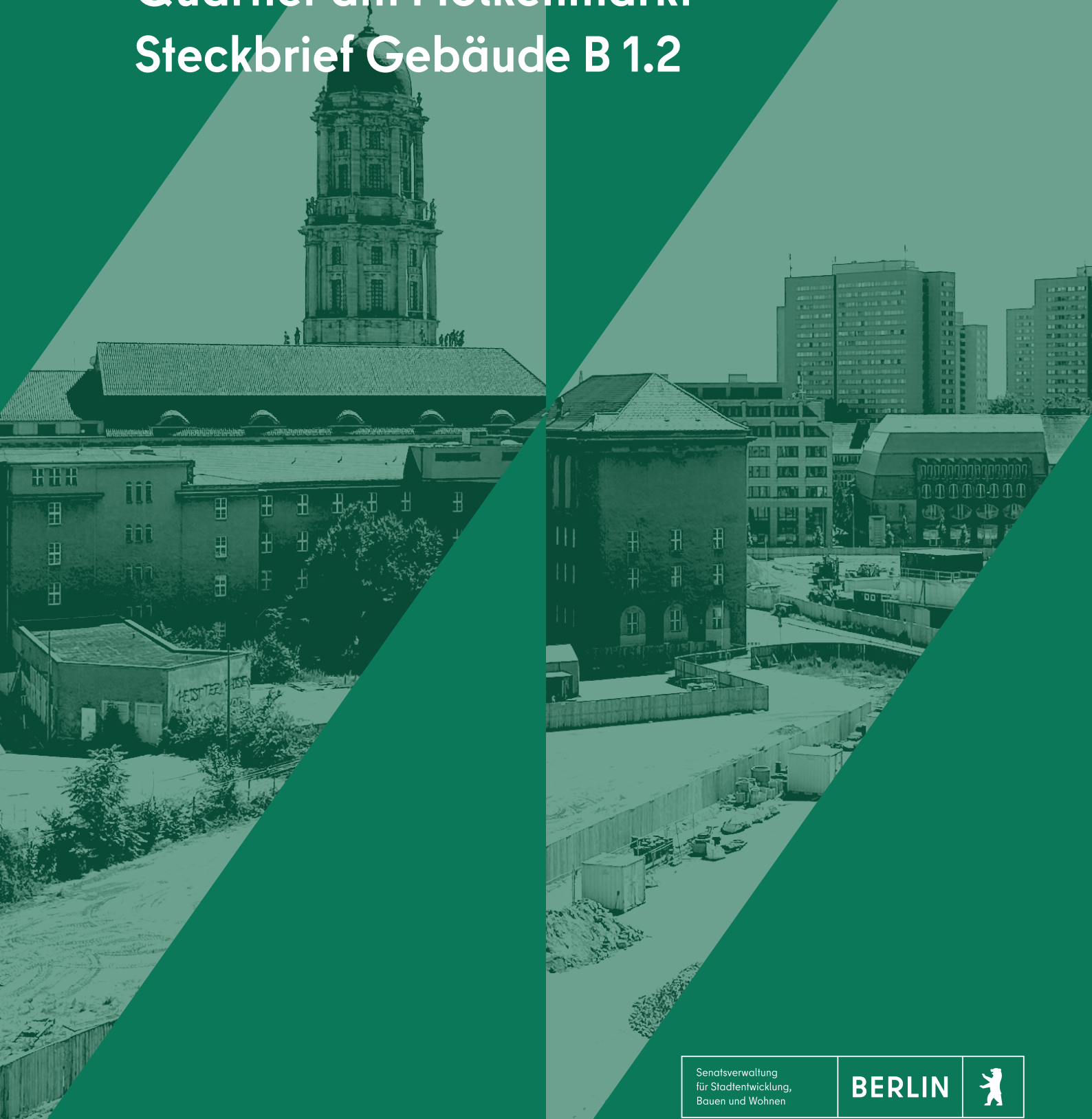


Bebauungsleitlinien

Quartier am Molkenmarkt
Steckbrief Gebäude B 1.2



Haus B 1.2 an der Ecke Gruner-/Jüdenstraße

Präambel

Allgemeine Angaben

- Lage
- Gebäudeart
- Erschließung
 - o Zugang Bürogeschosse
 - o Zugang archäologisches Fenster
 - o Zugang Gewerbeflächen
- Bebauungsplan
- Gebäudeabmessungen
- Gesamthöhe mit Dachausbildung
- Traufhöhe
- Geschosshöhen

Gebäudenutzung im Einzelnen

- Untergeschoss
- Erdgeschoss
- Bürogeschosse
- Wohngeschosse
- 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 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 1.2. Das Gebäude ist Bestandteil des ersten Realisierungswettbewerbes. Eine Bebauungsstudie zum Haus B 1.2 zeigt mittels einer Musterlösung exemplarisch die Umsetzbarkeit der Bebauung auf und wird in den nachfolgenden Abbildungen (Abb. 2-12) schematisch dargestellt.

Allgemeine Angaben

LAGE

Das Haus B 1.2 liegt direkt an der Ecke Grunerstraße/ Jüdenstraße, die ein Gelenk bildet, welches für den nördlichen Eingang ins Quartier vom Berliner Fernsehturm über die Rathaus- und Grunerstraße kommend sehr wichtig ist (Abb. 1). Die Grunerstraße direkt hinter dem Roten Rathaus wird als Boulevard aufgewertet und erhält an der nordöstlichen Ecke des Blocks B repräsentative Kolonnaden, die um 5 m aus der Gebäudeflucht hervortreten. Die Gewerbeeinheiten sind mit hochwertigen Ankermietern so zu belegen, dass die Besucherinnen und Besucher gern in die Jüdenstraße einbiegen sowie Vorbeifahrende auf das neue Quartier am Molkenmarkt aufmerksam gemacht

werden. Besucherinnen und Besucher, deren Interesse so für das neue Quartier geweckt wurde, sollen darüber hinaus künftig auch fußläufig ins Quartier und somit zum Kulturpfad, zum geplanten Stadtplatz vor dem Alten Stadthaus und bis zum Spreeufer gelangen. So kann man die Jüdenstraße als Zugangsachse bezeichnen, die durch vielschichtige publikumswirksame Angebote (z. B. Einzelhandel, Kulturproduktion, Dienstleistung) attraktiv gestaltet und gestärkt werden soll.

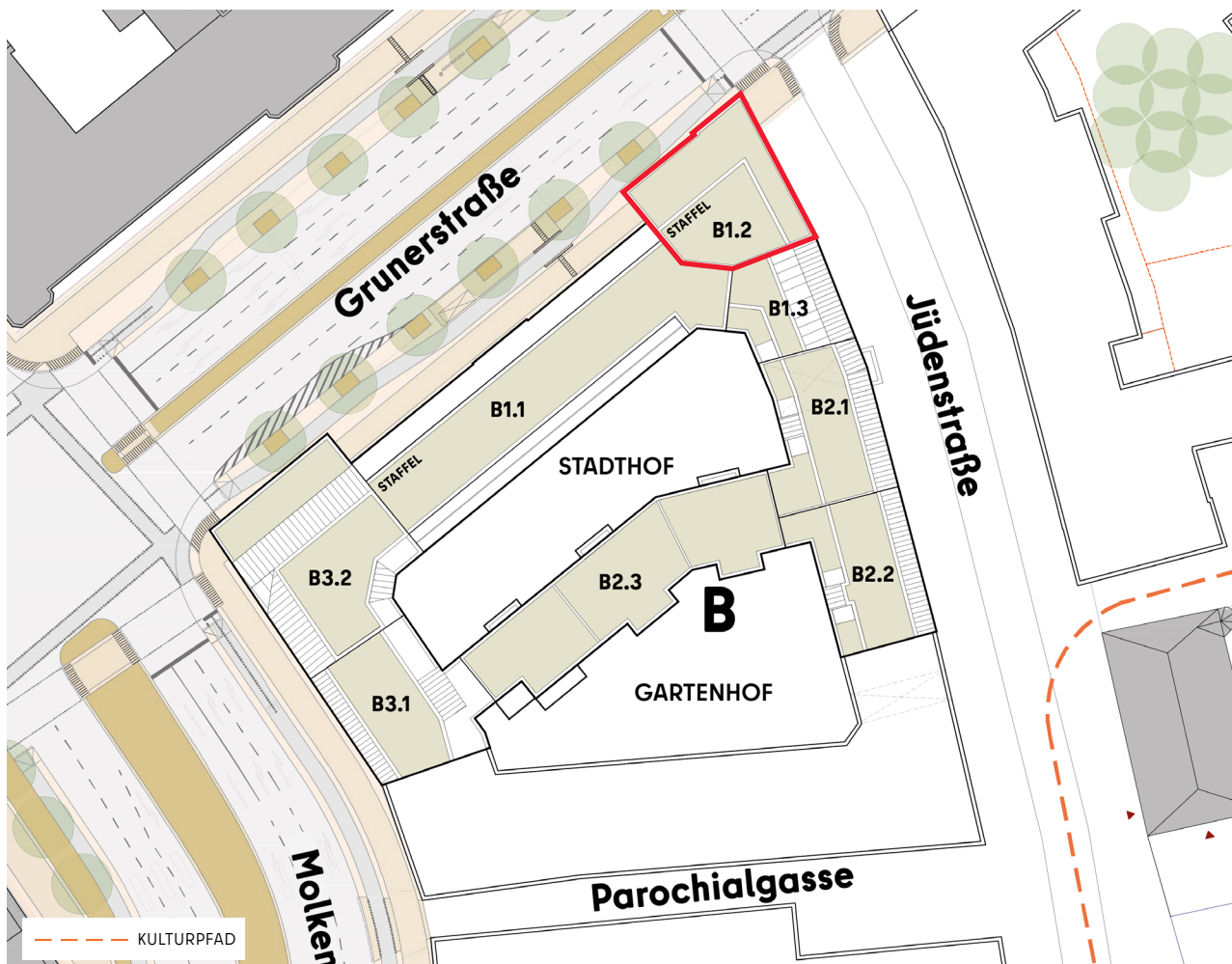


Abb. 1 Dachaufsicht Block B mit Lage Haus B 1.2

GEBÄUDEART

Es ist ein Büro- und Geschäftshaus mit ca. 1.840 qm BGF* (oberirdisch) im Kerngebiet (MK₁) zu planen. Im Untergeschoss befindet sich noch ein kleiner Teil des archäologischen Fundes (historisches Elektrizitätswerk). Im Erdgeschoss soll eine möglichst große zusammenhängende Gewerbeeinheit untergebracht werden, die sich aufgrund ihrer Bedeutung als Fläche für Ankermieter bis in das 1. Obergeschoss erstreckt. In den Obergeschossen sind Büros (2.-5. OG) 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 an der Grunerstraße. Der Zugang zum Vertikalerschließungskern als auch der Eingang des barrierefreien Zugangs (Aufzug) zu den archäologischen Funden im UG erfolgen alle direkt von der Grunerstraße aus. Die Gewerbeeinheit kann entweder über die Grunerstraße, die Jüdenstraße oder über Eck erschlossen werden. Alle Mietbereiche sind grundsätzlich barrierefrei zu erschließen. Entwurfsabhängig kann der Treppenraum, der auch den 2. Rettungsweg der Obergeschosse des Hauses B 1.1 bilden kann, mit einer Spülluftanlage geplant werden. Es besteht die Möglichkeit, über einen separaten Treppenraum einen 2. Rettungsweg für die Archäologie im UG des Hauses B 1.1 ins EG anzubieten.

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 Bürogeschoss

Der Hauptzugang des Gebäudes liegt unterhalb der Kolonnaden an der Grunerstraße. (Abb. 6)

Die konkrete Lage des Vertikalerschließungskerns ist entwurfsabhängig, muss aber aufgrund des archäologischen Fundes innerhalb der vorgegebenen Zone (Abb. 2 / Abb. 10) verortet werden.

Zugang archäologisches Fenster

Die archäologische Fundstätte soll über ein repräsentatives Entrée an der Grunerstraße im Haus B 1.1 erdgeschossig erschlossen werden. Der barrierefreie Zugang erfolgt allerdings über das EG des Hauses B 1.2 (Abb. 2).

Der Bodenfund darf nicht beschädigt werden. Daher müssen alle Vertikalerschließungen ins UG neben dem Fund platziert werden. Die oberirdischen Erschließungen dürfen nicht in den Fund eingreifen, auch Aufzugsunterfahrten sind nicht gestattet.

Alle baulichen Eingriffe sind auf ein Minimum zu reduzieren. Lediglich statisch notwendige Eingriffe, wie die Platzierung von Stützen und lastabtragenden Wänden sind zugelassen.

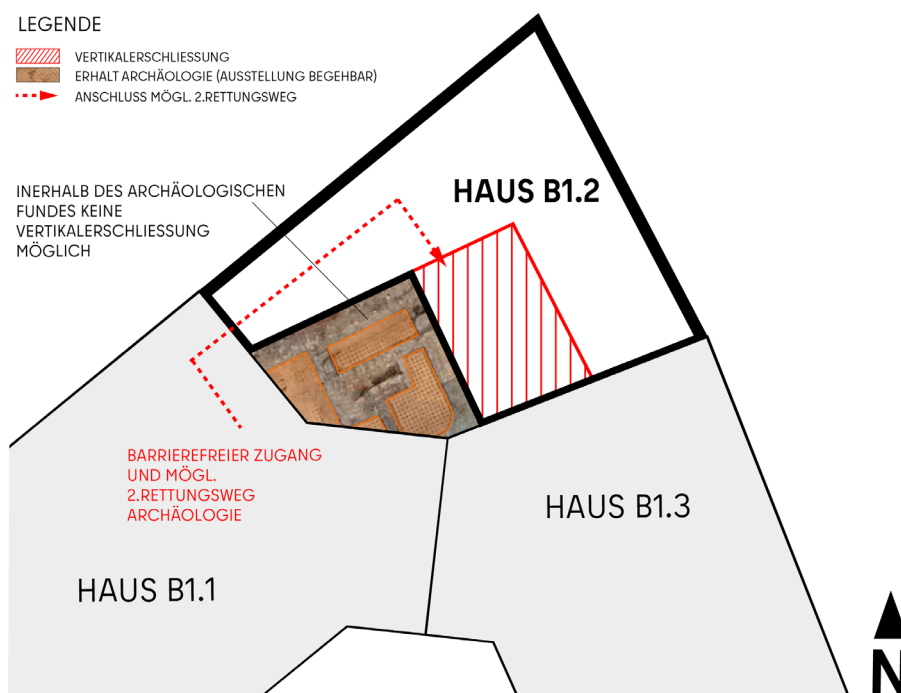


Abb. 2 Schematischer Grundriss Untergeschoss

BEBAUUNGSLEITLINIEN QUARTIER AM MOLKENMARKT

Zugang Gewerbeflächen

Die Gewerbefläche im Erdgeschoss wird über einen eigenen repräsentativen Eingang an der Grunerstraße, an der Jüdenstraße oder wahlweise über Eck barrierefrei erschlossen und soll über eine ausreichende Fassadenfläche zur Warenpräsentation (Schaufenster) verfügen.

Zugang Ver- und Entsorgung

Unter dem Punkt „Funktionsflächen“ finden sich genauere Angaben zur Entsorgung.

LEGENDE

 VERTIKALERSCHLIESSUNG

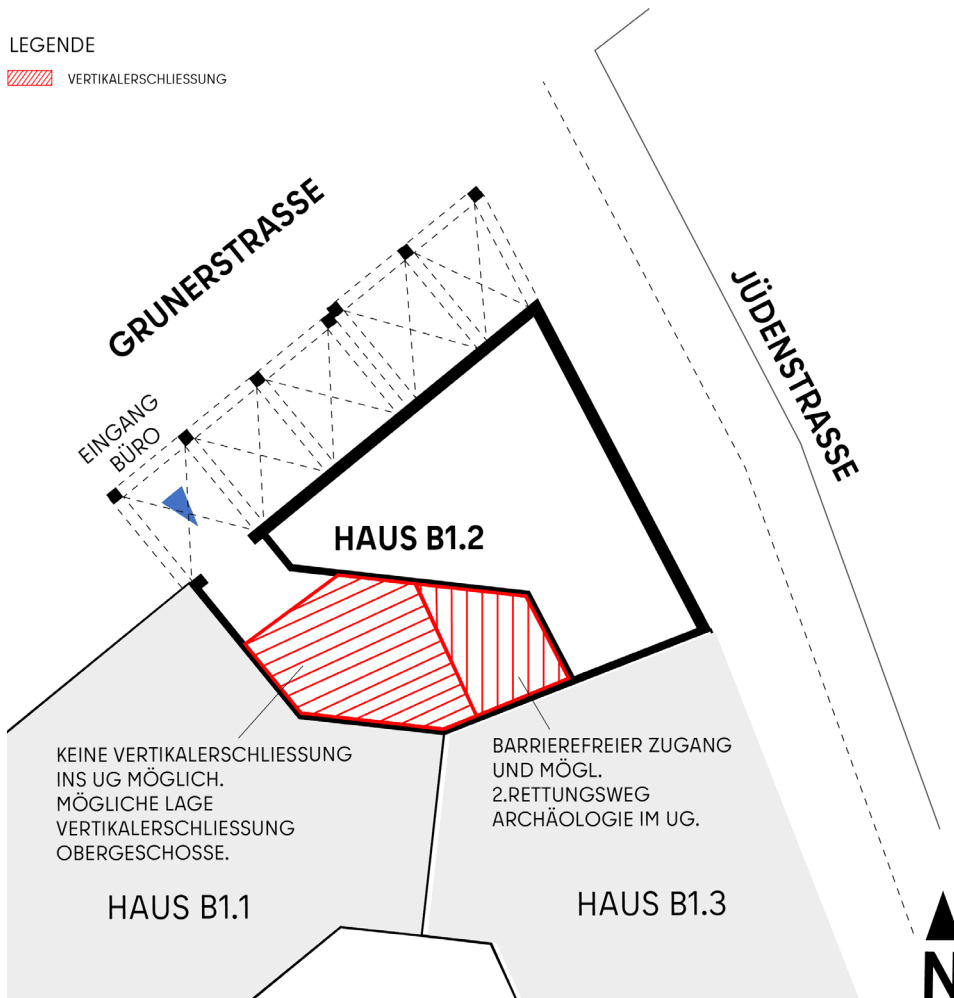


Abb. 3 Schematischer Grundriss Erdgeschoss

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. 4) zu entnehmen.

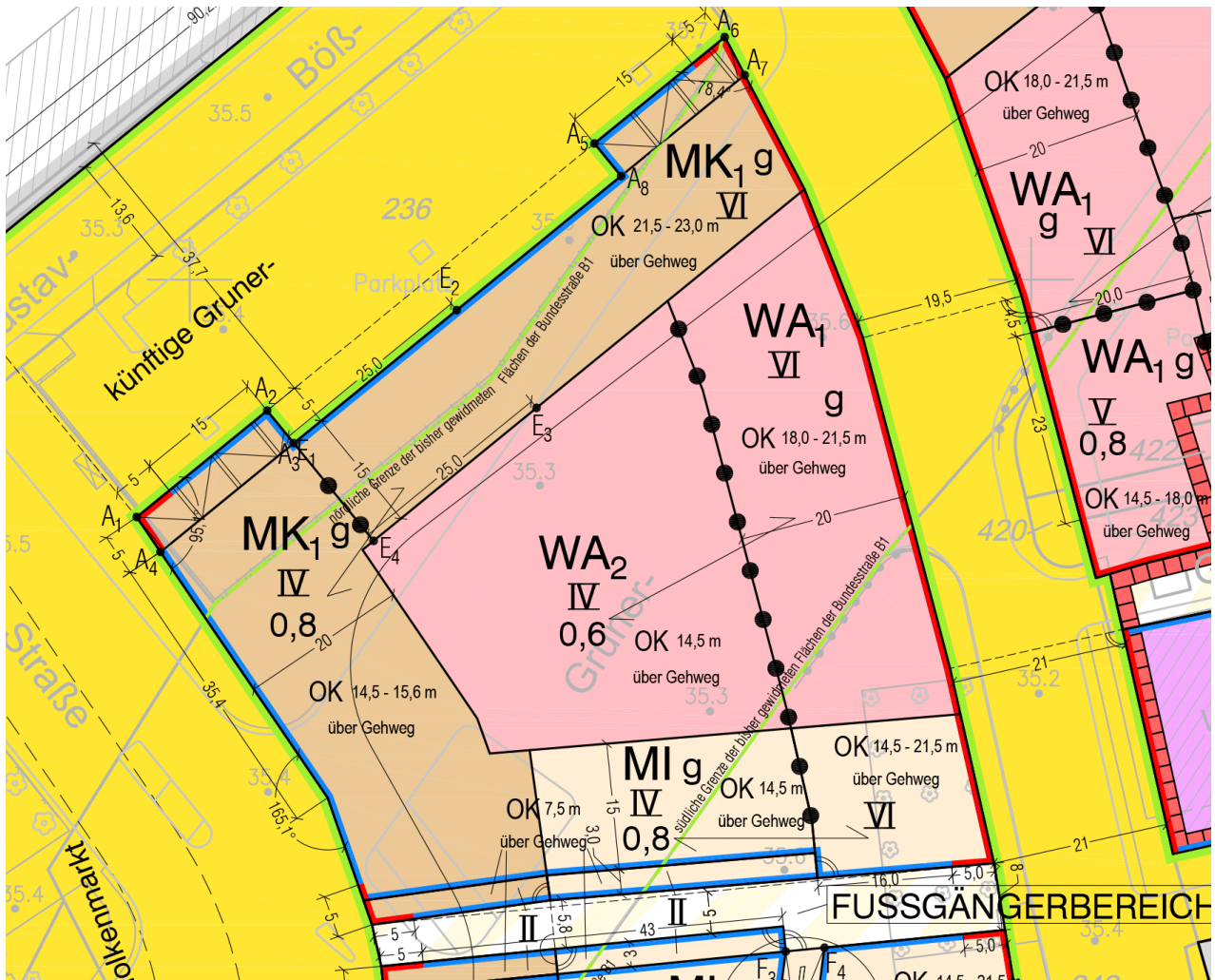


Abb. 4 Ausschnitt Block B im Bebauungsplan 1-14

GEBÄUDEABMESSUNGEN

Das Haus erstreckt sich 20 m entlang der Grunerstraße und ca. 20 m entlang der Judenstraße. Es soll sich mit einer Tiefe von ca. 12 m an der Ecke entwickeln und an das benachbarte Haus B 1.1 sowie an das benachbarte Haus B 1.3 anschließen.

GESAMTHÖHE MIT DACHAUSBILDUNG

Die First- bzw. Attikahöhe des Gesamtgebäudes darf 26,50 m* nicht überschreiten. Die Abstandsflächen sind trotz der Gesamthöhe grundsätzlich einzuhalten, das Dachgeschoss darf hier keine zusätzlichen Abstandsflächen erzeugen.

TRAUFHÖHE

Die Traufhöhe sollte zur Erreichung der gewünschten abwechslungsreichen Dachlandschaft und der Ablesbarkeit der einzelnen Häuser im Straßenraum mit 23,00 m ausgeführt werden, dabei ist aus Lärmschutzgründen eine Mindesthöhe von 21,50 m zu erreichen. Dies gilt auch für die hofseitige Traufe. Die maximale Traufhöhe liegt bei 23,00 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)

*Sämtliche Höhenangaben sind als Höhen über Gehweg zu verstehen.

BEBAUUNGSLEITLINIEN QUARTIER AM MOLKENMARKT

GESCHOSSHÖHEN

Das Erdgeschoss soll aus Gründen der Nutzungsflexibilität über eine Geschosshöhe von ca. 5,50 m verfügen. Das Bürogeschoss eine Geschosshöhe von 3,40 m vor. Die den Steckbriefen zu Grunde liegende städtebauliche

Konzept mit exemplarischen Schemaschnitten sieht für das Bürogeschoss eine Geschosshöhe von 3,40 m vor.

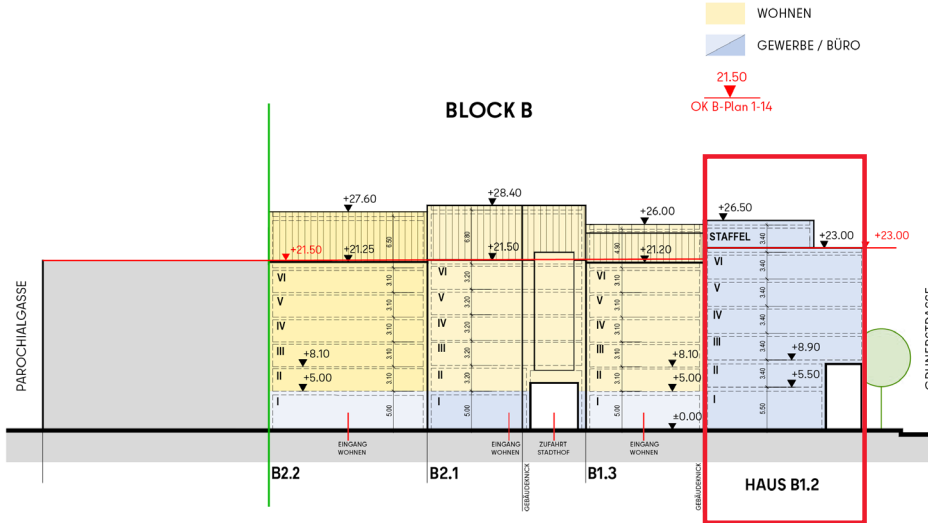


Abb. 5 Schematische Ansicht Judenstraße

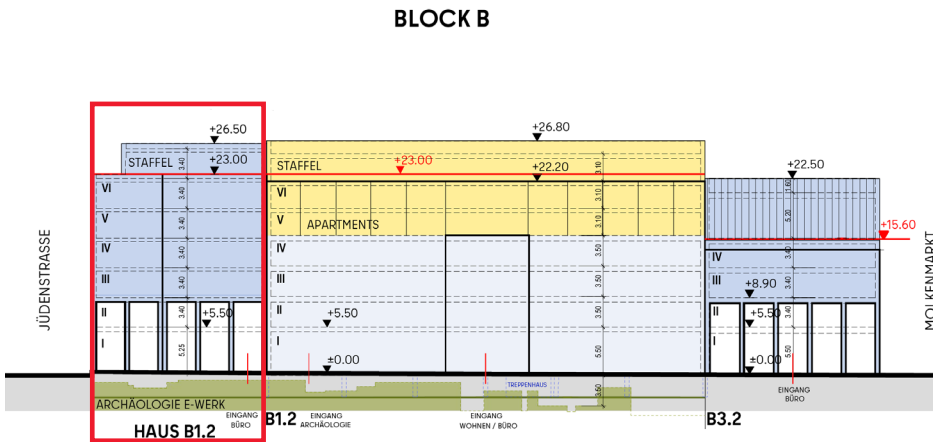


Abb. 6 Schematische Ansicht Grunerstraße

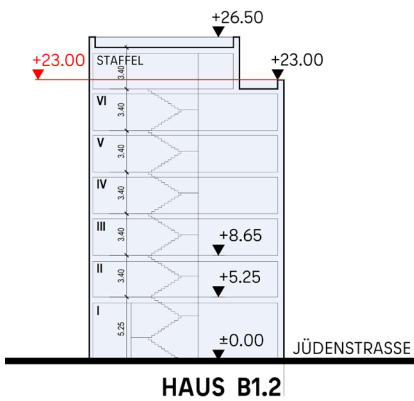


Abb. 7 Schematischer Querschnitt Haus B1.2

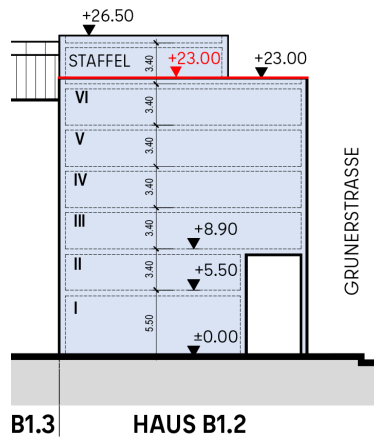


Abb. 8 Schematische Ansicht Judenstraße

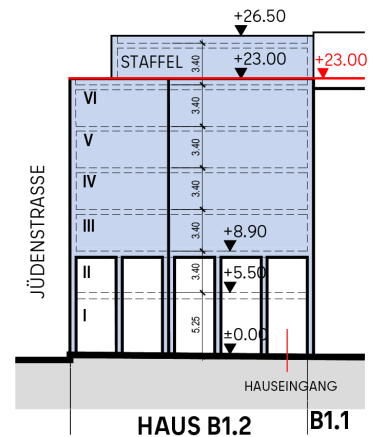


Abb. 9 Schematische Ansicht Grunerstraße

GEBÄUDENUTZUNG IM EINZELNEN

Untergeschoss

Im UG befinden sich Teile der Überreste des ehemaligen Elektrizitätswerks als archäologischer Bodenfund mit ca. 40 m² Fläche (Abb. 10).

Der Fund im Haus B 1.1 soll vom Haus B 1.2 aus im UG mit einer lichten Höhe von mind. 2 m barrierefrei erschlossen werden.

Die Lage der Erschließung muss differenziert betrachtet werden. Neben dem Fund kann die Vertikalerschließung ins UG erfolgen. Oberhalb des Fundes kann die Vertikalerschließung lediglich bis ins EG reichen.

Die Fundstätte ist als Kaltbereich vorgesehen und die Belüftung soll entweder über eine natürliche oder über eine mechanische Lüftung gesichert werden. Die restlichen Flächen des UG (in Abb. 10 weiß dargestellt) können für Neben- und Technikräume genutzt werden.

Sämtliche Konstruktionen (z. B. Außenwände, eine möglichst filigrane innenliegende Stützenreihe), die für das darüber liegende Bauwerk benötigt werden und im Fundbereich der Ausgrabungen liegen, müssen mit der Denkmalpflege abgestimmt werden.

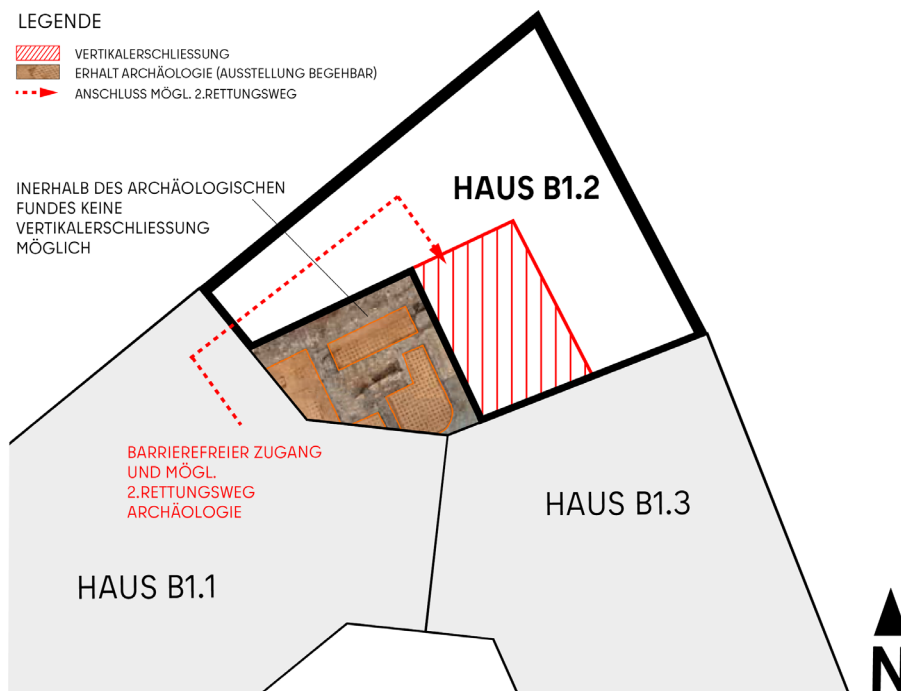


Abb. 10 Schematischer Grundriss Untergeschoss

BEBAUUNGSLEITLINIEN QUARTIER AM MOLKENMARKT

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss wird gewerblich genutzt. Ziel ist eine große Gewerbefläche, die bei Bedarf flexibel in kleinere Gewerbeeinheiten geteilt werden kann. Die Gewerbefläche soll ca. 215 m² BGF groß sein und barrierefrei erschlossen werden. 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.

Optional kann sich die Gewerbeeinheit auch bis ins 1. OG erstrecken. Eine interne separate Vertikalerschließung vom EG ins 1. OG ist dann vorzusehen.

LEGENDE

 VERTIKALERSCHLIESSUNG

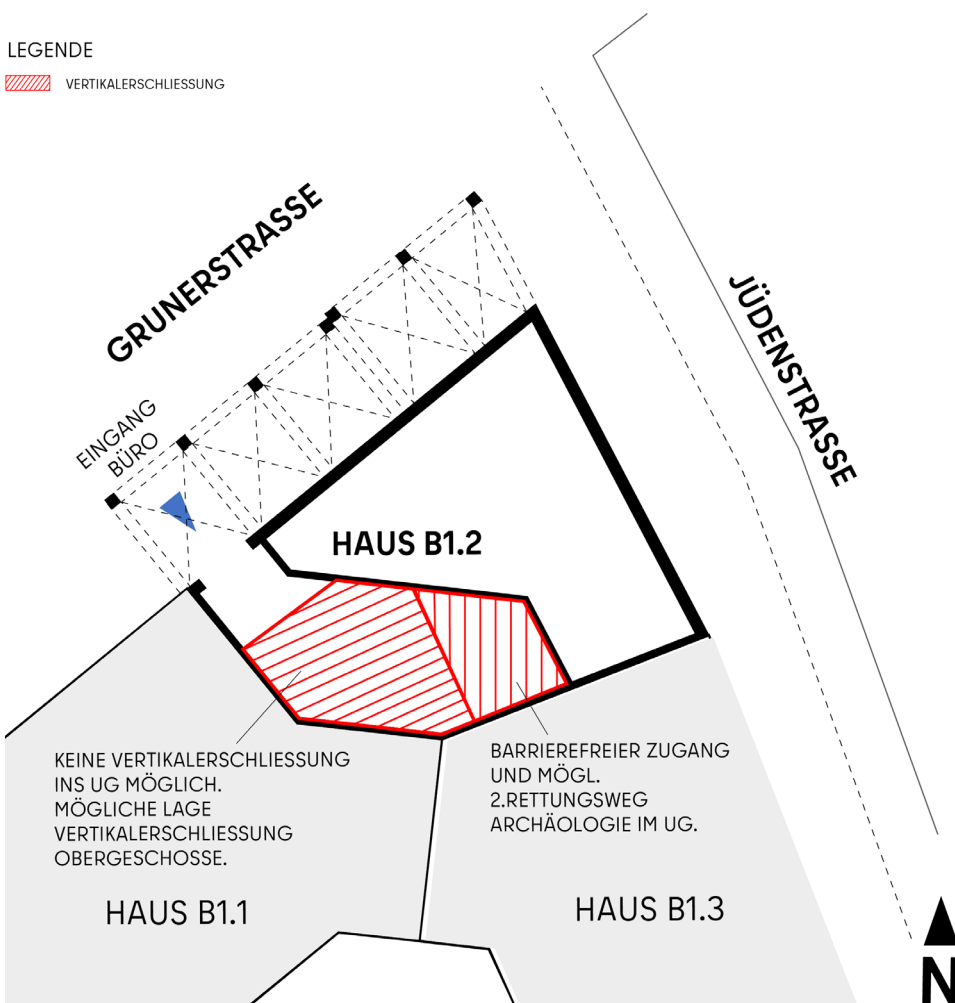


Abb. 11 Schematischer Grundriss Erdgeschoss

1. Obergeschoss

Eine möglichst großzügige Gewerbefläche soll auch im 1.OG mit ca. 215 m² BGF vorgesehen werden, sie wird über eine separate Vertikalerschließung von der Gewerbeeinheit im EG erschlossen.

2.-5. Obergeschoss

Die vier Geschosse sind für moderne Bürogewerke mit flexibel teilbaren Flächen von ca. 1.415 m² BGF vorgesehen.

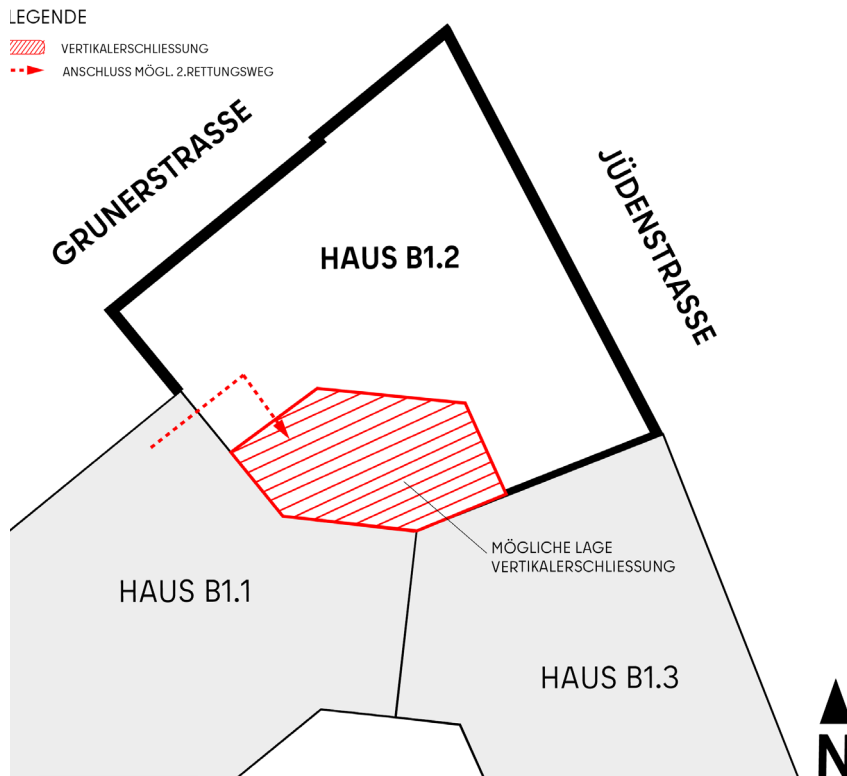


Abb. 12 Schematischer Grundriss Regelgeschoss Büro

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss, das als Staffelgeschoss ausgeführt werden soll, ist ebenfalls eine Büronutzung vorgesehen. Falls erforderlich, können hier auch Technikflächen innerhalb der Dachhaut untergebracht werden. Das Dach- bzw. Staffelgeschoss 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 Flachdachanteilen anfällt, ist an geeigneter Stelle oberirdisch auf die Hofseite zu 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 1.2 im UG des Hauses B 3.1, über entsprechend große Aufzüge im Haus B 2.3 können diese ins EG befördert werden. Kurzzeitstellplätze hingegen befinden sich im EG der Häuser B 1.1 und B 2.3.

Die 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 (Füllkörpergolen) sind im Stadthof möglichst nah am Gebäude vorzusehen.

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, ist die Fassade als Fensterfassade mit einem Öffnungsanteil von maximal 30 % herzustellen. Auf eine ausreichende Belichtung der Wohn- und 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 an der Gruner- und Jüdenstraße 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 an der Gruner- und an der Jüdenstraße eine Dreigliedrigkeit aus Sockel, Mittelteil und Dach aufweisen.

VERTIKALE GLIEDERUNG

Damit der Baukörper an der Grunerstraße eine stehende Proportion erlangt, ist ein Teil der hervortretenden Kolonnaden mittels einer Wandvorlage von der übrigen Gebäudeflucht abzusetzen. 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 B1.2 sind als Flachdächer herzustellen.

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

Fläche Retention	ca. 270 m ²
Fläche PV	ca. 100 m ²

HAUSEINGANG

Der Eingang des Hauses unterhalb der Kolonnade an der Grunerstraße soll für eine klare Adressbildung individuell gestaltet werden. Die Eingänge in die Gewerbeeinheit an der Gruner- und Jüdenstraße soll 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