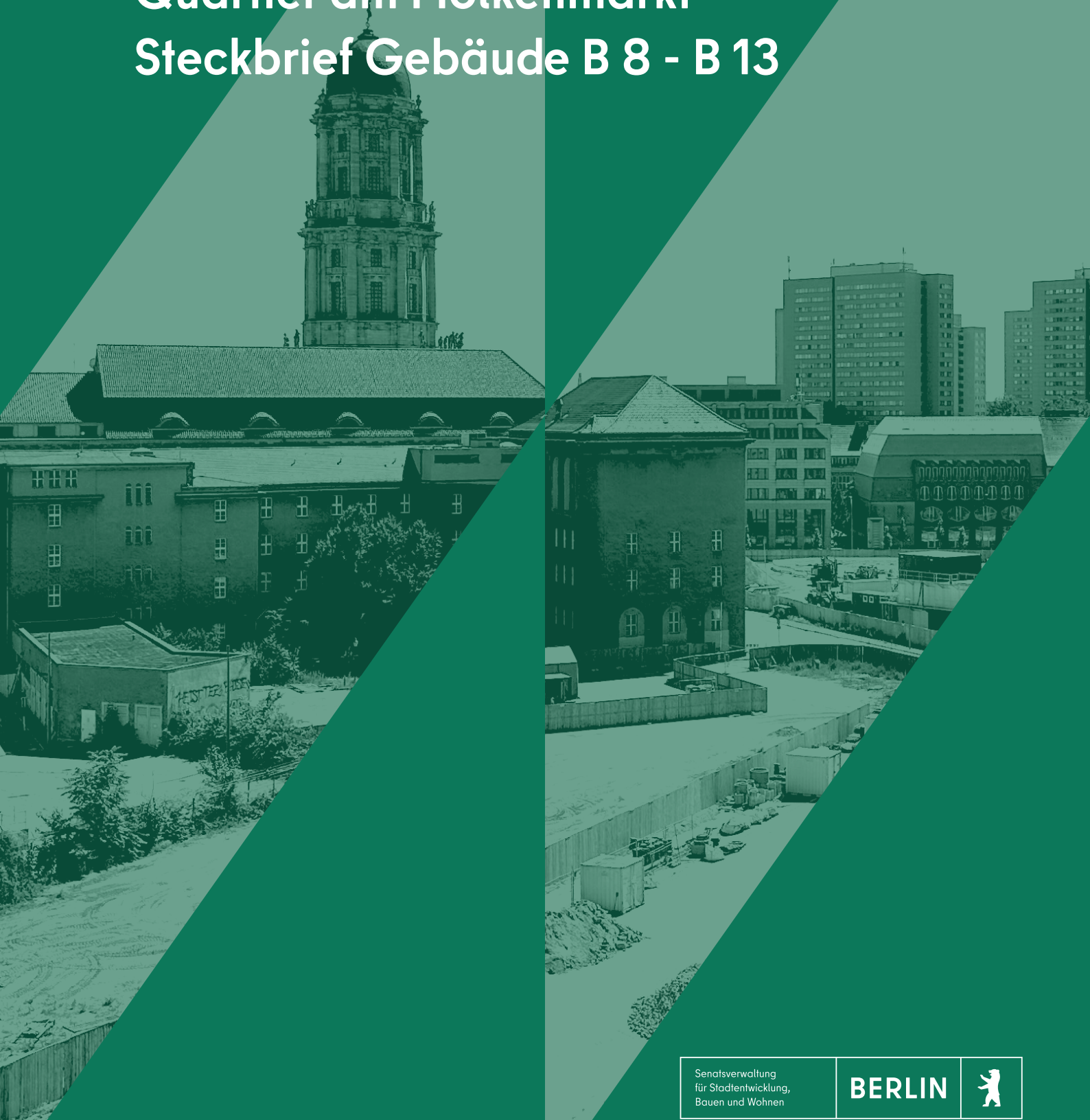


# Bebauungsleitlinien

Quartier am Molkenmarkt

Steckbrief Gebäude B 8 - B 13



Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung,  
Bauen und Wohnen

BERLIN





# Haus B 8 - B 13 an der Parochialgasse

## Präambel

### Allgemeine Angaben zu den Häusern

- 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
- 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 die Gebäude B 8-13. Die Gebäude sind Bestandteil der zweiten Tranche der Realisierungswettbewerbe. Eine Bebauungsstudie zu diesen Häusern B 8-13 zeigen mittels einer Musterlösung exemplarisch die Umsetzbarkeit der Bebauung auf. Sie werden in den nachfolgenden Abbildungen (Abb. 2-16) schematisch dargestellt.

# Allgemeine Angaben

## LAGE

Die Häuser B8 - B13 bilden die nördliche Raumkante der Parochialgasse und den südlichen Abschluss des Blocks B am Gartenhof. (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. Dies erfordert detaillierte Vorgaben für die Strukturierung der Gebäude und insbesondere der Fassaden, um die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu gewährleisten.

Der Gassencharakter mit den differenzierten Gebäudeeinheiten und folglich auch vielfältigen Ladenlokalen im Erdgeschoss und gewerblichen Nutzungseinheiten im 1. Obergeschoss wird ein wichtiger Attraktor für das Quartier am Molkenmarkt werden. 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.

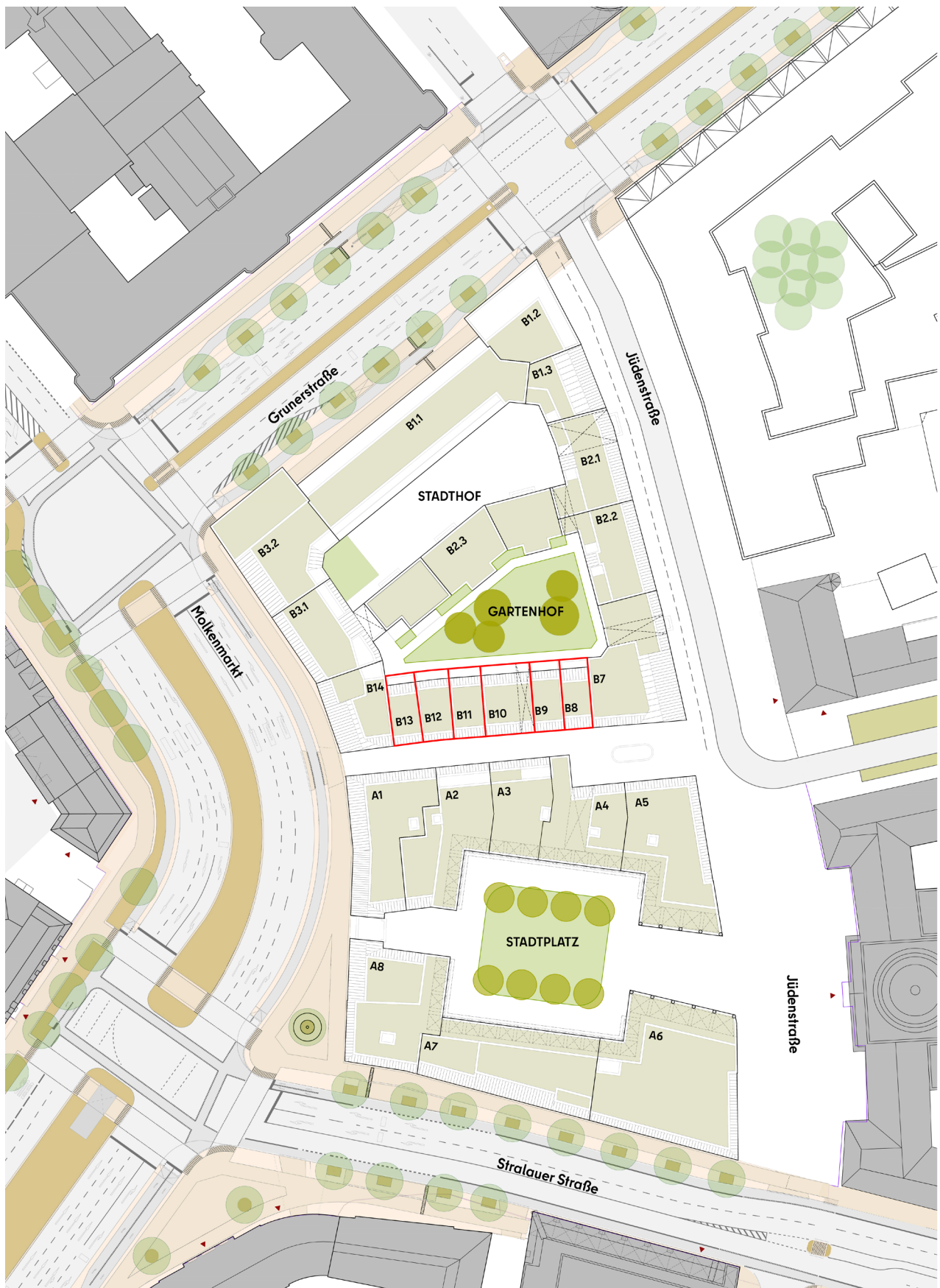


Abb. 1 Dachaufsicht Block A und B mit Lage Häuser B8 - B13

**GEBÄUDEART**

Die sechs Hauseinheiten sind als Wohn- und Geschäftshäuser zu planen. Im Erdgeschoss sollen Gewerbeeinheiten, im ersten Obergeschoss Ateliers und darüber liegend Wohnungen untergebracht werden. Aufgrund der geringen Breite der Parochialgasse werden zur Gewährleistung einer effizienten Erschließung und zur Sicherung der ausreichenden Belichtung die Wohnungen in den Obergeschossen verpflichtend als Maisonettewohnungen konzipiert.

Für alle Etagen sind spezielle Anforderungen an die Fassaden- und Grundrissgestaltung zur Sicherung der ausreichenden Belichtung einzuhalten.

**ERSCHLIESSUNG**

Bis auf den Zugang zu den Wohnflächen erfolgt die Adressbildung aller Gebäude über die Straßenfassade an der Parochialgasse. Die ebenerdigen Gewerbeeinheiten werden direkt von der Parochialgasse erschlossen. Alle gewerblichen Mietbereiche im EG und 1. Obergeschoss sind grundsätzlich barrierefrei zu erschließen. Die Wohneinheiten sollen barrierefrei erschlossen werden, aufgrund der Maisonetten ist eine innere Barrierefreiheit allerdings nicht gegeben.

Der Eingang zum Gebäudeensemble mit Zugang zum Vertikalerschließungskern erfolgt über das Haus B10. Während der Zugang zu den Gewerbeeinheiten der

Häuser B8-B13 über die Parochialgasse erfolgt, werden die Wohnungen der Häuser hofseitig durch den Vertikalerschließungskern erschlossen und können über einen Durchgang im Haus B10 zum Gartenhof erreicht werden. Eine Schachteltreppe sorgt für zwei getrennte Zugänge für die Gewerbe- und für die Wohnflächen. Der Eingang zu den Ateliers erfolgt ausschließlich über die Parochialgasse. Dabei werden die Ateliers im ersten Obergeschoss über einen hofseitigen Gang erschlossen. Die Maisonettewohnungen sollen hingegen nur vom Gartenhof aus zugänglich sein. Der Gartenhof wird über einen Durchgang im Haus B7 von der Jüdenstrasse aus erschlossen.

Die konkrete Lage des Vertikalerschließungskerns im Haus B10 ist entwurfsabhängig. Entwurfsabhängig kann der Treppenraum mit einer Spülluftanlage geplant werden.

**Zugang Wohnflächen**

Der Zugang zu den Maisonettewohnungen in den Obergeschossen erfolgt über ein Treppenhaus im Haus B10, das vom Gartenhof aus erschlossen wird. Im mittleren Wohngeschoss (3. Obergeschoss) werden die Maisonettewohnungen über den gemeinsamen und in seiner Lage in den Häusern B9 bis B12 verbindlich festgelegten Mittelgang angebunden, dessen ebenfalls verbindlich festgelegte Höhenlage dem Schnitt (Abb. 3-8) zu entnehmen ist.

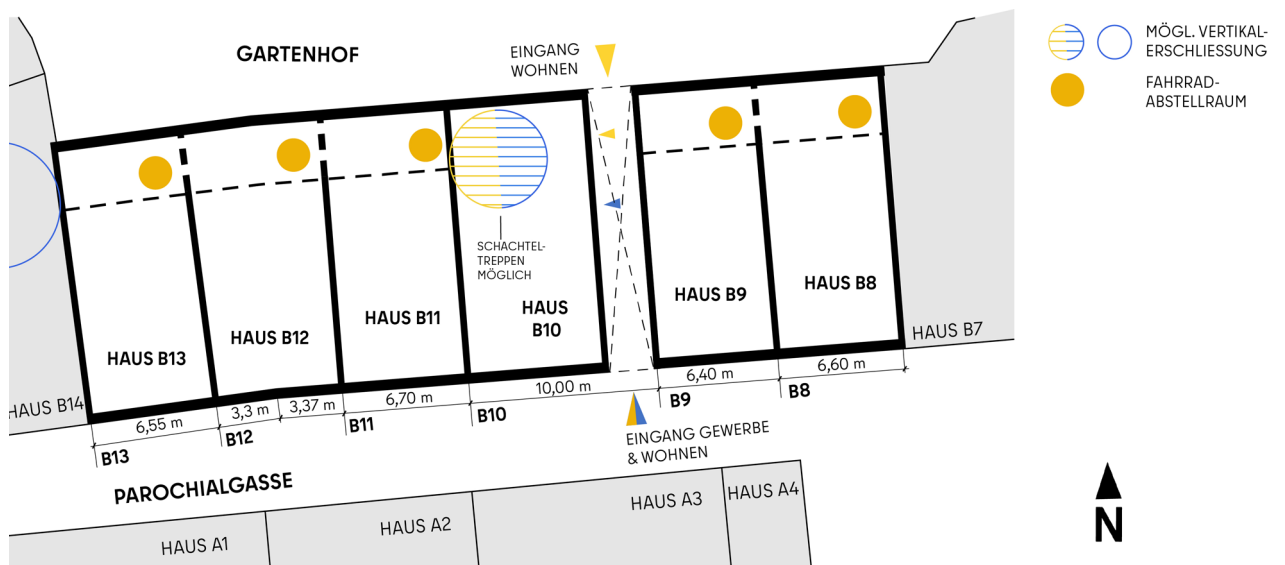


Abb. 2 Schematischer Grundriss Erdgeschoss

Zugang Gewerbeflächen

Alle Gewerbeflächen im Erdgeschoss werden über eigene repräsentative Eingänge barrierefrei direkt von der Parochialgasse erschlossen und sollen über eine ausreichende Fassadenfläche zur Warenpräsentation (Schaufenster) verfügen. Der Zugang zu den Nutzungseinheiten im ersten Obergeschoss erfolgt über einen hofseitigen Laubengang, der an das vom der Parochialgasse aus zugängliche Treppenhaus im Haus B10 angeschlossen ist. Auch die Lage sowie die Oberkante dieses Laubengangs ist für die Häuser B9 bis B12 verbindlich festgelegt.

Zugang Ver- und Entsorgung

Die Anlieferung sowie die Entsorgung aller Gewerbe- und/oder Kulturflächen des EGs und 1.OGs erfolgt zeitlich beschränkt über die Parochialgasse. Unter dem Punkt „Funktionsflächen“ finden sich genauere Angaben zur Entsorgung.

GESCHOSSHÖHEN

Das Erdgeschoss soll aus Gründen der Nutzungsflexibilität über eine Geschosshöhe von 4,50 m, das 1. Obergeschoss über eine Geschosshöhe von 3,60 - 3,70 m verfügen. Das den Steckbriefen zu Grunde liegende städtebauliche Konzept mit exemplarischen Schemaschnitten sieht für Wohngeschosse eine Geschosshöhe von 3,10 - 3,20 m vor.

Die Oberkante der Fußböden im ersten und dritten Obergeschoss müssen gebäudeübergreifend aufgrund der Erschließungsgänge eine einheitliche Höhe aufweisen.

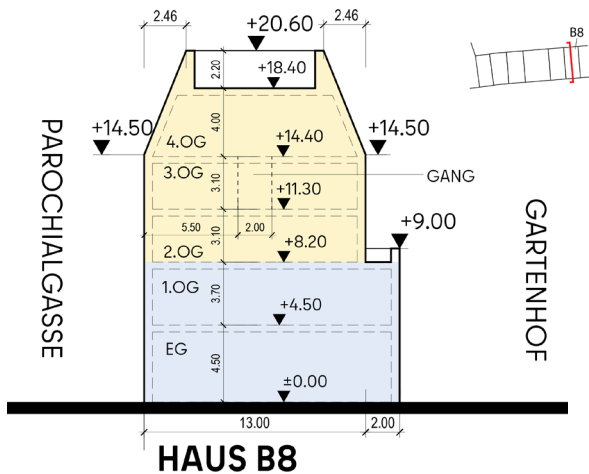


Abb. 3 Schematischer Querschnitt Haus B8

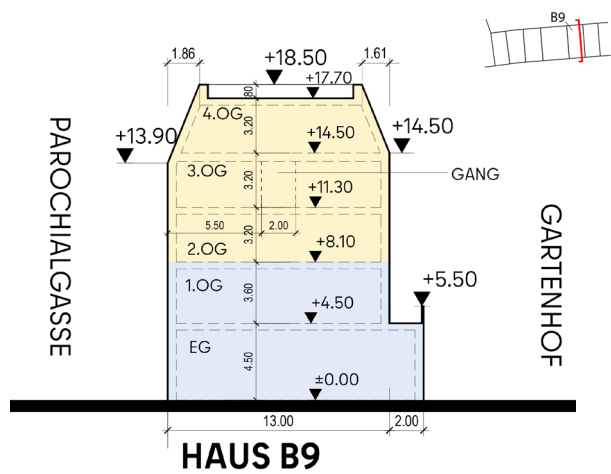


Abb. 4 Schematischer Querschnitt Haus B9

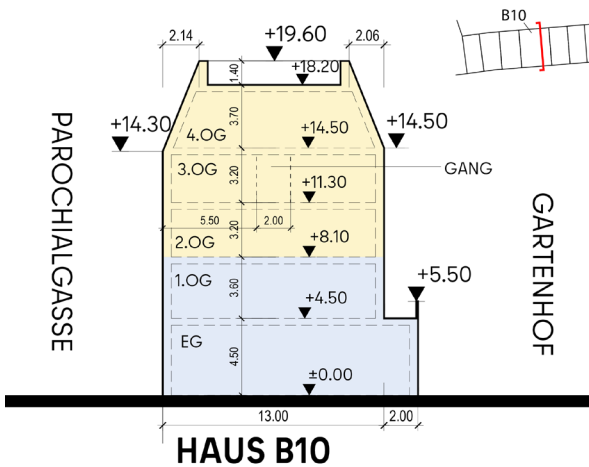


Abb. 5 Schematischer Querschnitt Haus B10

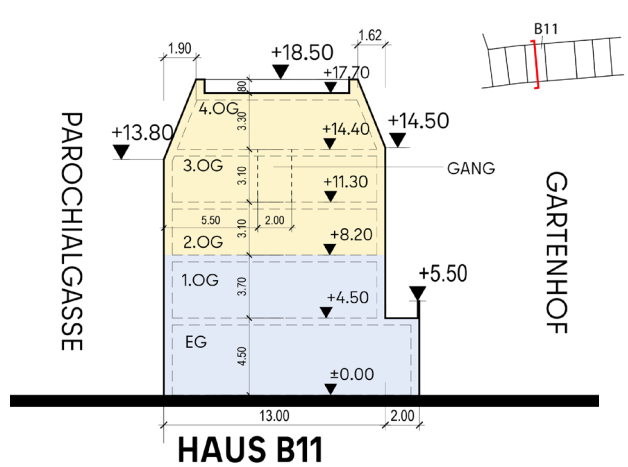


Abb.6 Schematischer Querschnitt Haus B11

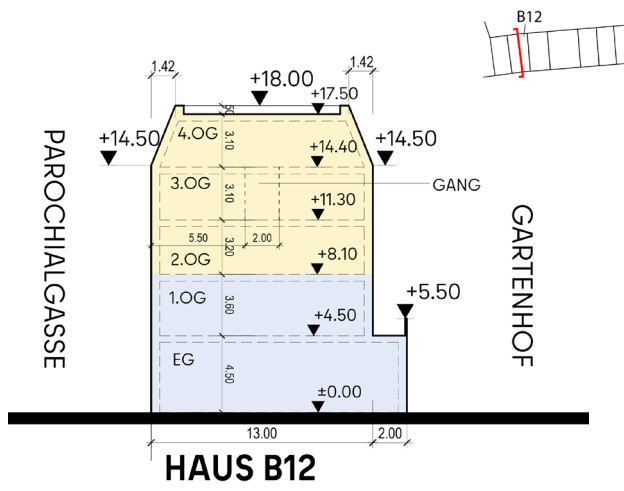


Abb.7 Schematischer Querschnitt Haus B12

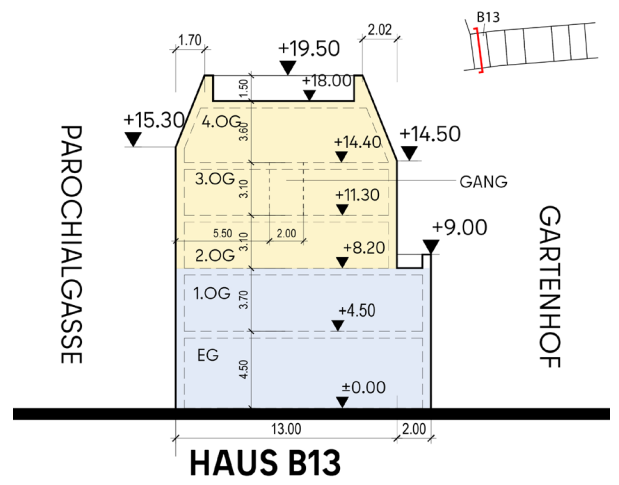


Abb.8 Schematischer Querschnitt Haus B13

# Gebäudenutzung im Einzelnen

## UNTERGESCHOSS

Das Untergeschoss wird von allen sechs Hauseinheiten gemeinschaftlich genutzt und über das Treppenhaus und einen Aufzug im Haus B10 erschlossen. Hier befinden sich Abstellräume sowie - sofern erforderlich - Technikräume.

werbeeinheit soll über einen eigenen, barrierefrei zugänglichen Eingang an der Parochialgasse verfügen und mit einer ausreichend großen Schaufensterfront ausgestattet sein, um eine attraktive Warenpräsentation zu ermöglichen. Neben Einzelhandel und Dienstleistungen bieten die Gewerbeflächen auch Raum für kulturelle Nutzungen.

## ERDGESCHOSS

Die Erdgeschosse aller Häuser entlang der Parochialgasse sind für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Jede Ge-

auf der Rückseite der Gewerbeflächen, zum Gartenhof, befinden sich Fahrradabstellflächen. (Abb. 10)

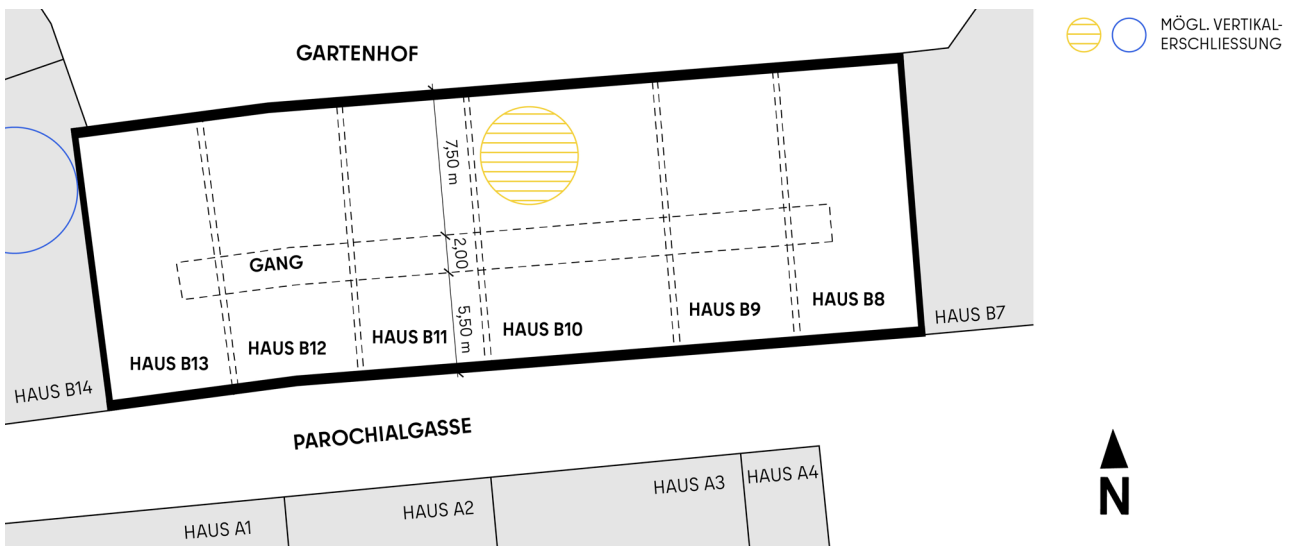


Abb. 9 Schematischer Grundriss Untergeschoss

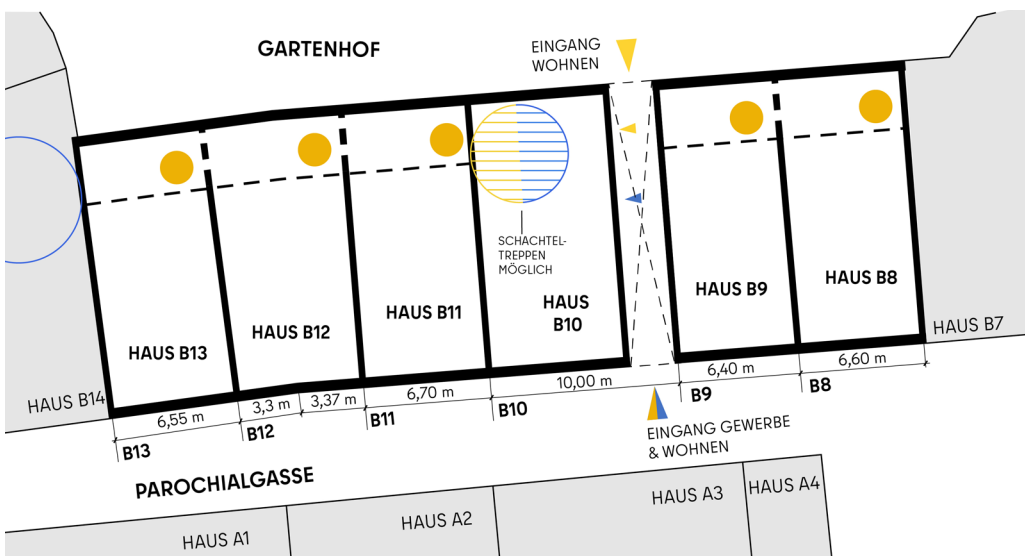


Abb. 10 Schematischer Grundriss Erdgeschoss

**1. OBERGESCHOSS**

Im ersten OG soll in allen Häusern eine möglichst großzügig geschnittene Atelierfläche/Gewerbefläche vorgesehen werden, die zur Parochialgasse ausgerichtet ist. Die Erschließung erfolgt separat über den Treppenhauskern im Haus B10 sowie einen hofseitigen Laubengang, der alle Ateliereinheiten rückseitig miteinander verbindet. Die Ateliers selbst verfügen über keinen direkten Zugang zum Gartenhof. Entwurfsabhängig kann die Treppe zu den Atelierflächen im Haus B10 im gleichen Treppenraum liegen, der auch die Wohnungen erschließt.

angebunden. Innerhalb jeder Wohnung verbindet eine separate Treppe die beiden Ebenen (2. OG mit 3.OG oder 3.OG mit DG) miteinander. Ihre Lage ist entwurfsabhängig.

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%.

**2-3. OBERGESCHOSS**

In allen Geschossen über den Ateliers der sechs Hauseinheiten sind Maisonettewohnungen geplant, die über einen gemeinsamen Mittelgang im 3. Obergeschoss erschlossen werden. Dieser Gang ist an das Treppenhaus im Haus B10

**DACHGESCHOSS**

Im Dachgeschoss befindet sich die oberste Etage der Maisonettewohnungen, die an das dritte Obergeschoss angebunden sind. Um die Fassaden der Häuser auf ihrer Straßen- und Hofseite in ihren Fassaden deutlich voneinander zu trennen, sollen die Traufen unterschiedliche Höhen aufweisen.

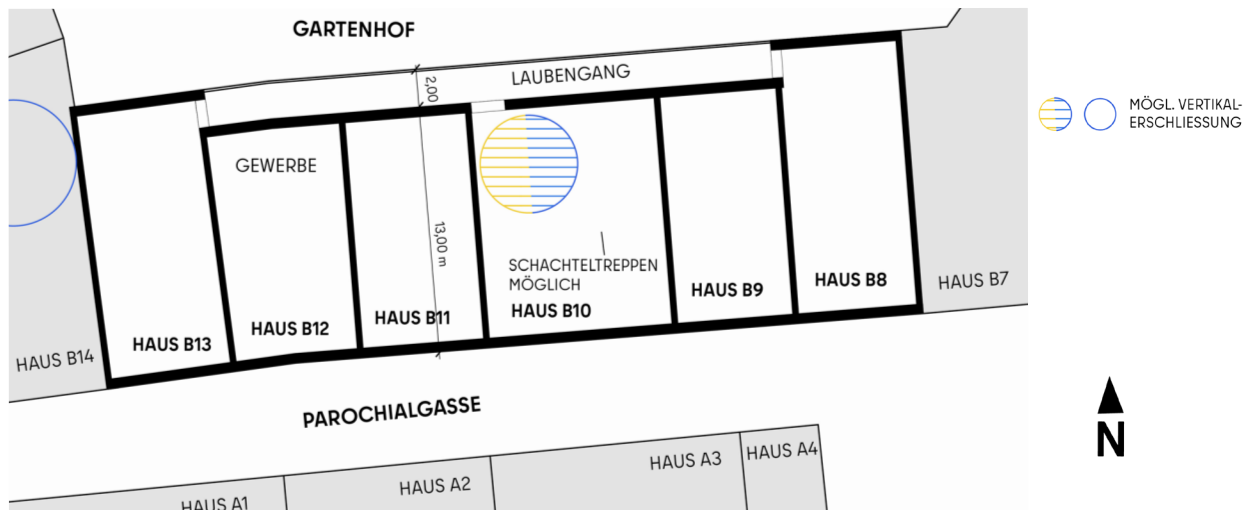


Abb. 11 Schematischer Grundriss 1. Obergeschoss

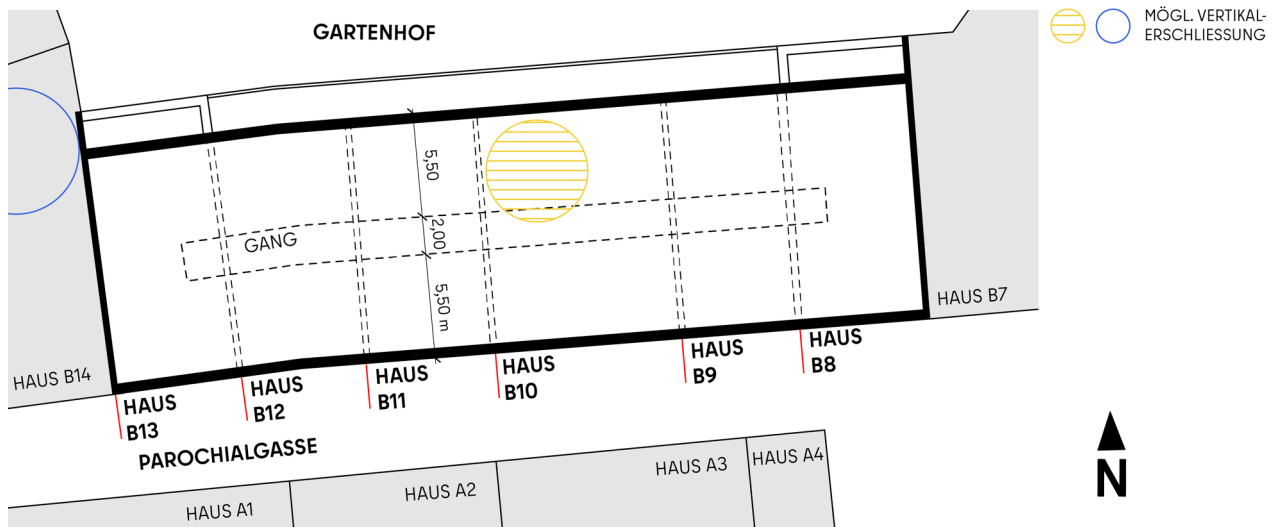


Abb. 12 Schematischer Grundriss 3. Obergeschoss als Regelgeschoss

# 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 Gartenhofseite zu einem vorgesehenen Retentionsbauwerk zu führen. Gleiches gilt für die hofseitigen Dächer.

## FUNKTIONSFÄCHEN

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

Die Fahrradabstellanlagen für sämtliche Wohn- und Gewerbeflächen sowie für die angrenzenden Häuser B7 und 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. (Abb. 10)

Die Sammelräume für Reststoffe der Häuser B8-B13 befinden sich im UG der die beiden Höfe trennenden Häuser B2.3 und im Haus B2.2.

## BALKONE UND LOGGIEN

Aus gestalterischen und funktionalen Gründen (Maisonette-Wohnungen mit Luftraum) sind straßenseitige Balkone und Loggien ausgeschlossen. Loggien oder Dachterrassen können zur Hofseite ausgerichtet werden

## BARRIEREFREIHEIT

Sämtliche Gewerbeeinheiten sollen barrierefrei erschlossen werden.

Die Wohnungen sollen barrierefrei erreichbar sein, weisen jedoch bei Maisonetten über zwei Ebenen keine interne Barrierefreiheit auf.

## 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 abhängig vom Belichtungsbedarf auch höher - herzustellen. Ausgenommen hiervon sind die Gewerbeegeschosse. Prinzipiell ist auf eine ausreichende Belichtung der Kultur-, Gewerbe- und Wohneinheiten zu achten. Ganzglasfassaden sind aus energetischen Gründen prinzipiell ausgeschlossen.

## HORIZONTALE GLIEDERUNG

Um die Ablesbarkeit der einzelnen Hauseinheiten in der Parochialgasse, aber auch im Gartenhof gewährleisten zu können, soll die Höhenentwicklung zwischen den Häusern B8 bis B13 und zu den benachbarten Häusern mit unterschiedlichen First-, Trauf- und Brüstungshöhen variieren.

Ähnlich der Nutzung soll die Straßenfassade an der Parochialgasse eine Dreigliedrigkeit aus Sockel, Mittelteil und Dach aufweisen und ein Traufgesims erhalten. Die Hoffassade kann weniger aufwändig gestaltet werden, dennoch ist sie so auszuführen, dass sie eindeutig jeder Hauseinheit und deren Straßenseite zugeordnet werden kann.

## VERTIKALE GLIEDERUNG

Damit sich die Proportion der Fassaden in das Gesamtbild der Parochialgasse einfügt, ist die jeweilige Hausfassade individuell zu gestalten. Fensteröffnungen bzw. deren Unterteilungen sind als stehende Formate auszuschließen. Spiegelglas ist ausgeschlossen.

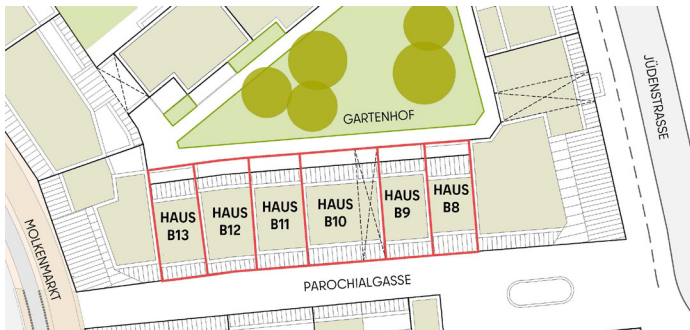


Abb. 13 Ausschnitt Lageplan Block B Süd

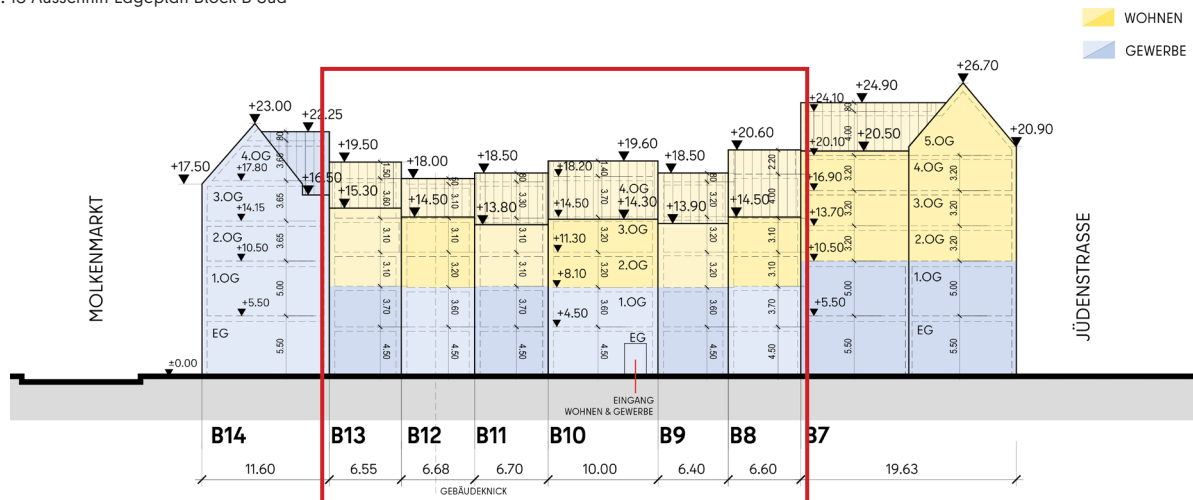


Abb. 14 Schematische Ansicht Parochialgasse Block B

## BEBAUUNGSLEITLINIEN QUARTIER AM MOLKENMARKT

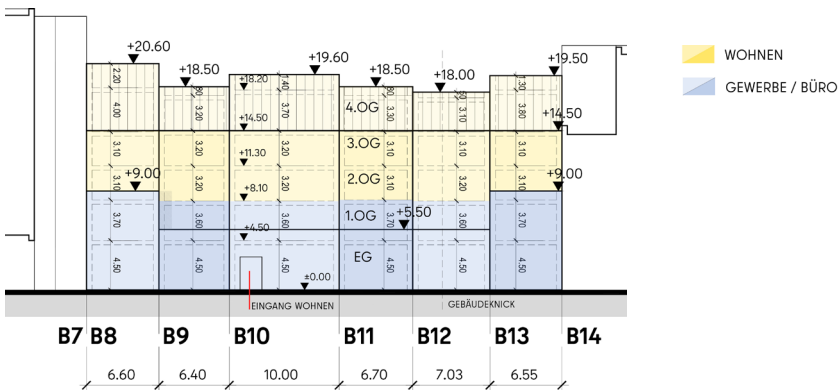


Abb.15 Schematische Ansicht vom Gartenhof

### MATERIALITÄT

Die sechs 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.

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 der Häuser 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 Platz für Dachbegrünung, Retention gemäß Regenwasserkonzept und Photovoltaik gemäß Solargesetz Berlin. (Abb. 16)

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.

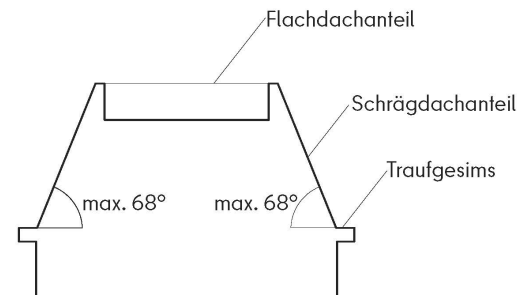


Abb. 16 Schematische Darstellung „Berliner Dach“

### HAUSEINGÄNGE

Die Eingänge in die Gewerbeeinheiten der Parochialgasse sollen den individuellen Charakter jedes einzelnen Hauses unterstützen. Der Eingang zu den Ateliers/Gewerbeflächen im ersten Obergeschoss der Häuser sowie zu den darüberliegenden Wohneinheiten liegt im Haus B10, ist zur Parochialgasse orientiert und soll für eine klare Adressbildung individuell und repräsentativ gestaltet werden.

Ein zusätzlicher Hauseingang zu den Wohneinheiten auf der rückwärtigen Gartenhofseite soll über den Durchgang im Haus B10 ausgebildet werden. Der hofseitige Hauseingang soll eine eindeutige Adresse, dem Charakter eines Wohnhofes entsprechende Gestalt, erhalten.

### WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind prinzipiell nur an der Stätte der Leistung und jeweils nur eine Anlage pro Nutzungseinheit zugelassen. Werbeanlagen sind nur bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig. Ihre Fläche

darf nicht größer als  $1,0 \text{ m}^2$  sein. Aussteck-Anlagen dürfen je Seite eine Fläche von  $0,5 \text{ m}^2$  und eine Ausladung von  $1 \text{ m}$  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