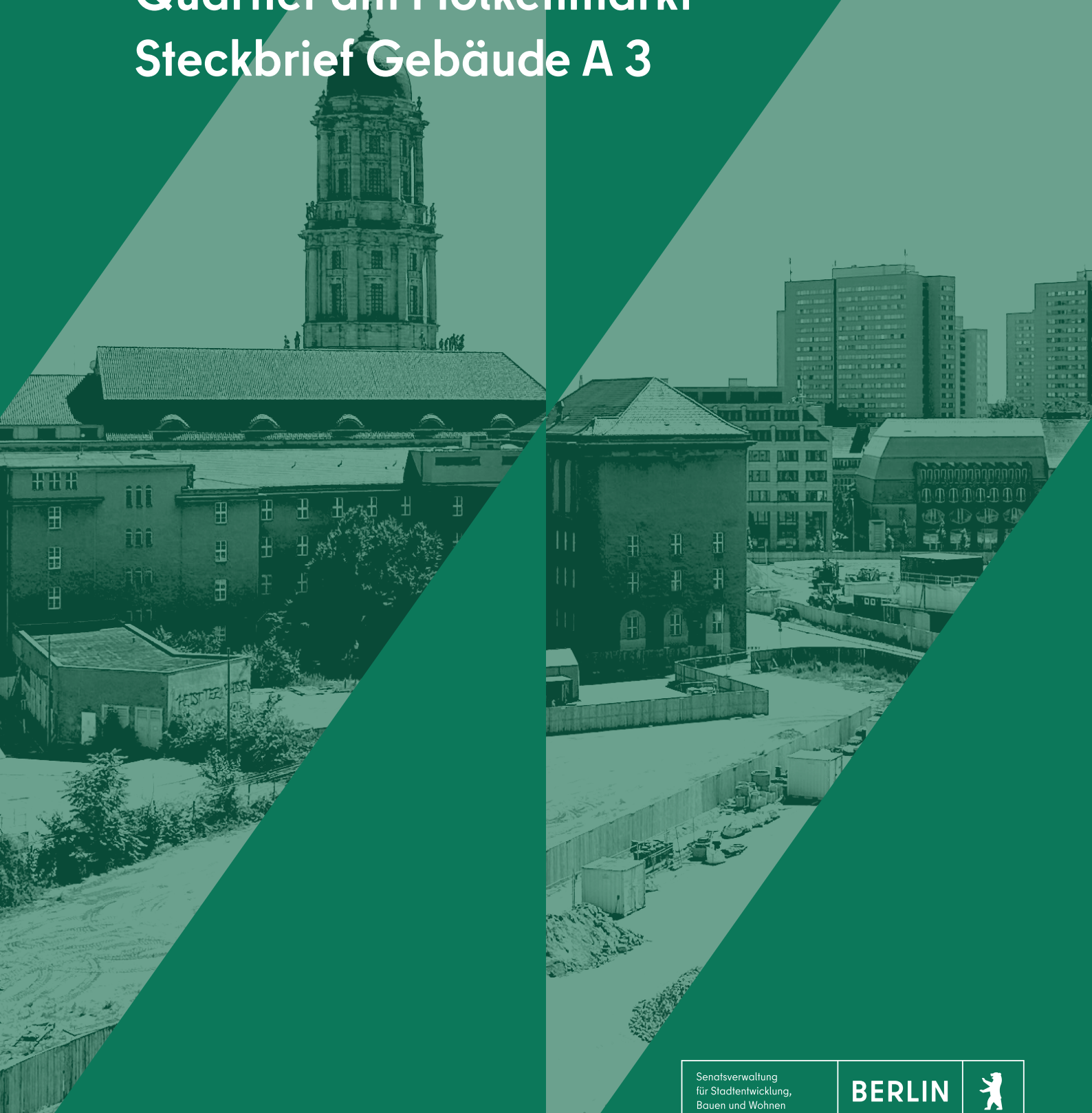


Bebauungsleitlinien

Quartier am Molkenmarkt
Steckbrief Gebäude A 3



Haus A 3 an der Ecke Parochialgasse/Jüdenstraße

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. - 3. Obergeschoss
- Dachgeschoss

Weitere Angaben zum Gebäude

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

Die Ablesbarkeit des Hauses im öffentlichen Raum

- Fassadenprinzipien
- Horizontale Gliederung
- Platzfassade
- 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 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 das Gebäude A3. Das Gebäude ist Bestandteil des zweiten Realisierungswettbewerbes. Eine Bebauungsstudie zum Haus A3 zeigt exemplarisch die Umsetzbarkeit der Bebauung auf und wird in den nachfolgenden Abbildungen (Abb. 2-11) schematisch dargestellt.

Allgemeine Angaben

LAGE

Das Haus A3 befindet sich zwischen der Parochialgasse und dem Stadtplatz in Block A. Die Eingangsfassade liegt an der Parochialgasse. (Abb. 1)

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.

Der Stadtplatz enthält eine umlaufende Arkade/Kolonnade, die alle Häuser am Platz im Erdgeschoss und dem darüber liegenden ersten Obergeschoss zu einer gestalterischen Einheit entwickeln wird.

Die konkrete Abgrenzung des Gebäudes A3 zum Gebäude A4 ist entwurfsabhängig, muss aber die Vorgaben des festgelegten Fassadenrasters an der Platzfassade und in der Parochialgasse berücksichtigen.



Abb. 1 Dachaufsicht Block A und B mit Lage Haus A3

GEBÄUDEART

Das Gebäude A3 ist als ein Wohn- und Geschäftshaus zu planen. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoß sollen möglichst große zusammenhängende und durchgesteckte Gewerbeeinheiten untergebracht werden. Zur Gewährleistung der größtmöglichen Grundrissflexibilität sollen die Gewerbeflächen teilbar sein, um sich entweder zur Parochialgasse oder zum Platz hin orientieren zu können. In den weiteren Obergeschossen sind Wohnungen vorgesehen.

ERSCHLIESSUNG

Die Adressbildung und der Zugang zum Vertikalerschließungskern des Gebäudes erfolgt an der Parochialgasse.

Die Eingänge der ebenerdigen Gewerbeeinheiten liegen alle direkt an der Parochialgasse und am Stadtplatz unter

den Arkaden/Kolonnaden. Alle Mietbereiche sind grundsätzlich barrierefrei zu erschließen. Entwurfsabhängig kann der Treppenraum mit einer Spülluftanlage geplant werden.

Zugang Wohnflächen

Der Hauseingang zu den Wohngeschossen liegt in der Parochialgasse. Die konkrete Lage des Vertikalerschließungskerns ist entwurfsabhängig.

Gewerbeflächen

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

Die Aufteilung der Gewerbeflächen ist grundsätzlich abhängig von der Vermietung.

Im Bereich der Parochialgasse erfolgt die Gewerbeflächenaufteilung entsprechend der Hauseinteilung.

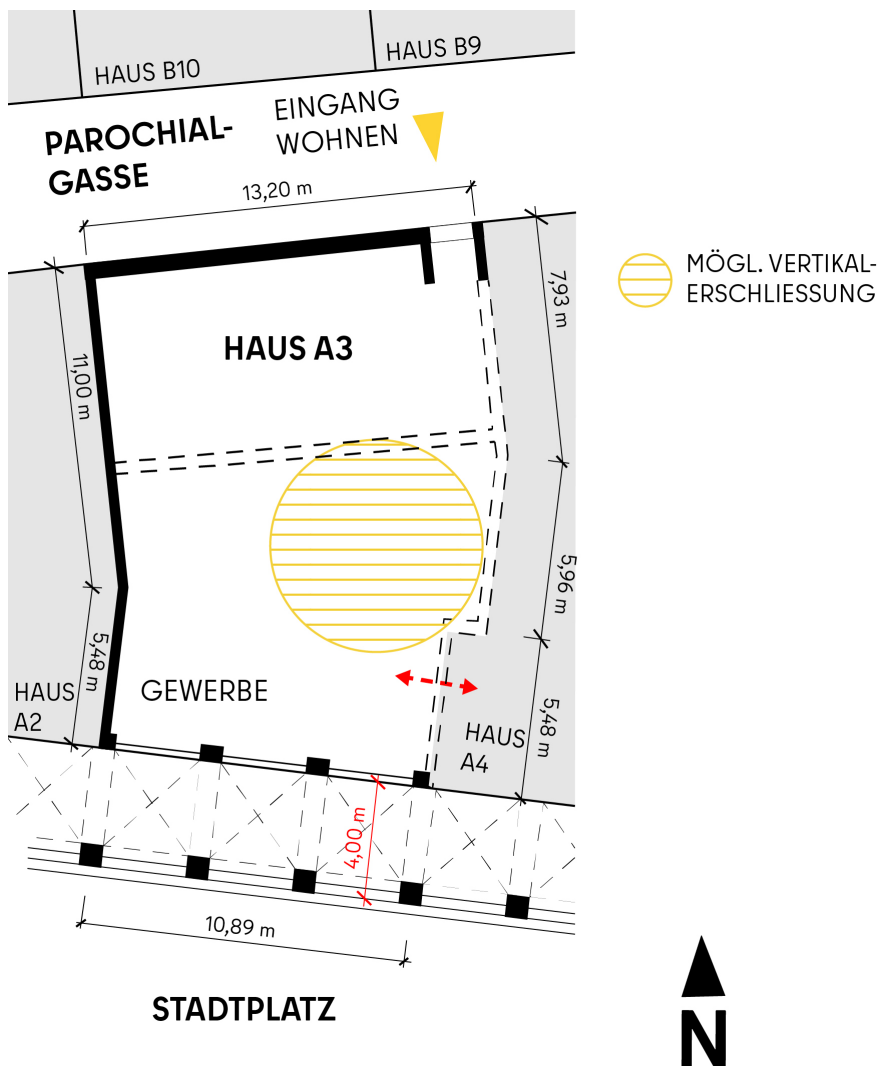


Abb. 2 Schematischer Grundriss Erdgeschoss

Gebäudenutzung im Einzelnen

UNTERGESCHOSS

Das UG der Gebäude A3 und A4 sind gemeinsam zu betrachten, eine Durchgängigkeit ist zu gewährleisten.

Im UG der Gebäude A3 und A4 befinden sich Flächen für Fahrradabstellplätze sowie für die Reststoffsammlung der Häuser A3 und A4. Beides kann über einen separaten Aufzug im Haus A2 ins EG transportiert werden. Die restlichen Flächen des UG der Gebäude A3 und A4 können für Neben- und Technikräume genutzt werden. (Abb. 4)

Sofern auf dem kleinen Platz in der Parochialgasse ein noch zu prüfender Pavillon entstehen kann, ist dort über einen Lastenaufzug ein unterirdischer Abstellraum für die Kurzzeitparker vorgesehen.

Eine Anbindung an das Haus A2 und A4 ist vorzusehen. Die genaue Lage muss nach dem Wettbewerb abgestimmt werden.

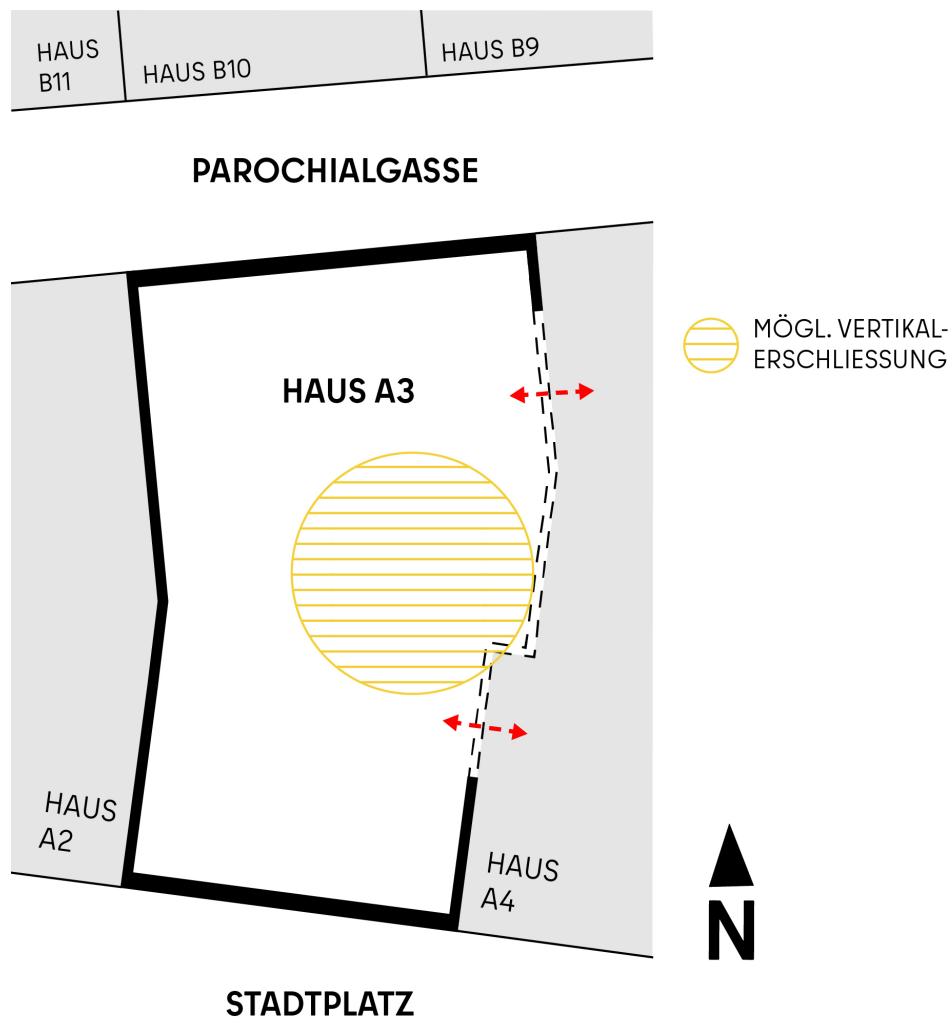


Abb. 4 Schematischer Grundriss Untergeschoss

ERDGESCHOSS

Das Erdgeschoss wird gewerblich genutzt. Die Gewerbeflächen sollen barrierefrei erschlossen werden. Ziel sind großzügige zusammenhängende und durchgesteckte Gewerbeflächen, die bei Bedarf flexibel in kleinere Gewerbeeinheiten geteilt und einseitig ausgerichtet werden können. Jede Einheit soll neben dem Zugang auch über eine ausreichend große Schaufensterfront sowohl zur Gasse als auch zum Stadtplatz 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 oder Gastronomie auch die Unterbringung einer Kulturnutzung.

Eine gemeinsame Ausgestaltung der südlichen Erdgeschosses der Häuser A3 und A4 ist möglich.

1. OBERGESCHOSS

Auch im 1. Obergeschoss sollen möglichst großzügige Gewerbeflächen vorgesehen werden. Diese Flächen werden über separate Vertikalerschließungen von den Gewerbeeinheiten im EG erschlossen. Ein alternativer Zugang über die Vertikalerschließung soll möglich sein.

Eine gemeinsame Ausgestaltung der 1.Obergeschosse der Häuser A3 und A4 ist möglich.

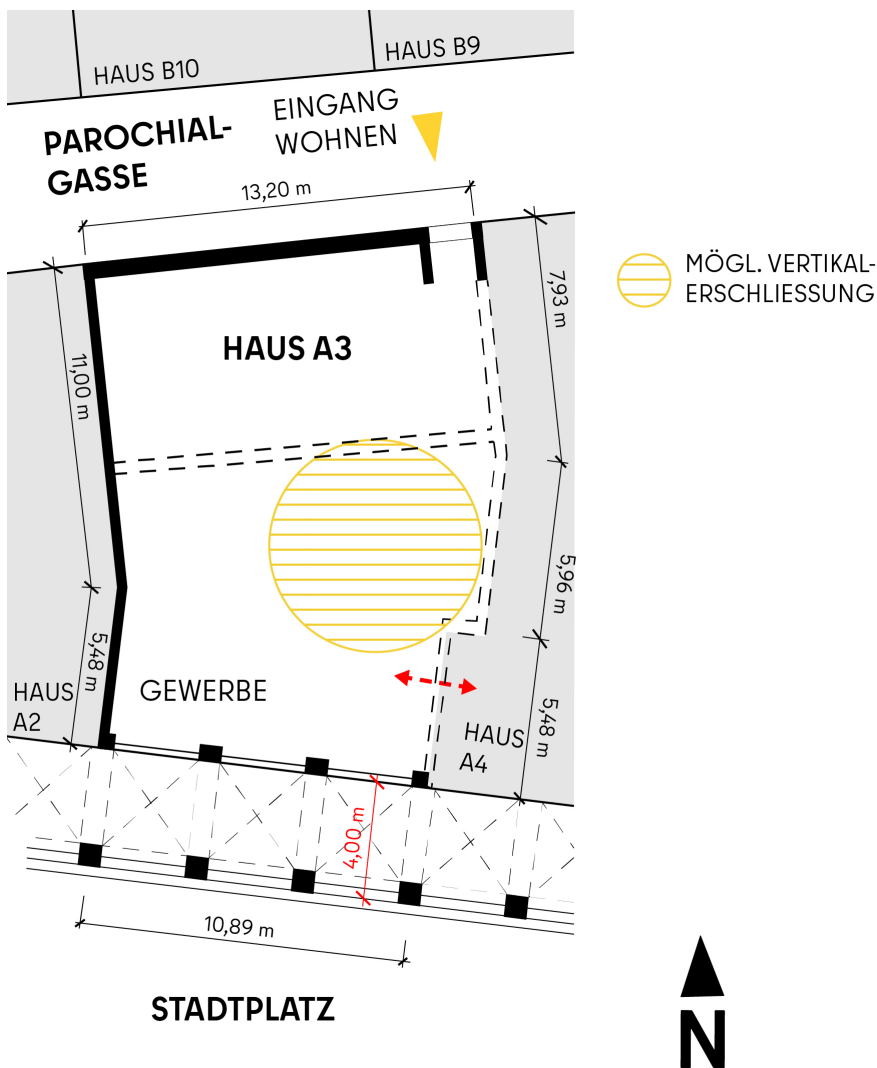


Abb. 5 Schematischer Grundriss Erdgeschoss

2.-3 OBERGESCHOSS

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

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

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 Besonnung bzw. Belichtung einzuhalten.

DACHGESCHOSS

In den beiden Dachgeschossen ist ebenfalls eine Wohnnutzung vorzusehen. Das 4. OG präsentiert sich mit einem Schrägdach zur Parochialgasse, das 5. OG springt von der Gasse zurück. Zum Stadtplatzbereich hin sind keine geneigten Dächer vorgesehen.

Beide Geschosse sind Vollgeschosse.

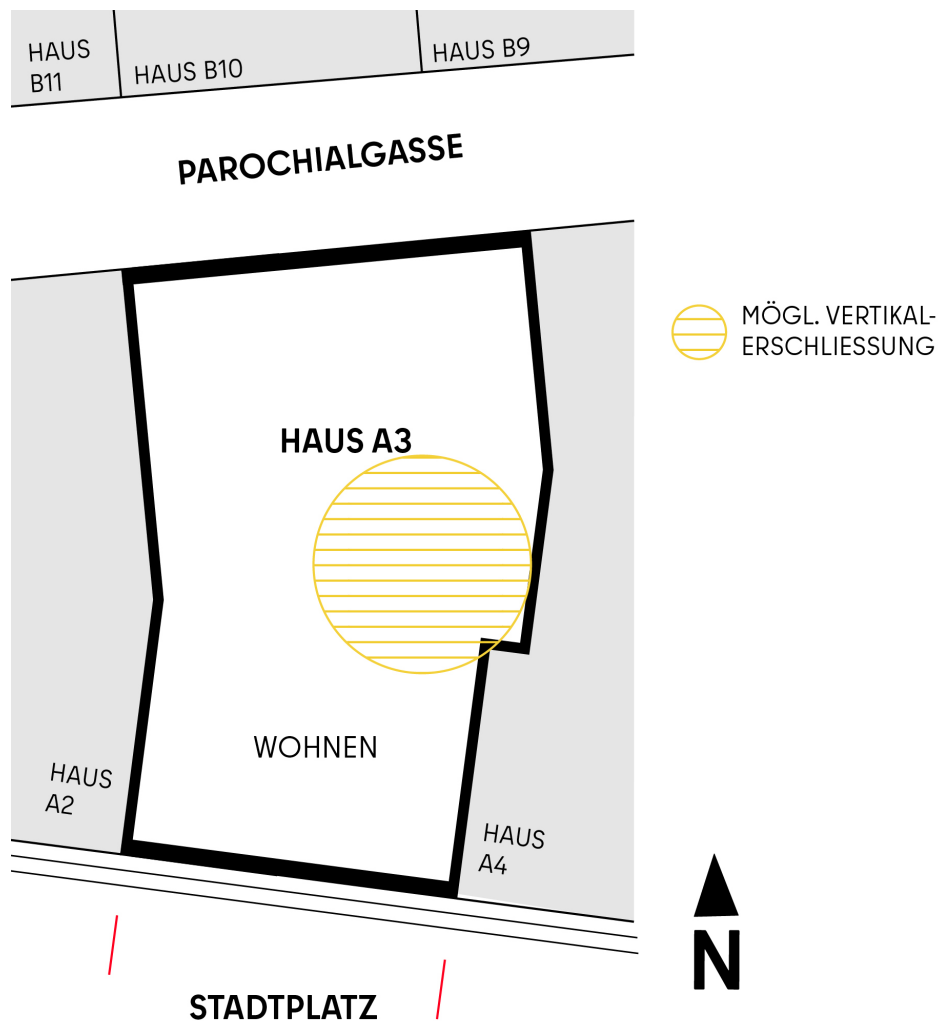


Abb. 6 Schematischer Grundriss Regelgeschoss

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 gassenseitigen Dachflächen anfällt, ist an geeigneter Stelle oberirdisch auf die Platzseite zu einem vorgesehenen Retentionsbauwerk zu führen.

FUNKTIONSFLÄCHEN

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

Fahrradabstellanlagen des Hauses A3 befinden sich im UG der Häuser A3 und A4. Über den Lastenaufzug im Haus A2 oder über einen weiteren Lastenaufzug im noch zu prüfenden Pavillon können Fahrräder bei Bedarf ins EG befördert werden. Falls der noch zu prüfende Pavillon nicht realisiert wird, sollen die Fahrräder auch über einen weiteren Lastenaufzug im Haus A4 befördert werden können.

Kurzzeitstellplätze werden über den noch zu prüfenden Pavillon in einem Fahrradkeller unterhalb der Parochialgasse angeboten. Falls dieser Pavillon nicht errichtet werden kann, werden Kurzzeitparker im Haus A2 verortet.

Die Sammelräume für Reststoffe des Hauses A3 befinden sich im UG der Häuser A3 und A4.

BALKONE UND LOGGIEN

Aus gestalterischen und funktionalen Gründen sind straßenseitige Balkone ausgeschlossen. Verglaste Loggien können zur Parochialgasse, offene Loggien können zur Stadtplatzseite ausgerichtet werden

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 Gewerbegeschosse.

Prinzipiell ist auf eine ausreichende Belichtung der Gewerbe- sowie Wohneinheiten zu achten. Ganzglasfassaden sind aus energetischen Gründen prinzipiell ausgeschlossen.

Obwohl die Fassaden auf zwei unterschiedliche Stadträume - den Stadtplatz und die Gasse - ausgerichtet sind, sollen sie gestalterisch so konzipiert werden, dass sie eindeutig einem Haus zugeordnet werden können und eine kohärente Einheit bilden.

HORIZONTALE GLIEDERUNG (STRASSESEITIG)

Um die Ablesbarkeit des Hauses in der Parochialgasse gewährleisten zu können, soll die Höhenentwicklung zu den benachbarten Häusern mit unterschiedlichen First-, Trauf- und Geschosshöhen variieren. (Abb. 8) Die Traufe des Hauses soll darüber hinaus einen Höhenversprung erhalten. Die Lage ist entwurfsabhängig.

Ähnlich der Nutzung soll die Straßenfassade an der Parochialgasse eine Dreigliedrigkeit aus Sockel, Mittelteil und Dach aufweisen und deutlich ablesbare Traufgesimse erhalten.

VERTIKALE GLIEDERUNG (STRASSESEITIG)

Damit sich die Fassadenproportionen in das Gesamtbild an der Parochialgasse einfügen, soll eine Hauseinheit im öffentlichen Raum deutlich abgebildet werden. (Abb. 8) Entsprechend der Vertikalität der Fassaden in der Parochialgasse sollte die Fassade des Hauses A3 eine vertikale Gliederung erhalten.

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

BEBAUUNGSLEITLINIEN QUARTIER AM MOLKENMARKT

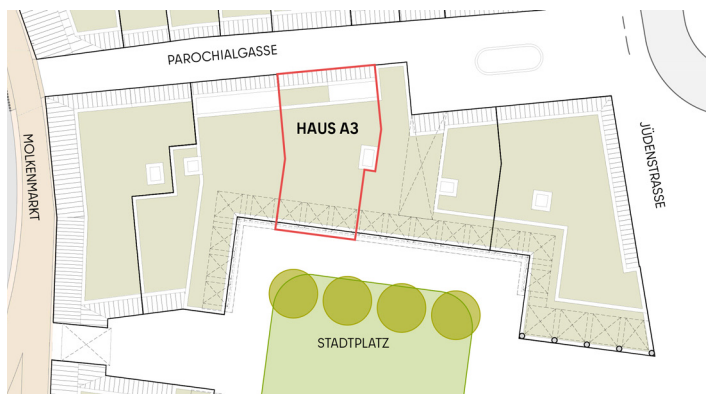


Abb. 7 Ausschnitt Lageplan Block A-Nord

- WOHNEN
- GEWERBE / BÜRO

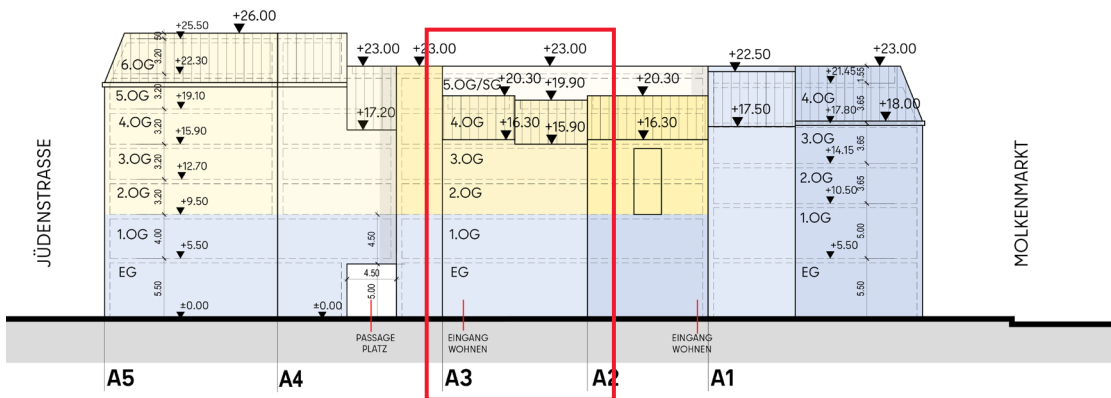


Abb. 8 Schematische Ansicht Parochialgasse

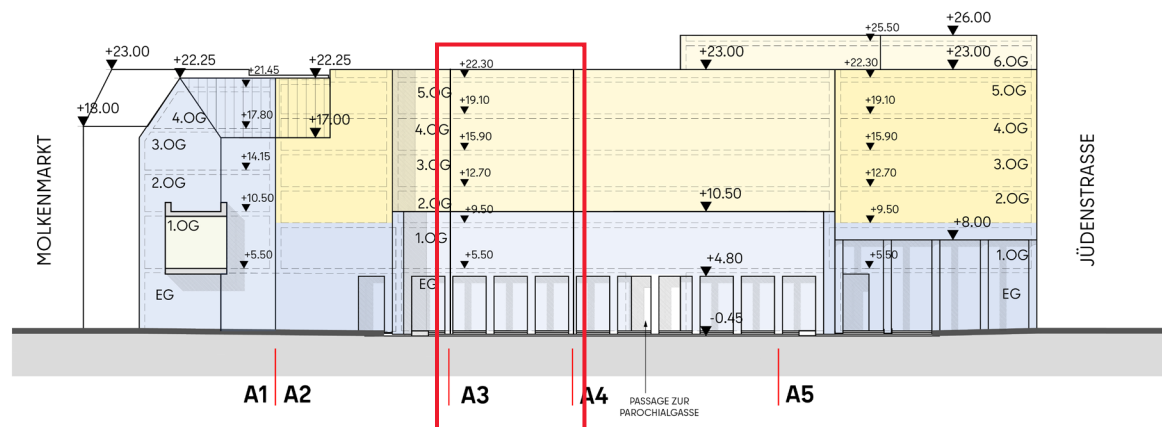
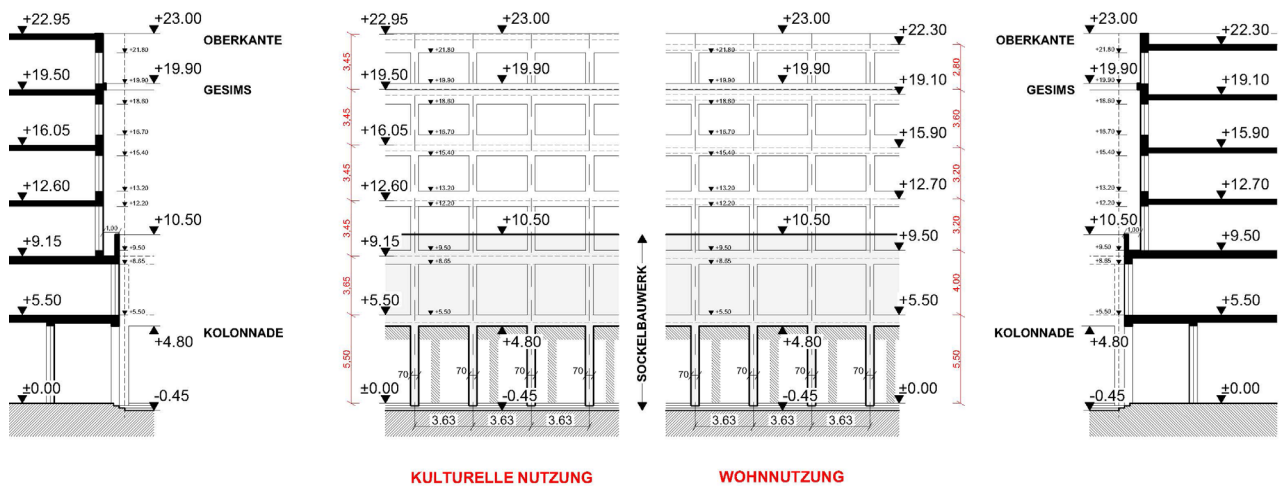


Abb. 9 Schematische Ansicht Stadtplatz-Nord

PLATZFASSADE

Die Platzfassaden des Blockes A folgen einem eigenen Gestaltungsprinzip, das den gesamten Stadtplatz 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 liegende Hausfassade hervortreten. Dieser Bereich wird mit einem einheitlichen Naturstein verkleidet.

Am Stadtplatz ermöglicht ein einheitliches Fassadenraster einen gleichmäßigen Rhythmus der Stützenstellungen, sowie der darüberliegenden Fensteröffnungen. (Abb. 10) Die konkreten Vorgaben können dem Blocksteckbrief entnommen 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. 10 Fassadenrasterung für den Stadtplatz

MATERIALITÄT

Die zwei 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. 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 des Hauses A3 sind als Satteldach bzw. „Berliner Dach“ mit einem Anteil aus geneigtem Dach (bis max. 68° Neigung) und Flachdach herzustellen. Die geneigten Dächer an der Parochialgasse sind aus rotem Ziegel herzustellen. Der Flachdachanteil 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.

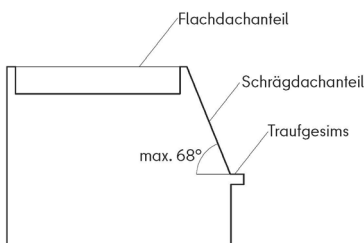


Abb. 11 Schematische Darstellung „Berliner Dach“

HAUSEINGANG

Der Eingang der Hauseinheit A3 liegt an der Parochialgasse und soll für eine klare Adressbildung individuell gestaltet werden. Die Eingänge in die Gewerbeeinheiten an der Parochialgasse und am Stadtplatz sollen den individuellen Charakter des Hauses 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 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 Hauptstadtangelegenheiten

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Dirksenstraße 38
10178 Berlin

Stand:

Oktober 2025