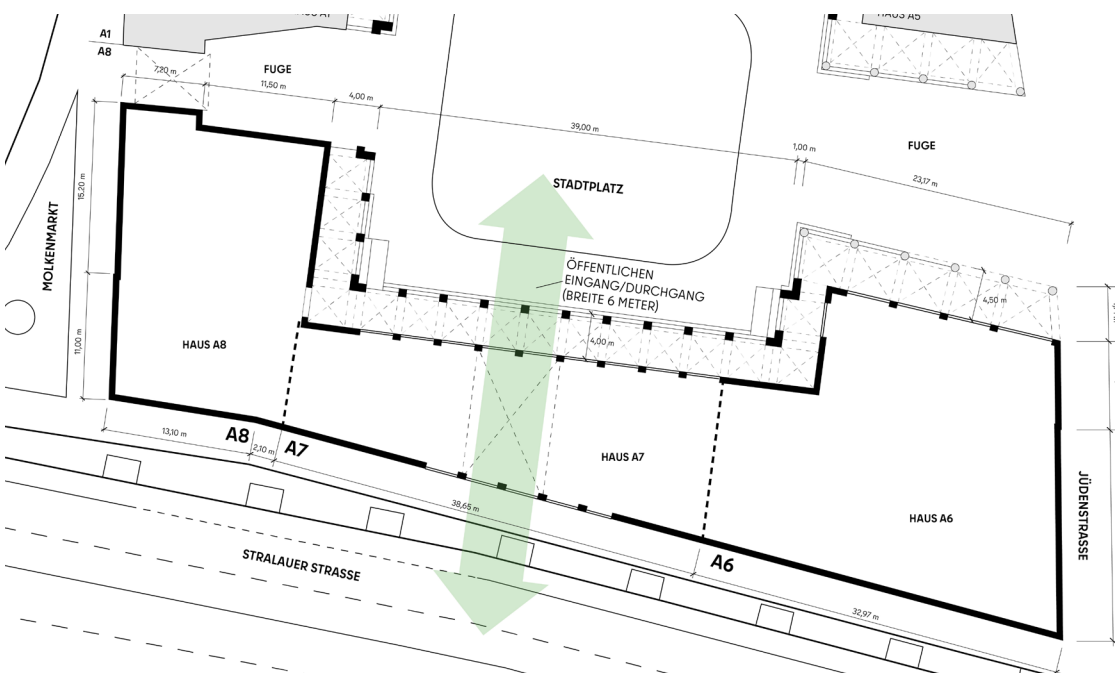


Abb. 3 Schematischer Grundriss Erdgeschoss

Sämtliche Bodenfunde dürfen nicht beschädigt werden. Alle baulichen Eingriffe sind auf ein Minimum zu reduzieren. Lediglich statisch notwendige Eingriffe, wie die Platzierung von Stützen und lastabtragender Wände sind zugelassen, wenn diese zwischen den bestehenden Mauern und Pfeilern der Fundstätte verortet werden. (Abb. 9)

Zugang Gewerbeflächen

Alle Gewerbe- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss werden über eigene repräsentative Eingänge ebenerdig und barrierefrei erschlossen und sollen über eine ausreichende Fassadenfläche (Schaufenster) verfügen.

Zugang Ver- und Entsorgung

Die Anlieferung aller Mietbereiche erfolgt zeitlich begrenzt über den Stadtplatz, die Entsorgung erfolgt ausschließlich über den Stadtplatz. Hierfür ist eine Zufahrtmöglichkeit über den verkehrsberuhigten Bereich in der Jüdenstraße erforderlich.

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 verfügen. Das den Steckbriefen zu Grunde liegende städtebauliche Konzept mit exemplarischen Schemaschnitten sieht für Bürogeschosse eine Geschosshöhe von 3,45 m, für Ausstellungsgeschosse von 5,275 m (1,5 Bürogeschosse) und für Bühnengeschosse von 6,90 m (2 Bürogeschosse) vor.

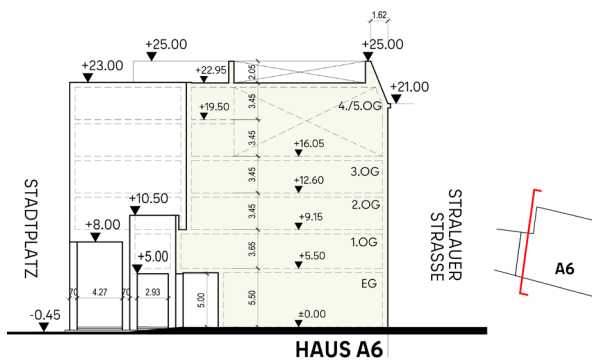


Abb. 4 Schematischer Querschnitt 1 Haus A6

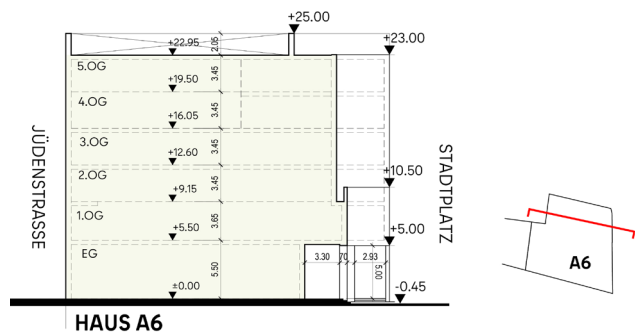


Abb. 5 Schematischer Querschnitt 2 Haus A6

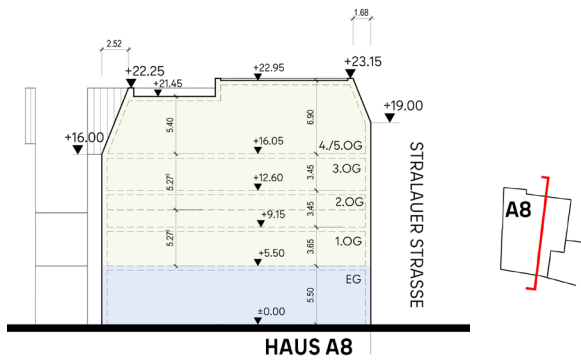


Abb. 6 Schematischer Querschnitt 1 Haus A8

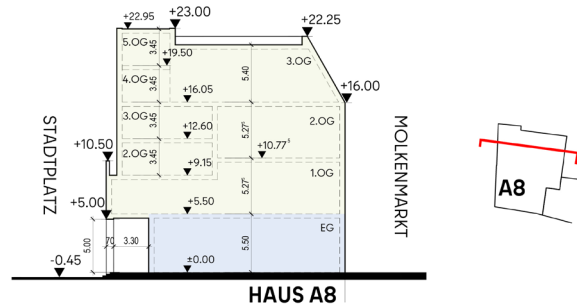


Abb. 7 Schematischer Querschnitt 2 Haus A8

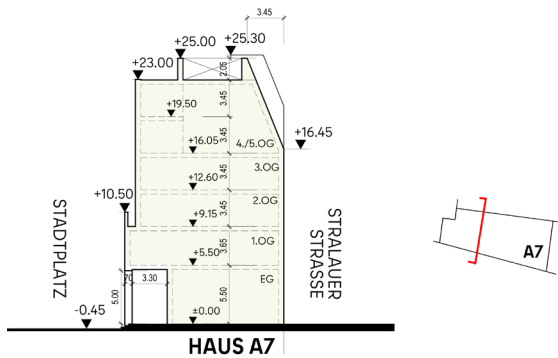


Abb. 8 Schematischer Querschnitt Haus A7

Gebäudenutzung im Einzelnen

UNTERGESCHOSS

Im Untergeschoss des Hauses A8 befindet sich das archäologische Fenster der Zorn'schen Apotheke, im Haus A6 das eines Druckereikellers und eines mittelalterlichen Grabens (außerhalb des Gebäudes unterhalb der nördlich angrenzenden Platzfläche). Der Bereich der Zorn'schen Apotheke südlich des zu erhaltenen Bereichs kann entweder verfüllt oder abgebrochen werden. Der genaue Umgang mit diesem Bereich muss mit der Denkmalbehörde abgestimmt werden. (Abb. 7)

Die drei Funde sollen in ihrer Dimension jeweils räumlich erfahrbar werden. Eine entsprechende lichte Mindesthöhe von 2 m unterhalb der Decke ist vorzusehen. Der Druckereikeller kann evtl. als weiterer dauerhaft nutzbarer Raum für die darüber liegende Nutzung im EG genutzt werden. Dieser wäre sodann als Warmbereich auszuführen, eine mechanische Lüftung wäre vorzusehen. Der Bereich des mittelalterlichen Grabens kann in Abhängigkeit des Konzepts für den Druckereibereich als Kalt- oder Warmbereich ausgeführt werden.

Die Fundstätte der Zorn'schen Apotheke ist als Kaltbereich vorgesehen und soll entweder über eine natürliche oder eine mechanische Lüftung belüftet werden.

Sämtliche Konstruktionen, die für das darüber liegende Bauwerk benötigt werden und im Fundbereich der Ausgrabungen liegen, müssen mit der Denkmalpflege abgestimmt werden.

Die restlichen Flächen des UG (in Abb. 9) können für Neben-, Technik-, Lagerräume usw. genutzt werden.

Die Flächen für Fahrradabstellplätze sowie für die Reststoffsammlung der Häuser A6 bis A8 befinden sich ebenfalls im UG. Sie sind teilweise in einem Bereich des UGs untergebracht, der sich unterhalb der Stadtplatzfläche befindet. Beides kann über den Lastenaufzug ins EG transportiert werden.

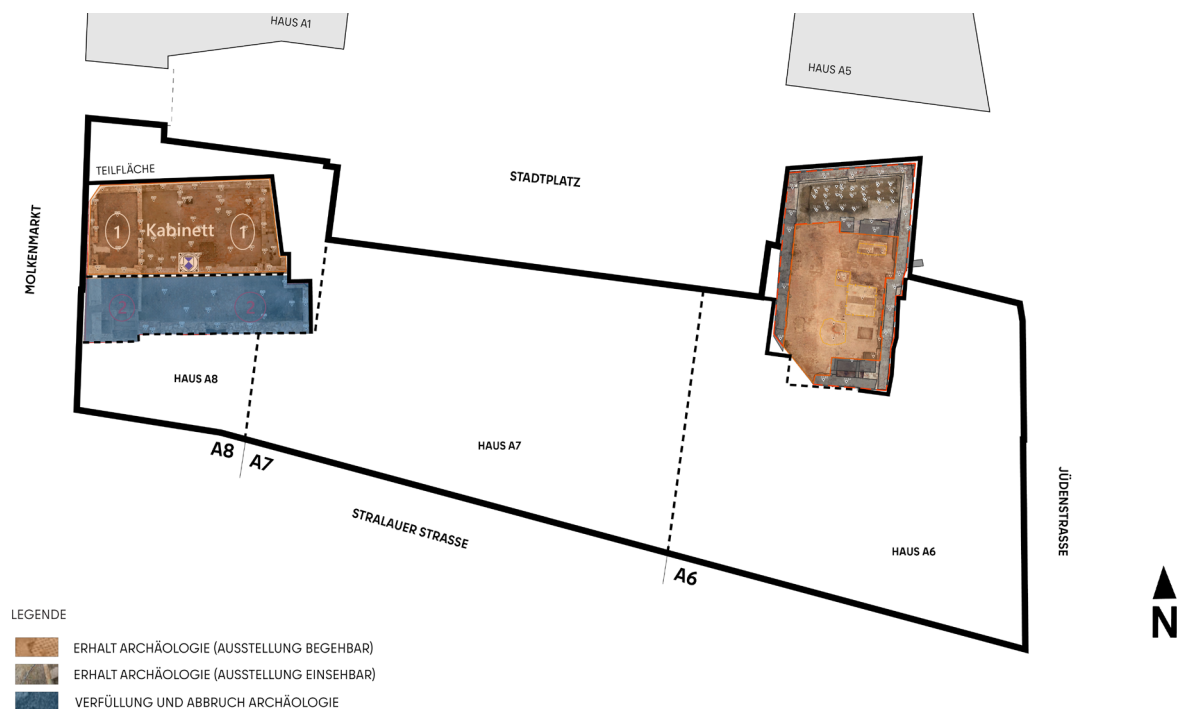


Abb. 9 Schematischer Grundriss Untergeschoss

ERDGESCHOSS

Angestrebt wird eine Aufteilung in ein zentral gelegenes Foyer im Haus A7 mit separaten Zugängen zu den Bühnen im Haus A6 und zu den Ausstellungsflächen im Haus A8. Die Flächen sollen insgesamt barrierefrei erschlossen werden.

Das Erdgeschoss wird insgesamt vielfältig genutzt. Neben einem im mittleren Haus A7 gelegenen durchgesteckten Foyer, das vom Stadtplatz wie von der Stralauer Straße betreten werden kann und einigen weiteren Bereichen für die Gebäude sind jeweils große Gewerbeflächen im Haus A8 und im Haus A6 unterzubringen.

Die beiden Gewerbeeinheiten sollen dabei im nördlichen Bereich an der Platzfuge angeordnet werden und über umfangreiche Schaufensterfronten verfügen. Denkbar ist auch eine Verzahnung der jeweiligen Gewerbeeinheiten mit dem Kulturbetrieb.

Die sonstigen Erdgeschossbereiche mit einer hohen Visibilität (insb. an der Ecke Stralauer Straße / Molkenmarkt und Stralauer Straße / Judenstraße) sollen mit attraktiven Nutzungen belegt und so ausgestaltet werden, dass diese Bereiche als Blickfang fungieren können. Denkbar sind beispielsweise von außen einsehbare Probestüben oder besondere Ausstellungsbereiche mit markanten Exponaten als Blickfang.

Das gemeinsame archäologische Fenster des Druckereikellers und des mittelalterlichen Grabens im UG des Hauses A6 wird über eine separate Treppe im Erdgeschoss des Hauses A6 erschlossen.

In allen Dunkelzonen des EG der drei Hauseinheiten können Kurzzeitstellplätze für Fahrräder vorgesehen werden.

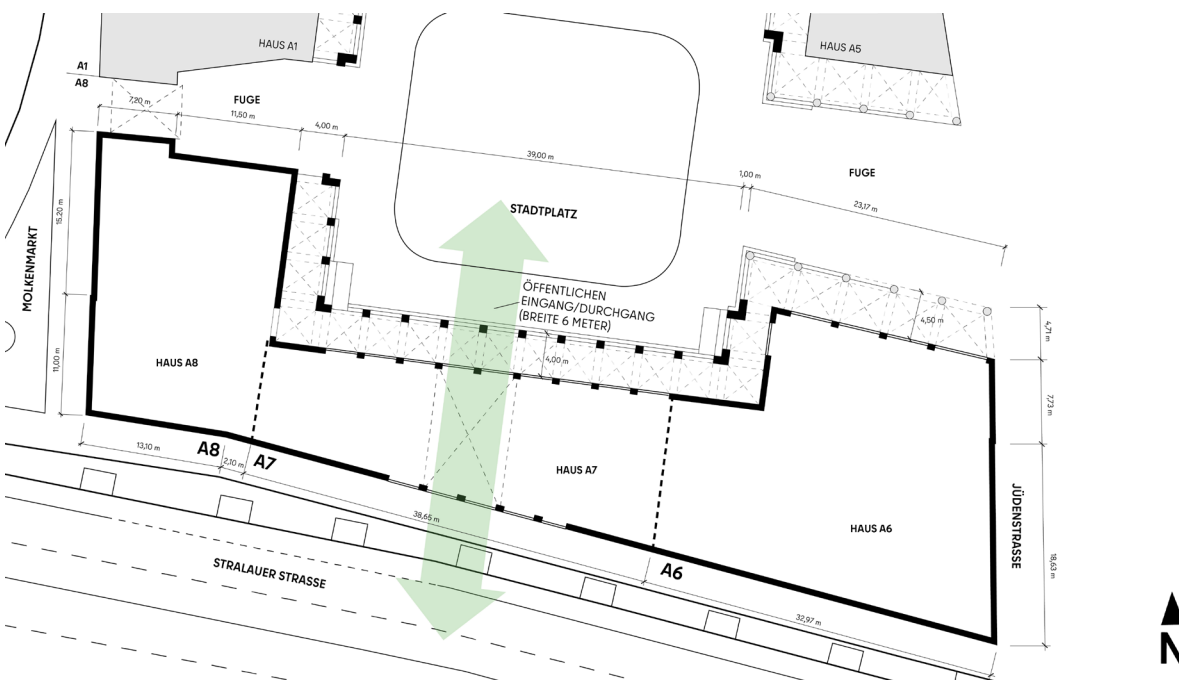


Abb. 10 Schematischer Grundriss Erdgeschoss

1. - 4. OBERGESCHOSS

Das Bühnengebäude A6 verfügt über zwei Bühnen mit doppelter Geschosshöhe sowie den angrenzenden funktional notwendigen Nebenräumen (Garderoben, Technikräume etc.). Auch der Veranstaltungsbereich für Theatervermittlung ist dort untergebracht. Die beiden Bühnen sollen jeweils einen eigenständigen Charakter erhalten und für unterschiedliche Genres konzipiert sein, um sich jeweils als eigenständiger Kulturstandort im Berliner Kulturgefüge präsentieren zu können.

Im mittig gelegenen Haus A7 befinden sich über mehrere Geschosse verteilt die Verwaltungsräume sowie die Werkstätten für die beiden benachbarten Häuser A6 und A8. Im 4. Obergeschoss kann sich ein weiteres gemeinsam genutztes Foyer mit Zugang zur zweiten Bühne im Haus A6 und zu Ausstellungsflächen im Haus A8 befinden. Von diesem Foyer ist ein Austritt auf eine Dachterrasse, eine Loggia oder dergleichen wünschenswert.

Im Ausstellungsgebäude A8 wechseln sich unterschiedliche Ausstellungsflächen mit großzügigen 1,5 geschossigen Bereichen mit kleineren, intimeren Kabinetten über ein Geschoss ab. Die Bereiche sind intern über Treppen miteinander verbunden. Auch der Veranstaltungsbereich für Kunstvermittlung kann dort untergebracht sein. Im 1.OG des Ausstellungsgebäudes befindet sich ein der Lage nach einzigartiger Raum im Projektgebiet, der in einem Brückenbauwerk über die Fuge zum Haus A1 gespannt ist. Die Dachfläche im 2.OG kann als Dachterrasse genutzt werden.

DACHGESCHOSS

In den Dachgeschossen sind ebenfalls Funktionen der jeweiligen Häuser vorgesehen.

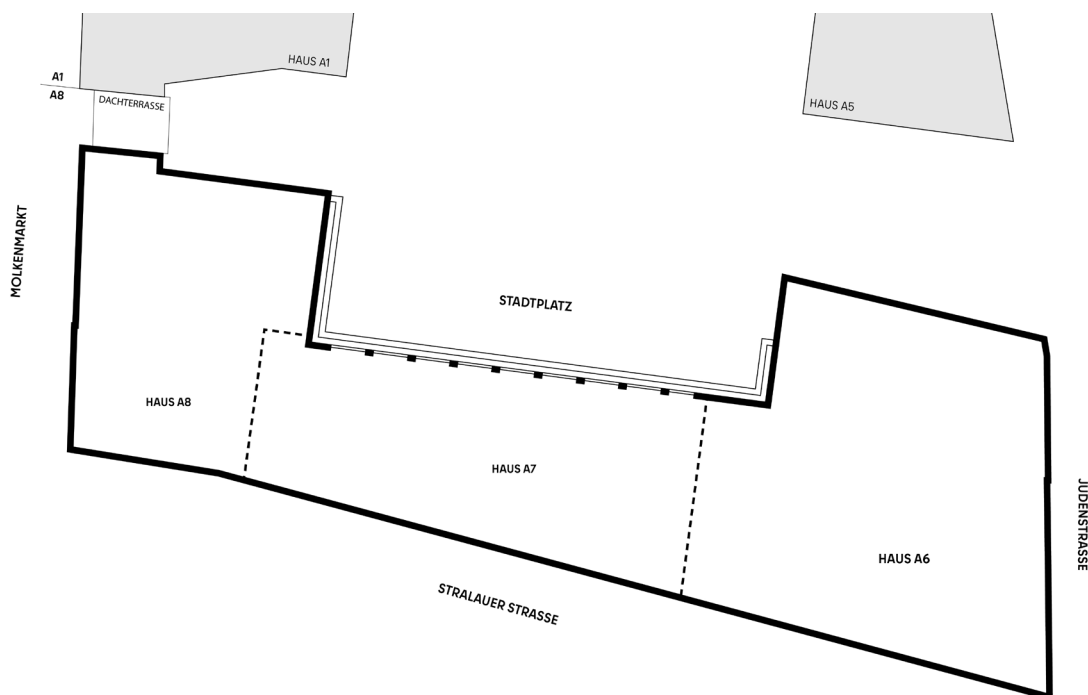


Abb. 11 Schematischer Grundriss Regelgeschoss

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 sonstige Dachaufbauten muss unterhalb der Oberkante 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 Platzseite zu einem vorgesehenen Retentionsbauwerk zu führen.

Es ist wünschenswert, dass Teile der Dachflächen im Rahmen von Veranstaltungen zugänglich sind.

FUNKTIONSFÄCHEN

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

Fahrradabstellanlagen für die Häuser A6 - A8 sollen im UG untergebracht werden und über einen Lastenaufzug ins EG befördert werden. Kurzzeitstellplätze für Fahrräder können in den Dunkelzonen im EG der Häuser A6 und A8 vorgesehen werden. (Abb. 9, 10)

Die Sammelräume für Reststoffe der Häuser A6 - A8 befinden sich im UG.

BARRIEREFREIHEIT

Sämtliche Veranstaltungs-, Büro- und Gewerbeeinheiten sollen grundsätzlich barrierefrei erschlossen werden.

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

Der Gebäudekomplex der Häuser A6-A8 soll sich in die städtebauliche Gesamtform des Stadtplatzes einfügen. Hierfür erhält er im Erdgeschoss einen umlaufenden Arkaden-/Kolonnadenraum, der mit einem darüber liegenden Gewerbe- und Kulturgeschoss mit Naturstein verkleidet einen Meter vor den darüber aufragenden Hausfassaden steht und die Einzelgebäude am Platz damit für das Auge gestalterisch zusammenbindet.

Dem Bestreben des „Einfachen Bauens“ entsprechend, sind die Fassaden als Fensterfassaden mit einem Öffnungsanteil von maximal 30 % herzustellen. Erdgeschossbereiche und besondere Bereiche in den Obergeschossen können davon ausgenommen werden. Ein einheitliches Fassadenraster für alle Häuser am Platz ermöglicht einen gleichmäßigen Rhythmus der Stützenstellungen, sowie der darüberliegenden Fensteröffnungen.

Prinzipiell ist auf eine ausreichende Belichtung der Kultur- und Gewerbeeinheiten zu achten. Ganzglasfassaden sind aus energetischen Gründen ausgeschlossen.

HORIZONTALE GLIEDERUNG (STRASSESEITIG)

Um die Ablesbarkeit der einzelnen Gebäudeeinheiten gewährleisten zu können, soll die Höhenentwicklung der benachbarten drei Häuser A6-A8 in unterschiedlichen First- und Traufhöhen variieren. Darüber hinaus sollen die Straßenseitenfassaden an der Stralauer Straße der gegenüberliegenden denkmalgeschützten „Alten Münze“ ihrer Maßstäblichkeit gemäß zusätzlich gegliedert werden. Ähnlich der Nutzung sollen die Straßenseitenfassaden der drei Häuser eine Dreigliedrigkeit aus Sockel, Mittelteil und Dach aufweisen und deutlich ablesbare Traufgesimse erhalten. Die Kopfbauten an der Judenstraße sind in den Bebauungsstudien mit Flachdächern versehen. (Abb. 15)

VERTIKALE GLIEDERUNG (STRASSESEITIG)

Die Gebäudeeinheiten gegenüber der denkmalgeschützten Alten Münze sollen in deutlich ablesbar vertikalen Gebäudeteilen entwickelt werden und eigene Höhen aufweisen.

Zum Molkenmarkt soll das Haus A8 zweigeteilt werden und an der Ecke zur Stralauer Straße eine erkennbare Betonung durch eine Erhöhung erhalten (Abb. 13, 16).

Der Eingang in der mittleren Hauseinheit A7 kann durch einen leichten Vorsprung in der Fassade betont werden. (Abb. 14)

Auch zur Judenstraße sollen vertikale Fassadengliederungen entstehen, die sich bestmöglich auf die hervortretenden Seitenflügel des Alten Stadthauses beziehen. Fensteröffnungen bzw. deren Unterteilungen sind als stehende Formate auszubilden. (Abb. 15)

BEBAUUNGSLEITLINIEN QUARTIER AM MOLKENMARKT

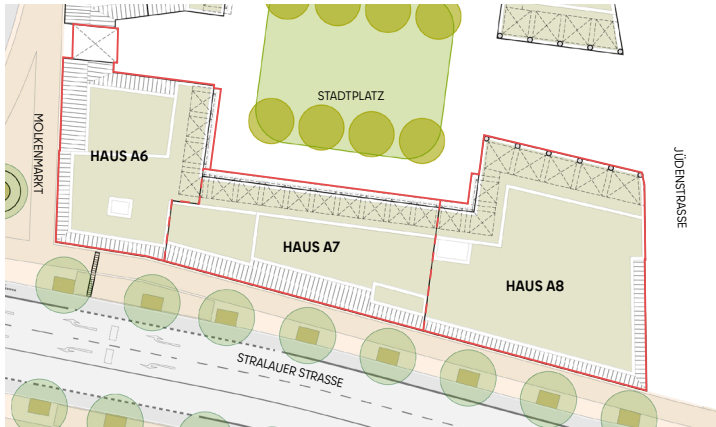


Abb. 12 Ausschnitt Lageplan Block A Süd

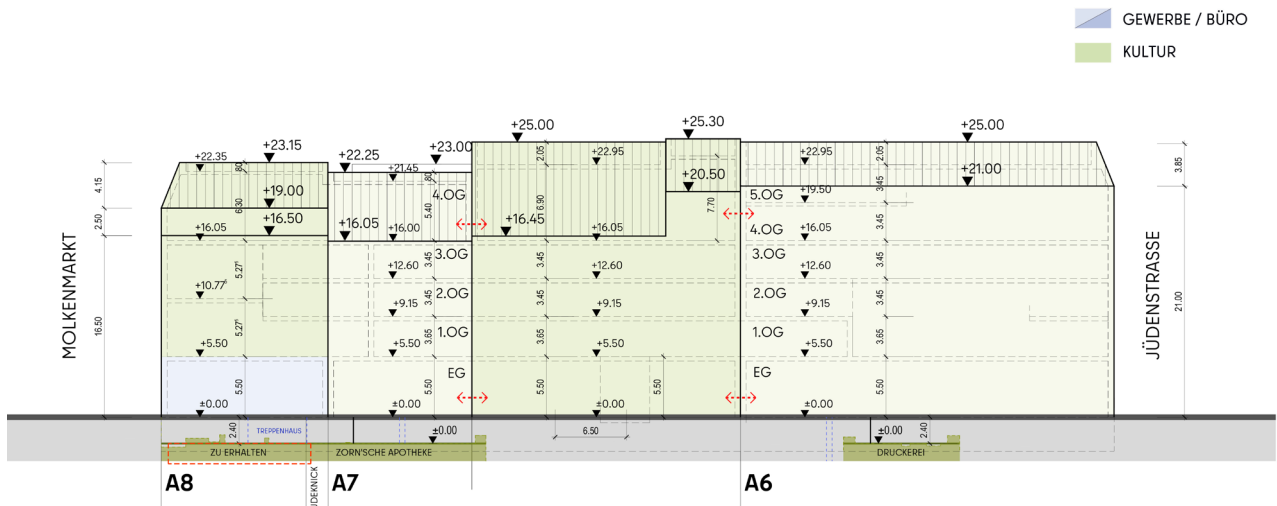


Abb. 13 Schematische Ansicht Stralauer Straße

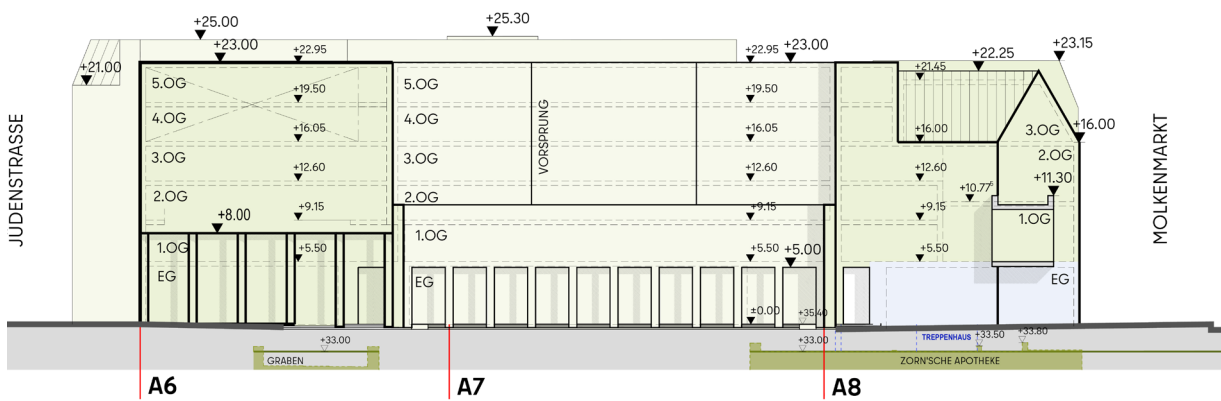


Abb. 14 Schematische Ansicht Stadtplatz-Süd

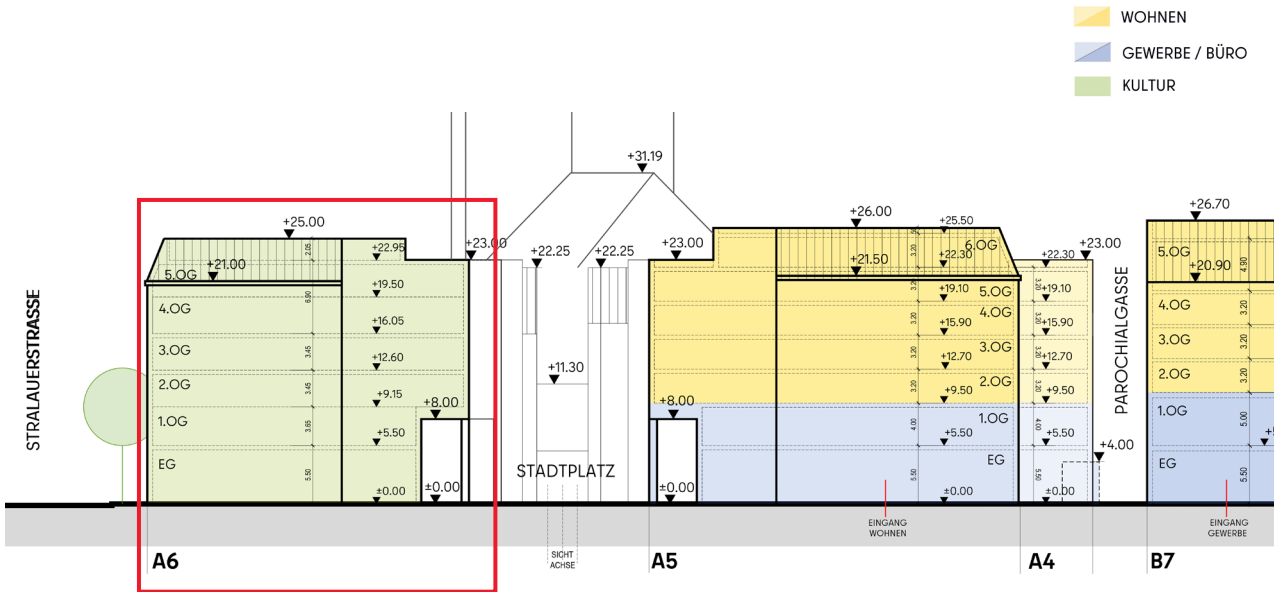


Abb. 15 Schematische Ansicht Judenstraße

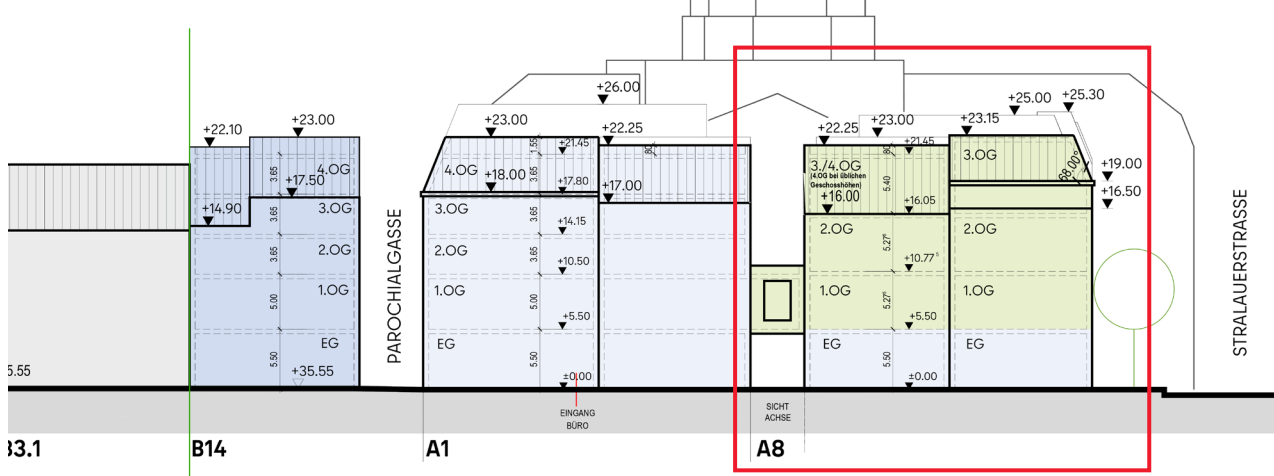


Abb. 16 Schematische Ansicht Molkenmarkt

PLATZFASSADE

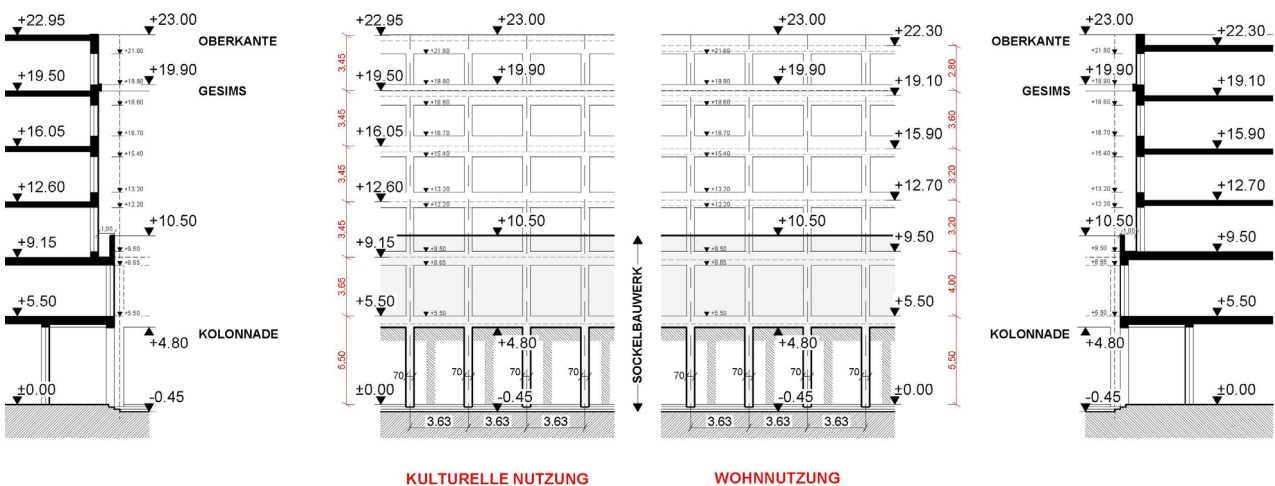
Die Platzfassaden des Blockes A folgen einem eigenen Gestaltungsprinzip, das den gesamten Platz zu einer repräsentativen Raumeinheit zusammenfasst.

Im Bereich der Arkade/Kolonnade und des ersten Obergeschosses wird die Fassade aller Häuser am Stadtplatz einheitlich gestaltet sein und soll 1 m vor die darüber liegende Hausfassade hervortreten. Dieser Bereich wird mit einem einheitlichen Naturstein verkleidet. (Abb. 17)

Ebenfalls im ersten Obergeschoss befindet sich zwischen Haus A8 und dem gegenüberliegenden Bürohaus A1 ein Brückenbauwerk, das die Öffnung des Stadtplatzes zum Molkenmarkt städtebaulich verengen wird. Seine Nutzung, die auf das erste Obergeschoss und eventuell auf die Dachfläche begrenzt ist, soll dem Ausstellungsgebäude A8 zugeordnet werden. Nutzung und Gestalt sind entwurfsabhängig.

Am Stadtplatz ermöglicht ein einheitliches Fassadenraster einen gleichmäßigen Rhythmus der Stützenstellungen, sowie der darüberliegenden Fensteröffnungen. (Abb. 17) Der Eingang in der mittleren Hauseinheit A7 kann durch einen leichten Vorsprung in der Fassade betont werden. (Abb. 14)

Der Orientierung auf das Alte Stadthaus entsprechend erhalten das Bühnengebäude A6 und das ihm gegenüberliegende Haus A5 in ihren Kopfbauten gegenüber dem Alten Stadthaus eine zweigeschossige Kolonnade. Beide Kopfbauten werden mit einem einheitlichen Naturstein verkleidet werden.



BEBAUUNGSLEITLINIEN ZUR FASSADENGESTALTUNG DES PLATZES:

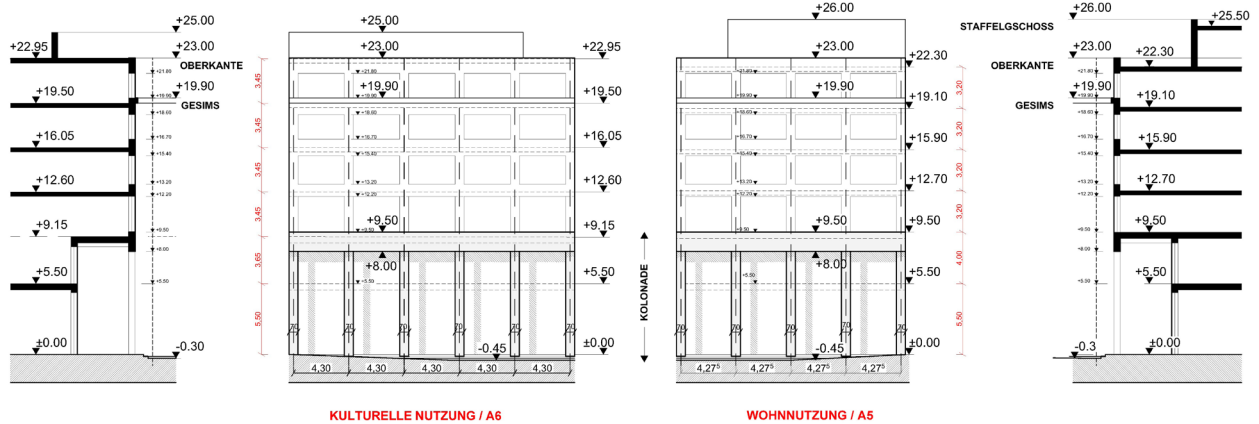
1. Horizontale Gliederungselemente (oberer Abschluss /Gesims / Kolonnade mit jeweils durchgehenden Höhen)
2. Verzicht auf Öffnungen in den Stütz- bzw. Pfeilerachsen
3. Stehende Fensterfassade und einheitliche Fensterhöhen (Ausnahme 1.OG)
4. Massive Brüstung im 2.Obergeschoss zur Stärkung der Einheit des Sockelbauwerks
5. Im Bereich des Sockelbauwerks wird die Platzfassade einheitlich gestaltet (Naturstein) und 1m hervortreten.

Abb. 17 Fassadenrasterung für den Stadtplatz

PLATZFASSADE DER FUGE ZUR JÜDENSTRASSE

Am Eingang des Platzes gegenüber dem Alten Stadthaus befinden sich in den Häusern A5 und A6 zweigeschossige Kolonnaden, die die einheitliche Gestaltung des den Platz einfassenden Sockelbauwerks in Farbe und Materialität ergänzen sollen.

Diese Kolonnaden sind zwingend mit runden Säulen auf der Grundlage des vorgegebenen einheitlichen Fassadenrasters zu entwerfen (Siehe Abb.18).



BEBAUUNGSLEITLINIEN ZUR FASSADENGESTALTUNG DER FUGE ZUR JÜDENSTRASSE:

1. Horizontale Gliederungselemente (oberer Abschluss / Gesims / Kolonnade mit jeweils durchgehenden Höhen)
2. Verzicht auf Öffnungen in den Säulen- bzw. Pfeilerachsen
3. Stehende Fensterfassade und einheitliche Fensterhöhen
4. Durchlaufendes Gesims auf 9,50 m zur Stärkung der Einheit mit der Platzfassade.
5. Im Bereich der Kolonnaden wird die Fassade einheitlich gestaltet (Naturstein).

Abb. 18 Fassadenrasterung für die Stadtplatz-Fuge

MATERIALITÄT

Die drei Hauseinheiten sollen Putzfassaden gegebenenfalls mit untergeordneten Elementen aus Naturstein erhalten.

Die Sockel der Häuser und ihre, die Fassade abschließenden Traufgesimse, sind mit widerstandsfähigem Naturstein auszubilden.

Die Platzfassade ist im Bereich der Arkade/Kolonnade und des ersten Obergeschosses mit Naturstein zu verkleiden. Der Kopfbau des Hauses A6 am Stadthaus erhält eine Verkleidung aus Naturstein.

Als lokale Natursteine können zum Beispiel Rüdersdorfer Kalk - beziehungsweise 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 der Häuser A6, A7 und A8 sind als „Berliner Dächer“ mit einem Anteil aus geneigtem Dach (bis max. 68° Neigung) und Flachdach herzustellen. Die geneigten Dächer an den Straßen sind aus rotem Ziegel herzustellen. (Abb. 19)

Die Kopfbauten gegenüber des Alten Stadthauses haben in den Bebauungsstudien Flachdächer. (Abb. 15) Der Flachdachanteil bietet Platz für Dachbegrünung, Retention gemäß Regenwasserkonzept und Photovoltaik gemäß Solargesetz Berlin.

Die zur Belichtung der Dachgeschosse notwendige Belüftung soll ausschließlich mittels Gauben erfolgen, Dachflächenfenster sind ausgeschlossen.

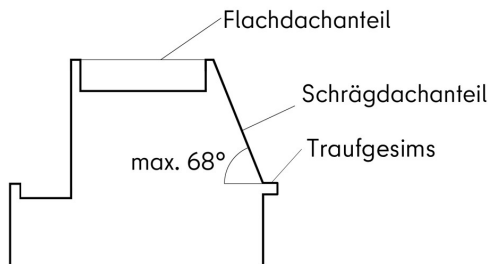


Abb. 19 Schematische Darstellung „Berliner Dach“

HAUSEINGANG

Die Eingänge zum Foyer für die Bühnen und Ausstellungsbereiche des Komplexes liegen zentral am Stadtplatz und an der Stralauer Straße. Eine öffentlich-rechtlich gesicherte Durchwegung verbindet den Stadtplatz mit der Stralauer Straße auf einer Breite von ca. 6 Metern miteinander.

Die Eingänge für die Gewerbeeinheiten liegen am Molkenmarkt, am Stadtplatz und der Jüdenstraße. Mitarbeitereingänge liegen an der Stralauer Straße.

Alle Eingänge sollen für eine klare Adressbildung individuell gestaltet werden.

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 m² sein. Aussteck-Anlagen dürfen je Seite eine Fläche von 0,5 m² 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 Hauptstadttangelegenheiten

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Dircksenstraße 38
10178 Berlin

Stand:

Oktober 2025