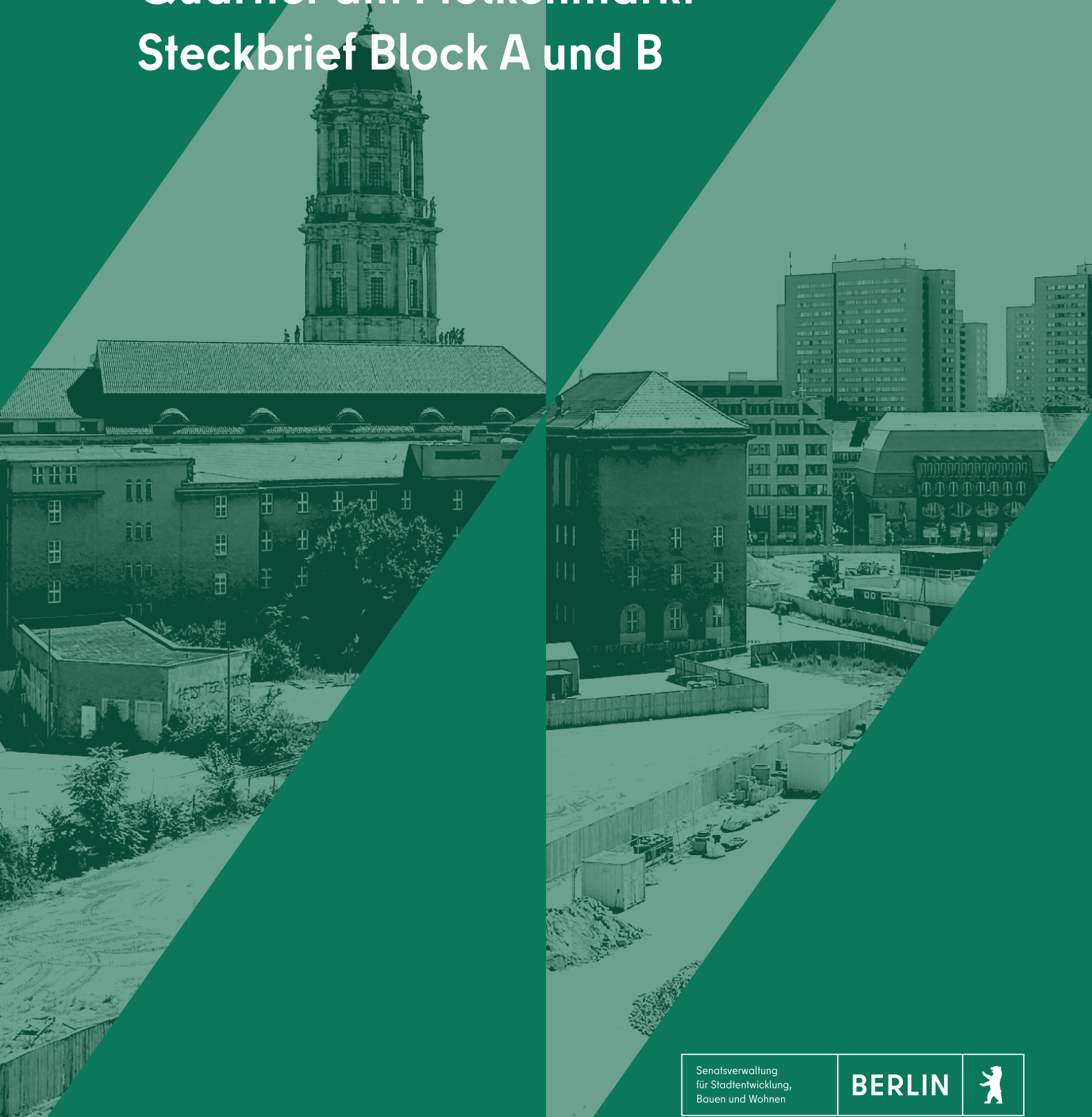


# Bebauungsleitlinien

Quartier am Molkenmarkt  
Steckbrief Block A und B





# Gliederung

## Präambel

### Charakteristika des Molkenmarktumfelds

- Städtebauliche Einheit
- Lage Quartier am Molkenmarkt
- Blockstrukturen
- Solitärbauten/Türme
- Fassadenmaterialien
- Fassadengliederung

### Allgemeine Angaben zur Planung des Quartiers am Molkenmarkt

- Außenanlage
- Städtebauliche Zielsetzung und Nutzungsstruktur
  - o Wohnungsbau
  - o Gewerbe- und Kulturbau
- Kulturpfad
- Archäologischer Pfad
- Mobilität, Erschließung sowie Ver- und Entsorgung
- Grünflächen / Kinderspielplätze
- Regenwassermanagement
- Energie

### Block A und B

- Lage
- Gebäudeanzahl
- Wohnstandort
- Kulturelle und gewerbliche Nutzung
- Mobilität
- Erschließung
- Ver- und Entsorgung
- Grünflächen / Kinderspielplätze
- Regenwassermanagement

### Nutzungsverteilung

### Gestaltung der Häuser

- Ensemblebildung
- Adressbildung
- Materialität und Farbgebung
- Sockelgeschosse
- Dächer und Gebäudehöhen

## Die Strassenzüge Im Einzelnen

- Molkenmarkt
- Grunerstraße
- Jüdenstraße
- Parochialgasse
- Straulauer Straße
- Häuser zum Platz im Block A

# 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.

Der vorliegende Steckbrief bezieht sich auf die Blöcke A und B.

# Charakteristika des Molkenmarktumfelds

Im Folgenden sind zunächst einige Charakteristika des Molkenmarktumfelds beschrieben, die für die Planung von Bedeutung sind.

## STÄDTEBAULICHE EINHEIT

Als historische Keimzelle Berlins besitzt das gemischt genutzte neue Quartier am Molkenmarkt einen besonderen Stellenwert. In der Neuplanung soll dieser Stellenwert im Zentrum Berlins gestärkt, der bestehende Charakter des

Quartiers ergänzt und zu einer städtebaulichen Einheit weiterentwickelt werden.

## LAGE QUARTIER AM MOLKENMARKT

Das Quartier am Molkenmarkt besteht aus den fünf Blöcken A bis E, die durch die Littenstraße und die Jüdenstraße im Osten, die Stralauer Straße und die Parochialstraße im Süden, dem Molkenmarkt im Westen und der Grunerstraße im Norden umschlossen werden. (Abb. 1)



Abb. 1 Sektoralplan Kultur (Rahmenplan zur Charta Molkenmarkt)

### BLOCKSTRUKTUREN

Das Umfeld ist von geschlossenen Blockstrukturen geprägt, die in Teilen funktional nur aus einem einzigen Bauwerk bestehen können. Beispiele hierfür sind das Rote Rathaus, das Alte Stadthaus oder das Bauwerk des Amtsgerichtes Mitte, die in direkter Nachbarschaft zum Planungsgebiet stehen und das Umfeld mit ihren solitären Bauwerken dominieren. (Abb. 1)

### SOLITÄRBAUTEN/TÜRME

Als Solitäre fungieren auch die Nikolai- und die Parochialkirche, die inmitten der Blockstrukturen stehen und das Stadtbild der Mitte Berlins mit ihren Türmen, ergänzt durch den Rathaukturm und den Turm des Alten Stadthauses prägen. Sie alle bilden über das Planungsgebiet hinaus wichtige Orientierungspunkte und Blickachsen in der Stadt. (Abb. 1)

### FASSADENMATERIALIEN

Die Dominanz dieser Bauwerke wird zusätzlich durch die Homogenität ihrer Fassadenmaterialien hervorgehoben. Überwiegend beige-gelbe Putz- und Natursteinfassaden, ihr oberer Abschluss mit einem kräftigen Gesims und die roten Ziegeldächer prägen das Bild des Planungsgebietes.

Charakteristisch ist dabei auch die Unterschiedlichkeit der Architekturen, die nicht nur in den Fassaden der Nachbauten des Nikolaiviertels zu Tage tritt, sondern auch bei allen anderen Bauwerken, die das Planungsgebiet umgeben.

### FASSADENGLIEDERUNG

Einzig ein Merkmal eint sämtliche Gebäude ungeachtet ihres Erbauungsjahres: die Dreigliedrigkeit der Fassaden. Nahezu sämtliche Gebäude im Umfeld besitzen einen Sockel, einen Mittelteil und ein Dach- oder Attikageschoss als Abschluss.

# Allgemeine Angaben zur Planung

## AUSGANGSLAGE

Der Molkenmarkt als Ort der Berliner Stadtgründung ging durch Kriegszerstörungen und autogerechten Stadtbau weitgehend verloren. So war der Molkenmarkt jahrzehntelang nichts weiter als eine überdimensionierte Straßenkreuzung mit übergeordneten Verkehrsbeziehungen, als historisch wertvoller Ort Berlins nicht sichtbar und damit nicht in den Köpfen der Berliner Bevölkerung verankert.

Die anstehende Reparatur des Stadtviertels in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss muss an diesem sehr sensiblen Ort der Innenstadt besonders respektvoll mit dem Umfeld interagieren, um eine besondere Destination im Bewusstsein der Stadt und sowie ihrer Besucherinnen und Besucher zu werden. Daher muss baulich und funktional höchster Wert auf die Qualität der Bebauung gelegt werden, denn das neue Herz Berlins soll nachhaltig und dauerhaft sein, aber auch, auf sich ändernde Umstände flexibel reagieren können.

Mit der Verlegung der Grunerstraße in Anlehnung an den ehemaligen Straßenverlauf wurden große zusammenhängende Baufelder gewonnen, auf denen das Quartier am Molkenmarkt als lebendiger Stadtbaustein im Herzen Berlins entwickelt werden soll.

## STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG UND NUTZUNGSSTRUKTUR

### Wohnungsbau

Um die Belebung des Quartiers zu ermöglichen und den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, hat die Errichtung von Wohngebäuden im Quartier einen besonderen Stellenwert. Deshalb sollen neue Wohnungen entsprechend den Vorgaben der Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsbauunternehmen entstehen. Das Quartier am Molkenmarkt wird wieder als attraktiver Wohnstandort mit verschiedenen Wohnungsgrößen in Berlins Mitte etabliert. Die Bewohnerinnen und Bewohner sorgen durch ihre unterschiedlichen Lebensgewohnheiten dafür, dass die Straßen und Plätze des neuen Quartiers tagsüber und abends belebt sind und sich eine vielfältige Nachbarschaft bildet.

Der Standort ist aufgrund seiner zentralen und verkehrlich bestens erschlossenen Lage durch Lärmimmissionen beeinträchtigt. Bauliche Maßnahmen als Schutz vor Lärmimmissionen und die lärmabgewandte Orientierung von Aufenthaltsräumen zu den ruhigen, grünen Innenhöfen ermöglichen ein ruhiges Wohnen. In den privaten und in

den öffentlichen Freiräumen sind möglichst großzügige Grünflächen vorgesehen, die auch bei sommerlicher Hitze durch Baumpflanzungen ein angenehmes Mikroklima gewährleisten sollen. Kinderspielflächen sind Teil des Freiraumkonzeptes und versorgen die Anwohnenden mit den entsprechenden Angeboten, die zusätzlich als Treffpunkte im Quartier dienen.

### Gewerbe- und Kulturbau

Ergänzend zum vielfältigen Wohnungsangebot sind auch Gewerbe- und Kulturf Flächen vorgesehen.

Zu kulturellen Nutzungen zählen dabei sowohl Flächen zur Präsentation als auch Flächen zur Produktion von Kunst. Die besonders exponierten Lagen sind der öffentliche Platz im Blockinneren des Blockes A, der Molkenmarkt, die Parochialgasse, der südliche verkehrsberuhigte Abschnitt der Judenstraße vor dem Altem Stadthaus, der Bereich zwischen Block B und dem Zugangsbereich zum ehemaligen Großen Jüdenhof mit anschließender Platzabfolge (in Block C) sowie der Kulturort der Klosterruine (in Block D).

Aus den differenzierten Lagen ergeben sich Ableitungen für die Strukturierung des Quartiers. Die publikumswirksamen Nutzungen werden vorwiegend an den besonders gut frequentierten Laufflächen angesiedelt, die im Weiteren kurz dargestellt werden.

Im Block A sind der Platzraum mit dem Kulturbaustein inklusive Bühnengebäude sowie Ausstellungsgebäude mit begleitender Gastronomie sowie ebenerdigen Flächenangeboten mit großzügigen lichten Raumhöhen.

Der Molkenmarkt selbst ist die Visitenkarte und das Entrée zum neuen Quartier, während der Platz im Inneren des Blockes A, ein lebendiger Treffpunkt werden soll. Er stellt nicht nur durch die Öffnungen in der ihn umgebenden Bebauung eine optische Verbindung zwischen Nikolaiviertel mit der Nikolaikirche und dem Altem Stadthaus her, sondern begleitet die Passantinnen und Passanten mit attraktiven Angeboten aus den Bereichen Kultur, Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Die Kultureinrichtungen stellen dabei eine Verbindung über den Platz zwischen Molkenmarkt und Judenstraße her.

Der Platz wird eine Bebauung mit einer zweigeschossigen einheitlichen Fassade und einem umlaufenden, gegenüber dem Platzniveau leicht erhöht liegenden, Arkadenraum im Erdgeschoss erhalten. Dieser öffnet sich zum Alten Stadthaus hin mit einer beidseitigen Kolonnade (siehe Kapitel Prinzipien der Ensemblebildung am Stadtplatz im Block A). Über dem zweigeschossigen Arkadenbau treten die unter-

schiedlichen Fassaden der darüber liegenden Wohn- und Kulturnutzungen leicht zurück und fassen den Platz in ihrer ensemblebildenden Gesamtheit ein. Der repräsentative Platzraum erhält zwei Öffnungen, die den Molkenmarkt mit der Judenstraße verbinden und eine Sichtachse zwischen den Türmen der Nikolaikirche und dem Alten Stadthaus herstellen. Die Öffnungen werden entsprechend der stadträumlichen Situation architektonisch unterschiedlich ausgebildet: Die Sichtachse der entfernt aufragenden Nikolaitürme deutlich einfassend und die Lärmemissionen des Molkenmarktes berücksichtigend, sind die raumbildenden Platzgebäude an der westlichen Fuge etwas näher zusammengedrückt, während sie sich im Osten gegenüber dem Alten Stadthaus großzügig öffnen und den Blick auf den Mittelrisalit mit dem darüber aufragenden Turm freigeben. Die beiden Kultureinrichtungen (Bühnengebäude und Ausstellungsgebäude) stellen dabei eine Verbindung über den Stadtplatz zwischen Molkenmarkt und Judenstraße her und ermöglichen über eine gemeinsame öffentliche Lobby für beide Institutionen einen Zugang zum Stadtplatz von der Stralauer Straße.

Eine weitere Verknüpfung des Nikolaiviertels mit dem Molkenmarktquartier stellt die Parochialgasse da. Die historische Sichtachse auf die hoch aufragenden Türme der Nikolaikirche wird durch den engen Raum der Gasse wieder aufgenommen. Der Gassenraum selbst entspricht seiner historischen Breite und soll in Anlehnung an seinen ursprünglichen Charakter beidseitig von Wohn- und Geschäftshäusern mit Einzelhandelsflächen und teilweise auch mit Flächen für Kulturschaffende in deren Sockel gesäumt werden.

Um diese Verknüpfung herstellen zu können, ist ein weiteres Raumangebot im Erdgeschoss mit einem Kunden- bzw. Kulturmagnet und großen zusammenhängenden Flächen an der Südostspitze des Blocks B erforderlich, das als Scharnier von der Judenstraße in den Block C zum Großen Jüdenhof fungieren soll. Die Relikte des großen Jüdenhofs sowie die der ehemaligen Französischen Kirche sind weitere kulturelle Schwerpunkte in Richtung Klosterstraße. Ergänzt werden diese durch Block D als zukünftigen Schulstandort sowie Kulturort der Kloster ruine und Block E mit dem Palais Podewil.

Um die bislang weniger frequentierten Teilräume wie beispielsweise entlang der Grunerstraße zu stärken, soll es hier publikumswirksame Angebote aus den Bereichen Gewerbe und Kultur in den Erdgeschossbereichen geben. Hier soll einerseits der Eingang zum „archäologischen Fenster“ des ehemaligen Elektrizitätswerkes und andererseits ein großflächiger Ankermieter an der Ecke zur Judenstraße einen gebührenden Auftakt ins Quartier ermöglichen. Auch die Judenstraße soll durch gewerblich genutzte Flächen (z. B. Einzelhandel oder Kultur) im Erdgeschoss in ihrer Funktion als Verbindungsstrasse zwischen Rotem Rathaus und Spree aufgewertet werden.

### KULTURPFAD

Vervollständigt wird diese urbane Nutzungsmischung durch den blockübergreifenden Kulturpfad und den archäologischen Pfad des Quartiers. Der Kulturpfad verbindet bestehende kulturelle Orte wie das Ephraim-Palais im Nikolaiviertel und die Alte Münze mit neuen kulturellen Angeboten am Molkenmarkt. (Abb. 1) Neben diesen neuen Angeboten für die Kunstpräsentation sollen Künstlerinnen und Künstler auch Flächen zur Produktion von Kunst finden können. So entsteht eine Mischung aus Flächen zur Kulturvermittlung und Kulturproduktion. Die dafür notwendigen Ateliers sind insbesondere im Block B an der Grunerstraße aber auch entlang der Parochialgasse vorgesehen.

### ARCHÄOLOGISCHER PFAD

Ergänzend zum Kulturpfad wird auch ein archäologischer Pfad durch das Quartier führen, der die Funde der Berliner Geschichte miteinander verknüpft. Diese unterschiedlichen archäologischen Funde präsentieren mit ihrer Geschichte eine weitere lesbare Ebene, die zur Einmaligkeit des Quartiers beitragen. Hierzu zählen z.B. die Relikte der Zorn'schen Apotheke, der Keller einer Druckerei und ein Graben aus dem 13. Jahrhundert in Block A, ein Elektrizitätswerk aus dem 19. Jahrhundert in Block B und das historische Pflaster des Großen Jüdenhofs in Block C. Die Funde sollen visuell erlebbar oder teilweise begehbar gemacht werden.

### MOBILITÄT, ERSCHLISSUNG SOWIE VER- UND ENTSORGUNG

Der Standort ist aufgrund seiner zentralen Lage mit öffentlichen Verkehrsmitteln bestens erschlossen. Über die U-Bahn-Station in der Klosterstraße ist das Quartier mit der U2 (Pankow - Ruhleben) und zahlreichen Umsteigemöglichkeiten sowie Buslinien sehr gut angebunden. (Abb. 1) Um die vorhandenen Ressourcen im Sinne der Verkehrswende zu nutzen, wird der ruhende motorisierte Individualverkehr im Parkhaus der Rathauspassagen an der Grunerstraße untergebracht. Dieses fungiert als Quartiersgarage, sodass die Versorgung mit Parkplätzen wohnungs- und arbeitsnah gestaltet werden kann. Radabstellanlagen sind im privaten und im öffentlichen Raum vorgesehen. Auf diese Weise soll ein weitgehend autofreies Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.

Das Quartier wird über die Kloster-, die Parochial- und die Judenstraße sowohl für den motorisierten Individualverkehr, die An- und Ablieferung als auch für die Entsorgungsfahrzeuge erschlossen. Die Parochialgasse kann durch Fahrzeuge zur An- und Ablieferung sowie zur Entsorgung befahren werden.

## GRÜNFLÄCHEN

In den privaten und in den öffentlichen Freiräumen sind möglichst großzügige Grünflächen vorgesehen, die auch bei sommerlicher Hitze durch Baumpflanzungen ein angenehmes Mikroklima gewährleisten sollen. Sie spenden Schatten und sorgen zusätzlich durch Verdunstung für Abkühlung. Kinderspielplätze sind Teil des Freiraumkonzeptes und versorgen die Anwohner mit den entsprechenden Angeboten. Ein privater Kinderspielplatz ist im Gartenhof (Block B) geplant. Er profitiert von der Verschattung der hier zu pflanzenden Bäume. Ein öffentlicher Spielplatz wird im Block C verortet. Zusätzlich übernehmen Grünstreifen in den Straßen und Grünflächen in den Höfen die Funktion zur Regenwassersammlung und -versickerung.

## REGENWASSERMANAGEMENT

Als Maßnahme zum Klimaschutz ist ein Regenwassermanagement für das gesamte Quartier verpflichtend. Dabei soll das Regenwasser prioritär auf Dachflächen und privaten Freiflächen sowie im öffentlichen Raum zurückgehalten und zeitverzögert versickert werden. Auf ebenerdigem Niveau kann Regenwasser in Rasenmulden oder Tiefbeeten gesammelt werden. Alternativ sind auch unterirdisch angeordnete Füllkörperrigolen umsetzbar.

## ENERGIE

Zur energetischen Versorgung des Quartiers kann das bestehende Fernwärmenetz genutzt werden. Weiterhin liegen Untersuchungen für klimafreundliche Versorgungsvarianten vor, bei denen der Wärmebedarf durch die Verwendung von Wärmerückgewinnungsanlagen aus der Abluft, über Erdwärmesonden, über den Anschluss an das Fernwärmenetz und über PVT-Anlagen gedeckt wird. Der Strombedarf deckt sich durch den Anschluss an PV- und PVT-Anlagen und den Netzstrom.

In allen Varianten wird die Fernwärme genutzt, sodass sich daraus eine notwendige Übergabestation in einem der Häuser an der Judenstraße im UG ergibt. Dezentrale Hausanschlussstationen (HAST) sind ebenfalls im UG geplant, beispielsweise an der Judenstraße und am Molkenmarkt. Die genaue Positionierung hängt u. a. von den vorgesehenen Bauabschnitten ab.

Ein Gesamtenergiekonzept ist noch nicht final abgestimmt.

# Block A und B

## LAGE

Block A samt seinem innenliegenden, öffentlich zugänglichen Stadtplatz liegt zwischen der Parochialgasse im Norden, der Judenstraße und dem Alten Stadthaus im Osten, der Stralauer Straße im Süden sowie dem Molkenmarkt und dem Nikolaiviertel im Westen. Das Alte Stadthaus und die Alte Münze befinden sich in direkter Nachbarschaft.

Der Block A teilt sich für die Sichtachse zwischen den Türmen des Alten Stadthaus und der Nikolaikirche in einen nördlichen und südlichen Teil und richtet sich nach vier Seiten aus:

- zur Parochialgasse als Gasse mit Gewerbe-/Einzelhandels- und Kulturangeboten im 2-geschossigen Sockel und darüberliegenden Wohnungen,
- zur Judenstraße als Wohnstraße mit Gewerbe- und Einzelhandelsangeboten in den Sockelbereichen sowie einem verkehrsberuhigten Bereich vor dem Alten Stadthaus,
- zur Stralauer Straße als Verbindungsstraße vom Ostbahnhof zum Molkenmarkt sowie
- zum Molkenmarkt als Schauseite und Hauptverkehrsstraße im Westen.

Der Block B liegt zwischen der Südseite des Roten Rathauses im Norden, dem Block C mit Neuem Stadthaus im Osten, der Parochialgasse im Süden sowie dem Molkenmarkt und dem Nikolaiviertel im Westen. Das Rote Rathaus und das Neue Stadthaus befinden sich in direkter Nachbarschaft.

Der Block B teilt sich in einen **Gartenhof** im Süden mit einem nicht öffentlichen Kinderspielplatz und einen **Stadthof** im Norden für die Ver- und Entsorgung aller Gebäude im nördlichen Teil des Blockes. Beide Höfe werden durch einen den Block teilenden Gebäuderiegel voneinander getrennt. (Abb. 2)

Der Block B richtet sich nach vier Seiten aus:

- zur Grunerstraße als Boulevard und stark befahrene Hauptstraße im Norden mit dem archäologischen Fenster als Zugang zu den Kellerräumen des ehemaligen Elektrizitätswerks,
- zur Judenstraße als Wohnstraße mit Gewerbe- und Einzelhandelsangeboten in den Sockelbereichen sowie als Haupteinfahrt der beiden Höfe,
- zur Parochialgasse als Gasse mit Gewerbe-/Einzelhandels- und Kulturangeboten und darüberliegenden

Wohnungen,

- zum Molkenmarkt als Schauseite und Hauptverkehrsstraße im Westen.

Beide Blöcke grenzen somit an jeweils vier öffentliche Straßen, zu denen sie publikumswirksame Erdgeschosse für gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie sowie Kultur ausbilden sollen.

## GEBÄUDEANZAHL

Block A umfasst acht Hauseinheiten (A1 – A8).

Block B umfasst sechzehn Hauseinheiten (B1.1 – B14).

## WOHNSTANDORT

In beiden Blöcken soll vornehmlich das Wohnen ermöglicht werden. Im Block A wird das Wohnen am Platz in den Häusern A2-A5, entlang der Parochialgasse und an der Judenstraße im Haus A5 angeordnet. Die Wohngebäude werden straßenseitig erschlossen.

Im Block B sollen die vorgesehenen Wohnnutzungen vornehmlich in den Häusern um den Gartenhof gruppiert werden, der entsprechend dem Typus des Berliner Wohnhofes konsequent vom öffentlichen Raum abgeschlossen und nur über eine Tordurchfahrt von der Judenstraße aus erschlossen ist. Darüber hinaus entstehen auch Wohnungen entlang der Grunerstraße mit Orientierung zum lärmabgewendeten Stadthof.

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%.

## KULTURELLE UND GEWERBLICHE NUTZUNG

Darüber hinaus ist eine vielfältige Mischnutzung mit Gewerbeflächen für Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur vorgesehen. Diese konzentrieren sich in den Flächen entlang der Stralauer Straße, des Molkenmarkts, der Grunerstraße, der Judenstraße und der Parochialgasse sowie im Platzbereich des Platzes im Block A.

Als Besonderheit wird der komplette südliche Teil von



Abb. 2 Dachansicht Block A und B mit Hauseinteilung

## BEBAUUNGSLEITLINIEN QUARTIER AM MOLKENMARKT

Block A als Kulturbaustein und weiterer Höhepunkt des Kulturpfads mit Flächen für ein Bühnengebäude und ein Ausstellungsgebäude realisiert.

Da kulturelle Nutzflächen - mit Ausnahme des o.g. Kulturbausteins mit einem konkreten Raumprogramm - ähnliche Raumanforderungen wie Büro- und Gewerbeflächen haben, sollen diese so flexibel geplant werden, dass sie auch als Flächen für Kulturproduktion (bspw. Ateliers) und Kulturpräsentation (bspw. Ausstellungsflächen) dienen können. Dementsprechend sind sämtliche Blockecken, die Häuser am Molkenmarkt sowie in der Parochialgasse als Orte für großflächige Gewerbeeinheiten oder weitere kulturelle Nutzungen im EG und im 1. OG mit großzügigen lichten Raumhöhen zu entwickeln. Hier sollen Ankermieter potenzielle Kundinnen und Kunden auf das Quartier aufmerksam machen.

### MOBILITÄT

Entlang des Molkenmarktes, der Grunerstraße und der Stralauer Straße kann weder gehalten noch geparkt werden. In der Parochialgasse, der Judenstraße und auf dem öffentlich zugänglichen Stadtplatz im Block A kann zum Be- und Entladen zeitlich begrenzt gehalten werden. Die Parochialgasse, der Bereich vor dem Alten Stadthaus und der Stadtplatz in Block A sind ansonsten dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten. Die Judenstraße dient der Erschließung für den Stadthof und den Gartenhof im Block B.

Der ruhende Verkehr wird für beide Blöcke im Parkhaus der Rathauspassagen untergebracht. Nachzuweisende Pkw- und Kleinbus-Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen finden sich für Block B im Stadthof sowie für Block A entlang der Parochialstraße.

Nachzuweisende Fahrradabstellanlagen werden zusammenfassend und damit gebäudeübergreifend konzentriert im UG einzelner Häuser untergebracht. Über Aufzüge können die Fahrräder ins EG befördert werden. Kurzzeitstellplätze für Fahrräder sind ebenfalls konzentriert im EG einzelner Häuser geplant. Hierzu finden sich Hinweise in den einzelnen Gebäudesteckbriefen. (Abb. 3, 4)



Abb. 3 Schematischer Grundriss Untergeschoss

# BEBAUUNGSLEITLINIEN QUARTIER AM MOLKENMARKT

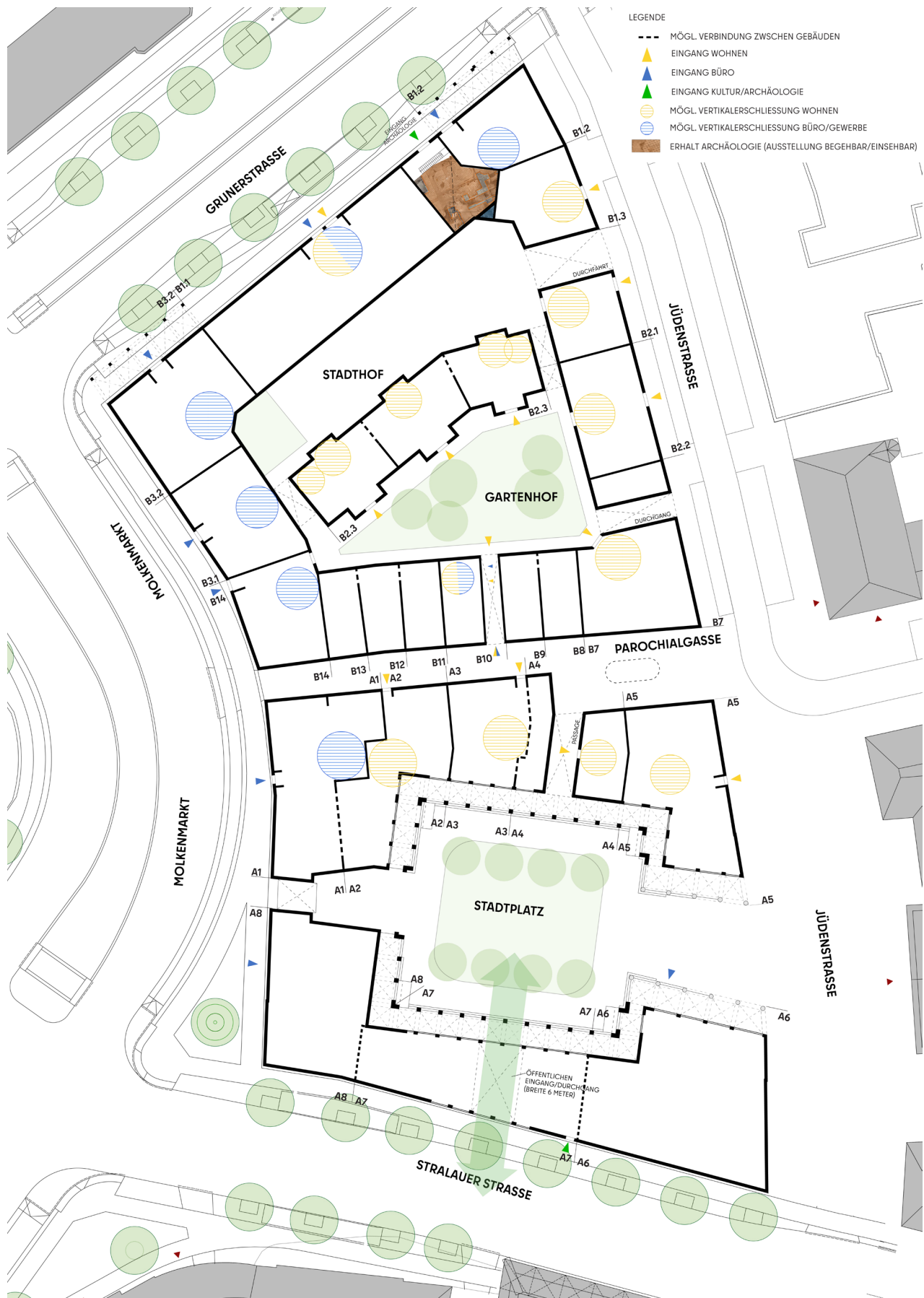


Abb. 4 Schematischer Grundriss Erdgeschoss

## ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung und Adressbildung aller Gebäude in den beiden Blöcken A und B erfolgt prinzipiell von den angrenzenden Straßen aus. Hiervon gibt es Ausnahmen im Block A sowie im südlichen Teilbereich des Blockes B:

In Block A werden die ebenerdigen Gewebeflächen, die sich zum Stadtplatz orientieren auch über diesen erschlossen. Dies betrifft auch das Foyer des Kulturbauwerks (Häuser A6 bis A8), welches sich bis zur Stralauer Straße durchsteckt.

Die Wohnhäuser B2.3 am Gartenhof in Block B werden über ein Eingangshaus mit Durchgang an der Judenstraße, die Häuser B8-B13 über einen Durchgang an der Parochialgasse erreicht.

Die Wohnebenen der Häuser an der Parochialgasse werden rückseitig über ein gemeinsames Treppenhaus im Haus B10 erschlossen.

Da Feuerwehraufstellflächen in den Höfen ausgeschlossen sind, können Treppenräume auch als Sicherheitstreppe mit Spülluftanlagen ausgeführt werden.

Gewerbe- und Büroflächen sowie mindestens 75% der angebotenen Wohneinheiten müssen barrierefrei erschlossen werden.

## VER - UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung sowie die Anlieferung der Wohn- und Gewerbebauten des Blocks A wird entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen von der Judenstraße, der Parochialgasse und vom Stadtplatz in Block A aus gewährleistet.

Die Ver- und Entsorgung sowie die Anlieferung der Wohn- und Gewerbebauten des Blockes B wird entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen von der Judenstraße und der Parochialgasse aus gewährleistet. (Abb. 4)

Die Sammelräume für Reststoffe sind in den Häusern beider Blöcke jeweils im UG untergebracht. Im Block B werden die Container über Lastenaufzüge ins EG und in den Stadthof transportiert, im Block A auf den Stadtplatz. (Abb. 3, 4) Die Entsorgungsfahrzeuge halten in der Durchfahrt zum Stadthof (Haus B 2.1) sowie auf dem Stadtplatz in Block A.

## GRÜNFLÄCHEN / KINDERSPIELPLATZ

In Block A ist eine mindestens 600 m<sup>2</sup> große Fläche mit acht zu pflanzenden großkronigen Bäumen gärtnerisch anzulegen. Diese kann als Versickerungsfläche genutzt werden.

den.

Im Block B soll in beiden Höfen (Stadt- und Gartenhof) jeweils eine unversiegelte Sickerfläche entstehen. Im Bereich des Gartenhofs soll ein Kinderspielplatz entstehen, in dem sechs Baumstandorte vorzusehen sind.

## REGENWASSERMANAGEMENT

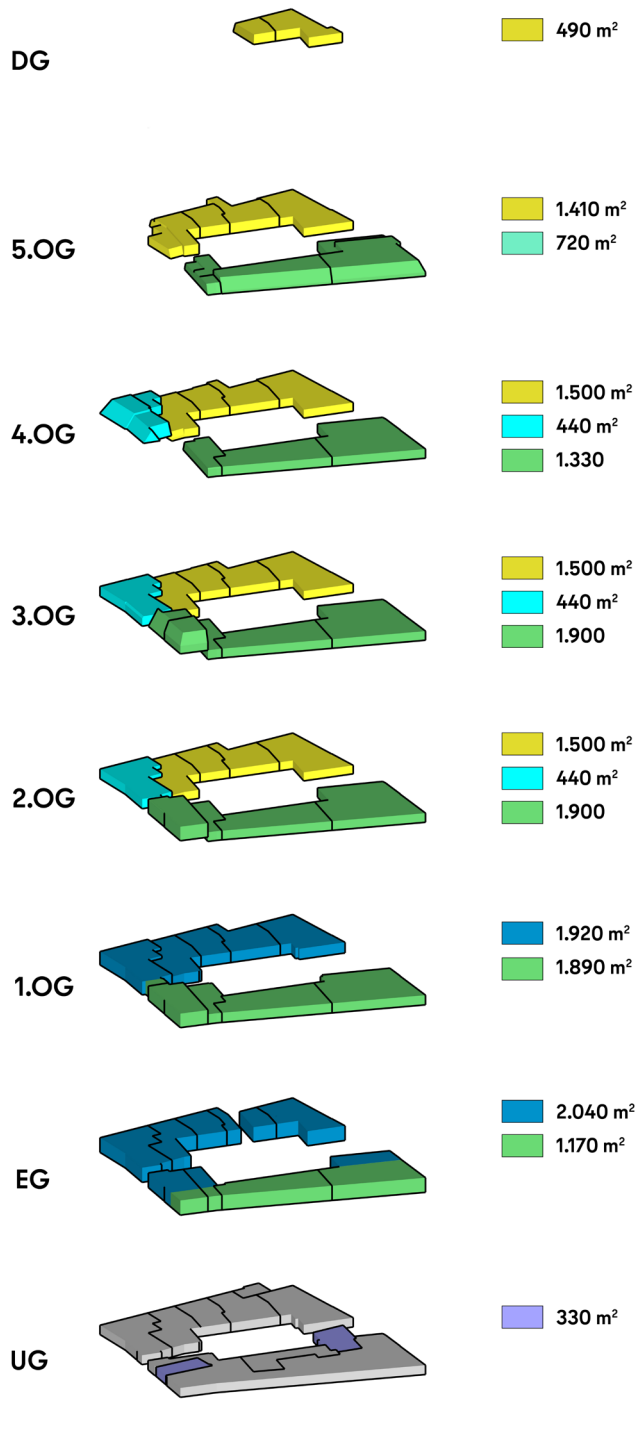
Bereits auf den Flachdächern soll das Regenwasser durch Retentionsmaßnahmen zurückgehalten werden. In den Höfen des Blocks B und auf dem öffentlichen Stadtplatz in Block A soll es über unversiegelte Grünflächen in Form von Rasenmulden oder Tiefbeeten zurückgehalten und zeitverzögert versickert werden. Im Gartenhof darf der Kinderspielplatz funktional und rechnerisch nicht als Sickerfläche herangezogen werden. Eine rein technische Lösung durch unterirdische Füllkörperrigolen ist alternativ umsetzbar, aber nicht erstrebenswert.

# Nutzungsverteilung

Die verschiedenen Nutzungen ermöglichen auf Grundlage der Bebauungsstudien folgende BGF-Werte:

	Block A
Büro/ Kultur	ca. 1300 m <sup>2</sup>
Gewerbe / Kultur	ca. 4.000 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 6.400 m <sup>2</sup>
Kulturbaustein	ca. 8.900 m <sup>2</sup>
Archäologie (UG)	ca. 300 m <sup>2</sup>

## BLOCK A



### LEGENDE

- WOHNEN
- BÜRO / KULTUR
- GEWERBE / KULTUR
- KULTURBAUSTEIN
- ARCHÄOLOGIE
- NEBEN- UND TECHNIKRAÜME

Abb. 5 Sprengisometrie mit Nutzungen Block A

Die verschiedenen Nutzungen ermöglichen auf Grundlage der Bebauungsstudien folgende BGF-Werte:

## BLOCK B

Büro/ Kultur  
 Gewerbe / Kultur  
 Wohnen  
 Archäologie (EG+UG)

Block B

ca. 6.700 m<sup>2</sup>  
 ca. 5.600 m<sup>2</sup>  
 ca. 11.200 m<sup>2</sup>  
 ca. 1.000 m<sup>2</sup>

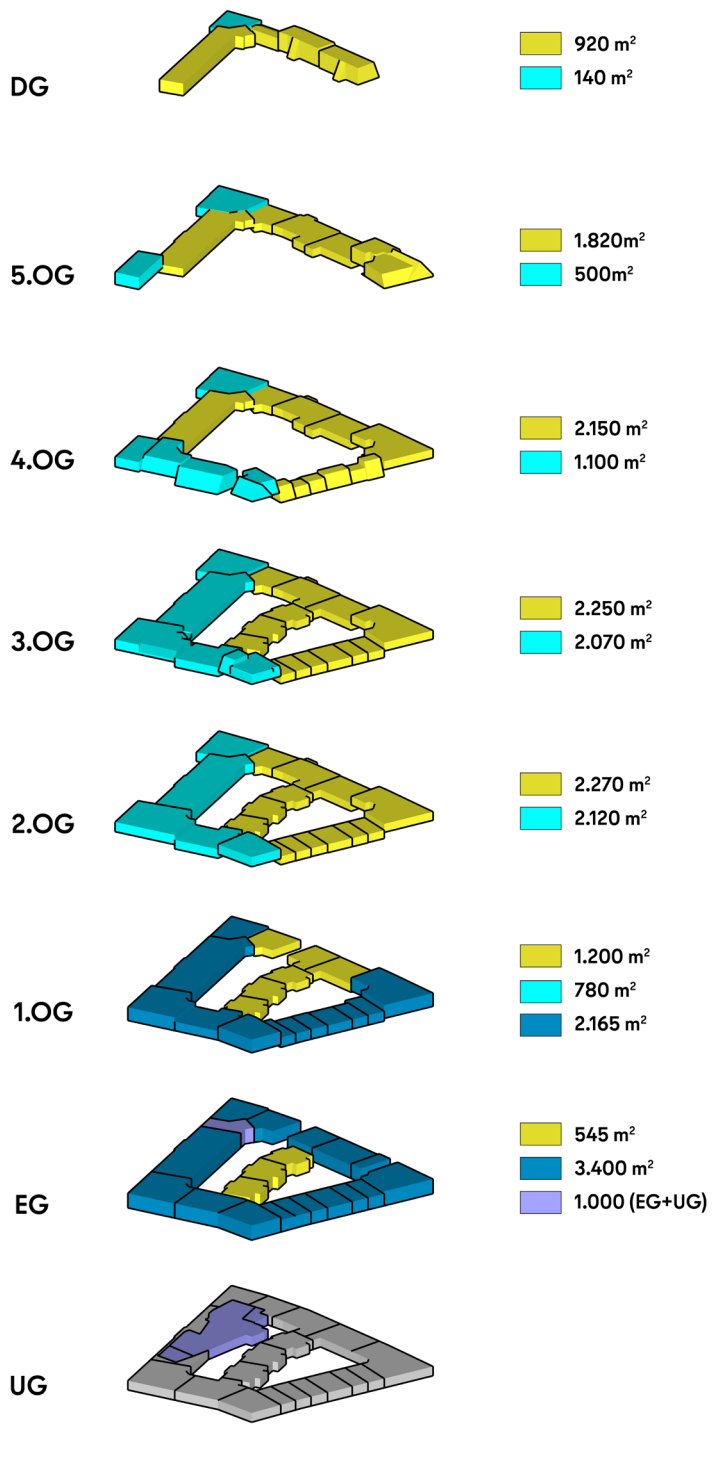


Abb. 6 Sprengisometrie mit Nutzungen Block B

# Gestaltung der Häuser

## ENSEMBLEBILDUNG

Die Gestaltung nimmt die für das Umfeld typischen Merkmale, wie z.B. die Dreigliedrigkeit der Fassaden auf, um das Quartier in die umgebende Stadtstruktur zu integrieren (siehe Kap. Charakteristika des Molkenmarktumfeldes). Über die vorgegebene Einheitlichkeit in der Konstruktion der Gebäude und ihre Ausführung mit ortstypischen Materialien soll eine Ensemblebildung der Neubauten im Quartier am Molkenmarkt gewährleistet werden. Von entscheidender Bedeutung sind dabei auch die geneigten Dächer, wie sie an der Alten Münze und am Alten Stadthaus zu finden sind. Entsprechend diesem Befund sollen im Planungsgebiet überwiegend geneigte Dächer vorgesehen werden.

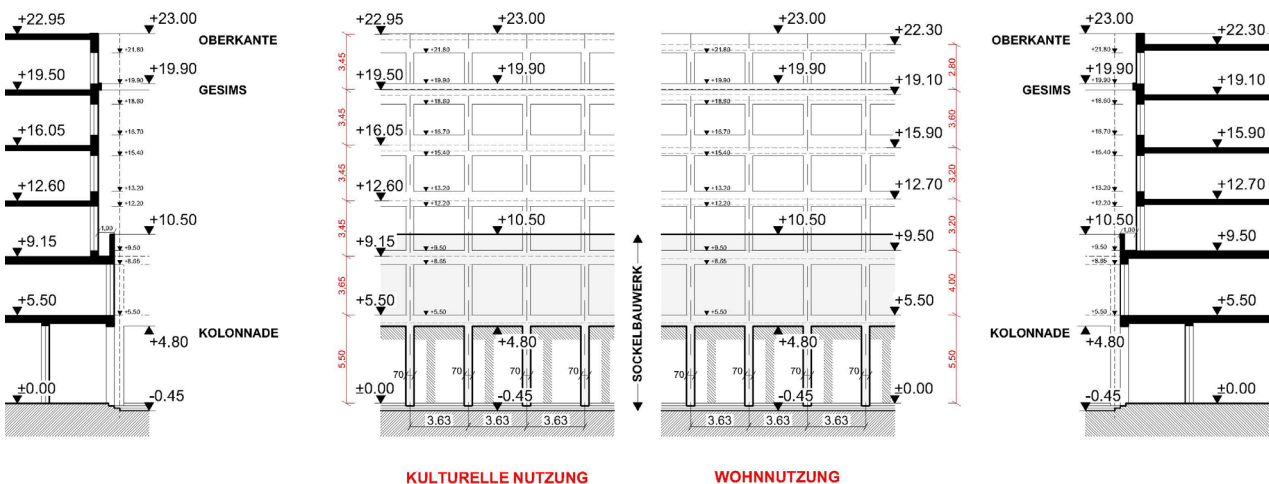
## PRINZIPIEN DER ENSEMBLEBILDUNG AM BLOCK A

Der Stadtplatz im Inneren von Block A stellt städtebaulich eine neue repräsentative Adresse für das historische Zentrum Berlins dar. Die ihn umgebenden Gebäude müssen sowohl zum Platz als auch zur Straße bzw. zur Gasse eine dem Charakter des jeweiligen Stadtraumes entsprechende Fassade aufweisen.

Die vorgesehenen Platzfassaden folgen einem städtebaulichen Gestaltungsprinzip, das den gesamten Platzraum zu einer repräsentativen Einheit zusammenfassen soll.

Im Bereich des ersten Obergeschosses wird die Fassade eines jeden Hauses am Platz einheitlich gestaltet sein. Sie wird mit durchlaufenden Arkaden im Erdgeschoss versehen und soll einen Meter vor die darüber liegenden Hausfassaden hervortreten. Der daraus resultierende Austritt im 2.OG kann genutzt werden. Ein einheitliches Fassadenraster ermöglicht einen gleichmäßigen Rhythmus der Stützenstellung und der darüber liegenden Fensteröffnungen. Dieses verbindende gestalterische Element des Sockelbauwerks zum Platz ist zwingend in der Materialität Naturstein zu realisieren.

Zusätzlich soll für die darüber liegenden Gebäudefassaden auf einen gemeinsamen Materialkanon und ein gemeinsames Farbspektrum zurückgegriffen werden. So kann sich Vielfalt innerhalb einer Einheit artikulieren.



### BEBAUUNGSLEITLINIEN ZUR FASSADENGESTALTUNG DES STADTPLATZES:

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.

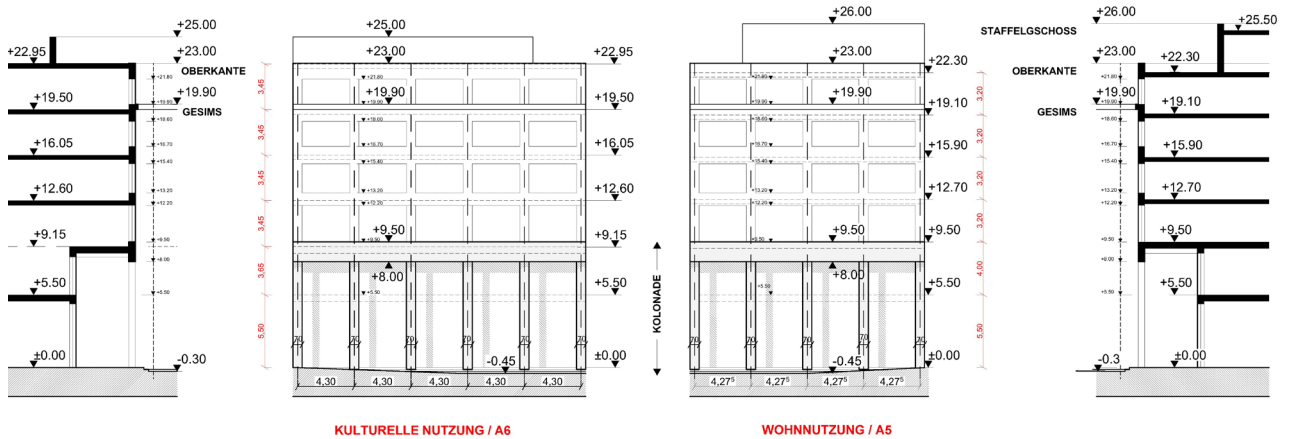
Abb. 7 Fassadenrasterung für den Stadtplatz

Folgende Elemente sind verbindlich: Arkaden-/Kolonnadenhöhe (OK 4,80 m), Höhe Sockelbauwerk inkl. massiver Brüstung (OK 10,50 m), Gesims (OK 19,90 m), Gesamthöhe (OK 23,00 m), Rasterbreite zwischen den Mittelachsen der Stützen (3,63 m) und damit die Stützenbreite (0,7m), Stützenstellung, Lage der Fenster (zwischen den Achsen).

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.

Folgende Elemente sind entwurfsabhängig: Fensterbreite, Fensterteilung. (Abb. 7)

Diese Kolonnaden sind zwingend mit runden Säulen auf der Grundlage des vorgegebenen einheitlichen Fassadenrasters zu entwerfen (Abb.8).



**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. 8 Fassadenrasterung für die Stadtplatz-Fuge

**ADRESSBILDUNG**

Im öffentlichen Raum wird die Adressbildung eines jeden Hauses im Planungsgebiet u.a. über die Gestaltung der Straßenfassade gewährleistet. Die Individualisierung erfolgt dabei im Rahmen einer dem Standort angemessenen übergeordneten Ensemblebildung, die über die Bebauungsleitlinien verfolgt wird. Eine prinzipielle Grundlage der Individualisierung der Hauseinheiten im Straßenraum stellt die Berücksichtigung von Höhenunterschieden der einzelnen Gebäude zu ihren Nachbargebäuden dar. Diese erfolgt über die Berücksichtigung unterschiedlicher Geschosshöhen beispielsweise in den Sockelgeschossen und dem damit verbundenen Versatz in den Brüstungen, Traufen und Firste. Straßenfassaden sollen mit einem deutlichen Traufgesims abgeschlossen werden. Balkone, Loggien und Dachterrassen sind so zu planen, dass sie Teil der Fassade sind und spätere individuelle Anpassungen den Gesamteindruck nicht beeinträchtigen.

Eckhäuser sollen gegenüber den sich anschließenden Straßenhäusern etwas erhöht errichtet werden. Eine zusätzliche Betonung der Ecksituation ist wünschenswert. Eine Individualisierung der Gebäude durch Glasfugen ist zu vermeiden.

Dem Eingangsbereich aller Häuser ist in der Straßenfassade besondere gestalterische Aufmerksamkeit zu widmen, um die Individualität des einzelnen Hauses zu betonen. Die Eingangstore zum Stadt- und zum Gartenhof in der Jüdenstraße werden jeweils in beiden Häusern durch eine Vertikalgliederung in der Fassade hervorgehoben.

Die Hofzugänge sind jeweils durch ein Tor oder Gitter an der äußeren Grundstücksgrenze vom öffentlichen Raum abzutrennen.

## MATERIALITÄT UND FARBGEBUNG

Prinzipiell werden alle Häuser mit dauerhaften Materialien errichtet und sind mit einer geputzten oder alternativ mit einer Natursteinfassade mit 30% Lochanteil zu versehen. Alle Neubauten im Planungsgebiet Molkenmarkt sollen mit ortstypischen Materialien versehen werden und erhalten bis auf wenige Ausnahmen Putzfassaden, gegebenenfalls mit untergeordneten Elementen aus Naturstein. Als lokale Natursteine können zum Beispiel Rüdersdorfer Kalksteine beziehungsweise Sandsteine verwendet werden.

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

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

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

Im Bereich der Arkade/Kolonnade und des ersten Obergeschosses werden die Fassaden aller Häuser am Platz einheitlich gestaltet sein und sollen 1 m vor die darüberliegenden Hausfassaden hervortreten. Dieser Bereich wird mit einem einheitlichen Naturstein verkleidet.

## SOCKELGESCHOSSE

Im öffentlichen Raum sollen die Sockelgeschosse grundsätzlich Gewerbeeinheiten oder kulturelle Nutzungen aufnehmen und müssen damit prinzipiell über höhere lichte Raumhöhen verfügen. Sie sollen mit großzügigen aber maßstabsangemessenen Schaufenstern zu den umliegenden Straßen und zum Platz ausgestattet werden und Werbeflächen über diesen Fenstern sowie Markisen erhalten. Verglasungen sind im Gehwegbereich bis auf die Höhe des Spritzschutzes bzw. Sockels zu führen.

## DÄCHER UND GEBÄUDEHÖHEN

Dächer werden überwiegend als sogenannte „Berliner Dächer“ mit max. 68° Dachneigung und mit Ziegeleindeckung in Rottönen, angelehnt an die Bestandsbebauung der Umgebung, ausgestattet. (Abb. 9) Dacheinschnitte in Form von Loggien bei Wohn- und Gewerbegeschossen sind zum öffentlichen Raum, also straßenseitig nicht zulässig. Ausnahmen bilden die Häuser in Block B (Häuser B1.1, B1.2 und B3.2) gegenüber des Roten Rathauses und in Block A die Häuser A4 in der Parochialgasse sowie die Häuser A5 und A6 gegenüber des Alten Stadthauses die ganz- oder teilweise mit Flachdächern ausgestattet werden.

Die Flachdachbereiche müssen als begrünte Retentionsdächer ausgebildet werden. Neben den Anforderungen an Dachbegrünung und Regenrückhaltung müssen gemäß Solargesetz Berlin mindestens 30% der Dachflächen mit PV-Anlagen versehen werden. Sie dürfen die bauplanungsrechtlich zulässige Gebäudehöhe ebenso wenig überschreiten wie sonstige technische Aufbauten auf dem Dach.

Die Traufen der Gebäude sollen architektonisch deutlich ausgebildet werden. Sie können auf der Platz-, Straßen- und Hofseite die maximale Traufkante der Gebäude unterschreiten, sie dürfen die bauplanungsrechtlich festgesetzte max. Traufkante aber nicht überschreiten. Mit der Unterschreitung soll die Adressbildung des einzelnen Hauses und eine abwechslungsreiche Dachlandschaft gewährleistet werden.

Technikflächen müssen vorzugsweise entweder im Untergeschoss vorgesehen oder innerhalb der Dachhaut integriert werden. Anderweitige Lösungen wie zum Beispiel dezentrale Technikräume sind denkbar.

Da geneigte Dächer keine weiteren Abstandsflächen auslösen dürfen, ist nur eine maximale Neigung von 68° zulässig. (Abb. 9)

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.

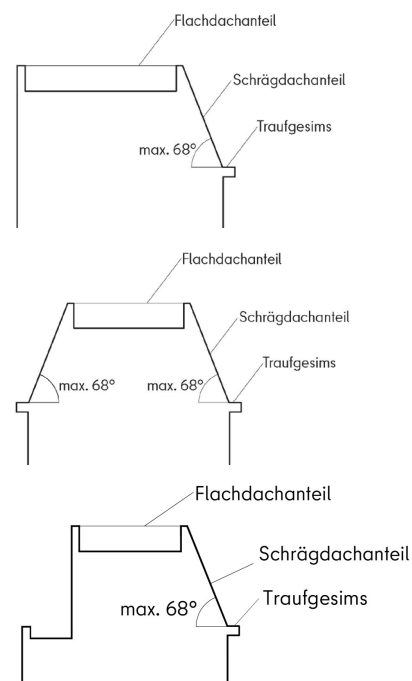


Abb. 9 Schematischer Darstellung „Berliner Dach“

# Die Strassenzüge im Einzelnen

## MOLKENMARKT

Am Molkenmarkt - der Schauseite des neuen Quartiers - werden fünf Häuser geplant (B3.2, B3.1, B14, A1 und A8). Sie erhalten eine gewerbliche Nutzung und bilden sich mit unterschiedlichen Traufhöhen und eigenständigen Straßenfassaden mit acht Hauseinheiten im öffentlichen Raum ab. Beide Eckgebäude an der Parochialgasse sollen durch publikumswirksame Nutzungen im EG und 1. OG den Eingang in die Gasse besonders hervorheben. Das Eckgebäude an der Stralauer Straße („Ausstellungsgebäude“) hingegen steht prominent in der direkten Sichtachse der Mühlendammbrücke und bildet eine erhöhte Blockecke nach historischem Vorbild aus. Das Eckgebäude B3.2 wird als markanter Kopfbau mit einer repräsentativen Kolonade gegenüber dem Roten Rathaus ausgebildet. Die beiden Häuser A1 und A8 sollen mit einem brückenartigen Gebäudeteil im 1.OG miteinander verbunden werden, um die Sichtachse zwischen Nikolai-kirche und Altem Stadthaus zu betonen. Der darin entstehende Raum soll dem Ausstellungsgebäude (Haus A8) zugeschlagen werden. Die Nutzung des Flachdachs im 2.OG ist möglich.

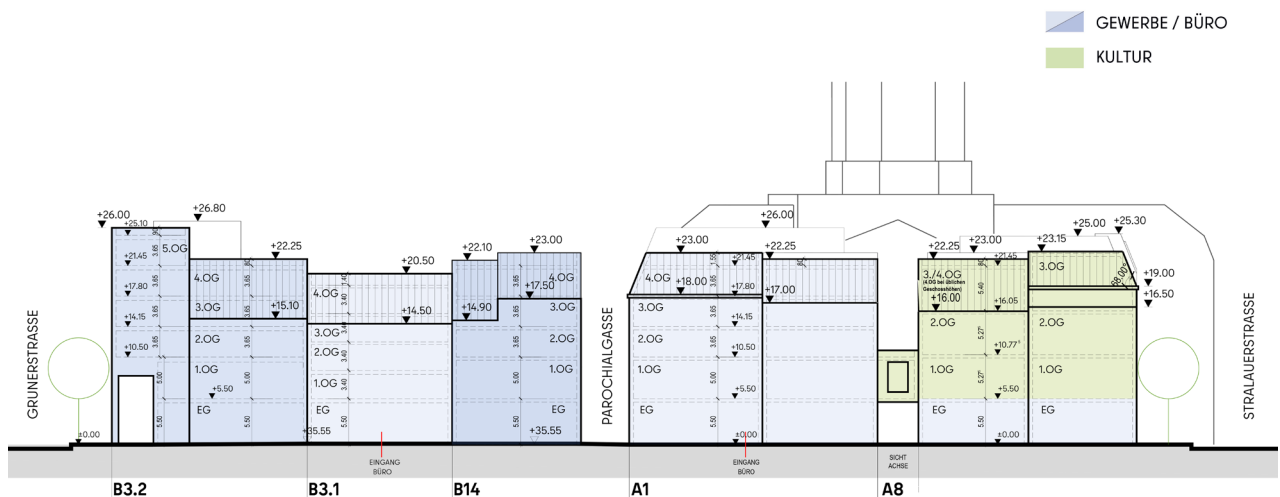


Abb. 10 Schematische Ansicht Molkenmarkt

GRUNERSTRASSE

Die drei Häuser bilden sich im öffentlichen Raum als drei Hauseinheiten ab (B1.2, B1.1 und B3.2). Das zentral gelegene Gebäude B 1.1 an der Grunerstraße nimmt als besondere kulturelle Nutzung im Erdgeschoss einen Ausstellungsraum für die archäologischen Ausgrabungen des darunter liegenden archäologischen Fensters im ehemaligen Berliner Elektrizitätswerk auf. Die sich anschließenden Flächen können flexibel gewerblich, gastronomisch oder kulturell genutzt werden. Im 4. und 5. OG sowie im Staffelgeschoss dieses Hauses sind Wohnungen untergebracht, während in den übrigen Obergeschossen Büro- nutzungen vorgesehen sind.

Die beiden sich anschließenden Eckgebäude B1.2 und B3.2 verfügen über repräsentative Kolonnaden, die in den Straßenraum hervortreten. Diese beiden Gebäude sollen Gewerbeeinheiten mit Erlebnisfunktion über zwei Ebenen vom EG bis ins 1. OG aufnehmen.

Die weiteren Geschosse der drei Häuser sind ausschließlich Büroflächen, die auch kulturelle Nutzungen erlauben, vorbehalten.

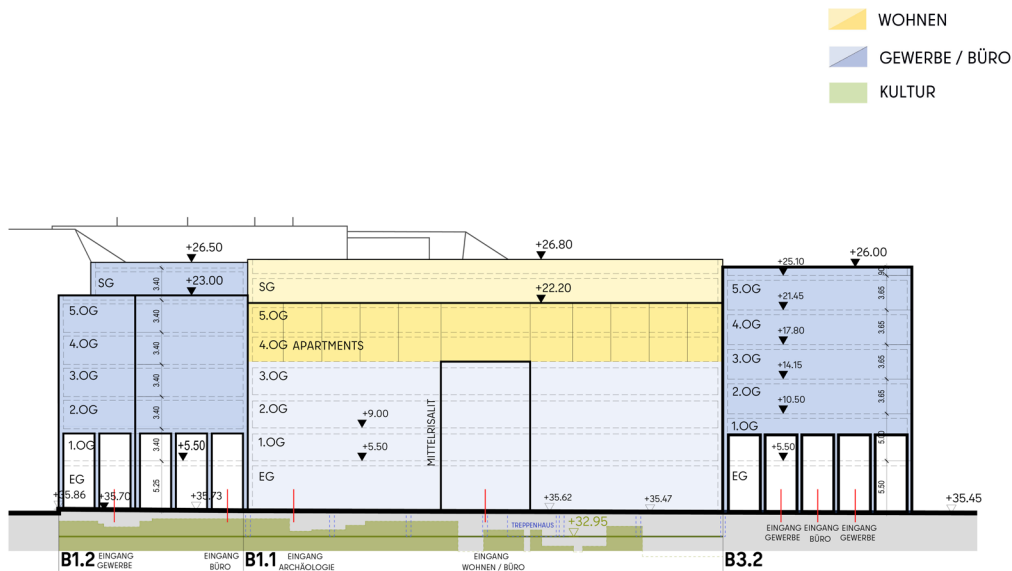


Abb. 11 Schematische Ansicht Grunerstraße

## JÜDENSTRASSE

Die südliche Judenstraße im Bereich des Blockes A besteht aus zwei Gebäuden (A6 und A5), die sich mit vier Hauseinheiten im öffentlichen Raum abbilden. Beide Häuser können mit ihrer Fassade auf die gegenüberliegenden Seitenflügel des Alten Stadthauses reagieren.

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. Um das torartige Entrée zum Stadtplatz zu betonen, sind die Dächer am Platzeingang als Flachdächer auszubilden.

Während im Sockel des Eckhauses A5 eine möglichst großzügige Gewerbefläche (Magnetnutzung) zur Belebung des Quartiers entstehen soll, befindet sich im gegenüberliegenden Haus A6 das Bühnengebäude.

Im Bereich Block B weist die Judenstraße eine Reihe von fünf Häusern mit sieben im Stadtraum ablesbaren Hauseinheiten auf (B7, B2.2, B2.1, B1.3 und B1.2). Davon bilden sich zwei Gebäude in der Fassade als Torgebäude zum Gartenhof bzw. zum Stadthof ab. Die Wohnhäuser B2.3 werden über einen Durchgang im Haus B7 vom Gartenhof aus erreicht. Im Verhältnis zu den unmittelbar benachbarten Häusern sind alle Eckgebäude in der Judenstraße etwas erhöht.

Bei allen Häusern handelt es sich - bis auf das Bürohaus B1.2 an der Ecke zur Grunerstraße - ausschließlich um Wohn- und Geschäftshäuser, in deren Erdgeschossen - und in den beiden Eckhäusern an der Parochialgasse auch im ersten Obergeschoss - Gewerbeflächen untergebracht werden sollen. Auch in den Dächern dieser Gebäude sind Wohnungen geplant.

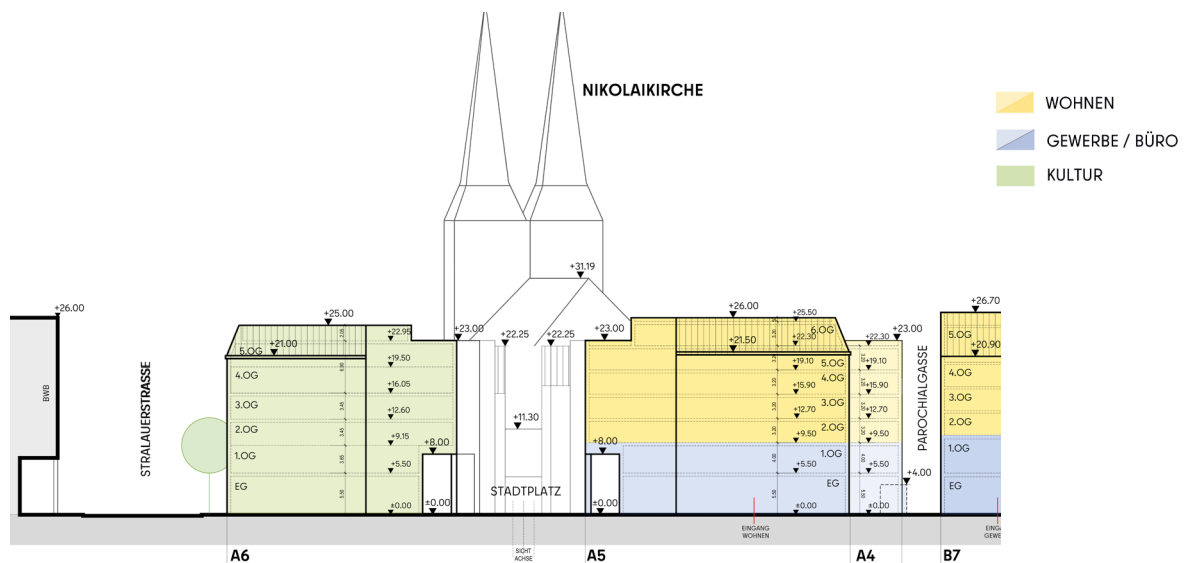


Abb. 12 Schematische Ansicht Judenstraße Block A (Südlicher Teil)

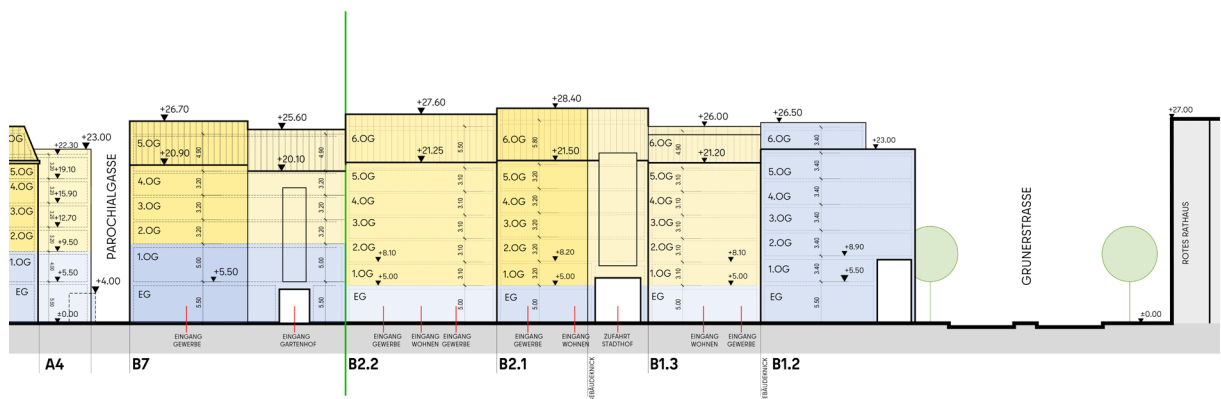


Abb. 13 Schematische Ansicht Judenstraße Block B (Nördlicher Teil)

PAROCHIALGASSE

Nördlich der Parochialgasse sollen sechs Hauseinheiten (B13, B12, B11, B10, B9 und B8) und zwei Eckgebäude (B14 und B7) an den ursprünglichen Charakter anknüpfen.

Die Parochialgasse 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. Die Gasse bezieht sich damit in ihrer Maßstäblichkeit auf das historische Vorbild. Schmale Hauseinheiten, die den Strassenraum einfassen, entsprechen dieser Maßstäblichkeit.

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

Im EG und 1. Obergeschoss aller Häuser befinden sich Gewerbe- bzw. kulturelle Nutzungen. Auf der nördlichen Seite der Gasse im Block B sind in den Häusern B8-B13 in den weiteren Obergeschossen Maisonettewohnungen vorgesehen, die über einen zentralen Eingang und Vertikalerschließungskern im Haus B10 erschlossen werden. Dieser zentrale Eingang wird über einen Durchgang zum Gartenhof von der Parochialgasse im Haus B10 erreicht.

Die südliche Seite der Gasse wird durch fünf Häuser begrenzt (A5, A4, A3, A2 und A1) und verfügt über eine Passage zum Stadtplatz im Haus A4. Das Haus A1 soll im öffentlichen Raum zwei Hauseinheiten abbilden. Auch hier befinden sich in allen Häusern im EG und im 1. Obergeschoss Flächen für gewerbliche bzw. kulturelle Nutzungen. Die Obergeschosse sind einer Wohnnutzung vorbehalten. Einzig im Eckhaus am Molkenmarkt (Haus A1) sollen in den Obergeschossen Büroflächen entstehen.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Gasse zu gewährleisten, ist besonderes Augenmerk auf die Belichtungsverhältnisse zu legen.

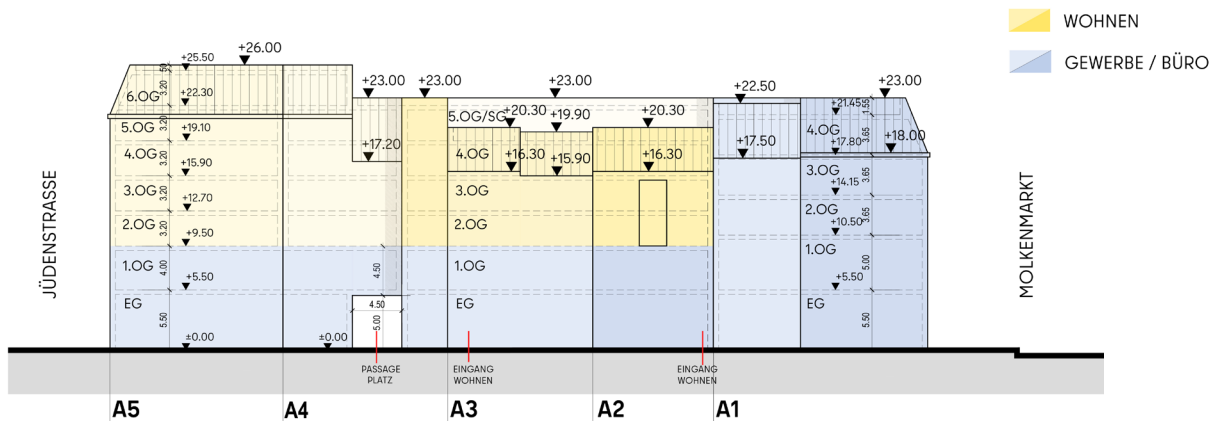


Abb. 14 Schematische Ansicht Parochialgasse Block A (Südliche Seite)

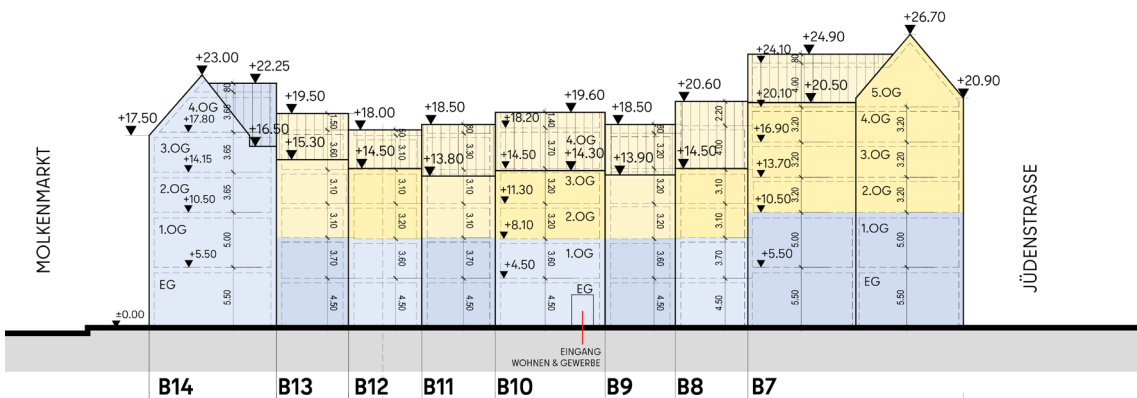


Abb. 15 Schematische Ansicht Parochialgasse Block B (Nördliche Seite)

**STRALAUER STRASSE**

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 sich zur Stralauer Straße hin in vier Hauseinheiten abbildet. Die Lage der Grenze zwischen den Häusern A6, A7 und A8 ist entwurfsabhängig.

Dabei ist das Haus A8 als Eckgebäude in der Sichtachse der Mühlendambrücke städtebaulich durch seine Höhe besonders hervorgehoben. Die Eingänge zum Foyer für die Bühnen und Ausstellungsbereiche des Komplexes liegen zentral am Stadtplatz und an der Stralauer Straße Einblicke in attraktive Erdgeschossnutzungen sowie der Eingang ins Foyer sollen für eine gewisse Belebung im Straßenraum sorgen. Eine öffentlich-rechtlich gesicherte Durchwegung verbindet den Stadtplatz mit der Stralauer Straße auf einer Breite von mind. 6 Metern miteinander.

Vor allem gegenüber der denkmalgeschützten „Alten Münze“ sollen die Gebäude in deutlich ablesbaren vertikalen Gebäudeteilen entwickelt werden und sich deshalb an der Stralauer Straße in vier Hauseinheiten abbilden.

Um die Ablesbarkeit der einzelnen Gebäudeeinheiten gewährleisten zu können, soll die Höhenentwicklung der benachbarten drei Häuser A6-A8 in unterschiedlichen First- und Traufhöhen variieren. Die Ausprägung der Dachlandschaft ist entwurfsabhängig. Ähnlich der Nutzung sollen die Straßenfassaden der drei Häuser eine Dreigliedrigkeit aus Sockel, Mittelteil und Dach aufweisen und deutlich ablesbare Traufgesimse erhalten.

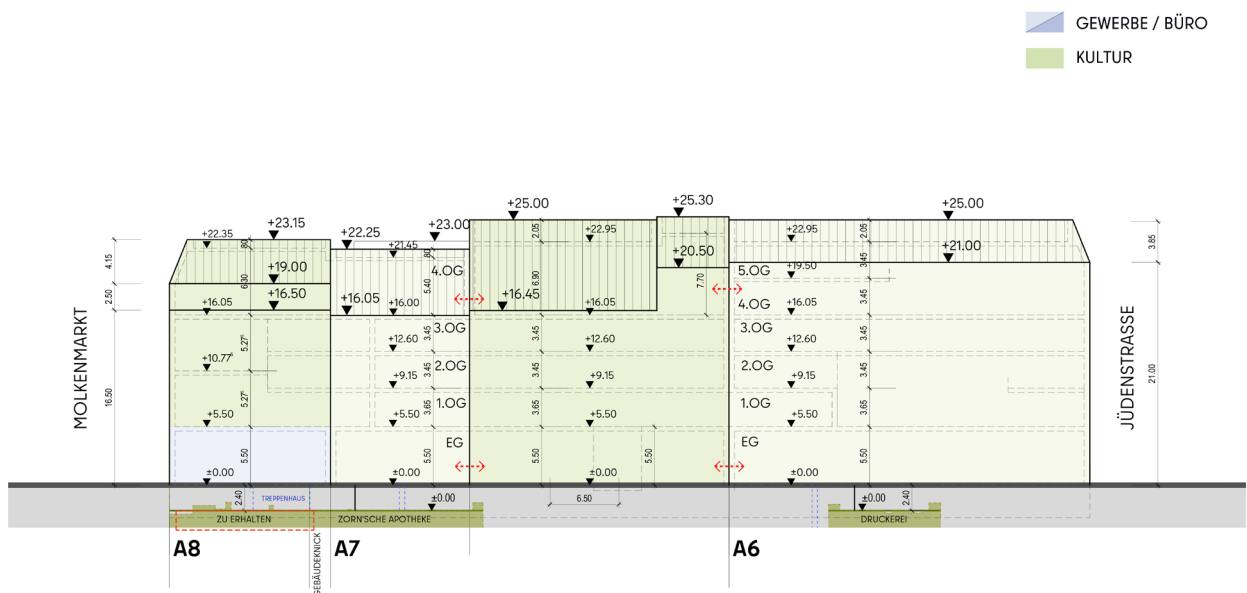


Abb. 16 Schematische Ansicht Stralauer Straße

ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICHER STADTPLATZ BLOCK A

Die Platzfassaden des Blockes A gebildet aus acht Häusern 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 Platz einheitlich gestaltet sein und soll 1 m vor die darüber liegenden Hausfassaden hervortreten. Dieser Bereich wird mit einem einheitlichen Naturstein verkleidet. (Abb. 17, 18)

Am Stadtplatz ermöglicht ein einheitliches Fassadenraster darüber hinaus einen gleichmäßigen Rhythmus der Stützenstellungen, sowie der darüber liegenden Fensteröffnungen. Der Eingang in der mittleren Hauseinheit A7 kann durch einen leichten Vorsprung in der Fassade betont werden.

Der Stadtplatz öffnet sich zum Alten Stadthaus durch die Ausbildung von zwei markanten Kopfgebäuden (A5 und A6), die mit zweigeschossigen repräsentativen Kolonnaden versehen werden.

Die Öffnung des Stadtplatzes zum Molkenmarkt ist auf die Türme der Nicolaikirche ausgerichtet, verengt sich und wird zusätzlich durch ein brückenartiges Bauwerk im 1.OG überspannt.

- WOHNEN
- GEWERBE / BÜRO
- KULTUR

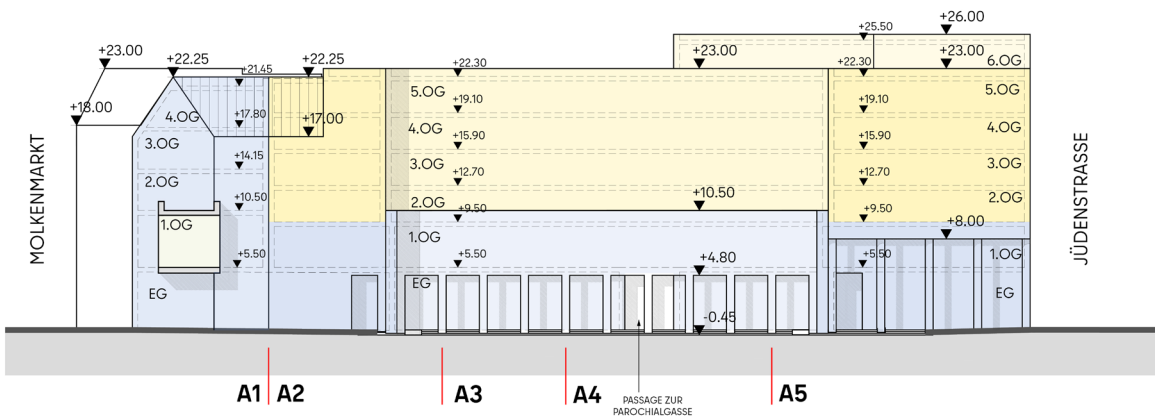


Abb. 17 Schematische Ansicht Stadtplatz-Nord (Wohnbebauung)

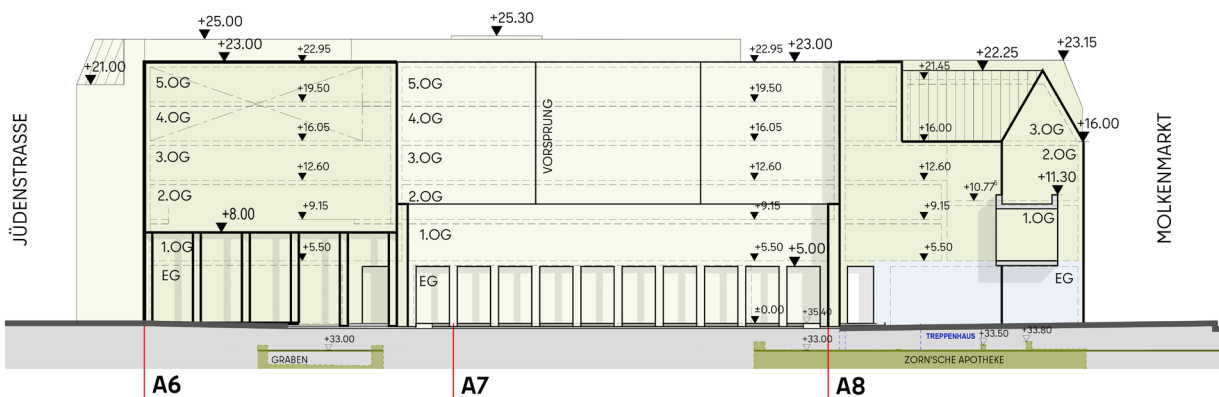


Abb. 18 Schematische Ansicht Stadtplatz-Süd (Kulturbaustein)



## **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