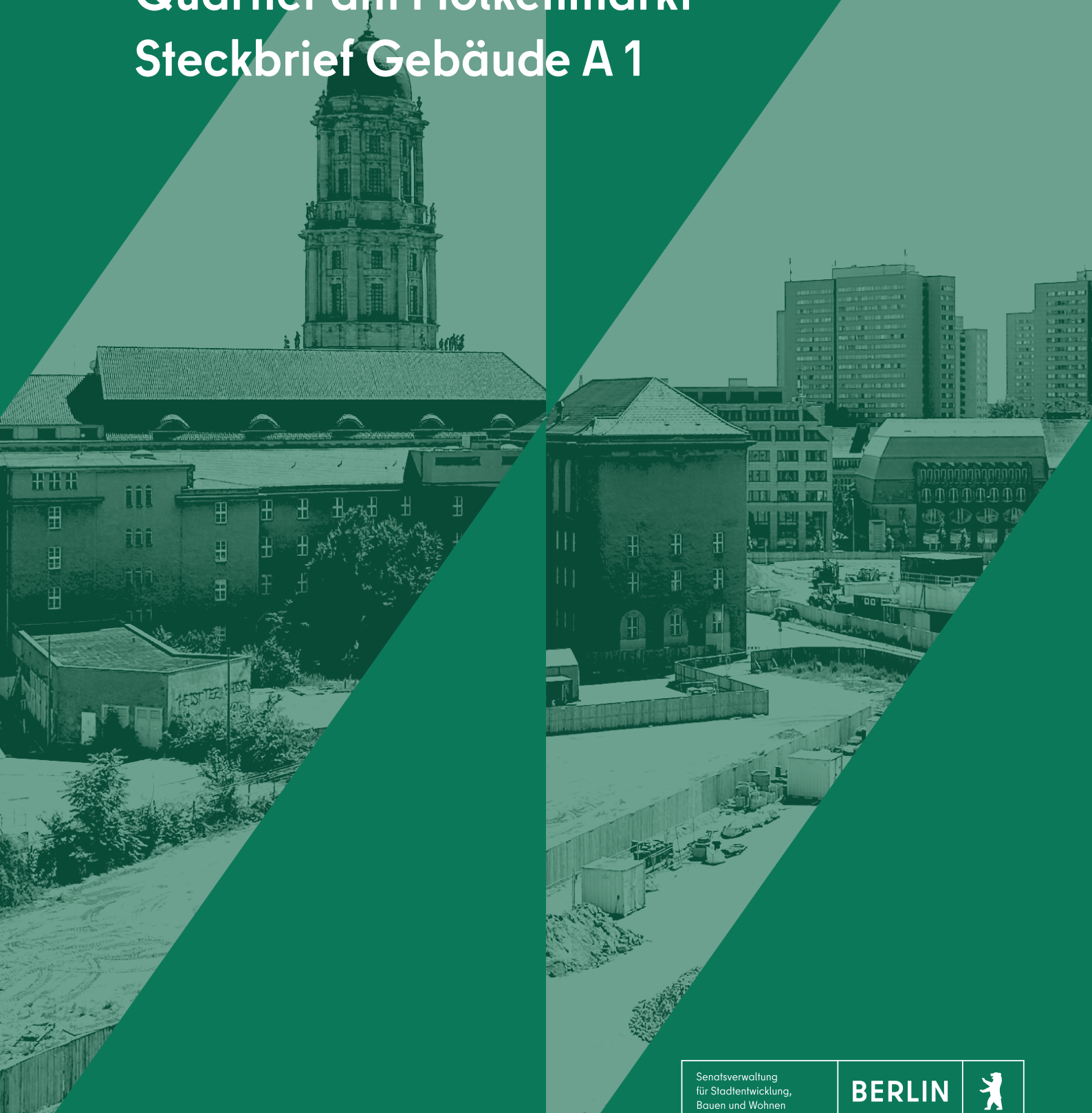


Bebauungsleitlinien

Quartier am Molkenmarkt
Steckbrief Gebäude A 1



Haus A 1 an der Ecke Parochialgasse/Molkenmarkt

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 A1. Das Gebäude ist Bestandteil des zweiten Realisierungswettbewerbes. Eine Bebauungsstudie zum Haus A1 zeigt exemplarisch die Umsetzbarkeit der Bebauung auf und wird in den nachfolgenden Abbildungen (Abb. 2-12) schematisch dargestellt.

Allgemeine Angaben

LAGE

Das Haus A1 liegt als ein städtebaulich besonders hervorgehobenes Eckgebäude am Molkenmarkt. An seiner nordwestlichen Ecke bildet das Gebäude gemeinsam mit dem ihm gegenüberliegenden Haus B14 das Entrée in die Parochialgasse. An seiner südwestlichen Ecke dagegen steht es an der Platzfuge im Block A und rahmt mit dem ihm gegenüberliegenden Gebäude A8 die Sichtachse zwischen Nikolaikirche und Altem Stadthaus. (Abb.1).

So flankiert es sowohl den Eingang zum Stadtplatz im Block A als auch den Eingang 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 im ersten Obergeschoss (Magnetnutzungen) sollen die Lauflage 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.

Die konkrete Abgrenzung des Gebäudes A1 zum Gebäude A2 ist entwurfsabhängig, muss aber die Vorgaben der festgelegten Fassaden am Stadtplatz und der Parochialgasse berücksichtigen.



Abb. 1 Dachaufsicht Block A und B mit Lage Haus A1

GEBÄUDEART

Das Gebäude A1 ist als Büro- und Geschäftshaus als drei im Straßenraum ablesbare Hauseinheiten (zwei Eckhäuser/ ein Einzelhaus zur Parochialgasse) zu planen. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sollen möglichst großzügige, zusammenhängende Gewerbeeinheiten bzw. kulturelle Nutzungen mit möglichst hoher Strahlkraft untergebracht werden; eine Nutzung über beide Etagen ist möglich.

In den weiteren Obergeschossen sind Büros vorgesehen.

ERSCHLIESSUNG

Die Adressbildung der beiden zum Molkenmarkt orientierten Gebäude erfolgt einerseits über den Zugang im Eck-

haus zum Molkenmarkt und andererseits über die architektonische Betonung der Eckausbildung an der Fuge zum Stadtplatz.

Die Eingänge der ebenerdigen Gewerbeeinheiten sind alle direkt vom Molkenmarkt und der Parochialgasse vorzusehen. Alle Mietbereiche sind grundsätzlich barrierefrei zu erschließen.

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

Zugang Büroflächen

Der Hauseingang zu den Bürogeschossen liegt am Molkenmarkt im Eckhaus an der Parochialgasse. Die konkrete Lage des Vertikalerschließungskerns ist entwurfsabhängig.

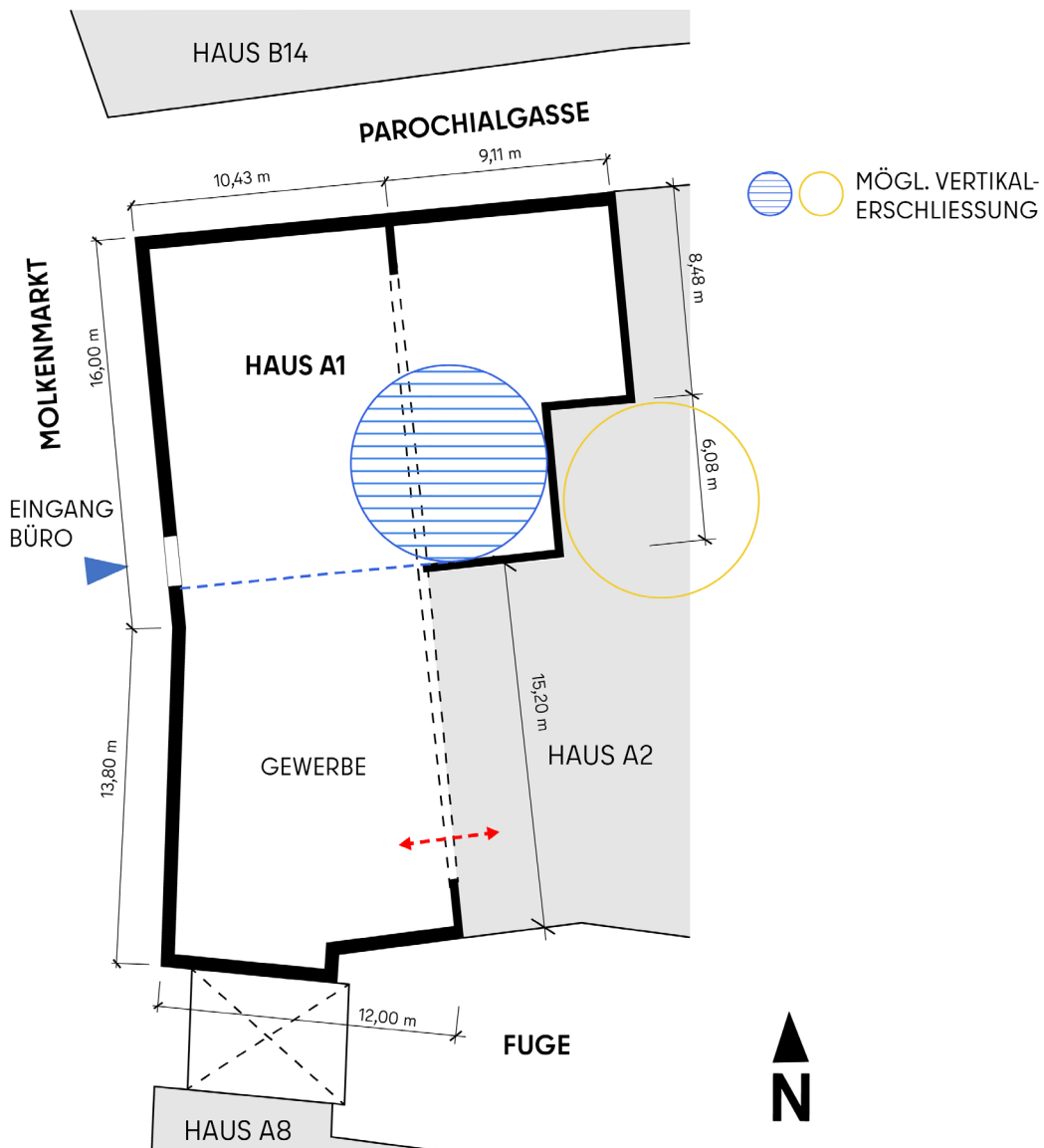


Abb. 2 Schematischer Grundriss Erdgeschoss

BEBAUUNGSLEITLINIEN QUARTIER AM MOLKENMARKT

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.

Eine weitere Möglichkeit ist die Zusammenlegung der südlichen Gewerbeflächen des Hauses A1 und des Hauses A2 entlang der Fuge.

Die Aufteilung der Gewerbeflächen ist grundsätzlich abhängig von der Vermietung.

Im Bereich der Parochialgasse erfolgt die Gewerbeflächenaufteilung entsprechend der Hauseinteilung.

Zugang Ver- und Entsorgung

Die Anlieferung aller Mietbereiche erfolgt zeitlich begrenzt entweder über die Parochialgasse oder den Stadtplatz, die Entsorgung erfolgt ausschließlich über den Stadtplatz. Unter dem Punkt „Funktionsflächen“ finden sich genauere Angaben zur Entsorgung.

GESCHOSSHÖHEN

Das Erdgeschoss soll aus Gründen der Nutzungsflexibilität über eine Geschosshöhe von 5,50 m und das 1. Obergeschoss 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.

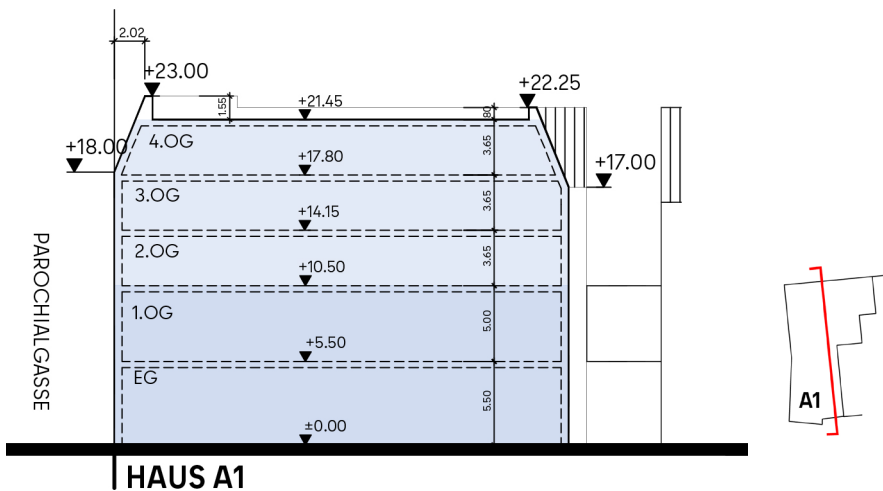


Abb. 3 Schematischer Querschnitt 1 Haus A1

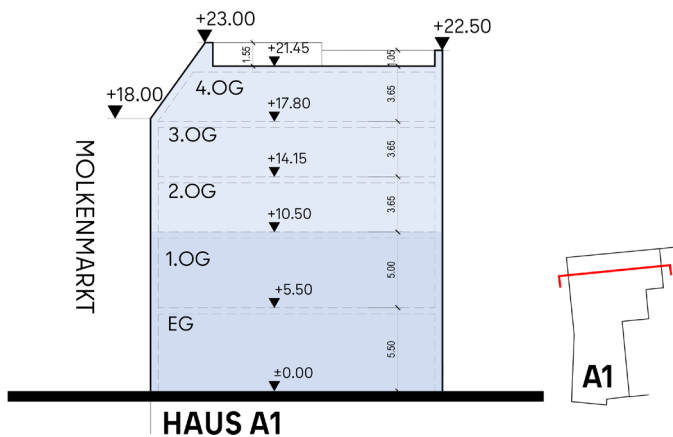


Abb.4 Schematischer Querschnitt 2 Haus A1

Gebäudenutzung im Einzelnen

UNTERGESCHOSS

Das UG der Gebäude A1 und A2 sind gemeinsam zu betrachten, eine Durchgängigkeit ist zu gewährleisten.

Im UG befinden sich Flächen für Fahrradabstellplätze sowie für die Reststoffsammlung der Häuser A1 und A2. Beides kann über einen separaten Aufzug im Haus A2 ins EG transportiert werden. Die restlichen Flächen des UG können für Neben- und Technikräume genutzt werden. (Abb. 5)

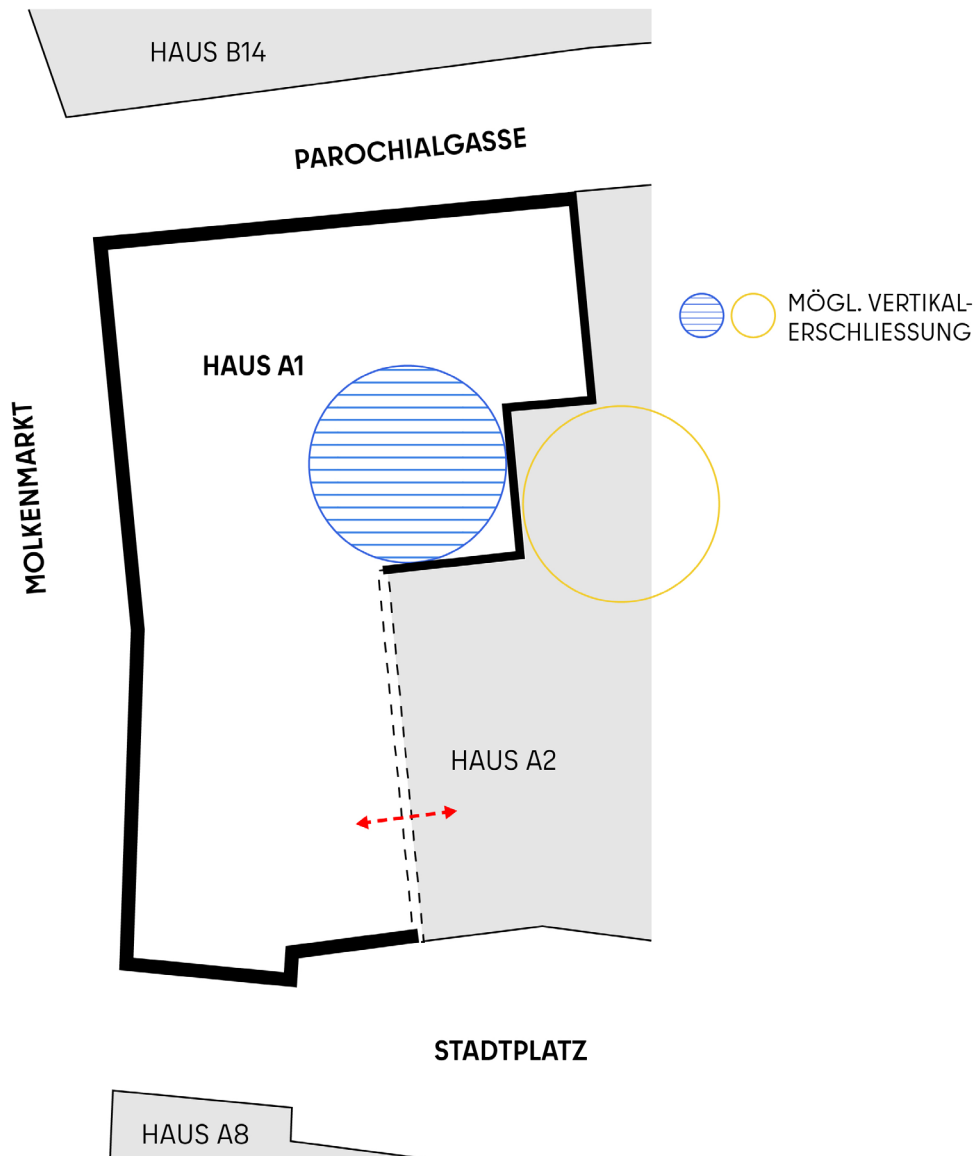


Abb.5 Schematischer Grundriss Untergeschoss

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 Kulturnutzung.

Eine gemeinsame Ausgestaltung der südlichen Erdgeschosses der Häuser A1 und A2 ist möglich.

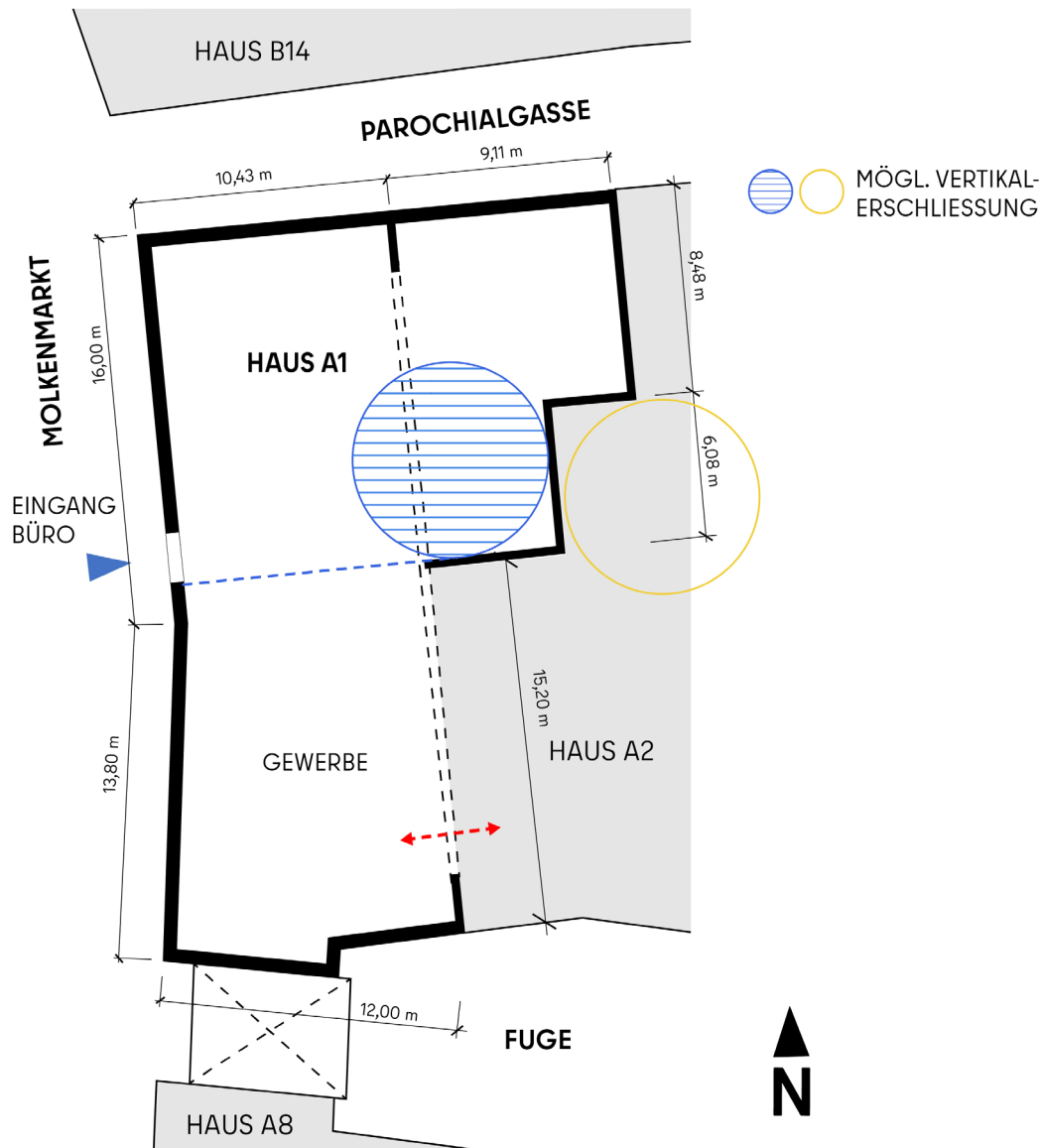


Abb. 6 Schematischer Grundriss Erdgeschoss

1. OBERGESCHOSS

Auch im 1. Obergeschoss sollen möglichst großzügige Gewerbeflächen vorgesehen werden. Sie 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 A1 und A2 ist möglich.

2.-3. OBERGESCHOSS

Basierend auf den bisherigen Bebauungsstudien sind auf diesen zwei Geschossen moderne Büros mit flexibel teilbaren Flächen vorgesehen.

DACHGESCHOSS

Im Dachgeschoss ist ebenfalls eine Büronutzung vorgesehen.

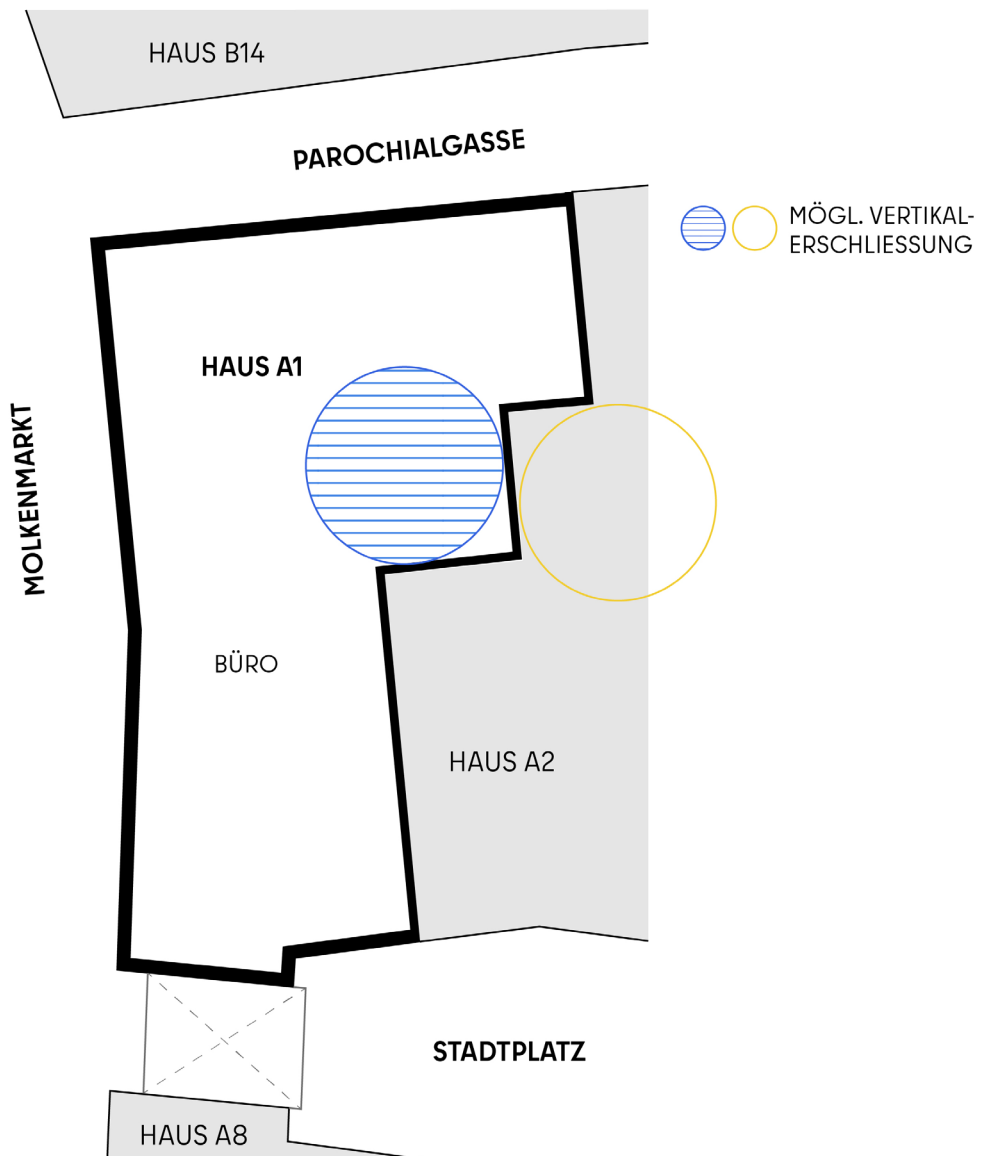


Abb. 7 Schematischer Grundriss Regelgeschoss

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 den straßenseitigen Dachflächen anfällt, ist an geeigneter Stelle oberirdisch auf die Platzseite (in diesem Falle die Fuge zwischen A1 und A8) 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 A1 befinden sich im UG der Häuser A1 und A2. Über den Lastenaufzug im Haus A2 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 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 A1 befinden sich im UG der Häuser A1 und A2.

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 Bürogeschosse. Prinzipiell ist auf eine ausreichende Belichtung der Gewerbeeinheiten zu achten. Ganzglasfassaden sind aus energetischen Gründen prinzipiell ausgeschlossen.

eingeschossiger Verbindungsbau des Hauses A8 (Ausstellungsgebäude) anbinden und so die städtebauliche Achse mit dem gegenüberliegenden Pendant hervorheben. Der Verbindungsbau ist dem Haus A8 zugehörig und nicht Programmteil des Hauses A1.

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

HORIZONTALE GLIEDERUNG

Um die Ablesbarkeit der einzelnen Häuser am Molkenmarkt und in der Parochialgasse gewährleisten zu können, soll die Höhenentwicklung der Hauseinheiten untereinander mit unterschiedlichen First- und Traufhöhen variieren. 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. (Abb. 9, 11)

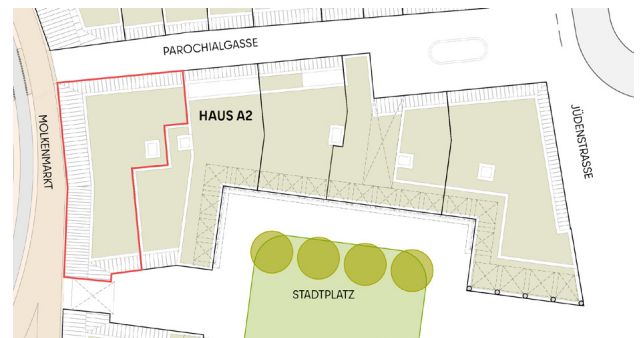


Abb. 8 Ausschnitt Lageplan Block A Nord

VERTIKALE GLIEDERUNG

Zur Einbindung der Fassadenproportionen in das städtebauliche Gesamtbild am Molkenmarkt, in der Parochialgasse und zur Fuge sollen die drei Hauseinheiten im öffentlichen Raum deutlich abgebildet werden. An das Eckhaus an der Gebäude- und zum Stadtplatz soll im 1. OG ein

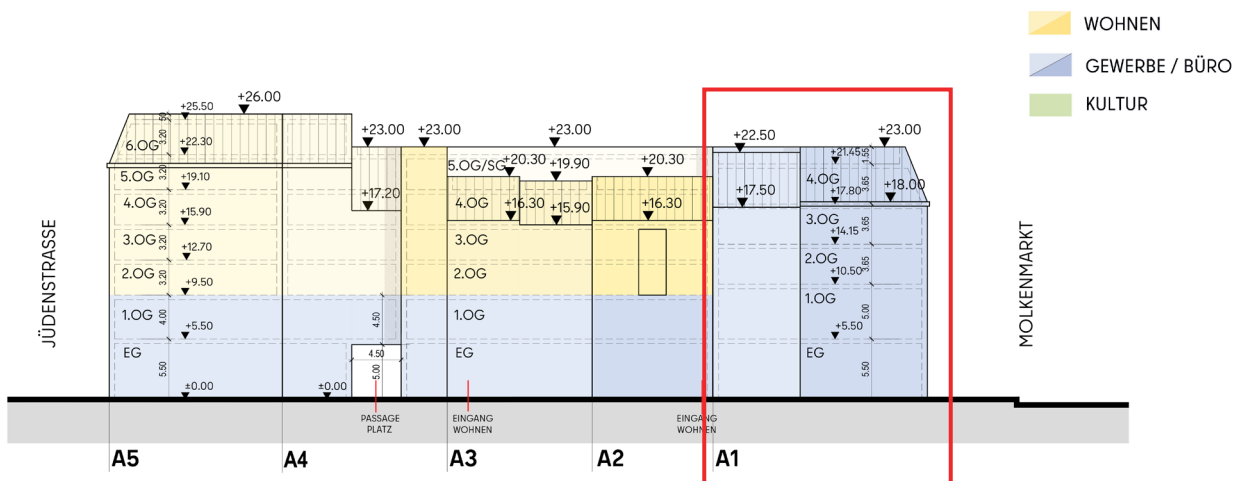


Abb. 9 Schematische Ansicht Parochialgasse Block A

BEBAUUNGSLEITLINIEN QUARTIER AM MOLKENMARKT

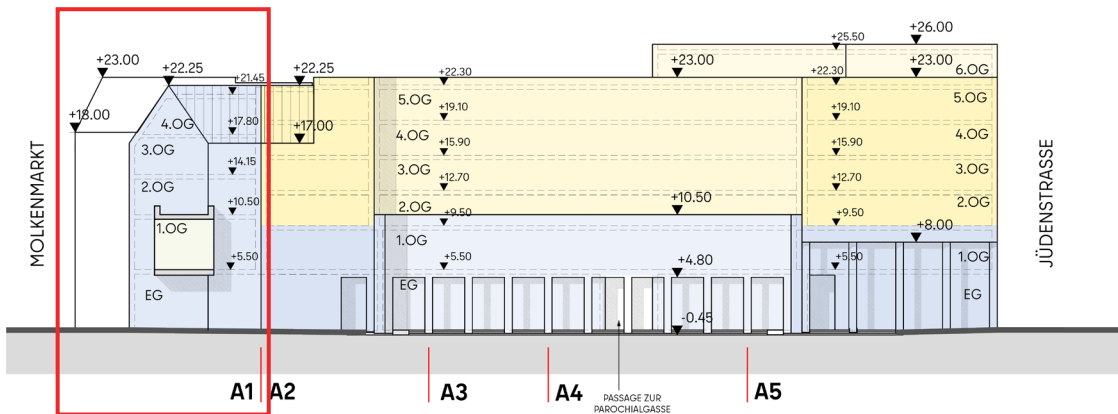


Abb. 10 Schematische Ansicht Stadtplatz-Nord

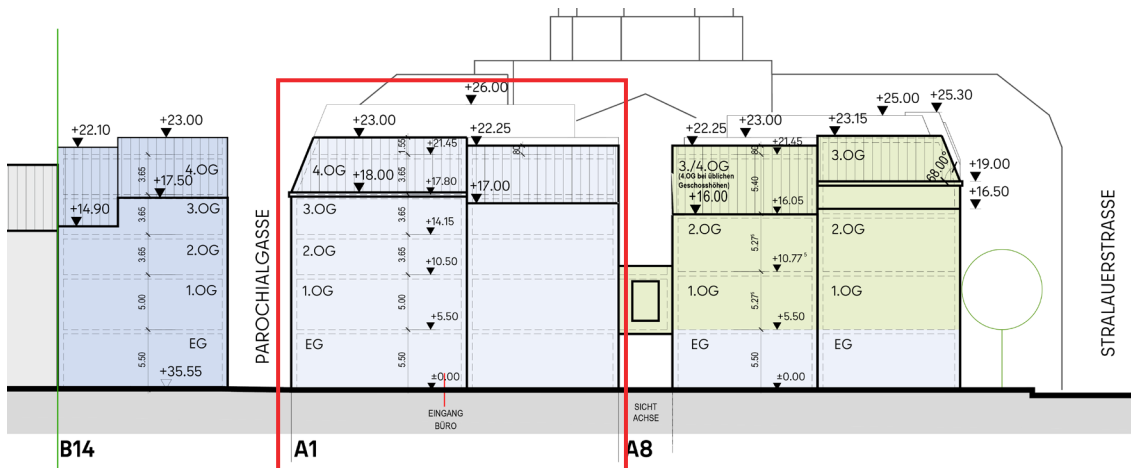


Abb. 11 Schematische Ansicht Molkenmarkt

MATERIALITÄT

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

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

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 A1 sind als „Berliner Dächer“ mit einem Anteil aus geneigtem Dach (bis max. 68° Neigung) und Flachdach herzustellen. Die geneigten Dächer zum Molkenmarkt und an der Parochialgasse sind aus rotem Ziegel herzustellen. Der Flachdachanteil bietet Platz für Dachbegrünung mit Retention gemäß Regenwasserkonzept und Photovoltaik gemäß Solargesetz Berlin. (Abb. 12)

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.

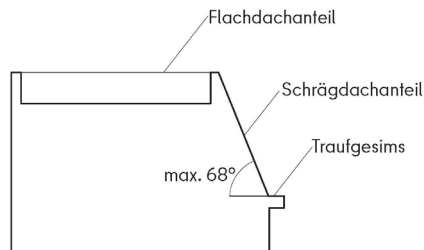


Abb. 12 Schematische Darstellung „Berliner Dach“

HAUSEINGANG

Der Eingang der drei Hauseinheiten liegt am Molkenmarkt im Eckhaus zur Parochialgasse und soll für eine klare Adressbildung individuell gestaltet werden. (Abb. 7) Die Eingänge in die Gewerbeeinheiten sollen den individuellen Charakter der einzelnen Hauseinheiten 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