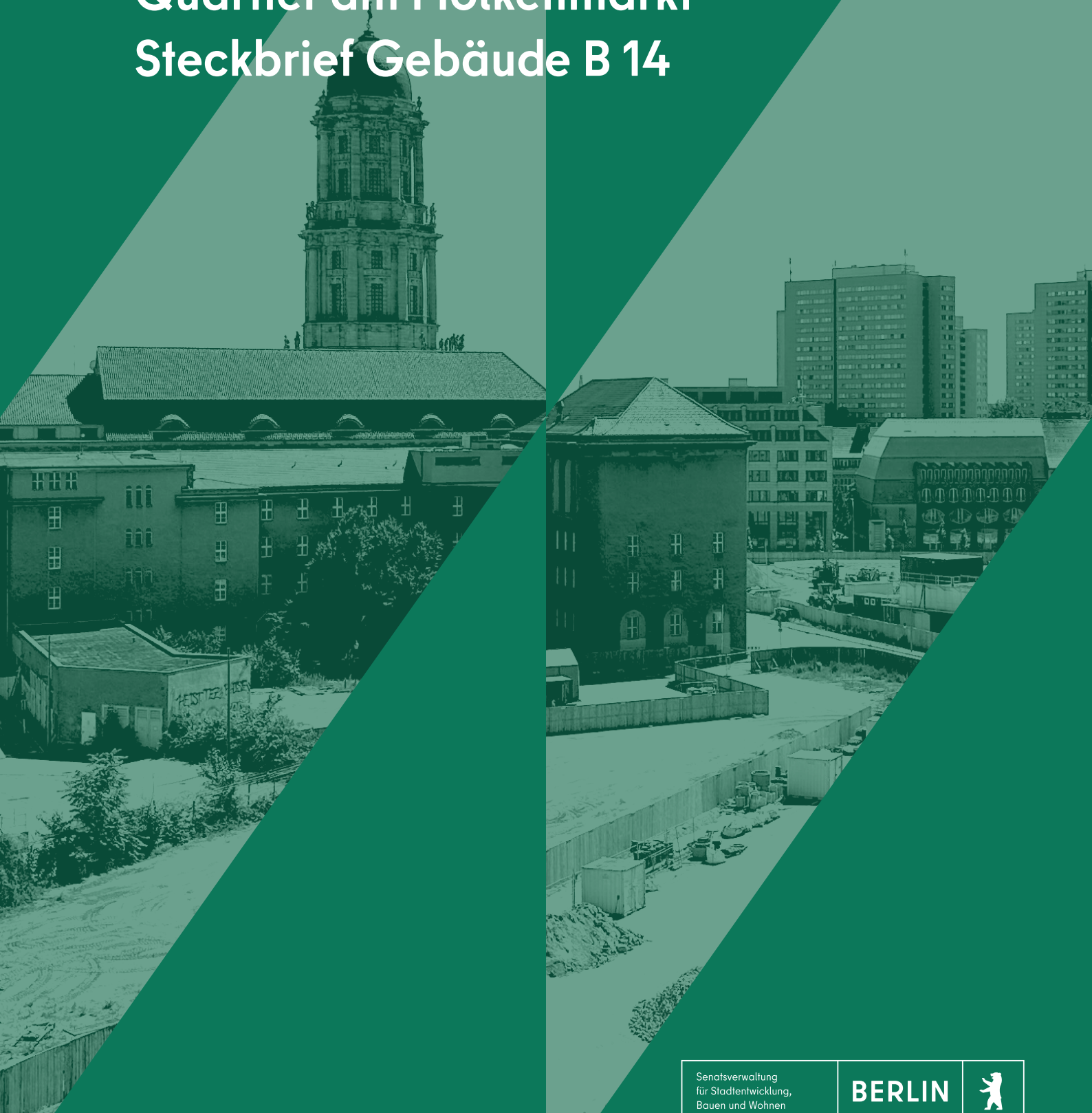


Bebauungsleitlinien

Quartier am Molkenmarkt
Steckbrief Gebäude B 14



Haus B 14 an der Ecke Molkenmarkt/Parochialgasse

Präambel

Allgemeine Angaben

- Lage
- Gebäudeart
- Erschließung
 - o Zugang Büroflächen
 - 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
- Barrierefreiheit
- Einfach Bauen

Die Ablesbarkeit des Hauses im öffentlichen Raum

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

Präambel

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

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

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

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

Das Zugrundelegen einer städtebaulichen Identität und Parzellierung der Gesamtblöcke und der damit einhergehenden Festlegung auf Gebäude ist Ergebnis intensiver Abstimmungen zwischen Behörden und der Bauherrin der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM). Auf dieser Grundlage basiert die Losbildung für die weiterführenden Wettbewerbsverfahren.

Neben den Inhalten des Rahmenplans zur Charta Molkenmarkt stellen die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, die Leitlinien zur Quartiersentwicklung, die Ergebnisse des Werkstattverfahrens sowie die Machbarkeitsstudien zu den Themen Archäologie, Mobilität, Regenwassermanagement und Freiraum sowie Energie weitere Arbeitsgrundlagen der Bebauungsleitlinien dar. Der festgesetzte Bebauungsplan 1-14 wird derzeit im Rahmen des 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 B14. Das Gebäude ist Bestandteil des zweiten Realisierungswettbewerbes. Eine Bebauungsstudie zum Haus B14 zeigt exemplarisch die Umsetzbarkeit der Bebauung auf und wird in den nachfolgenden Abbildungen (Abb. 2-11) schematisch dargestellt.

Allgemeine Angaben

LAGE

Das Haus B14 liegt als ein städtebaulich hervorgehobenes Eckgebäude am Molkenmarkt. (Abb. 1) Mit seinem Gegenüber in Block A (Haus A1) flankiert es an seiner südwestlichen Ecke das Entrée in die Parochialgasse.

Das Gebäude besitzt angesichts seiner zentralen Lage und seiner sehr hohen Sichtbarkeit vom Mühlendamm bzw. der Mühlendammbrücke eine hohe funktionale Bedeutung. Vielschichtige publikumswirksame Angebote (z. B. Einzelhandel, Kulturproduktion, Dienstleistung) in den Erdgeschosszonen und teilweise auch ersten Obergeschossen (Magnetnutzungen) sollen die Auflage bereichern.

Das Gebäude markiert den Eingang in die Parochialgasse. Diese 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.

BEBAUUNGSLEITLINIEN QUARTIER AM MOLKENMARKT



Abb. 1 Dachaufsicht Block A und B mit Lage Haus B 14

GEBÄUDEART

Das Gebäude B14 ist als Büro- und Geschäftshaus zu planen.

Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sollen eine oder mehrere Gewerbeeinheiten bzw. kulturelle Nutzungen untergebracht werden, in den weiteren Obergeschossen sind Büros vorgesehen.

ERSCHLIESSUNG

Die Adressbildung des Eckgebäudes erfolgt über den Zugang zum Vertikalerschließungskern am Molkenmarkt.

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

Entwurfsabhängig kann der Treppenraum mit einer Spül-
luftanlage geplant werden.

Zugang Büroflächen

Der Hauseingang zu den Büroflächen liegt am Molkenmarkt. Die konkrete Lage des Vertikalerschließungskerns ist entwurfsabhängig.

Zugang Gewerbeflächen

Alle Gewerbeflächen im Erdgeschoss werden über eigene repräsentative Eingänge barrierefrei erschlossen und sollen über eine ausreichende Fassadenfläche zur Warenpräsentation (Schaufenster) verfügen. Ziel ist eine großflächige Gewerbeeinheit mit einem Zugang über Eck, falls kleinere Einheiten entstehen, sollen die Zugänge von beiden Straßeneinheiten erfolgen.

Zugang Ver- und Entsorgung

Für den motorisierten Individualverkehr ist das Halten oder Parken am Molkenmarkt ausgeschlossen, sodass die Ver- und Entsorgung des Hauses über den Stadthof an der Judenstraße und die blockinterne Verbindung in den Gartenhof erfolgt. Unter dem Punkt „Funktionsflächen“ finden sich genauere Angaben zur Entsorgung. Unter dem Punkt „Funktionsflächen“ finden sich genauere Angaben zur Entsorgung.

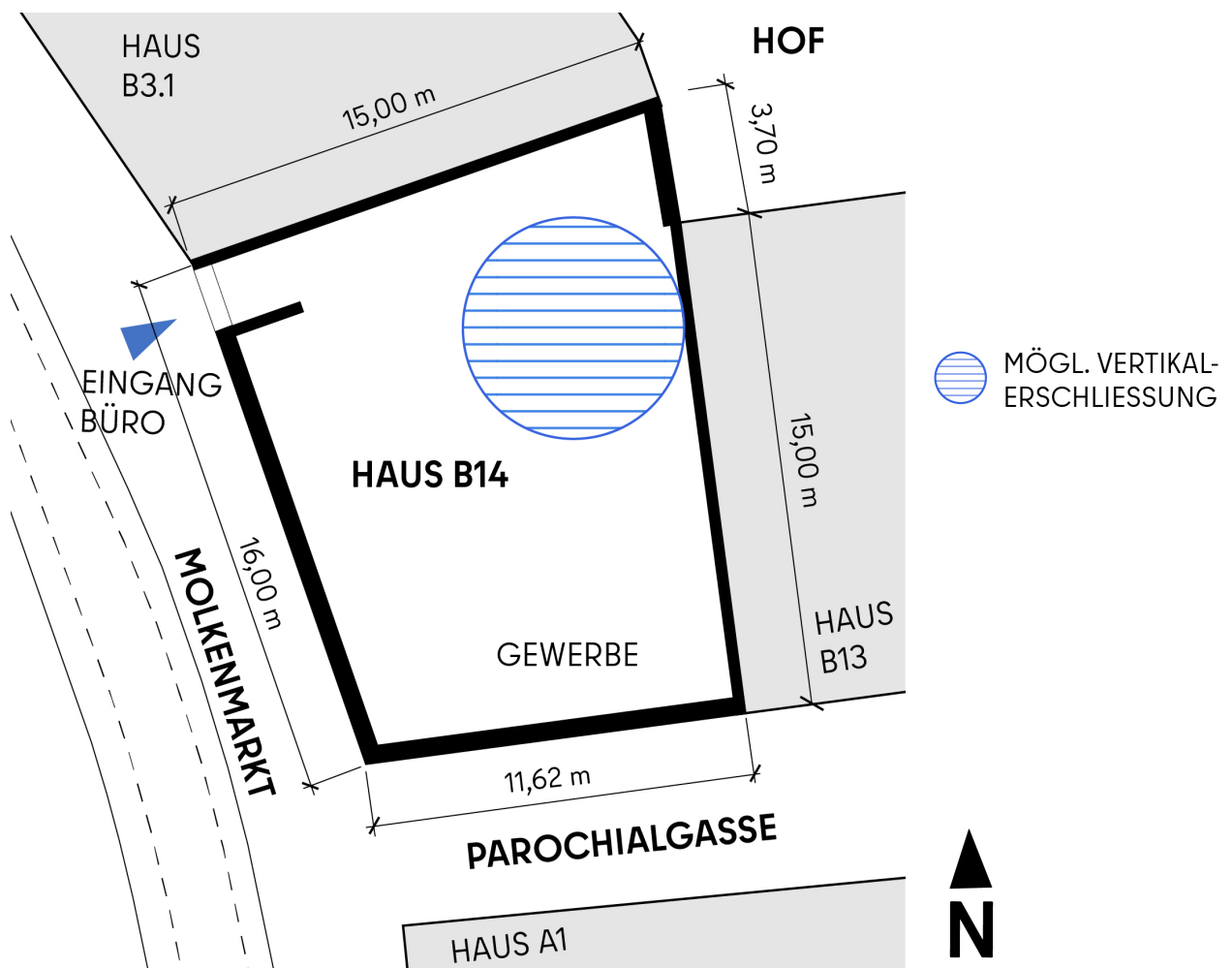


Abb. 2 Schematischer Grundriss Erdgeschoss

GESCHOSSHÖHEN

Das Erdgeschoss soll aus Gründen der Nutzungsflexibilität über eine Geschosshöhe von 5,50 m, das 1. Obergeschoss im Teilbereich an der Ecke über eine Geschosshöhe von 5,00 m verfügen. Das den Steckbriefen zu Grunde liegende städtebauliche Konzept mit exemplarischen Schemaschnitten sieht für Bürogeschosse eine Geschosshöhe von 3,65 m vor .

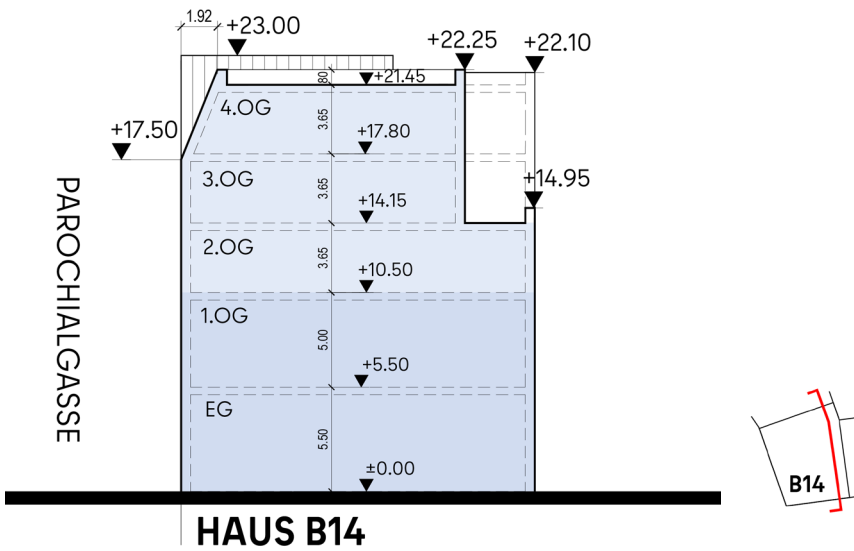


Abb. 3 Schematischer Querschnitt 1 Haus B 14 (Abtreppung aufgrund der Abstandsflächen zum Gartenhof)

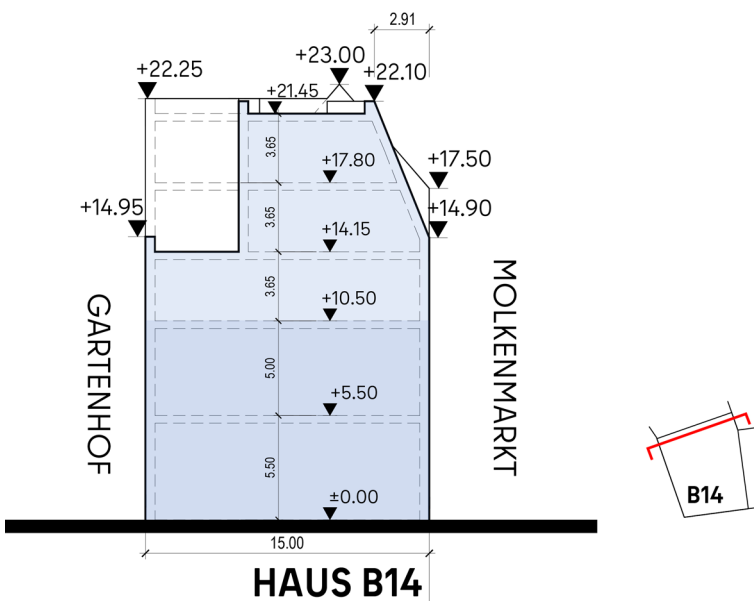


Abb. 4 Schematischer Querschnitt 2 Haus B 14

Gebäudenutzung im Einzelnen

UNTERGESCHOSS

Im UG befinden sich Keller, Neben- und Technikräume (Abb. 5).

ERDGESCHOSS

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

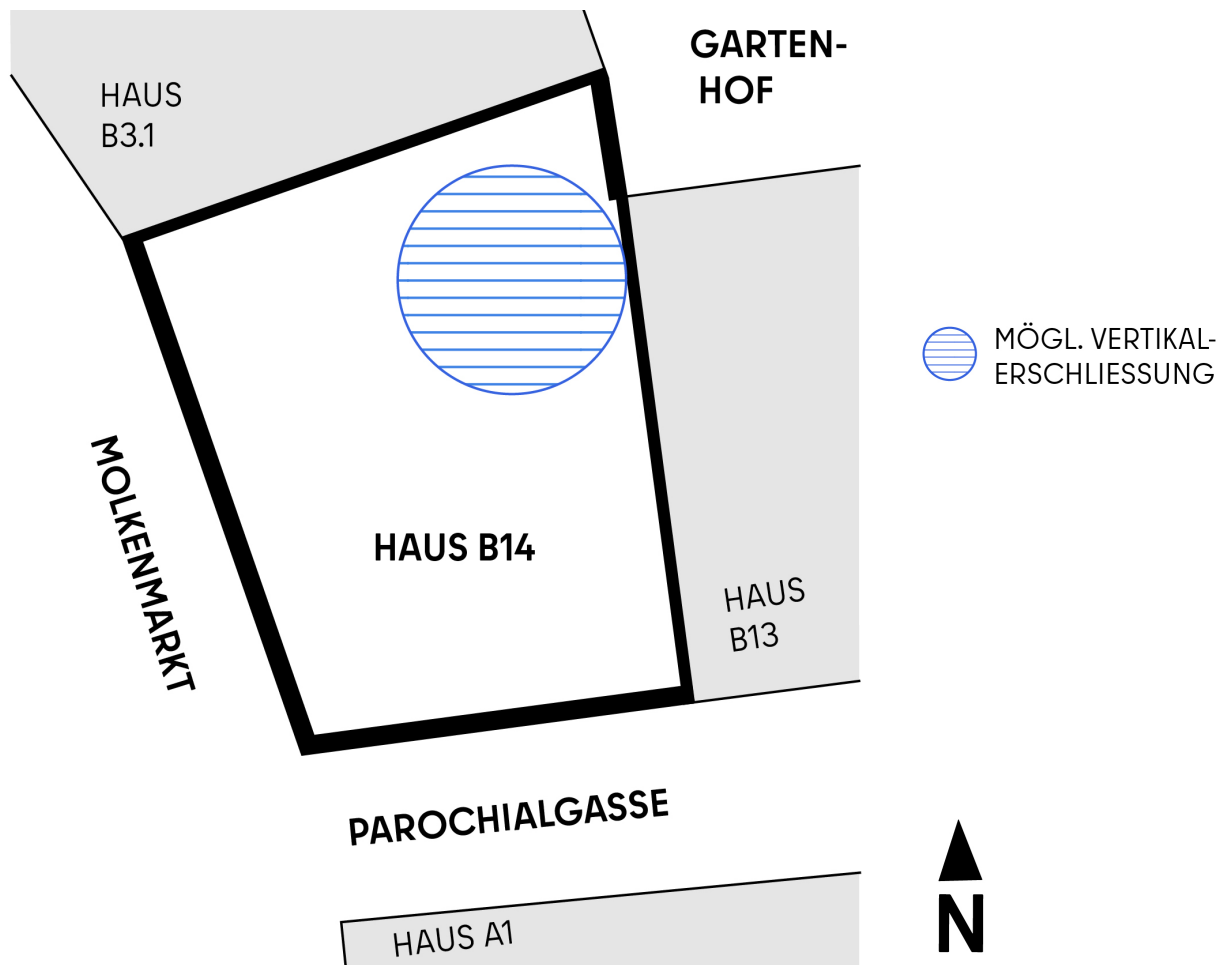


Abb. 5 Schematischer Grundriss Untergeschoss

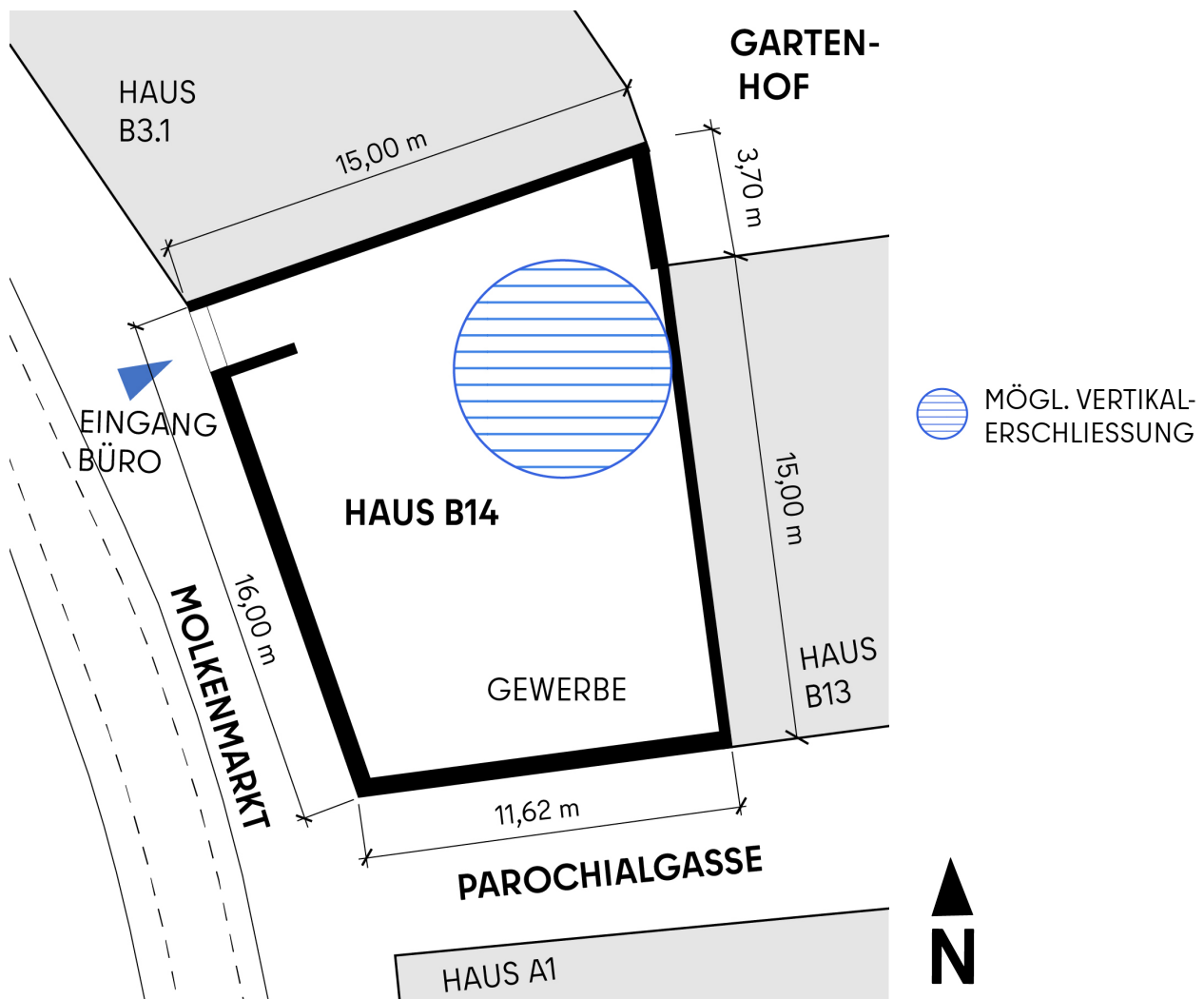


Abb. 6 Schematischer Grundriss Erdgeschoss

1. OBERGESCHOSS

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

2. - 3. OBERGESCHOSS

Basierend auf den bisherigen Bebauungsstudien sind auf diesen zwei Geschossen moderne Büros vorgesehen. Die Grundrissgestaltung soll eine flexible Teilung in eine große oder mehrere kleinere Einheiten ermöglichen.

Gemäß den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind zur Gewährleistung der gesetzlich vorgeschriebenen gesunden Arbeitsverhältnisse für die Gewerbenutzungen Lärmschutzmaßnahmen sowie Vorgaben zur Gestaltung der Fassade zur Sicherung einer ausreichenden Besonnung bzw. Belichtung einzuhalten.

DACHGESCHOSS

Im Dachgeschoss ist ebenfalls eine Büronutzung vorgesehen.

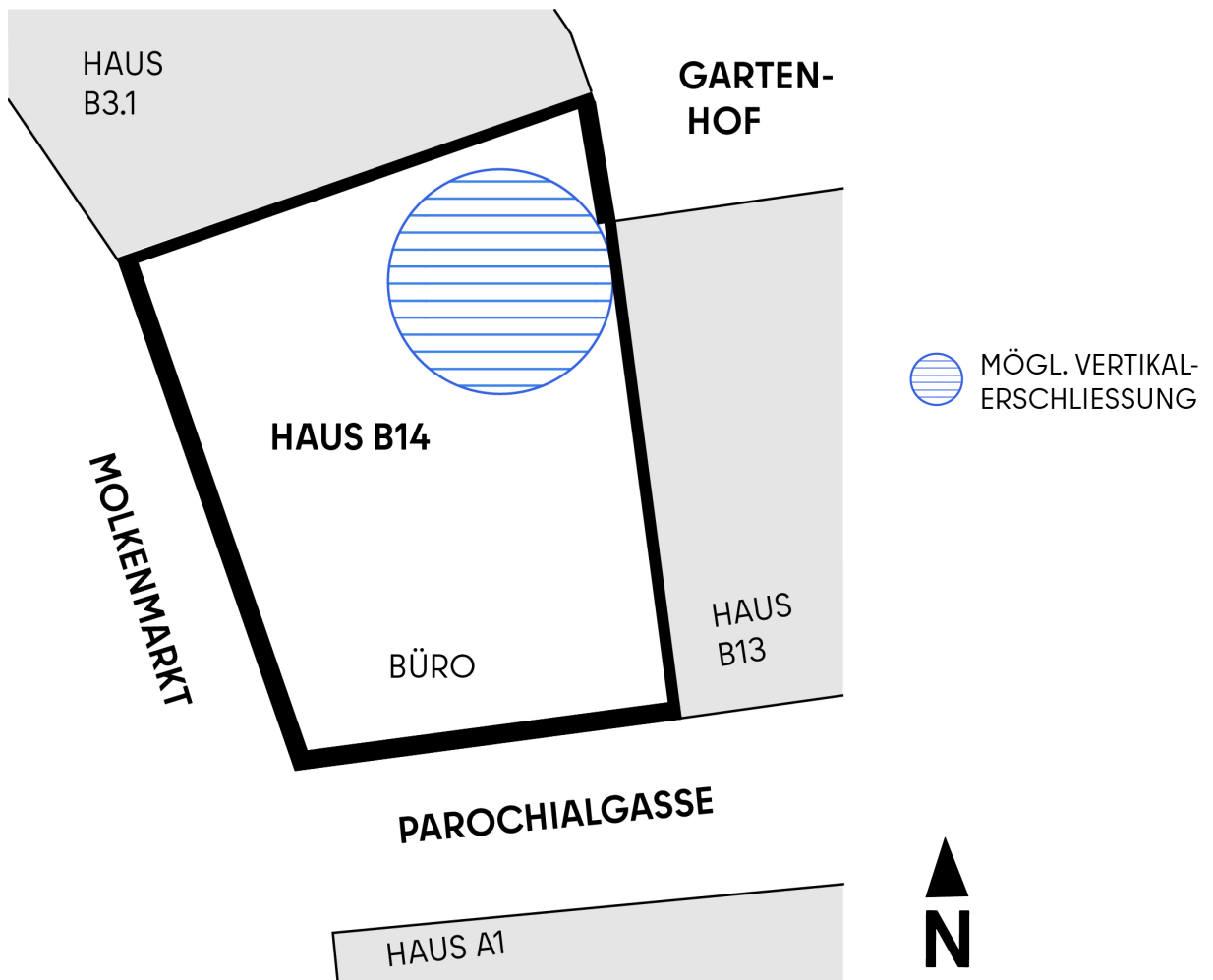


Abb. 7 Schematischer Grundriss Regelgeschoss

Weitere Angaben zum Gebäude

DACHFLÄCHEN

Mindestens 35% der Dachflächen sind für Retentionsboxen mit 15 cm Substrataufbau und 10 cm Retentionsstauvolumen vorgesehen. Neben den Anforderungen an Dachbegrünung und Retention müssen gemäß Solargesetz Berlin mind. 30% der Dachflächen mit PV-Anlagen versehen werden. Die Oberkante von Technikflächen und sonstiger Dachaufbauten muss unterhalb der Gebäudeoberkante liegen. Alternativ können Technikflächen innerhalb der Dachhaut oder im Untergeschoss verortet werden.

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

FUNKTIONSFLÄCHEN

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

Die Fahrradabstellanlagen des Hauses B14 befinden sich im Erdgeschoss auf der Gartenhofseite der Häuser B8 - B13. Kurzzeitstellplätze für Fahrräder sind im EG des Hauses B7 im Bereich des Durchgangs vorzusehen.

Die Sammelräume für Reststoffe des Hauses B14 befinden sich im UG der Häuser B2.2 und B2.3 und werden über den Stadthof an der Judenstraße entsorgt.

BARRIEREFREIHEIT

Sämtliche 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

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

Fassadenbegrünung kann an den hofseitigen Fassaden vorgesehen werden.

HORIZONTALE GLIEDERUNG

Um die Ablesbarkeit der Hauseinheiten am Molkenmarkt und in der Parochialgasse gewährleisten zu können, soll die Höhenentwicklung zu den benachbarten Häusern mit unterschiedlichen First-, Trauf- und Geschosshöhen variieren (Abb. 9, 10). Ähnlich der Nutzung soll die Straßenfassade am Molkenmarkt und an der Parochialgasse eine Dreigliedrigkeit aus Sockel, Mittelteil und Dach aufweisen und deutlich ablesbare Traufgesimse erhalten. Die Hoffassade kann weniger aufwendig gestaltet werden, dennoch ist sie so auszuführen, dass sie eindeutig den Häusern und ihren Straßenseiten zugeordnet werden kann.

VERTIKALE GLIEDERUNG

Damit sich die Fassadenproportionen des Eckhauses in das städtebauliche Gesamtbild einfügen, wird eine am Molkenmarkt und an der Parochialgasse abgestaffelte Hauseinheit im öffentlichen Raum abgebildet. (Abb. 9 und 10)

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

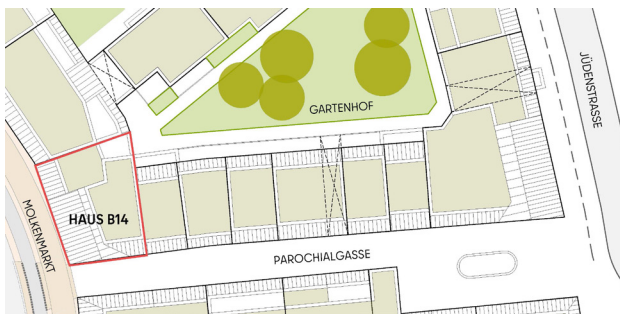


Abb. 8 Ausschnitt Lageplan Block B Süd

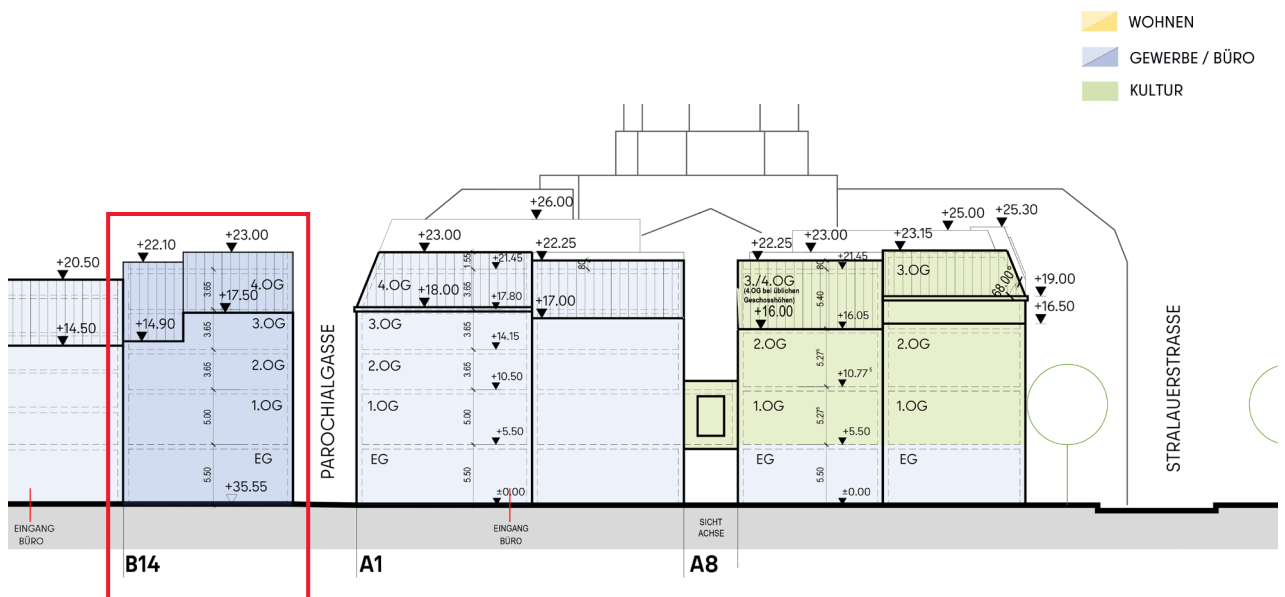


Abb. 9 Schematische Ansicht Molkenmarkt

BEBAUUNGSLEITLINIEN QUARTIER AM MOLKENMARKT

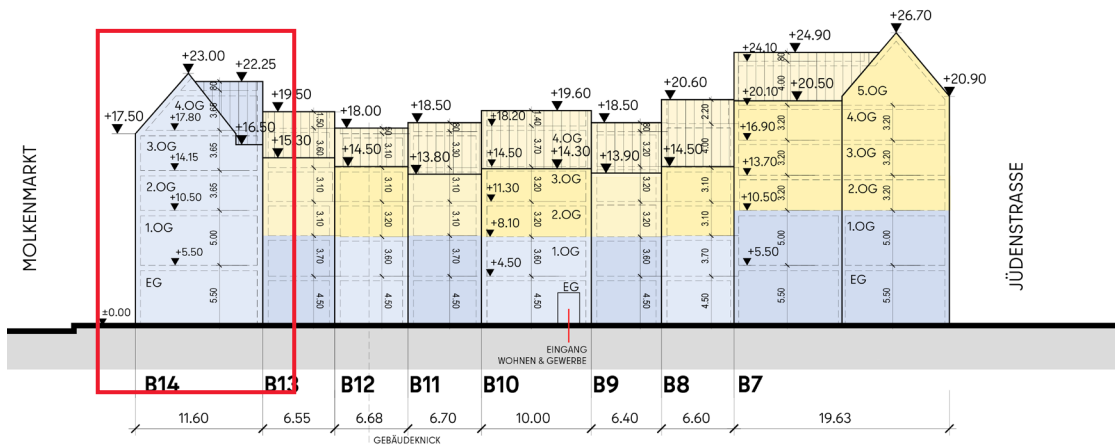


Abb. 10 Schematische Ansicht Parochialgasse Block B

MATERIALITÄT

In den Erdgeschossbereichen sollen die Fassaden mit Naturstein verkleidet werden. Dies soll durch die Verwendung von lokalem Naturstein erfolgen. In Sockeln der Häuser sind widerstandsfähige Steine zu verwenden. Die Obergeschosse sollen Putzfassaden gegebenenfalls mit untergeordneten Elementen aus Naturstein erhalten. Als lokale Natursteine können z.B. Rüdersdorfer Kalk- bzw. Sandsteine verwendet werden.

FARBGEBUNG

Die zu verwendenden Naturstein- und Putzfassaden sollen sich in ihrer Farbigkeit an den für die historische Berliner Bebauung ortstypischen Farben orientieren: gebrochenes weiß, gelb, beige, sand- und ockerfarben.

DÄCHER

Die Dächer des Hauses B14 sind als „Berliner Dächer“ mit einem Anteil aus geneigtem Dach (bis max. 68° Neigung) und Flachdach herzustellen. Die geneigten Dächer an der Straße und an der Gasse 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 Fensterung soll ausschließlich mittels Gauben erfolgen, Dachflächenfenster sind ausgeschlossen. Auf den der Parochialgasse zugewandten Dachflächen muss die Anlage von Gauben geprüft werden.

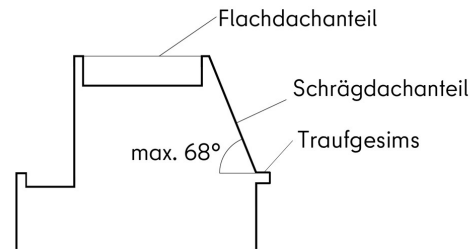


Abb. 11 Schematische Darstellung „Berliner Dach“

HAUSEINGANG

Der Eingang des Eckhauses liegt am Molkenmarkt und soll für eine klare Adressbildung individuell gestaltet werden. Die Eingänge in die Gewerbeeinheiten 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