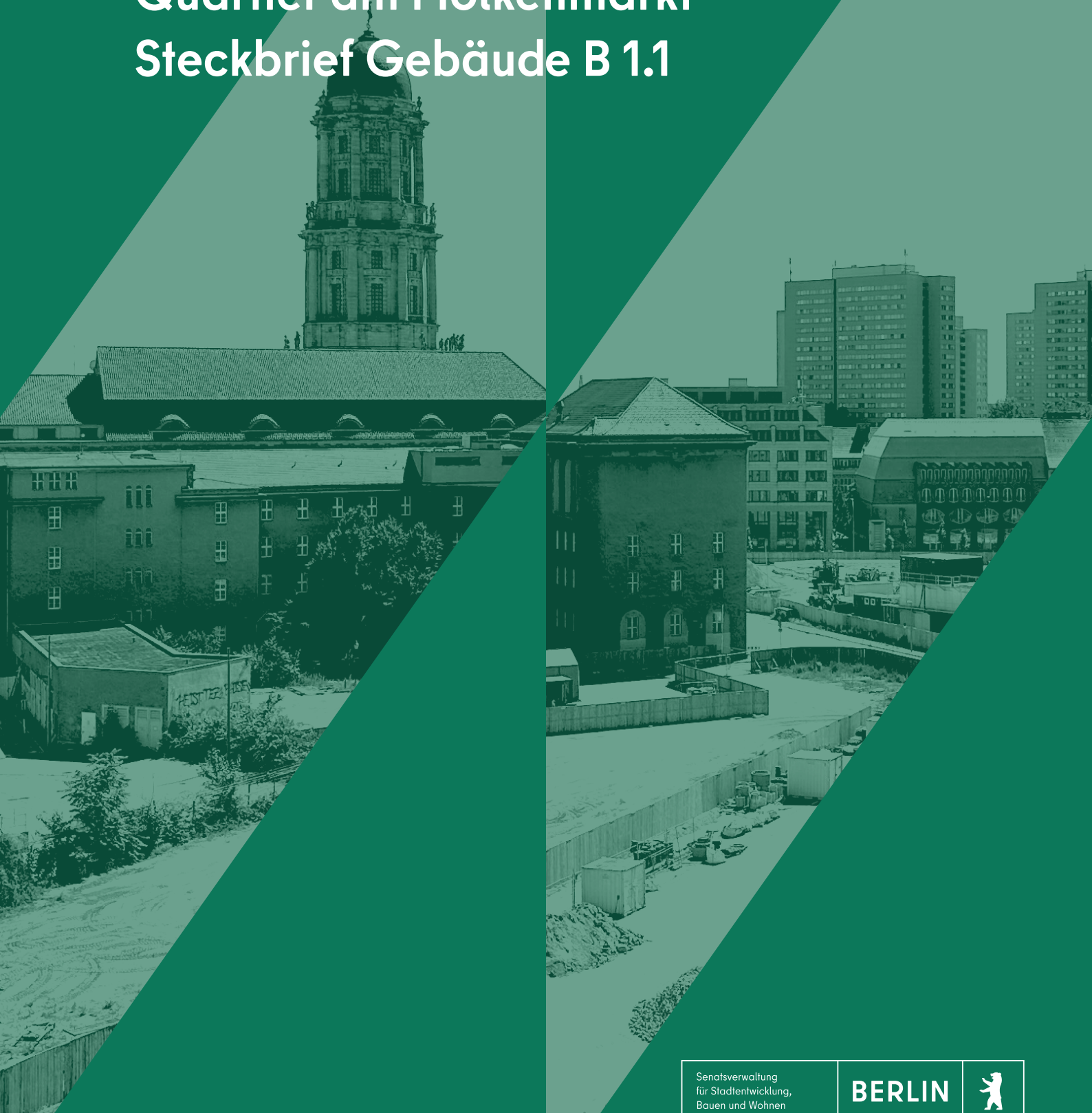


# Bebauungsleitlinien

Quartier am Molkenmarkt  
Steckbrief Gebäude B 1.1



# Haus B 1.1 an der Grunerstraße

## Präambel

### Allgemeine Angaben

- Lage
- Gebäudeart
- Erschließung
  - o Zugang Büro- und Wohngeschosse
  - o Zugang archäologisches Fenster
  - o Zugang Gewerbeflächen
  - o Zugang Ver- und Entsorgung
- Bebauungsplan
- Gebäudeabmessungen
- Gesamthöhe mit Dachausbildung
- Traufhöhe
- Geschosshöhen

### Gebäudenutzung im Einzelnen

- Untergeschoss
- Erdgeschoss
- Bürogeschosse
- Wohngeschosse
- 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 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 1.1. Das Gebäude ist Bestandteil des ersten Realisierungswettbewerbes. Eine Bebauungsstudie zum Haus B1.1 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 B1.1 liegt direkt hinter dem Roten Rathaus an der Grunerstraße, die als hauptstädtischer Boulevard das Kulturforum, den Potsdamer Platz und die Leipziger Straße mit dem Alexanderplatz und der Karl-Marx-Allee verbindet (Abb. 1).

Im Bereich der beiden Ecken Grunerstraße/Jüdenstraße und Grunerstraße/Molkenmarkt und in direkter Nachbarschaft zum Haus B1.1 werden repräsentative Kolonnaden vor den beiden angrenzenden Häusern B3.2 und B1.2 den Straßenraum zusätzlich auf und sollen mit hochwertigen Ankermietern belegt werden, um so auf das dahinterliegende Quartier am Molkenmarkt aufmerksam zu machen.

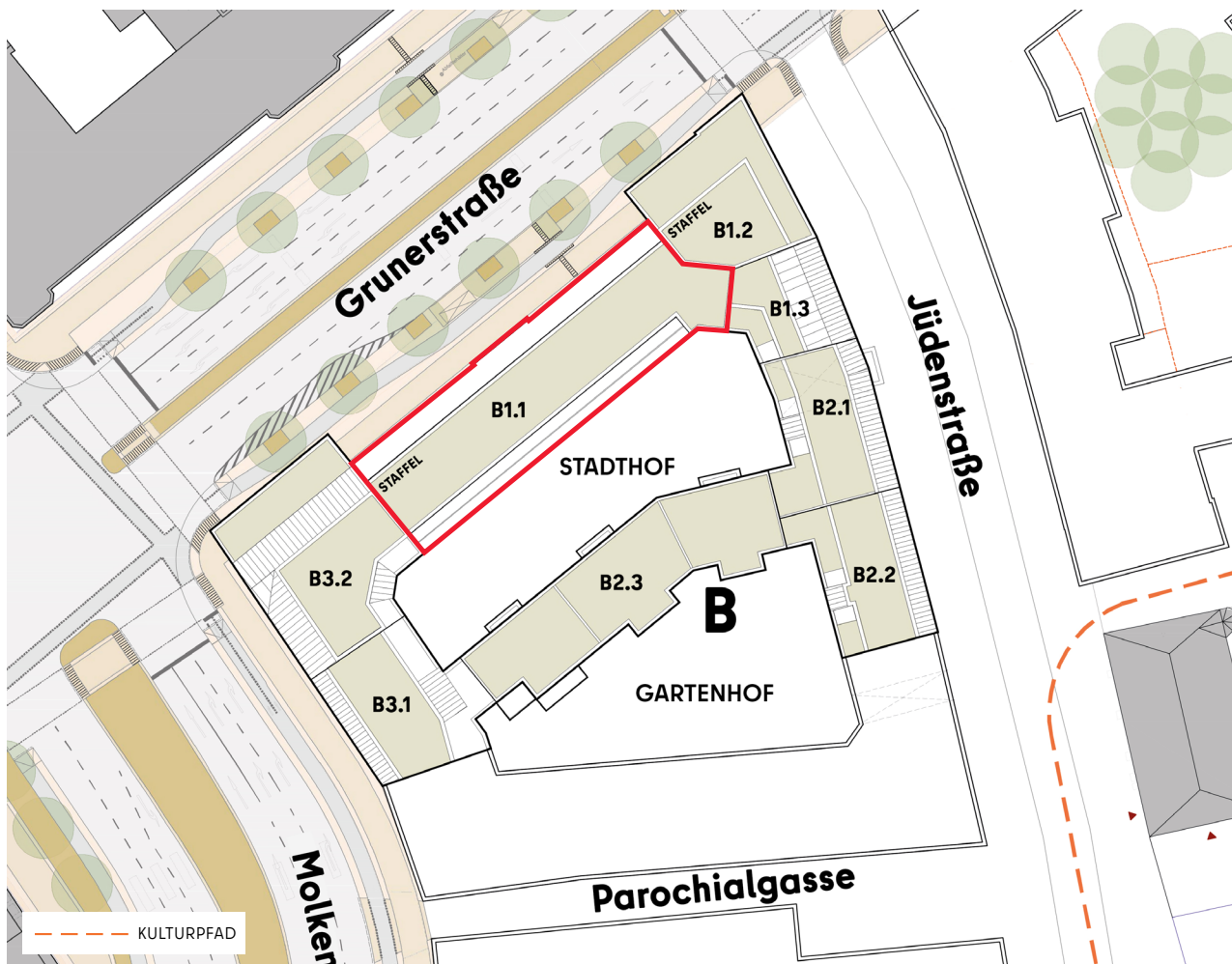


Abb. 1 Dachaufsicht Block B mit Lage Haus B 1.1

## GEBÄUDEART

Das Haus B 1.1 ist als Wohn- und Geschäftshaus mit Kulturflächen mit ca. 4.900 qm BGF\* (oberirdisch) im Kerngebiet (MK<sub>1</sub>) zu planen. Als Besonderheit für die Planung des Gebäudes ist der archäologische Fund des historischen Elektrizitätswerks zu sehen, das sich im Untergeschoss des Gebäudes befindet und der Öffentlichkeit als archäologisches Fenster zugänglich gemacht werden soll. Weiterhin sollen im Erdgeschoss mehrere großzügige Gewerbeeinheiten und in den Obergeschossen Büros (1.-3. OG) und Wohnungen (4.-5. OG und Staffelgeschoss) untergebracht werden.

\*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 die Eingänge der ebenerdigen Gewerbeeinheiten und der Zugang zu den archäologischen Funden im Untergeschoss erfolgen alle direkt von der Grunerstraße aus. Alle Mietbereiche sind grundsätzlich barrierefrei zu erschließen. Entwurfsabhängig kann der Treppenraum mit einer Spülluftanlage geplant werden. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, den Treppenraum des Nachbarhauses B1.2 als zweiten Rettungsweg zu nutzen.

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 Judenstraße aus erfolgen muss.

### Zugang Büro- und Wohngeschosse

Der Hauptzugang des Gebäudes liegt in der zentralen Fassadenmitte. (Abb. 3 / Abb. 4)

Die konkrete Lage des Vertikalerschließungskerns ist entwurfsabhängig, muss aber wegen der archäologischen Ausgrabungen innerhalb der vorgegebenen Zone (Abb. 6) verortet werden.

Prinzipiell sind die Eingänge in der Gebäudemitte für die Wohn- und Bürogeschosse im Haupteingang voneinander zu trennen. Dafür erhalten die beiden Eingänge jeweils eine eigene Eingangshalle, die separat an die Aufzugsgruppe angeschlossen wird. Dafür können die Aufzüge als Durchlader mit Zielwahlsteuerung ausgebildet werden.

### Zugang archäologisches Fenster

Die archäologische Fundstätte soll über ein repräsentatives Entrée an der Grunerstraße erdgeschossig und barrierefrei erschlossen werden. Da sich die erhaltenen Räume des historischen Elektrizitätswerks im Untergeschoss befinden, soll ein „archäologisches Fenster“ vom Erdgeschoss ins UG entstehen, von dem eine Zugangsmöglichkeit direkt ins UG in den Hauptfund hineinführt. (Abb. 6)

Dabei darf der Bodenfund nicht beschädigt werden. Alle baulichen Eingriffe sind auf ein Minimum zu reduzieren. Lediglich statisch notwendige Eingriffe, wie die Platzierung von Stützen, lastabtragender Wände und eine möglichst minimal ausgebildete Aufzugsunterfahrt, sind zugelassen, wenn diese zwischen den bestehenden Mauern und Pfeilern der Fundstätte verortet werden. (Abb.6)

Über eine Verbindung an den Erschließungskern des Hauses B1.2 wird der Fund barrierefrei im UG angebunden.

### Zugang Gewerbeflächen

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 Büro- und Geschäftshauses. Unter dem Punkt „Funktionsflächen“ finden sich genauere Angaben zur Entsorgung.

BEBAUUNGSPLAN

Abweichungen im Steckbrief von der Gebäudehöhe (OK) und der Art der baulichen Nutzung (Wohnen) sollen möglich gemacht werden.

Weitere relevante Details sind den nachfolgenden Ausführungen sowie dem Bebauungsplan 1-14 (siehe Ausschnitt in Abb. 2) zu entnehmen.

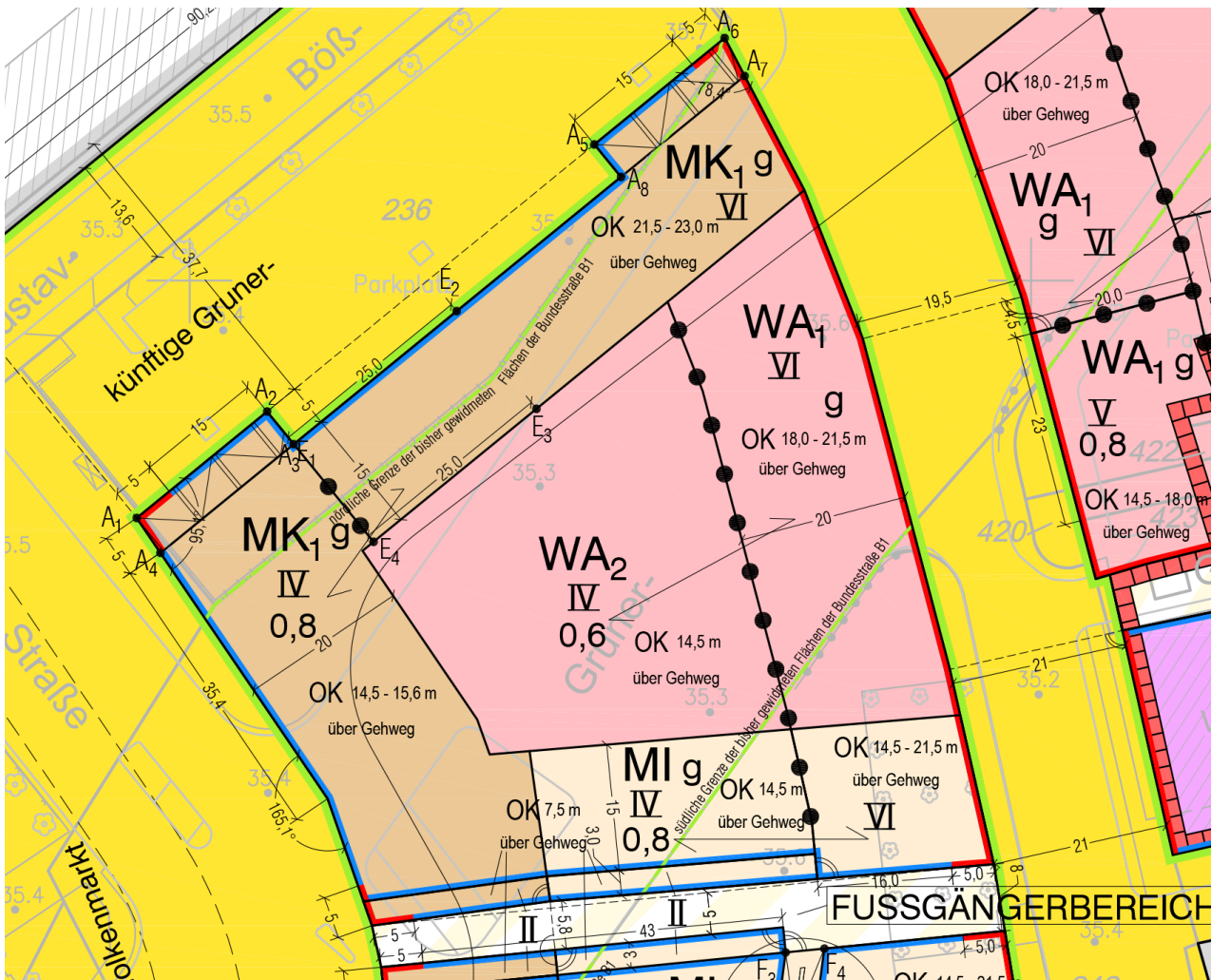


Abb. 2 Ausschnitt Block B im Bebauungsplan 1-14

GEBÄUDEABMESSUNGEN

Das Haus erstreckt sich 50 m entlang der Grunerstraße, es soll sich mit einer Tiefe von 15 m in den Block hinein entwickeln und an das benachbarte Haus B 3.2 sowie an die benachbarten Häuser B 1.2 und B 1.3 anschließen.

GESAMTHÖHE MIT DACHAUSBILDUNG

Die First- bzw. Attikahöhe des Gesamtgebäudes darf 26,80 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 22,20 m ausgeführt werden, dabei ist aus Lärmschutzgründen eine Mindesthöhe von 21,50 m zu erreichen. 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. 3)

\*Sämtliche Höhenangaben sind als Höhen über Gehweg zu verstehen.

**GESCHOSSHÖHEN**

Das Erdgeschoss soll aus Gründen der Nutzungsflexibilität über eine Geschosshöhe von ca. 5,50 m verfügen. Das den Steckbriefen zu Grunde liegende städtebauliche Konzept mit exemplarischen Schemaschnitten sieht für Wohngeschosse eine Geschosshöhe von 3,10 m und für Bürogeschosse von 3,50 m vor.

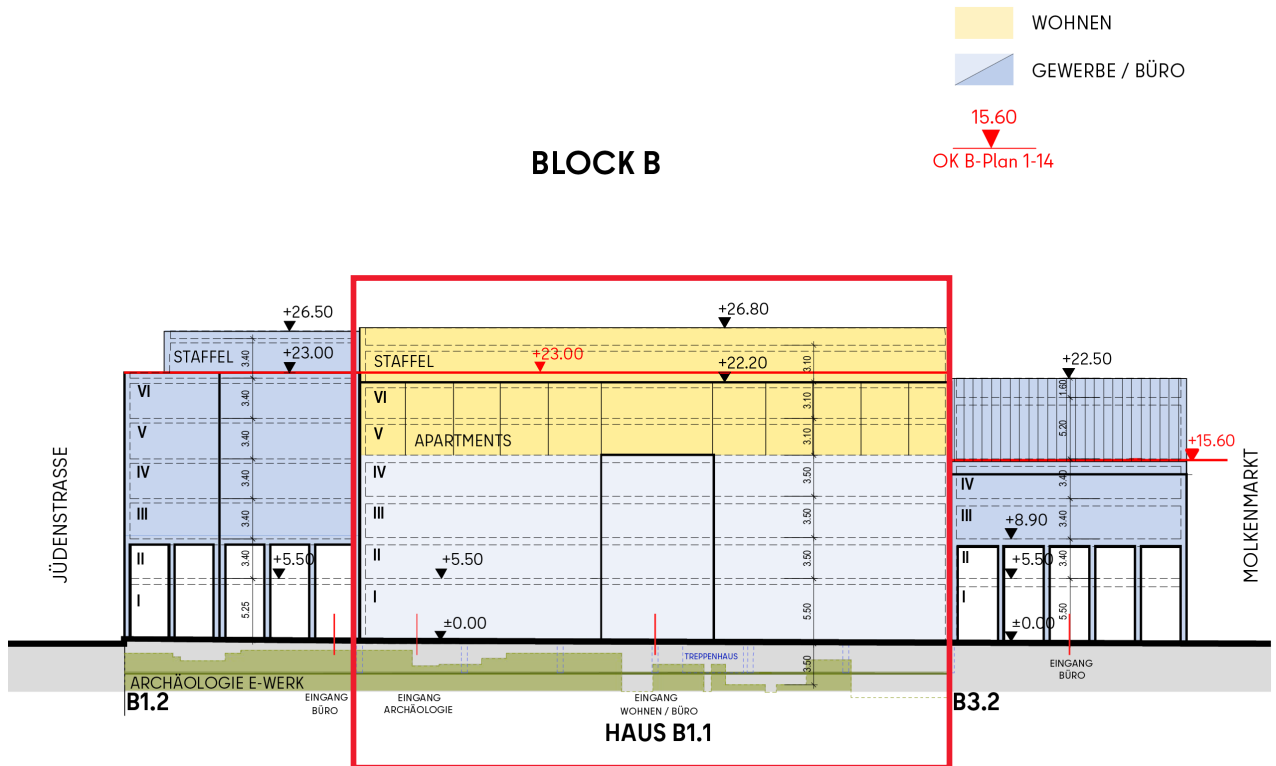


Abb. 3 Schematische Ansicht Grunerstraße

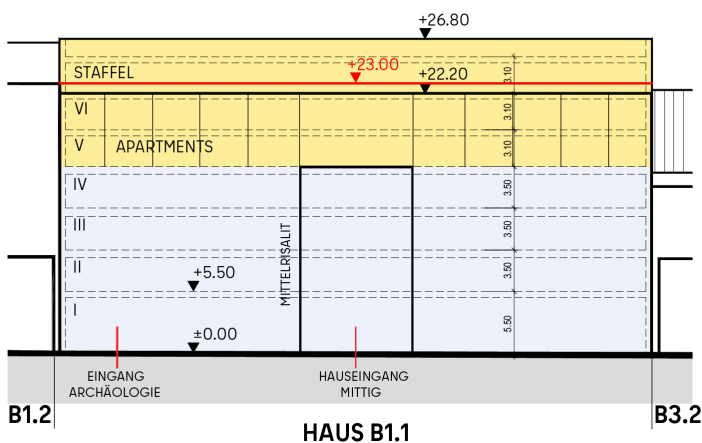


Abb. 4 Schematische Ansicht Haus B 1.1

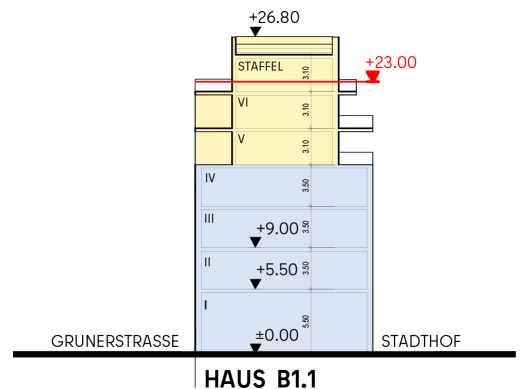


Abb. 5 Schematischer Querschnitt Haus B 1.1

GEBÄUDENUTZUNG IM EINZELNEN

Untergeschoss

Im UG befinden sich die Überreste des ehemaligen Elektrizitätswerks als archäologischer Bodenfund mit ca. 800 m<sup>2</sup> Fläche. (Abb. 6) Dieser nimmt fast das komplette UG ein. Es verbleiben lediglich kleine Restflächen, überwiegend im östlichen Teil sowie an der Grunerstraße.

Der Hauptfund, die „Akkumulatoren - Halle“, soll in seiner Dimension räumlich erfahrbar und einsehbar werden. Daher soll die darüber liegende Ausstellungsfläche (Abb. 7) in Teilbereichen als offene Halle zum Untergeschoss geöffnet werden. Die anschließenden Flächen des „archäologischen Fensters“ sollen von der Akkumulatoren - Halle aus einsehbar oder begehbar sein. Auch der runde Klärbrunnen, der sich unterhalb des Stadthofs befindet, soll einsehbar sein. Eine entsprechende lichte Höhe von mind. 2 m unterhalb der Decke ist vorzusehen.

Die Fundstätte ist als Kaltbereich vorgesehen und soll entweder über eine natürliche oder eine mechanische Lüftung belüftet werden. Die restlichen Flächen des UG (in Abb. 6 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.

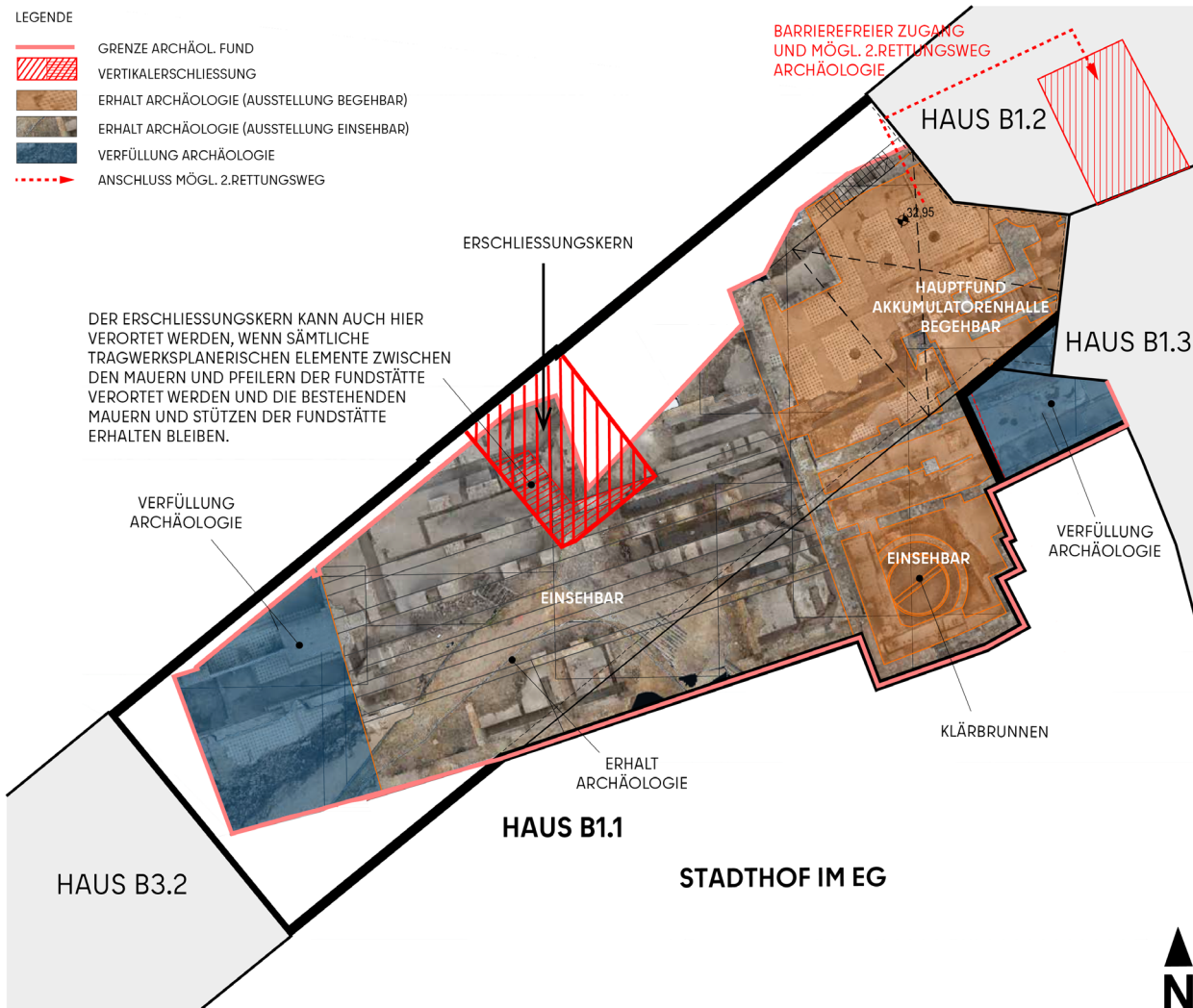


Abb. 6 Schematischer Grundriss Untergeschoss

**Erdgeschoss**

Das Erdgeschoss wird gewerblich genutzt. Angestrebt wird eine flexibel unterteilbare Gestaltung der Flächen in eine oder mehrere Gewerbeeinheiten. Die Gewerbeflächen sollen insgesamt ca. 660 m<sup>2</sup> 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.

In direkter Nachbarschaft zum Haus B1.2 befindet sich im Erdgeschoss darüber hinaus eine Ausstellungsfläche für die Bodenbefunde des ehemaligen Berliner Elektrizitätswerks. Der Ausstellungsraum enthält eine großzügige Bodenöffnung mit Abgang zum Untergeschoss, in dem sich an dieser Stelle die Akkumulatoren Halle befindet. Das archäologische Fenster soll im Fassadenbereich deutlich ablesbar werden.

Zur Hofseite sind Kurzzeitstellplätze für Fahrräder vorgesehen.

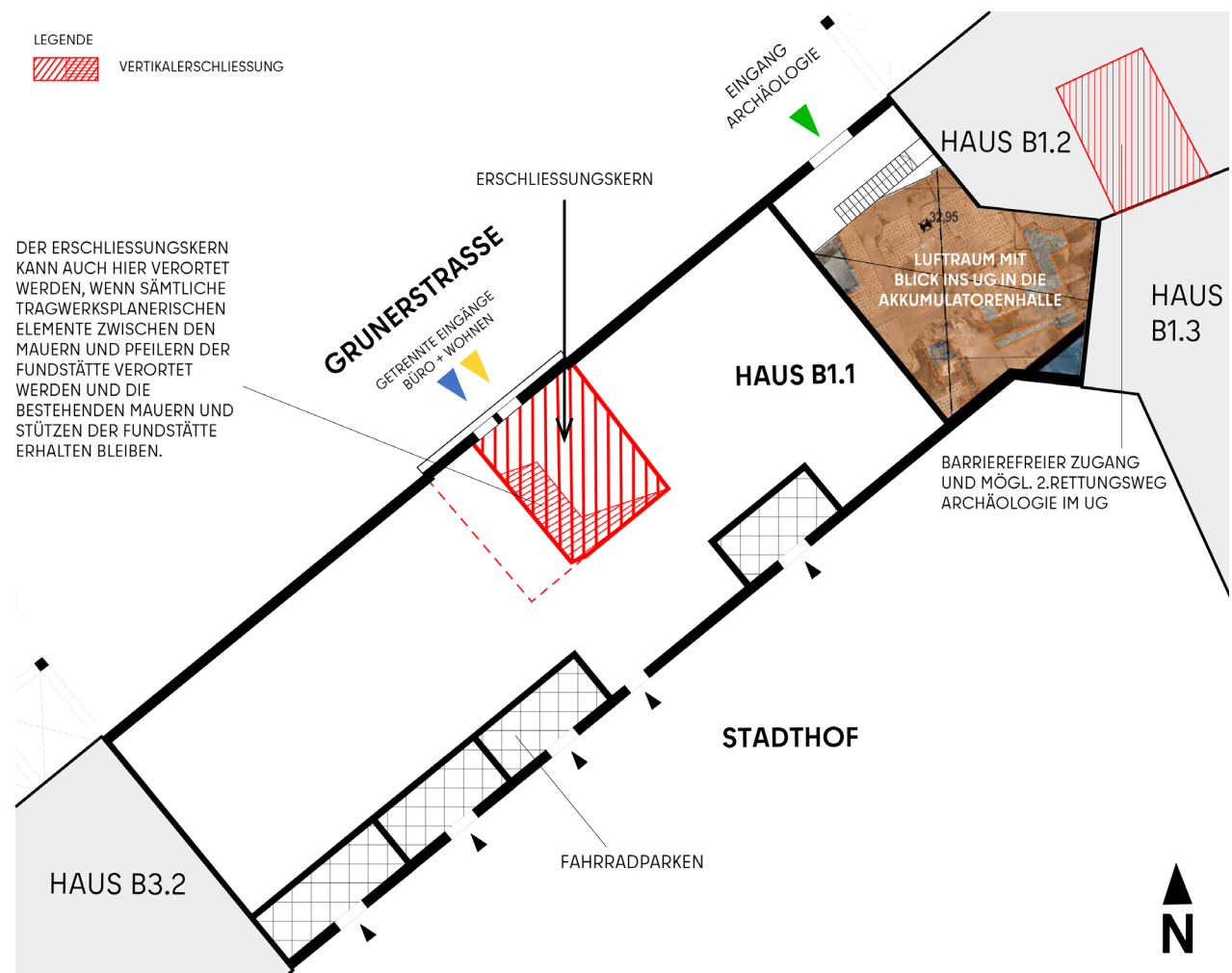


Abb. 7 Schematischer Grundriss Erdgeschoss

# BEBAUUNGSLEITLINIEN QUARTIER AM MOLKENMARKT

## 1.-3. Obergeschoss

Die drei Geschosse sind für moderne Bürogeschosse mit flexibel teilbaren Flächen vorgesehen.

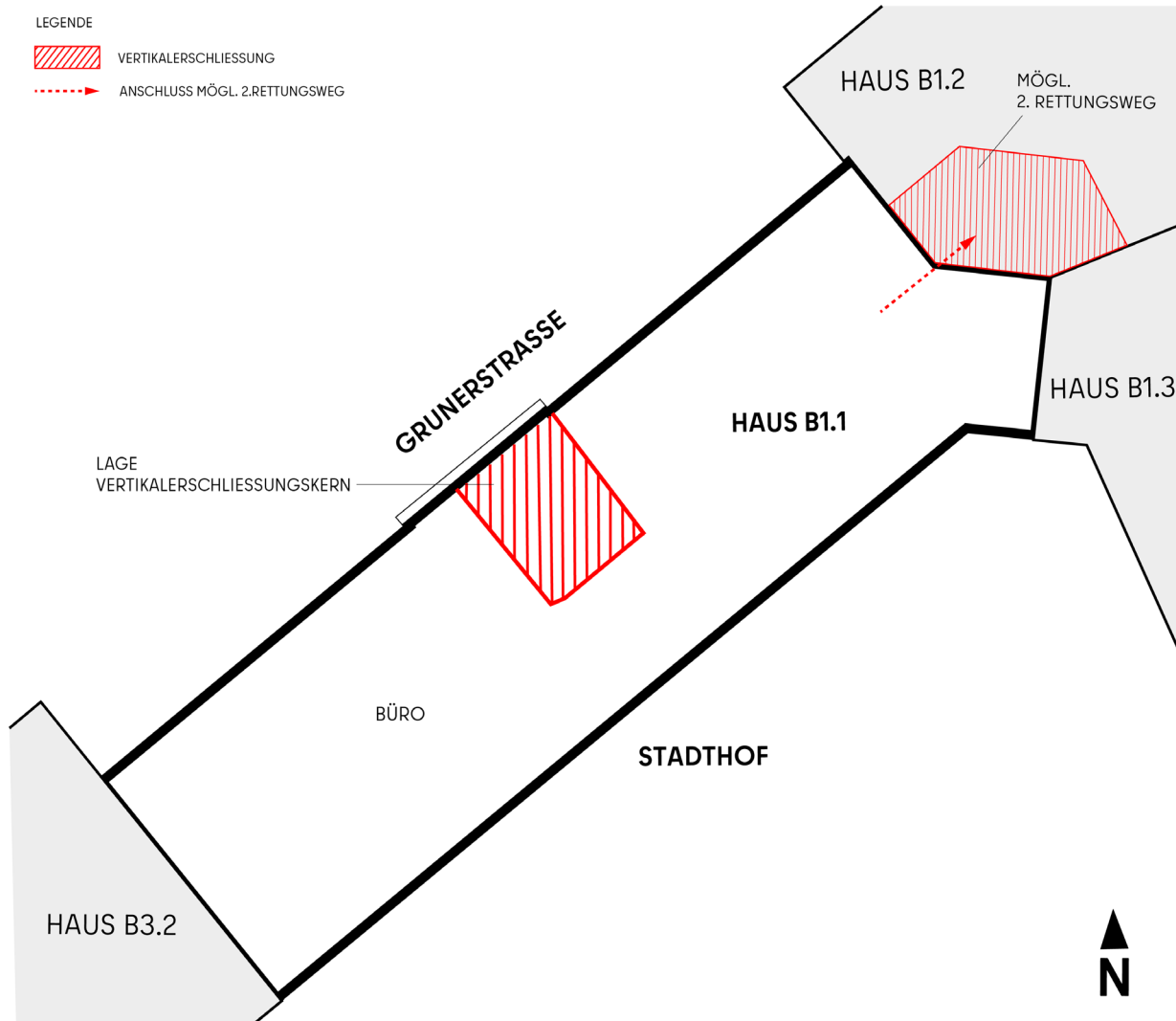


Abb. 8 Schematischer Grundriss Regelgeschoss Büros



# 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 den Retentionsbauwerken zu führen.

## FUNKTIONSFLÄCHEN

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

Fahrradabstellanlagen für alle Nutzende des Hauses B 1.1 befinden sich im UG des Hauses B 3.1, über entsprechend große Aufzüge im Haus B 2.3 können diese ins EG befördert werden. Kurzzeitstellplätze für Fahrräder sind anteilig im EG der Häuser B 1.1 und B 2.3 vorgesehen. (Abb. 1 / Abb.7)

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

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

## BALKONE UND LOGGIEN

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans 1-14 sind zum Schutz vor Lärm die mit den Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Grunerstraße nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Offene Balkone und Loggien können zur Hofseite ausgerichtet werden.

## 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 Grunerstraße 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 Grunerstraße 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

Um den mittig gelegenen Eingang an der Grunerstraße zu betonen, soll ein leicht vorspringender Risalit die lange Fassadenabwicklung gliedern. 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 B1.1 sind als Flachdächer herzustellen.

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

Fläche Retention	ca. 435 m <sup>2</sup>
Fläche PV	ca. 240 m <sup>2</sup>

## HAUSEINGANG

Der Eingang des Hauses liegt mittig in der Fassade an der Grunerstraße und soll für eine klare Adressbildung individuell gestaltet werden. Die Lage ist mit der Denkmalpflege abgestimmt. Die Eingänge in die Gewerbeeinheiten und den archäologischen Fund 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 m<sup>2</sup> sein. Aussteck-Anlagen dürfen je Seite eine Fläche von 0,5 m<sup>2</sup> 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