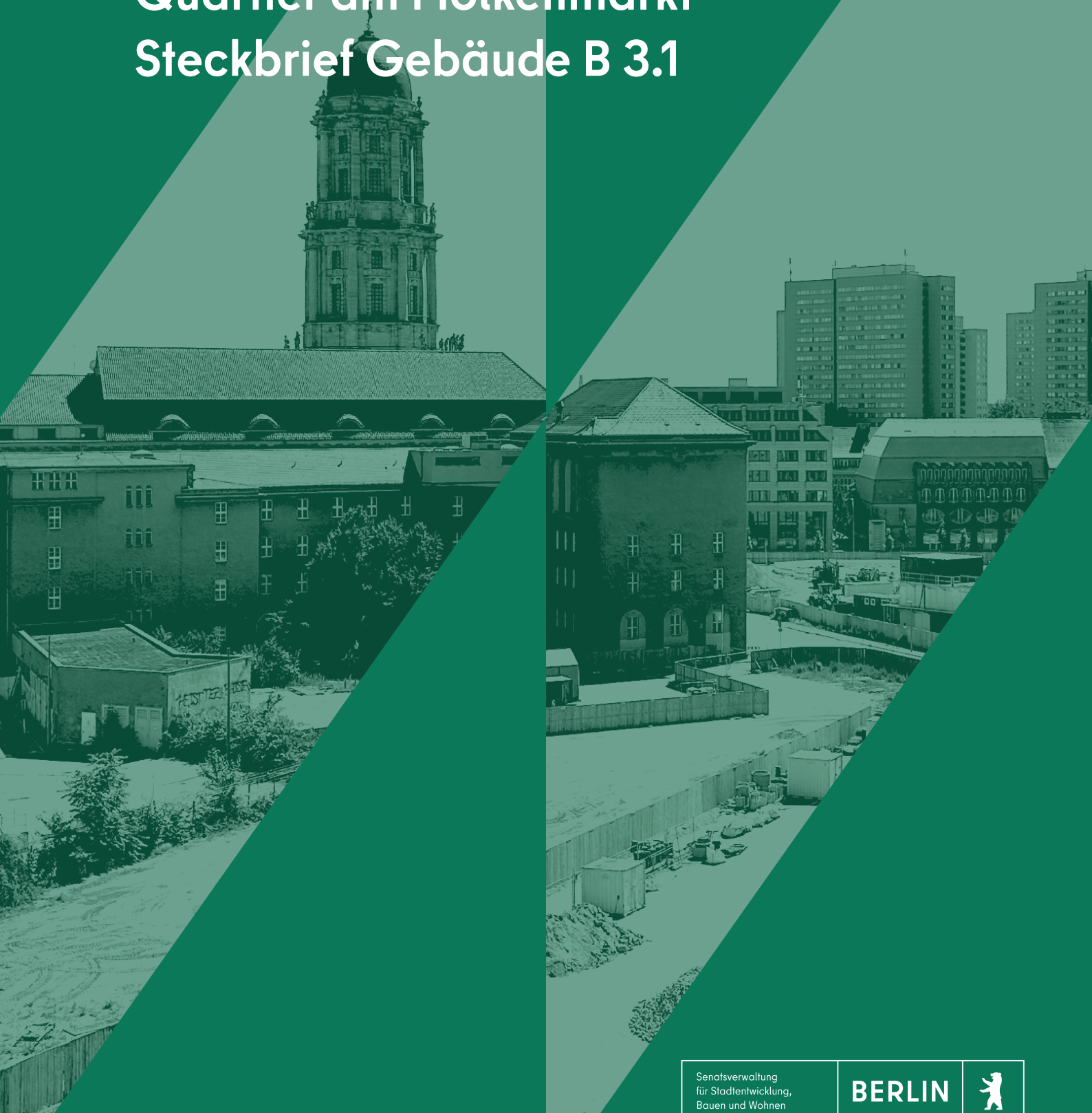


Bebauungsleitlinien

Quartier am Molkenmarkt
Steckbrief Gebäude B 3.1



Haus B 3.1 am Molkenmarkt

Präambel

Allgemeine Angaben

- Lage
- Gebäudeart
- Erschließung
 - o Zugang Bürogeschosse
 - o Zugang Gewerbeflächen
 - o Zugang Ver- und Entsorgung
- Bebauungsplan
- Gebäudeabmessungen
- Gesamthöhe mit Dachausbildung
- Traufhöhe
- Geschosshöhen

Gebäudenutzung im Einzelnen

- Untergeschoss
- Erdgeschoss
- 1. Obergeschoss
- 2. - 3. Obergeschoss
- Dachgeschoss

Weitere Angaben zum Gebäude

- Dachflächen
- Funktionsflächen
- Durchgang
- 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 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, B und C sowie für die Planungen der einzelnen Gebäude anzuwenden sind.

Die Bebauungsleitlinien setzen sich aus dem jeweiligen Blocksteckbrief und den Steckbriefen für die einzelnen Häuser zusammen. Die Vorgaben aus dem jeweiligen 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 Zugrunde legen einer städtebaulichen Identität und Parzellierung des Gesamtblocks und der damit einhergehenden Festlegung auf Gebäude ist Ergebnis intensiver Abstimmungen zwischen Behörden und der Bauherrin. Auf dieser Grundlage basiert die Losbildung für die weiterführenden Wettbewerbsverfahren.

Neben den Inhalten des Rahmenplans stellen die Festsetzungen des Bebauungsplans 1-14, 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. Die fachlichen Inhalte dieser Grundlagen 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 B 3.1. Das Gebäude ist Bestandteil des ersten Realisierungswettbewerbes. Eine Bebauungsstudie zum Haus B 3.1 zeigt mittels einer Musterlösung exemplarisch die Umsetzbarkeit der Bebauung auf und wird in den nachfolgenden Abbildungen (Abb. 2-9) schematisch dargestellt.

Allgemeine Angaben

LAGE

Das Haus B 3.1 liegt am Molkenmarkt und liegt gut sichtbar gegenüber dem Nikolaiviertel. An diesem für das Quartier wichtigen Ort soll eine belebte Adresse mit hochwertigen gewerblichen oder kulturellen Ankermietern etabliert werden, welche die Besucherströme in das neue Quartier zieht.

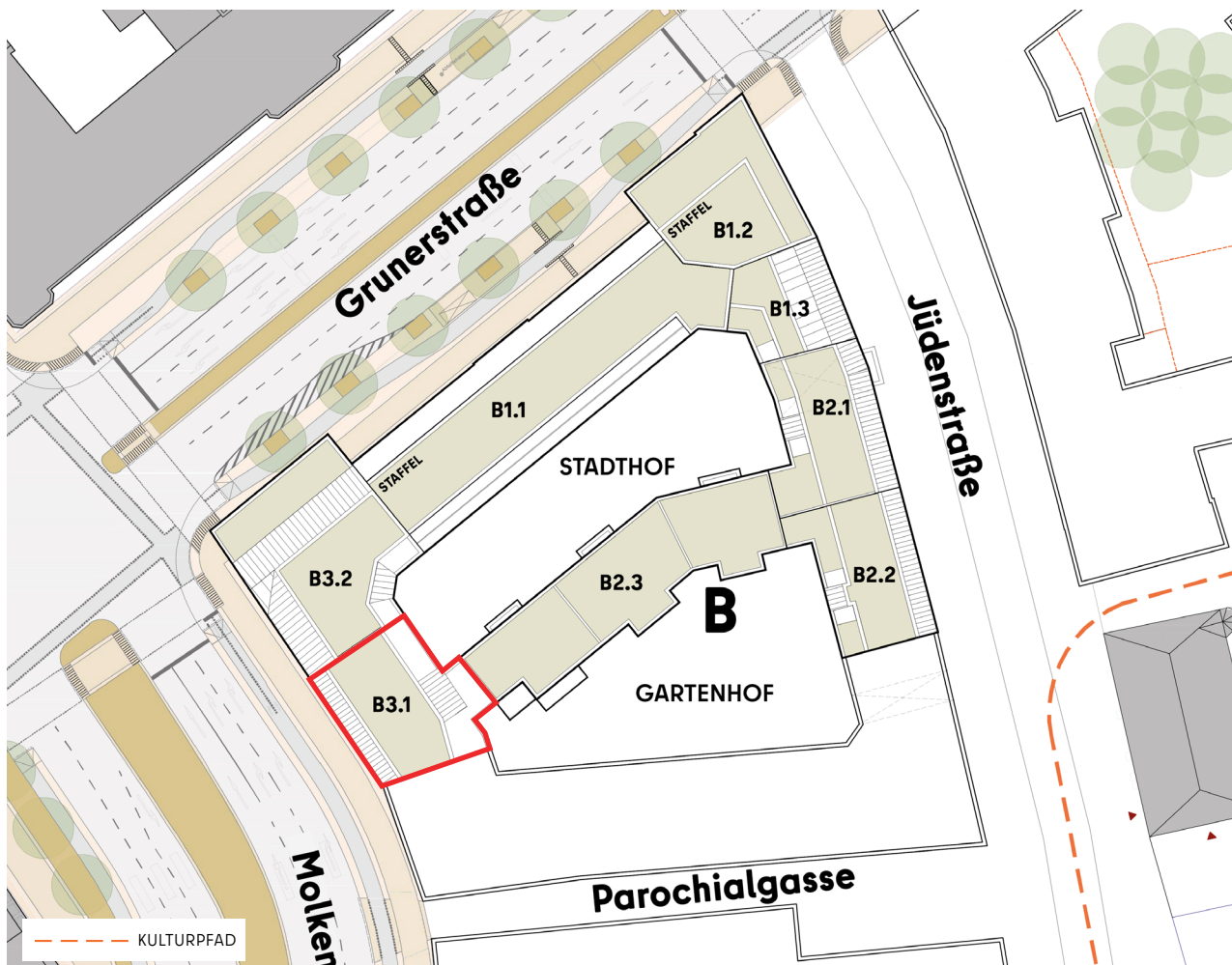


Abb. 1 Dachaufsicht Block B mit Lage Haus B 3.1

GEBÄUDEART

Das Haus B 3.1 ist ein Büro- und Geschäftshaus mit ca. 1.430 qm BGF* (oberirdisch) im Kerngebiet (MK₁) zu planen. Im Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss sollen eine oder mehrere Gewerbeeinheiten oder kulturelle Nutzungen untergebracht werden. In dem 2. und 3. Obergeschoss sind Büros vorgesehen.

*Sämtliche BGF (R)-Werte in diesem Steckbrief sind als BGF-Werte für das jeweilige Geschoss inklusive Vertikalerschließungskern zu verstehen.

ERSCHLIESSUNG

Die Adressbildung des Gebäudes erfolgt am Molkenmarkt. Der Zugang zum Vertikalerschließungskern als auch die Eingänge der ebenerdigen Gewerbeeinheiten erfolgen alle direkt vom Molkenmarkt aus. Unter der Voraussetzung, dass das Haus 3.1 als ein eigenständiges Gebäude in der Fassade abgelesen werden kann, kann die Erschließung auch vom Vertikalerschließungskern vom Haus 3.2 erfolgen. Alle Mietbereiche sind grundsätzlich barrierefrei zu erschließen. Entwurfsabhängig kann der Treppenraum mit einer Spülluftanlage geplant werden.

Für den motorisierten Individualverkehr ist das Halten oder Parken vor dem Haus ausgeschlossen, sodass die Ver- und Entsorgung des Hauses über den Stadthof von der Jüdenstraße aus erfolgen muss.

Zugang Bürogeschosse

Die konkrete Lage des Vertikalerschließungskerns ist entwurfsabhängig.

Zugang Gewerbefläche

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

Zugang Ver- und Entsorgung

Die Anlieferung und die Entsorgung aller Mietbereiche erfolgt über den Stadthof auf der Rückseite des Geschäftshauses. Unter dem Punkt „Funktionsflächen“ finden sich genauere Angaben zur Entsorgung.

LEGENDE

 MÖGL. VERTIKALERSCHLIESSUNG

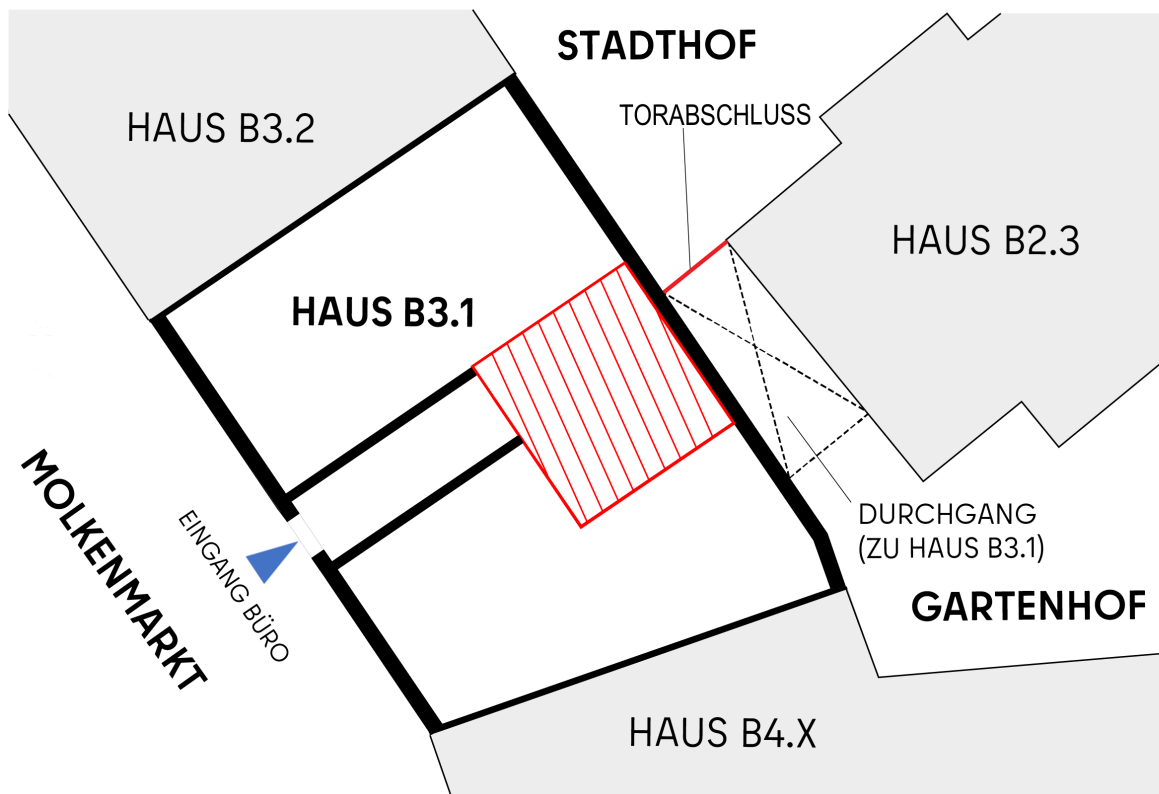


Abb. 2 Schematischer Grundriss Erdgeschoss

BEBAUUNGSPLAN

Abweichungen im Steckbrief von der Gebäudehöhe (OK) sollen möglich gemacht werden.

Weitere relevante Details sind den nachfolgenden Ausführungen sowie dem Bebauungsplan 1-14 (siehe Ausschnitt in Abb. 3) zu entnehmen.

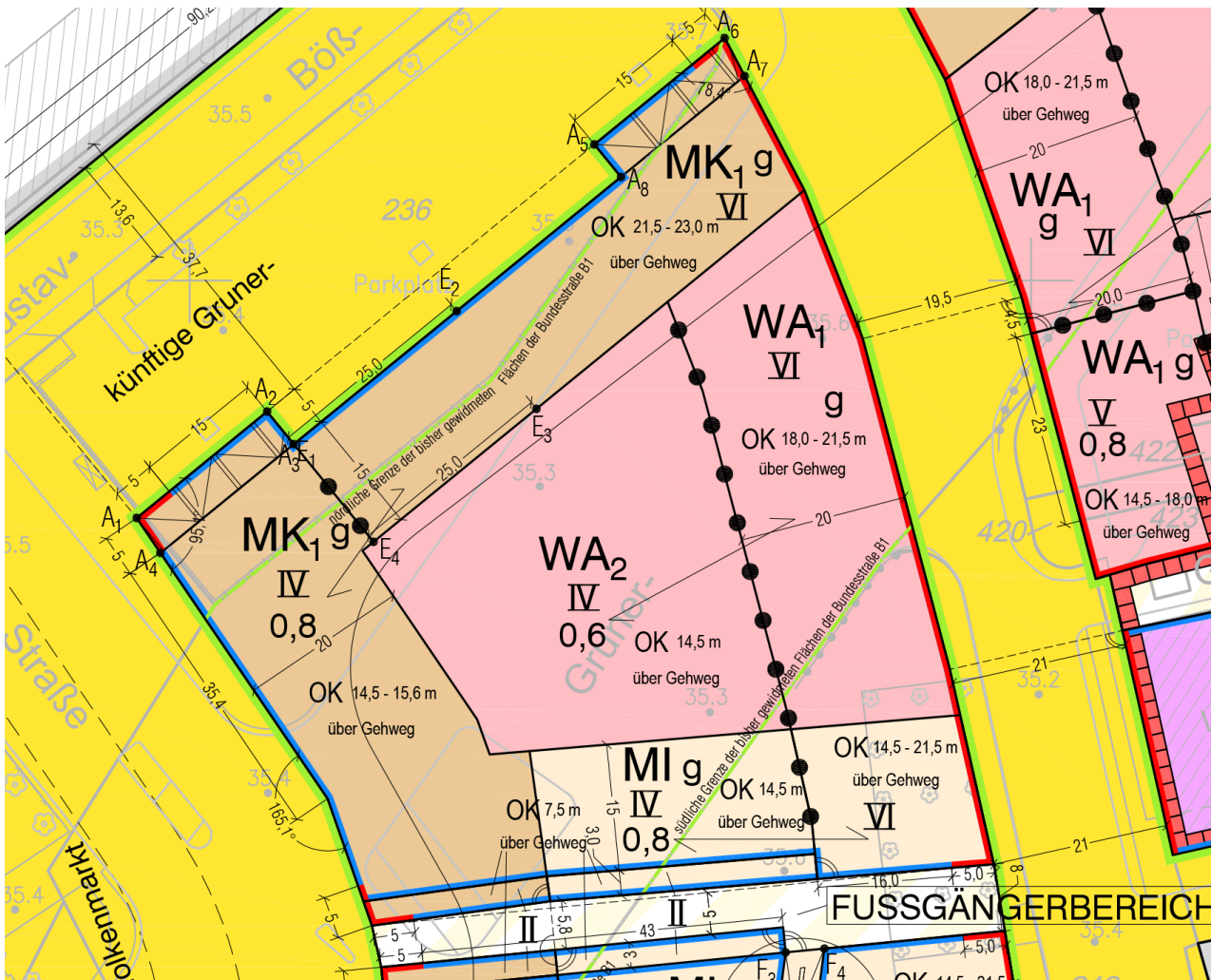


Abb. 3 Ausschnitt Block B im Bebauungsplan 1-14

GEBÄUDEABMESSUNGEN

Das Haus erstreckt sich 16,80 m entlang des Molkenmarkts, es soll sich größtenteils mit einer Tiefe von mind. 15 m in den Block hinein entwickeln und an das Haus B 3.2 und Haus B 2.3 anschließen.

nicht überschreiten. Die Abstandsflächen sind trotz der Gesamthöhe grundsätzlich einzuhalten, das Dachgeschoss darf hier keine zusätzlichen Abstandsflächen erzeugen.

Weitere Anbauten auf der Hofseite sind in Abhängigkeit der bauordnungsrechtlichen Vorgaben und zur bauplanungsrechtlich festgesetzten maximalen Baufenstertiefe von 20 m möglich.

*Sämtliche Höhenangaben sind als Höhen über Gehweg zu verstehen.

GESAMTHÖHE MIT DACHAUSBILDUNG

Die First- bzw. Attikahöhe des Gesamtgebäudes inkl. „Berliner Dach“ (bis max. 68° Neigung) darf 20,50 m*

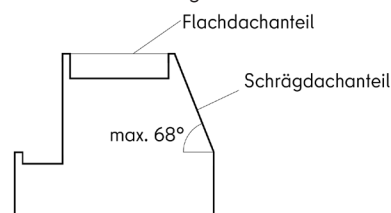


Abb. 4 Schematische Darstellung „Berliner Dach“

TRAUFHÖHE

Die Traufhöhe sollte zur Erreichung der gewünschten abwechslungsreichen Dachlandschaft und der Ablesbarkeit der einzelnen Häuser im Straßenraum mit 14,50 m ausgeführt werden, dabei ist aus Lärmschutzgründen eine Mindesthöhe von 14,50 m zu erreichen. Die maximale Traufhöhe liegt bei 15,60 m. Dies gilt auch für die hofseitige Traufe. Prinzipiell ist darauf zu achten, dass sich das Gebäude in seinen Höhen von den Nachbarhäusern unterscheidet. (Abb. 5)

GESCHOSSHÖHEN

Gewünscht sind überhöhte Geschosse im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss: Aufgrund der begrenzten Gebäudehöhe sieht das den Steckbriefen zugrundeliegende städtebauliche Konzept eine Geschosshöhe im Erdgeschoss von ca. 5,50 m und in den Bürogeschossen von 3,40 m vor.

BLOCK B

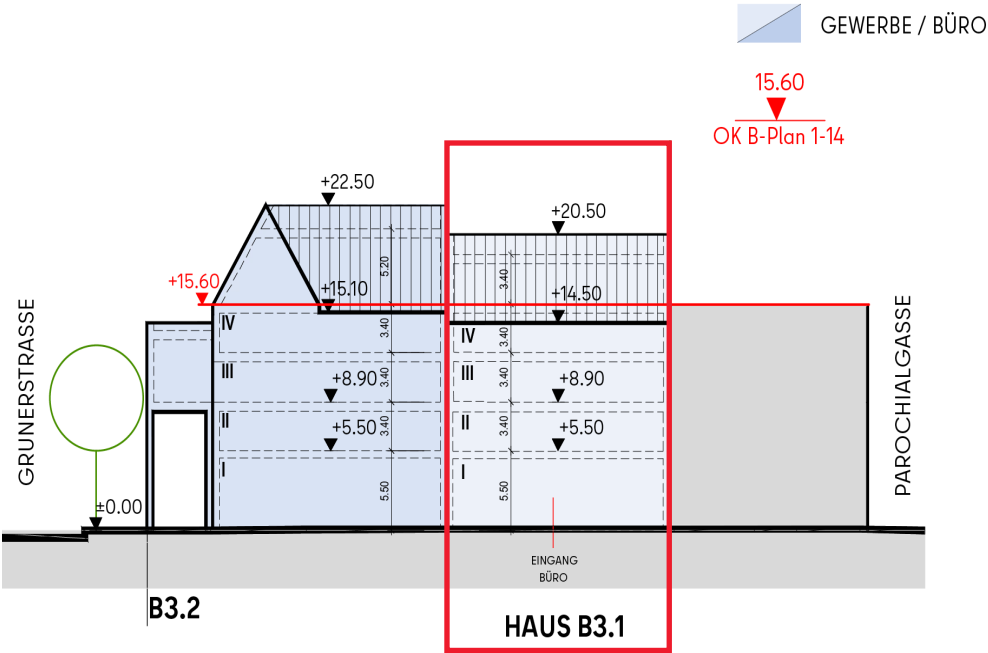


Abb. 5 Schematische Ansicht Molkenmarkt

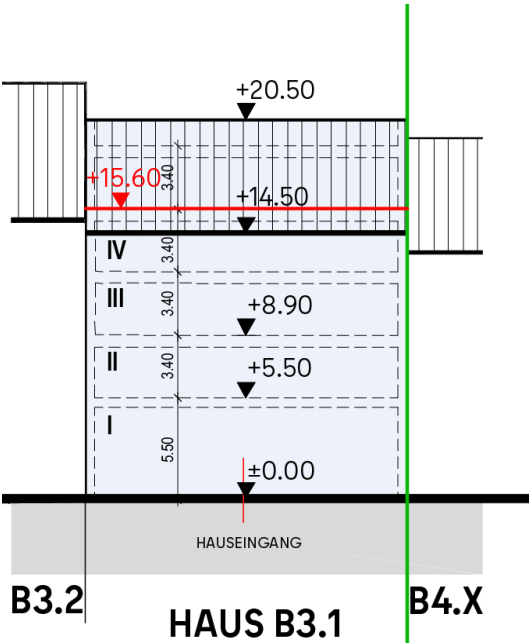


Abb. 6 Schematische Ansicht Haus B 3.1

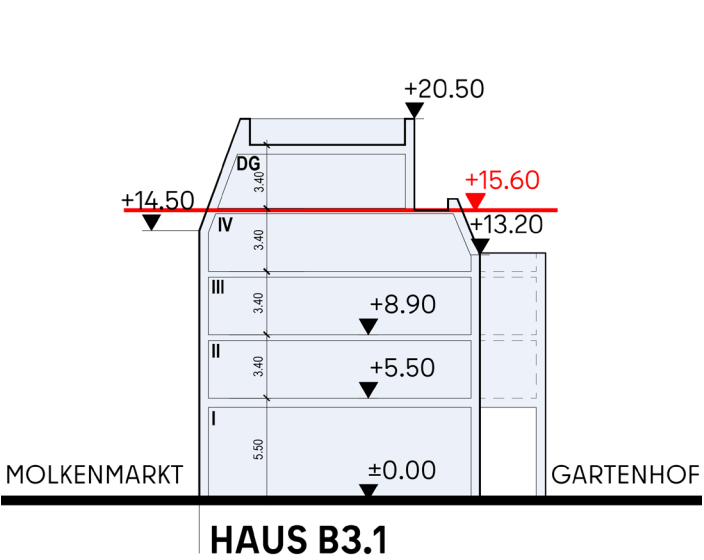


Abb. 7 Schematischer Querschnitt Haus B 3.1

GEBÄUDENUTZUNG IM EINZELNEN

Untergeschoss

Im UG befinden sich mit ca. 180 m² NF für Fahrradabstellanlagen für die Häuser B 1.1 – B 3.2. Die Fahrräder werden über einen separaten Aufzug im Haus B 2.3 ins EG transportiert. Die restlichen Flächen des UG können für Neben- und Technikräume genutzt werden.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss wird gewerblich genutzt. Die Gewerbeflächen sollen mind. 285 m² BGF groß sein und 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.

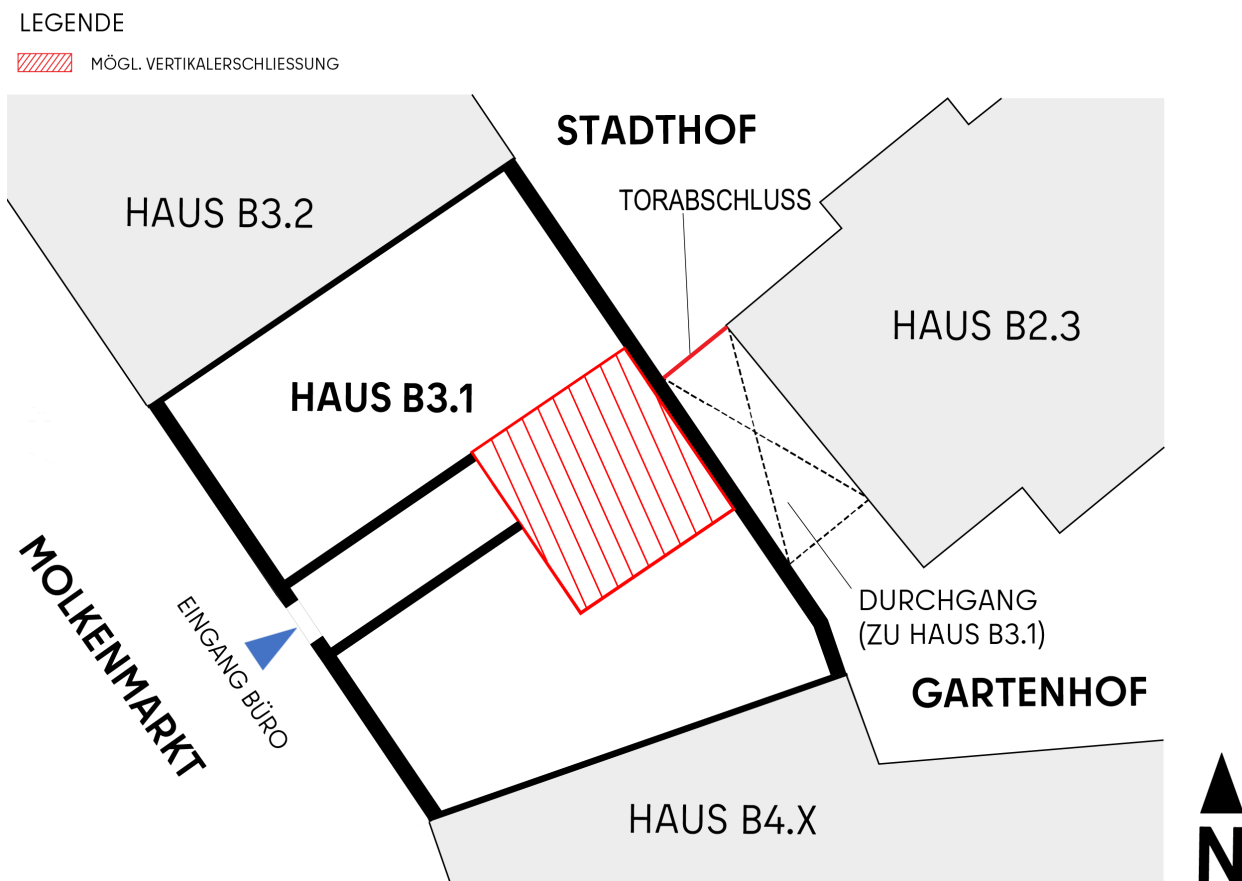


Abb. 8 Schematischer Grundriss Erdgeschoss

1. Obergeschoss

Im 1. OG soll sich die gewerbliche Nutzung aus dem EG fortsetzen. Hier stehen ca. 310 m² BGF zur Verfügung. Die Erschließung dieser Flächen hat über einen separaten innenliegenden Vertikalerschließungskern zu erfolgen.

2. - 3. Obergeschoss

Die zwei Geschosse sind für moderne Bürogeschosse mit flexibel teilbaren Flächen von insgesamt ca. 840 m² BGF vorgesehen.

LEGENDE

 MÖGL. VERTIKALERSCHLIESSUNG

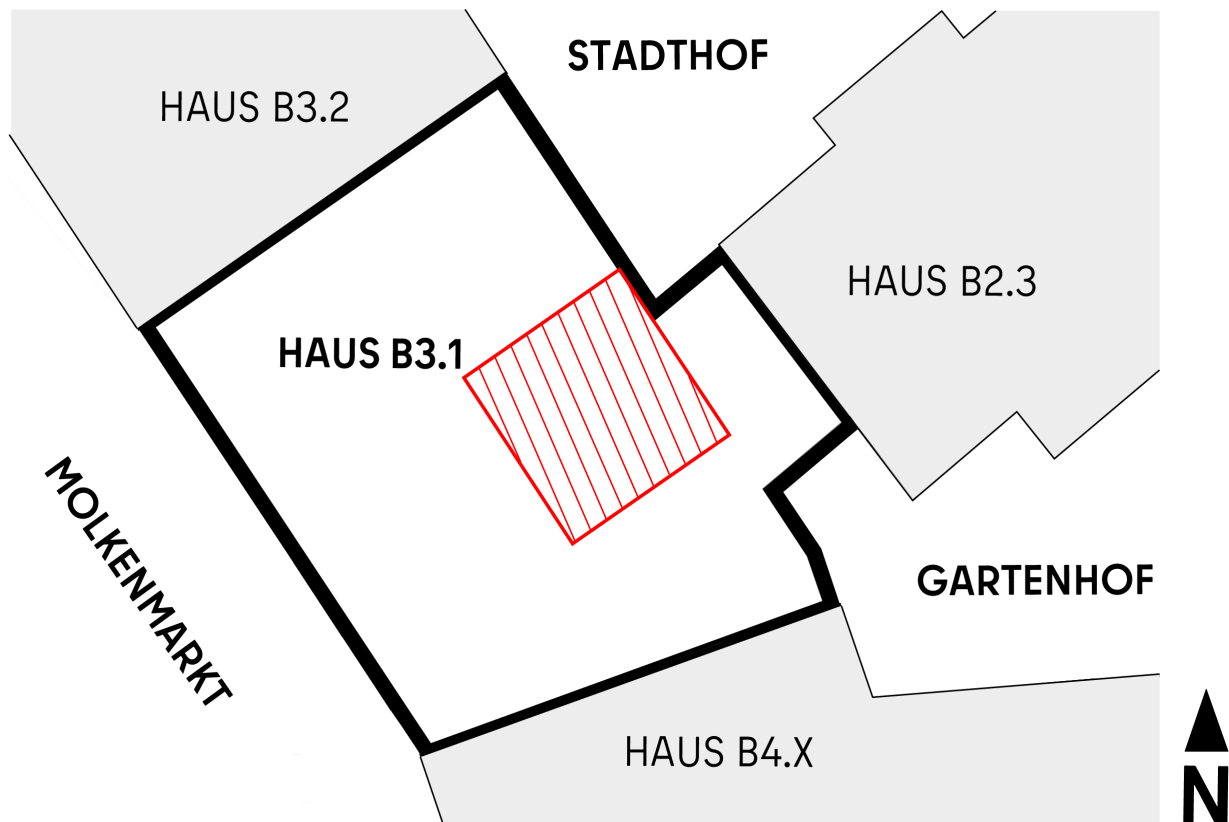


Abb. 9 Schematischer Grundriss Regelgeschoss

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss ist ebenfalls eine Büronutzung mit einer Fläche von ca. 220 m² vorgesehen. Falls erforderlich, können hier auch Technikflächen innerhalb der Dachhaut untergebracht werden. Das Dachgeschoss ist als Nicht-Vollgeschoss auszuführen.

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. Technikflächen sind, wenn möglich, im Gebäude - zumindest aber uneinsehbar - auszuführen.

Regenwasser, welches auf straßenseitigen Schrägdachanteilen anfällt, ist an geeigneter Stelle oberirdisch auf die Hofseite zu den Retentionsbauwerken zu führen.

FUNKTIONSFLÄCHEN

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

Fahrradabstellanlagen befinden sich für alle Nutzende des Hauses B 3.1 im UG dieses Hauses. Kurzzeitstellplätze hingegen befinden sich im EG des Hauses B 2.3.

Sammelräume für Reststoffe der Häuser B 1.1-B1.3 sowie der Häuser B 3.1-3.2 befinden sich im UG des Hauses B 2.3.

Erforderliche Rasenmulden oder Tiefbeete sowie unterirdische Retentionselemente (Füllkörperriegolen) sind im Gartenhof möglichst nah am Gebäude vorzusehen.

DURCHGANG

Der Durchgang, der den südlichen Gartenhof mit dem nördlichen Stadthof verbindet, soll eine lichte Weite von mindestens 3 m besitzen. Ein Tor auf der Nordseite verhindert das Betreten des Gartenhofs durch Unbefugte vom Stadthof aus.

BARRIEREFREIHEIT

Sämtliche 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, ist die Fassade als Fensterfassade mit einem Öffnungsanteil von maximal 30 % herzustellen. Auf eine ausreichende Belichtung der Gewerbeeinheiten ist zu achten. Ganzglasfassaden sind aus energetischen Gründen ausgeschlossen. Fassadenbegrünung kann an den hofseitigen Fassaden vorgesehen werden.

HORIZONTALE GLIEDERUNG

Um die Ablesbarkeit der einzelnen Häuser am Molkenmarkt gewährleisten zu können, soll die Höhenentwicklung der benachbarten Häuser mit unterschiedlichen First-, Trauf- und Geschosshöhen variieren. Dies kann über unterschiedliche Geschosshöhen erreicht werden. Ähnlich der Nutzung soll die Straßenfassade am Molkenmarkt eine Dreigliedrigkeit aus Sockel, Mittelteil und Dach aufweisen. Die Hoffassade kann weniger aufwändig gestaltet werden, dennoch ist sie so auszuführen, dass sie eindeutig dem Haus und dessen Straßenseite zugeordnet werden kann.

VERTIKALE GLIEDERUNG

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

MATERIALITÄT

In den Sockelbereichen sind widerstandsfähige Steine zu verwenden. Dies kann durch die Verwendung von lokalem Natur- oder Ziegelstein erfolgen. Die Obergeschosse sollen ebenfalls eine Fassade aus lokalen Natur-/ Ziegelstein oder alternativ eine Putzfassade mit untergeordneten Elementen aus Natur-/ Ziegelstein erhalten. Als lokale Natursteine können z.B. Rüdersdorfer Kalk- bzw. Sandsteine verwendet werden.

FARBGEBUNG

Die zu verwendenden Natur- oder Ziegelsteine sollen sich in ihrer Farbigkeit an den für die historische Berliner Bebauung ortstypischen Farben orientieren: gebrochenes weiß, gelb, beige, sand und ocker orientieren. Putzfassaden sollten sich im Farbspektrum der Natur- bzw. Ziegelsteine bewegen.

DÄCHER

Die Dächer des Hauses B 3.1 sind als „Berliner Dächer“ mit einem Anteil aus geneigtem Dach (bis max. 68° Neigung) und Flachdach herzustellen. Die geneigten Dächer sind aus rotem Ziegel herzustellen.

Der Flachdachanteil bietet für Dachbegrünung, Retention gemäß Regenwasserkonzept und Photovoltaik gemäß Solargesetz Berlin Platz.

Fläche Retention	ca. 70 m ²
Fläche PV	ca. 100 m ²

HAUSEINGANG

Der Eingang des Hauses liegt an dem 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:

März 2025