

# **Modellquartier Berlin Molkenmarkt Empfehlungen**

Redaktionsgruppe  
Werkstattverfahren Molkenmarkt  
07.11.2022  
17.11.2022 (angepasst)

# Inhalt

<b>1. Präambel.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Die Entwürfe .....</b>	<b>4</b>
Entwurf OS Arkitekter / czyborra klingbeil Architekturwerkstatt (OSCKA).....	5
Entwurf Albers / Malcovati / Vogt / Terfort (AMVT).....	5
Kritik.....	6
<b>3. Empfehlungen zur Ausarbeitung von Charta und Rahmenplan .....</b>	<b>6</b>
3.1 Städtebau / Räumliche Vernetzung .....	7
Beziehung zwischen Baublöcken und Kontext.....	7
Schnittstelle öffentlicher Raum und Bebauung .....	8
Gliederung und Kleinteiligkeit .....	8
Zugänge .....	8
Orientierung.....	8
Kontrast zwischen Innen und Außen .....	8
Hofräume .....	8
Block C, Kulturpfad.....	8
3.2 Architektur.....	9
Beziehung zwischen Baufeld und Gebäuden.....	9
Einheitlichkeit und Vielfalt .....	9
Erhalt des Gebäudes K44.....	9
3.3 Freiraum und blau-grüne Infrastruktur .....	10
Differenzierung der Räume.....	10
Grün- und Freiräume, Klimawirksamkeit.....	10
Technische Infrastruktur.....	11
Durchwegungen .....	11
Einbeziehung der Dachlandschaft.....	11
3.4 Mobilität/Erschließung.....	11
Erschließungsprinzip .....	11
Ver- und Entsorgung .....	12
Radverkehr.....	12
Straßenquerschnitte.....	12
Grunerstraße .....	12
3.5 Wohn- und Gewerbenutzung .....	13

Anpassungsfähige Grundrisse.....	13
Flächeneffiziente Erschließung.....	13
Qualität der Grundrisse und der zugehörigen Freiräume.....	13
Veränderte Prioritäten als Antreiber von Innovationen .....	13
3.6 Kulturnutzung.....	13
Der Molkenmarkt wird Kulturquartier.....	13
Das Quartier prägt ein Kulturpfad.....	14
Nutzungskonflikte bzw. Synergien.....	14
Sicherung der Kulturnutzungen.....	14
3.7 Nutzungsvielfalt / Erdgeschoss.....	14
3.8 Denkmalschutz und Archäologie .....	15
3.9 Planungsrecht .....	15
<b>Redaktionsgruppe .....</b>	<b>17</b>

## 1. Präambel

Auf dem Areal Molkenmarkt soll ein Modellprojekt entstehen, an das ausgesprochen hohe Anforderungen gestellt werden. Das Projekt besetzt einen Teil der historischen Mitte Berlins. Entsprechend sind geeignete Antworten - im Sinne einer 'kritischen Revision' - aus der Eigenart des Ortes heraus zu entwickeln. Über eine Stadtreparatur hinaus müssen aber auch die drängenden Zukunftsthemen im Themenfeld Stadt in den Blick genommen werden.

Grundlage dazu bilden qualitätsvolle Stadträume mit einem Fokus auf exemplarische Lösungen im Umgang mit den Themen Klimaschutz und Klimaanpassung sowie zeitgemäßer Mobilität. Erforderlich sind zudem Leitplanken zur Sicherung eines bezahlbaren Wohn- und Arbeitsumfeldes sowie einer lebendigen Kulturszene. Das Konzept muss über den Entwicklungszeitraum hinweg Anpassungen zulassen, ohne dass dabei wesentliche Qualitäten des Entwurfs verloren gehen.

Der durchgeführte Wettbewerb und das anschließende Werkstattverfahren waren darauf angelegt, die städtebaulichen Grundlagen für diesen komplexen Abstimmungs- und Entwicklungsprozess zu erarbeiten. Im Rahmen der beiden Verfahren wurden die oben genannten Ziele und die damit verbundenen Chancen ausgelotet. Das auf diese Weise erarbeitete Know-How bildet die Grundlage für die sich anschließenden Planungs- und Beteiligungsverfahren.

Die mit dem Projekt verbundene Komplexität formuliert überdurchschnittliche Ansprüche an

Verwaltung und Politik. Hier gilt es gemeinsam und fachübergreifend für die oben formulierten Ziele geeignete Prozess- und Umsetzungsstrategien zu entwickeln. Eine nachhaltige und ganzheitliche Planung erfordert kooperative Formen des Organisierens und Managens zwischen unterschiedlichen Fachdisziplinen und -verwaltungen. Damit überträgt das Projekt den Akteur:innen in Politik und Verwaltung eine besondere Verantwortung.

Im Ergebnis des Verfahrens stehen zwei Entwürfe, die einen spannungsreichen Bogen bezogen auf die Entwicklungsperspektiven des Quartiers aufzeigen. Nun wird es darauf ankommen, die Polarität der den beiden Entwürfen zugrunde liegenden Haltungen zu überwinden und in ein zeitgemäßes, gemeinwohlorientiertes, adaptives und resilientes Gesamtkonzept zu überführen. Die Arbeit an dieser Konzeption wird zur Aufgabe des folgenden Planungsprozesses. Dazu sind die unterschiedlichen Sichten, Haltungen und Kompetenzen zu verknüpfen und zu verdichten - im Sinne eines lernenden Verfahrens und mit dem Ziel eines gemeinsamen Verständnisses für die Entwicklung dieses Modellprojektes.

Damit endet der Entwicklungsprozess nicht mit dem Werkstattverfahren. Er findet seine Fortsetzung in einem nicht minder anspruchsvollen und komplexen Verdichtungsprozess hin zu einer Charta Molkenmarkt, einem städtebaulichen Rahmenplan sowie einem Gestaltungshandbuch. Sie bilden die Grundlage konkreter hochbaulicher und freiräumlicher Qualitätssicherungsverfahren wie Wettbewerbe oder Gutachterverfahren.

Die hier zusammengestellten Empfehlungen fassen die wesentlichen Erkenntnisse aus dem kooperativen Werkstattverfahren zusammen und formulieren Anforderungen an die anstehenden Verfahrensschritte und Qualitätssicherungsmaßnahmen. Die Redaktionsgruppe des Werkstattverfahrens Molkenmarkt hat dazu die im Verfahren erarbeiteten Beurteilungstexte ergänzt.

1. Präambel: Zusammenfassung und Zielsetzung
2. Entwürfe: Eine kritische Bewertung der beiden Entwürfe
3. Empfehlungen: Der Abschnitt fasst die Anforderungen an die künftige Entwicklung des Modellquartiers zusammen. Basis hierfür sind die Beurteilungstexte aus dem Werkstattverfahren.

## 2. Die Entwürfe

Zum Abschluss des Werkstattverfahrens liegen zwei Entwürfe vor, die auf Basis der Empfehlungen der Gutachter:innen, im Zuge von zwei Überarbeitungsstufen im Wesentlichen an die Anforderungen und Festsetzungen des bestehenden B-Plans für das Quartier Molkenmarkt angepasst worden sind.

Auf den ersten Blick lassen sich die Arbeiten der Teams OS Arkitekter / czyborra klingbeil Architekturwerkstatt (OSCKA) und Albers / Malcovati / Vogt / Terfort (AMVT) kaum unterscheiden. Allerdings haben die beiden Teams vor dem Hintergrund unterschiedlicher Haltungen in ihren Entwürfen die Spielräume des Planungsrechts unterschiedlich interpretiert. Damit formulieren sie jeweils ein eigenes Stadtverständnis. Darüber hinaus setzen sie, bezogen auf wichtige Zukunftsthemen der Stadtentwicklung, unterschiedliche Schwerpunkte.

## **Entwurf OS Arkitekter / czyborra klingbeil Architekturwerkstatt (OSCKA)**

Der Entwurf des Teams **OSCKA** bietet eine robuste städtebauliche Struktur, die sich vor dem Hintergrund einer sich stets im Wandel befindenden Stadt weiterentwickeln und anpassen lässt. OSCKA formulieren damit einen Beitrag, der als notwendige Bedingung zu einer urbanen Resilienz gesehen werden kann. Das Konzept sieht dazu für die Bebauung der Baufelder eine wichtige Unterscheidung vor. Entlang der umgebenden Straßen- und Platzräume werden die vorgesehenen Baufluchten eingehalten. Dagegen kann sich die Bebauung hofseitig in die Tiefe des Baufeldes hinein entwickeln. Diese Unterscheidung respektiert die Vorgaben des Bebauungsplans. Gleichzeitig greift sie ein zentrales Motiv des vormodernen Städtebaus auf: die Gebäude präsentieren sich entlang einer gemeinsamen Flucht zur Stadtseite; dagegen sind zur Hofseite hin freiere Gebäudeanordnungen möglich.

Die Entwurfsverfasser:innen setzen sich intensiv mit dem Thema des zukunftsfähigen Wohnens auseinander. Aufgezeigt werden Gebäude- und Erschließungstypologien, die anpassungsfähig und flexibel reagieren können. Sie bieten eine wichtige Voraussetzung für vielfältige und kluge Formen des Wohnens sowie für leistbare Wohnangebote.

Der Entwurf bestimmt den Straßenraum zum öffentlichen Freiraum und integriert dabei selbstverständlich Lösungsansätze im Umgang mit Anforderungen des Klimawandels. Gleichzeitig bleiben die Höfe ausreichend dimensioniert und versprechen im Zusammenspiel mit wohnungsbezogenen Freiräumen eine hohe Qualität für die künftigen Bewohner:innen. Überzeugend ist auch die Interpretation des „Kulturpfades“ als vielschichtige Abfolge aus unterschiedlichen Raumabschnitten.

Zum öffentlichen Raum hin vorgesehen sind öffentlich wirksame, städtische Fassaden. Dagegen werden die hofseitigen Fassaden geprägt durch die Logik der Wohnfunktion. Damit formuliert der Entwurf Interpretationsspielräume, deren architektonische Umsetzung über die nachfolgenden Verfahren zu konkretisieren sind.

Die Entwurfsverfasser:innen respektieren und interpretieren die Vorgaben des Bebauungsplanes im Sinne eines zeitgemäßen und zukunftsorientierten Quartiers. Sie greifen aber gleichzeitig auch mutig und konsequent die Herausforderungen auf, die eine vielfältige Quartiersentwicklung mit den Themen bezahlbarem Wohnen und Klimaanpassung verbinden. Insgesamt spürbar ist eine Auseinandersetzung mit der Vielschichtigkeit des Ortes.

## **Entwurf Albers / Malcovati / Vogt / Terfort (AMVT)**

Der Entwurf des Teams AMVT konzentriert sich auf einen städtebaulichen Ansatz, der sich am Kontext orientiert. Die Arbeit zeichnet sich durch einen differenzierten Umgang mit dem Bestand aus. In Reaktion auf eine sehr heterogen geprägte Umgebung reagiert die vorgeschlagene Bebauung durch unterschiedliche Gebäudehöhen und Dachformen. In einem differenzierten Dialog zwischen Alt und Neu entstehen ruhige, beidseitig ähnlich gefasste Stadträume.

Als Bezugspunkt und wesentliche Zeitschicht orientiert sich der Entwurf am Straubeplan von 1910. Angelehnt an die städtebauliche Körnung des Plans werden Kleinteiligkeit und

Parzellierung als Motiv aufgegriffen. Im Zuge der Überarbeitung verabschiedet sich der Entwurf jedoch von der zunächst vorgeschlagenen Kleinteiligkeit, besonders augenscheinlich im Bereich der Parochialgasse, deren Randbebauung als eigenständige Townhouses konzipiert waren. Im Verlauf der Überarbeitung werden stattdessen wirtschaftlichere Gebäudegrößen vorgeschlagen, insbesondere um Erschließungseinheiten zusammenzufassen. Die städtebaulich beabsichtigte Wirkung wird auf die Fassadengestaltung begrenzt.

Die Entwurfsverfasser:innen ordnen ihren Entwurf weitgehend den Vorgaben des Bebauungsplans unter. Darüber hinaus kombinieren sie für die Bebauung der Baufelder ausgewählte Elemente der vormodernen Stadt (kleinteilige Gebäudeabfolge) und des Reformstädtebaus (gemeinschaftlich genutzte Hofräume als Großform). Durch die Etablierung geometrisch vorbestimmter Hofräume entsteht die Notwendigkeit, gleichbleibende Gebäudetiefen vorab festlegen zu müssen. Angesichts der bereits relativ klein dimensionierten Höfe bleibt damit wenig Spielraum im anstehenden Planungsprozess, Gebäudetiefen anzupassen oder alternative Bebauungstypologien zu entwickeln.

Vorgesehen sind sehr kompakte Innenhöfe. Ihr Zuschnitt wird im Laufe der Überarbeitung großzügiger dimensioniert. Die Wohnqualität der Hofräume wurde diskutiert.

Insgesamt zielt der Entwurf auf ein kleinteilig strukturiertes Stadtquartier ab, dessen Gefüge Bezüge zum Ort und seiner Geschichte aufbaut.

## **Kritik**

Der Fokus der Aufgabenstellung zu Wettbewerb und Werkstattverfahren Molkenmarkt lag auf Städtebau und Freiraumgestaltung, nicht beim gestalterischen Ausdruck der Architektur. Dennoch bleibt festzuhalten, dass die architektonische Formensprache der beiden Entwürfe noch vergleichsweise beliebig und austauschbar wirkt.

Bezogen auf einen konsequenten Umgang mit den Herausforderungen des Klimawandels lassen beide Entwürfe noch viele Interpretationen zu. Bei beiden erscheinen die öffentlichen Räume 'überfrachtet'. Im Rahmen einer Weiterentwicklung müssen die Anforderungen aus Klimaschutz und veränderter Mobilität mit den Ansprüchen aus Städtebau und Freiraumplanung in Einklang gebracht werden. Dazu gehören Nutzbarkeit, Wahrnehmung, Orientierung, Aufenthalts- und Aneignungsqualität sowie Flexibilität. Zu berücksichtigen sind dabei die Maßstäblichkeit und die Proportionen der Stadträume sowie die Querschnitte der Straßenräume.

Die beiden Entwürfe gehen mit der Anforderung zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum unterschiedlich um. Neben Skelettbau und der Minimierung der vertikalen Erschließung sind hier zusätzliche Vorschläge wünschenswert.

## **3. Empfehlungen zur Ausarbeitung von Charta und Rahmenplan**

Die Entwürfe der Planungsteams OSCKA und AMVT formulieren jeweils unterschiedliche Zugänge und Haltungen zum Ort und zur Aufgabe. Sie liefern damit wertvolle Beiträge für die Ausarbeitung von Charta und Rahmenplan. In großem Respekt vor den individuellen

Entwurfsbeiträgen wird es nun darauf ankommen, die unterschiedlichen Zugänge zu einer tragfähigen und gleichermaßen robusten städtebaulichen Grundlage zu verdichten, die als Basis für die sich anschließenden Qualifizierungsverfahren dient.

Die Teams haben bei der Bearbeitung der Aufgabenstellung jeweils eigene Schwerpunkte gesetzt und damit für unterschiedliche Aspekte und mit unterschiedlicher Bearbeitungstiefe Lösungsansätze formuliert. Daher zeichnen sich die Entwürfe jeweils durch verschiedene Stärken und Qualitäten aus. Sie werfen aber auch einige weitergehende Fragen auf, die es im Verlauf der folgenden Ausarbeitungsschritte zu beantworten gilt.

Die nachfolgend zusammengestellten Empfehlungen sind bei der Ausarbeitung von Charta und Rahmenplan zu berücksichtigen. Sie basieren auf den Erkenntnissen, die über die Auseinandersetzung mit beiden Entwürfen gewonnen wurden und greifen dazu auf die textliche Ausarbeitung der Werkstatt-Jury zurück.

Aus den 9 Themenfeldern, die in Tandems von den Jurymitgliedern (insg. 17 Personen) beurteilt worden sind:

- Städtebau /räumliche Vernetzung
- Freiraumgestaltung
- Mobilität und Erschließung
- Denkmalschutz und Archäologie
- Wohnen
- Kultur
- Ökologische Nachhaltigkeit
- EG-Nutzung und Nutzungsvielfalt
- Planungsrecht

sind aufgrund von inhaltlicher Doppelung von Aspekten sowie um eine größere Konsistenz zu erzielen die nachfolgend aufgeführten 8 Themenfelder mit entsprechenden Unterpunkten entwickelt worden:

### **3.1 Städtebau / Räumliche Vernetzung**

Grundlage des städtebaulichen Konzepts für das Quartier Molkenmarkt ist ein differenziertes Gefüge aus öffentlichen Räumen, gefasst und artikuliert durch eine städtische Bebauung. Die Konzepte der Planungsteams OSCKA und AMVT greifen diese Vorgabe auf und setzen dabei unterschiedliche Schwerpunkte. Gleichzeitig haben sich beide Entwürfe im Laufe der vertieften Auseinandersetzung aneinander angenähert. Entsprechend lassen sich aus der Zusammenschau beider Konzepte wesentliche städtebauliche Qualitäten ableiten.

#### ***Beziehung zwischen Baublöcken und Kontext***

Das geplante Quartier liegt in einem heterogen geprägten Kontext. Entsprechend sollen und müssen die einzelnen Baublöcke und ihre Randbebauung differenziert auf die jeweils gegenüberliegenden Seiten reagieren. Damit wird sich jeder Baublock zusammensetzen aus Gebäuden, die im Dialog mit ihrem jeweiligen Gegenüber stehen.

### ***Schnittstelle öffentlicher Raum und Bebauung***

Der Charakter von Boulevard (Grunerstraße), Straße (Kloster, Parochial- und Jüdenstraße) und Gasse (Parochialgasse) ist geprägt durch ihre Bedeutung, die Lage und den Zuschnitt. Wesentlich ist, dass ihre bauliche Fassung jeweils sensibel die Eigenarten und Ansprüche dieser Räume betont. Damit sind eine Reihe von Bedingungen verknüpft:

### ***Gliederung und Kleinteiligkeit***

Entlang der Parochialgasse und entlang der Jüdenstraße ist die Bebauung möglichst kleinteilig auszubilden. Das betrifft Rhythmus, Höhenentwicklung sowie Artikulation von Fassade und Erdgeschoßzone.

### ***Zugänge***

Die Gebäudezugänge sollen an den Straßenräumen liegen. Entsprechend ist eine Erschließung vom Hofinneren zu vermeiden. Anzustreben ist eine klare Verbindung zwischen Gebäudeeingang, Gebäudeerschließung und Hofzugang.

### ***Orientierung***

Die Straßen und die Gasse sind linear geprägt - robuste Räume, die Wege und Blickbeziehung betonen und zum Aufenthalt anregen. Ihre Gestaltung mit Belägen, grün-geprägten Flächen und Gehölzen muss diese Ansprüche aufgreifen und akzentuieren. Ein damit formuliertes Freiraumgerüst muss ökologische Ansprüche, Anforderungen zu Klimaschutz und -resilienz sowie Biodiversität selbstverständlich und störungsfrei integrieren und mit den Ansprüchen zur Mobilität und zur Freiraum- und Aufenthaltsqualität verknüpfen.

### ***Kontrast zwischen Innen und Außen***

Stadtseitig werden Straßen- und Platzräume präzise durch Baulinien bestimmt. Hofseitig kann die Gebäudelinie 'weicher' ausgebildet werden (vgl. Entwurf von OSCKA). Die Öffnung und Durchwegung von Hofräumen haben den Grad an Öffentlichkeit zu berücksichtigen, der für den entsprechenden Hof vorgesehen ist.

### ***Hofräume***

Neben den oben beschriebenen, linear geprägten Stadträumen ist auch eine öffentliche Durchquerung von bestimmten Block-Innenbereichen vorgesehen. Dazu gehören der Platz vor dem Stadthaus (Block A) und die Raumfolge zwischen Jüdenstraße und Klosterstraße (Block C) mit dem Angelpunkt 'Platz an der französischen Kirche'. Der Name Kulturpfad lädt diese Querung zusätzlich programmatisch auf.

### ***Block C, Kulturpfad***

Wesentlich für das Funktionieren dieser Abfolge ist ihre Fortführung im Block C und die Anbindung an die Klosterstraße. Der ursprünglich im Baufeld C vorgesehene Durchgang durch das Gebäude K44 steht dazu gegenwärtig nicht zur Verfügung. Als Alternative ist eine Verbindung auf der Nordseite des Gebäudes K44 vorzusehen. Im Block C ist diese Verbindung städtebaulich und in der Konzeption der Freiräume zu berücksichtigen.

## 3.2 Architektur

Auch wenn konkrete Aussagen zur Architektur nicht Gegenstand des Werkstattverfahrens waren, lassen sich dennoch aus den Entwürfen Rückschlüsse und Empfehlungen für künftige Qualifizierungsverfahren ableiten. Grundlegend zeigen die Entwürfe, dass die Kombination der hohen Anforderungen (bezahlbarer Wohnraum, gemeinschaftliche Hofnutzung, Nutzungsmischung, Klimaschutz und Klimaanpassung, neue Energiekonzepte, ...) zu spezifischen Gebäudekonfigurationen führt. Die Aufgabe besteht nun darin, diese grundlegenden Entwurfsergebnisse stärker auf die spezifischen Bedingungen des Ortes zu beziehen.

### ***Beziehung zwischen Baufeld und Gebäuden***

Eine differenzierte und stellenweise besonders kleinteilige Gliederung der Baufelder wird den unterschiedlich dimensionierten Stadträumen im Quartier eher gerecht. Allerdings wurde im Verlauf des Werkstattverfahrens die Beziehung zwischen Baufeldern und Gebäudeeinheiten nicht abschließend geklärt:

- Möglich ist eine kleinteilig strukturierte Abfolge unterschiedlicher Gebäude mit jeweils eigenständiger Zugänglichkeit, innerer Organisation sowie Fassadenausbildung. Damit sind höhere Kosten und eine geringere Flexibilität bei der Grundrissgestaltung verbunden - was den Zielen der Quartiersentwicklung mit Blick auf die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraumes zuwiderlaufen kann.
- Wird Kleinteiligkeit dagegen lediglich als Fassadenbild interpretiert, weichen die Anzahl der Eingänge und die Gebäudeerschließung von der Gebäudegliederung ab.

Für die Ausarbeitung von Charta und Rahmenplan bedeutet dies eine vertiefende Auseinandersetzung mit der städtebaulichen und architektonischen Körnung im Zusammenhang mit Parzellierung und Grundstückszuschnitt, ohne dass dabei die oben genannten Vorgaben und Themen aus dem Blick geraten. Je nach städtebaulicher Lage kann und muss diese Beziehung unterschiedlich ausfallen.

### ***Einheitlichkeit und Vielfalt***

Im weiteren Verlauf ist zu klären, ob für die Bebauung gestalterische Vorgaben beispielsweise bezogen auf Fassadengliederung, Materialitäten, Farbigkeit, Dachformen, Dachbegrünung, Klimaanpassung, Energiegewinnung, etc. Orientierung bei den folgenden Qualifizierungsverfahren bieten können.

### ***Erhalt des Gebäudes K44***

Im Rahmen des Werkstattverfahrens haben die Teams Alternativen zum Gebäude K44 (Erhalt bzw. Abriss) entwickelt. Empfohlen wird das Bestandsgebäude zu erhalten - dies aus Gründen des Ressourcenschutzes sowie als wichtiges Zeitzeugnis, das zur kulturellen Vielfalt des Areal beiträgt. Bei der Sanierung sollen Ausdruck und Charakter des Gebäudes berücksichtigt werden.

### 3.3 Freiraum und blau-grüne Infrastruktur

#### *Differenzierung der Räume*

Das Quartier am Molkenmarkt wird künftig geprägt durch das Zusammenspiel aus Bebauung und Freiraum. Der Rahmenplan muss für die unterschiedlichen Stadträume jeweils eigene Freiraumtypologien bestimmen. Diese sollen sich in Struktur und Funktion voneinander unterscheiden, jedoch in sich homogen und wiedererkennbar ausgebildet sein. Das entsprechende Freiraumgerüst muss dazu neben Erschließung, Aufenthaltsqualität und sozialer Brauchbarkeit auch die ökologischen Ansprüche an Klimaschutz, Klimaanpassung und Regenwassermanagement integrieren - selbstverständlich, störungsfrei und wertsetzend.

Die beiden Entwürfe zeigen, dass eine klare Hierarchisierung der Freiräume in öffentliche und private Bereiche notwendig ist und im nächsten Schritt stärker herausgearbeitet werden muss:

- Das Spektrum der öffentlichen Räume umfasst Hof und Platz sowie die linear geprägten Räume Gasse, Straße und Boulevard. Hier muss jeweils die Erschließungsfunktion in Einklang gebracht werden mit den hohen Anforderungen an Aufenthalt- und Erlebnisqualität, Adresswirksamkeit sowie stadökologischen Qualitäten.
- Zu den privaten Räumen gehören halböffentliche, gemeinschaftlich genutzte Höfe sowie der gebäudebezogene Freiraum mit Dach und Balkon. Hier sind insbesondere Ansprüche an individuelle und gemeinschaftliche Nutzbarkeit sowie Aneigenbarkeit zu verknüpfen mit einer hohen klimatischen und stadökologischen Wirksamkeit.

#### *Grün- und Freiräume, Klimawirksamkeit*

An die Straßen- und Platzräume des Quartiers werden bereits zahlreiche Ansprüche gestellt (vgl. Absatz Differenzierung der Räume). Bewusst ist hier trotzdem ein hoher Grad an Begrünung anzustreben. Das betrifft die Ebene der Baumschicht (Baumreihen und Haine) und die Ebene der Bodenschicht (intensive, strukturreiche Begrünung mit Gräsern und Stauden). Besonders auf der Ebene der Bodenschicht sind dabei Art und Struktur der Bepflanzung hinsichtlich Gestaltung und Topographie sehr sorgfältig auszuformulieren.

Erlebnisqualität und Klimawirksamkeit werden die Grün- und Freiräume und damit das Gesicht des neuen Quartiers wesentlich prägen. Als feinmaschiges grün-blaues Netz strukturieren sie das Quartier und binden es in den stadträumlichen Kontext ein. In den heißen Sommermonaten ist ein hoher Nutzungsdruck auf öffentliche und private Grünräume zu erwarten. Entsprechend sind ausreichend dimensionierte Freiräume im unmittelbaren Wohnumfeld vorzusehen, die als kühle Rückzugsorte Ausgleich und Erholung versprechen.

Vor allem in Bezug auf Klimawandel und Klimaanpassung nimmt die qualitative Ausgestaltung dieser Räume daher eine bedeutende Rolle ein. Dazu sind stadökologische Funktionsfähigkeit und gestalterische Qualität sinnvoll zu verknüpfen. Die Optimierung der stadökologischen Funktionsfähigkeit ist dabei von zwei Seiten her anzugehen:

- Grüne Seite: Festzulegen sind geeignete Pflanzen, ihr Wasserbedarf und ihre möglichen Effekte auf Mikroklima/ Energiehaushalt.
- Blaue Seite: Zu berücksichtigen ist das lokale Wasseraufkommen bzw. die Wasserverfügbarkeit unter Einbeziehung von Hitze- und Starkregen-Extrema.

Abzuwägen sind dabei mögliche Synergien (z.B. multicodierte Flächen für Wasserrückhalt und Freiraumnutzungen) und Nutzungskonkurrenzen (z.B. Bewässerungsbedarf von Stadtgrün in Hitzesommern).

### ***Technische Infrastruktur***

Sinnvoll ist eine Kombination von öffentlicher und privater Regenwasserbewirtschaftung und größeren Spielbereichen. Entsprechende Lösungen sind in Bezug auf die Flächenverfügbarkeit und Nutzbarkeit zu prüfen. Im Zusammenhang mit der Begrünung ist die Lage technischer Infrastrukturen / Medien ganzheitlich zu denken und zu erarbeiten.

### ***Durchwegungen***

Die Qualität des Stadtquartiers, seine Lebendigkeit und Wohnqualität, wird künftig auch durch eine kleinteilige Vernetzung bestimmt. Dazu sind Vielfalt und Auffindbarkeit von Durchwegungen entscheidend. In diesem Zusammenhang sind Konflikte zu angrenzenden privaten Freiflächen zu vermeiden.

### ***Einbeziehung der Dachlandschaft***

In das Gefüge der quartiers- und wohnungsbezogenen Freiräume ist baufeldbezogen die jeweilige Dachlandschaft zu integrieren. Damit vergrößert sich das Angebot wohnungsbezogener Freiräume mit hohen sozialen Qualitäten. Gleichzeitig lassen sich die Dachflächen, in Verbindung mit einer extensiven Begrünung, für PV-Anlagen aktivieren (vgl. Entwurf OSCKA).

## **3.4 Mobilität/Erschließung**

Die grundsätzliche Haltung zur Mobilität der Zukunft wird durch ein weitgehend autofreies Quartier aufgegriffen und konsequent umgesetzt. Die Zentralität des Standortes mit hervorragender ÖPNV-Erschließung rechtfertigt eine weitgehend autofreie Konzeption. Damit kann das Quartier Modellcharakter bekommen, was sich insbesondere in Gestaltung und Funktionalität der öffentlichen Räume bemerkbar machen wird.

### ***Erschließungsprinzip***

Die Erschließung erfolgt über gestaltete Straßenräume, die als verkehrsberuhigte Bereiche (Z. 325 StVO) ausgewiesen und eine deutliche Fahrgasse zeigen sollen. Harte verkehrsberuhigende Verschwenkungen sollen nicht angewendet werden. Vielmehr ist das Prinzip der Verkehrsberuhigung über die Gestaltung des Straßenraumes selbsterklärend herauszuarbeiten.

### *Parken, Liefern und Laden*

Die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im Parkhaus der Rathauspassage nachzuweisen. In den Straßenräumen angeboten werden lediglich Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen und wenige Stellplätze, z.B. im Bereich Vorfahrt Stadthaus. Das Problem von Ladezonen bedarf noch einer abschließenden Klärung. Die Ladezonen müssen, ebenso wie Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen, im öffentlichen Raum nachgewiesen werden. Die Mobility-Hubs sollen dezentral den einzelnen Blöcken zugeordnet werden. Die inhaltliche Ausformulierung der Hubs ist noch zu leisten.

### *Ver- und Entsorgung*

In den Entwürfen noch nicht geklärt ist die Bereitstellung von Flächen für die Ver- und Entsorgung. Die Vorgabe, dass grundsätzlich keine privaten Funktionen im öffentlichen Verkehrsraum nachgewiesen werden dürfen, stellt die Umsetzung der vorliegenden Konzepte in Frage. Die Jury empfiehlt, alle Spielräume zur Unterbringung der Ver- und Entsorgung, auch im öffentlichen Raum, weiter zu prüfen und auszuloten.

### *Radverkehr*

Eine Alternative zur Nutzung des Autos ist die Nutzung des Fahrrades. Dieses muss zugriffsgünstig untergebracht werden. Eine Unterbringung der Fahrräder in Kellerräumen, die nur über eine Treppe erreichbar sind, widerspricht dieser Forderung (E-Bikes, Lastenfahrräder) und ist deshalb abzulehnen. Zumindest ein Teil der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder muss ebenerdig oder in Kellerräumen, die über Rampen oder große Aufzüge erreichbar sind, untergebracht werden. Ergänzend sind Abstellmöglichkeiten in den Straßenräumen erforderlich.

### *Straßenquerschnitte*

Die Aufenthaltsqualität in den Straßenräumen mit multicodierter Gestaltung muss die zentrale Entwurfshaltung bestimmen. Trotzdem müssen die Straßenquerschnitte die notwendige Befahrbarkeit – auch mit Schwerlast- und Rettungsfahrzeugen – sicherstellen. Dies ist bei der Bemessung der Fahrgasse zu berücksichtigen. Die Straßenquerschnitte müssen einerseits Flächen für die vielfältigen Nutzungen wie Außengastronomie, kulturelle Präsentationen und einen hohen Grad an Öffentlichkeit berücksichtigen, sollen aber gleichzeitig auch grüne Räume mit Aufenthaltsqualität und Möglichkeiten zur Versickerung von Regenwasser aufnehmen. Dieser Spagat ist in der weiteren Entwurfsausarbeitung zu beachten und mit den Gestaltungsmöglichkeiten der ggf. privateren Innenhöfe abzuwägen.

### *Grunerstraße*

Die Option zum Rückbau der Grunerstraße ist grundsätzlich zu begrüßen. Trotzdem wird sie zusammen mit der neuen Spandauer Straße (mit Straßenbahn) immer auch eine Barriere darstellen. Die Querbarkeit der trennenden Straße ist an möglichst vielen Stellen zu gewährleisten. Ob mehr als eine Halbierung der Kfz-Verkehrsstärke in einem absehbaren Zeitraum realistisch ist, wäre kritisch zu hinterfragen, um keine falschen Erwartungen zu wecken.

## 3.5 Wohn- und Gewerbenutzung

### *Anpassungsfähige Grundrisse*

Für eine zukunftsfähige Architektur sind Nutzungsflexibilität und die Möglichkeit zur Drittverwendungsfähigkeit wesentlich. Dies gilt sowohl für das Wohnen als auch für gewerbliche Nutzungen. Spätere Nutzungsänderungen müssen mit einem möglichst geringen Aufwand möglich sein. Diese Anforderungen lassen sich besonders gut durch den Einsatz von Skelettbauweise abbilden.

### *Flächeneffiziente Erschließung*

Im Rahmen der folgenden Ausarbeitungen sind die Themen Gebäudeflexibilität, sparsamer Umgang mit Erschließungsflächen und hohe Flächeneffizienz zu konkretisieren. Dabei nehmen die Anzahl und der Zuschnitt der vertikalen Erschließungseinheiten einen hohen Stellenwert ein. Zu beachten ist, dass eine sinnvoll dimensionierte Erschließung eine Vielzahl unterschiedlicher Zielsetzungen verknüpfen kann - neue Formen des Wohnens werden häufig über ihre besondere Art der Erschließung bestimmt. Auch lässt sich die Erschließungsfläche als Kommunikationsorte verstehen, was als ein wichtiger Schlüssel zur Inklusion gesehen werden muss.

### *Qualität der Grundrisse und der zugehörigen Freiräume*

Ein besonderes Augenmerk ist auf ein vielfältiges Wohnangebot zu legen. Ein geschicktes Mischen unterschiedlicher Wohnungstypen und -größen sowie Finanzierungsformen und Trägerschaften schafft die Voraussetzungen für synergetische Nachbarschaften. Dabei gehen vielfältige Wohnangebote über die individuelle Perspektive einzelner Mieter:innen hinaus und schaffen spezifische Mehrwerte für eine vielfältige Bewohnerschaft. Entscheidend dafür ist die Qualität der Grundrisse. In diesem Zusammenhang bieten durchgesteckte Grundrisse mehr Vorzüge.

### *Veränderte Prioritäten als Antreiber von Innovationen*

Am Molkenmarkt werden kommunale Wohnungsbaugesellschaften als Bauherrinnen und spätere Betreiberinnen fungieren. Entsprechend spielt Kosteneffizienz über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude eine entscheidende Rolle. Dazu sind kosten- und ressourcensparende bauliche und technische Lösungen zu entwickeln. Die architektonische Grundkonzeption und-figuration muss entsprechend auf einen möglichst sparsamen Umgang mit den gegebenen Flächen abzielen.

## 3.6 Kulturnutzung

### *Der Molkenmarkt wird Kulturquartier*

Kunst und Kultur sind für den Molkenmarkt kein „Lückenfüller“, sondern maßgebliche Faktoren der Quartiersentwicklung. Kulturflächen sollen ca. 1/5 der Gesamtfläche (1/3 der Gewerbefläche) ausmachen. Um als Leitidee des Quartiers prägend zu wirken, ist diese „kritische Masse“ entscheidend.

Die Programmierung dieser Flächen muss zu einem guten Mix aus kleinteiliger und großformatiger Kulturinfrastruktur führen. Die Raumstrukturen müssen anpassungsfähig an veränderliche Bedarfe bleiben und sich mit dem umgebenden Stadtraum und den Nutzungen intensiv – auch funktional – verzahnen. Kulturnutzungen sollten in den öffentlichen Raum ausstrahlen, der wiederum auch als Aktionsraum verfügbar gehalten werden muss.

### ***Das Quartier prägt ein Kulturpfad***

Der Kulturpfad prägt die Atmosphäre des Quartiers und verbindet es mit dem umliegenden Stadtraum und den benachbarten Kulturstandorten. Der Erhalt des Gebäudes K44 als Kulturstandort und die Durchwegung zur Klosterstraße ist dafür zwingend erforderlich. Vielfalt und Flexibilität der Sockelzonen am Kulturpfad sind unabdingbar. Am Kulturpfad und in Block A müssen Kulturnutzungen in Konfliktfällen Vorrang haben, sonst funktioniert das Konzept nicht.

In beiden Entwürfen sind die eingebrachten Überarbeitungshinweise zu Flächenqualität, Flexibilität und Verortung weitgehend umgesetzt. Die Anordnung des eher extrovertierten Präsentations-Clusters in Bauteil A überzeugt. Die Verortung eines eher introvertierten Produktions-Clusters an der Grunerstraße und die Nutzung städtebaulich exponierter Situationen (z.B. an Straßenecken) sind gut nachvollziehbar.

### ***Nutzungskonflikte bzw. Synergien***

Nutzungskonflikte sollten durch kluge Programmierungen als potentielle Synergien offensiv adressiert werden. Hybride Nutzungen wie die Verbindung aus Kultur und Gastronomie haben das Potential, besondere Atmosphäre zu erzeugen. Ansonsten sollen Nutzungen möglichst konfliktarm im Quartier verortet werden.

### ***Sicherung der Kulturnutzungen***

Wenn Kultur maßgeblicher Faktor der Quartiersentwicklung sein soll, müssen diese Nutzungen langfristig gesichert werden. Entsprechende Sicherungsinstrumente müssen identifiziert und nutzbar gemacht werden. Zudem dürfte eine Umsetzung ohne die Unterstützung durch eine entsprechende Förderkulisse kaum realistisch sein.

## **3.7 Nutzungsvielfalt / Erdgeschoss**

Den Erdgeschossen und, weiter gefasst, den Sockelzonen kommt für die Entwicklung des neuen Quartiers ein zentraler Stellenwert zu. Beide Entwürfe belegen eindrücklich die Notwendigkeit und die Relevanz offener, anpassungsfähiger Sockelzonen mit differenzierten räumlichen Schwerpunktsetzungen bei den möglichen Nutzungen. Die in den Entwürfen vorgesehenen Flächenaufteilungen, Geschoßhöhen und unterschiedlichen Gebäudetiefen ermöglichen jeweils ein breites Nutzungsspektrum. Im weiteren Entwicklungsprozess sind diese Ansätze auszudifferenzieren.

Neben den Magnet- und Ankernutzungen an exponierten Standorten ist vor allem der Kulturpfad herauszuheben, dem durch die räumliche und atmosphärische Dichte, dem Schwerpunkt Kultur in Verbindung mit gastronomischen Angeboten eine zentrale Bedeutung zukommt. Wesentliche Voraussetzung ist dazu eine direkte Anbindung an die Klosterstraße (vgl. Absatz 3.1.: Block C,

Kulturpfad). Dies ist entsprechend zu konkretisieren.

Berlin verfügt über ein bemerkenswertes Spektrum an Initiativen, die bürgerliches Engagement mit unterschiedlichen Schwerpunkten verbinden. In den vergangenen Jahren ist es mehrfach erfolgreich gelungen, Initiativen in geplante bzw. laufende Quartiersentwicklungen einzubinden. Anknüpfend an diese Erfahrungen wird empfohlen, frühzeitig potentielle Interessent:innen aus der Stadtgesellschaft in den Prozess zur Programmierung der Erdgeschosse einzubinden.

Stärker zu berücksichtigen und herauszuarbeiten sind wohnbezogene und gewerbliche Funktionsbereiche, die zusätzlich in die Socketzonen zu integrieren sind. Dazu gehören notwendige Fahrradabstellräume, Paketzentren, Mobilitätshubs sowie andere gemeinschaftliche Funktionsbereiche. In diesem Zusammenhang ist verstärkt über hybride Nutzungsoptionen nachzudenken. Zu prüfen sind dabei auch Alternativen zu den ausgewiesenen Handelsflächen.

### **3.8 Denkmalschutz und Archäologie**

Beide Entwürfe betonen die Relevanz von archäologischen Fenstern als bauliche Intervention, um auf die lange Geschichte des Ortes und seine Bedeutung für die Stadt Berlin vor Ort niederschwellig und ansprechend hinzuweisen und diese erlebbar und erfahrbar zu machen. Begrüßt wird, dass in jedem Block spezifische, auf Befund und Ort bezogene archäologische Fenster geschaffen werden sollen und hierbei auch Varianten für die Integration in die Freiräume mitgedacht werden. Diese Qualitäten gilt es im Weiteren - insbesondere auch vor dem Hintergrund der laufenden archäologischen Grabungen - weiterzuentwickeln und im Rahmen von Machbarkeitsstudien zu präzisieren. Kriterien hierbei sind u.a. konservatorische Fragestellungen, räumliche Qualitäten, Zugänglichkeit, Vermittlungsmöglichkeiten und Wirtschaftlichkeit, wobei die Notwendigkeit finanzieller Unterstützungen der Bauherrschaften betont wird.

Das Planungsgebiet ist durch eine Vielzahl bedeutender Denkmale umgeben, die auf Zeugnisse verschiedener Phasen der Berliner Stadtentwicklung verweisen. Alle umgebenden Denkmale widerspiegeln auf unterschiedliche Art jedoch auch, dass sie Teile der Entwicklung des historischen Zentrums sind. In besonderer Weise wird dies am zukünftigen Molkenmarkt deutlich werden, weshalb die Neubauten entlang des Molkenmarktes besonders sensibel darauf reagieren müssen, etwa über verbindende geneigte Dachflächen.

Die Qualifizierung der Straßenräume ist im Prozess als wichtiges Thema auch in Bezug auf die Denkmallandschaft identifiziert worden. Die Auswirkungen etwa von Baumsetzungen auf die visuelle Integrität der Denkmale sollten untersucht und diese dadurch qualifiziert werden.

### **3.9 Planungsrecht**

Das Werkstattverfahren hat belegt, dass die komplexen Anforderungen an die Quartiersentwicklung im Rahmen des Bebauungsplanes gut umsetzbar sind. Im Ergebnis verfügen die Verantwortlichen für die Planung der Neubauvorhaben über eine bestätigte planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigungsfähigkeit ihrer Projekte.

Im Kontext einer langfristigen Mobilitätswende wurden zudem plausible Vorschläge für die Qualifizierung der Hauptverkehrsstraßen als begrünte Boulevards erarbeitet, die auch nach der Verkehrslärmreduzierung perspektivisch eine Umnutzung von Gewerbe- in Wohnraum ermöglichen kann. Diese Schritte würden jedoch eine mittel- bis langfristige Anpassung des Bebauungsplans erfordern.

## **Redaktionsgruppe**

Wolfgang Haller, Timo Herrmann, Anne Niehüser, Christa Reicher, Rudolf Scheuvs, Antje Stokman, Cyrus Zahiri

Die Mitglieder der Redaktionsgruppe haben als Fachpreisrichter:innen / Obergutachter:innen den Wettbewerb zum Molkenmarkt und das anschließende Werkstattverfahren Molkenmarkt begleitet.

Die hier zusammengestellten Empfehlungen wurden unabhängig und innerhalb der Gruppe über den Verlauf von drei Sitzungen zusammengestellt und gemeinsam formuliert (Arbeitszeitraum 07.10.22 - 06.11.22). Grundlage dazu bildeten die zum Abschluss des Verfahrens erarbeiteten Beurteilungstexte.