

AM MOLKENMARKT BLOCK B/2 UND BLOCK A

Nichtoffener, einphasiger hochbaulicher Realisierungswettbewerb in fünf Losen

WBM.
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT BERLIN-MITTE MBH

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

BERLIN

AUSLOBERIN

WBM
Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
Dircksenstraße 38
10178 Berlin

In Kooperation mit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung II Städtebau und Projekte
Referat II D Architektur, Stadtgestaltung und Wettbewerbe
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

HERAUSGEBERIN

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung II Städtebau und Projekte
Referat II D Architektur, Stadtgestaltung und Wettbewerbe
Sibel Hubig, Lorenz Reszuleit
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

VERFAHRENSBETREUUNG

a:dks plus Gesellschaft für Wettbewerbs- und Verfahrensbetreuung mbH
Marc Steinmetz, Salomon Schindler
Karl-Marx-Allee 81
10243 Berlin
molkenmarkt@adksplus.de

TITELBILD

Wettbewerbsgebiet Januar 2026 Aufnahme a:dks plus

STAND FEBRUAR 2026

INHALT

ANLASS UND ZIEL 5

1. DAS VERFAHREN 6

1.1 Ausloberin, Wettbewerbskoordination und -betreuung 8
1.2 Art des Verfahrens 10
1.3 Richtlinien für Wettbewerbe 11
1.4 Wettbewerbsteilnehmende 12
1.5 Preisgericht, Vorprüfung und weitere Beteiligte 15
1.6 Wettbewerbsunterlagen 18
1.7 Geforderte Wettbewerbsleistungen 19
1.8 Beurteilungsverfahren und Vorprüfung 26
1.9 Preise und Aufwandsentschädigungen 28
1.10 Weitere Bearbeitung 30
1.11 Verhandlungsverfahren 32
1.12 Eigentum und Urheberrecht 33
1.13 Haftung und Rückgabe 33
1.14 Wettbewerbsablauf und Termine 34

TERMINÜBERSICHT 36

2. SITUATION UND PLANUNGSVORGABEN 38

2.1 Wettbewerbsgebiet 41
2.2 Umgebung 42
2.3 Historische Entwicklung 46
2.4 Bisherige Planungsschritte 48
2.5 Städtebauliches Vorhaben 51
2.6 Freiraum 54
2.7 Planungs- und Bauordnungsrecht 58
2.8 Archäologie und Denkmalschutz 62
2.9 Topografie und Baugrund 65

3. AUFGABE 66

3.1 Einleitung/Allgemein 68
3.2 Wettbewerbsgebiet und Losaufteilung 70
3.3 Allgemeine Anforderungen 74
3.4 Aufgabenstellung in Bausteinen 98

4. ANHANG 162

4.1 Vorschriften, Richtlinien und Verordnungen 162
4.2 Abbildungen 163

ANLASS UND ZIEL

001 Der Molkenmarkt befindet sich geografisch im historischen Zentrum Berlins. Hier soll ein neues, zukunftsfähiges und innovatives Quartier mit einer innenstadttypischen Nutzungsmischung für eine dauerhafte Standortattraktivität entstehen.

002 Um funktional und gestalterisch ein Teil des innerstädtischen Stadtraums zu werden und sich im Wettstreit um Aufmerksamkeit und Frequentierung erfolgreich positionieren zu können, soll sich das Quartier durch eine eigenständige Strahlkraft mit besonderer Identität auszeichnen. Eine hohe Erlebnisqualität durch kurzweilige und öffentlichkeitswirksame Nutzungsmischung sowie eine hohe Aufenthaltsqualität mit attraktiver Gestaltung der Gebäude und öffentlichen Räume sollen einen unverwechselbaren urbanen Charakter entstehen lassen.

003 Die unterschiedlichen Nutzungen wie Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie, Kultur und Bildung sollen standort- und nachbarschaftsverträglich zusammen mit vielfältigen und bezahlbaren, d. h. wirtschaftlich zu errichtenden und zu betreibenden Wohnformen zu einem lebendigen Quartier entwickelt werden. Gleichzeitig soll sich das Quartier zu den Baudenkmalen der Umgebung positionieren und die Entwicklung von Geschichte sensibel ablesbar machen – u. a. mit der Integration von historischen Bodenfunden in Form archäologischer Fenster, um die historische Bedeutung dieses Ortes wieder erleb- und erfahrbar zu machen.

004 In Federführung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen von Berlin wurden ab 2020 mehrstufige, städtebaulich-freiraumplanerische Qualifizierungsverfahren durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Rahmenplan Molkenmarkt zusammengeführt wurden und mit den darauf aufbauenden Bebauungsleitlinien die Charta Molkenmarkt bilden. Die Charta ist neben dem Bebauungsplan 1-14 und dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan 1-14-1 die zentrale Grundlage der Wettbewerbe für die Hochbauten und Freiräume des neuen Quartiers.

005 Das zukünftige Quartier am Molkenmarkt wird aus mehreren Blöcken bestehen. Die Blöcke A und B werden durch die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte (WBM) realisiert, deren Kernaufgabe in der Realisierung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau besteht.

006 Gegenstand dieses Realisierungswettbewerbs ist der im Südwesten gelegene Teilbereich des Block B mit der Bezeichnung Block B/2 entlang der neu zu schaffenden Parochialgasse zwischen Molkenmarkt und Jüdenstraße sowie der gesamte Block A. Der Wettbewerb für Block B/2 und A ist in fünf Lose eingeteilt. Die Lose 1 bis 4 bestehen jeweils aus mehreren, nur zum Teil benachbarten Häusern. Los 5 beinhaltet die Gestaltungsvorgaben für den umlaufenden Arkaden-/Kolonnadengang zum Platz im Blockinneren von Block A („Sockelbauwerk“) und die Koordination der Vorgaben in allen Losen, die sich jeweils aus mehreren Häusern zusammensetzen. Jedes Haus stellt durch seine unterschiedliche stadträumliche Lage, spezifische Nutzungen und archäologische Bodenfunde sowie variierende Bauvolumina spezifische Herausforderungen an die jeweilige Planung.

007 Ziel des Wettbewerbsverfahrens für alle Lose ist es, innovative, zukunftsfähige, vielfältige und in hohem Maße wirtschaftliche Entwürfe für eine nachhaltige und attraktive Bebauung zu erhalten, die insbesondere für besonders mietpreissensible Nutzendengruppen sowohl für das Wohnen als auch für die Kreativwirtschaft attraktive Angebote schafft. Erwartet werden individuelle Häuser, die unter Beachtung der vorgegebenen Baukosten und wirtschaftlichen Anforderungen mit überzeugender Qualität in Gliederung, Materialität und feinkörniger Durchbildung ein differenziertes, vielfältiges und stimmiges Ensemble erzeugen können. Die wirtschaftliche Realisierbarkeit und langfristige Rentabilität stellt bei Sicherstellung guter Qualitätsstandards und überzeugender Funktionalität für die vorgesehenen Nutzungen und Nutzendengruppen essenzielle Wettbewerbsziele für alle Lose dar.

008 Für die Häuser im nördlichen Bereich des Block B wurde im Jahr 2025 ein Wettbewerb durchgeführt. Die Ergebnisse sind unter https://www.berlin.de/sen/bauen/wettbewerbe/2025/molkenmarkt-block-b-1/ dokumentiert und einsehbar. Der vorliegende Wettbewerb soll an diese Planung anschließen und diese für beide Blöcke A und B weiterführen sowie vervollständigen.

009 Die Freianlagenplanung ist nicht Gegenstand des vorliegenden hochbaulichen Realisierungswettbewerbs.

010 Der Wettbewerb wird als anonymer, nichtoffener, einphasiger hochbaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Im vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb haben sich je Los sieben Planungsteams für die Teilnahme am Wettbewerb qualifiziert. Drei weitere Planungsteams waren je Los im Vorfeld gesetzt worden. Eine Mehrfachbewerbung war ausgeschlossen, um im Sinne des Rahmenplans die entwerferische Vielfalt für die jeweiligen Gebäudegruppen sowohl im Wettbewerb als auch in der späteren Realisierung sicherzustellen.

011 Im Anschluss an den Wettbewerb ist beabsichtigt, für jedes Los ein Verhandlungsverfahren nach der Vergabeverordnung (VgV) mit allen Preistragenden des jeweiligen Loses durchzuführen. Als Auftraggeberin und Bauherrin agiert die WBM.

012 Für die Baumaßnahme stehen insgesamt ca. 83,8 Millionen Euro brutto (Kostengruppe 300 und 400 gem. DIN 276) zur Verfügung. Die WBM als landeseigenes Unternehmen ist angehalten, sparsam mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln umzugehen, sodass die Einhaltung des Kostenrahmens und die Wirtschaftlichkeit sowohl in der Errichtung als auch im laufenden Betrieb wesentliche Prüf- und Beurteilungskriterien darstellen.

Abb. 01 Schwarzplan mit Ausweisung des Wettbewerbsgebiets

1. DAS VERFAHREN

1. DAS VERFAHREN 6

1.1 Ausloberin, Wettbewerbskoordination und -betreuung 8
Ausloberin 8
Bauherrin | Auftraggebende 8
Wettbewerbskoordination 8
Wettbewerbsbetreuung 8

1.2 Art des Verfahrens 10
Zugang zu den Wettbewerbsunterlagen 10
Kommunikation 10

1.3 Richtlinien für Wettbewerbe 11
Einverständnis 11
Datenschutz 11
Bild- und Textrechte 11
Vergabekammer 11
Vertraulichkeit 11

1.4 Wettbewerbsteilnehmende 12
Teilnahmeberechtigung 14
Fachberatende der Architekt:innen 14

1.5 Preisgericht, Vorprüfung und weitere Beteiligte 15
Preisgericht 15
Sachverständige 16
Gäste 17
Kammervertretung 17
Verfahrensbetreuung und Vorprüfung 17

1.6 Wettbewerbsunterlagen 18
Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen 18
Verzeichnis der Wettbewerbsunterlagen 18

1.7 Geforderte Wettbewerbsleistungen 19
Formale Vorgaben 19
Geforderte Leistungen 22

1.8 Beurteilungsverfahren und Vorprüfung 26
Beurteilungskriterien 26
Ausschlusskriterien/Verstoß gegen bindende Vorgaben 27

1.9 Preise und Aufwandsentschädigungen 28

1.10 Weitere Bearbeitung 30
Weitere Vergabeverfahren im Gesamt-projekt 30

1.11 Verhandlungsverfahren 32
Zuschlagskriterien Lose 1 bis 4 32
Eignungskriterien 32

1.12 Eigentum und Urheberrecht 33

1.13 Haftung und Rückgabe 33

1.14 Wettbewerbsablauf und Termine 34
Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen 34
Teilnehmendenkolloquium 34
Rückfragenforum 34
Abgabe der Wettbewerbsarbeiten 35
Preisgerichtssitzungen 35
Bekanntgabe der Wettbewerbsergebnisse 35
Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten 35

TERMINÜBERSICHT 36

1.1 AUSLOBERIN, WETTBEWERBSKOORDINATION UND -BETREUUNG

Ausloberin

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
Dircksenstraße 38
10178 Berlin

In Kooperation mit

Land Berlin vertreten durch die
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Bauherrin | Auftraggebende

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
Dircksenstraße 38
10178 Berlin

Wettbewerbskoordination

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung Städtebau und Projekte
Referat II D Architektur, Stadtgestaltung und Wettbewerbe
Württembergische Straße 6
10707 Berlin
Sibel Hubig
Lorenz Reszuleit

Wettbewerbsbetreuung

a:dks plus Gesellschaft für Wettbewerbs- und Verfahrensbetreuung mbH
Marc Steinmetz, Salomon Schindler
Karl-Marx-Allee 81
10243 Berlin
molkenmarkt@adksplus.de

DIE WBM – WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT BERLIN-MITTE

013 Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH ist eine von sechs landeseigenen Wohnungsbauunternehmen. Sie besitzt den höchsten Anteil an Mietwohnungen innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings. In Berlin verfügt die WBM über rund 34.000 Mietwohnungen, davon ca. drei Viertel in den Ortsteilen Mitte und Friedrichshain (identisch mit den „Alt-Bezirken“ Mitte und Friedrichshain). Darüber hinaus vermietet die WBM ca. 310.000 m² Gewerbeflächen, überwiegend in attraktiven Innenstadtlagen; hierunter befinden sich unter anderem zwei Bürohochhäuser, eine Kongresshalle sowie Einzelhandelsimmobilien in den Berliner Geschäftszentren Friedrichstraße und Alexanderplatz. Zusätzlich wird ein signifikanter Anteil der gewerblichen Flächen an gemeinnützige Institutionen vermietet, unter anderem aus dem Kulturbereich.

014 Die WBM entwickelt auch als Partnerin des Landes Berlin komplexe Quartiere von übergeordneter städtebaulicher Bedeutung, wie die Modellprojekte für das Haus der Statistik und das Quartier „Rathausblock Kreuzberg“ (Dragonerareal) sowie die großen Stadtquartiere, die beim Umbau des Stadtraums am Molkenmarkt/Klosterviertel entstehen werden. Diese Quartiere umfassen insgesamt rund 11 Hektar innerstädtisches Planungsgebiet.

015 Der gesellschaftliche Auftrag der WBM umfasst im Kern die Bereitstellung, Sicherung und Schaffung von leistbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Grundlage hierfür sind einerseits die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023), in der u. a. die Miethöhe und die geförderte Wohnfläche im Neubau in Abhängigkeit zur Anzahl der Zimmer unterschieden nach Fördervarianten definiert wird. Maßgeblich ist ferner die geltende Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ (KoopV). Gemäß der ab 1. Januar 2024 geltenden Fassung sind mindestens 50 Prozent der Wohnfläche im Neubau mit öffentlicher Förderung mietpreis- und belegungsgebunden zu errichten. Die Mieten der freifinanzierten Wohnflächen dürfen bei Erstvermietung den durchschnittlichen Wert von 15,88 Euro/m² Wohnfläche nettokalt nicht überschreiten.

016 Neben diesen wohnungspolitischen Zielen werden weiterhin ökologische und soziale Ziele des Landes wie die klimagerechte, sozial ausgewogene und demografisch ausgeglichene Entwicklung der Quartiere umgesetzt.

1.2 ART DES VERFAHRENS

017 Der Wettbewerb wird als nichtoffener, einphasiger Realisierungswettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) mit fünf Losen mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb und anschließendem Verhandlungsverfahren nach VgV § 70 Abs. 2, Fassung vom 17. August 2023 durchgeführt.

018 Die Veröffentlichung der Bekanntmachung erfolgte am 12. Dezember 2025. Die Bewerbung zur Teilnahme am Wettbewerb war auf je ein Los der Lose 1 bis 4 beschränkt. Je Los 1 bis 4 wurden zehn Architekt:innen und Bewerbendengemeinschaften aus Architekt:innen zur Teilnahme am Wettbewerb aufgefordert. Davon waren für die Lose 1 bis 4 jeweils drei Teilnehmende vorab gesetzt. Die Bildung von Bewerbendengemeinschaften war möglich. Los 5 wird von allen Teilnehmenden bearbeitet.

019 Das gesamte Wettbewerbsverfahren ist bis zum Abschluss anonym.

Zugang zu den Wettbewerbsunterlagen

020 Die Teilnehmenden wurden über die Plattform wettbewerbe aktuell zur Teilnahme aufgefordert und haben die Zugangsdaten zu den losweise getrennten Teilnahmebereichen erhalten, um sich mit Benutzernamen und Passwort registrieren zu können.

021 Die Teilnahmebereiche sind nur für die Teilnehmdenden des Wettbewerbs zugänglich.

022 Die Ausgabe sämtlicher Wettbewerbsunterlagen erfolgt ausschließlich über die Download-Links der Teilnahmebereiche. Dort erfolgt auch die Teilnahme am Rückfragenforum und die vollständige Rückfragenbeantwortung (siehe Kapitel 1.7) sowie die Bereitstellung aller Änderungen und Informationen.

023 Jeder Teilnehmende erhält einen Dateiordner mit allen Informationen, die für das jeweilige Los relevant sind. Weiterhin stehen die Informationen für die Nachbarlose allen Teilnehmenden zur Verfügung. Die digitalen Anlagen sind mit Ausnahme der Formblätter, die losspezifisch abrufbar sind, gleich.

024 Die Teilnehmenden sind dazu verpflichtet, sich jederzeit selbstständig und eigeninitiativ über Mitteilungen oder Änderungen zum Wettbewerb über wettbewerbe aktuell zu informieren. Gesonderte individuelle Mitteilungen erfolgen nicht.

025 Im jeweiligen Teilnahmebereich sind auch die digitalen Abgabeleistungen hochzuladen.

Kommunikation

026 Die Wettbewerbssprache ist Deutsch. Die Kommunikation mit den Wettbewerbsteilnehmenden erfolgt ausschließlich über die losspezifischen Teilnahmebereiche von wettbewerbe aktuell.

027 Für das anschließende Verhandlungsverfahren nach VgV erfolgt für die Preistragenden eine Aufforderung zur Registrierung auf der Vergabeplattform des Landes Berlin. Die Kommunikation im VgV-Verfahren erfolgt dann ausschließlich über die Vergabeplattform. Die geforderten Erklärungen, Nachweise und Unterlagen zum Verhandlungsverfahren müssen über die Plattform eingereicht werden.

028 Eine individuelle Rücksprache der Teilnehmenden mit den jeweiligen Ämtern, den Preisgerichtsmitgliedern, den Sachverständigen oder der Auftraggeberin ist ausgeschlossen. Fragen zu den Inhalten der Auslobung sind ausschließlich über wettbewerbe aktuell an das verfahrensbetreuende Büro zu richten.

1.3 RICHTLINIEN FÜR WETTBEWERBE

029 Dem Wettbewerb liegen die Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) sowie der Leitfaden zur Durchführung von Wettbewerben gemäß IV 104 der Allgemeinen Anweisung für Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben Berlins (ABau Berlin, November 2023) zugrunde, soweit nachstehend nichts anderes ausgeführt ist. Die besonderen Bestimmungen für öffentliche Auftraggeber (§ 9 RPW 2013) sind anzuwenden.

030 Die Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) findet Anwendung.

031 Die Architektenkammer Berlin wirkt entsprechend der RPW 2013 vor, während und nach dem Wettbewerb beratend mit. Die Architektenkammer registriert den Wettbewerb. Mit der Erteilung der Registrierungsnummer AKB-2026-03 wird bestätigt, dass die Verfahrensbedingungen der RPW 2013 entsprechen.

Einverständnis

032 Alle Teilnehmenden, Mitglieder des Preisgerichts, Sachverständige, Gäste und die Vorprüfung erkennen durch ihre Beteiligung beziehungsweise Mitwirkung am Verfahren die vorliegenden Teilnahmebedingungen, die Anwendung der RPW 2013 sowie den Inhalt dieser Auslobung als verbindlich an.

033 Verlautbarungen jeder Art über Inhalt und Ablauf vor und während der Laufzeit des Wettbewerbsverfahrens einschließlich der Erstveröffentlichung der Wettbewerbsbeiträge und -ergebnisse dürfen ausschließlich über die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II D und über die WBM abgegeben werden.

Datenschutz

034 Die Datenschutzerklärung gemäß der am 25. Mai 2018 in Kraft getretenen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen angepasst. Es wird einer verstärkten Informationspflicht nachgekommen, um allen Verfahrensbeteiligten des Wettbewerbs Transparenz und Sicherheit über ihre Daten zu gewährleisten. Die beigefügten Datenschutzhinweise (C | weitere Unterlagen) gem. Art. 13 EU-Datenschutz-Grundverordnung sind zu beachten.

035 Alle Teilnehmenden, Mitglieder des Preisgerichts, Sachverständige, Gäste und die Vorprüfung willigen durch die Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren ein, dass personenbezogene Daten im Zusammenhang mit dem Wettbewerb bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, beim verfahrensbetreuenden Büro und bei wettbewerbe aktuell in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Eingetragen werden Name, Anschrift, Telefon, E-Mail, Beauftragung im Verfahren, Kammermitgliedschaft und Berufsbezeichnung. Nach Abschluss des Verfahrens können diese Daten auf Wunsch gelöscht werden (durch Vermerk auf der Verfassendenerklärung oder durch formlose schriftliche Mitteilung an die Auslobenin).

Bild- und Textrechte

036 Jeder Verfahrensbeteiligte und Auftragnehmende erklärt sich durch die Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren damit einverstanden, dass die Ausloberin die für diesen Wettbewerb eingereichten oder im Verlauf des Verfahrens angefertigten Bilder und Texte zu Dokumentationszwecken unter Nennung der Verfassenden räumlich und zeitlich unbefristet verwenden darf.

Vergabekammer

037 Öffentliche Aufträge, die gemäß den Vergabevorschriften der EU vergeben werden müssen, unterliegen einem Rechtsschutzverfahren. Für die öffentlichen Auftraggeber des Landes Berlin wird dieses Verfahren vor der Vergabekammer des Landes Berlin geführt.

Vergabekammer des Landes Berlin
Martin-Luther-Straße 105, 10825 Berlin
Tel. +49 (0)30 9013 8316, Fax +49 (0)30 9013 7613
vergabekammer@senweb.berlin.de

Vertraulichkeit

038 Alle Unterlagen der Ausloberin sind vertraulich zu behandeln. Die Nutzung sämtlicher Unterlagen und Planungsgrundlagen ist ausschließlich im Rahmen dieses Wettbewerbs erlaubt. Die Weitergabe an Dritte sowie die Nutzung im Rahmen anderer Projekte wird nicht gestattet. Daten, die im Rahmen der Bearbeitung als Zwischenprodukte anfallen und nicht an die Ausloberin abgegeben werden, sind nach Abschluss des Wettbewerbs zu löschen.

039 Die durch die Ausloberin und Verfahrensbetreuung zur Verfügung gestellten Unterlagen und Planungsgrundlagen dürfen nur im Zusammenhang mit der Bearbeitung der Aufgabe verwendet werden. Insbesondere in den CAD- und Foto-Dateien sind Daten enthalten, die einer besonderen – nur für den Zweck des Verfahrens bestimmten - Nutzungsbindung unterliegen. Eine weitere Verwendung in Teilen oder in Gänze bedarf der schriftlichen Zustimmung der Ausloberin und der Verfahrensbetreuung.

1.4 WETTBEWERBSTEILNEHMENDE

040 Zur Teilnahme am Wettbewerb wurden entsprechend der Ankündigung im EU-Amtsblatt in einem vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb auf Basis der dort genannten Eignungs- und Bewertungskriterien Architekt:innen bzw. Bewerbendengemeinschaften aus Architekt:innen zur Teilnahme am Wettbewerb ausgewählt. Je Los 1 bis 4 wurden sieben Bewerbungen mit den höchsten Punktzahlen ausgewählt. War die Zahl der Bewerbenden nach einer objektiven Auswahl entsprechend dieser Kriterien zu hoch, wurde die Auswahl unter den verbleibenden Bewerbenden durch Los getroffen (§ 3 (3) RPW). Drei Büros/Bietendengemeinschaften waren je Los 1 bis 4 vorab gesetzt.

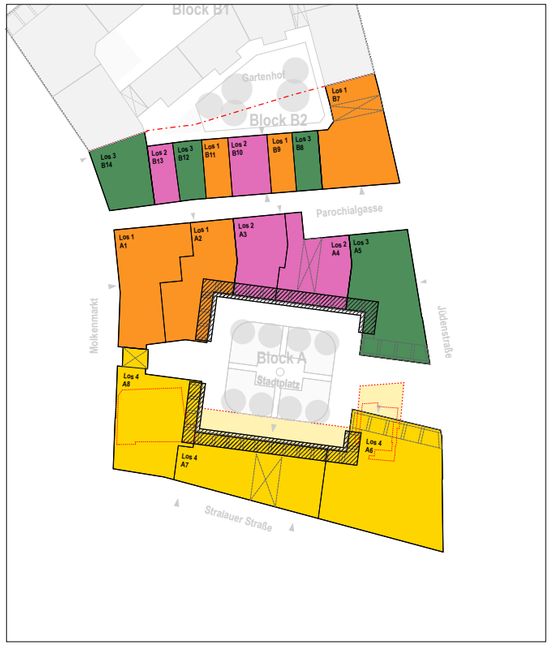


Abb. 02 Losaufteilung im Verfahren

WETTBEWERBSTEILNEHMENDE LOS 1:

01. **BIWERMAU Architekten BDA**, Hamburg
mit **B99 Architekten BDA**, Hamburg
und **NOTO Basista Becker Jansen Architekten Partnerschaft BDA**, Hamburg
02. **blocher partners GmbH**, Berlin
03. **Bruno Fioretti Marquez GmbH**, Berlin
mit **pool Architekten Genossenschaft**, Zürich
04. **Hemprich Tophof GvA mbH**, Berlin
mit **Max Dudler GmbH,** Berlin
und **Simone Boldrin Architettura**, Berlin
05. **LKK Lehrecke Kammerer Keiß Architekten BDA**, Berlin
mit **Haas Architekten BDA**, Berlin
06. **Maison Edouard François**, Paris
mit **Sibylle Pöhler Architecte**, Berlin
07. **Peter W. Schmidt + Assoziierte GmbH & Co. KG**, Berlin
mit **Fischer Rüdenauer Architekten PartmbB**, Stuttgart
und **Atelier Kaiser Shen Architekten Partnerschaft mbB**, Stuttgart
08. **Sergison Bates architects LLP**, London
mit **Felgendreher Olfs Köchling Architektur GmbH**, Berlin
und **rethmeierschlaich architekten PartG mbB**, Köln
09. **Stefan Forster GmbH**, Frankfurt am Main
mit **Karl Dudler Architekten**, Frankfurt am Main
10. **Urban Agency ApS**, Kopenhagen

WETTBEWERBSTEILNEHMENDE LOS 2:

01. **Anne Hangebruch Mark Ammann Architekten GmbH**, Zürich
mit **Buol & Zünd Architekten BSA GmbH**, Basel
02. **ATELIER . SCHMELZER . WEBER Architekten PartGmbB**, Dresden
03. **BLK2 Architekten PartG mbB**, Hamburg
mit **KPW Papay Warncke Vagt Architekten PartG mbB**, Hamburg
04. **Duplex Architekten GmbH**, Hamburg
mit **Gort Scott Architects**, London
und **Kim Nalleweg Architekten GmbH i.G.**, Berlin
05. **HANS VAN DER HEIJDEN ARCHITECTEN**, Amsterdam
mit **Kollhoff & Pols Architecten**, Den Haag
und **Martens Willems Architecten**, Maastricht
06. **Hild und K Berlin GmbH**, Berlin
07. **J.MAYER.H und Partner**, Berlin
mit **zanderroth GmbH**, Berlin
08. **LH Architekten Landwehr Henke + Partner mbB**, Hamburg
09. **Senator. Project Management Service GmbH**, Dresden
10. **von Ey Henkel Architektur GmbH**, Berlin
mit **jessenvollenweider architektur ag**, Basel
und **Trutz von Stuckrad Penner Architekten TVSP GmbH**, Berlin

WETTBEWERBSTEILNEHMENDE LOS 3:

01. **Behles & Jochimsen GvA mbH BDA**, Berlin
mit **Heine Mildner Architekten BDA**, Dresden
und **Peter Zirkel GvA mbH**, Dresden
02. **dreisterneplus GmbH Architektur + Stadtplanung**, München mit **Reichwald Schultz & Partner Architekten** Berlin/Hamburg und **studio emde**, Berlin Regensburg
03. **Fink+Jocher GvA und Stadtplanern mbH**, München
04. **Harris + Kurrle Architekten BDA Partnerschaft mbB**, Stuttgart
05. **kbnk ARCHITEKTEN GMBH**, Hamburg
mit **Haworth Tompkins ltd**, London
06. **léonwohlhage GvA mbH**, Berlin
mit **KAWAHARA KRAUSE ARCHITECTS**, Hamburg
07. **Nöfer GvA mbH**, Berlin
mit **Bernd Albers GvA mbH**, Berlin
und **Jordi Keller Pellnitz Architekten GbR**, Berlin
08. **P/E/P Architekten + Stadtplaner GmbH**, Münster
mit **Kleihues + Kleihues GvA mbH**, Berlin
und **Muck Petzet Architekten GmbH**, München
09. **Patzschke Planungsgesellschaft mbH**, Berlin
mit **Sergei Tchoban, TCHOBAN VOSS Architekten GmbH**, Berlin
10. **Schmitt von Holst Architekten Partnerschaft mbB**, Berlin
mit **van geisten.marfels architekten PartG mbB**, Potsdam

WETTBEWERBSTEILNEHMENDE LOS 4:

01. **AFF Architekten**, Berlin
02. **ALA Architects Ltd.,** Helsinki
03. **Caruso St John Architects**, London
04. **Jan Wiese Architekten GmbH**, Berlin
mit **C.F. Møller Deutschland GmbH**
05. **Lederer Ragnarsdóttir Architekten PartGmbB**, Berlin
mit **Baumschlager Eberle Architekten GmbH**, Berlin
06. **O+M Architekten GmbH BDA**, Dresden
07. **Staab Architekten GmbH**, Berlin
08. **SWAP Architekten ZT GmbH**, Wien
09. **Thomas Müller Ivan Reimann Gesellschaft von Architekten mbH**, Berlin
10. **wulf architekten gmbh**, Stuttgart

Teilnahmeberechtigung

041 Teilnahmeberechtigt sind gemäß § 4 Abs. 1 RPW 2013 Architekt:innen im Sinne von Ziffer 1 bis 3:

01. Natürliche Personen, die freiberuflich tätig sind und am Tag der Bekanntmachung gemäß Rechtsvorschriften ihres Heimatstaates zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt:in berechtigt sind. Ist in dem jeweiligen Herkunftsland der Person die Berufsbezeichnung gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die fachliche Voraussetzung als Architekt:in, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung nach der Richtlinie 2005/36/EG vom 7. September 2005 des Europäischen Parlaments und des Europäischen Rates, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/55/EU, gewährleistet ist.
02. Juristische Personen sind teilnahmeberechtigt, wenn der satzungsmäßige Geschäftszweck auf Planungsleistungen ausgerichtet ist, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Außerdem müssen die zu benennende bevollmächtigte Vertretung und Verfassende der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllen, die an natürliche Personen gestellt werden.
03. Bewerber:innengemeinschaften sind teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied die Teilnahmeberechtigung nach Ziffer 1 und/oder 2 erfüllt.

042 Sachverständige, Fachplanende oder andere Beratende müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen, sowie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

043 Von der Teilnahme ausgeschlossen sind jene Personen, die unter die Teilnahmehindernisse laut § 4 Abs. 2 RPW 2013 fallen, wie Personen, die unmittelbar an der Vorbereitung und Erstellung der Auslobung oder Durchführung des Wettbewerbs beteiligt sind oder auf die Entscheidung des Preisgerichts Einfluss nehmen können. Gleiches gilt für Personen, die sich durch Angehörige oder ihnen wirtschaftlich verbundene Personen einen entsprechenden Vorteil oder Einfluss verschaffen können.

Fachberatende der Architekt:innen

044 Eine etwaige Zusammenarbeit mit Fachplaner:innen als Fachberatende liegt im Ermessen der Teilnehmenden (zum Beispiel Lärmschutz, Fassadentechnik, Bauphysik und Brandschutz). Sie unterliegen nicht den Teilnahmebedingungen, für sie besteht jedoch auch keine Beauftragungsverpflichtung der Ausloberin. Fachberatende können auch mit mehreren Wettbewerbsteilnehmenden zusammenarbeiten.

045 Die Fachberatenden sind in der Verfassendenerklärung anzugeben.

1.5 PREISGERICHT, VORPRÜFUNG UND WEITERE BETEILIGTE

Preisgericht

046 Die Wettbewerbsarbeiten werden durch ein Preisgericht, bestehend aus Fach- und Sachpreisrichter:innen, beurteilt. Das Preisgericht tagt in nicht öffentlicher Sitzung und wurde vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

047 Dem Preisgericht gehören an:

Fachpreisrichter:innen

Prof. Jörg Springer
Architekt, Berlin

Prof. Antje Freiesleben
Architektin, Berlin

Ferdinand Heide
Architekt, Frankfurt am Main

Kathrin Schmitz
Architektin, Berlin

Stellvertretende Fachpreisrichter:innen

Prof. Elisabeth Endres
Architektin, München

Prof. Peter Eingartner
Architekt, Berlin

Prof. Jost Haberland
Architekt, Berlin

Julia Dahlhaus
Architektin, Berlin

Sachpreisrichter:innen

Prof. Petra Kahlfeldt
Senatsbaudirektorin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Lars Dormeyer
Geschäftsführer der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Ephraim Gothe
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit,
Bezirksamt Mitte von Berlin

Stellvertretende Sachpreisrichter:innen

Christian Junge
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Anina Böhme
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Steffen Helbig
WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Madeleine Hohlbein
WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Patrick Giebel
Bezirksamt Mitte von Berlin

Christopher Schriner
Bezirksstadtrat für Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen
Bezirksamt Mitte von Berlin

Sachverständige

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Georg Raiser
Projektleiter Molkenmarkt, Bereich Quartiersentwicklung,
Abteilung Projektentwicklung

Carmen Schiene
Projektleiterin Molkenmarkt, Bereich Quartiersentwicklung, Abteilung Projektentwicklung

N.N.
Projektbearbeiter Molkenmarkt, Bereich Quartiersentwicklung, Abteilung Projektentwicklung

Stephan Scharping
Leiter Team Neubau, Bereich Quartiersentwicklung, Abteilung Projektentwicklung

Olaf Gerecke
Bereich Quartiersentwicklung, Leiter Abteilung Projektentwicklung

Fred Sommermeier
Leiter Bereich Bestandsmanagement

Julia Paul
Bereich Bestandsmanagement, Leiterin Team Gewerbemanagement mit Projektverantwortung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin

Bernhard Heitele
Referatsleiter, Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe, Abteilung Städtebau und Projekte

Sibel Hubig
Gruppenleiterin, Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe, Abteilung Städtebau und Projekte

Lorenz Reszuleit
Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe, Abteilung Städtebau und Projekte

Christina Pachaly
Gruppenleiterin, Referat Innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten, Abteilung Städtebau und Projekte

Dr. Arne Siegler
Referat Innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten, Abteilung Städtebau und Projekte

Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt

Ann Lüdecke
Bau und Liegenschaften, Bauangelegenheiten

Andrea Krause
Referat Förderung von Künstlerinnen, Künstlern, Projekten und Freien Gruppen

Landesdenkmalamt

Prof. Dr. Christoph Rauhut
Landeskonservator, Landesdenkmalamt Berlin

Dr. Sebastian Heber
Stv. Leitung, Landesdenkmalamt, Abteilungsleiter Bodendenkmalpflege

Dr. Jens Henke
Landesdenkmalamt

Achim Schröer
Referent für städtebauliche Denkmalpflege

Bezirksamt Mitte von Berlin Stadtentwicklungsamt/ Straßen- und Grünflächenamt

Alois Wortmann
Fachbereich Stadtplanung

Jan Koettgen
Fachbereichsleitung Bau- und Wohnungsaufsicht

Bettina Schlag
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht

Matthias Stolle
Abstimmungen zu Bauvoranfragen und Baugenehmigungen, Verkehrskonzepte

Mäckler Architekten

Prof. Christoph Mäckler, Stephan Schaefer, Mischa Bosch
Bebauungsleitlinien Quartier am Molkenmarkt, Inhaltliches Konzept und Bearbeitung

ProStadt GmbH

Frank Illgen
Beratung der WBM im Gesamtprojekt Molkenmarkt

Deimel Oelschäger Architekten

Christoph Deimel
Sachverständiger für Konstruktion, Materialität, Einfach Bauen und Nachhaltigkeit

Peutz Consult GmbH

Sara Lippold
Sachverständiger für Lichtplanung und Belichtung

emproc GmbH

Kevin Schlömp
Kostenprüfung

CRP Bauingenieure GmbH

Anke Schäcke, Helmut Todtenhaupt
Brandschutzprüfung

DR. ZAUFT Ingenieurgesellschaft für Bauwesen

Konrad Oeckel
Lärmschutzprüfung

Kulturpaten

Georg Scharegg
Theaterdiscounter

Annette Maechtel
neue Gesellschaft für bildende Kunst

048 Die Ausloberin beabsichtigt, weitere Sachverständige nach Erfordernis zum Verfahren hinzuzuziehen.

Gäste

Dr. Benedikt Goebel
Historiker, Stadtforscher

Mitglieder der Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin

Mitglieder des Abgeordnetenhauses von Berlin

Kammervertretung

Dr. Venetsiya Dimitrova
Architektenkammer Berlin, Referat Wettbewerbe und Vergabe

Perpetua Rausch
Architektenkammer Berlin, Ausschuss Wettbewerbe und Vergabe

Verfahrensbetreuung und Vorprüfung

a:dks plus Gesellschaft für Wettbewerbs- und Verfahrensbetreuung mbH
Marc Steinmetz, Salomon Schindler
Karl-Marx-Allee 81, 10243 Berlin
molkenmarkt@adksplus.de

049 Die Vorprüfung der Arbeiten erfolgt durch das Büro a:dks plus in enger Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und der WBM unter Hinzuziehung der genannten sowie ggf. weiterer Sachverständiger.

1.6 WETTBEWERBSUNTERLAGEN

Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen

050 Die digitale Ausgabe der vollständigen Wettbewerbsunterlagen erfolgt mit Ausgabe der Auslobung am 24. Februar 2026.

051 Die Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen erfolgt ausschließlich über die in Kapitel 1.2 Art des Verfahrens genannten Download-Links. Eine Zusendung der Auslobungsbroschüre per Post erfolgt nur an die Mitglieder des Preisgerichts.

Verzeichnis der Wettbewerbsunterlagen

052 Die Wettbewerbsunterlagen bestehen je Los aus:

A | AUSLOBUNG

01. Vorliegende Auslobung (pdf)
02. Protokoll des Rückfragenkolloquiums

B | PLANUNTERLAGEN

01. Grundlagenplan (pdf, dwg/dxf)
02. Layoutvorlage Präsentationspläne (jpg)
03. Leitungs-/Medienpläne (Fernwärme, Gas, Strom, Telekommunikation, Wasser/Abwasser) (dwg)
04. Lagepläne und Schnitte zu den archäologischen Funden in Los 4 (dwg, Fotos)
05. Bebauungsleitlinien Quartier Molkenmarkt, Steckbriefe Blöcke A und B sowie die Gebäudesteckbriefe A1, A2, A3, A4, A5, A6-8, B7, B8-13 und B14 (pdf)

C | WEITERE UNTERLAGEN

01. Bebauungsplan 1-14 und 1-14-1 mit Anlagen/ Gutachten im aktuellen Bearbeitungsstand
02. Rahmenplan Molkenmarkt
03. WBM-Planungsstandards (pdf)
04. Ggf. Fotos und weitere Unterlagen zum Umgebungsmodell
05. Datenschutzhinweise
06. Funktionsdiagramm

D | FORMBLÄTTER

01. Formblatt „Städtebauliche und architektonische Kennwerte, Bauwerkskosten“ (xlsx) je Los
02. CAD-Plan mit Prüfungslayern je Los (pdf, dwg/dxf)
03. Formblatt „Erläuterungsbericht“ (docx)
04. Formblatt „Verfassendenerklärung“ (pdf, docx)

E | ZUSÄTZLICHE DOKUMENTE/MATERIALIEN

053 Dokumente/Materialien, welche im Laufe des Wettbewerbsverfahrens zusätzlich bereitgestellt werden:

01. Bodenphysikalische Informationen
02. Lärmschutzgutachten
03. Belichtungsstudie
04. Brandschutzgutachten

054 Die Ausloberin hat die bereitgestellten Plangrundlagen geprüft und recherchiert. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Haftung, Garantie, Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder die letzte Aktualität übernommen wird.

055 Alle Teilnehmenden des Wettbewerbes verpflichten sich, die vorliegenden digitalisierten Daten und Pläne nur für die Beteiligung am Wettbewerbsverfahren zu nutzen. Die Weitergabe an Dritte sowie die Nutzung im Rahmen anderer Projekte wird nicht gestattet. Daten, die im Rahmen der Bearbeitung als Zwischenprodukte anfallen und nicht an die Ausloberin abgegeben werden, sind nach Abschluss des Wettbewerbs zu löschen.

1.7 GEFORDERTE WETTBEWERBSLEISTUNGEN

Formale Vorgaben

056 Die Unterlagen sind je nach Dokument

- in Papierform und
- als Datei(en) über den **Upload-Bereich** von **wettbewerbe aktuell** unter Angabe der Losnummer

einzureichen. Die folgende Aufstellung zeigt die Form der jeweils einzureichenden Abgabeunterlagen.

057 In Papierform sind zu übergeben:

- Präsentationspläne (gerollt, nicht gefaltet, nicht auf Tafeln aufgezogen)
- Prüfpläne (gefaltet, ggf. schwarz-weiß)
- Verkleinerungen der Präsentationspläne (Format DIN A3)
- Berechnungen
- Erläuterungstext (Baubeschreibung nach DIN 276)
- Verfassendenerklärung (in verschlossenem undurchsichtigem Umschlag mit Kennzahl versehen)

058 Als Dateien durch Upload sind zu übergeben:

- Präsentationspläne als pdf- und jpg-/tiff-Dateien (zur Reproduktion im Vorprüfbericht und in der Dokumentation sowie zur digitalen Präsentation in der Preisgerichtssitzung). Die pdf-/jpg-/tiff-Dateien sollen der Originalgröße der Präsentationspläne entsprechen und (wenn gerastert) eine Auflösung von 300 dpi haben.
- Verkleinerte Präsentationspläne in Druckqualität zum Ausdruck auf DIN A3 als pdf-Datei(en) mit eingebundenen Pixeldarstellungen in einer Auflösung von 300 dpi.
- Prüfpläne, Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten als CAD-Datei(en) im Format dxf, dwg (Prüfpläne inkl. Vermaßung und angelegter Flächenpolygone zur Vorprüfung).
- Berechnungen als xlsx- und pdf-Datei
- Erläuterungstext als docx- oder txt- und als pdf-Datei
- Verfassendeninformation als verschlüsselte xlsx-Datei zur Wiedergabe der Beteiligten in Berichten und Protokollen. Das Passwort ist in der Verfassendenerklärung einzutragen.

059 Die Verfassendenerklärung ist nicht digital, sondern in Papierform einzureichen.

060 Pro Teilnehmenden darf nur ein Beitrag eingereicht werden. Jede Arbeit darf nur eine Lösung enthalten.

KENNZEICHNUNG DER ARBEITEN

061 Die Wettbewerbsarbeiten sind in allen Teilen (auf jedem Blatt, Schriftstück, den verschlossenen Umschlägen, ggf. dem Datenträger, den Arbeitsmodellen und auf der Versandbox) durch eine gleichlautende Kennzahl aus sechs arabischen Ziffern und der Losnummer zu bezeichnen. Auf den Plänen ist die Kennzahl mit einer Größe von ca. 1 cm Höhe und ca. 6 cm Breite in der rechten oberen Ecke anzubringen. Als Kennzahl dürfen weder Datum der Abgabe, Zahlenreihen noch Geburtsdaten der Verfassenden gewählt werden.

062 Die Wettbewerbsarbeiten und das Modell sind zur Wahrung der Anonymität in verschlossenem Zustand ohne Absender oder sonstigen Hinweis auf die Verfassenden mit dem Vermerk **„Molkenmarkt Block B2 / A**1 – Los [xx]**“** und der selbst gewählten Kennzahl einzureichen. Die Nummer des jeweiligen Loses ist selbstständig zu ergänzen.

063 Bei Zustellung durch Post- oder Kurierdienst ist die Empfängerin als Absender anzugeben.

a:dks plus
Gesellschaft für Wettbewerbs- und Verfahrensbetreuung mbH
Karl-Marx-Allee 81
10243 Berlin

064 Abgabe Modelle

065 Die genaue Abgabeadresse innerhalb Berlins wird noch bekanntgegeben.

066 Die digitalen Dateien sind ebenfalls anonymisiert einzureichen, sie dürfen keine Informationen über die Verfassenden enthalten. Ggf. vorhandene digitale Signaturen sind zu entfernen bzw. zu anonymisieren. Die angegebenen Datenmengen dürfen nicht überschritten werden.

067 Die Dateien sind nach dem folgenden Schema zu benennen: Der erste Teil des Dateinamens ist die sechsstellige Kennzahl, danach folgt ein Unterstrich und anschließend der eigentliche Dateititel, gefolgt von der Formatangabe, zum Beispiel „.tif“:

- Präsentationsplan: Kennzahl_Plan.Endung („123456_Plan.pdf“)
- CAD-Dateien: Kennzahl_CADPlan.Endung („123456_CADPlan.dxf“)
- Berechnungen: Kennzahl_Berechnung.Endung („123456_Berechnung.xlsx“)
- Erläuterungstext: Kennzahl_Erlaeuterung.Endung („123456_Erlaeuterung.docx“)
- Verfassendeninformation (verschlüsselt): Kennzahl_ Verfassende.zip („123456_Verfassende.zip“)

068 In den Dateinamen dürfen keine Leer- und Sonderzeichen sowie Umlaute vorkommen.

SONDERBESTIMMUNGEN FÜR TEILNEHMENDE AUS DEM AUSLAND:

069 Mitunter ist bei Sendungen aus dem Ausland die Einhaltung der oben genannten Regelungen nicht möglich. In diesem Falle wird die Sendung durch das koordinierende Büro sofort nach Eingang anonymisiert.

070 Bei Sendungen aus Staaten, die nicht Mitglied der EU sind, ist auf der Zollerklärung der Inhalt als „DOX“ (documents) zu bezeichnen, der Wert ist auf „0“ (no commercial value) zu setzen.

MEHRLEISTUNGEN

071 Das Leistungsbild für den Wettbewerb ist präzise formuliert. Über diese Anforderungen hinausgehende Leistungen werden gemäß § 5 Abs. 2 RPW 2013 durch die Vorprüfung im Vorfeld der Preisgerichtssitzung nach einheitlichen Kriterien ausgesondert beziehungsweise verdeckt und bei der Beurteilung durch das Preisgericht nicht berücksichtigt.

LAYOUTVORLAGE

072 Zur besseren Vergleichbarkeit der eingereichten Arbeiten und zur leichteren Orientierung wird den Teilnehmenden eine Layoutvorlage auf Basis der geforderten Blattformate und der benötigten Darstellungen bereitgestellt. Alle Teilnehmenden werden gebeten, diese Layoutvorlage zu berücksichtigen.

073 Die Maße der Blattformate DIN A0 im Hochformat (Höhe 1.189 mm x Breite 841 mm) sind zwingend einzuhalten. Für die Präsentation des Wettbewerbsbeitrags stehen pro Wettbewerbsteilnehmenden vier Stelltafeln mit einer Hängefläche von je 1,90 m (Breite) x 1,40 m (Höhe) zur Verfügung.

VERFASSENDENERKLÄRUNG

074 Durch ihre Unterschriften auf den Verfassendenerklärungen versichern die Wettbewerbsteilnehmenden, dass

- sie die geistigen Urheber:innen der Wettbewerbsarbeit sind,
- kein Teilnahmehindernis im Sinne von § 4 Abs. 2 RPW 2013 vorliegt,
- sie zur Einreichung der Wettbewerbsarbeit entsprechend der Auslobung und im Sinne von § 4 Abs. 1 RPW 2013 berechtigt sind,
- sie zum Zweck der weiteren Bearbeitung der dem Verfahren zugrunde liegenden Aufgabe die Befugnis zur Nutzung und Änderung der Wettbewerbsarbeit sowie zur Einräumung zweckentsprechender Rechte an die Ausloberin besitzen,
- sie mit der Beauftragung zur weiteren Bearbeitung einverstanden sind,
- sie zur fach- und termingerechten Durchführung des Auftrages berechtigt und in der Lage sind,
- sie mit den Verfahrensbedingungen gemäß Teil 1 der Auslobung einverstanden sind.

075 Außerdem erklären sich die Verfassenden einverstanden, dass personenbezogene Daten im Zusammenhang mit diesem Wettbewerb bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie der Verfahrensbetreuerin in Form einer automatisierten Datei geführt werden dürfen.



Abb. 03 Grunerstraße, Alte Münze und Fernsehturm, 2019

Geforderte Leistungen

1. Präsentationspläne

(Abgabe in Papierform und digital per Upload, Dateiformat pdf & jpg)

076 Die Wettbewerbsarbeiten sollen auf **max.** 8 Blatt der Größe DIN A0 im Hochformat unter Verwendung der Layoutvorlage dargestellt werden.

077 Die Grundrisse sind einheitlich gedreht, in Flucht übereinander und mit Nordpfeil versehen entsprechend der Layouthinweise darzustellen. Die Pläne sind mit einem grafischen Maßstab in Metern zu versehen.

078 Folgende Bestandteile sind auf den Plänen darzustellen:

1 A. Lageplan M 1:500

079 Der Lageplan mit Darstellung des städtebaulichen Kontextes (Ausschnitt gem. Vorgabe), M 1:500 dient der Darstellung folgender Informationen:

- Aufsicht der Baukörper mit Angabe der Anzahl der Geschosse, Gebäudehöhen (differenziert nach Trauf- und Firsthöhe) bezogen auf die vorgegebene Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF EG) und auf Normalhöhennull (NHN), Dachformen, Dachnutzungen (Dachaufbauten, Regenwasserretention), Gebäudeeingänge
- Verkehrsflächen/Erschließung (Eingänge, Anlieferung, Ein-/Ausfahrten, Feuerwehrflächen, Vorfahrten)
- Eintragung der Abstandsflächen aller Gebäudeseiten

1 B. Grundrisse aller Geschosse LOSE 1-3 M 1:200 (Darstellung M 1:100); LOS 4: M 1:200

080 Mit Darstellung der äußeren und inneren Erschließung (Eingänge, Aufzüge, Treppen, notwendige Flure und Brandabschnitte, ggf. Anlieferung, Ein-/Ausfahrten) und Raumbezeichnungen sowie Nachweis der Barrierefreiheit und Zugänge, beispielhaft möbliert.

081 Der Grundrisse der Lose 1 bis 3 sollen dem Maßstab 1:200 entsprechen, jedoch für eine bessere Lesbarkeit im Maßstab 1:100 dargestellt werden. Soweit Galerieebenen auch nur alternativ geplant werden, sind diese ebenfalls im Grundriss darzustellen.

082 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF EG) ist für alle Lose vorgegeben und soll im Wettbewerbsverfahren mit ± 35,40 m NHN angenommen werden.

083 In Bürogeschossen sollen unterschiedliche Beispielgrundrisse für Zellen- und Großraumbüros die Nutzbarkeit der Flächen zeigen, die Teilbar- und Schaltbarkeit der Büroflächen ist zum Nachweis der Flexibilität in der Vermarktung dabei darzustellen. In den Wohnungsgrundrissen sind entsprechend der WBM-Planungs-und Qualitätsstandards die verschiedenen Wohnungstypen und -größen beispielhaft möbliert darzustellen.

1 C. Alle Ansichten und zum Verständnis notwendige Schnitte LOSE 1-3 M 1:200 (Darstellung M 1:100); LOS 4: M 1:200

084 Anhand der Ansichten und Schnitte sollen die Gliederung und die Gestaltung sowie bei den Schnitten auch die Erschließung der jeweiligen Nutzungsebenen der Häuser der jeweiligen Lose gezeigt werden.

085 Mindestens jedoch ein Quer- und Längsschnitt durch jeden Gebäudeflügel und bei Los 4 im Bereich der archäologischen Funde:

- einen Schnitt durch die Zorn'sche Apotheke
- einen Querschnitt durch die Druckerei, aus dem das Verhältnis zum Erdgeschoss des Hauses A6 erkennbar wird
- einen Längsschnitt durch die Fundstätte unter A6, in dem die Höhenlage unter dem Platz (also im Bereich des Grabens) erkennbar wird.

086 In allen Ansichten und Schnitten sind Höhenangaben zu allen Geschossen (OKFF) einzutragen. Die Fußbodenhöhe der Eingangsebene ist mit ± 0,00 m zu definieren und gegenüber NHN in Relation zu setzen.

1 E. Fassaden Detailschnitte M 1:50

087 Erdgeschoss, Regelgeschoss, Dachgeschoss (mit Attika) beispielhaft zur Darstellung von Materialität und Konstruktion der einzelnen Gebäude u. a. zur Berechnung der Kosten.

- LOS 1 (4 Schnitte): A1 und A2: Je 1 Fassade zum Molkenmarkt, zum Stadtplatz und zur Parochialgasse, B7: Fassade zur Jüdenstraße
- LOS 2 (4 Schnitte): A3 und A4: Je 1 Fassade zur Parochialgasse und zum Stadtplatz, B10: Je 1 Fassade zur Parochialgasse und zum Gartenhof
- LOS 3 (4 Schnitte): A5: Je 1 Fassade zur Jüdenstraße und zum Stadtplatz, B8: Fassade zur Parochialgasse, B12: Fassade zum Gartenhof, B14: Fassade zum Molkenmarkt
- LOS 4 (4 Schnitte): A6 bis A8: Je 1 Fassade zum Molkenmarkt, zur Stralauer Straße, zur Jüdenstraße und zum Stadtplatz

088 Der in jedem Los geforderte Fassadenschnitt am Stadtplatz soll in allen Losen auf dem Sonderblatt Los 5 dargestellt werden (siehe unten).

Leistungen Los 5 - Arkade/Kolonnade am Stadtplatz

089 Die Darstellung der losübergreifenden Leistungen für Los 5, Sockelelement Arkade/Kolonnade am Stadtplatz, sollen auf einem gesonderten Blatt Los 5 dargestellt werden und die Grundrisse und Ansichten der in jedem Los enthaltenen Häuser am Stadtplatz ergänzen. Gefordert sind:

- ein Fassadenschnitt 1:50 des jeweiligen im Los inbegriffenen Hauses am Stadtlatz (siehe oben)
- ein dazugehöriger Ausschnitt der Fassadenansicht Arkade/Kolonnade 1:50
- ein EG-Grundrissausschnitt 1:50, exemplarisch von 3-Achsen der Arkade/Kolonnade
- alle Ansichten des Sockelbauwerks am Stadtplatz im Maßstab 1:200 und
- erläuternde konzeptionelle Aussagen zu Materialität, Konstruktion und Gestaltung des Bauteils.

1 F. Räumliche Darstellungen

090 Je Los eine exemplarische einfache perspektivische Darstellung aus der Fußgängerperspektive, max. DIN-A3-Format.

1 G. Konzeption (Erläuterungsbericht)

091 Herleitung und Darstellung der städtebaulichen, architektonischen und funktionalen Konzeption für das jeweilige Los in freier Form (Piktogramme, Diagramme, Axonometrien, Grafiken) mit Aussagen zu:

- Leitidee
- architektonische Gestaltung, Baumassenanordnung, -gliederung, Konzeption der Nutzungsmischung, -anordnung und -verschränkung
- Erschließungskonzept inklusive Anlieferung, Müllentsorgung und Brandschutz
- Nachhaltigkeit mit Konzeptideen zur Erreichung von Klimaneutralität in Errichtung und Betrieb
- Konzeption der flächenoptimierten inneren Erschließung
- Umsetzung „Einfaches Bauen“ (siehe Seite 96)

092 In Los 4 sollen zusätzlich dargestellt werden:

- Integration der archäologischen Funde
- Besuchendenführung
- Anlieferung/Erschließung mit Lastenaufzug
- Zugang/Erschließung der Flächen für Drittnutzungen
- Zonen zur Schaffung von Synergien (flächensparend und Interaktion)

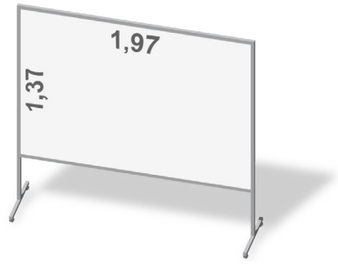


Abb. 04 Stellwände zur Hängung

2. Prüfpläne

(keine Verkleinerungen, keine Layoutdateien, Abgabe in Papierform, CAD-Pläne digital per Upload)

093 Ein kompletter Satz der Präsentationspläne, einfach schwarz-weiß auf Standardpapier, mit ausreichender Vermaßung, Nachweis der Abstandsflächen und der Rettungswege/Feuerwehrflächen, der Nutzungszuordnung der Flächen in den Grundrissen, sowie Angaben der Höhen (Geschosshöhen, Raumhöhen im Lichten, Trauf- und Firsthöhen sowie Oberkanten von stadträumlich wirksamen Außenbauteilen) in Schnitten und Ansichten, in Originalpapiergröße.

094 Die Raum- und Flächenbezeichnungen sind im Raumprogramm Los 4 vorgegeben und ansonsten wie in Teil 3 beschrieben zu verwenden.

095 Sämtliche Plandarstellungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) sind als digitale CAD-Zeichnungen im Format dwg/dxf einzureichen.

096 Für die Vorprüfung sind in den digitalen CAD-Plänen alle Nettoraumflächen (NRF) raumweise als geschlossene Polygone anzulegen, um ein digitales Aufmaß und die problemlose Übertragung der Flächen in das CAD-System der Vorprüfung zu ermöglichen (keine Layoutdateien).

097 Die Polygone sind nach Flächen- und Nutzungsarten entsprechend dem Raumprogramm auf festgelegten Layern bzw. Ebenen in der CAD-Datei anzulegen.

098 Den Teilnehmenden wird eine Datei mit der Definition der Layer bzw. Ebenen und eine Erläuterung hierzu mit den Auslobungsunterlagen zur Verfügung gestellt.

3. Verkleinerungen der Präsentationspläne auf DIN-A3-Format

(Abgabe in Papierform und digital per Upload, Dateiformat pdf & jpg)

099 Ein kompletter Satz der Präsentationspläne, der in den Inhalten mit den Originalen übereinstimmt, ist als Verkleinerung zur Vorprüfung erforderlich. Die Pläne sind auf DIN-A3-Format (420 x 297 mm) zu verkleinern.

4. Berechnungen von Flächen und Rauminhalten

(Abgabe digital per Upload, Dateiformat pdf, xlsx)

100 Berechnungen von Flächen, zusammengefasst in der Tabellendatei „Flächen und Kosten“ (D | Formblätter) mit den folgenden Angaben:

- Bebaute Fläche, oberirdisch sowie unterirdisch (oBF, uBF),
- Geschossflächen (GF),
- Bruttogrundfläche (differenziert nach BGF-R und BGF-S* sowie oberirdisch und unterirdisch und nach den jeweiligen Nutzungsbereichen),
- Raumprogrammflächen (NUF, TF, VF, Wohnflächen nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) und Mietflächen-Gewerbe nach gif)
- Bruttorauminhalt oberirdisch/unterirdisch
- Hüllflächen (Außenwand- und Dachfläche)
- Wohneinheiten und Wohnungsschlüssel
- Stellplatzzahlen (Fahrräder)

*Regelfall und Sonderfall gemäß DIN 277

101 Die für die Nachvollziehbarkeit der Berechnungen notwendigen Angaben sind auf den Prüfplänen darzustellen.

5. Angaben zu Baukosten

(Abgabe digital per Upload, Dateiformat pdf, xlsx)

102 Kostenermittlung auf der Basis der unter 4. Berechnungen von Flächen und Rauminhalten ermittelten Bezugsgrößen zusammengefasst in der Tabellendatei „Flächen und Kosten“ (D | Formblätter).

6. Erläuterungsbericht

(Abgabe in Papierform und digital per Upload, Dateiformat pdf & docx)

103 Dem Erläuterungstext soll eine prägnante Beschreibung der Leitidee (max. 200 Zeichen) vorangestellt werden.

104 Es werden schriftliche Erläuterungen erwartet zu:

- architektonischem Konzept,
- Integration der archäologischen Funde (nur LOS 4),
- Konstruktion und Tragwerk,
- Materialien und Fassaden, Benennung der unterschiedlichen Fassadenaufbauten u. a. zur Berechnung der Kosten,
- Anwendung der Prinzipien des Einfach Bauen und Nachhaltigkeit,
- Technische Ausrüstung und Energiekonzept, insbesondere in Hinblick auf Brandschutz, Lärmschutz, Wärme und Lüftung, Energieeffizienz,
- Konzeption der flächenoptimierten inneren Erschließung, Rettungswegekonzept,
- Wirtschaftlichkeit im Bau,
- Barrierefreiheit.

105 Umfang möglichst nicht mehr als vier DIN-A4-Seiten, getrennt von den Plänen.

106 Erläuterungen desselben Wortlauts sind auf den Plänen darzustellen. In jedem Fall ist der Erläuterungsbericht als offene Textdatei separat abzugeben.

7. Fassadenmodelle M 1:50

107 Gefordert sind je LOS Fassadenmodelle über die gesamte Breite und Höhe inklusive Dach aller Bauteile („Häuser“) im Maßstab 1:50 mit Außendarstellung des Fassadenreliefs aus Finnpappe unkaschiert. Die Modelle sollen selbständig stehen können.

108 Folgende Fassaden sollen im Modell dargestellt werden:

- LOS 1: A1 und A2 zur Parochialgasse/Molkenmarkt/Stadtplatz (inkl. Durchgang zum Stadtplatz), B9 und B11 zur Parochialgasse, B7 zur Parochialgasse /Jüdenstraße
- LOS 2: A3 und A4 zur Parochialgasse und Stadtplatz, B10 und B13 zur Parochialgasse
- LOS 3: A5 zur Parochialgasse/Jüdenstraße/Stadtplatz (inkl. Durchgang), B8 und B12 zur Parochialgasse, B14 zur Parochialgasse/Molkenmarkt
- LOS 4: A6 bis A8 zum Molkenmarkt/Stralauer Straße/Jüdenstraße und Stadtplatz (inkl. Durchgang)

109 Die Fassadenmodelle dienen der Veranschaulichung von Gliederung, Proportionen und gestalterischen Leitmotiven. Die Darstellung von Details und Materialien ist nicht gewünscht.

8. Arbeitsmodell M 1:500

110 Es ist ein einfaches Massenmodell (weiß, opak) im Maßstab 1:500 für alle Gebäude des jeweiligen Loses einzureichen.

111 Das Massenmodell dient der Darstellung der Gebäudekubaturen im städtebaulichen Kontext und wird zur Preisgerichtssitzung des jeweiligen Loses in das vorhandene Umgebungsmodell eingesetzt.

9. Verfassendenerklärung

(Abgabe ausschließlich in Papierform)

112 Ausgefülltes und unterschriebenes Formblatt „Verfassendenerklärung“ in einem **verschlossenen undurchsichtigen Briefumschlag**. Der Umschlag ist mit der selbst gewählten Kennzahl und dem Zusatz „Verfassendenerklärung“ zu beschriften.

113 Der Umschlag ist zeitgleich mit den Wettbewerbsunterlagen abzugeben. Die Verfassendenerklärung ist **nicht** in digitaler Form einzureichen.

10. Verfassendeninformation

(Abgabe ausschließlich digital per Upload, Dateiformat xlsx)

114 Zusätzlich zur Verfassendenerklärung ist die Datei Verfassendeninformation digital auszufüllen. In der Datei sind beteiligte Büros, Verfasser:innen- und Mitarbeiter:innennamen sowie Fachberatende so zu verzeichnen, wie sie in Protokollen, Publikationen etc. erscheinen sollen.

115 Die Datei ist als **passwortverschlüsselte zip-Datei** hochzuladen. Das Passwort ist in der **Verfassendenerklärung** (auf Papier) einzutragen. Die Verfassendendaten bleiben bis zum Zeitpunkt nach der Entscheidung des Preisgerichts unter Verschluss.

1.8 BEURTEILUNGSVERFAHREN UND VORPRÜFUNG

116 Das Beurteilungsverfahren ist unter § 6 Abs. 2 sowie in den Anlagen VI und VII der RPW 2013 dargestellt. Die Arbeiten werden hinsichtlich der fristgerechten Einlieferung und der Vollständigkeit der Unterlagen sowie der Erfüllung der inhaltlichen Anforderungen wertungsfrei vorgeprüft. Bei der Erfüllung dieser Aufgabe können die Sachverständigen zur Unterstützung der Vorprüfung hinzugezogen werden. Die Vorprüfung wird bei Bedarf verstärkt.

117 Durch die losweise Unterteilung des Planungswettbewerbs werden die einzelnen Lose verfahrensrechtlich isoliert betrachtet. Daher wird jedes Los in zeitlich unmittelbarer Abfolge von Informationsrundgang, Wertungsrundgängen und Prämierung durchgeführt. Vor jedem Los wird das Preisgericht erneut konstituiert. Die Bewertungen erfolgen objektiv, transparent und für jedes Los separat. Die Arbeiten werden anhand der im Folgenden genannten Beurteilungskriterien bewertet.

118 Es ist nicht statthaft, Bewertungen aus anderen Losen einfließen zu lassen. Eine Bewertung, ob der Entwurf gestalterisch zu einem anderen Entwurf eines andere Loses passt sowie zusammen mit anderen Entwürfen eines anderen Loses den gewünschten kleinteiligen Effekt ergibt, ist nicht zulässig, da die Wettbewerbsteilnehmenden hierauf ihre Wettbewerbsarbeiten nicht ausrichten konnten.

119 Die Wettbewerbsbeiträge werden dem Preisgericht in nicht wertender Form durch die Vorprüfung vorgestellt. Die Beurteilung der Arbeiten bleibt dem Preisgericht vorbehalten.

Beurteilungskriterien

120 Bei der Vorprüfung und Beurteilung der Arbeiten sollen folgende Kriterien Berücksichtigung finden (die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar):

Architektonische und stadträumliche Gestaltung

- Leitidee
- Städtebau/Baukörpergestaltung
- Gestaltung der Fassaden inkl. Dachlandschaft
- Adress- und Identitätsbildung

Wirtschaftlichkeit

- Baukosten
- Erwartbare Bewirtschaftungskosten für Instandhaltung und Betrieb
- Aufwand und Angemessenheit von Konstruktion, Material & technischer Gebäudeausrüstung
- Flächeneffizienz – Verhältnis realisierbarer Bruttogrundflächen (BGF-R und BGF-S zu realisierbaren vermietbaren Flächen (Wohnflächen nach WoFlV und gewerblichen Mietflächen nach MF-Gif 2023)

Nachhaltigkeit

- Nachhaltigkeit, Umweltverträglichkeit und Ressourcenschonung
- Qualität der Prinzipien des Einfachen Bauens

Funktionalität und Erschließung

- Qualität der Grundrissstrukturen
- Qualität der äußeren und inneren Erschließung

Realisierbarkeit

- Planungs- und bauordnungsrechtliche Umsetzbarkeit
- Genehmigungsfähigkeit

Zusätzlich bei Los 4:

- Qualität der Umsetzung der funktionalen Vorgaben
- Integration/Umgang mit den archäologischen Funden

Ausschlusskriterien/Verstoß gegen bindende Vorgaben

121 Für die Wettbewerbsaufgabe werden keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW 2013 § 5 Abs. 1 und § 6 Abs. 2 formuliert, deren Nichteinhaltung einen Ausschluss aus dem Verfahren zur Folge hätte. Gleichwohl stellen die beschriebenen Rahmenbedingungen und Aufgabenstellungen die Ziele der Auftraggeberin transparent dar und dienen unter Anwendung der Beurteilungskriterien als Grundlage der Bewertung.

122 Wettbewerbsarbeiten, die während der Laufzeit des Wettbewerbs veröffentlicht werden, verstoßen gegen die in § 1 Abs. 4 und § 6 Abs. 2 RPW 2013 geforderte Anonymität und sind von der Beurteilung auszuschließen.

1.9 PREISE UND AUFWANDSENTSCHÄDIGUNGEN

123 Die Wettbewerbssummen (§§ 7 und 9 RPW 2013) wurden losweise auf Basis von § 34 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Hierbei wurden für den Neubau für die Lose 1 bis 3 je die Honorarzone III und für Los 4 die Honorarzone IV angesetzt.

LOS 1

124 Für Preise sowie Aufwandsentschädigungen stehen insgesamt 155.500 Euro (netto) zur Verfügung.

- 1. Preis 31.000 Euro
- 2. Preis 19.000 Euro
- 3. Preis 12.500 Euro

125 Zusätzlich wird eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 93.000 Euro (netto) ausgezahlt. Diese Aufwandsentschädigung wird zusätzlich und unabhängig von den Preisgeldern unter allen Teilnehmenden, deren Wettbewerbsarbeit vom Preisgericht zugelassen wurde, zu gleichen Teilen aufgeteilt. Für jeden Teilnehmenden ergibt sich daher bei einer maximalen Teilnehmendenzahl eine Aufwandsentschädigung von 9.300 Euro (netto).

LOS 2

126 Für Preise sowie Aufwandsentschädigungen stehen insgesamt 99.800 Euro (netto) zur Verfügung.

- 1. Preis 20.000 Euro
- 2. Preis 11.900 Euro
- 3. Preis 7.900 Euro

127 Zusätzlich wird eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 60.000 Euro (netto) ausgezahlt. Diese Aufwandsentschädigung wird zusätzlich und unabhängig von den Preisgeldern unter allen Teilnehmenden, deren Wettbewerbsarbeit vom Preisgericht zugelassen wurde, zu gleichen Teilen aufgeteilt. Für jeden Teilnehmenden ergibt sich daher bei einer maximalen Teilnehmendenzahl eine Aufwandsentschädigung von 6.000 Euro (netto).

LOS 3

128 Für Preise sowie Aufwandsentschädigungen stehen insgesamt 115.500 Euro (netto) zur Verfügung.

- 1. Preis 22.500 Euro
- 2. Preis 13.600 Euro
- 3. Preis 9.400 Euro

129 Zusätzlich wird eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 70.000 Euro (netto) ausgezahlt. Diese Aufwandsentschädigung wird zusätzlich und unabhängig von den Preisgeldern unter allen Teilnehmenden, deren Wettbewerbsarbeit vom Preisgericht zugelassen wurde, zu gleichen Teilen aufgeteilt. Für jeden Teilnehmenden ergibt sich daher bei einer maximalen Teilnehmendenzahl eine Aufwandsentschädigung von 7.000 Euro (netto).

LOS 4

130 Für Preise sowie Aufwandsentschädigungen stehen insgesamt 280.200 Euro (netto) zur Verfügung.

- 1. Preis 56.000 Euro
- 2. Preis 34.000 Euro
- 3. Preis 22.200 Euro

131 Zusätzlich wird eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 168.000 Euro (netto) ausgezahlt. Diese Aufwandsentschädigung wird zusätzlich und unabhängig von den Preisgeldern unter allen Teilnehmenden, deren Wettbewerbsarbeit vom Preisgericht zugelassen wurde, zu gleichen Teilen aufgeteilt. Für jeden Teilnehmenden ergibt sich daher bei einer maximalen Teilnehmendenzahl eine Aufwandsentschädigung von 16.800 Euro (netto).

LOS 5

132 Es werden für Los 5 keine Preise vergeben, sondern eine Rangfolge für die weitere Bearbeitung unter den 1. Preisträgern von Los 1, Los 2, Los 3 und Los 4 gebildet. Die Preisrichtenden legen im Preisgericht eine weitere Rangfolge für Los 5 unter den 2. Preisträgern der Lose 1 bis 4 und nachfolgend eine Rangfolge für Los 5 unter den 3. Preisträgern der Lose 1 bis 4 fest. Sollte im nachgeschalteten VgV-Verfahren nicht der 1. Preisträger beauftragt werden, der auch den 1. Rang der Gestaltungsvorgaben für das Sockelbauwerk zum Platz erhalten hat, so ist nach der Rangfolge von Los 5 zu entscheiden, welcher Preisträger der Lose 1 bis 4 mit den Gestaltungsvorgaben für das Sockelbauwerk beauftragt wird.

ALLE LOSE

133 Die Preise werden nach Entscheidung des Preisgerichts unter Ausschluss des Rechtsweges zugeteilt.

134 Das Preisgericht kann einstimmig eine andere Verteilung der Preise und Anerkennungen beschließen oder Preisgruppen bilden. Die Gesamtsumme kommt dabei in jedem Falle zur Auszahlung.

135 Die gesetzliche Umsatzsteuer von derzeit 19 Prozent ist in den genannten Beträgen nicht enthalten und wird den inländischen Teilnehmenden zusätzlich ausgezahlt.

136 Mit der Zahlung der Preisgelder und Aufwandsentschädigungen sind grundsätzlich sämtliche Ansprüche der Teilnehmenden am Wettbewerb abgegolten.

1.10 WEITERE BEARBEITUNG

137 Im Anschluss an den Wettbewerb ist beabsichtigt, für die Lose 1 bis 4 ein VgV-Verfahren gem. § 14 Abs. 4 Nr. 8 VgV mit allen Preistragenden des jeweiligen Loses durchzuführen. Für Los 5 bildet das Preisgericht eine Rangfolge aus den mit Preisen prämierten Arbeiten. Hierfür werden die 1. Preise der Lose 1 bis 4 in eine Rangfolge gebracht. Die Auftraggeberin (AG) beabsichtigt, die am besten beurteilten Gestaltungsvorgaben für das Sockelbauwerk (1. Rang) gemeinsam mit dem betreffenden 1. Preis des Loses 1 bzw. Los 2 bzw. Los 3 bzw. Los 4 zu beauftragen. Für den theoretischen Fall, dass kein 1. Preisträger der Lose 1 bis 4 den Zuschlag erhält, wird das Preisgericht eine Rangfolge für Los 5 aus den 2. Preisen der Lose 1 bis 4 und nachfolgend eine Rangfolge aus den 3. Preisen der Lose 1 bis 4 bilden. Diese Rangfolge wird bei Beauftragung des Loses 5 zusammen mit der Beauftragung eines Preisträgers von Los 1 bzw. Los 2 bzw. Los 3 bzw. Los 4 berücksichtigt.

138 Es erfolgt eine stufenweise Beauftragung eines Bieters bzw. einer Bietendengemeinschaft je Los als Objektplaner, Leistungsbild Gebäude und Innenräume gem. § 34 HOAI für Untergeschoss und alle Obergeschosse für die Leistungsphasen (LP) 1 bis 3, LP 4 in Teilen (Ausarbeitung der Genehmigungsplanung, d. h. insbesondere Klärung der Genehmigungsfähigkeit, Erarbeiten der Vorlagen und Nachweise), LP 5 in Teilen (Leitdetails) und LP 8 in Teilen (künstlerische Oberleitung).

139 Die Informationen zur Vergabe liegen den Bekanntmachungs- und Auslobungsunterlagen bei.

140 Voraussetzung für die Beauftragung und Umsetzung des jeweiligen Entwurfs sind eine Realisierung im Kostenrahmen, eine durch die AG gesicherte Finanzierung, die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens und die Zustimmung zum Bauvorhaben durch den Aufsichtsrat der Ausloberin. Im Falle einer Nichtbeauftragung sind Aufwendungsersatz, Schadensersatz- und Entschädigungsansprüche ausgeschlossen.

141 Ein Rechtsanspruch auf Beauftragung weiterer Leistungsphasen besteht nicht. Im Falle einer weiteren Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Preisträgers bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht neu vergütet, wenn und soweit der abgegebene Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird (§ 8 Abs. 2 RPW 2013).

Weitere Vergabeverfahren im Gesamtprojekt

142 Parallel zu diesem und dem vorangegangenen Wettbewerb zu Block B/1 beabsichtigt die Ausloberin, ein separates VgV-Verfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb für beide Blöcke A und B zur Vergabe einer Generalplanungsleistung durchzuführen. Schwerpunkt der Aufgabe der Generalplanung soll

01. die Koordination aller Planungsbeteiligten und die Zusammenführung der Planungsergebnisse,
02. sämtliche Fachplanungen für alle Lose bis LP 4,
03. die Freianlagenplanung für die beiden Höfe im Block B bis LP 4,
04. die Zusammenführung der Genehmigungsplanungen der Objektplaner und der Fachplanungen zu einem oder mehreren Bauanträgen für das gesamte Bauvorhaben,
05. das Herbeiführen der Genehmigung(en),
06. die Qualitätssicherung der Ausführungsplanung durch Mitwirkung und Prüfung der vom Generalunternehmer auszuarbeitenden Ausführungsplanung im Sinne der ausgewählten Wettbewerbsentwürfe und unter Berücksichtigung der Leitdetails sein.

143 Zudem sollen Teile der LP 6 und 7 an den Generalplaner vergeben werden.

144 Über ein weiteres EU-weites VgV-Verfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb beabsichtigt die Ausloberin einen Generalunternehmer für die Bebauung der beiden Blöcke A und B inklusive Ausführungsplanung auszuwählen.

Abb. 05 Blick auf den Molkenmarkt, 2019

1.11 VERHANDLUNGSVERFAHREN

145 Nach Abschluss des Wettbewerbs erfolgen die Verhandlungsverfahren je Los gemäß § 17 VgV.

146 Zur Teilnahme am Verhandlungsverfahren ist die Anmeldung auf der Vergabeplattform des Landes Berlin https://www.berlin.de/vergabeplattform/registrierung erforderlich.

147 Die Auftraggeberin verpflichtet sich, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts je Los mit allen Preistragenden über die Auftragsvergabe zu verhandeln.

148 Die Wertung der Angebote erfolgt anhand der in den Vergabeunterlagen (siehe digitale Anlagen der Bekanntmachung) beschriebenen Zuschlagskriterien. Die Zuschlagskriterien sind für alle Lose identisch.

149 Das Ergebnis des Wettbewerbs fließt mit einer Gewichtung von 50 Prozent in die Wertung ein. Die Auftraggeberin behält sich darüber hinaus vor, den Auftrag auf Grundlage der Erstangebote zu vergeben, ohne in Verhandlung einzutreten (vgl. § 17 Abs. 11 VgV).

Zuschlagskriterien Lose 1 bis 4

150 Grundsätzlich wird im Zuge der Angebotserstellung keine weitere Bearbeitung des Wettbewerbsentwurfes verlangt.

A. WETTBEWERBSERGEBNIS:

- 1. Preis: 100 Punkte
- 2. Preis: 75 Punkte
- 3. Preis: 50 Punkte

Gewichtung in Gesamtwertung; maximal erreichbare Punktzahl: 50 Prozent

151 Die weiteren Zuschlagskriterien gehen mit den nachstehenden Prozentanteilen in die Wertung ein:

B. PREIS (HONORARANGEBOT):

Gewichtung in Gesamtwertung; maximal erreichbare Punktzahl: 15 Prozent

C. PROJEKTORGANISATION:

Zielorientierter, stringenter Planungsprozess; baukostenminimierende Planung; Minimierung Schnittstellenkonflikte; flächenoptimierte Planung; Reduzierung der Instandhaltungs und Betriebskosten

Gewichtung in Gesamtwertung; maximal erreichbare Punktzahl: 35 Prozent

Eignungskriterien

152 Vor der Verhandlung prüft die Auftraggeberin nach § 80 Abs. 1 VgV das Vorliegen der Eignung anhand der in der Wettbewerbsbekanntmachung verlautbarten Eignungskriterien. Die Preistragenden müssen daher die geforderte Eignung anhand der benannten Eignungsnachweise belegen. Eignungsleihe nach § 47 VgV ist möglich.

153 Im anschließenden Verhandlungsverfahren ist eine bestehende Berufshaftpflichtversicherung mit folgenden Bedingungen nachzuweisen: eine Deckungssumme von mindestens 2,5 Mio. Euro für Personenschäden und mindestens 1,0 Mio. Euro für sonstige Schäden (Sach- und Vermögensschäden) je Schadensereignis, mindestens zweifach maximiert, beauftragte Tätigkeit ist nachweislich im Deckungsumfang enthalten, die Nachhaftung beträgt mind. fünf Jahre mit Erweiterungsklausel bei unverschuldetem Versäumnis, eine Betriebshaftpflicht- und eine Umweltschadenversicherung sind mit eingeschlossen. Sollte eine Versicherung mit den genannten Anforderungen nicht bestehen, ist zur Angebotsabgabe im anschließenden Verhandlungsverfahren eine Erklärung des Versicherungsunternehmens vorzulegen, mit der es den Abschluss der geforderten Haftpflichtleistung zusichert. Jedes Mitglied einer Bewerbendengemeinschaft hat eine entsprechende Erklärung abzugeben.

154 Architekt:innen, die nicht Mitglied der Architektenkammer Berlin sind, werden gemäß § 6 Bau- und Architektenkammergesetz verpflichtet, sich bei Auftragserteilung im Verzeichnis auswärtiger Architekt:innen der Architektenkammer Berlin eintragen zu lassen. Bei Bedarf wird die Hinzuziehung eines Kontaktarchitekturbüros empfohlen.

1.12 EIGENTUM UND URHEBERRECHT

155 Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Auftraggeberin. Das Urheberrecht und das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe bleiben den Verfassenden erhalten (§ 8 Abs. 3, RPW 2013).

156 Das Land Berlin sowie die Bauherrin WBM sind berechtigt, nach Abschluss des Wettbewerbs alle eingereichten Wettbewerbsunterlagen ohne weitere Vergütung und ohne Zustimmung und Mitwirkung der Verfassenden unbeschränkt zu dokumentieren, auszustellen, zu veröffentlichen (auch über Dritte) und hierfür zu bearbeiten. Die Namen der Verfassenden werden dabei genannt.

1.13 HAFTUNG UND RÜCKGABE

157 Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haftet die Ausloberin nur im Fall nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

158 Die nicht prämierten Arbeiten von in Berlin ansässigen Teilnehmenden können zu einem Zeitpunkt, der ihnen rechtzeitig mitgeteilt wird, bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen abgeholt werden.

159 Die nicht in Berlin ansässigen Büros werden nach Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten per E-Mail angefragt, ob Interesse an einer Rücksendung ihrer Wettbewerbsbeiträge besteht. Die Rücksendung erfolgt nur auf Bestätigung und nur dann, wenn die Unterlagen in transportgerechter und wiederverwendbarer Verpackung eingereicht wurden.

160 Werden die Arbeiten innerhalb der genannten Frist nicht abgeholt oder zurückgefordert, so geht die Ausloberin davon aus, dass die betreffenden Teilnehmenden das Eigentum an ihren Arbeiten aufgegeben haben. Die Ausloberin wird dann mit diesen Arbeiten nach ihrem Belieben verfahren.

1.14 WETTBEWERBSABLAUF UND TERMINE

Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen

161 Die digitale Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen erfolgt mit der Auslobung am 24. Februar 2026. Die Wettbewerbsunterlagen stehen losweise auf der Internet-Plattform **wettbewerbe aktuell** uneingeschränkt und gebührenfrei zum Download zur Verfügung (vgl. Kapitel 1.6 Wettbewerbsunterlagen).

Teilnehmendenkolloquium

162 Das Wettbewerbsgebiet ist in Teilen frei einsehbar. Das Gebiet kann eingesehen werden vom Otto-Suhr-Saal und Parkhaus gegenüber. Weitere Informationen zu den Grabungen am Molkenmarkt sind auf der Webseite des Landesdenkmalamtes unter https://www.berlin.de/landesdenkmalamt/archaeologie/bodendenkmalpflege/grabungen/grabung-am-molkenmarkt/ zu finden.

163 Bedingt durch vorbereitende Baumaßnahmen gelten ansonsten Einschränkungen bezüglich des Zutritts auf die Baufelder des Wettbewerbs.

164 Am 11. März 2026 findet das Rückfragenkolloquium von 11:15 Uhr bis ca. 15:15 Uhr mit Kurzvorstellung der Aufgabe im Otto-Suhr-Saal, Neues Stadthaus, Parochialstraße 3, 10179 Berlin statt. Alle weiteren Informationen werden rechtzeitig vor der Veranstaltung per Infobrief an die Teilnehmenden versandt.

Rückfragenforum

165 Rückfragen zur Auslobung können bis zum 9. März 2026 im Rückfragenforum auf der Internetplattform von **wettbewerbe aktuell** durch registrierte Teilnehmende des Wettbewerbs schriftlich und in deutscher Sprache gestellt werden. Sie werden, soweit möglich, binnen Wochenfrist und spätestens bis zum 25. März 2026 beantwortet.

166 Die Rückfragen erfolgen losübergreifen in dem Rückfragenforum.

167 Allgemeine Rückfragen, die alle Lose betreffen, werden in allen losspezifischen Rückfragenforen eingepflegt. Doppelungen von Fragestellungen sollen vermieden werden. Jeder Teilnehmende ist verpflichtet, selbst zu überprüfen, ob die gestellte Frage im Rückfragenforum angezeigt wird.

169 Einzelne mündliche Rückfragen können auf dem Teilnehmendenkolloquium gestellt werden.

170 Bei den Rückfragen ist auf die entsprechenden Kapitel und Absatznummern der Auslobung Bezug zu nehmen.

171 Die Beantwortung aller eingereichten Rückfragen erfolgt, soweit erforderlich, in Abstimmung mit der WBM und dem Preisgericht. Eine Zusammenstellung der eingereichten Fragen und deren Beantwortung wird in den Rückfragenforen der Lose auf **wettbewerbe aktuell** jeweils uneingeschränkt, vollständig und direkt zur Verfügung gestellt. Die Beantwortung der Rückfragen wird verbindlicher Bestandteil der Auslobung.

Abgabe der Wettbewerbsarbeiten

172 Die Abgabe der Wettbewerbsarbeiten erfolgt anonym. Die Pläne sind jeweils gerollt in einer eckigen Planverpackung und das Modell in einer transportgerechten und wiederverwendbaren Verpackung einzureichen.

173 Als Zeitpunkt der Abgabe der Arbeiten gelten – im Falle der Abgabe per Post oder Kurier – die Angaben auf dem offiziellen Einlieferungsschein der Post (Poststempel) bzw. dem Begleitschein des Kuriers. Der Zeitpunkt der physischen Abgabe (Poststempel/Begleitschein Kurier) ist auf Nachfrage nachzuweisen. Bei persönlicher Abgabe sind die auf der Empfangsbestätigung vermerkten Angaben relevant. Die Abgabe der Arbeiten – mit Ausnahme der Modelle – ist werktäglich von 10:00 bis 17:00 MEZ unter folgender Adresse möglich:

a:dks plus
Gesellschaft für Wettbewerbs- und Verfahrensbetreuung mbH
Karl-Marx-Allee 81
10243 Berlin

174 Die Modelle sind unter folgender Adresse einzureichen:
Die Angaben zur Abgabe werden im Rückfragenforum ergänzt. Die Teilnehmenden werden informiert.

175 Die Einreichung ist jeweils zu folgenden Zeiten möglich:
Die Angaben zur Abgabe werden im Rückfragenforum ergänzt. Die Teilnehmenden werden informiert.

176 Als verbindliche Form der Abgabe gilt der Papierausdruck. Die Vorgaben aus Kapitel 1.7 Formale Vorgaben sind zu beachten.

ES GELTEN FOLGENDE ABGABETERMINE:

Digitale Abgabe der Wettbewerbsunterlagen
29. April 2026, 16.00 Uhr

Physische Abgabe der Wettbewerbsunterlagen
29. April 2026, 12.00 Uhr

Abgabe des Modells
12. Mai 2026, 12.00 Uhr

177 Nach der Abgabefrist der Wettbewerbsarbeiten werden jeweils die Kennzahlen der eingegangenen Arbeiten über die losweisen Teilnahmebereiche auf **wettbewerbe aktuell** veröffentlicht, sodass alle Teilnehmenden kontrollieren können, ob die eigene Wettbewerbsarbeit fristgerecht eingegangen ist.

Preisgerichtssitzungen

178 Die losweisen Preisgerichtssitzungen findet an voraussichtlich fünf Tagen am 22. bis 26. Juni 2026 unter Ausschluss der Öffentlichkeit und der Teilnehmenden statt.

Bekanntgabe der Wettbewerbsergebnisse

179 Das Ergebnis des Wettbewerbs wird (unter Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung) den Teilnehmenden, deren Arbeit mit einem Preis ausgezeichnet wird, unmittelbar nach der Entscheidung des Preisgerichts mitgeteilt. Allen anderen wird das Ergebnis durch Übersendung des Preisgerichtsprotokolls übermittelt. Die Öffentlichkeit wird über die Presse sowie unter https://www.berlin.de/sen/bauen/wettbewerbe über das Ergebnis informiert.

Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten

180 Die zur Beurteilung zugelassenen Wettbewerbsarbeiten werden gemäß RPW 2013 § 8 Abs. 1 mit den Namen der Verfassenden, der Mitarbeitenden und Fachberatenden öffentlich ausgestellt. Eröffnung, Ort und Dauer der Ausstellung werden den Wettbewerbsteilnehmenden und der Presse unter https://www.berlin.de/sen/bauen/wettbewerbe/2025/molkenmarkt-block-b-2-und-a/ und unter https://www.berlin.de/sen/sbw/presse/ bekannt gegeben.

TERMINÜBERSICHT

Ausgabe der Auslobung	**24. Februar 2026**
Rückfragenzeitraum (schriftliche Fragen)	24. Februar – 09. März 2026
Teilnehmendenkolloquium (mündliche Fragen)	11. März 2026
Rückfragenbeantwortung bis	25. März 2026
Abgabe der Wettbewerbsunterlagen	**29. April – 12. Mai 2026**
Digital	29. April 2026
Physisch	29. April 2026
Abgabe der Modelle bis	**12. Mai 2026**
Preisgerichtssitzungen	**22. - 26. Juni 2026**
Ausstellung	**Ort und Datum wird bekanntgegeben**

181 Die Ausloberin behält sich Änderungen der Terminkette vor.

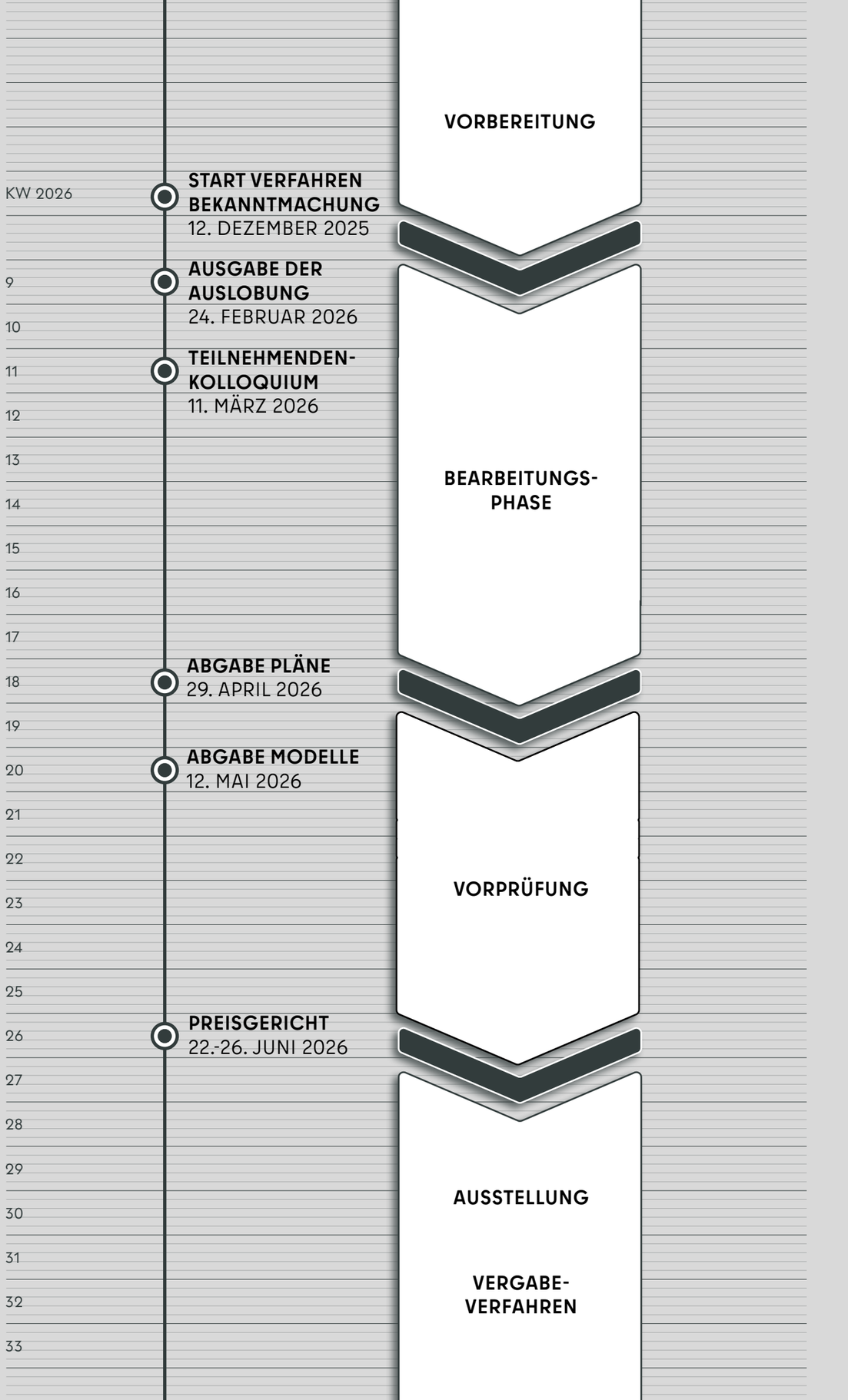


Abb. 06 Terminübersicht mit Zeitschiene

2. SITUATION UND PLANUNGS-VORGABEN

2. SITUATION UND PLANUNGSVORGABEN 38

2.1 Wettbewerbsgebiet 41
Lage und Größe 41
Bestandssituation 41

2.2 Umgebung 42
Blockstrukturen & Solitärbauten/Türme 42
Straßen & Verkehr 42
Bestandsgebäude der Umgebung 42
Grün- und Freiflächen der Umgebung 44

2.3 Historische Entwicklung 46

2.4 Bisherige Planungsschritte 48
Städtebauliche Qualifizierungsverfahren ab 2020 48

2.5 Städtebauliches Vorhaben 51
Funktionale Eingliederung des „Quartiers am Molkenmarkt“ 51
Städtebauliche Einbettung in das „Quartier am Molkenmarkt“ 52

2.6 Freiraum 54
Wettbewerbsgebiet und „Quartier am Molkenmarkt“ 54
Zentrale Freiräume in den Blöcken A und B 56
Verkehr 57

2.7 Planungs- und Bauordnungsrecht 58
Bebauungsplan 1-14-1 58
Immissionsschutz 59

2.8 Archäologie und Denkmalschutz 62
Archäologische Funde 62
Denkmalbereiche und Baudenkmale 62

2.9 Topografie und Baugrund 65
Topografie 65
Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit 65
Gründung 65
Grundwasser 65
Versickerung von Niederschlagswasser 65
Kampfmittel und Altlasten 65
Medienerschließung, Technische Infrastruktur 65

2.1 WETTBEWERBSGEBIET

Lage und Größe

001 Der Molkenmarkt gilt als ältester Platz Berlins und war ein Zentrum der mittelalterlichen Doppelstadt Berlin-Cölln. Er liegt damit in zentraler Lage im historischen Stadtkern im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte.

002 Das zukünftige, gemischt genutzte Quartier erstreckt sich über die fünf Blöcke A bis E als „Quartier am Molkenmarkt“. Block B liegt zwischen der Rückseite des Roten Rathauses im Norden, dem Block C im Osten, dem Block A im Süden und dem Nikolaiviertel im Westen. Das Alte und Neue Stadthaus sowie die Alte Münze befinden sich in direkter Nachbarschaft.

003 Der Betrachtungsbereich des Wettbewerbs umfasst mit den umgebenden Freiflächen insgesamt ca. 7.340 m² (ca. 5.700 m² in Block A plus 1.640 m² Block B2). Er teilt sich städtebaulich in den südlichen Teilbereich des Blocks B mit dem südlichen der beiden Blockinnenräume, begrenzt durch Molkenmarkt, Jüdenstraße und Parochialgasse, genannt Block B/2, sowie den gesamten Block A mit dem zentralen Platzbereich, der begrenzt ist vom Molkenmarkt, der Stralauer Straße, der Jüdenstraße sowie im Norden von der Parochialgasse. Das Wettbewerbsgebiet, also die bebaubare Fläche, umfasst ca. 5.600 m² (4.300 m² in Block A plus 1.300 m² Block B2).

004 Das Wettbewerbsgebiet ist in vier Lose und eine losübergreifende Aufgabe aufgeteilt. Die Lose 1 bis 3 bestehen aus verschiedenen Parzellen der Blöcke A und B entlang der Parochialgasse, und das zusammenhängende Los 4 umfasst den südlichen Blockbereich von Block A. Die losübergreifende Aufgabe umfasst den Stadtplatz in Block A und ist exemplarisch von jedem Teilnehmenden zu bearbeiten (siehe Teil 3 Aufgabe).

Bestandssituation

005 Das heutige Bild des Bereichs der Blöcke A und B wird bestimmt durch die archäologischen Grabungen des Landesdenkmalamtes, die im Zuge der Verlegung der Grunerstraße und der Neugestaltung des Quartiers vorgenommen werden. Nach Vollendung und ggf. Verfüllung der Grabungen werden die Flächen der Blöcke A und B ab 2026 für die Baueinrichtung des Neubaus „Mühlendammbrücke“ zwischengenutzt.

006 Der Umbau der Straßenführung der Grunerstraße sowie dem Molkenmarkt sind abgeschlossen, sodass die durch die Verlegung der Grunerstraße in Anlehnung an den historischen Straßenverlauf große zusammenhängende, neugewonnene Flächen für die Entwicklung eines lebendigen Quartiers mit einer vielfältigen Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Kultur zur Verfügung stehen.



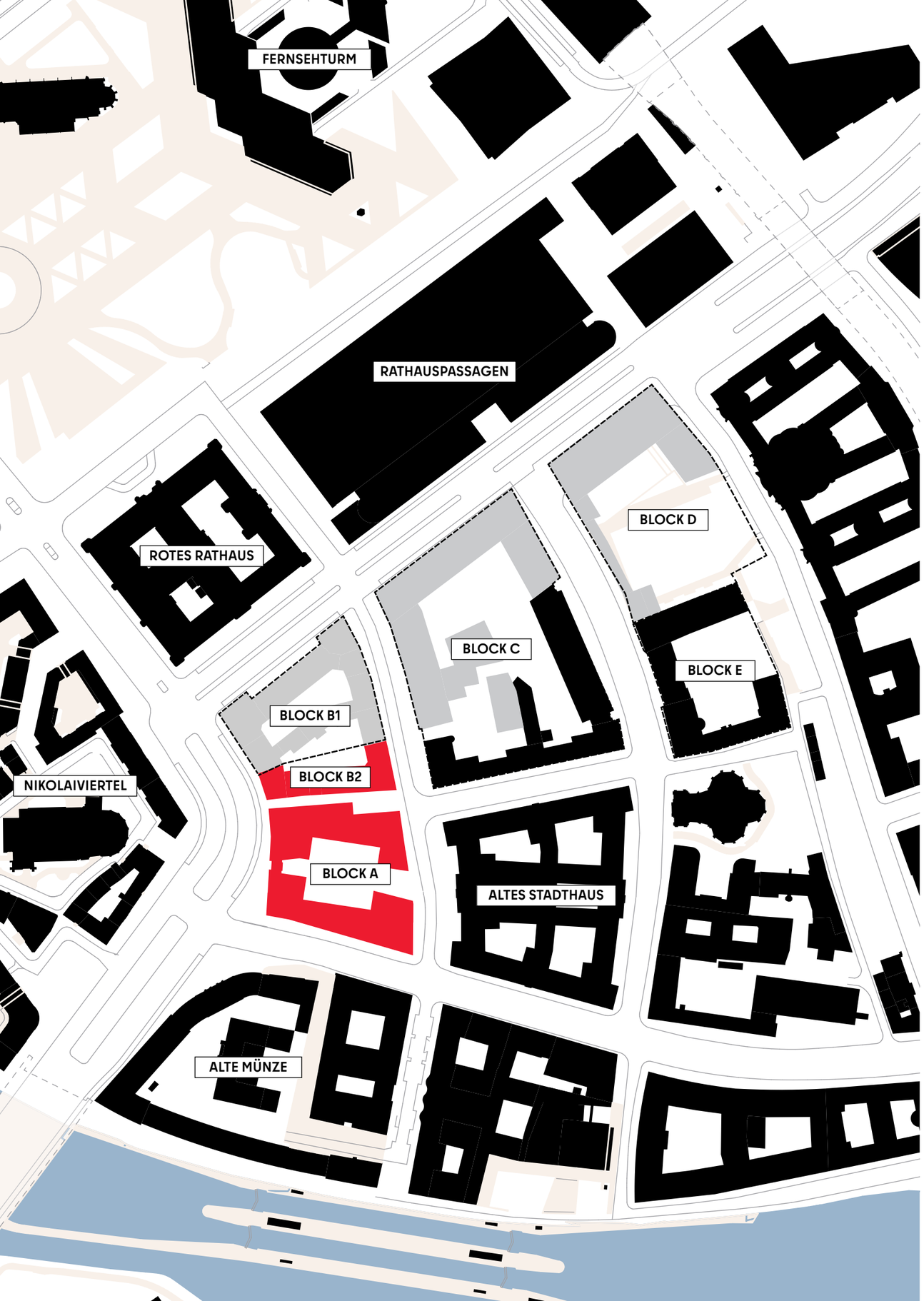


Abb. 07 Blick auf das Wettbewerbsgebiet, Copyright: https://molkenmarkt.berlin.de/
Abb. 08 Lageplan mit Ausweisung des Wettbewerbsgebiets und der Blöcke A bis E

2.2 UMGEBUNG

Blockstrukturen & Solitärbauten/Türme

007 Das unmittelbare Umfeld ist von geschlossenen Blockstrukturen geprägt, die in Teilen funktional nur aus einem einzigen Bauwerk bestehen können. Beispiel hierfür sind das Rote Rathaus, das Alte Stadthaus oder das Bauwerk des Amtsgerichtes Mitte, die in direkter Nachbarschaft zum Wettbewerbsgebiet stehen und das Umfeld mit ihren solitären Bauwerken dominieren.

008 Als Solitäre fungieren auch die Nikolai- und die Parochialkirche, die inmitten der Blockstrukturen stehen und das Stadtbild der Mitte Berlins mit ihren Türmen, ergänzt durch den Rathausturm und den Turm des Alten Stadthauses, prägen. Sie alle bilden über das Wettbewerbsgebiet hinaus wichtige Orientierungspunkte und Blickachsen in der Stadt.

Straßen & Verkehr

009 Im Rahmen der Neuaufteilung des Straßenraumes seit 2019 wird dem Umweltverbund mehr Platz eingeräumt. Der Fuß- und Radverkehr soll eindeutig gestärkt und durch übergeordnete Fuß- und Radrouten mit dem Umfeld verbunden werden.

010 Die Grunerstraße im Norden (rund 55.000 Kfz/Tag) und der Molkenmarkt im Westen sind stark befahrene Hauptverkehrsstraßen und grenzen unmittelbar an das Quartier an. Die Stralauer Straße bildet den südlichen Abschluss des Quartiers. Die Parochialstraße verläuft in Ost-West-Richtung durch das Quartier, und die Jüdenstraße verbindet die Grunerstraße und die Stralauer Straße in der Nord-Süd-Achse.

011 Die Bushaltestellen Grunerstraße, Mühlendamm und Spandauer Straße befinden sich in den angrenzenden Straßen des Quartiers. Die U- und S-Bahnhaltestellen Rotes Rathaus, Klosterstraße, Alexanderplatz und Jannowitzbrücke sind fußläufig zu erreichen.

Bestandsgebäude der Umgebung

Rotes Rathaus

012 Das Rote Rathaus im historischen Zentrum der Stadt wurde mit seiner markanten roten Klinkerfassade zwischen 1861 und 1869 nach den Entwürfen Hermann Wesemanns im Stil der Neo-Renaissance als Mehrflügelanlage im Rundbogenstil mit insgesamt drei Innenhöfen errichtet. Ein 74 m hoher Turm krönt das Backstein-Ensemble. Seit 1991 dient das Rote Rathaus wieder als Regierungssitz des Senats.

Rathauspassagen

013 Die 1972 in Plattenbauweise errichteten Wohn- und Geschäftshäuser setzen sich aus zwei querliegenden Hintertrakten und einem zweigeschossigen Flachbau zusammen, auf dem sich auf Pfeilern fünf Wohnblöcke erheben. Rote Klinkersteine kennzeichnen die Aufzüge, Treppenhäuser sowie die Giebelflächen. In den beiden unteren Etagen sind Läden und Gastronomiebetriebe untergebracht. Als Teil der Modernisierung zwischen 2002 und 2004 wurde ein Parkhausanbau zur Grunerstraße errichtet.

Altes Stadthaus

014 Das monumentale Verwaltungsgebäude am Molkenmarkt wurde in den Jahren 1902 bis 1911 nach Entwürfen des langjährigen Stadtbaurats Ludwig Hoffmann zur Entlastung des Roten Rathauses und für Repräsentationszwecke errichtet. Das Gebäude mit barocken Elementen wurde in Anlehnung an einen italienischen Renaissancepalast errichtet. Der etwa 80 m hohe Turm sollte eine bauliche Entwicklung Berlins in die Höhe andeuten. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde der kriegsgeschädigte Bau wieder aufgebaut und das Mansardendach durch ein niedrigeres Walmdach ersetzt. Heute beherbergt das Alte Stadthaus die Senatsverwaltung für Inneres und Sport sowie das Landesdenkmalamt Berlin.

Neues Stadthaus

015 Das in den Jahren 1937/38 von Kurt Starcks entworfene Verwaltungsgebäude besteht aus zwei fünfstöckigen Kopfbauten an der Jüden- und Klosterstraße sowie einer langgestreckten viergeschossigen Front zur Parochialstraße (Bestandsgebäude Block C). Im Neuen Stadthaus tagte in der unmittelbaren Nachkriegszeit die Stadtverordnetenversammlung. Heute befindet sich in dem Gebäude das Standesamt Mitte.

Alte Münze

016 Die ehemalige Münzprägeanstalt am Ufer der Spree war von 1934 bis Anfang 2006 in Betrieb. Das Hauptgebäude der Alten Münze zeigt sich in einer eher zurückhaltenden Gestaltung, ist jedoch mit einer Nachbildung des Frieses geschmückt, der ursprünglich den früheren Bau am Werderschen Markt zierte. Ein bereits bestehendes Bauwerk, das Palais Schwerin aus dem Jahr 1704, wurde um einige Meter versetzt und in den neuen Gebäudekomplex einbezogen. Mittlerweile ist das Gelände als Kunst- & Kulturstandort etabliert und wird als Ort der kooperativen Entwicklung gesehen.

Nikolaiviertel und Nikolaikirche

017 Das historische Nikolaiviertel ist Berlins erstes und damit ältestes Wohngebiet. Im Vorfeld der 750-Jahr-Feier Berlins im Jahr 1987 wurde das Viertel wieder aufgebaut. Die Anklänge an historische Bauformen war ein erster Versuch, historische Strukturen entlang der Grunerstraße wieder aufzunehmen. Neben der Nikolaikirche bietet das Viertel Altstadtflair mit historischen Häusern, Restaurants und Kaffeestuben. Es wurden etliche historische Häuser aus dem 16. bis 18. Jahrhundert rekonstruiert.

018 Die Nikolaikirche im Stadtteil Mitte gehört zu den ältesten noch erhaltenen Kirchen in Berlin und steht unter Denkmalschutz. Erbaut in den Jahren 1230 bis 1250 prägte die zunächst unsymmetrische Einturmfassade bis ins 19. Jahrhundert das Bild der Stadt. Erst Ende des 19. Jahrhunderts wurde im Zuge einer Restaurierung die noch heute bestehende Doppelturmfassade errichtet. Die Kirche wurde durch Kampfhandlungen am Ende des Zweiten Weltkrieges bis auf die Grundmauern zerstört und blieb zunächst als Ruine bestehen. Im Zuge der 750-Jahr-Feier Berlins im Jahre 1987 wurde sie von 1980 bis 1987 vollständig wiederaufgebaut. Heute wird die Kirche als Museum genutzt.

019 Weitere Zeugnisse der Vergangenheit in der nahen Klosterstraße sind die Ruine der Klosterkirche (nach 1250), die barocke Parochialkirche (1703) und das Palais Podewils (1704).

Alexanderplatz und Fernsehturm

020 Der Alexanderplatz ist das Zentrum im Osten der Stadt und gehört zu den wichtigsten Sehenswürdigkeiten Berlins, welche sich zugleich zu einer festen Shopping-Adresse in der Stadt entwickelt hat. Bis Mitte des 19. Jahrhunderts war es ein Ort des Handels und wurde vom Militär als Parade- & Exerzierplatz genutzt. Allerdings lockt nicht nur der Platz allein viele Touristen an: Attraktionen wie die Weltzeituhr oder der Brunnen der Völkerfreundschaft sind dort verortet. Der Berliner Fernsehturm (1969) – mit 368 m das höchste Bauwerk Deutschlands – zählt zu den beliebtesten Sehenswürdigkeiten des Landes, ist inoffizielles Wahrzeichen der Stadt und ein wichtiger Orientierungspunkt.

Grün- und Freiflächen der Umgebung

Park an der alten Stadtmauer

021 Östlich der Klosterstraße, um die Ruine der Klosterkirche herum sowie an der Parochialstraße, entlang den Überresten der Stadtmauer, befinden sich die öffentlichen Grünanlagen „Klosterkirche“ und „Alte Stadtmauer zwischen Littenstraße und Waisenstraße“. Hier ist der Baumbestand deutlich ausgeprägter als in der weiteren Umgebung.

Rathaus- und Marx-Engels-Forum

022 Gelegen zwischen Rotem Rathaus, Karl-Liebknecht-Straße, Nikolaiviertel, Spreeufer und Fernsehturm ist der alte Gründungskern Berlins einer der bedeutendsten urbanen Freiräume der Hauptstadt. Historische Zeugnisse verschiedenster Epochen wie Marienkirche, Neptunbrunnen und Marx-Engels-Denkmal prägen das 7,2 ha große Areal. Die überwiegend versiegelte Fläche mit einigen Baumgruppen als lebendiger Begegnungsort im Zentrum Berlins soll bis 2030 auf Basis eines internationalen freiraumplanerischen Wettbewerbs zukunftsgerichtet gestaltet werden. Neben Versickerungsflächen für ein innovatives Regenwassermanagement, der Neugestaltung des Spreeufers und der Integration vielfältiger Angebote für Kultur, Kreativität und Freizeit sollen die Flächen entsiegelt und bepflanzt sowie die denkmalgeschützten Bereiche erhalten und aufgewertet werden.

Spreeufer

023 Einen wichtigen, freiraumplanerisch relevanten Bezug stellt die Lage der Spree in unmittelbarer Nähe zum Wettbewerbsgebiet dar. Sie spielt nicht nur stadtklimatisch eine wesentliche Rolle, sondern bietet durch das mit Bäumen gesäumte Rolandufer auch potenziellen Erholungswert.

Nikolaiviertel

024 Das unmittelbar angrenzende, historisch geprägte Nikolaiviertel ist aufgrund der städtebaulichen Setzung verkehrsberuhigt und weist eine hohe Aufenthaltsqualität sowie kulturelle und gastronomische Angebote auf. Der bedeutsame touristische Anziehungspunkt wurde 2021 in das Förderprogramm „Lebendige Zentren und Quartiere“ aufgenommen. Darüber hinaus soll der Raum durch die Sanierung der Uferpromenade und die Verbesserung der Zugänglichkeit aufgewertet werden. Zukünftig ist eine Vernetzung des Quartiers mit dem Wettbewerbsgebiet vorgesehen.



Abb. 09 Luftbild mit Kennzeichnung der Umgebung

2.3 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Der Molkenmarkt im Mittelalter

025 Der Molkenmarkt ist ein wichtiger Teil der historischen Berliner Mitte. Die Veränderung des Molkenmarktes und der angrenzenden Quartiere in den letzten rund 100 Jahren sind anhand der verschiedenen Schwarzpläne nachvollziehbar. Die historisch gewachsene Gestalt des Ortes ist infolge von Kriegszerstörung und dem Bau der Grunerstraße bis zur Unkenntlichkeit verändert.

Verwaltungszentrum im Wandel der Industrialisierung

026 Der Neubau des Berliner Rathauses an alter Stelle leitete in den 1860er-Jahren die Überformung der Altstadt mit städtischen Großbauten ein. Der Boom der wilhelminischen Gründerzeit verlieh der wachsenden Industrie- und Handelsmetropole Berlin eine hohe Dynamik. Dabei trieb die städtische Verwaltung den massiven Stadtumbau Berlins voran.

027 Erneuerungsprojekte, die dem zunehmenden Verkehr mehr Raum boten, gingen zulasten der engen Altstadtquartiere. Im Jahr 1880 wurde zunächst die heutige Karl-Liebknecht-Straße durch den Norden Alt-Berlins gebrochen. Bis 1914 kam es rund um den zentralen Verkehrsknotenpunkt Molkenmarkt immer wieder zur Zusammenlegung von Parzellen, auf denen Wohn- und Geschäftshäuser emporwuchsen. Läden und Restaurants prägten das Bild entlang der großen Straßen, während sich Büros und Betriebe in den oberen Etagen und Höfen ansiedelten. Seit der Verlängerung der U-Bahnlinie vom Spittelmarkt zum Alexanderplatz war das Quartier im Juli 1913 über den U-Bahnhof Klosterstraße erreichbar.

028 Um 1900 setzte die Berliner Stadtverwaltung den Abriss aller Wohn- und Geschäftshäuser des Blocks zwischen Klosterstraße, Stralauer Straße, Jüdenstraße und Parochialstraße durch. Zwischen 1902 und 1911 entstand hier das Alte Stadthaus.

Planungen im Nationalsozialismus, zweiter Weltkrieg und Abriss

029 In den 1930er-Jahren wurden Neubaukonzepte um den Molkenmarkt modifiziert. Hier und südlich an der Spree sollten weitere repräsentative Verwaltungsbauten entstehen. Um vor dem Alten Stadthaus Freifläche zu schaffen, wurden bis 1938 große Teile der Bebauung am Molkenmarkt abgerissen. Der Zweite Weltkrieg verhinderte jedoch die Fertigstellung des Bauvorhabens. Im Quartier blieb eine Mischung aus mittelalterlicher und gründerzeitlicher Parzellenstruktur erhalten.

030 Die Verwaltungsbauten Rotes Rathaus, Altes Stadthaus und Neues Stadthaus wurden bis Anfang der 1960er-Jahre wiederhergestellt. Zusammen mit den Resten der Nikolaikirche verblieben sie als historische Monumente in einer weithin abgeräumten Stadtbrache.

031 Der engere Bereich des Molkenmarktes war bis zum Anfang der 1960er-Jahre als großflächiger Kreisverkehrsplatz vorgesehen. Von dieser Planung abweichend absorbierte ihn Mitte der 1960er-Jahre die sechsspurige Magistrale (Leipziger Straße/Mühlendamm/Grunerstraße) mit breitem Mittelstreifen. Die enorme Straßenaufweitung erforderte weitere Abrisse. Mit dem Tunnel unter dem Alexanderplatz am Ende der neu trassierten Grunerstraße war der radikale Durchbruch durch das historische Zentrum 1969 vollendet. Nördlich davon entstand 1972 der Riegel der Rathaus-Passagen. Schnellstraße und Hochhäuser besiegelten den Untergang der traditionellen Stadt in diesem ältesten Teil Berlins. Das von der Kirchenruine und wenigen zerstreuten Bauten repräsentierte Viertel geriet damit in eine Randlage. Das zur 750-Jahr-Feier Berlins entstandene Nikolaiviertel mit Anklängen an historische Bauformen war ein erster Versuch, historische Strukturen entlang der Grunerstraße wiederaufzunehmen. Während sich nördlich der Grunerstraße das Vorzeigebild einer sozialistischen Großstadt etablierte, entstand am östlichen Ende der Parochialstraße ein Versatzstück der Berliner Altstadt.

Entwicklung seit der Wiedervereinigung

032 Obwohl frühzeitig nach der Wiedervereinigung Planungen zur Neugestaltung des Quartiers entstanden, änderte sich am Charakter des Molkenmarktes seit den 1970er-Jahren zunächst nur wenig. Rotes Rathaus und Altes Stadthaus wurden nach der Wende grundlegend erneuert. Die Ansätze zu einer Rekonstruktion des Stadtgrundrisses lassen die Neubauten der Berliner Wasserbetriebe und die niederländische Botschaft an der Südseite der Stralauer Straße erkennen. Mit dem neuen Parkhaus an den Rathaus-Passagen kamen Läden als Vorboten städtischen Lebens in die nördliche Grunerstraße.

033 Nach ersten Ideen zur Verlegung der Straßen und zur Bebauung des Molkenmarktes in den 1990er-Jahren wurden durch Festsetzung des Bebauungsplans 1-14 sowie die Entscheidung zur Verlegung und Umgestaltung der Grunerstraße in den 2010er-Jahren die Überlegungen gefestigt, auf den freiwerdenden Flächen südlich der Grunerstraße bauliche Ergänzungen zu realisieren und das Quartier durch neue Nutzungen (insbesondere Wohnen, Kultur und publikumswirksame Gewerbenutzung) zu beleben.
https://molkenmarkt.berlin.de/broschueren/



1910 - Im Jahr 1910 sind die historischen, kleinteiligen Strukturen sichtbar, die seit dem Mittelalter entstanden sind. Die Verwaltungsgebäude Rotes Rathaus und Altes Stadthaus sind bereits vorhanden.

1953 - Im Jahr 1953 sind die Kriegszerstörungen sowie die Aufräum- und Abrissarbeiten nach dem Zweiten Weltkrieg sichtbar. Weite Teile der historischen Berliner Mitte sind zerstört.

2019 - Im Schwarzplan 2019 sind neue Standorte des Einzelhandels sichtbar. Die Rathauspassagen, das Alexa und das Alea füllen bauliche Lücken in der Berliner Mitte

Abb. 10 Historische Schwarzpläne des Stadtkerns von Berlin

2.4 BISHERIGE PLANUNGSSCHRITTE

034 Unter Federführung der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wurden ab 2020 mehrstufige, städtebaulich-freiraumplanerische Qualifizierungsverfahren durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Rahmenplan zur Charta Molkenmarkt zusammengeführt wurden und mit den darauf aufbauenden Bebauungsleitlinien in Form von Block- und Gebäudesteckbriefen die Charta Molkenmarkt bilden. Die Charta Molkenmarkt ist neben dem festgesetzten Bebauungsplan 1-14 und dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan 1-14-1 (aktueller Stand Beteiligung der Öffentlichkeit vom 15. Dezember 2025) die zentrale Grundlage der Wettbewerbe für Hochbauten und Freiräume im Quartier am Molkenmarkt.
https://molkenmarkt.berlin.de/broschueren/ - Städtebau

Städtebauliche Qualifizierungsverfahren ab 2020

035 Die städtebauliche-freiraumplanerische Qualifizierung der Planungen auf Basis des festgesetzten Bebauungsplans gliederte sich in drei Abschnitte:

- eine Sondierungsphase (2020 bis 2021) zur Entwicklung von Leitlinien,
- ein offener Wettbewerb (2021) zur Auswahl von zwei weiter zu vertiefenden Entwürfen,
- eine Werkstattphase (2022), in der die städtebaulichen-freiraumplanerischen Entwürfe zur Entwicklung des Quartiers am Molkenmarkt weiter vertieft wurden.

Sondierungsphase und Leitlinien 2020-2021

036 Im ersten Schritt der städtebaulichen Qualifizierung, der Sondierungsphase, wurden das bereits gesammelte Wissen und die Anregungen der Berliner:innen aus den Bauzaungesprächen sowie den Pop-up-Veranstaltungen von 2019 bis 2020 weiterentwickelt und vertieft. Gemeinsam mit Expert:innen wurden im Rahmen von Fachlaboren Anforderungen, Bedarfe und Fragen diskutiert und themenspezifisch weiterentwickelt. Die Essenzen dieses Austauschs mündeten in acht gemeinsam formulierten Leitlinien für die Quartiersentwicklung am Molkenmarkt. Diese fassen wesentliche Entwicklungsziele für das neue Quartier zusammen und dienen als die Grundlage für die Planungsphase mit Wettbewerb und Werkstätten.

Wettbewerbsverfahren 2021

037 In dieser Planungsphase sollten Planungsteams städtebauliche Entwürfe für das gesamte Quartier am Molkenmarkt entwickeln, die durch ein Preisgericht beurteilt wurden. Die beiden prämierten Entwürfe wurden im Anschluss im Werkstattverfahren weiter qualifiziert.
https://www.berlin.de/sen/bauen/wettbewerbe/2021/molkenmarkt/

Werkstattverfahren 2022

038 Die Planungsphase mit dem Werkstattverfahren ist der zweite Schritt der städtebaulichen Qualifizierung und dient der weiteren Entwicklung der im städtebaulichen Wettbewerb ausgewählten Entwürfe. In zwei Überarbeitungsphasen erfolgte der intensive Austausch mit der Stadtgesellschaft und weiteren Projektbeteiligten am Molkenmarkt. Am Ende des Werkstattverfahrens wurden die Empfehlungen der Jury mit den Qualitäten der beiden Entwürfe formuliert.

Charta Molkenmarkt

039 Die Charta Molkenmarkt besteht aus dem „Rahmenplan zur Charta Molkenmarkt“ und den darauf aufbauenden Bebauungsleitlinien, welche sich aus dem Steckbrief für die Blöcke A und B sowie die Steckbriefe für die einzelnen Gebäude zusammensetzen.

Rahmenplan Molkenmarkt

040 Der Senat von Berlin hat am 22. August 2023 den „Rahmenplan zur Charta Molkenmarkt“ beschlossen. Der Rahmenplan fasst die Anforderungen zur Quartiersentwicklung, die Festsetzungen des Bebauungsplans 1-14 (2016), die Leitlinien zur Quartiersentwicklung (2020/21) und die Empfehlungen aus dem Werkstattverfahren (2022) thematisch-konzeptionell zusammen. Er 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.
https://molkenmarkt.berlin.de/broschueren/ - Rahmenplan zur Charta Molkenmarkt

Bebauungsleitlinien/Steckbriefe

041 Die Bebauungsleitlinien wurden am 24. November 2025 offiziell veröffentlicht und sind im politischen Raum kommuniziert. Sie illustrieren die Planungsabsicht und sind unter https://molkenmarkt.berlin.de/downloads/ frei einsehbar.

042 Die wesentlichen städtebaulichen und gestalterischen sowie funktionalen und strukturellen Ziele werden in den Bebauungsleitlinien für den Molkenmarkt dargestellt. Die Bebauungsleitlinien sind Grundlage der vorliegenden Auslobung und definieren den gebäudebezogenen gestalterischen Rahmen.

043 Die Bebauungsleitlinien entwickeln sich aus der Analyse des Ortes und seiner charakteristischen Eigenschaften sowie aus den planerischen Zielen. 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.

044 Zusammen mit dem beschlossenen Rahmenplan bilden die Bebauungsleitlinien die Charta Molkenmarkt. Sie sollen die Gestaltungsmöglichkeiten für die einzelnen Häuser, Bausteine, Gebäudeteile und Blöcke visualisieren.

045 Für die Bearbeitung des hier beschriebenen Wettbewerbsverfahrens sind im Zweifelsfall die Anforderungen der Auslobung des Aufgabenteils 3 verbindlich.

Realisierungswettbewerb Am Molkenmarkt Block B/1

046 Als erstes Wettbewerbsverfahren zur hochbaulichen Umsetzung der beschriebenen aktuellen Planungsziele des Rahmenplans Molkenmarkt wurde im Jahr 2025 der Wettbewerb für den Block B/1 als nichtoffener, einphasiger Realisierungswettbewerb nach RPW 2013 mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchgeführt. In diesem Verfahren wurden drei Lose von je zehn Teilnehmenden bearbeitet.

047 Das Preisgericht tagte vom 10. bis 12. November 2025. Es wurden je drei Preistragende in den drei Losen prämiert. Die Ergebnisse wurden anschließend veröffentlicht (siehe https://www.berlin.de/sen/bauen/wettbewerbe/2025/molkenmarkt-block-b-1/ - Ergebnisdokumentation Realisierungswettbewerb Am Molkenmarkt Block B/1).



Abb. 11 Prozessstruktur Charta Molkenmarkt, Rahmenplan S. 8

2.5 STÄDTEBAULICHES VORHABEN

Funktionale Eingliederung des „Quartiers am Molkenmarkt“

048 Die anstehende Stadtreparatur an diesem sehr sensiblen Ort muss respektvoll mit dem Umfeld interagieren. Neben der städtebaulichen Einbindung des Quartiers ist hierbei auch eine funktionale Integration in den umliegenden Stadtkörper erforderlich, damit das „Quartier am Molkenmarkt“ wieder eine Destination für Berlinerinnen und Berliner sowie ihrer Besucher:innen wird. Ziel ist, dass das historische Zentrum Berlins nachhaltig und dauerhaft wiederbelebt wird und flexibel auf sich ändernde Umstände reagieren kann.

049 Ergänzend zur dringend erforderlichen Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Herzen der Stadt sind folglich auch Gewerbe- und Kulturflächen im „Quartier am Molkenmarkt“ vorgesehen, die als Magnetnutzungen die erforderliche Frequentierung ermöglichen sollen. Zu den kulturellen Nutzungen zählen sowohl Flächen zur Präsentation als auch Flächen zur Produktion von Kunst, die überwiegend entlang des Kulturpfades angesiedelt werden sollen. Zentrum dieser kulturellen Nutzungen wird der zentrale Platz im Block A sein.

050 Aus diesen Zielen ergeben sich Ableitungen für die Strukturierung des Quartiers. Die publikumswirksamen Nutzungen werden vordringlich an den stärker frequentierten Lauflagen entlang des Kulturpfades angesiedelt. Darüber hinaus sind die direkten Wegeverbindungen zum umliegenden Stadtkörper von hoher Bedeutung. Diese verlaufen unter anderem entlang des Molkenmarkts bzw. der Spandauer Straße und entlang der Jüdenstraße über die Grunerstraße hinweg zum Rathausforum unter dem Fernsehturm.

051 Die entsprechenden Wegebeziehungen sollen durch publikumswirksame Angebote in den Erdgeschossbereichen gestärkt werden. Den folgenden Gebäuden kommt aufgrund ihrer hohen Visibilität und Umlenkfunktion am Übergang der verschiedenen Stadträume eine besondere Funktion zu:

- Sämtliche Gebäude am Molkenmarkt aufgrund der sehr hohen Visibilität und als End- bzw. Anfangspunkt für die Querung des Molkenmarktes in Richtung Nikolaiviertel/Eiergasse
- Eckgebäude A5 als Übergang zwischen der Jüdenstraße, Parochialgasse und dem Platz in Block A.
- Eckgebäude A6 als Übergang zwischen der Stralauer Straße, Jüdenstraße und dem Platz in Block A.
- Eckgebäude B7 am „Umlenkpunkt“, wo der Kulturpfad um 90 Grad zum Jüdenhof in Block C abknickt

Abb. 12 Blick vom Alten Stadthaus auf den Molkenmarkt, 2019

Städtebauliche Einbettung in das „Quartier am Molkenmarkt“

052 Das neue Stadtquartier am Molkenmarkt besteht aus den fünf Blöcken A bis E, die durch die Littenstraße sowie die Jüdenstraße im Osten, die Stralauer Straße und die Parochialstraße im Süden, den Molkenmarkt im Westen und die Grunerstraße im Norden umschlossen werden.

053 Nördlich der Alten Münze und westlich des Alten Stadthauses befindet sich mit einer Fläche von rund 5.800 m² der Block A. Im Block A werden maßgeblich großteilige, zusammenhängende Kulturnutzungen und Gewerbeangebote sowie entlang der Jüdenstraße und Parochialgasse Wohnnutzungen in den Obergeschossen und kleinteilige Gewerbeangebote im Sockel geschaffen. Der extrovertierte öffentliche Charakter des Hofbereiches ist durch den Verlauf des blockübergreifenden Kulturpfades gestalterisch und nutzungsbezogen besonders zu beachten.

054 Südöstlich des Roten Rathauses liegt Block B mit einer Gesamtfläche von ca. 6.100 m². Im Block B soll das Wohnen im Zentrum Berlins gestärkt werden. Größere publikumswirksame Flächen für Gewerbeangebote mit Magnetwirkung und kleinteilige Kulturnutzungen sollen zur Stärkung der Lauflage entlang des Molkenmarktes und der Grunerstraße entstehen. In Anlehnung an ihren historischen Charakter sollen entlang der Parochialgasse und der Jüdenstraße kleinteilige Gewerbeangebote geschaffen werden.

055 Mit einer Größe von ca. 14.500 m² zwischen Altem Stadthaus und Rathauspassagen sind im Block C neben der überwiegenden zentralen Wohnnutzung großteilige zusammenhängende Gewerbeangebote entlang der Grunerstraße und kleinteilige Gewerbeangebote entlang der Jüdenstraße vorgesehen. Die südlichen Flächen entlang der Parochialstraße dienen wie bisher Verwaltungszwecken (Neues Stadthaus im Bestand) . Eine öffentliche West-Ost-Durchwegung wird den Großen Jüdenhof mit der Freifläche der ehemaligen Französischen Kirche und der Klosterstraße verbinden. Der Kulturpfad setzt sich in Block C fort und schafft eine Verbindung zum Alexanderplatz und zur weiteren Umgebung.

056 Block D befindet sich südlich der Rathauspassagen mit einer Fläche von rund 9.100 m² sowie Block E südlich an Block D anschließend mit einer Fläche von ca. 5.600 m². In den Blöcken D und E sollen die bereits existierenden kulturellen und gewerblichen Angebote erhalten und gestärkt werden.

057 Während die Blöcke A und B vollständig neu durch die WBM bebaut und erschlossen werden, knüpfen die Blöcke C und D an die Bestandsbebauung an. In Block E ist keine bauliche Veränderung geplant.

058 Die entstehende städtebauliche Gestalt bildet zukünftig ein wichtiges Gegenüber zu der umgebenden Bestandsbebauung des Nikolaiviertels, des Rathausblocks und des Blocks der Alten Münze. Das neue „Quartier am Molkenmarkt“ fügt sich somit als wichtiger Baustein in die historische Berliner Mitte ein.

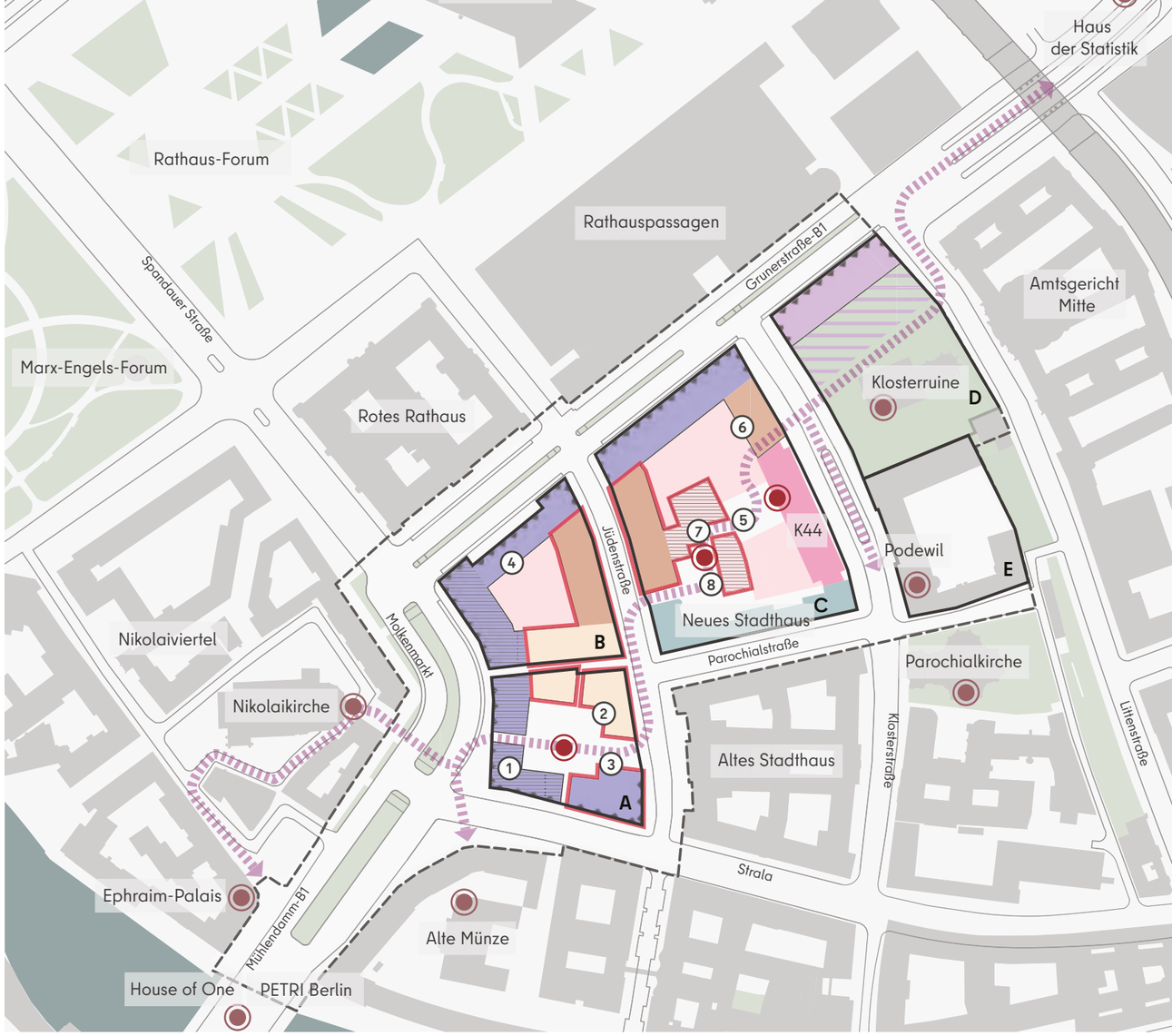


Abb. 13 Teil-Rahmenplan „Städtebau, Archäologie, Denkmalschutz & Kultur“ (Charta Molkenmarkt)

2.6 FREIRAUM

Wettbewerbsgebiet und „Quartier am Molkenmarkt“

059 Das Wettbewerbsgebiet selbst weist aufgrund der laufenden Ausgrabungs- und Abrissarbeiten aktuell keine nennenswerte Vegetation auf.

060 Für das Quartier am Molkenmarkt ist eine differenzierte Freiraumstruktur mit klar identifizierbaren öffentlichen und privaten Räumen geplant, die jeweils über einen eigenen Charakter verfügen.

061 Die Straßen dienen in erster Linie der Erschließung der Wohn-, Kultur- und Gewerbeflächen im Quartier (siehe Anforderungen, Aufgabe Teil 3, Erschließung und Anlieferung).

062 Neben der inneren Wegeverbindung dienen die Quartiersstraßen ebenfalls als begrünte und gestaltete urbane Aufenthalts- und Erlebnisräume. Ziel ist es, hochwertige, wohnungsnahe Grün- und Freiflächen zu schaffen, die sich im Sinne einer Multicodierung auch auf die klassischen Erschließungsflächen erstrecken. Darüber hinaus sollen die öffentlich zugänglichen Freiräume so gestaltet werden, dass Erlebnisräume für Anwohnende und Gäste entstehen, auf denen sich urbanes Leben abspielen kann und die somit zur Belebung des Quartiers beitragen. Zu diesen Freiflächen zählen neben dem großen Jüdenhof auch die Freiflächen in Block A sowie die öffentliche Grünfläche des Französischen Kirchhofs in Block C. Über beide Ansätze (Aufenthalts- und Erlebnisraum) soll sich das Quartier mit der umliegenden Nachbarschaft vernetzen und dazu beitragen, dass der Molkenmarkt wieder „integraler Bestandteil des Innenstadtkörpers“ (zit. Charta Molkenmarkt) wird

063 In Block B sind darüber hinaus private grüne Erholungsbereiche vorgesehen, die primär den Anwohnenden und Nutzenden zur Verfügung stehen. In Block A soll gemäß den bauplanungsrechtlichen Vorgaben eine gärtnerisch angelegte Grünfläche als Stadtplatz entstehen.

Kulturpfad und Archäologischer Pfad

064 Zentrale Elemente des Freiraumkonzepts sind der blockübergreifende Kulturpfad und der blockübergreifende Archäologische Pfad. Sie ergänzen die Nutzungsmischung, schaffen ein vielfältiges Angebot mit Magnetwirkung und lassen das Quartier attraktiv und lebendig werden.

065 Dabei führt der Kulturpfad über die Blöcke A und C von Südwesten nach Nordosten und verbindet bestehende kulturelle Orte wie das Ephraim-Palais im Nikolaiviertel und die Alte Münze mit neuen kulturellen Angeboten am Molkenmarkt und weiteren Kulturstandorten wie dem Haus der Statistik bzw. dem Alexanderplatz als Verkehrsknotenpunkt.

066 Zur Unterstützung des Kulturpfades sollen im Block A Standorte zur Kulturpräsentation errichtet werden. Darüber hinaus sind im Quartier größere Flächenpotenziale für Kulturproduktion vorgesehen.

067 Ergänzend zum Kulturpfad wird auch der Archäologische Pfad durch das Quartier führen und die Funde der Berliner Geschichte miteinander verknüpfen. Die unterschiedlichen archäologischen Fenster präsentieren eine weitere Ebene, die zur Lesbarkeit der Geschichte des Quartiers beitragen. Hierzu zählen die Relikte der Zorn’schen Apotheke, der Keller einer Druckerei oder ein Graben aus dem 13. Jahrhundert (Block A), das Elektrizitätswerk aus dem 19. Jahrhundert (Block B) und das historische Pflaster des Großen Jüdenhofs (Block C).

068 In Block A sollen die Funde in Los 4 visuell erlebbar und teilweise begehbar gemacht werden (siehe Teil 3, Baustein A6 – A8).

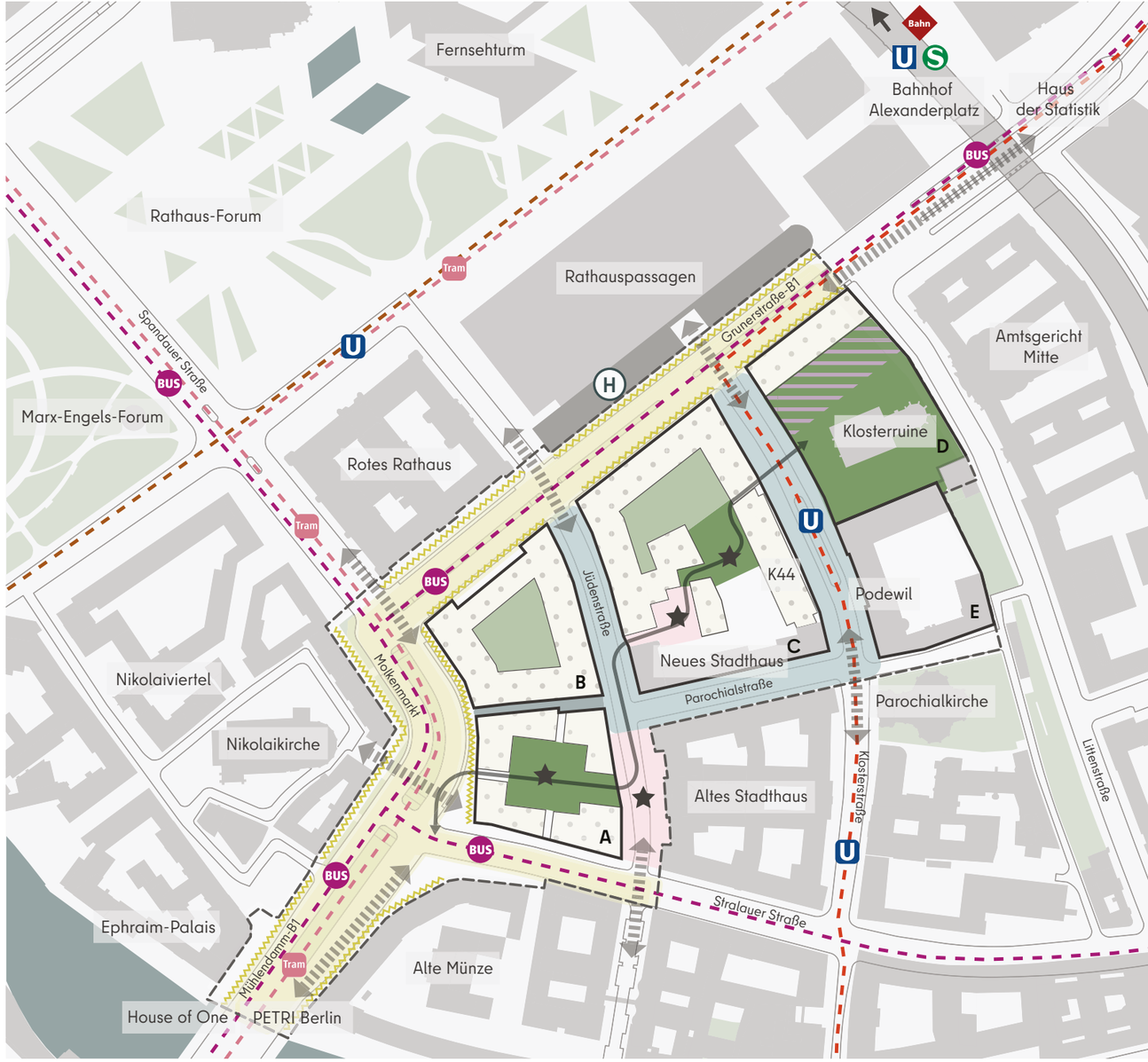


Abb. 14 Teil-Rahmenplan „Mobilität, Freiraum und Ökologische Nachhaltigkeit“ (Charta Molkenmarkt)

Zentrale Freiräume in den Blöcken A und B

069 Zentrale Freiräume im Bereich Block A und B sind die Parochialgasse, der Gartenhof und der Stadtplatz.

Parochialgasse

070 Die Parochialgasse wird als neue Adresse in der Verlängerung der Parochialstraße von der Jüdenstraße bis zum Molkenmarkt wieder eingeführt. Sie wird begrenzt von den Häusern B7 bis B14 im Norden und A1 bis A5 im Süden. Sie ist dem Fuß- und Radverkehr und der Anlieferung (Be- und Entladen) vorbehalten.

071 Die Parochialgasse stellt im Quartier am Molkenmarkt eine städtebauliche Besonderheit dar. Die beidseitigen Fassadenfronten liegen auf den Fluchtlinien des ursprünglichen Gassenraums und bilden eine neuzeitliche Gasse mit einer Breite von 5,00 bis 5,80 m. Die Gasse wird von schmalen Hauseinheiten gefasst und bezieht sich damit in ihrer Maßstäblichkeit auf das historische Vorbild.

072 In Richtung Molkenmarkt ist die Parochialgasse auf die Türme der Nikolaikirche ausgerichtet, welche den Gassenraum nach Westen hin optisch abschließen. In Richtung Jüdenstraße erweitert sich der Gassenraum auf mehr als die doppelte Breite zu einem kleinen Platz.

073 Der in den Steckbriefen dargestellte freistehende Pavillon auf der Aufweitung der Parochialgasse (kleiner Platz) ist nicht Gegenstand des Wettbewerbs und wird nicht umgesetzt.

074 In allen Häusern befinden sich im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss Flächen für gewerbliche bzw. kulturelle Nutzungen. Die weiteren Obergeschosse sind – mit Ausnahme Haus A1 und B14 – einer Wohnnutzung vorbehalten.

075 Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere für die Wohnungen an der Gasse zu gewährleisten, sind besondere Vorgaben zu den Belichtungsverhältnissen und dem Schutz vor Verkehrslärm (unter Beachtung der Gutachten in E | zusätzliche Dokumente/Materialien) zu beachten.

Gartenhof

076 Der Block B teilt sich in einen Gartenhof im Süden mit einem nicht öffentlichen Kinderspielplatz und einen Stadthof im Norden für die Ver- und Entsorgung aller Gebäude im nördlichen Teil des Blockes. Beide Höfe werden durch einen den Block teilenden Gebäuderiegel voneinander getrennt.

077 Im Block B sollen die vorgesehenen Wohnnutzungen vornehmlich in den Häusern um den Gartenhof gruppiert werden, der entsprechend dem Typus des Berliner Wohnhofes konsequent vom öffentlichen Raum abgeschlossen ist.

078 Der Gartenhof hat mehrere Zugänge: Haus B7 (allgemeiner Zugang für die Häuser B2.3), zwei Zugänge neben Haus B2.3 vom Stadthof und ein auf die Bewohner:innen beschränkter Zugang von Haus B10.

079 Der Kinderspielplatz im Gartenhof wird von den Bewohner:innen der angrenzenden Wohnungen genutzt. Entsprechend soll eine möglichst direkte Zugänglichkeit von diesen Wohnungen gegeben sein.

080 Die Abstandsflächen von 0,4 H sind hofseitig auf dem virtuellen Wettbewerbsgrundstück einzuhalten.

Stadtplatz

081 Der öffentlich zugängliche Stadtplatz befindet sich innerhalb des Blockes A und wird durch ein einheitliches Gestaltungsprinzip zu einer repräsentativen Raumeinheit zusammengefasst. Der einheitliche Sockelbereich des Platzes umfasst eine umlaufende Arkade/Kolonnade.

082 Zum Molkenmarkt im Westen öffnet sich der Stadtplatz mit Ausrichtung auf die Türme der Nikolaikirche, verengt sich und wird durch ein brückenartiges Bauwerk im 1. Obergeschoss überspannt.

083 Zum alten Stadthaus im Osten öffnet und weitet sich der Stadtplatz durch die Ausbildung von zwei markanten Kopfgebäuden und wird mit einer zweigeschossigen repräsentativen Kolonnade versehen.

084 Nördlich des Stadtplatzes befindet sich eine Passage zur Parochialgasse, und südlich befindet sich eine öffentlich-rechtliche Durchwegung zur Stralauer Straße.

085 Die Erdgeschossbereiche sollen durch attraktive Nutzungen belegt werden, fungieren als Blickfang und beleben die Platzfläche. Ein Eingang zum Foyer für die Bühnen und Ausstellungsbereiche befindet sich südlich des Platzes und kann durch einen leichten Vorsprung in der Fassade betont werden.

Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

086 Durch die gute fußläufige Erreichbarkeit von U- und S-Bahnhaltestellen (Rotes Rathaus, Klosterstraße, Alexanderplatz, Jannowitzbrücke) als auch Bushaltestellen (Grunerstraße, Mühlendamm, Spandauer Straße) und den geplanten Straßenbahnhaltestellen (Molkenmarkt, Nikolaiviertel) ist das neue Quartier und somit das Wettbewerbsgebiet hervorragend an das Netz des ÖPNV angebunden.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

087 Die Querbarkeit von Grunerstraße und Molkenmarkt ist an vielen Stellen gewährleistet, um als Boulevard mit besonderer Gestaltungsqualität zur Frequentierung und Belebung des Quartiers beizutragen. Die Jüdenstraße (Abschnitt zwischen Parochialstraße und Grunerstraße), Parochialstraße und Klosterstraße als Quartiersstraßen des Klosterviertels werden allgemein befahrbar sein. Über sie wird das Quartier zukünftig sowohl für den motorisierten Individualverkehr, die An- und Ablieferung als auch für die Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge erschlossen. Der Durchgangsverkehr für den MIV soll weitestgehend ausgeschlossen werden.

088 Die künftigen Quartiersstraßen werden verkehrsberuhigt und als hochwertige Aufenthaltsräume gestaltet. Die Unterbringung von privatem ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum ist nicht vorgesehen.

089 Die Parochialgasse und der Stadtplatz können nur durch Fahrzeuge zur An- und Ablieferung sowie zur Entsorgung befahren werden.

090 Um die vorhandenen Ressourcen im Sinne der Verkehrswende zu nutzen, wird der ruhende motorisierte Individualverkehr im Parkhaus der Rathauspassagen an der Grunerstraße untergebracht. Dieses fungiert als Quartiersgarage, sodass die Versorgung mit Parkplätzen möglichst wohnungs- und arbeitsnah gestaltet werden kann. Nur die erforderlichen Parkstände für mobilitätseingeschränkte Personen sowie einige wenige Besuchendenstellplätze werden im Quartier Molkenmarkt verortet.

Fuß- und Radverkehr

091 Als weitgehend autofreies Quartier sollen die öffentlichen Straßenräume zukünftig als Erschließungs- und Aufenthaltsräume fungieren, die als vielfältig nutzbare hybride Bewegungs- und Kommunikationsräume mit einem hohen Grünanteil verkehrsberuhigt hergestellt werden.

092 Dem Fuß- und Radverkehr wird in den Quartiersstraßen eine hohe Priorität beigemessen.

093 Der Kulturpfad zwischen dem Haus der Statistik und der Alten Münze mit neuen Nutzungsschwerpunkten in Block A, dem Großen Jüdenhof und den bestehenden Institutionen in der Klosterstraße soll eine bedeutende öffentliche Wegeverbindung durch das Quartier stärken.

2.7 PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHT

Bebauungsplan 1-14-1

094 Das Wettbewerbsgebiet liegt im Geltungsbereich des am 14. September 2016 festgesetzten Bebauungsplans 1-14. Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage eines zuvor in einem Planungsprozess erstellten städtebaulichen Konzepts ausgearbeitet.

095 Derzeit befindet sich der Bebauungsplan 1-14-1 im Aufstellungsverfahren und bildet neben den weiterhin gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans 1-14 die Grundlage dieser Auslobung. Der Geltungsbereich umfasst dabei die Flächen der Blöcke A und B. Sofern der Bebauungsplan 1-14-1 keine geänderten oder neuen Festsetzungen trifft, gilt weiterhin der Bebauungsplan 1-14 (siehe Aufgabenteil 3).

096 Während die Nord- und die Westkante des Blockes B als Kerngebiet festgesetzt sind, sind die Südseite weitgehend als Mischgebiet und die Ostseite sowie das Blockinnere als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vorgesehen. In Block A wird das Kerngebiet an der West- und Südseite fortgesetzt, der Rest ist als Mischgebiet ausgewiesen.

097 Die überbaubaren Flächen in Block B werden über Baufenster festgesetzt, in Block A gibt es Baukörperfestsetzungen. Baulinien sind in einer Tiefe von 5 m an allen Blockecken sowie durchgehend an der Blockseite zur Jüdenstraße festgesetzt, der Rest ist als Baugrenze festgesetzt.

098 Die Blockrandbebauung der Blöcke A und B im Osten an der Jüdenstraße ist zwischen sechs und max. sieben Geschossen festgesetzt. An der Parochialgasse sind fünf bis max. sieben Geschosse vorgesehen. Die Bebauung am Molkenmarkt in Block B ist mit sechs Geschossen und bis zum südlichen Abschluss an der Stralauer Straße mit fünf Geschossen festgelegt.

099 Die maximale Höhe (OK = Oberkante) der Gebäude in den MK-Gebieten beider Blöcke liegt zwischen 19,50 m und 26,00 m. Am Molkenmarkt sowie an der Ecke zur Parochialgasse liegt die Traufhöhe zwischen 14,50 m und 18 m.

100 In den Mischgebieten an der Parochialgasse beträgt die maximale Höhe (OK) zwischen 20,60 m und 26,70 m. Die Traufhöhe liegt zwischen 13,80 m und 21,50 m.

101 Das Wohngebiet in Block B an der Jüdenstraße ist mit einer maximalen OK von 27,0 m definiert. Die Traufkante liegt zwischen 18,00 m und 21,50 m.

102 Im Bereich des Stadtplatzes in Block A ist umlaufend ein Bereich zur Verortung von Arkaden/Kolonnaden vorgesehen. Diese werden durch einen umlaufenden Durchgang im 1. Vollgeschoss (EG) und ein Heraustreten des Gebäudes im 2. Vollgeschoss (1. OG) geprägt.

103 Die Festsetzungen ermöglichen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-14-1 auf einer Grundstücksfläche von ca. 12.000 m² eine Geschossfläche von ca. 46.000 m², davon ca. 18.000 m² für Wohnnutzung, 9.000 m² für kulturelle und rund 17.000 m² für gewerbliche Nutzungen (vorwiegend Büros, aber auch Gastronomie, Einzelhandel, kulturelle und soziale Einrichtungen). Zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse enthält der Bebauungsplan zudem Lärmschutzfestsetzungen, die für die Blöcke A und B unter Kapitel Immissionsschutz näher beschrieben und zu beachten sind.

104 Alle sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Vorgaben für das Wettbewerbsverfahren werden im betreffenden Kapitel 3 Planungsaufgabe beschrieben.

Exkurs Begriffsbestimmung Aufenthaltsraum und Vollgeschoss nach § 2 Abs. 5 & 12 Bauordnung Berlin (BauO Bln)

105 „**Aufenthaltsräume** sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind."

106 „**Vollgeschosse** sind Geschosse, deren Oberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und Geschosse im Dachraum sind nur dann Vollgeschosse, wenn sie die lichte Höhe gemäß Satz 1 über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben."

107 Hinweis zur Berechnung von Geschossen in **Dachräumen** und **Staffelgeschossen**: Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach den Innenmaßen des darunter liegenden Geschosses.

108 Ein Staffelgeschoss muss zudem gegenüber allen Außenwänden zurückgesetzt sein.

Immissionsschutz

Immissionsschutzfestsetzungen des B-Plans 1-14 sowie des B-Plans 1-14-1

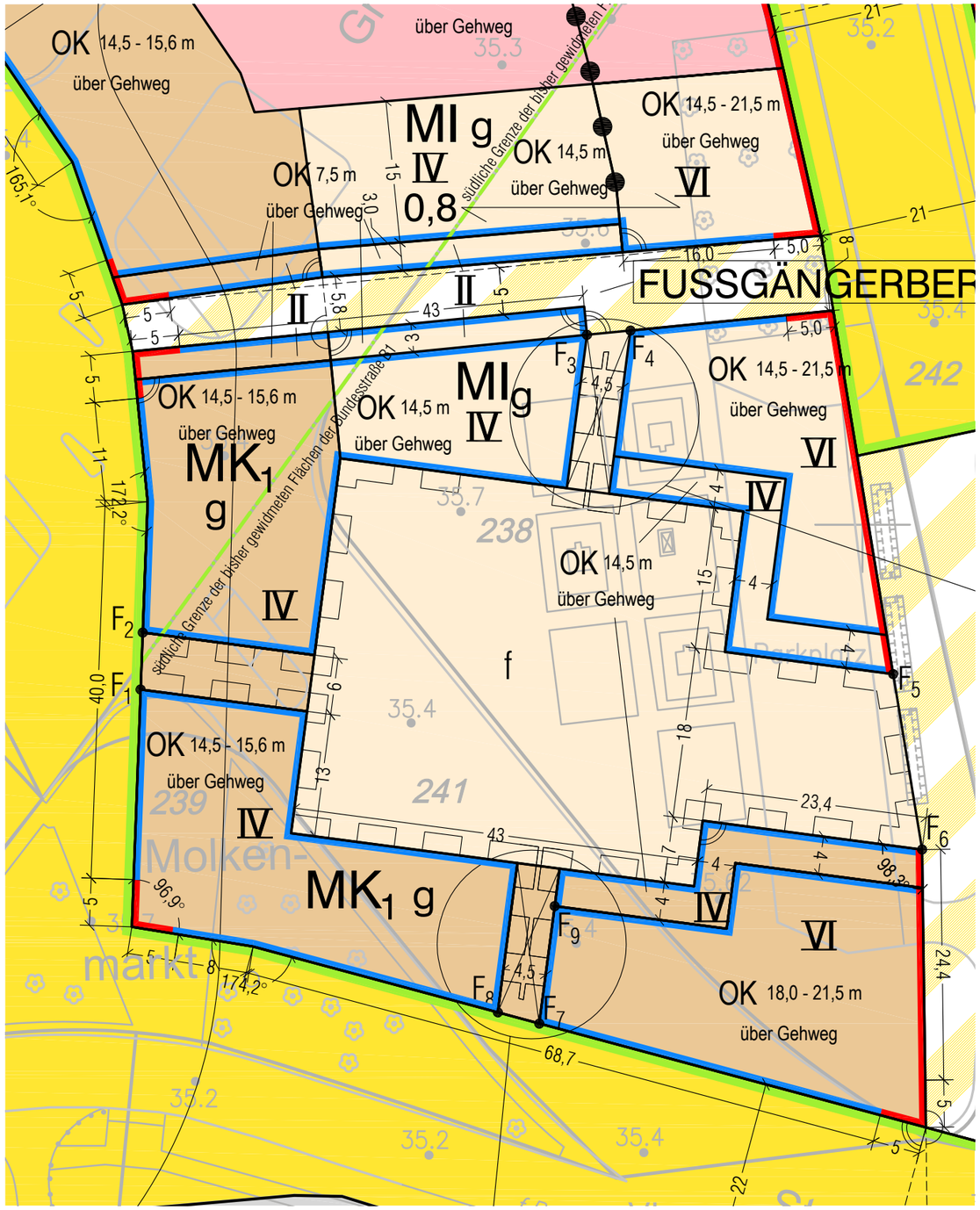
109 Aufgrund der Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm und Luftverschmutzungen sind verschiedene Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich und im B-Plan 1-14 festgesetzt. Diese gelten weiterhin, soweit sie nicht durch den Bebauungsplan im Entwurf 1-14-1 geändert oder ergänzt werden.

110 Zum Schutz vor Verkehrslärm:

- sind lärmrobuste städtebauliche Strukturen mit geschlossenen Raumkanten und Mindestgebäudehöhen vorgegeben,
- wird die Aufnahme der Wohnnutzung in den Wohngebieten WA1 und WA2 aufschiebend von der lärmabschirmenden Bebauung bedingt (TF 9.2 B-Plan 1-14),
- müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie Büros und Arbeitsräumen entlang der Stralauer Straße, der Jüdenstraße, der Parochialgasse und des Molkenmarktes bestimmte Schalldämmmaße aufweisen (TF 5.1 und TF 5.2 B-Plan 1-14 bzw. Einhaltung DIN 4109),
- sind im Sinne einer schallschutzoptimierten Grundrissausgestaltung in Wohnungen eine Mindestanzahl von Räumen – mindestens ein Aufenthaltsraum bzw. die Hälfte der Aufenthaltsräume bei mehr als zwei Aufenthaltsräumen – zum lärmabgewandten Blockinnenbereich auszurichten, sodass nachts bei teilgeöffneten (gekippten) Fenstern geschlafen werden kann (TF 5.3 B-Plan 1-14-1),
- sind die Anforderungen an Eckwohnungen und ausschließlich lärmzugewandten Aufenthaltsräumen in Wohnungen zu gekoppelten Schallschutzmaßnahmen schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art (Prallscheiben, verglaste Vorbauten, geeignete Fensterkonstruktionen) zu berücksichtigen (TF 5.3 B-Plan 1-14-1),
- sind entlang der Stralauer Straße und des Molkenmarktes orientierte Freisitze von Wohnungen nur als verglaste Balkone oder als verglaste Loggien zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zum Blockinnenbereich ausgerichtet ist (TF 5.7 B-Plan 1-14-1). Weitere Hinweise zum Schallschutz finden sich in Aufgabenteil 3, Kapitel Allgemeine Anforderungen.

B-PLAN 1-14

AUSSCHNITT
B-PLAN 1-14 WIRD ERGÄNZT DURCH B-PLAN 1-14-1



B-PLAN 1-14-1 ENTWURF

NEBENZEICHNUNG VERGRÖSSERUNG
B-PLAN 1-14-1

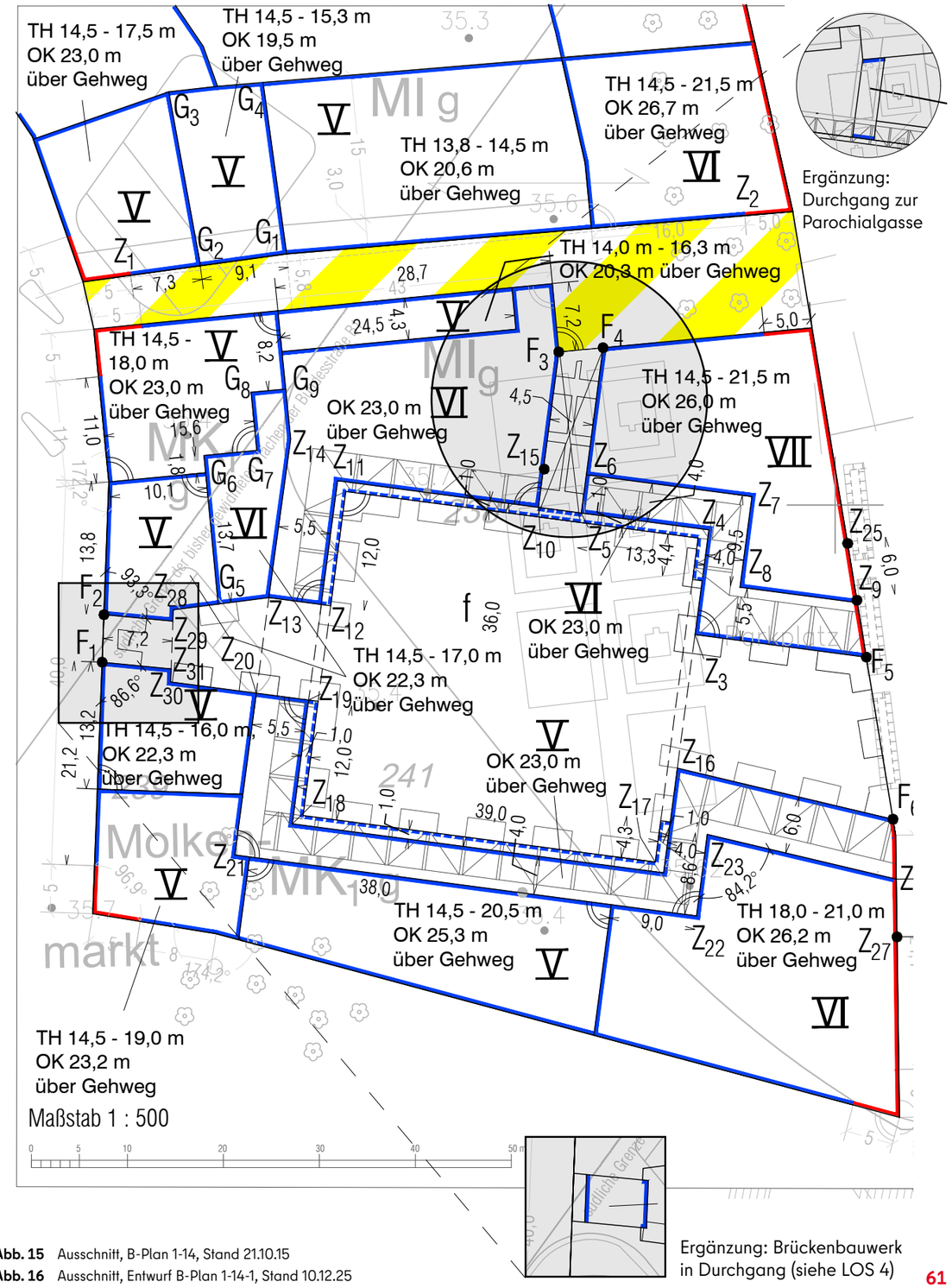


Abb. 15 Ausschnitt, B-Plan 1-14, Stand 21.10.15
Abb. 16 Ausschnitt, Entwurf B-Plan 1-14-1, Stand 10.12.25

2.8 ARCHÄOLOGIE UND DENKMALSCHUTZ

Archäologische Funde

111 Der Molkenmarkt ist aufgrund seiner Geschichte durch eine einzigartige und vielfältige Denkmaltopografie geprägt. Dabei handelt es sich einerseits um die ergrabenen Spuren der historischen Bebauung und andererseits um die erhaltenen baulichen Denkmale in der Umgebung.

112 Die Ausgrabungen am Molkenmarkt decken die wechselhafte und vielfältige Geschichte der Besiedlung des Ortes ab dem 13. Jahrhundert auf. Seit 2019 werden zahlreiche Befunde und Funde freigelegt. Die erhaltenswerten Befunde werden als Bodendenkmale gesichert. Ausgewählte Befunde, die die Berliner Geschichte in besonderer Weise erzählen und sich aufgrund des Erhaltungszustandes eignen, sollen als Zeugnisse der Stadtgeschichte in die zukünftigen Hochbauten und Freiräume integriert und als archäologische Fenster präsentiert werden. Die archäologischen Fenster werden ein Teil des Archäologischen Pfades Berlin Mitte und tragen zur Vernetzung des Quartiers mit seiner Umgebung bei.

113 Am Molkenmarkt sollen nachstehende derzeit bekannte archäologische Fenster in den Blöcken A bis C realisiert werden. Die Abstimmungen der Funde sind bisher nicht final abgeschlossen. Insbesondere in Block C sind weitere Funde zu erwarten.

- Block A: Zorn'sche Apotheke, mittelalterlicher Graben und Druckereikeller als Zeugnisse des mittelalterlichen Berlins
- Block B: Keller des Elektrizitätswerks als Zeugnis der frühen Energieproduktion
- Block C: Französischer Kirchhof als Zeugnis der französischen Stadtgeschichte, Neuzeitlicher Keller der Potsdamer Handelskammer (noch in Abstimmung) sowie Feldsteinkeller und Hofpflaster des Großen Jüdenhofs

114 Im hier beschriebenen Wettbewerbsverfahren stehen der Schutz und Erhaltung im südlichen Teil von Block A, der Zorn'schen Apotheke im Westen und der Graben inklusive der Grundmauern eines Druckereigebäudes im Osten im Mittelpunkt.

115 Für Schutz und Erhaltung der archäologischen Bodenfunde gelten grundsätzlich die landesrechtlichen Regelungen. Der Bodenfund darf nicht beschädigt werden, daher sind Eingriffe auszuschließen oder auf ein Minimum zu reduzieren, sodass bestehende Mauern und Stützen der Fundstätte erhalten bleiben. Die Erhaltung des baulichen und funktionalen Zusammenhangs ist bei der weiteren Planung des archäologischen Fensters zu berücksichtigen.
https://molkenmarkt.berlin.de/broschueren/
- Grabungen

Denkmalbereiche und Baudenkmale

116 Im Wettbewerbsgebiet selbst befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude oder Anlagen. Im unmittelbaren Umfeld sind sowohl Einzelbaudenkmale als auch Denkmalbereiche (Ensembles und Gesamtanlagen sowie fünf Bodendenkmale und ein Gartendenkmal) verortet.

117 Im Norden angrenzend an die Grunerstraße befindet sich das Baudenkmal „Rotes Rathaus" (Objektnummer 09011264) und das Bodendenkmal „Berliner Rathaus" an der Rathausstraße 15.

118 An die Blöcke A und C angrenzend befindet sich das als Baudenkmal gelistete „Alte Stadthaus" mit der Objektnummer 09011265, dessen Fassade und markanter Turm die südöstliche Begrenzung des neuen Quartiers bildet. Nördlich in Block C schließt, durch die Parochialstraße getrennt, das Baudenkmal „Feuersozietät, Neues Stadthaus" (Objektnummer 09011263) an. Es ist gleichzeitig Teil des Ensembles „Hofstruktur aus dem 18. bis 20. Jahrhundert mit älterer Vorparzellierung" (Objektnummer 09031279). Innerhalb dieses Ensembles befindet sich das Bodendenkmal „Großer Jüdenhof".

119 Den westlichen Abschluss des neuen Quartiers bildet die Gesamtanlage „Nikolaiviertel (Wohngebiet am Marx-Engels-Forum)" mit der Objektnummer 09010141. Darunter gefasst wird das Bodendenkmal „Nikolaikirche, Reste verschiedener Bauphasen, Friedhof" (Objektnummer 09010173), welches ebenfalls als Baudenkmal (Objektnummer 09011267) gelistet ist, sowie das Bauwerksensemble „Nikolaiviertel" (Objektnummer 09011266).

120 Südlich der Stralauer Straße liegt das „Ensemble Stralauer Straße" (Objektnummer 09020052) mit den Baudenkmalen „Münze, Palais Schwerin" (Objektnummer 09020051), „Städtisches Verwaltungsgebäude C" (Objektnummer 09011262) und dem „GASAG-Geschäftshaus" (Objektnummer 09011261).

121 Aufgrund der direkten Nähe des Wettbewerbsgebietes zu diesen Denkmalen gilt der Umgebungsschutz gem. § 10 des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln). Danach darf die Umgebung eines Denkmals nicht verändert werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild und die Eigenart des Denkmals beeinträchtigt werden.

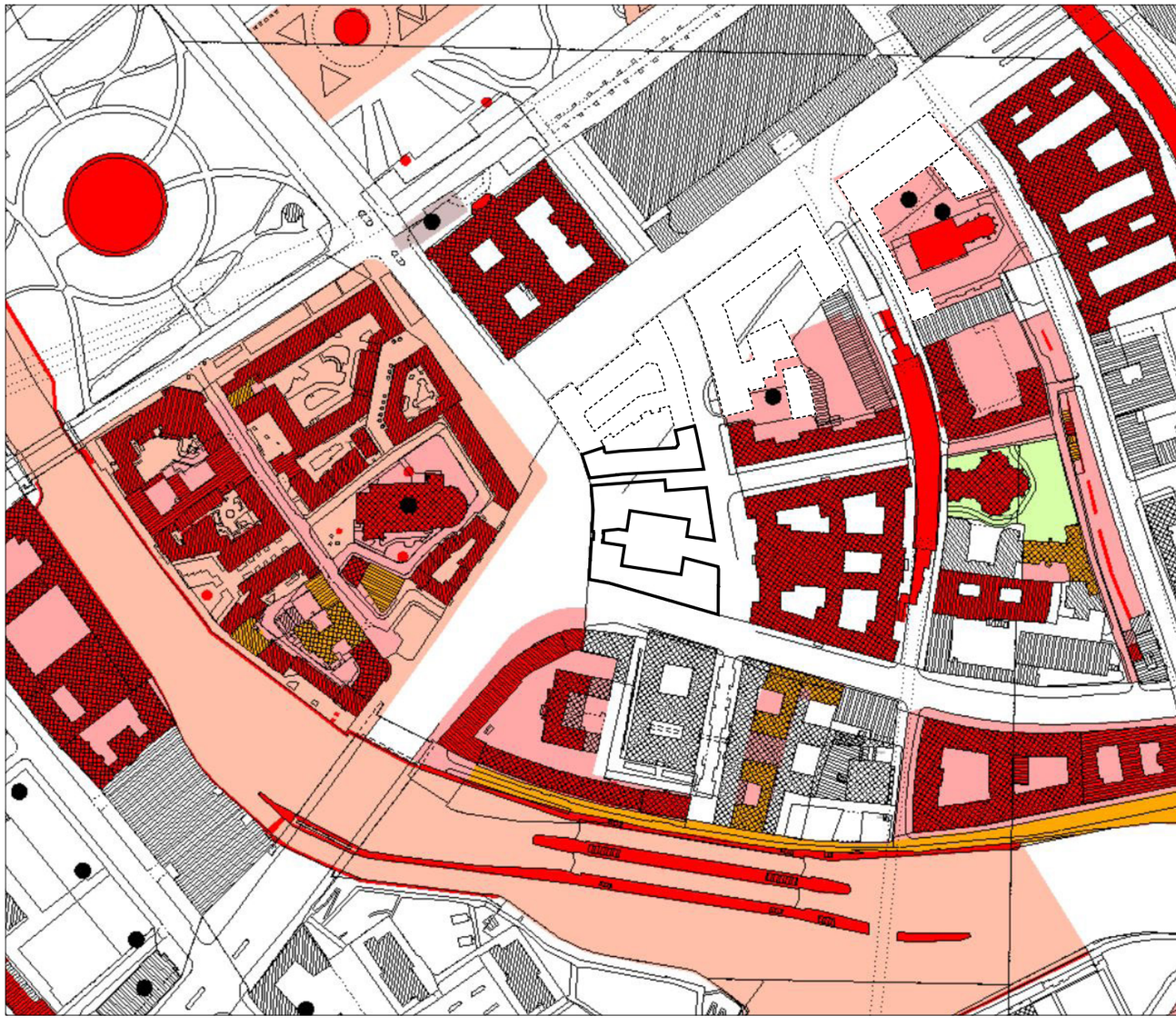


Abb. 17 Auszug Baudenkmalkarte

2.9 TOPOGRAFIE UND BAUGRUND

Topografie

122 Da das Wettbewerbsgebiet von umfangreichen archäologischen Ausgrabungen geprägt ist, unterliegt das derzeitige Geländeniveau entsprechenden Schwankungen. Die Geländehöhen schwanken zwischen 32,89 und 35,58 m ü. NHN. Für das zukünftige Quartier ist die Geländeoberkante (GOK) zur barrierefreien Anbindung an die anliegenden Fußwege und Straßen an deren GOK orientiert herzustellen. Im Wettbewerbsverfahren wird die OK FFB des EG in allen Losen bei 35,40 m ü. NHN angenommen.

Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit

123 Unterhalb der jeweiligen Deckschichten stehen zunächst Auffüllungen mit bauschuttdurchsetzten Sanden sowie Kulturschichten an, welche eine Tiefe von ca. 5,00 m unter GOK erreichen können. Darunter folgen überwiegend ausschließlich nichtbindige Sande, deren Kornspektrum von fein- bis grobsandig reicht (E | zusätzliche Dokumente/Materialien).

Gründung

124 Bei Herstellung eines Untergeschosses sowie im Fall einer Flachgründung wird die Gründung des Bauwerkes auf einer tragenden Bodenplatte zur Ausführung gelangen. Zur Herstellung des Baugrubenplanums ist der anstehende Boden bis zur geplanten Gründungstiefe auszuheben. Auffüllungen, Restfundamente etc. sind dabei restlos zu entfernen.

125 In wirtschaftlicher und technischer Hinsicht wird alternativ zum Bodenaustausch und zum Schutz des Bodendenkmals die Ausführung einer Pfahlgründung empfohlen.

126 Eine abschließende Entscheidung zur Gründungsart liegt noch nicht vor. Im Rahmen des Wettbewerbs ist außerhalb der archäologischen Funde von einer Flachgründung auszugehen. Im Bereich der archäologischen Funde ist eine Tiefgründung vorzusehen.

Grundwasser

127 Nach Recherchen im Geoportal Berlin ist der höchste zu erwartende Grundwasserstand des Hauptgrundwasserleiters mit zeHGW = 31,80 - 32,00 m ü. NHN und der mittlere höchste zu erwartende Grundwasserstand mit zeMHGW = 31,40 - 31,60 m ü. NHN einzuplanen.

Versickerung von Niederschlagswasser

128 Die Versickerung von anfallendem Regenwasser ist aufgrund der ermittelten Grundwasserflurabstände und in Abhängigkeit der Baugrundverhältnisse grundsätzlich möglich.

129 Für die Planung von Versickerungsanlagen wird empfohlen, im Bereich der nichtbindigen Sande den Durchlässigkeitsbeiwert mit kf ≈ 1 * 10-4 m/s zu berücksichtigen. Für die Herstellung von Versickerungsanlagen (Rigolen, Mulden etc.) sind die anstehenden Auffüllungen durch hoch permeable Sande zu ersetzen.

Kampfmittel und Altlasten

130 Es ist mit kontaminiertem Boden- und Bauschuttaushub zu rechnen.

131 Es ist davon auszugehen, dass etwaigen Auswirkungen auf die sensiblen Nutzungen durch Bodensanierungen begegnet werden wird und betroffene Flächen auch für diese Nutzungen wieder nachhaltig nutzbar gemacht werden können.

Medienerschließung, Technische Infrastruktur

132 Das Wettbewerbsgrundstück ist hinsichtlich aller üblichen Medien wie Telekommunikation, Wasser/Abwasser, Strom, Gas und Fernwärme erschlossen. Für die geplante Baumaßnahme soll die bestehende Medienerschließung, insbesondere ein Anschluss an das Fernwärmenetz, so weit wie möglich genutzt werden.

Abb. 18 Archäologische Grabungen am Molkenmarkt, 2019

3. AUFGABE

3. AUFGABE 66

3.1 Einleitung/Allgemein 68

3.2 Wettbewerbsgebiet und Losaufteilung 70

Wettbewerbsgebiet gesamt 70
Wettbewerbsbereiche der Blöcke und Bausteine 70
Aufteilung der Lose 72
LOS 1 72
LOS 2 72
LOS 3 73
LOS 4 73
LOS 5/losübergreifende Aufgabe Arkade/Kolonnade am Stadtplatz 73

3.3 Allgemeine Anforderungen 74

Städtebauliche und architektonische Zielsetzung 74
Nutzungen/Funktionalität 78
Mobilität & Erschließung 86
Energie- und Gebäudetechnik, Flächen der Ver- und Entsorgung 87
Belichtung 88
Lärmschutz 90
Brandschutz 92
Baukosten & Wirtschaftlichkeit 94
Einfaches Bauen 96
Nachhaltigkeit & ökologische Zielsetzung 97

3.4 Aufgabenstellung in Bausteinen 98

Baustein A1 - A2 98
Baustein A3 - A4 104
Baustein A5 108
Baustein A6 - A8 - Kulturbaustein 114
Baustein B7 138
Baustein B8 - B13 142
Baustein B14 152
Los 5 Arkade/Kolonnade am Stadtplatz und Fassaden am Stadtplatz 156

3.1 EINLEITUNG/ALLGEMEIN

001 Teil 3 Aufgabe ermöglicht die Bearbeitung des in Teil 1 beschriebenen Verfahrens und baut auf den in Teil 2 beschriebenen Grundlagen auf.

002 Der Aufgabenstellung zugrunde liegen die Bebauungsleitlinien der Charta Molkenmarkt (B | Planunterlagen) mit den Steckbriefen der Blöcke A und B sowie der einzelnen Gebäude,eingestellt sind.

003 Der planungsrechtliche Rahmen (Festsetzungen des Bebauungsplans 1-14 bzw. geplante Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 1-14-1) sowie die Bebauungsleitlinien mit den Block- und Gebäudesteckbriefen sowie weitere Untersuchungen und Gutachten sind in die Aufgabenstellung eingearbeitet.

004 Die Aufgabenstellung gliedert sich in:

- die Darstellung der Lose des Verfahrens im Wettbewerbsgebiet,
- die allgemeinen Anforderungen, die bei der Bearbeitung aller Lose umgesetzt werden müssen,
- die spezifischen Anforderungen zur Lösung von Einzelaspekten und die konkrete Aufgabenstellung in den einzelnen Quartiersbausteinen.

Begriffe

005 Bausteine sind funktionale Erschließungseinheiten, die ein oder mehrere Häuser im Sinne der Bebauungsleitlinien zusammenfassen, und einem oder mehreren Losen zugeordnet sind.

006 Bausteine sind prinzipiell einem Los zugeordnet mit Ausnahme des Bausteins B8 - B13 und dem losübergreifenden Baustein Stadtplatz/Kolonnade.

007 Der Baustein B8 - B13 besteht aus sechs Häusern, die drei verschiedenen Losen zugeordnet sind.

008 Der losübergreifende Baustein Stadtplatz/Kolonnade wird von jedem Teilnehmenden exemplarisch im Rahmen der Bearbeitung der Bausteine in Block A und als Entwurfsvorschlag für die umlaufende Kolonnade am Stadtplatz bearbeitet.

009 Häuser sind die in den Bebauungsleitlinien beschriebenen Gebäudeeinheiten mit jeweils eigener Bezeichnung (A1, A2...B14). Jedes Haus ist einem Los zugeordnet.

010 Hauseinheiten sind ablesbare Gebäudeabschnitte eines Hauses. Ein Haus kann mehrere Hauseinheiten umfassen.

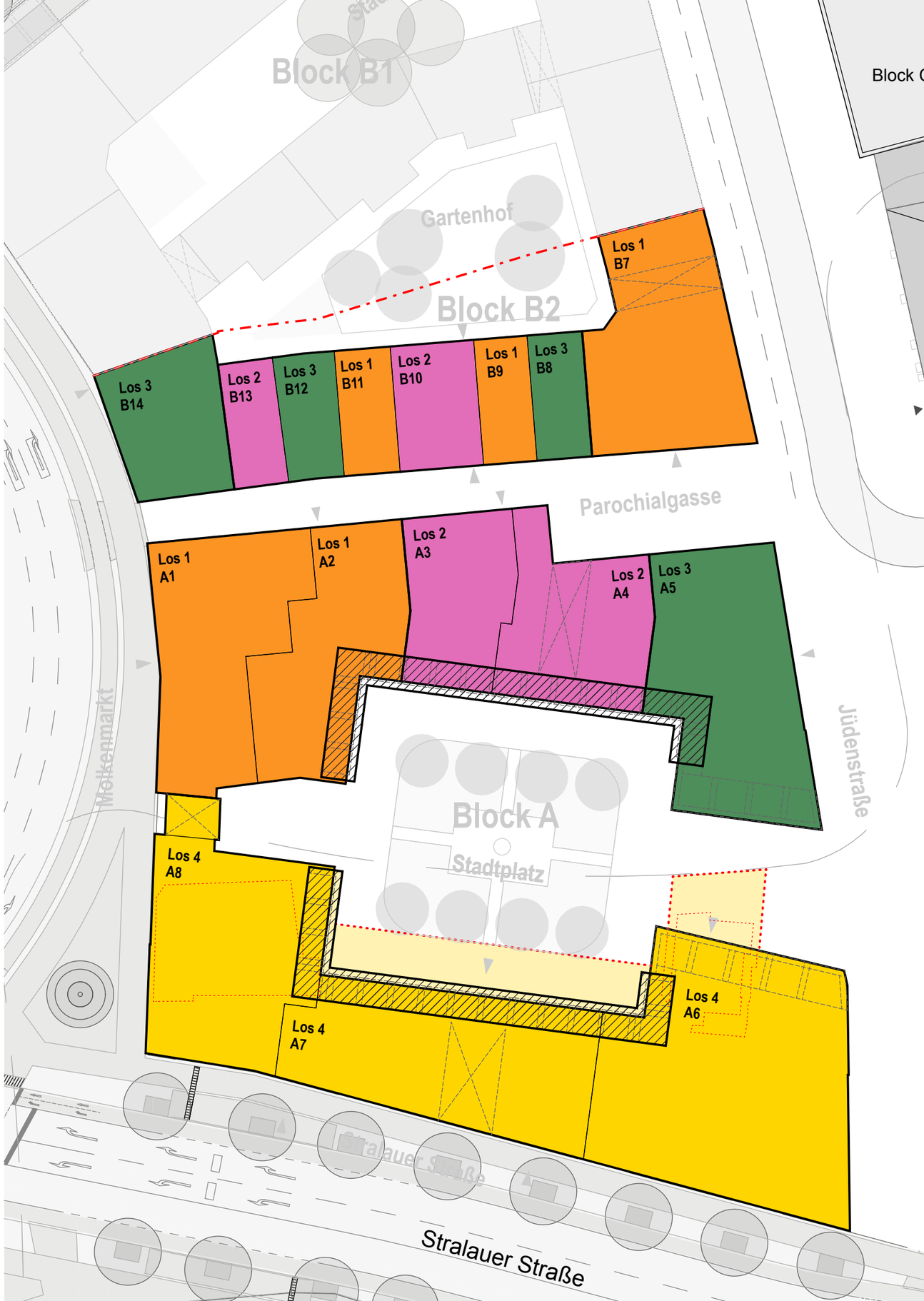


Abb. 19 Losaufteilung der Blöcke A und B sowie die losübergreifende Aufgabe am Stadtplatz

3.2 WETTBEWERBSGEBIET UND LOSAUFTEILUNG

Wettbewerbsgebiet gesamt

011 Das Wettbewerbsgebiet umfasst den südlichen Teil von Block B (Block B/2) und den gesamten Block A.

Wettbewerbsbereiche der Blöcke und Bausteine

Wettbewerbsbereich Block B

012 Block B ist unterteilt in zwei Innenhöfe mit unterschiedlichen Charakteren und Funktionen, dem Stadthof im Norden für die Ver- und Entsorgung aller Gebäude im Block und dem Gartenhof im Süden mit einem nicht öffentlichen Kinderspielplatz, der zum Teil auch Erschließungsfunktionen für die Häuser aufnimmt.

013 Die Bearbeitung des nördlichen Blockteils B1 war Bestandteil des Vorgängerwettbewerbs „Am Molkenmarkt Block B/1“. Die dort gewonnenen stadträumlichen und architektonischen Qualitäten der gefundenen Ergebnisse sollen berücksichtigt und im Sinne der Bebauungsleitlinien für das Quartier am Molkenmarkt für den Wettbewerbsbereich dieses Verfahrens weiterentwickelt werden.

014 Bestandteil der Bearbeitung des hier beschriebenen Realisierungswettbewerbs ist der ca. 1.300 m² große südliche Bereich des Blocks B (inklusive Freifläche 1.640 m²), der sogenannte Block B/2.

Bausteine in Block B/2

015 Zu Block B/2 gehören folgende Bausteine:

- Baustein B7 – das Eckhaus an der Jüdenstraße/Parochialgasse B7,
- Baustein B8 – B13 mit den in der Parochialgasse liegenden Häusern B8 – B13 und
- Baustein B14 – das Eckhaus Molkenmarkt/Parochialgasse B14.

Wettbewerbsbereich Block A

016 Der zweite und größere Bestandteil des Wettbewerbsgebiets des hier beschriebenen Realisierungswettbewerbs ist der ca. 4.300 m² große Bereich des gesamten Blocks A um den inneren Stadtplatz (mit Stadtplatz ca. 5.700 m²).

Bausteine in Block A

017 Zu Block A gehören folgende Bausteine:

- Baustein A1 und A2 mit dem Eckhaus Molkenmarkt/Parochialgasse und das benachbarte Haus in der Parochialgasse,
- Baustein A3 und A4 – die mittig liegenden Häuser zwischen Parochialgasse und Stadtplatz
- Baustein A5, Eckhaus an der Jüdenstraße/Parochialgasse A5 sowie
- Baustein A6 – A8, der als Kulturbaustein den gesamten südlichen Teil des Blocks A einnimmt.

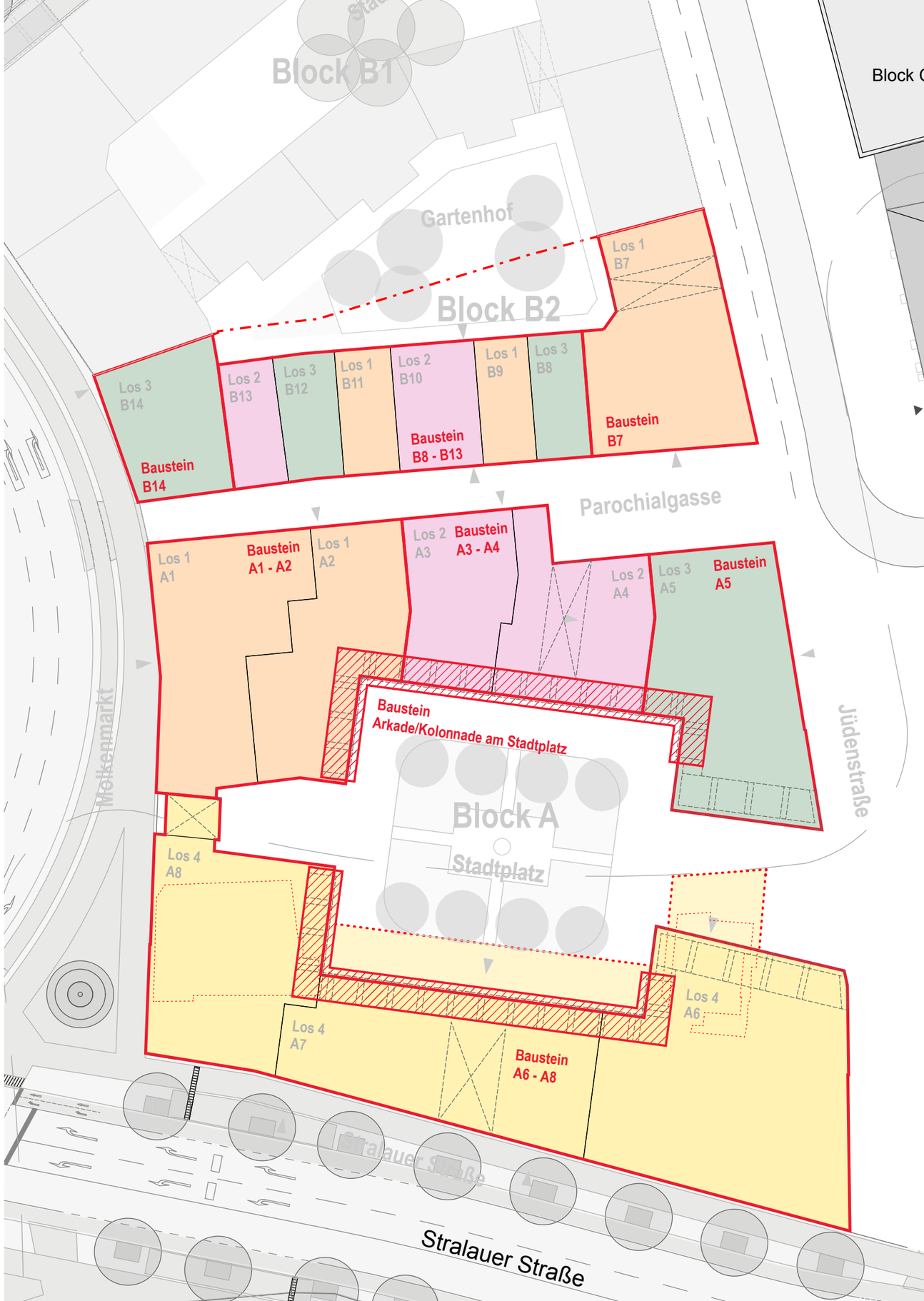


Abb. 20 Bausteinaufteilung der Blöcke A und B sowie die losübergreifende Aufgabe am Stadtplatz

LOS 1

022 In Los 1 zu bearbeiten sind in Block B/2:
- Haus B7 – das Eckhaus an der Jüdenstraße/Parochialgasse (Aufgabe beschrieben in Baustein B7),
- Haus B9 und Haus B11, jeweils in der Parochialgasse (Aufgabe beschrieben in Baustein B8 – B13).

023 In Los 1 zu bearbeiten sind in Block A:

024 Die Häuser A1 und A2 – mit dem Eckhaus Molkenmarkt/Parochialgasse und dem benachbarten Haus in der Parochialgasse (Aufgabe beschrieben in Baustein A1 – A2).

025 Die in jedem Los erforderliche Bearbeitung der Kolonnade am Stadtplatz soll in Baustein A1 – A2 und musterhaft für den restlichen Platzbereich vorgeschlagen werden (siehe Teil 1 I Verfahren/Leistungen und Teil 3 I Aufgabe/Kolonnade am Stadtplatz und Baustein Kolonnade am Stadtplatz).

LOS 2

026 In Los 2 zu bearbeiten sind in Block B/2:
- Haus B10 und Haus B13 in der Parochialgasse (Aufgabe beschrieben in Baustein B8 – B13).

027 In Los 2 zu bearbeiten sind in Block A:
- Die Häuser A3 und A4 – die mittig in der Parochialgasse liegenden Häuser zwischen Parochialgasse und Stadtplatz (Aufgabe beschrieben in Baustein A3 – A4).

028 Die in jedem Los erforderliche Bearbeitung der Kolonnade am Stadtplatz soll in Baustein A3 – A4 und musterhaft für den restlichen Platzbereich vorgeschlagen werden (siehe Teil 1 I Verfahren/Leistungen und Teil 3 I Aufgabe/Kolonnade am Stadtplatz und Baustein Kolonnade am Stadtplatz).

Aufteilung der Lose

018 Zur Aufteilung der Lose im hier beschriebenen Wettbewerbsverfahren wurde im Sinne der angestrebten gemischten und abwechslungsreichen architektonischen Gestaltung der Blockbereiche in der Charta Molkenmarkt entschieden, die Lose in weitgehend nicht zusammenhängende Bearbeitungsbereiche aufzuteilen.

019 Die Lose bestehen aus einzelnen oder zusammenliegenden Häusern der Blöcke B/2 und A, die in unterschiedlichen Bausteinen zusammengefasst sind.

020 Die genauen Bestandteile des Wettbewerbsgebietes eines Loses sind im Folgenden beschrieben und den Grundlagenplänen zu entnehmen. Abweichungen von bzw. Überschreitungen der Grenzen zu den jeweils angrenzenden Losen sind ausgeschlossen. Eine geringfügige Verschiebung der Gebäudegrenzen innerhalb von Bausteinen ist möglich.

021 Die Gebäude müssen in geschlossener Bauweise errichtet werden.

LOS 5/losübergreifende Aufgabe Arkade/ Kolonnade am Stadtplatz

034 In allen Losen 1 bis 4 ist die Bearbeitung mindestens einer Fassade am Stadtplatz erforderlich, die mit der Umsetzung einer Arkade/Kolonnade im Erdgeschoss und der dazugehörigen Fassadengestaltung des 1. Obergeschosses einhergeht. Dieses Element der Arkade/Kolonnade soll in einheitlicher Gestaltung den Stadtplatz umranden und ist als Abwicklung auf dem letzten Blatt darzustellen. Die Wettbewerbsteilnehmenden aller Lose sind aufgefordert, eine aus dem Entwurf der Fassade des eigenen Loses entwickelte Entwurfslösung für die Gestaltung der Arkade/Kolonnade zu finden, die eine Umsetzung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des gesamten Platzbereichs abbildet.

035 Um diese Aufgabe im Verfahren bearbeiten zu können und die Einheitlichkeit der Arkade/Kolonnade zu ermöglichen, wurden im Rahmen der Erstellung der Bebauungsleitlinien Vorgaben für die Umsetzung entwickelt, die bei der Wettbewerbsaufgabe berücksichtigt werden müssen (siehe Teil 1 I Verfahren/Leistungen und Teil 3 I Aufgabe/Los 5, Baustein Arkade/Kolonnade am Stadtplatz und Fassaden am Stadtplatz).

LOS 3

029 In Los 3 zu bearbeiten sind in Block B/2:
- Haus B8 und Haus B12 in der Parochialgasse (Aufgabe beschrieben in Baustein B8 – B13) und
- Haus B14 – das Eckhaus Molkenmarkt/Parochialgasse B14 (Aufgabe beschrieben in Baustein B14).

030 In Los 3 zu bearbeiten sind in Block A:
- Haus A5, Eckhaus an der Jüdenstraße/Parochialgasse A5 (Aufgabe beschrieben in Baustein A5).

031 Die in jedem Los erforderliche Bearbeitung der Kolonnade am Stadtplatz soll in Baustein A5 und musterhaft für den restlichen Platzbereich vorgeschlagen werden (siehe Teil 1 I Verfahren/Leistungen und Teil 3 I Aufgabe/Kolonnade am Stadtplatz und Baustein Kolonnade am Stadtplatz).

LOS 4

032 In Los 4 zu bearbeiten sind ausschließlich in Block A:
- Der gesamte südliche Blockbereich der Häuser A6, A7 und A8 (Aufgabe beschrieben in Kulturbaustein A6 – A8).

033 Die in jedem Los erforderliche Bearbeitung der Kolonnade am Stadtplatz soll in Baustein A6 – A8 und musterhaft für den restlichen Platzbereich vorgeschlagen werden (siehe Teil 1 I Verfahren/Leistungen und Teil 3 I Aufgabe/Kolonnade am Stadtplatz und Baustein Kolonnade am Stadtplatz).

3.3 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

Städtebauliche und architektonische Zielsetzung

Gemischtes Quartier

036 Übergeordnetes Ziel des Gesamtvorhabens ist die Schaffung eines vielfältigen und gemischt genutzten urbanen Quartiers mit differenzierten Bau- und Nutzungsstrukturen für hochwertigen, vielfältigen und bezahlbaren Wohnraum ebenso wie für flexible, gewerbliche und kulturelle Angebote.

037 Um diese Belebung des Quartiers zu ermöglichen und dabei zugleich dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sollen mindestens 50 Prozent der Wohnfläche je Los den Vorschriften der Wohnungsbauförderbestimmungen (WFB) 2023 entsprechen, dies gilt insbesondere hinsichtlich der zulässigen maximalen Wohnungsgröße in Abhängigkeit zur Anzahl der Zimmer.

038 In den Erdgeschossbereichen entlang der Jüdenstraße, der Parochialstraße und dem Stadtplatz sowie dem Molkenmarkt soll es attraktive Angebote aus den Bereichen Gewerbe und Kultur geben.

Ensemblebildung

039 Die neuen Gebäude müssen an diesem sehr sensiblen Ort der Innenstadt besonders respektvoll mit dem Umfeld interagieren. Baulich, gestalterisch und funktional wird daher höchster Wert auf Qualität gelegt, denn das neue Herz Berlins soll nachhaltig und dauerhaft sein, aber auch auf sich ändernde Umstände flexibel reagieren können.

040 Der Blockrand aller Blöcke ist hier als geschlossene Bebauung auszubilden. Die Gebäudehöhen mit fünf und sechs Geschossen (Vollgeschosse) in Block B/2 entlang der Parochialgasse und fünf bis sieben Geschossen in Block A vom Molkenmarkt bis zur Jüdenstraße leiten sich aus der vorgeschlagenen Höhenentwicklung der Steckbriefe ab.

041 Um das Quartier in die umgebende Stadtstruktur zu integrieren, sollen für das Umfeld typische Merkmale der Umgebung, wie zum Beispiel die Dreigliedrigkeit der Fassade, aufgenommen werden. Die Gebäude sollen einen Sockel, einen Mittelteil und ein Dach- oder Attikageschoss als Abschluss aufweisen. Über die vorgegebene Einheitlichkeit in der Konstruktion der Gebäude und ihrer Ausführung mit ortstypischen Materialien soll eine Ensemblebildung der Neubauten im Quartier am Molkenmarkt gewährleistet werden.

042 Von entscheidender Bedeutung sind dabei auch die Dächer, wie sie beispielsweise an der Alten Münze und am Alten Stadthaus zu finden sind und das Quartier prägen. Entsprechend diesem Befund sollen im Wettbewerbsgebiet überwiegend geneigte Dächer („Berliner Dach“) vorgesehen werden.

Ablesbarkeit von Gebäuden

043 Die Ablesbarkeit der unterschiedlichen Gebäude ist durch variierende Oberkanten der Geschossdecken sowie Traufkanten und Firste der Einzelhäuser zu gewährleisten.

044 Die städtebaulich markanten bzw. herausgehobenen Gebäude (Haus A1 und A5, B7 und B14, A8 und A6) als Eckgebäude sollen architektonisch-gestalterisch betont werden. Eine Trennung der Gebäude durch verglaste Fugen ist zu vermeiden. Die in den Bebauungsleitlinien formulierte Abfolge der Trauf- und Firsthöhen dient als Orientierung und ist in der Aufgabenstellung zu den einzelnen Bausteinen beschrieben.

045 Die konkrete Gebäudehöhe ist unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit entwurfsabhängig zu ermitteln und in einzelnen Bausteinen vorgegeben.

Adressbildung

046 Im öffentlichen Raum soll die Adressbildung eines jeden Hauses u. a. über die Gestaltung der Straßenfassade gewährleistet werden. Eingangsbereichen in der Straßenfassade ist besondere gestalterische Aufmerksamkeit zu widmen, um die Individualität des einzelnen Hauses zu betonen.

047 Eine prinzipielle Grundlage der Individualisierung der Hauseinheiten im Straßenraum stellt die Berücksichtigung von Höhenunterschieden der einzelnen Gebäude zu ihren Nachbargebäuden dar. Diese erfolgt über die Planung unterschiedlicher Geschosshöhen beispielsweise in den Sockelgeschossen und dem damit verbundenen Versatz in den Brüstungen, Traufen und Firsten.

Sockelgeschosse

048 Zum öffentlichen Raum sollen die Erdgeschosse und die 1. Obergeschosse grundsätzlich Gewerbe- oder Kultureinheiten aufnehmen und müssen damit über höhere lichte Raumhöhen verfügen.

049 Die Flächen sollen für eine hohe Funktionalität möglichst kompakt und flexibel nutzbar geplant werden. Die Erdgeschossbereiche sollen mit großzügigen Schaufenstern ausgestattet werden und Werbeflächen über den Fenstern sowie Markisen unter Einhaltung der Vorgaben in den Bebauungsleitlinien erhalten. Verglasungen können bis auf die Höhe des Spritzschutzes geführt werden.

Geschosshöhen und lichte Raumhöhen

050 Um die Ablesbarkeit der einzelnen Häuser in den öffentlichen Straßen gewährleisten zu können, soll die Höhenentwicklung der benachbarten Häuser sowohl mit unterschiedlichen First- und Traufhöhen als auch in den Geschosshöhen variieren. Die Geschosshöhen sind (mit Einschränkungen bei den Häusern B8 – B13) entwurfsabhängig für die einzelnen Lose und Häuser zu planen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen und Oberkanten sind einzuhalten.

051 Die in den Bebauungsleitlinien angegebenen Geschosshöhen dienen als Orientierung und können entwurfsabhängig angepasst werden.

052 Gewerblich oder kulturell genutzte Erdgeschosse müssen ebenerdig zur Straße liegen. Aus Gründen der Nutzungsflexibilität wird eine lichte Höhe im Erdgeschoss und teilweise auch im 1. Obergeschoss von mindestens 4,40 bis 4,90 m angestrebt. Die lichte Höhe ist in Abhängigkeit zur Größe der Erdgeschossfläche und der Bedeutung für die Belebung des Quartiers zu wählen. Die lichte Höhe im 1. Obergeschoss soll nicht höher sein als die lichte Höhe im Erdgeschoss. Dabei ist die lichte Höhe unter Berücksichtigung des „Einfach Bauen“ (siehe Abschnitt „Einfaches Bauen“ auf Seite 96) und in Abhängigkeit zu den vorgeschlagenen Geschosshöhen zu maximieren.

053 Für alle Büroflächen ist eine lichte Raumhöhe von mind. 3,0 m vorgegeben. Diese Höhen können in begrenztem Umfang überschritten werden, insbesondere zur Gewährleistung der beabsichtigten Ablesbarkeit der einzelnen Gebäude.

054 Für die Wohngeschosse sind in den Steckbriefen Geschosshöhen von 3,10 bzw. 3,20 m vorgesehen.

055 Von den Planungsvorgaben der WBM (lichte Höhe im Wohnungsbau bis 2,65 m) kann aufgrund der vorgenannten Besonderheit geringfügig abgewichen werden, insbesondere mit dem Ziel der Optimierung der Belichtungssituation, der Höhenentwicklung des Gebäudes oder gem. den Ansätzen des „Einfach Bauen".

056 Die Wirtschaftlichkeit des Entwurfs sowohl bezogen auf die Errichtungs- als auch auf die Betriebskosten ist bei der Wahl der lichten Raumhöhe bzw. Geschosshöhe zu beachten.

057 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF EG) ist für alle Lose vorgegeben und soll im Wettbewerbsverfahren mit ± 35,40 m NHN angenommen werden.

Dächer und Gebäudehöhen

058 Die Dächer des Blocks A und B sind zum öffentlichen Straßen- bzw. Platzraum grundsätzlich mit einem geneigten Dach (bis max. 68° Neigung) und zur Hofseite – sofern vorhanden – mit einem möglichst großen Flachdachanteil herzustellen. Ausnahmen sind in den Beschreibungen der Aufgabe in den Bausteinen genannt. Der Flachdachanteil ist für Dachbegrünung, Regenwasserretention und Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) umfänglich zu nutzen.

059 Die Gebäudeoberkanten aller Gebäude sollen sich an den Erfordernissen des Dachgeschosses einschließlich technischer Anlagen ausrichten. Im Ergebnis soll die Dachlandschaft einschließlich der Traufen abwechslungsreich sein. Eine grundsätzliche Obergrenze in der Höhenentwicklung aller Gebäude stellt die Höhe des Roten Rathauses dar.

060 Dacheinschnitte in Form von Loggien sind grundsätzlich aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Ausnahmen sind in den einzelnen Bausteinen beschrieben.

061 Flachdachbereiche müssen als begrünte Retentionsdächer ausgebildet werden. Neben den Anforderungen an eine extensive Dachbegrünung und Regenrückhaltung müssen gemäß Solargesetz Berlin mindestens 30 Prozent der Dachflächen mit PV-Anlagen versehen werden. Um die Ansicht der denkmalgeschützten Umgebungsbebauung nicht zu beeinträchtigen, müssen Aufbauten für technische Einrichtungen in das Dach bzw. in das Gebäude integriert werden. Technische Aufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungsanlagen oder PV-Anlagen dürfen die Höhe der Attika (geplante planungsrechtliche Festsetzung der Gebäudeoberkanten OK) nicht überschreiten.

062 Die maximalen und minimalen Traufhöhen sind gemäß dem Bebauungsplanentwurf 1-14-1 einzuhalten. Der gegebene Spielraum soll genutzt werden, um die Adressbildung des einzelnen Hauses durch die Ablesbarkeit unterschiedlicher Traufhöhen und eine abwechslungsreiche Dachlandschaft zu gewährleisten.

063 Da geneigte Dächer keine weiteren Abstandsflächen auslösen dürfen, ist nur eine maximale Neigung von 68° zulässig. Staffelgeschosse mit Flachdach müssen dementsprechend von der Bauflucht des Hauses zur Straßen- und Hofseite zurückweichen.

064 Technikflächen sollen vorzugsweise entweder im Untergeschoss vorgesehen oder innerhalb des Dachaufbaus integriert werden.

Materialität und Farbgebung

065 Prinzipiell sollen alle Häuser mit dauerhaften und widerstandsfähigen Materialien errichtet werden und sind mit einer geputzten oder mit einer Natursteinfassade mit – in aller Regel – ca. 30 Prozent Lochanteil zu versehen.

066 Im Erdgeschoss sollen die Gebäude einen für den Stadtraum Berlins typischen Natursteinsockel zum Beispiel aus Rüdersdorfer Kalk- bzw. Sandstein erhalten. Dabei ist die Spritzwasserzone aus einem farblich passenden und widerstandsfähigen Naturstein auszuführen. Für die Straßenfassaden sind ortstypische Farbtöne (gebrochenes Weiß, Gelb, Beige, Sand- und Ockerfarben) vorzusehen, die sich aus dem Berliner Stadtbild ableiten lassen.

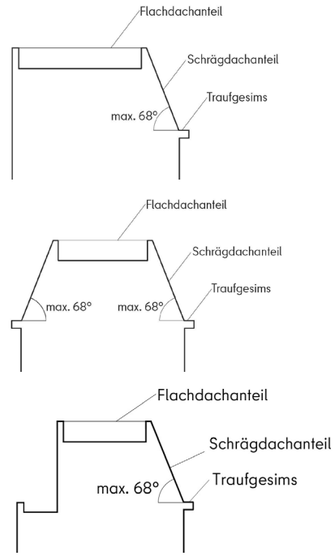


Abb. 21 Auszug „Berliner Dächer“, siehe Steckbrief

Nutzungen/Funktionalität

Nutzungen der Blöcke A und B/2

067 Im Sinne des gemischten Quartiersansatzes werden unterschiedliche Nutzungen in weitgehend gemischten Gebäuden umgesetzt.

068 Block B/2 richtet sich zum inneren Gartenhof sowie mit folgenden Nutzungen zu öffentlichen Straßen nach drei Seiten aus:

- nach Osten zur Jüdenstraße mit Gewerbe und Einzelhandel im EG und 1. OG, darüber Wohnen,
- nach Westen zum Molkenmarkt mit Gewerbe und Einzelhandel im EG und 1. OG, darüber Büroflächen, sowie
- nach Süden mit Gewerbe, Einzelhandel und Ateliers im EG und 1. OG, darüber Wohnen.

069 Block A richtet sich mit folgenden Nutzungen nach öffentlichen Straßen an vier Seiten und zum zentralen Stadtplatz aus:

- mit Kultur- und Gewerbenutzungen sowie Büroflächen zum Molkenmarkt und dem aufgeweiteten Fußgängerbereich am Molkenmarkt,
- mit Gewerbe-/Einzelhandels- und Kulturangeboten und darüberliegenden Wohnungen zur Parochialgasse gegenüber Block B/2 im Norden,
- mit Kulturnutzungen, Büro und Wohnen zur östlichen Jüdenstraße mit einem verkehrsberuhigten Bereich vor dem Alten Stadthaus und der zentralen östlichen Platzöffnung,
- mit Kultur-, Gewerbe-, Büro- und Wohnnutzungen zum Stadtplatz und
- mit durchgehender Kulturnutzung zur Stralauer Straße als Verbindungsstraße vom Ostbahnhof zum Molkenmarkt.

070 Gewerbe- und Gastronomienutzungen sind weitgehend in den EG- und 1. OG-Flächen der Gebäude angeordnet. Die Gewerbeflächen entlang der großen Straßen, insbesondere in den Eckgebäuden B14, B7, A1 und A5, sollen als Standorte für attraktive, stark frequentierte Magnetnutzungen ausgebaut werden.

071 Der Sonderbaustein mit Kulturnutzungen nimmt den südlichen Teil von Block A ein.

072 Die Erschließung in den Erd- und Untergeschossen im südlichen Block A muss die bauliche Integration der Grabungsflächen ermöglichen.

073 Im Folgenden sind die allgemeinen Anforderungen bei der Umsetzung der einzelnen Nutzungen beschrieben. Diese beziehen sich auf alle Lose, Bausteine und Häuser. Informationen zur spezifischen Umsetzung in den einzelnen Bausteinen sind unter 3 I 06 beschrieben.

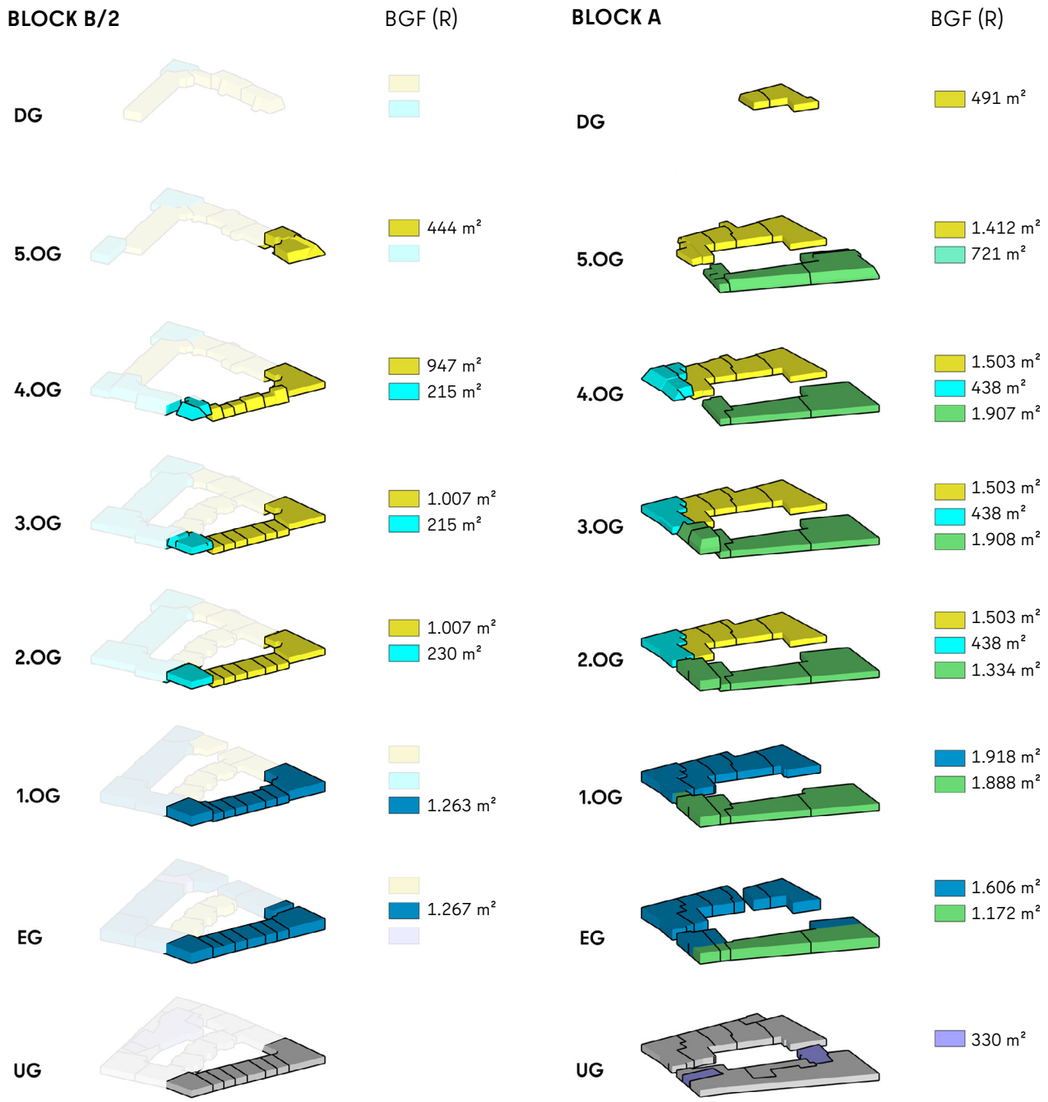


Abb. 22 Auszug „Nutzungsverteilung Block A und B“, siehe Steckbrief

WOHNEN

074 In beiden Blöcken A und B soll vornehmlich das Wohnen ermöglicht werden. Im Block A wird das Wohnen am Platz und entlang der Parochialgasse in den Häusern A2 bis A5 sowie an der Jüdenstraße im Haus A5 angeordnet. Die Wohngebäude sollen jeweils straßenseitig erschlossen werden.

075 Im Block B sollen die vorgesehenen Wohnnutzungen vornehmlich in den Häusern um den Gartenhof gruppiert werden, der entsprechend dem Typus des Berliner Wohnhofes konsequent vom öffentlichen Raum abgeschlossen ist. Im Block B/2 sind Wohnungen in den Häusern B7 bis B13 jeweils ab dem 2. Obergeschoss vorzusehen, die sich zum Gartenhof, der Parochialgasse und im Haus B7 auch zur Jüdenstraße orientieren.

076 Alle Wohnungen unterliegen der Kooperationsvereinbarung des Berliner Senats mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“.

Wohnungsschlüssel

077 Die Anzahl der Wohnungen ist entwurfsabhängig zu entwickeln. Ein Wohnungsschlüssel wird nicht festgelegt. Es sollen überwiegend 2- und 3-Zimmerwohnungen nachgewiesen werden. Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern sind im Einzelfall möglich, insbesondere wenn dies aus Gründen der Kubatur des Gebäudes oder einer sparsamen Erschließung notwendig erscheint. Die Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern sind in jedem Fall als förderfähige Wohnungen gemäß WFB 2023 zu dimensionieren. Maisonette-Wohnungen sind im Baustein B8 - B13 vorgesehen. Darüber hinaus sind Maisonette-Wohnungen in Einzelfällen vorstellbar, wenn sich dadurch der allgemeine Erschließungsaufwand maßgeblich reduziert. Die besonderen Anforderungen des Brandschutzes sind bei Maisonette-Wohnungen zu beachten; die Förderfähigkeit gemäß WFB 2023 muss für Maisonette-Wohnungen nicht gegeben sein. Sonderwohnformen wie Clusterwohnen sind nicht vorzusehen.

Wohnflächen/Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023

078 Die Wohnflächen, Verkehrsflächen und weitere notwendige Flächen sind flächeneffizient und unter Einhaltung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) zu planen. Gleichzeitig tragen attraktiv und funktional konzipierte Wohnungsgrundrisse, geeignete Raumzuschnitte und gut belichtete Aufenthaltsräume langfristig zur Mieter:innenbindung bei und damit zur Identifikation und zum Werterhalt des Wohnstandorts.

079 Mindestens 50 Prozent der Wohnfläche je Los müssen den Anforderungen an förderfähige Wohnungen entsprechen, angestrebt wird ein deutlich höherer Anteil an förderfähigen Wohneinheiten.

080 Zimmeranzahl - max. Wohnfläche ohne Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen

- 1-Zimmer-Wohnungen: 40 m²
- 1,5 und 2-Zimmer-Wohnungen: 54 m²
- 3-Zimmer-Wohnungen: 70 m²
- 4-Zimmer-Wohnungen: 82 m²
- 5-Zimmer-Wohnungen: 93 m²

081 Bei größeren geförderten Wohnungen erhöht sich die Wohnflächengrenze mit jedem weiteren Zimmer um jeweils 11 m².

082 Zur Schaffung von barrierefrei nutzbaren Wohnungen können die Flächen um bis zu 4 m² Wohnfläche überschritten werden.

083 Freisitze (Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrasen) werden mit max. 2,5 m^2 zusätzlich angerechnet.

084 Bei den freifinanzierten Wohnungen besteht keine Begrenzung der Wohnfläche. Die Wohnfläche soll die Flächenvorgaben aus der WFB 2023 aber nicht erheblich überschreiten.

Ermittlung Mietfläche Wohnen (Wohnfläche)

085 Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt nach der aktuellen Wohnflächenverordnung (WoFlV).

086 Freisitzflächen werden mit 50 Prozent der Grundfläche auf die Wohnfläche angerechnet, maximal aber mit 2,5 m². Darüberhinausgehende Flächen für den Freisitz werden nicht berücksichtigt.

087 Des Weiteren erfolgt eine Gesamtflächenermittlung nach DIN 277-1.

088 Für den Bereich Wohnen ist ein Flächeneffizienzwert von ≥ 0,75 anzustreben. Der Effizienzwert berechnet sich wie folgt:

- Mietfläche Wohnen in m² (inkl. Anrechnung von 50 Prozent der Freisitzflächen bis maximal 2,5 m²) ÷ BGF (R) Wohnen oberirdisch (exklusive Freisitzflächen) = ≥ 0,75

Freisitze (Balkone, Loggien, Terrassen)

089 Möglichst alle Wohnungen sind mit einem Freisitz (wie Loggien, Balkone, Terrassen) mit einer Nutzfläche von 4 bis 5 m² auszustatten, der bevorzugt aus dem Wohnraum erschlossen wird.

090 Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Lärmschutzanforderungen sowie die Anforderung an die Tagesbelichtung sind zu beachten.

091 Dacheinschnitte in Form von Loggien sind grundsätzlich aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Ausnahmen sind in den einzelnen Bausteinen beschrieben.

Aufenthaltsräume

092 Aufenthaltsräume müssen natürlich belichtet und belüftet sein. Fensteröffnungen sind der Größe des Raumes angemessen festzulegen und tragen durch ihre Belichtungs- und Belüftungsfunktion zu einem angenehmen Wohnklima bei. Dies ist insbesondere bei den Wohnungen in der Parochialgasse gemäß den Vorgaben zu berücksichtigenn (siehe Kapitel Belichtung 3.3.5).

093 Die Nutzbarkeit der Wohnungen soll durch eine Möblierung gemäß der WBM-Planungsstandards nachgewiesen werden. Aufenthaltsräume sollen generell nicht als Durchgangsräume geplant werden, in 2-Zimmer-Wohnungen kann jedoch ein Aufenthaltsraum über den Wohnraum erschlossen werden. Halbe Zimmer (<10 m²) sollen möglichst nur in 1,5-Zimmer-Wohnungen vorgesehen werden. Das Angrenzen von Aufenthaltsräumen an Aufzugsschächte ist zu vermeiden.

Erschließung der Wohnungen

094 Flure zwischen dem Haupteingang und den barrierefreien Wohnungen müssen eine Breite von mindestens 1,20 m haben. Flurverengungen sind zulässig, wenn sie eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m und eine Länge von höchstens 1 m haben. Vor Aufzugs- und Wohnungseingangstüren muss eine Bewegungsfläche von 1,50 m x 1,50 m vorhanden sein. Zu abwärtsführenden Treppen muss die Aufzugstür einen Mindestabstand von 3 m haben, wenn der Aufzug nicht axial gegenüber dem Treppenauge angeordnet ist.

Flurflächen/Türen

095 Flurflächen sind auf ein unbedingt nötiges Maß zu beschränken. Der Eingangsbereich ist vom Wohnraum im Regelfall durch eine Tür zu trennen.

096 Wohnungseingangstüren sind in einer lichten Breite von mind. 0,90 m zu planen. Die geforderte lichte Türhöhe beträgt mind. 2,10 m.

Gemeinschaftliche Abstellflächen

097 Gemeinschaftliche Abstellflächen für Kinderwagen, Rollatoren, Gehhilfen, Rollstühle etc. sind in unmittelbarer Nähe eines Aufzugs, vorzugsweise im Erdgeschoss, anzuordnen und entsprechend der jeweils über den Aufgang erschlossenen Anzahl an Wohneinheiten zu dimensionieren.

Küche

098 Jede Wohnung ist mit einer Küche zu planen. Eine abgeschlossene Küche muss über ein Fenster verfügen und soll nach Möglichkeit Platz für einen der Anzahl der Bewohnenden entsprechend großen Esstisch bieten. Die Zusammenlegung von Wohnraum und Küche ist möglich. Die Anzahl der Küchenmodule ist je nach Wohnungsgröße den Planungsstandards der WBM zu entnehmen.

Sanitärräume

099 Jede Wohnung muss ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette vorweisen. Die Bäder sollen mit einer Größe von 6 m² vorgesehen werden. Bei 4-Zimmer-Wohnungen ist ein zusätzliches WC, ab 5-Zimmer-Wohnungen ein zusätzliches Duschbad zu planen.

100 Die Sanitärräume sind vorzugsweise über den Flur zu erschließen, eine natürliche Belichtung und Belüftung ist erwünscht. Für eine wirtschaftliche Anordnung der Sanitärräume sollen die Stränge von Küche und Bad gebündelt werden, eine standardisierte Grundabmessung ist aus wirtschaftlichen Gründen vorteilhaft.

101 Für eine Waschmaschine ist ein Aufstellplatz, bevorzugt im Badezimmer, alternativ im Abstellraum, in Ausnahmefallen auch in der Küche anzuordnen.

Abstellraum/Garderobe

102 Innerhalb der Wohnung ist ein Abstellraum mit einer Mindestgröße von 1 m² vorzusehen, der über eine Tür erschlossen wird. In Ausnahmefällen ist in kleinen Wohnungen alternativ auch ein Einbauschrank denkbar. Schlauchartige Abstellräume sind zu vermeiden.

103 Im Wohnungseingangsbereich ist zusätzlich zum Abstellraum eine Garderobe mit einer Mindestabmessung von 0,60 m Tiefe x 1,00 m Breite anzuordnen, in 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit einer Breite von 1,50 m.

Barrierefreie Wohnungen

104 Gemäß BauO Berlin sind 50 Prozent der Wohnungen barrierefrei nutzbar sowie 75 Prozent aller Wohnungen barrierefrei erreichbar zu planen. Gemäß den Standards der WBM sollen möglichst 100 Prozent der Wohnungen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein; Abweichungen sind bei besonderen Situationen zulässig (vgl. Kapitel 5.4 der WBM Standards).

105 In barrierefreien Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein. In diesen Räumen ist eine Bewegungsfläche von mind. 1,20 m x 1,20 m vorzusehen. Wohnungsflure müssen mind. 1,20 m breit sein. Flurverengungen sind zulässig, wenn sie eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m und eine Länge von höchstens 1 m haben.

106 In barrierefreien Sanitärräumen müssen mind. eine Dusche, ein WC und ein Waschtisch barrierefrei zugänglich und nutzbar sein. Bewegungsflächen von mindestens 1,20 m x 1,20 m müssen vor allen Sanitärobjekten und in der Dusche vorhanden sein, wobei sie sich überschneiden dürfen. Die Tür barrierefreier Sanitärräume soll nach außen öffnen.

107 In barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen ist der Freisitz barrierefrei auszubilden.

108 Zur Barrierefreiheit sind auch die Forderungen des Abschnitts Mobilität und Erschließung (Seite 86) sowie die bausteinspezifischen Hinweise zu beachten.

109 In der Aufgabenstellung zu den einzelnen Bausteinen sind mögliche Abweichungen festgehalten.

BÜRO/GEWERBE/KULTUR

110 Da kulturelle Nutzflächen – mit Ausnahme des Kulturbausteins A6 – A8 mit einem konkreten Raumprogramm – ähnliche Raumanforderungen wie Büro- und Gewerbeflächen haben, sollen diese so flexibel geplant werden, dass sie auch als Flächen für Kulturproduktion (zum Beispiel Ateliers) und Kulturpräsentation (bspw. Ausstellungsflächen) dienen können. Die speziellen Anforderungen des Kulturbausteins A6 – A8 werden im Kapitel Baustein A6 – A8 beschrieben.

111 Dementsprechend sind sämtliche Blockecken, die Häuser am Molkenmarkt sowie in der Parochialgasse und an der Jüdenstraße (mit Ausnahme des Kulturbausteins A6 – A8) als Orte für großflächige Gewerbeeinheiten oder weitere kulturelle Nutzungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss mit großzügigen lichten Raumhöhen zu entwickeln. Hier sollen Ankermieter potenzielle Kundinnen und Kunden auf das Quartier aufmerksam machen.

112 Alle Gewerbeeinheiten sind barrierefrei zu erschließen.

113 Alle Gewerbe- und Büroräume am Molkenmarkt sind aus Lärmschutzgründen mit einer mechanischen Belüftung auszustatten.

Gewerbeeinheiten in der Erdgeschosszone

114 Die Erdgeschosszone ist mit Gewerbeeinheiten zu einer attraktiven und dem zentralen Standort angemessenen Lauflage zu entwickeln. Dementsprechend sind die Haupteingänge der erdgeschossigen Gewerbeeinheiten zu den anliegenden Straßen bzw. zum Stadtplatz auszurichten. Erforderliche Nebeneingänge und Rettungswege sind hiervon nicht betroffen.

115 Die Gewerbeeinheiten für den Einzelhandel bzw. sonstige öffentlichkeitswirksame Nutzungen im Erdgeschoss sind überschaubar und klar strukturiert – ohne Einschnitte oder verwinkelte Bereiche zum Beispiel aufgrund der Anordnung von Treppenhäusern und Wohnnebenflächen – zu planen. Es sollen Einheiten zwischen 50 und 250 m² Nutzungsfläche ausgewiesen werden. Die Einheiten sind so zu planen, dass sie bei Bedarf zu größeren Einheiten zusammengeschaltet bzw. in kleinere Einheiten geteilt werden können.

116 Sofern in den Kapiteln der spezifischen Bausteine nicht anders angegeben, ermöglichen die Gewerbeeinheiten der Erdgeschosse neben Einzelhandel und Dienstleistung immer auch die Unterbringung einer Kulturnutzung.

117 Jede Einheit soll neben dem ebenerdigen barrierefreien Zugang auch über eine ausreichend große Schaufensterfront verfügen. Ziel ist eine Breite von mind. 7 m je Einheit, bei kleinen Gewerbeeinheiten ist auch eine geringere Breite (mind. aber 4 m) möglich.

118 Die ersten 4 m hinter der Fassade sind die Bereiche, die am stärksten zur Kundenansprache beitragen und in denen der meiste Umsatz für die Betreibenden generiert wird. Im Umkehrschluss dazu sind die Bereiche in der Tiefe der Handelsfläche in der Regel die umsatzschwächsten. Es ist folglich anzustreben, in den ersten 4 m sowie den zweiten 4 m hinter der Fassade möglichst viel vermietbare und im Zusammenhang nutzbare Handelsfläche vorzusehen. Notwendige Einschnitte in der Grundrissgestaltung, bzw. durch die Verortung der vertikalen Erschließung oder Sanitär-, Personal- und Nebenräume sind auf die Bereiche abseits der Fassadenfront zu konzentrieren.

119 Jede Einheit ist mit Toiletten und einer Teeküche auszustatten.

Gewerbeeinheiten in den Obergeschossen

120 In den Obergeschossen sind weitere Gewerbeeinheiten mit Größen von 50 bis 200 m² in Form von gut belichteten Büroflächen nachzuweisen.

121 Es ist ein repräsentativer Eingangsbereich gewünscht. Um auf unterschiedliche Nachfragen flexibel reagieren zu können, sind die Grundrisse der Gewerbeeinheiten so zu konzipieren, dass die Flächen flexibel unterteilt bzw. zusammengelegt werden können. Grundsätzlich sollen die Büroflächen hier vorrangig in Zellenstruktur mit einer größtmöglichen Anzahl an Arbeitsplätzen in Einzel- und Doppelbüros geplant werden.

122 Jede Büroeinheit ist mit Toiletten, einer Teeküche/Küchenzeile und Lagerflächen auszustatten.

123 Für alle Büroflächen ist eine lichte Raumhöhe von mind. 3,0 m vorgegeben. Die tatsächliche Festlegung der Geschosshöhen ist für die jeweiligen Bausteine entwurfsabhängig und individuell zu treffen.

Ermittlung der Mietfläche Gewerbe

124 Die Ermittlung der Gewerbefläche erfolgt nach der aktuellen Richtlinien MF-GIF für Mietflächen im gewerblichen Raum (MF-G 2023). Etwaige Freisitzflächen werden mit 50 Prozent der Grundfläche hinzugezählt.

125 Darüber hinaus erfolgt eine Gesamtflächenermittlung nach DIN 277-1. Für den Bereich Gewerbe ist ein Flächeneffizienzwert von ≥ 0,85 anzustreben. Der Effizienzwert berechnet sich wie folgt:

- Mietfläche Gewerbe in m² (inkl. Anrechnung von 50 Prozent der Freisitzflächen) ÷ BGF (R) Gewerbe oberirdisch (exklusive Freisitzflächen) = ≥ 0,85

Mobilität & Erschließung

Äußere Erschließung

126 Entlang des Molkenmarkts und der Stralauer Straße kann weder gehalten noch geparkt werden. In der Parochialgasse, der Jüdenstraße und auf dem öffentlich zugänglichen Stadtplatz im Block A kann zu Be- und Entladungszwecken kurz angehalten werden. Die Jüdenstraße dient im Block B über den Durchgang in Haus B7 als Erschließung des Gartenhofs und über die Durchfahrt in Haus B2.1 als Zugang der Entsorgungsfahrzeuge zum Stadthof. Die Parochialgasse, der Bereich vor dem Alten Stadthaus und der Stadtplatz in Block A sind ansonsten dem Fuß- und Radverkehr vorzubehalten.

Anlieferung/Ver- und Entsorgung

127 Die Ver- und Entsorgung sowie die Anlieferung für die Wohn- und Gewerbebauten des Blocks A werden entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen von der Jüdenstraße, der Parochialgasse vom Stadtplatz in Block A aus gewährleistet.

128 Die Ver- und Entsorgung sowie die Anlieferung für die Wohn- und Gewerbebauten des Blocks B werden entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen von der Jüdenstraße und der Parochialgasse aus gewährleistet.

Pkw-Stellplätze

129 Der ruhende Verkehr wird für die gesamten Blöcke A und B – im Parkhaus der Rathauspassagen in der Grunerstraße untergebracht. Die Pkw- und Kleinbus-Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen im Stadthof von Block B beziehungsweise der Parochialstraße (außerhalb des Wettbewerbgebiets) angeordnet.

Fahrradstellplätze

130 Die erforderlichen Fahrradabstellanlagen werden zusammenfassend und damit gebäudeübergreifend konzentriert im Erd- und Untergeschoss einzelner Häuser untergebracht. Nach aktuellem Planungsstand sollen die Fahrräder teilweise über Aufzüge aus dem Unter- ins Erdgeschoss befördert werden. Im Rahmen der nachgelagerten Freianlagenplanung behält sich die Ausloberin vor, die Möglichkeiten des Zugangs über eine Rampe zu prüfen. Dies ist bei der Verortung der Fahrradräume in den Gebäuden zu berücksichtigen.

131 Auf Basis der Bebauungsleitlinien werden die erforderlichen Abstellplätze in „Besuchendenstellplätze“ und „Dauerstellplätze“ für Fahrräder und Sonderräder (E-Bikes, Lastenräder etc.) unterschieden. Die Besuchendenstellplätze sollen sich leicht auffindbar und direkt zugänglich in den Dunkelbereichen des Erdgeschosses befinden. Die Dauerstellplätze werden im Untergeschoss der Bausteine untergebracht. Alle weiteren Anforderungen sind in der spezifischen Aufgabenstellung der einzelnen Bausteine zu finden.

132 Im Rahmen der Auslobung des Wettbewerbs kann aufgrund der losübergreifenden Verortung der erforderlichen Fahrradabstellplätze nur eine überschlägige Betrachtung auf Basis eines avisierten Wohnungsschlüssels bzw. Belegung der gewerblichen Flächen erfolgen. Vorgaben zur avisierten Größe bzw. Anzahl an Fahrradstellplätzen pro Baustein sind den entsprechenden Kapiteln zu entnehmen. In der weiteren Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen für Fahrradstellplätze gemäß dem konkreten Bedarf anzupassen sind. Selbiges gilt auch für die Flächen zur Sammlung der Reststoffe (siehe Kapitel 3.4 – Abfallstandorte).

Erschließung

133 Die Erschließung und Adressbildung aller Gebäude erfolgt prinzipiell von den angrenzenden Straßen mit zusätzlichen Erschließungen in Block A vom Stadtplatz und im südlichen Teilbereich des Blocks B/2 von der Parochialgasse. In Block A sollen ebenerdige Gewerbeflächen, welche sich zum Stadtplatz orientieren, auch über diesen erschlossen werden. Dies betrifft auch das Foyer des Kulturbausteins A6 – A8. In Block B werden die Häuser B8 – B13 über einen gemeinsamen Zugang im Haus B10 von der Parochialgasse erschlossen. (siehe Kapitel Teil 3 – Blockbaustein B8 – B13).

134 Sämtliche Eingänge sollen für eine klare Adressbildung individuell gestaltet werden und sind barrierefrei auszubilden.

135 In Block A können zusätzliche platzseitige Zugänge vom Stadtplatz die straßenseitigen Hauptzugänge ergänzen.

Barrierefreiheit

136 Die Grundsätze des barrierefreien Bauens stellen eine wichtige Zielvorgabe im Sinne einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Planung von Neubauprojekten dar. Die geltenden Anforderungen der BauO Bln und der aktuellen Verordnung über bauliche Anforderungen an barrierefreies Wohnen (BWV Bln) gelten daher als Mindestvoraussetzung.

137 Darüber hinaus wird der Anspruch formuliert, dass sämtliche Wohn- und Gewerbeeinheiten grundsätzlich barrierefrei erschlossen werden sollen.

Energie- und Gebäudetechnik, Flächen der Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

138 Die Gebäude sind entsprechend der Wohnungsbauförderrichtlinie und nach aktuell gültigem GEG im Mindeststandard als BEG Effizienzhaus EH 55 zu planen.

139 Zur energetischen Versorgung des Quartiers wurde noch keine abschließende Entscheidung getroffen. Im Rahmen des Wettbewerbs kann davon ausgegangen werden, dass das angrenzende Fernwärmenetz genutzt werden kann.

Technikräume

140 Technikräume und Hausanschlussstationen für die Energieversorgung sind vorzugweise im Untergeschoss oder integriert innerhalb der Dachhaut des jeweiligen Bausteins in ausreichender Größe zu planen.

Photovoltaik-Anlagen

141 Gemäß dem Solargesetz Berlin müssen auf mind. 30 Prozent der Bruttodachfläche Photovoltaik-Anlagen realisiert werden (siehe Anforderungen Solargesetz Berlin).

Regenwasserbewirtschaftung

142 Als Maßnahmen zum Klimaschutz ist ein Regenwassermanagement für das gesamte Quartier und die Blöcke A und B/2 verpflichtend. Gemäß den Vorgaben im Land Berlin, nach denen bei Bauvorhaben das Regenwasser auf dem Grundstück zu bewirtschaften und abflusslos zu behandeln ist, sind losübergreifende Lösungen zu entwickeln und daher nicht Planungsgegenstand dieses Verfahrens.

143 Grundsätzlich soll das Regenwasser prioritär auf den Dachflächen und privaten Freiflächen (Stadtplatz, Stadt- und Gartenhof sowie Terrassenflächen) durch Retentionsmaßnahmen zurückgehalten und zeitverzögert versickert werden.

144 Mindestens 35 Prozent der Dachflächen sind für Retentionsboxen mit 15 cm Substrataufbau und 10 cm Retentionsstauvolumen vorgesehen.

145 Regenwasser, welches auf straßenseitigen Schrägdachanteilen anfällt, ist an geeigneter Stelle oberirdisch auf die Hofseite in Block B und den Stadtplatz in Block A zu den Retentionsbauwerken zu führen. Es ist sicherzustellen, dass die entsprechende Trassenführung durch das Haus für Wartung und Reparatur leicht zugänglich ist.

Abfallstandorte

146 Auf Basis der Bebauungsstudien zur Vorbereitung des Wettbewerbs wurden die Bedarfe an Müllaufstellflächen für Wohnen und Gewerbe überschlägig ermittelt und die Verortung der Sammelräume für die Reststoffe (Abfallräume) in den jeweiligen Bausteinen festgelegt.

147 Die Sammelräume für Reststoffe der Häuser B7 – B14 befinden sich im Untergeschoss der Häuser B2.3 und B2.2 und sind somit nicht Gegenstand des vorliegenden Wettbewerbs.

148 Die Abfallräume in Block A sind in den Untergeschossen anzuordnen. Die Anbindung der Flächen an die Aufzüge ist dabei sicherzustellen.

149 Es ist sicherzustellen, dass die Abfallbehälter der Wohneinheiten getrennt von den Behältern der gewerblichen Nutzungen stehen, um diese separat erfassen und abrechnen zu können.

150 Im Rahmen der Auslobung des Wettbewerbs kann aufgrund der losübergreifenden Verortung der erforderlichen Sammelräume nur eine überschlägige Betrachtung auf Basis eines avisierten Wohnungsschlüssels bzw. Belegung der gewerblichen Flächen erfolgen. Vorgaben zur avisierten Größe bzw. Anzahl an Aufstellflächen pro Los sind den entsprechenden Kapiteln zu entnehmen. In der weiteren Planung ist davon auszugehen, dass diese Flächen gemäß dem konkreten Bedarf anzupassen sind.

Werbeanlagen

151 Die Regelung (TF 7.1) im festgesetzten B-Plan 1-14 wird folgendermaßen konkretisiert: 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 1,0 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.

152 Werbeanlagen auf Dächern sowie wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen sind unzulässig.

Belichtung

153 Da im Bereich der Parochialgasse sowie in den Durchgängen zum Stadtplatz die grundsätzlich geforderten Abstandsflächen (0,4 H) teilweise deutlich unterschritten werden, muss, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, ein besonderes Augenmerk auf die Belichtungsverhältnisse gelegt werden.

154 Eine detaillierte Aufschlüsselung mit beispielhaften Öffnungszuschnitten in Varianten sowie weitere Randbedingungen finden sich für jedes einzelne Haus im Dokument „Zuarbeit Auslobung für das Bauvorhaben Molkenmarkt Berlin – Lichttechnische Randbedingungen“ (E | zusätzliche Dokumente/Materialien).

155 Grundlage für die oben genannten Empfehlungen war eine Besonnungs- und Tageslichtuntersuchung mit Simulation. Die Empfehlungen sind zwingend sinngemäß zu berücksichtigen. Die Belichtungsverhältnisse sind anhand der konkreten Planungen im Einzelfall entwurfsabhängig zu überprüfen. Abweichungen von den empfohlenen Abmessungen/ Maßnahmen sind möglich, sofern die erforderlichen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse über eine auf die Planung angepasste, lichttechnische Untersuchung nachgewiesen werden. Dieser Nachweis müsste dann nach dem Wettbewerb erfolgen.

Parochialgasse, enger Gassenbereich, Nord:

- je Etage mind. 30% Verglasungsanteil bei Maisonette-Wohn.*

-keine gesonderten Empfehlungen im DG bei üblichen Dachflächenfenstern

Süd:

- Mind. 55 % Verglasungsanteil, 2. Obergeschoss

- Mind. 40 % Verglasungsanteil, 3./4. Obergeschoss

-keine gesonderten Empfehlungen im DG bei üblichen Dachflächenfenstern

Parochialgasse, weiter Gassenbereich, Süd:

- Mind. 40% Verglasungsanteil, 2. Obergeschoss

- Mind. 30% Verglasungsanteil, 3. Obergeschoss

Parochialgasse, weiter Gassenbereich, Nord:

- Mind. 40% Verglasungsanteil, 2. Obergeschoss

- Mind. 30% Verglasungsanteil, 3. Obergeschoss

Zugang, West:

- Mind. 40% Verglasungsanteil, 2. Obergeschoss

- Mind. 30% Verglasungsanteil, 3. Obergeschoss

  ➢ eingekreister Teilbereich (Engstelle Zugang) 55% Verglasungsanteil 2. + 3. OG

Zugang, Ost:

- Mind. 30% Verglasungsanteil, 2. Obergeschoss

- Mind. 30% Verglasungsanteil, 3. Obergeschoss

* Der hier genannte Verglasungsanteil von 30 Prozent bei Maisonette-Wohnungen setzt im 2. OG raumhohe sowie im 3. OG raumhohe und bodentiefe Fenster voraus.

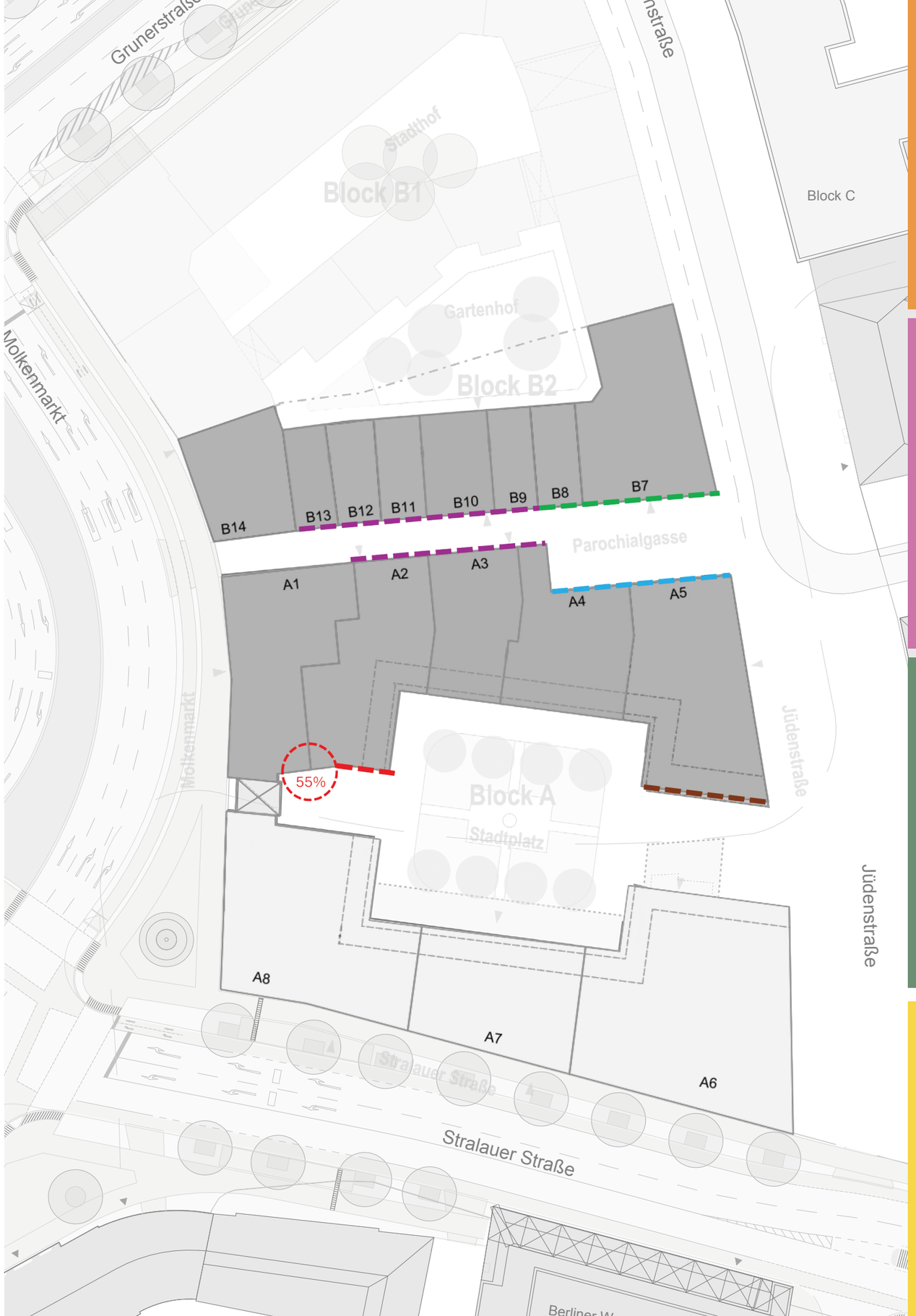


Abb. 23 Auszug Belichtungsstudie

Lärmschutz

156 Ausgehend von einer schalltechnischen Untersuchung (E | zusätzliche Dokumente/Materialien) sowie den bestehenden und geplanten Festsetzungen zum Immissionsschutz in den B-Plänen (vgl. Kapitel 2.07.2) werden folgende konkrete Anforderungen an die Aufgabe formuliert:

157 Das Wettbewerbsgebiet ist an den Außenseiten (Molkenmarkt, Stralauer Straße, Jüdenstraße) stark von Verkehrslärm beeinträchtigt. Dies erfordert insbesondere bei den Wohnungen eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung. Obwohl es rechtlich nicht zwingend erforderlich ist, werden durchgesteckte Wohnungen bevorzugt.

158 Eckgebäude ausgenommen, weisen sämtliche Gebäude im Plangebiet eine lärmzugewandte und eine lärmabgewandte Seite auf. Ziel der Planung muss es demnach sein, so wenig wie möglich schutzbedürftige Räume zu den lärmzugewandten Fassaden zu orientieren. Vielmehr sollten hier Nebenräume wie Küchen oder Bäder sowie Erschließungsflächen wie Flure oder Treppenhäuser angeordnet werden.

159 Den Empfehlungen des Berliner Lärmschutz-Leitfadens folgend müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in Wohnungen, vorrangig Schlafzimmer und Kinderzimmer, zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten ausgerichtet werden.

160 Bei Wohnungen, in denen eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung nicht umgesetzt werden kann, ist nach den Vorgaben des Berliner Lärmschutz-Leitfadens sicherzustellen, dass im Inneren von schutzbedürftigen Räumen ein Beurteilungspegel von Lr, Tag ≤ 40 dB(A) und Lr, Nacht ≤ 30 dB(A) eingehalten wird. Dies betrifft insbesondere Eckwohnungen oder 1-Zimmer-Wohnungen, jedoch auch Wohnungen in Häusern mit großen Gebäudetiefen, die aus diesem Grunde ausschließlich zur lärmzugewandten Gebäudeseite orientiert werden können.

161 Aus Gründen der Lüftung sowie der Außenwahrnehmung müssen die genannten Beurteilungspegel im Rauminneren bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Hierfür werden demnach besondere Fensterkonstruktionen erforderlich, die ein entsprechendes Schalldämm-Maß auch im teilgeöffneten Zustand aufweisen, beispielsweise „HafenCity“-Fenster.

162 Alternativ können zur Einhaltung der genannten Innenpegel auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Der Berliner Lärmschutz-Leitfaden führt als Beispiele Pufferräume wie verglaste Loggien, Wintergärten oder Laubengänge auf. Bei geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 können auch Prallscheiben Abhilfe schaffen.

163 Bei gewerblich genutzten schutzbedürftigen Räumen sollten darüber hinaus unbedingt mechanische Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, um den erforderlichen Luftvolumenstrom fensterunabhängig sicherzustellen

164 Der Berliner Lärmschutz-Leitfaden setzt für baulich mit dem Gebäude verbundene Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen oder Loggien einen Grenzwert von Lr, Tag = 65 dB(A) fest. Dieser Beurteilungspegel wird an den Gebäudeseiten im Plangebiet, welche den Hauptverkehrsstraßen zugewandt sind, überschritten. An diesen Gebäudeseiten müssen Außenwohnbereiche demzufolge geschlossen ausgeführt werden, zum Beispiel als verglaste Balkone oder Loggien.

165 Besondere Fensterkonstruktionen sowie weitere bauliche Maßnahmen zum Schallschutz sind in den Grundrissen zu kennzeichnen.

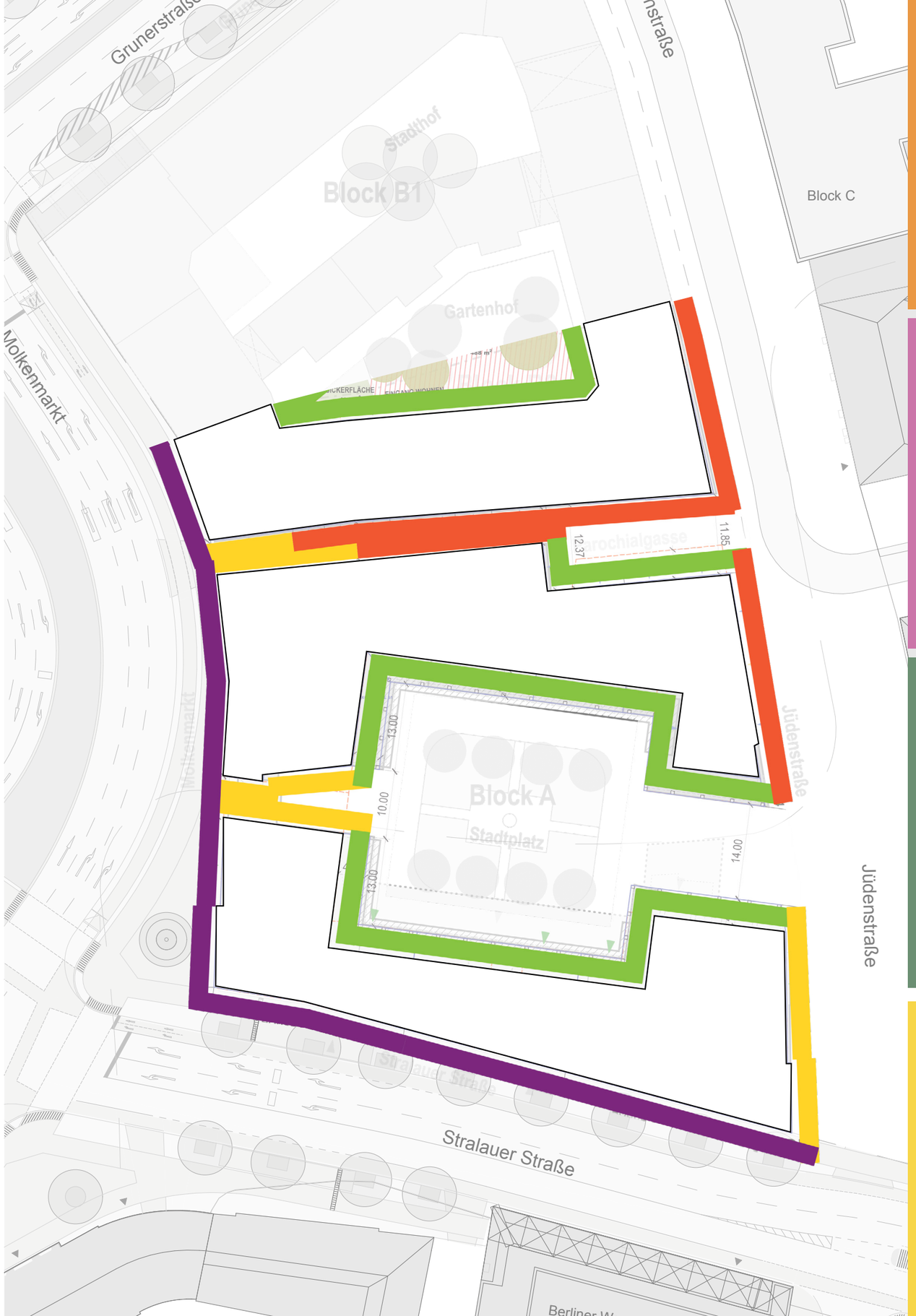


Abb. 24 Auszug Lärmschutzgutachten

Brandschutz

166 Die Brandschutzanforderungen insbesondere der Berliner Bauordnung sind zu beachten. Für die bauordnungsrechtlich geforderten Feuerwehraufstellflächen sind die Ausführungen der Berliner Feuerwehr (Merkblatt „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“) zu berücksichtigen.

167 Der erste und zweite Rettungsweg sind in der Regel baulich herzustellen, da eine Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Anleiterung mit Rettungsgeräten der Feuerwehr mit wenigen Ausnahmen nicht realisierbar ist (siehe Abbildung). Für die Bausteine A1 bis A5 sowie B7 und B14 sollen für die Treppenräume der Wohn- und Geschäftshäuser – unter Gewährleistung der Brandschutzanforderungen an den zweiten Rettungsweg – Möglichkeiten eines innenliegenden Sicherheitstreppenraumes gemäß Anhang A der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen Berlin (Richtlinie für Sicherheitstreppenräume in Standardgebäuden) geprüft werden. Alternativ können auch andere wirtschaftliche Lösungen, die die brandschutztechnischen Anforderungen erfüllen, vorgeschlagen werden.

168 Für den Baustein B8 – B13 gelten besondere Anforderungen. Bei der Planung von Maisonette-Wohnungen muss berücksichtigt werden, dass in jedem Geschoss der Nutzungseinheit neben der internen Treppe ein anderer Rettungsweg vorhanden sein muss (siehe dazu Kapitel Baustein B8 – B13).

LEGENDE BRANDSCHUTZ

- mit Drehleiter erreichbar (max. 22 m Brüstungshöhe Fenster über GOK)
- mit Handleiter erreichbar (max. 8 m Brüstungshöhe Fenster über GOK)
- 2.Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr bauordnungsrechtlich nicht zulässig
- Aufstellfläche Feuerwehr (5,5 m x 11 m)
- Bewegungsfläche Feuerwehr (7 m x 12 m)
- Laufweg bis Gebäudezugang
- BR nur bauliche Rettungswege zulässig
- +8m BR ab 8 m Brüstungshöhe Fenster über GOK nur bauliche Rettungswege zulässig
- FW erster Rettungsweg baulich, zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte Feuerwehr möglich
- 1 alle Nutzungseinheiten an mit Drehleiter erreichbarer Fassade
- 2 nicht alle Nutzungseinheiten an mit Drehleiter erreichbarer Fassade
- GK Gebäudeklasse gem. § 2 BauO Bln

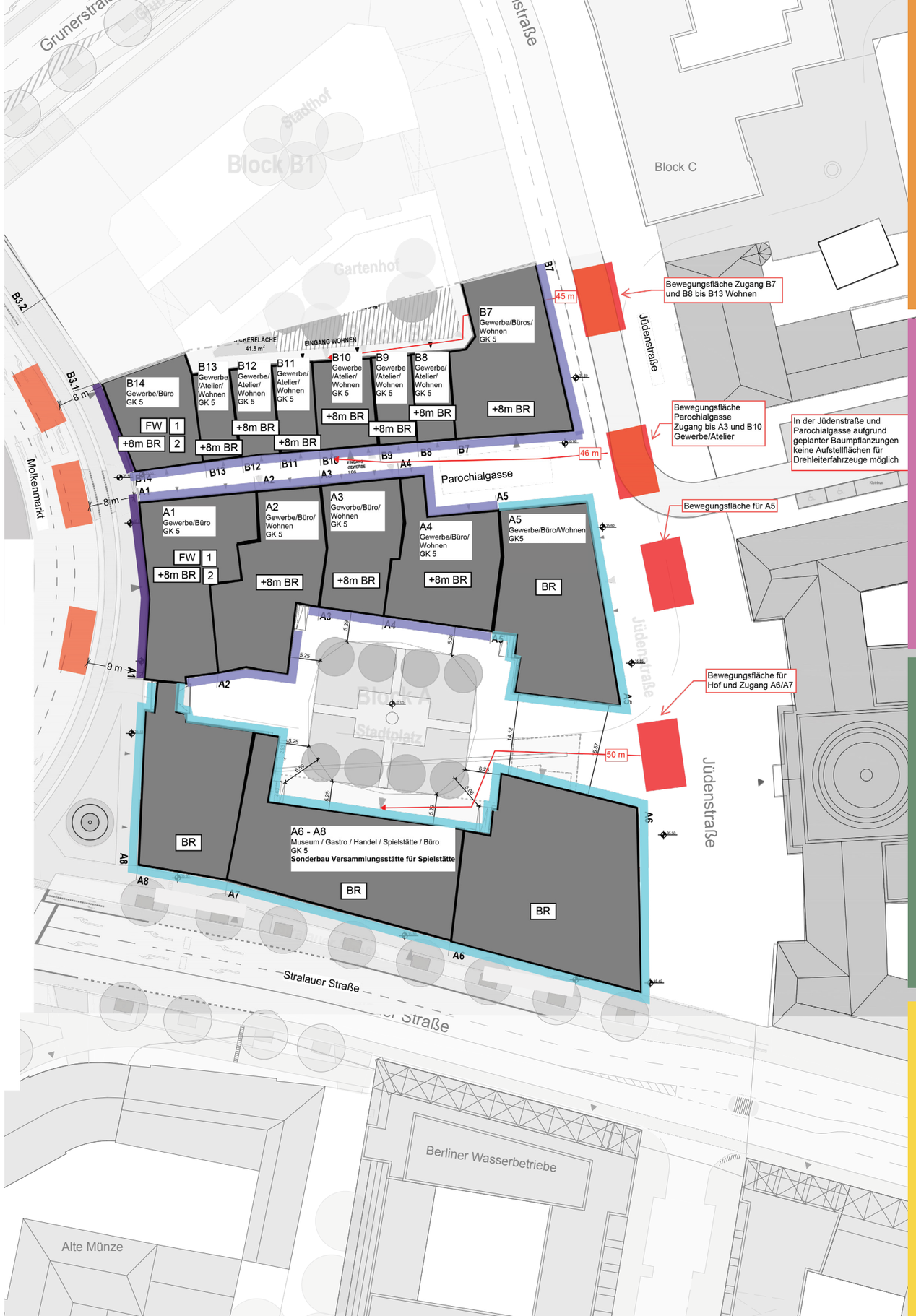


Abb. 25 Auszug Brandschutzgutachten

Baukosten & Wirtschaftlichkeit

169 Es wird eine wirtschaftliche und funktionale Lösung für alle Gebäude sämtlicher Lose angestrebt. Die Gebäude sind sowohl hinsichtlich der Bau-, Instand- und Unterhaltungs- als auch Betriebskosten effizient zu planen und zu errichten. Durch entsprechende Planung der Gebäude sind die Lebenszykluskosten und damit auch die späteren Betriebs- und Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte möglichst niedrig zu halten.

170 Die Planung ist auf kompakte Gebäude mit einem optimierten Verhältnis von Hüllfläche zu Nutzfläche auszulegen. Die Neubauten sollen in den Erdgeschoss- und Gewerbeflächen flexibel und umnutzungsfähig geplant werden, um eine dauerhafte Auslastung zu gewährleisten. In den Wohngeschossen werden Grundrisse erwartet, die attraktiven und hocheffizienten Wohnraum für heutige Bedürfnisse auf kleiner Grundfläche für Menschen jeden Alters, für Alleinstehende, Paare und Familien bieten.

171 Folgende Kriterien sind zu berücksichtigen:

- kompakte, klare und funktionale Grundrissorganisation
- Reduzierung der Verkehrsfläche auf ein notwendiges Maß
- natürliche Belichtung der Räume
- natürliche Belüftung der Räume (wo möglich)
- Verzicht auf aufwendige Konstruktionen
- Minimierung der Oberfläche, Kompaktheit

172 Gemäß ABau IV 104 wird darauf hingewiesen, dass der vorgegebene Kostenrahmen für die Baumaßnahme einzuhalten ist.

173 Die in der Auslobung definierten Wirtschaftlichkeitsziele sind entscheidende Bewertungsparameter, da sie unmittelbar die Rentabilität beeinflussen. Die Erreichung folgender Parameter ist anzustreben:

Flächeneffizienz

174 Grundsätzlich ist die Planung auf eine Minimierung der Baukosten unter Wahrung des Kostenziels durch eine effiziente Erschließung und Maximierung der vermietbaren Wohn- und Gewerbeflächen auszurichten. Für die Bereiche Wohnen und Gewerbe sind nachfolgende Flächeneffizienzen anzustreben:

- Wohnen: 75 % (Wfl. nach WoFlV zu BGF-R oi nach DIN 277-1)
- Gewerbe: 85 % (MF-G 2023 nach gif-Richtlinie zu BGF-R oi + 50% BGF-S)

Kostenrichtwerte

175 Die Entwürfe sollen sowohl eine zügige Realisierung ermöglichen als auch den vorgegebenen Kostenrahmen einhalten. Folgende Baukosten-Richtwerte für die Kostengruppen 300 - 400 sind verbindlich vorgegeben:

LOS 1

- ca. 21,51 Mio. Euro brutto, Kostengruppe 300+400 gem. DIN 276

LOS 2

- ca. 12,2 Mio. Euro brutto, Kostengruppe 300+400 gem. DIN 276

LOS 3

- ca. 14,1 Mio. Euro brutto, Kostengruppe 300+400 gem. DIN 276

LOS 4

- ca. 36,0 Mio. Euro brutto, Kostengruppe 300+400 gem. DIN 276

LOS 5

- kein eigenständiger Kostenrahmen, sondern in Kostenrichtwerten LOS 1 bis 4 inkludiert

Lebenszykluskosten

176 Es wird eine Minimierung aller Nutzungskostenarten angestrebt. Dies sind unter anderem Betriebs-, Instandhaltungs-, Unterhaltsreinigungs-, Fassadenreinigungs-, Fensterreinigungs-, Heizenergie-, Wasser-/Abwasser-, Objektmanagements- und Versicherungskosten.

177 Niedrige Betriebs- und Unterhaltungskosten haben einen wichtigen Stellenwert bei der Beurteilung der Arbeiten. Von den Teilnehmenden wird eine Aussage erwartet, welche Aspekte ihres Entwurfs hinsichtlich der zu erwartenden Betriebs- und Unterhaltskosten das künftige Gebäude besonders wirtschaftlich machen. Dieses soll ggf. über den Verweis auf Einzelthemen wie Fassadenreinigung, Nachrüstung etc. geschehen.

Einfaches Bauen

178 Die Prinzipien des „Einfach Bauen“ sind bei den Wettbewerben für die Neubebauung des Molkenmarkts mit dem Ziel, die Aufenthaltsqualität zu verbessern und die Dauerhaftigkeit der Gebäude zu erhöhen, die Bauzeit zu verkürzen und sowohl die Bau- als auch die Betriebskosten zu reduzieren, anzuwenden. Als Orientierung wird auf die Erfahrungen zum „Einfachen Bauen“ nach dem neuen Hamburg-Standard verwiesen.

179 Für die Wettbewerbe am Molkenmarkt sind folgende Ziele anzustreben:

Direkter Lastabtrag und ablesbarer Kraftfluss

180 Es sind einfache Konstruktionen mit unmittelbarer Lastweiterleitung für geringe Verformungen und Spannungsspitzen zu wählen. Dabei sind alle Tragwerkskomponenten, Decken, Stützen, Wände und Fundamente ganzheitlich zu betrachten.

Werkstoffgerechter Entwurf des Tragwerks

181 Es sind Werkstoffe passend zur Beanspruchung (Lasten, Temperatur, Wasser) einzusetzen. Die Affinität zwischen Material und Spannweite ist zu berücksichtigen – zu jedem Material gibt es sinnvolle bzw. wirtschaftliche Spannweiten. Die Materialwahl ist den räumlichen und bauphysikalischen Anforderungen aus dem Nutzungskonzept, der konstruktiven Durchbildung, den erforderlichen Verbindungen und den dort auftretenden Belastungen anzupassen.

Materialkonzept (Struktur)

182 Durch eine sorgfältige Planung und den Einsatz geeigneter Materialien ist eine hohe Flächeneffizienz sowie die energetische Qualität und die Dauerhaftigkeit der Außenwand des Gebäudes zu gewährleisten.

183 Beispielsweise erfordert die Herstellung von monolithischen Wänden weniger Energie und Ressourcen im Vergleich zu mehrschichtigen Konstruktionen mit Wärmedämmverbundsystemen (WDVS). Dies führt zu einer besseren CO_2-Bilanz. Da eine hohe Flächeneffizienz für den Bauherrn jedoch eine höhere Priorität genießt, sollten gewählte Wandaufbauten die Flächeneffizienz nicht erheblich beeinträchtigen.

Ressourcenschonende, massenminimierte Deckensysteme

184 Ziel der WBM ist eine Reduzierung der Baukosten und CO_2-Emissionen durch Minimierung von Bauteilen und Ressourcenverbrauch. Massive Flachdecken können durch räumliche Tragwerke, Unterzugsdecken, Rippendecken oder Kappendecken aus unterschiedlichsten Werkstoffen leichter und ressourcenschonender ausgebildet werden. Angestrebt wird eine Deckenkonstruktion mit Optimierungspotenzial für den Fall, dass sich der Bauherr in der weiteren Planung für den Mindestschallschutz als ausreichende Planungsanforderung entscheiden sollte.

Hoher Vorfertigungsgrad für Decken und Wände

185 Durch Vorfertigung, d. h. Verwendung von Fertigteilen, werden nicht nur ein einfacherer Rückbau und Wiederverwendung ermöglicht, sondern auch höhere Präzision und geringere Emissionen auf der Baustelle erreicht. Darüber hinaus verspricht die Vorfertigung eine erhebliche Bauzeiteinsparung und damit Kostenersparnis.

Raumproportion/Lichte Raumhöhe/Geschosshöhe

186 Es wird eine Maximierung der lichten Höhe innerhalb der vorgegebenen Geschosshöhen mit dem Ziel einer angemessenen Tagesbelichtung und Raumtiefe bei maximal kompakten Baukörpertiefen angestrebt.

187 Alternative Lösungsansätze, zum Beispiel für den Entfall eines Hohlraumbodens (Büro) bei gleicher Flexibilität, werden ausdrücklich begrüßt.

Fensterfassade

188 Die Festlegungen zur Fenstergestaltung sollen bereits in der Entwurfsplanung den sommerlichen Wärmeschutz und die Tagesbelichtung angemessen berücksichtigen (Fensterflächenanteil, Fenstergeometrie, Brüstung anstelle bodentiefer Fenster, Anforderungen an Sonnenschutz). Angestrebt werden – in Abhängigkeit zu den Anforderungen des Schallschutzes – manuell zu öffnende Fenster.

Optimierung des erforderlichen sommerlichen Wärmeschutzes

189 Zentrale Anforderung an die Fassadengestaltung neben Tageslicht und Lüftung ist der sommerliche Wärmeschutz - geometrische Lösungen werden gegenüber technischen Lösungen bevorzugt, sofern die Flächeneffizienz und Qualität der Grundrisse nicht beeinträchtigt wird.

TGA-Installation

190 Angestrebt werden einfache Installationswege sowie durchgehende Schächte. Eine Systemtrennung für eine gute Zugänglichkeit der technischen Installationen ist zu gewährleisten.

191 Aufputz-Installation, zum Beispiel die Installationsmöglichkeit entlang der Innenwände in den Gewerbeflächen, sind möglich. Als Standard ist eine natürliche Lüftung, soweit möglich, anzustreben. Ist eine zum Beispiel mechanische Lüftung erforderlich, sind dezentrale Lösungen zu bevorzugen.

Vorfertigung Bäder/Küchen/Standardkomponenten

192 Vorfertigung ist als Maßnahme zur Maximierung der Ausführungsqualität, Minimierung der Montagezeit und einer damit verbundenen Kostenreduzierung anzustreben. Voraussetzung ist ein repetitives Design im Entwurfsprozess.

Nachhaltigkeit & ökologische Zielsetzung

193 Die WBM ist bestrebt, sowohl energetisch als auch im Einsatz von nachhaltigen Baustoffen und energiesparendem Betrieb nachhaltig zu planen, zu bauen und die fertiggestellten Gebäude energieeffizient zu betreiben. Die Gebäude sind unter dem Aspekt der Energieeffizienz so zu planen, dass die Anforderungen des zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen GEG bzw. das zum Antragszeitpunkt geltende Regelwerk (aktuell mit Standard EH 55) eingehalten werden.

Nachhaltigkeit

194 Bei der Entwurfsbearbeitung sind die Planungsprinzipien der Nachhaltigkeit anzuwenden, die eine ausgewogene Beachtung ökologischer, ökonomischer und sozialer Aspekte erfordern. Insbesondere folgende Aspekte der Nachhaltigkeit sind unter Einbeziehung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Sicherstellung eines geringen Energiebedarfs
- langfristige und flexible Nutzungsqualität
- Optimierung der Tageslichtnutzung
- bedarfsgerechte natürliche Lüftung bzw. bedarfsgerechte hocheffiziente Lüftungsanlagen (wo erforderlich)
- Kosteneffizienz bei den Baukosten, Minimierung der Betriebskosten, Minimierung des Wartungs- und Instandhaltungsaufwands
- Kompaktheit (A/V-Verhältnis) der Gebäudeform und Zonierung der Nutzungsbereiche
- hohe thermische Qualität, Fugendichtheit und wärmebrückenfreie Konstruktionen der Gebäudehülle
- Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes
- Umweltverträglichkeit der Baumaterialien, Wiederverwertbarkeit/-verwendbarkeit, Recycelbarkeit

195 Grundsätzlich werden Bauweisen bevorzugt, die

- Baustoffe mit einem geringen CO_2-Fußabdruck verwenden oder
- solche Baustoffe, die sehr langlebig, mit sehr geringem Pflegeaufwand und im Falle des Rückbaus leicht demontierbar sind.

Ökologische Planungskriterien

196 Prinzipien des ökologischen Bauens sind im „Leitfaden Nachhaltiges Bauen“ des BBSR 2019 beschrieben. Für die Konstruktion und Bauausführung sollen nur Materialien und Bauteile zur Anwendung kommen, die hinsichtlich Gewinnung, Transport, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit sowie eine hohe Lebensdauer aufweisen.

3.4 AUFGABENSTELLUNG IN BAUSTEINEN

Baustein A1 – A2

Lage

197 Das Haus A1 liegt als ein städtebaulich besonders hervorgehobenes Eckgebäude am Molkenmarkt. An seiner nordwestlichen Ecke bildet das Gebäude gemeinsam mit dem ihm gegenüberliegenden Haus B14 das Entrée in die Parochialgasse. An seiner südwestlichen Ecke steht es am Durchgang zum Stadtplatz im Block A und rahmt mit dem ihm gegenüberliegenden Gebäude A8 die Sichtachse zwischen Nikolaikirche und Altem Stadthaus. So flankiert es sowohl den Eingang zum Stadtplatz im Block A als auch den Eingang in die Parochialgasse.

198 Das Haus A1 besitzt angesichts seiner zentralen Lage und seiner sehr guten, prägnanten Sichtbarkeit vom Mühlendamm bzw. der Mühlendammbrücke eine sehr hohe Bedeutung. Vielschichtige publikumswirksame Angebote (zum Beispiel Einzelhandel, Kulturproduktion, Dienstleistung) in den Erdgeschosszonen und im 1. Obergeschoss (Magnetnutzungen) sollen als Blickfang dienen und die Lauflage bereichern.

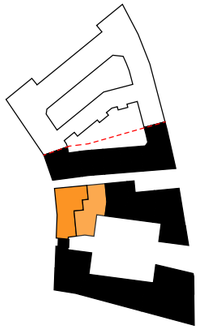
199 An das Eckhaus von A1 am Durchgang zum Stadtplatz (im weiteren auch Fuge genannt) soll im 1. Obergeschoss ein eingeschossiger Brückenbau des Hauses A8 (Ausstellungsgebäude) anschließen. Dieser Brückenbau wird über die Fuge vom Haus A8 zum Haus A1 gespannt. Die Dachfläche im 2. Obergeschoss des Brückenbaus soll als Dachterrasse genutzt werden können. Der Verbindungsbau ist dem Haus A8 zugeordnet und nicht Programmteil des Hauses A1 und auch von diesem nicht zugänglich oder nutzbar. Da die genaue Lage des Verbindungsbaus noch nicht feststeht, ist hier mit einer Anpassung der Planung nach dem Wettbewerb zu rechnen.

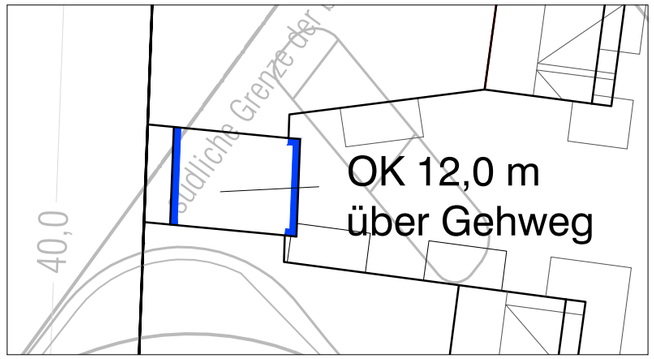
200 Das Haus A2 liegt zwischen der Parochialgasse und dem Stadtplatz in Block A. Im Gesamtbild des Stadtplatzes stellt es die nordwestliche Innenecke bis zur Fuge Richtung Molkenmarkt dar und ist damit ein städtebaulich besonders präsentes Bauwerk des Platzraumes.

201 Entlang der Parochialgasse befindet sich das Haus A2 im mittleren Abschnitt des Straßenzuges. Der Eingang des Hauses A2 soll an der Parochialgasse liegen.

202 Der Baustein A1 – A2 besteht aus den zwei Häusern A1 und A2. Diese bilden durch ein gemeinsam genutztes Untergeschoss und teilweise übergreifende gewerbliche Nutzungseinheiten im Erd- und 1. Obergeschoss sowie einer entwurfsabhängig ggf. übergreifenden Vertikalerschließung eine funktionale Einheit und müssen daher gemeinsam entwickelt werden.

203 Die konkrete Abgrenzung zwischen den Häusern A1 und A2 ist Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe. Die Festlegungen des B-Plans, insbesondere die Abgrenzung zwischen Kerngebiet (MK) und Mischgebiet (MI), müssen hierbei beachtet werden. Dabei ist das Fassadenraster im Bereich der Platzfassade zwingend einzuhalten. Die Wand zwischen den Häusern muss nicht als Brandwand ausgebildet werden.





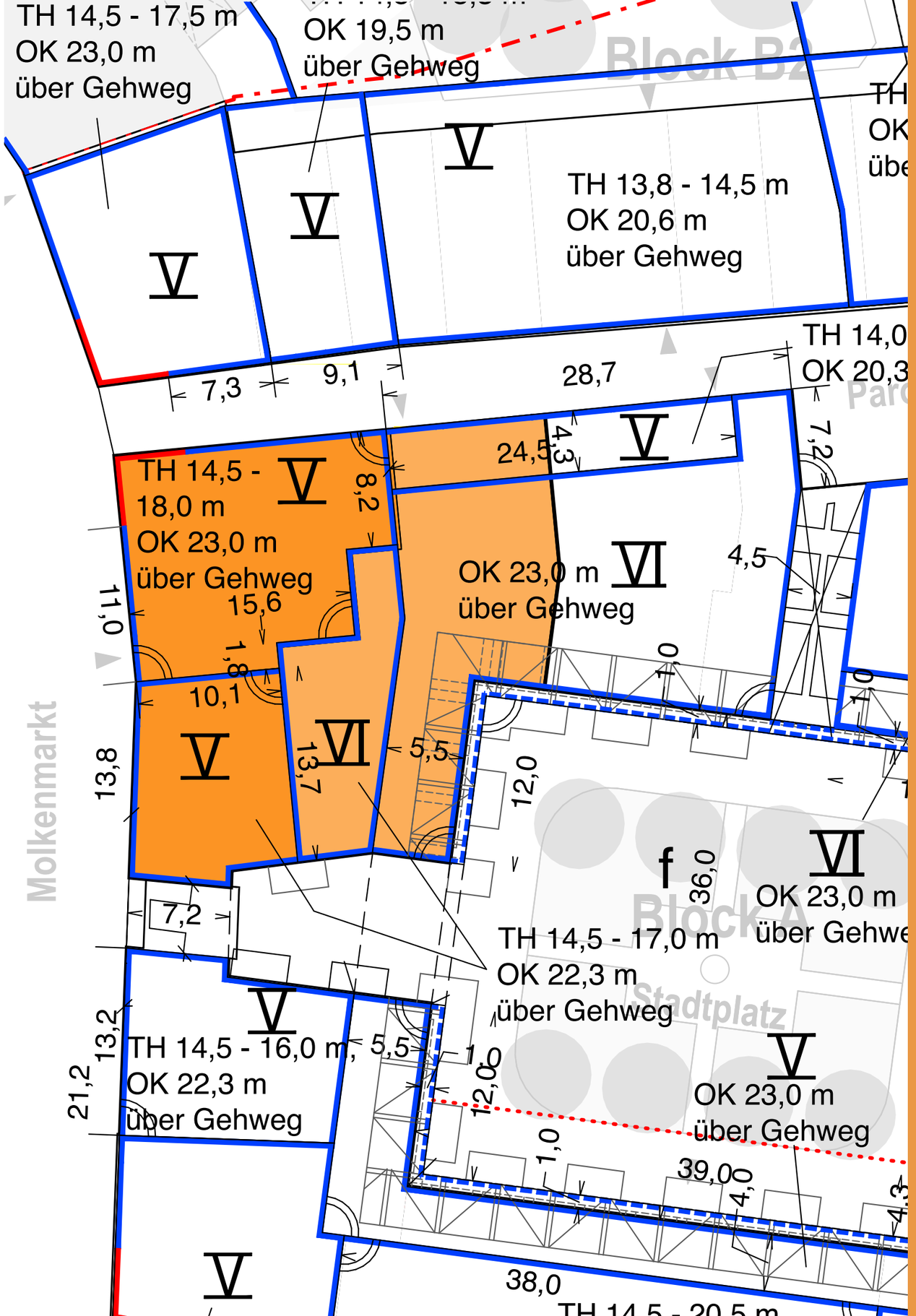


Abb. 26 Überlagerung Baustein A1 – A2 mit Auszug B-Plan 1-14-1 inkl. Nebenzeichnung

Erscheinungsbild

204 Das Haus A1 ist als Büro- und Geschäftshaus als drei im Straßenraum ablesbare Hauseinheiten (ein Eckhaus / ein Einzelhaus zum Molkenmarkt / ein Einzelhaus zur Parochialgasse) mit einer Vertikalerschließung zu planen (Hauseinheit = ablesbarer Gebäudeabschnitt).

205 Das Gebäude A2 ist als ein Wohn- und Geschäftshaus (eine Hauseinheit) zu planen.

206 Um die Ablesbarkeit der einzelnen Häuser am Molkenmarkt und in der Parochialgasse gewährleisten zu können, soll die Höhenentwicklung der Hauseinheiten untereinander mit unterschiedlichen First- und Traufhöhen variieren. Zusätzlich sollen auch die Geschosshöhen zwischen den Gebäuden A1 und A2 variieren, um unterschiedlich hohe Fensterbänder zu ermöglichen, welche die Ablesbarkeit der einzelnen Häuser unterstützen. Die verschiedenen Hauseinheiten im Haus A1 sollen hingegen eine einheitliche Geschosshöhe aufweisen, um größere zusammenhängende und stufenfreie Gewerbe- und Büroflächen anbieten zu können.

207 Ähnlich der Nutzung soll die Straßenfassade am Molkenmarkt und an der Parochialgasse eine Dreigliedrigkeit aus Sockel, Mittelteil und Dach aufweisen und deutlich ablesbare Traufgesimse erhalten.

208 Bei Haus A2 soll sich das 4. Obergeschoss mit einem geneigten Dach („Berliner Dach“) zur Parochialgasse präsentieren, das 5. Obergeschoss ist von der Gasse zurückgesetzt. Dieser Rücksprung kann als Dachterrasse (mit Retentionsdach) genutzt werden. Zum Stadtplatzbereich hin sind keine geneigten Dächer vorgesehen.

209 Haus A1 weist zum Molkenmarkt und zur Parochialgasse ein Schrägdach auf. Zum Stadtplatzbereich hin sind keine geneigten Dächer vorgesehen.

210 Aus gestalterischen und funktionalen Gründen sind Balkone sowohl zum Molkenmarkt als auch zur Parochialgasse und zum Stadtplatz ausgeschlossen. Loggien (ggf. verglast aus Lärmschutzgründen) können zur Parochialgasse, offene Loggien können zur Stadtplatzseite ausgerichtet werden.

211 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Hinweise im Abschnitt Lärmschutz (Seite 90) und das Lärmschutzgutachten (E | zusätzliche Dokumente/Materialien) zu beachten.

212 Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die Hinweise insbesondere zu den zur Parochialgasse und zur Fuge zum Stadtplatz orientierten Wohnungen zu beachten.

213 Zur Belichtung der obersten Geschosse mit Dachschrägen werden von den Teilnehmenden Vorschläge erwartet, die einerseits eine ausreichende Belichtung der dahinterliegenden Wohnräume sicherstellen und andererseits die angrenzenden Stadträume hinsichtlich der gestalterischen Wirkung und der Verschattung nicht beeinträchtigen. Dacheinschnitte in Form von Loggien sowie Dachflächenfenster sind zum Molkenmarkt nicht zulässig. Auf den der Parochialgasse im engen Bereich zugewandten Dachflächen sind Gauben, die aus der Dachebene hervortreten, ausgeschlossen. Dies dient einer optimalen Belichtung der gegenüberliegenden Seite.

214 Der in der Bebauungsleitlinie zum Gebäude A2 skizzierte Erker zur Parochialgasse wird nicht weiterverfolgt und ist insofern ausdrücklich nicht Teil der Aufgabenstellung.

215 Zu den Vorgaben der Fassadengestaltung am Stadtplatz sind die Hinweise im Kapitel Los 5 / Arkade/Kolonnade am Stadtplatz und Fassaden am Stadtplatz zu berücksichtigen.

Adressbildung und Eingänge

216 Die Adressbildung und der Hauseingang zu den Bürogeschossen Haus A1 erfolgt vom Molkenmarkt.

217 Die Adressbildung und der Hauseingang zu den Wohngeschossen für Haus A2 erfolgt an der Parochialgasse.

218 Es ist eine durchgesteckte Gewerbeeinheit entlang des Durchgangs zwischen Molkenmarkt und Stadtplatz zu planen, die bei Bedarf in zwei oder mehrere Einheiten geteilt werden kann. Es sind Eingänge auf beiden Seiten (zum Platz und zum Molkenmarkt) vorzusehen. Die Eingänge der ebenerdigen Gewerbeeinheiten sind alle direkt vom Molkenmarkt und der Parochialgasse bzw. vom Stadtplatz vorzusehen. Vorräume zur Erschließung der Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sind zu vermeiden. Alle Gewerbeflächen im Erdgeschoss werden über eigene repräsentative Eingänge erschlossen und sollen über eine ausreichende Fassadenfläche (siehe unter Nutzung Erdgeschoss: Breite je Einheit von mind. 7 m etc.) zur Warenpräsentation (Schaufenster) verfügen.

Höhenentwicklung, Geschosse

219 Der B-Plan-Entwurf 1-14-1 legt für Haus A1 Traufhöhen (TH) zum Molkenmarkt bzw. zum Durchgang von 14,5 bis 18,0 m und eine Oberkante (OK) von 23,0 m bzw. 22,3 m fest. Für Haus A2 gelten eine Traufhöhe zur Parochialgasse von 14,0 bis 16,3 m und Oberkanten von 20,3 bzw. 22,3 bzw. 23,0 m.

220 Für die gassenseitigen Traufen und Oberkanten des an Haus A3 angrenzenden Teils von Haus A2 werden Höhen von TH 16,30 m und eine OK von 20,30 m vorgegeben. Diese Höhen dürfen nur geringfügig (ca. 10 cm) unterschritten werden. Eine Überschreitung ist aufgrund der geplanten Festsetzungen im B-Plan ausgeschlossen (siehe dazu auch Festsetzungen zu Haus A3). Sinn dieser Regelung ist, zwischen den Häusern A2 und A3 einen Versprung der Traufhöhen von mind. 20 cm zu erreichen.

221 Die beiden Häuser A1 und A2 weisen im Unter- Erd- und 1. Obergeschoss jeweils eine gemeinsame Höhe der Fußbodenoberkante auf (1. OG: +5,50 m). Darüber entwickeln sich die Höhen und die Nutzungen unterschiedlich. Haus A1 weist drei Bürogeschosse mit einer Geschosshöhe (GH) von jeweils 3,65 m auf. Haus A2 weist vier Wohngeschosse mit einer GH von jeweils 3,20 m auf. Die GH können unter Einhaltung der Höhenvorgaben zum Stadtplatz entwurfsabhängig angepasst werden.

Innere Erschließung

222 Die Entwicklung einer möglichst effizienten und einfachen Vertikalerschließung (im Sinne des „Einfachen Bauens“) ist Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe. Angestrebt wird eine separate primäre Erschließung der Büros in Haus A1 einerseits und der Wohnungen in Haus A2 andererseits mit jeweils unabhängigen Hauseingängen und Treppenhäusern. Vorstellbar ist, dass das Treppenhaus des jeweils anderen Hauses als zweiter baulicher Fluchtweg dienen kann. Die unterschiedlichen Geschosshöhen ab dem 2. Obergeschoss sind dabei zu beachten. Eine Anleiterung der Wohnungen von der Parochialgasse oder vom Stadtplatz wird nicht möglich sein (siehe auch Kapitel 3.7 Brandschutz).

Nutzung (geschossweise)

Untergeschoss:

223 Das Untergeschoss (UG) der Gebäude A1 und A2 ist gemeinsam zu betrachten, eine Durchgängigkeit ist zu gewährleisten. Im UG der Gebäude A1 und A2 befinden sich Flächen für Fahrradabstellplätze sowie für die Reststoffsammlung der Häuser A1 und A2. Beides soll über einen separaten Aufzug im Haus A2 ins Erdgeschoss (EG) transportiert werden. Die Entsorgung der Reststoffe des Block A erfolgt über den Stadtplatz, eine entsprechende Anbindung ist vorzusehen. Das Untergeschoss erstreckt sich unter den Arkaden-/Kolonnadenbereich am Stadtplatz.

224 Anforderung Reststoffsammelraum: 100 m²

225 Anforderung Fahrradabstellplätze, basierend auf Testplanung: 57 Langzeitparker (im UG), 48 Besuchendenstellplätze (im EG). Es gilt die AV Stellplätze.

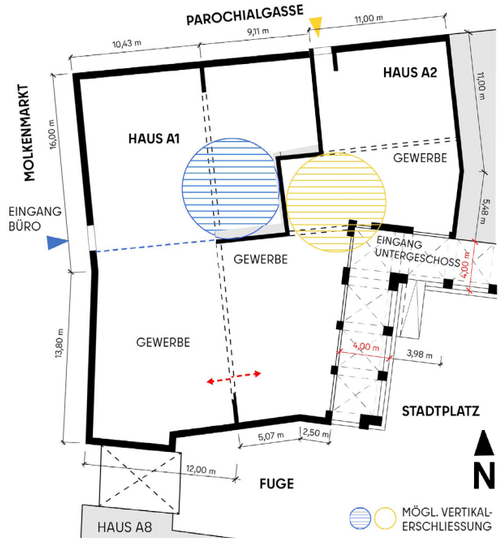
226 Ferner ist ein Technikraum mit ca. 130 m² (Orientierungswert) und sinnhaftem Zuschnitt vorzusehen. Die restlichen Flächen des UG der Gebäude A1 und A2 können für sonstige Nebenräume genutzt werden.

227 Eine Anbindung an das Haus A3 ist vorzusehen. Die genaue Lage muss nach dem Wettbewerb abgestimmt werden.

Erdgeschoss

228 Das Erdgeschoss wird gewerblich genutzt. Ziel sind großzügige zusammenhängende und möglichst durchgesteckte Gewerbeflächen, die bei Bedarf flexibel in kleinere Gewerbeeinheiten geteilt und/oder einseitig ausgerichtet werden können. Jede Einheit soll neben dem Zugang auch über eine ausreichend große Schaufensterfront verfügen. Angestrebt wird eine Breite je Einheit von mind. 7 m, bei kleinen Gewerbeeinheiten ist auch eine geringere Breite möglich. Die EG-Flächen sind nach Möglichkeit so zu planen, dass klar geschnittene Grundrisse mit wenigen Versprüngen bzw. schlecht einsehbaren Ecken entstehen. Ferner soll angestrebt werden, die ersten 4 bis 6 m von der Fassade möglichst unverbaut zu lassen. Die Gewerbeeinheiten ermöglichen neben Einzelhandel und Dienstleistung oder Gastronomie auch die Unterbringung einer Kulturnutzung.

229 Die südlichen Erdgeschossbereiche der Häuser A1 und A2 an der Gebäudefuge sollen flexibel schaltbar sein, sodass sowohl eine größerflächige durchgesteckte Gewerbefläche als auch alternativ zwei oder mehr kleinere Einheiten gebildet werden können. Die vorgegebene Fassadentrennung an der südlichen Fassade (Fuge) ist zu beachten.



1. Obergeschoss

230 Auch im 1. Obergeschoss sollen möglichst großzügige Gewerbeflächen vorgesehen werden. Sie werden über separate Vertikalerschließungen von den Gewerbeeinheiten im EG erschlossen. Ein alternativer Zugang über die allgemeine Vertikalerschließung soll möglich sein.

231 Die 1. Obergeschosse der Häuser A1 und A2 sollen analog dem Erdgeschoss so ausgestaltet werden, dass eine gemeinsame Nutzung oder alternativ eine Teilung in zwei oder mehr kleinere Einheiten flexibel möglich ist.

Weitere Obergeschosse

232 Haus A1: Im 2. und 3. Obergeschoss sowie dem Dachgeschoss sind moderne Büros mit flexibel teilbaren Flächen vorgesehen.

233 Haus A2: Im 2. bis 5. Obergeschoss sind Wohnungen vorzusehen.

234 Gemäß den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind zur Sicherung der Genehmigungsfähigkeit (Gewährleistung der gesetzlich vorgeschriebenen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse) für die Wohnungen Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich der Organisation der Räume bzw. der Qualität der Fenster sowie Vorgaben zur Gestaltung der Fassade und zur Dimensionierung der Räume zur Sicherung einer ausreichenden Besonnung bzw. Belichtung zwingend einzuhalten (siehe Kapitel 3.3 5). Die detaillierte Aufschlüsselung mit beispielhaften Öffnungszuschnitten in Varianten sowie weitere Randbedingungen sind im Belichtungsgutachtens (E | zusätzliche Dokumente/Materialien) zu finden.

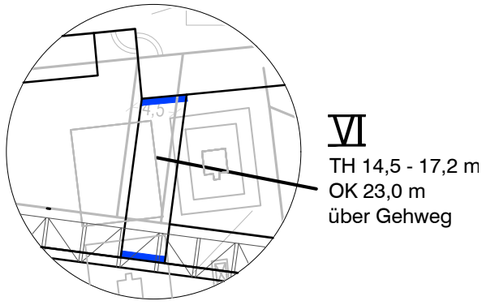
235 Alle Geschosse sind Vollgeschosse im Sinne der Bauordnung Berlin.

Flächenkennwerte (jeweils Haus A1 + A2)

236 Die Flächenkennwerte aus der Testplanung dienen der Orientierung und sind entwurfsabhängig zu optimieren:

- BGF gesamt (Haus A1 und A2): ca. 5.300 m²
- BGF oi: ca. 4.450 m²
- davon Gewerbe: ca. 1.610 m²
- davon Büro: ca. 1.310 m²
- davon Wohnen: ca. 1.430 m² mit ca. 19 Wohneinheiten

Abb. 27 Auszug EG Baustein A1 - A2, siehe Steckbrief



Baustein A3 – A4

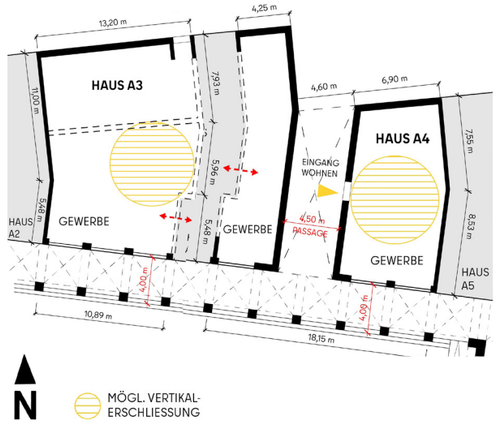
Lage

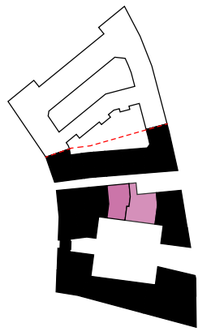
237 Das Haus A3 befindet sich zwischen der Parochialgasse und dem Stadtplatz in Block A. Der Haupteingang liegt an der Parochialgasse. Ein platzseitiger Zugang vom Stadtplatz kann entwurfsabhängig vorgesehen werden.

238 Das Haus A4 befindet sich am kleinen Platz in der Parochialgasse und übernimmt die Funktion eines Passagenhauses, das eine Verbindung zwischen dem kleinen Platz in der Parochialgasse und dem Stadtplatz in Block A herstellt. Die zur Parochialgasse ausgerichtete Fassade bildet den städtebaulichen Abschluss des breiten Teils der Parochialgasse ab und lenkt zugleich in den Passagenraum und weiter auf den Stadtplatz über. Der Eingang zur Passage soll auf der Seite des kleinen Platzes deutlich ablesbar und gestalterisch hervorgehoben werden, während er am Stadtplatz im Block A im vorgelagerten Arkadenraum aufgeht. Analog zur städtebaulich-gestalterischen Dimension soll sich im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss an der Parochialgasse eine attraktive Nutzung befinden, um den Charakter des Passagenhauses auch funktional zu unterstützen.

239 Der Baustein A3 – A4 besteht aus den zwei Häusern A3 und A4. Diese bilden durch ein gemeinsam genutztes Untergeschoss sowie teilweise übergreifende Nutzungseinheiten im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, sowie einer ggf. übergreifenden Vertikalerschließung eine funktionale Einheit und müssen daher gemeinsam entwickelt werden.

240 Die konkrete Abgrenzung zwischen den Häusern A3 und A4 ist Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe. Die stimmige Verteilung der Fassadenlängen an der Parochialgasse ist dabei ebenso zu berücksichtigen wie das vorgegebene einheitliche Fassadenraster am Stadtplatz mit dem gleichmäßigen Rhythmus der Stützenstellungen. Dabei ist das Fassadenraster im Bereich der Platzfassade zwingend einzuhalten. Die Wand zwischen den Häusern muss nicht als Brandwand ausgebildet werden.





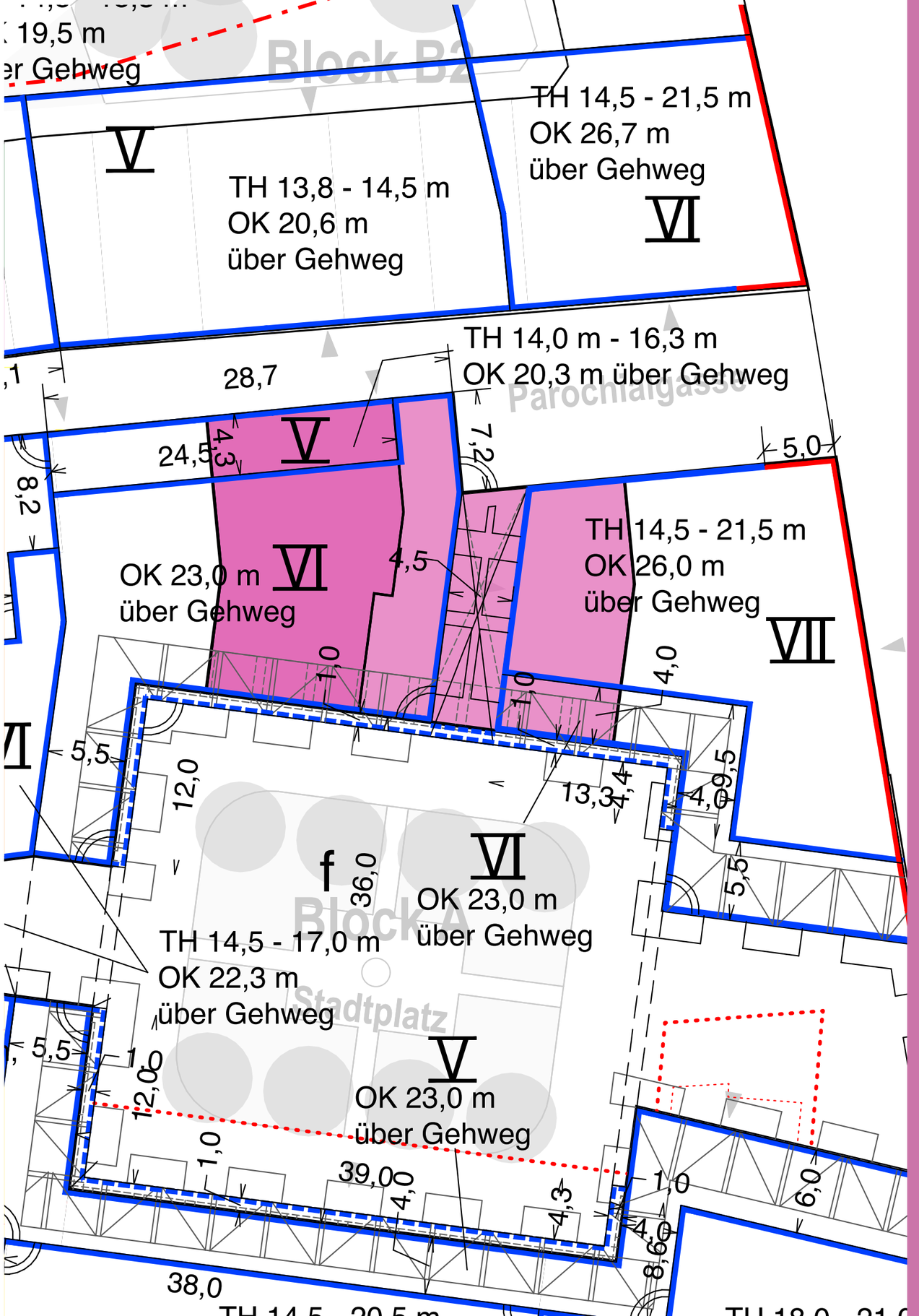


Abb. 28 Überlagerung Baustein A3 – A4 mit Auszug B-Plan 1-14-1 inkl. Nebenzeichnung
Abb. 29 Auszug EG Grundriss Baustein A3 – A4, siehe Steckbriefe

Erscheinungsbild

241 Die Gebäude A3 und A4 sind als jeweils eine Hauseinheit zu planen

242 Um die Ablesbarkeit der Häuser in der Parochialgasse gewährleisten zu können, soll die Höhenentwicklung zu den benachbarten Häusern mit unterschiedlichen First-, Trauf- und Geschosshöhen variieren.

243 Aus gestalterischen und funktionalen Gründen sind Balkone sowohl zur Parochialgasse als auch zum Stadtplatz ausgeschlossen. Verglaste Loggien können zur Parochialgasse, offene Loggien können zur Stadtplatzseite ausgerichtet werden.

244 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Hinweise im Abschnitt Lärmschutz (Seite 90) zu beachten.

245 Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die Hinweise (Seite 88 und 90) – insbesondere zu den zur Parochialgasse orientierten Wohnungen – zu beachten.

246 Zur Belichtung der obersten Geschosse mit Dachschrägen werden von den Teilnehmenden Vorschläge erwartet, die einerseits eine ausreichende Belichtung der dahinterliegenden Wohnräume sicherstellen und andererseits die angrenzenden Stadträume hinsichtlich der gestalterischen Wirkung und der Verschattung nicht beeinträchtigen. Auf den der Parochialgasse im engen Bereich zugewandten Dachflächen sind Gauben, die aus der Dachebene hervortreten, ausgeschlossen. Dies dient einer optimalen Belichtung der gegenüberliegenden Seite. Gauben sind am kleinen Platz möglich.

247 Zu den Vorgaben der Fassadengestaltung am Stadtplatz sind die Hinweise im Kapitel Los 5/Arkade/Kolonnade am Stadtplatz und Fassaden am Stadtplatz zu berücksichtigen.

Adressbildung und Eingänge

248 Die Adressbildung des Hauseingangs zu Haus A3 erfolgt von der Parochialgasse.

249 Die Adressbildung zu Haus A4 erfolgt am kleinen Platz an der Parochialgasse, während der Zugang zum Vertikalerschließungskern des Gebäudes in der Passage zwischen den beiden Plätzen liegen kann.

250 Die Eingänge der ebenerdigen Gewerbeeinheiten erfolgen alle direkt von der Parochialgasse oder von den beiden Plätzen aus. Alle Gewerbeflächen im Erdgeschoss werden über eigene repräsentative Eingänge erschlossen und sollen über eine ausreichende Fassadenfläche zur Warenpräsentation (Schaufenster) verfügen.

Höhenentwicklung, Geschosse

251 Für Haus A3 gelten laut den geplanten Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs 1-14-1 zur Parochialgasse eine Traufhöhe von 14,0 bis 16,3 m und eine Oberkante von 20,3 bzw. 23,0 m. Die Traufe des Hauses A3 kann zur weiteren Differenzierung der Dachlandschaft einen Höhenversprung erhalten. Für die gassenseitigen Traufen und Oberkanten des an A2 angrenzenden Teils von A3 werden für die TH max. 16,00/15,90 m und für die OK von max. 20,00/19,9 m vorgegeben. Diese Höhen dürfen nur geringfügig (ca. 10 cm) überschritten werden (siehe hierzu Festlegung zu Haus A2). Sinn dieser Regelung ist, zwischen den Häusern A2 und A3 einen Versprung der Traufhöhen von mind. 20 cm zu erreichen.

252 Das Haus A3 weist zur Parochialgasse fünf Vollgeschosse und zum Stadtplatz sechs Vollgeschosse auf.

253 Das Haus A4 vermittelt in der Höhe von Haus A5 (Eckgebäude Parochialgasse/Jüdenstraße, TH 21,50 m, OK 26 m) zur niedrigeren Bebauung an der Parochialgasse (TH 14,0 bis 16,3 m, OK 23 m). Der Höhensprung soll im Haus A4 abgebildet werden. Die Ausgestaltung ist Wettbewerbsaufgabe.

254 Der den kleinen Platz abschließende östliche Gebäudeteil von Haus A4 ist laut Bebauungsleitlinien als turmartiger Vorsprung mit Flachdach dargestellt. Der B-Plan lässt diese Lösung ebenso wie ein geneigtes Dach zu (OK 23 m, sechs Vollgeschosse). Die Ausgestaltung der Übergangssituation ist – unter Einhaltung der Festlegungen des B-Plans – Wettbewerbsaufgabe. Ziel ist einerseits eine Betonung der Fassade zum kleinen Platz und der Passage, andererseits eine gestalterisch und bautechnische sinnhafte Dachlandschaft.

255 Die beiden Häuser A3 und A4 weisen durchgängig gemeinsame Höhen der Fußbodenoberkanten auf (1. OG: +5,50 m, 2. OG +9,50 m etc.). Die Geschosshöhen können unter Einhaltung der Höhenvorgaben zum Stadtplatz entwurfsabhängig angepasst werden.

256 Haus A4 weist zur Parochialgasse sechs bzw. sieben Vollgeschosse und zum Stadtplatz sechs Vollgeschosse auf. Der Übergang von sieben zu sechs Vollgeschossen an der Parochialgasse ist – unter Einhaltung der Festlegungen des B-Plans – entwurfsabhängig zu gestalten.

Innere Erschließung

257 Die Entwicklung einer möglichst effizienten und einfachen Vertikalerschließung (im Sinne des „Einfachen Bauens“) ist Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe. Angestrebt wird eine separate primäre Erschließung der beiden Häuser mit jeweils unabhängigen Hauseingängen und Treppenhäusern. Vorstellbar ist, dass das Treppenhaus des jeweils anderen Hauses als sekundärer zweiter baulicher Fluchtweg dienen kann. Eine Anleiterung der Wohnungen von der Parochialgasse oder vom Stadtplatz wird nicht möglich sein (siehe auch Kapitel 3.7 Brandschutz).

Nutzung (geschossweise)

<u>Untergeschoss:</u>

258 Das Untergeschoss (UG) der Gebäude A3 und A4 ist gemeinsam zu betrachten, eine Durchgängigkeit ist zu gewährleisten. Im UG der Gebäude A3 und A4 befinden sich Flächen für Fahrradabstellplätze sowie für die Reststoffsammlung der Häuser A3 und A4. Beides soll über einen separaten Lastenaufzug für Müll und Fahrräder im Haus A4 transportiert werden. Es ist ein zweiter Lastenaufzug im Bereich des Gebäudes A2 vorgesehen.

259 Ferner ist ein Technikraum mit ca. 95 m² (Orientierungswert) und sinnhaftem Zuschnitt vorzusehen. Die restlichen Flächen des UG der Gebäude A3 und A4 können für sonstige Nebenräume genutzt werden. Das Untergeschoss erstreckt sich unter den Kolonnadenbereich am Stadtplatz.

260 Anforderung Reststoffsammelraum: 100 m²

261 Anforderung Fahrradabstellplätze, basierend auf Testplanung: 80 Dauerstellplätze (im UG). Es gilt die AV-Stellplätze.

262 Eine Anbindung an die Häuser A2 und A5 ist vorzusehen. Die genaue Lage muss nach dem Wettbewerb abgestimmt werden.

263 Der in den Steckbriefen dargestellte freistehende Pavillon und eine Unterbauung der Parochialgasse ist nicht Gegenstand des Wettbewerbs und wird nicht umgesetzt.

<u>Erdgeschoss</u>

264 Das Erdgeschoss (EG) wird gewerblich genutzt. Ziel sind großzügige zusammenhängende und möglichst durchgesteckte Gewerbeflächen, die bei Bedarf flexibel in kleinere Gewerbeeinheiten geteilt und/oder einseitig ausgerichtet werden können. Jede Einheit soll neben dem Zugang auch über eine ausreichend große Schaufensterfront verfügen. Angestrebt wird eine Breite je Einheit von mind. 7 m, bei kleinen Gewerbeeinheiten ist auch eine geringere Breite möglich. Die EG-Flächen sind nach Möglichkeit so zu planen, dass klar geschnittene Grundrisse mit wenigen Versprüngen bzw. schlecht einsehbaren Ecken entstehen. Ferner soll angestrebt werden, die ersten 4 bis 6 Meter von der Fassade möglichst unverbaut zu lassen. Die Gewerbeeinheiten ermöglichen neben Einzelhandel und Dienstleistung oder Gastronomie auch die Unterbringung einer Kulturnutzung.

265 Eine gemeinsame Ausgestaltung der südlichen Erdgeschosse der Häuser A3 und A4 ist möglich.

266 Eine Passage in Haus A4 mit einer lichten Höhe von 5 m und einer lichten Breite von 4,5 m verbindet den kleinen Platz in der Parochialgasse mit dem Stadtplatz. Die Passage wird beidseitig von Gewerbeeinheiten flankiert, wobei jede Einheit über jeweils einen eigenen Zugang von der Parochialgasse und dem Stadtplatz verfügen soll. Grundsätzlich ist diese Passage als öffentlicher Durchgang so zu gestalten und zu belichten, dass hier kein „Angstraum“ entstehen kann.

<u>1. Obergeschoss</u>

267 Auch im 1. Obergeschoss (OG) sollen möglichst großzügige Gewerbeflächen vorgesehen werden. Sie werden über separate Vertikalerschließungen von den Gewerbeeinheiten im EG erschlossen. Ein alternativer Zugang über die allgemeine Vertikalerschließung soll möglich sein.

268 Eine gemeinsame Ausgestaltung der 1. Obergeschosse der Häuser A3 und A4 ist im Sinne größerer Flexibilität im Zuschnitt der Mietflächen erwünscht.

<u>Weitere Obergeschosse</u>

269 Im 2. bis 5. bzw. 6. OG sind in beiden Häusern Wohnungen vorgesehen.

270 Gemäß den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind zur Gewährleistung der gesetzlich vorgeschriebenen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Wohnungen Lärmschutzmaßnahmen sowie Vorgaben zur Gestaltung der Fassade zur Sicherung einer ausreichenden Besonnung bzw. Belichtung einzuhalten. Siehe Abschnitt Belichtung (Seite 88) und Lärmschutz (Seite 90) sowie die detaillierte Aufschlüsselung mit beispielhaften Öffnungszuschnitten in Varianten sowie weitere Randbedingungen (E | zusätzliche Dokumente/Materialien).

271 Alle Geschosse sind als Vollgeschosse im Sinne der Bauordnung Berlin zu betrachten.

<u>Flächenkennwerte (jeweils Haus A3 + A4)</u>

272 Die Flächenkennwerte aus der Testplanung dienen der Orientierung und sind entwurfsabhängig zu optimieren.

- BGF gesamt: ca. 4.160 m²
- BGF oi: ca. 3.410 m²
- davon Gewerbe: ca. 1.040 m²
- davon Wohnen: ca. 2.380 m² mit ca. 33 Wohneinheiten

Baustein A5

Lage

273 Das Eckhaus A5 steht an der Jüdenstraße direkt gegenüber dem Alten Stadthaus und bildet, aus Richtung Osten blickend, den stadträumlichen Abschluss bzw. Auftakt der Parochialstraße. Das Haus besteht aus zwei Hauseinheiten und ist nach vier Seiten (Stadtplatz, Durchgang von der Jüdenstraße zum Stadtplatz, Jüdenstraße und Parochialgasse) ausgerichtet.

274 Das Gebäude ist ein wichtiger Baustein im Verlauf des Kulturpfades, da es als Scharnier zwischen dem zentralen Stadtplatz in Block A und dem weiteren Verlauf des Kulturpfades entlang der Jüdenstraße und der Parochialgasse und weiter zum Großen Jüdenhof im Block C fungiert. In den gewerblich nutzbaren Flächen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sollen attraktive, publikumswirksame Magnetnutzungen verortet sein, die auf alle vier Straßen- bzw. Platzfronten ausstrahlen und helfen, die Publikumsfrequenzen in die verschiedenen Teilräume weiterzuleiten.

275 Das Gebäude liegt mit der östlichen Außenseite an der Jüdenstraße und flankiert mit der nördlichen Außenseite und dem gegenüberliegenden Gebäude B7 das Entrée über einen kleinen Platz in der Parochialgasse. Im Süden begrenzt das Haus mit einer zweigeschossigen Kolonnade den Durchgang zum Stadtplatz sowie im Südwesten die nordöstliche Ecke des Stadtplatzes mit Kolonnade.

276 Am Übergang Stadtplatz/Jüdenstraße ist eine Kolonnade anzuordnen (siehe Fassadenausbildung Haus A5 Süd am Übergang Stadtplatz/Jüdenstraße).

Erscheinungsbild

277 Das Gebäude A5 ist als ein Wohn- und Geschäftshaus in zwei Hauseinheiten (zwei Eckhäuser) zu planen (Hauseinheit = ablesbarer Gebäudeabschnitt). Die beiden Hauseinheiten reagieren auf vier städtebaulich unterschiedliche Räume: auf die Jüdenstraße, auf den kleinen Platz im Entrée zur Parochialgasse und auf den Stadtplatz sowie den Durchgang zum Stadtplatz.

278 Obwohl die Fassaden auf diese vier unterschiedlichen Stadträume ausgerichtet sind, sollen sie gestalterisch so konzipiert werden, dass sie eindeutig den beiden Hauseinheiten zugeordnet werden können.

279 Bis auf den Kopfbau am Durchgang zum Stadtplatz präsentiert sich das Haus mit einem Schrägdach zu den Straßenräumen. Im Bereich des Kopfbaus wird in den Bebauungsleitlinien ein Flachdach (+26 m) zur Betonung der Sichtachse zwischen Altem Stadthaus und Nikolaikirche vorgeschlagen. Der Bebauungsplan lässt dort auch ein Schrägdach zu. Die Ausgestaltung dieses Übergangs ist Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe. Oberhalb der zweigeschossigen Kolonnade ist ein Flachdach (OK +23 m) vorzusehen (siehe auch Baustein LOS 5 Arkade/Kolonnade, Seite 156).

280 Zur Harmonisierung der Zugangssituation zum Stadtplatz muss ggf. in der weiteren Bearbeitung nach dem Planungswettbewerb an dieser Stelle eine Abstimmung mit dem obsiegenden Entwurf für A6 erfolgen.

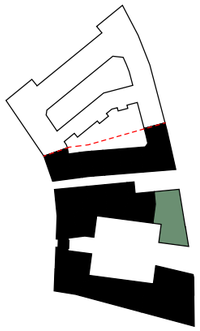
281 Aus gestalterischen und funktionalen Gründen sind Balkone zur Parochialgasse, zur Jüdenstraße, und zum Stadtplatz (Durchgang) ausgeschlossen. Verglaste Loggien können zur Parochialgasse, offene Loggien können zur Stadtplatzseite ausgerichtet werden.

282 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Hinweise im Abschnitt Lärmschutz (Seite 90) zu beachten.

283 Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die Hinweise – insbesondere zu den zur Parochialgasse und zum Durchgang zum Stadtplatz orientierten Wohnungen – im Abschnitt Belichtung (Seite 88) zu beachten.

284 Zur Belichtung der obersten Geschosse mit Dachschrägen werden von den Teilnehmenden Vorschläge erwartet, die einerseits eine ausreichende Belichtung der dahinterliegenden Wohnräume sicherstellen und andererseits die angrenzenden Stadträume hinsichtlich der gestalterischen Wirkung und der Verschattung nicht beeinträchtigen. Für die geneigten Dachflächen sind Dachflächenfenster ausgeschlossen.

285 Zu den Vorgaben der Fassadengestaltung am Stadtplatz sind die Hinweise im Kapitel Los 5 / Arkade/Kolonnade am Stadtplatz und Fassaden am Stadtplatz zu berücksichtigen.



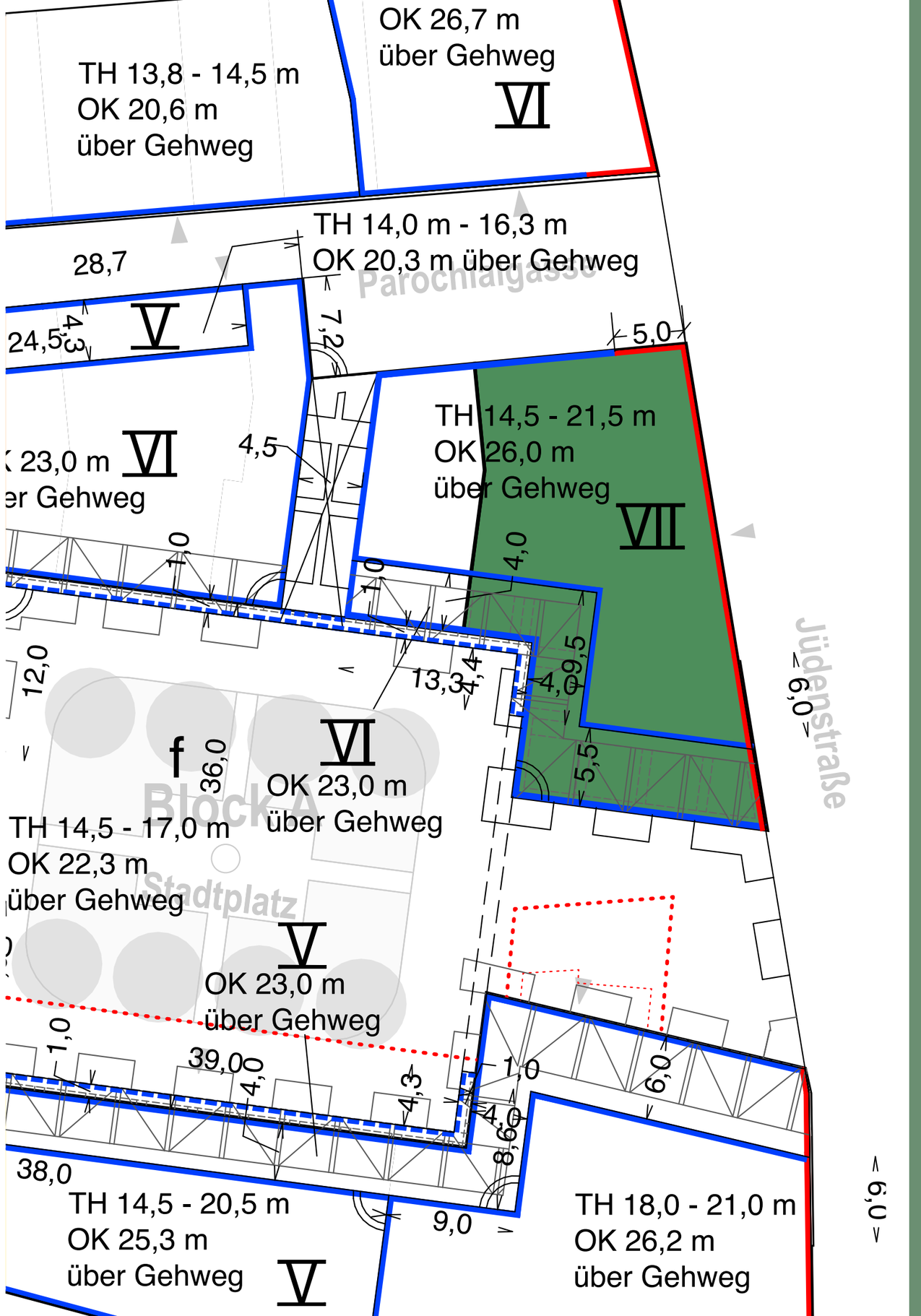


Abb. 30 Überlagerung Baustein A5 mit Auszug B-Plan 1-14-1

Fassadenausbildung Haus A5 zum Stadtplatz

286 Die Ausbildung der Fassade von Haus 5 zum Stadtplatz beinhaltet die losübergreifende Aufgabe Los 5 Arkade/Kolonnade am Stadtplatz und Fassaden am Stadtplatz.

Fassadenausbildung Haus A5 Süd am Übergang Stadtplatz/Jüdenstraße

287 Die Fassadengestaltung der Südfassade des Hauses A5 zum Übergang zwischen Stadtplatz und Jüdenstraße soll ein Kolonnadenelement aufweisen, das sich jedoch gestalterisch individuell aus der Fassade des Hauses entwickelt und sich von der Arkade/Kolonnade am Stadtplatz unterscheidet.

288 Die Gestaltungsaufgabe ist daher nicht Bestandteil der losübergreifenden Aufgabe des Sockelbauwerks Arkade/Kolonnade am Stadtplatz, sondern Teil der hier beschriebenen Aufgabe in Los 3.

289 Dennoch sind für die Gestaltung dieses Fassadenbereichs Leitlinien vorgegeben, die ähnlich wie für die Arkade/Kolonnade am Stadtplatz geometrische Leitlinien vorgeben, um eine Korrespondenz mit der gegenüberliegenden Fassade von Haus A6 einzugehen.

290 Folgende Leitideen sollen zur Vereinheitlichung der Fassade am Übergang Stadtplatz zur Jüdenstraße mit Bezugnahme auf das Sockelbauwerk Arkade/Kolonnade am Stadtplatz umgesetzt werden:

- Horizontale Gliederungselemente (oberer Abschluss/Gesims/Kolonnade mit jeweils durchgehenden Höhen)
- Verzicht auf Öffnungen in den Säulen- bzw. Pfeilerachsen
- Stehende Fensterfassade und einheitliche Fensterhöhen
- Durchlaufendes Gesims auf 9,50 m zur Stärkung der Einheit mit der Platzfassade
- Im Bereich der Kolonnaden wird die Fassade einheitlich gestaltet (Naturstein)

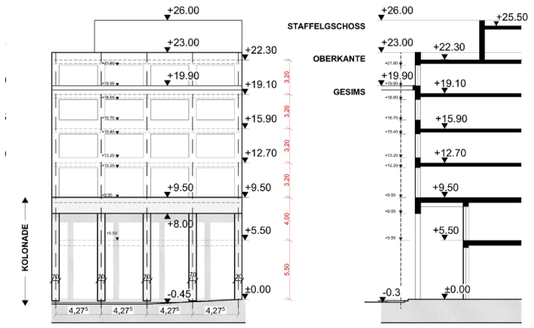
Vertikale und horizontale Fassadenrasterlinien Haus A5 Übergang Stadtplatz/Jüdenstraße

291 **Als horizontale Bezugslinien übernommen werden sollen:**

- Eine Traufkante in der Höhe von 23,00 m
- Ein durchlaufendes Gesims auf 19,90 m Höhe
- Ein durchlaufendes Gesims auf 9,50 m Höhe
- Die Unterkante Arkade/Kolonnade in 8,00 m Höhe (bezogen auf OK EG der jeweiligen Häuser)

292 **Als vertikale Bezugslinien übernommen werden sollen in Haus 5:**

- Ausgehend vom Achsraster der Arkade/Kolonnade in diesem Bereich soll ein Raster von 4,275 m zur vertikalen Gliederung der Fassade herangezogen werden.
- Der Boden der Kolonnade soll stufenlos in die EG-Bereiche der Häuser A5 übergehen. Der zum Alten Stadthaus hin ansteigende Höhenverlauf des Geländes soll in den vermittelnden Stufen zu diesem Raum aufgenommen werden.



* Eine Überschreitung der baurechtlichen Hochhausgrenze von 22 m (OK oberster Fußboden) ist – abweichend von den Bebauungsleitlinien – zur Vermeidung weiterer brandschutztechnischer Auflagen zu vermeiden.

Kolonnaden Haus A5

293 Endpunkt und Trennlinie zu der losübergreifenden Arkade/Kolonnade am Stadtplatz ist die verlängerte Fassadenlinie des Erdgeschosses Haus A5 entlang des Übergangs Stadtplatz/Jüdenstraße.

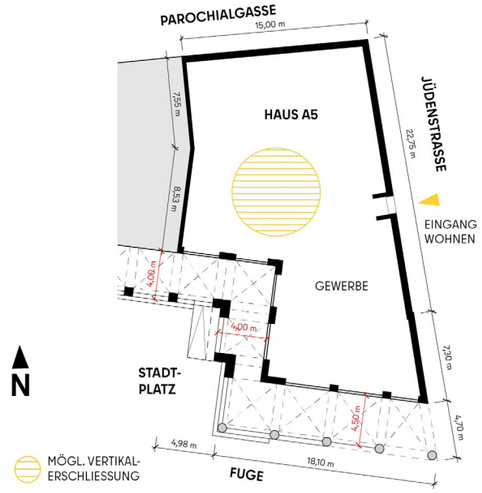
294 Die Kolonnade in diesen Bereichen soll zweigeschossig ausgebildet werden und bündig in die Fassade des darüberliegenden Geschosses übergehen.

295 Die Tiefe der Kolonnade soll hier 4,5 m von der Außenkante der Stützen bis zur Fassade des Erdgeschosses betragen.

296 In der Darstellung der Bebauungsleitlinien sind der Stützenordnung folgende Raster vorgegeben:

- Achsmaße Abstände Kolonnade Haus 5: Raster von 4,275 m

297 Diese Rasterung ist bei der Ausbildung der Kolonnade zu übernehmen.



Konstruktive Ausbildung der Kolonnade Haus A5 am Übergang Stadtplatz/Jüdenstraße

298 Die Kolonnade im Bereich des Hauses A5 am Übergang Stadtplatz/Jüdenstraße soll mit runden Stützen ausgebildet werden und sich aus der Architektur der Fassadengestaltung des Hauses ergeben.

299 Im Bereich der Platzöffnung zum Molkenmarkt und zur Jüdenstraße steigt das Platzniveau an. Dies muss bei der Stufengestaltung im Bereich der Kolonnade in Haus A5 berücksichtigt werden.

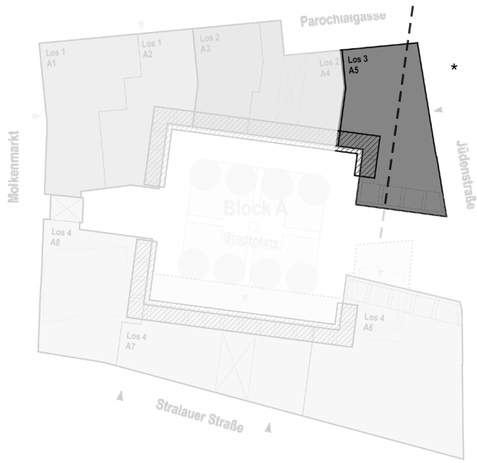


Abb. 31 Auszug Fassadenraster Haus A5, siehe Steckbrief

Abb. 32 Auszug EG Grundriss Baustein A5, siehe Steckbrief

Adressbildung und Eingänge

300 Die Adressbildung der sich zu den beiden Straßen orientierenden nördlichen Hauseinheit erfolgt über einen Zugang zum Vertikalerschließungskern an der Jüdenstraße, während sich die südliche Hauseinheit mit einer repräsentativen zweigeschossigen Kolonnade im Kopfbau und einer eingeschossigen Arkade/Kolonnade zum Platz hin orientiert.

301 Die Eingänge der ebenerdigen Gewerbeeinheiten erfolgen alle vom kleinen Platz an der Parochialstraße, an der Jüdenstraße und vom Stadtplatz aus. Der südliche Erdgeschossbereich am Durchgang zum Stadtplatz ist durchgesteckt von der Jüdenstraße zum Stadtplatz auszugestalten, um hier eine Magnetnutzung auf möglichst großer Fläche ansiedeln zu können. Die Fläche soll dennoch flexibel unterteilbar sein, sodass sie alternativ auch als zwei oder mehr kleinere Einheiten vermietet werden kann.

302 Der Zugang zu den Wohnungen liegt in der Jüdenstraße. Die konkrete Lage des Vertikalerschließungskerns ist entwurfsabhängig.

Höhenentwicklung, Geschosse

303 Die laut Entwurf des Bebauungsplans 1-14-1 zulässige Traufhöhe liegt zwischen 14,5 und 21,5 m, die zulässige Oberkante bei 26,0 m.

304 Die Geschosshöhe EG beträgt 5,5 m, die Geschosshöhe 1. OG beträgt 4,0 m, die Geschosshöhe der weiteren Obergeschosse beträgt laut Steckbrief 3,2 m. Die Geschosshöhen können unter Einhaltung der Höhenvorgaben zum Stadtplatz entwurfsabhängig angepasst werden.

305 Eine Überschreitung der baurechtlichen Hochhausgrenze von 22 m (OK oberster Fußboden) ist – abweichend von den Bebauungsleitlinien – zur Vermeidung weiterer brandschutztechnischer Auflagen zu vermeiden.

Innere Erschließung

306 Die Entwicklung einer möglichst effizienten und einfachen Vertikalerschließung (im Sinne des „Einfachen Bauens“) ist Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe. Eine Anleiterung der Wohnungen von der Parochialgasse oder von der Jüdenstraße oder vom Stadtplatz wird nicht möglich sein (siehe auch Kapitel 3.7 Brandschutz).

Nutzung (geschossweise)

Untergeschoss:

307 Im Untergeschoss (UG) befinden sich Flächen für Fahrradabstellplätze sowie für die Reststoffsammlung des Hauses A5. Beides soll über einen separaten Aufzug im Haus A4 ins Erdgeschoss (EG) transportiert werden. Im Gebäude A2 soll ein weiterer Lastenaufzug verortet werden.

308 Ferner ist ein Technikraum mit ca. 95 m² (Orientierungswert) und sinnhaftem Zuschnitt vorzusehen. Die restlichen Flächen des UG können für sonstige Nebenräume genutzt werden. Das Untergeschoss erstreckt sich unter den Kolonnadenbereich am Stadtplatz.

309 Anforderung Reststoffsammelraum: 100 m²

310 Anforderung Fahrradabstellplätze, basierend auf Testplanung: 76 Dauerstellplätze (im UG). Es gilt die AV-Stellplätze.

311 Eine Anbindung an das Haus A4 ist vorzusehen. Die genaue Lage muss nach dem Wettbewerb abgestimmt werden.

312 Der in den Steckbriefen dargestellte freistehende Pavillon und eine Unterbauung der Parochialgasse ist nicht Gegenstand des Wettbewerbs und wird nicht umgesetzt.

Erdgeschoss

313 Das Erdgeschoss wird gewerblich genutzt. Ziel sind großzügige zusammenhängende und möglichst durchgesteckte Gewerbeflächen, die bei Bedarf flexibel in kleinere Gewerbeeinheiten geteilt und/oder einseitig ausgerichtet werden können. Als Magnetnutzung sollte hier eine Fläche mit mindestens 200 m² Nutzungsfläche (NUF) entstehen. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, in dem südlichen Teil eine Vollgastronomie (inkl. Zubereitung von Speisen) zu verorten. Die Gewerbeflächen sollen sich auch ins 1. Obergeschoss (OG) ausweiten können.

314 Jede Einheit soll neben dem Zugang auch über eine ausreichend große Schaufensterfront verfügen. Angestrebt wird eine Breite je Einheit von mind. 7 m, bei kleinen Gewerbeeinheiten ist auch eine geringere Breite möglich. Die EG-Flächen sind nach Möglichkeit so zu planen, dass klar geschnittene Grundrisse mit wenigen Versprüngen bzw. schlecht einsehbaren Ecken entstehen. Ferner soll angestrebt werden, die ersten 4 bis 6 m von der Fassade möglichst unverbaut zu lassen.

315 Die Gewerbeeinheiten ermöglichen neben Einzelhandel und Dienstleistung oder Gastronomie auch die Unterbringung einer Kulturnutzung.

1. Obergeschoss

316 Auch im 1. Obergeschoss sollen möglichst großzügige Gewerbeflächen vorgesehen werden. Sie werden über separate Vertikalerschließungen von den Gewerbeeinheiten im EG erschlossen. Ein alternativer Zugang über die allgemeine Vertikalerschließung soll möglich sein.

Weitere Obergeschosse

317 Im 2. bis 6. OG sind Wohnungen vorgesehen.

318 Gemäß den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind zur Gewährleistung der gesetzlich vorgeschriebenen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Wohnungen Lärmschutzmaßnahmen sowie Vorgaben zur Gestaltung der Fassade zur Sicherung einer ausreichenden Besonnung bzw. Belichtung einzuhalten. Siehe Abschnitt Lärmschutz und Belichtung (Seite 88, 90) sowie die detaillierte Aufschlüsselung mit beispielhaften Öffnungszuschnitten in Varianten sowie weitere Randbedingungen (E | zusätzliche Dokumente/Materialien).

319 Alle Geschosse sind als Vollgeschosse im Sinne der Bauordnung Berlin zu betrachten.

Flächenkennwerte

320 Die Flächenkennwerte aus der Testplanung dienen der Orientierung und sind entwurfsabhängig zu optimieren.

- BGF gesamt: ca. 3.910 m²
- BGF oi: ca. 3.370 m²
- davon Gewerbe: ca. 870 m²
- davon Wohnen: ca. 2.500 m² mit ca. 32 Wohneinheiten

Baustein A6 – A8 - Kulturbaustein

Einleitung Aufgabe Kulturbaustein

321 Das Los 4 umfasst den gesamten südlichen Teilbereich des Blocks A zwischen dem Stadtplatz, Am Molkenmarkt, Stralauer Straße und Jüdenstraße mit den in den Bebauungsleitlinien als A6, A7 und A8 beschriebenen Häusern. Die Häuser A6, A7 und A8 bilden hier eine funktionale Einheit, den sogenannten Kulturbaustein. Die Lage der Grenzen zwischen den Häusern ist entwurfsabhängig zu bestimmen. Das bauliche Gesamtvolumen ist durch Fugen vom nördlichen Blockteil des Blocks A getrennt, lediglich ein in der westlichen Fuge angeordnetes brückenartiges Bauteil im 1. Obergeschoss des Hauses A8 bindet baulich an den nördlichen Teil von Block A (Haus A1) an.

322 Der Kulturbaustein A6, A7, A8 bildet den südlichen Abschluss des im Zentrum von Block A gelegenen Stadtplatzes und soll ein besonderer Anziehungspunkt des Quartiers werden. Hier soll ein multifunktionaler Gebäudekomplex für Kunstpräsentation und -produktion durch Schwerpunkte für die Bildenden und Darstellenden Künste mit zugehörigen Nebenflächen in Form von teilweise gemeinsam genutzten Flächenangeboten entstehen, der das kulturelle Herz des Quartiers am Molkenmarkt bildet.

323 Das Angebot des Kulturbausteins soll sich im Schwerpunkt an die freie Kunst- und Theaterszene richten, die hier einen Ort mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten finden soll, der durch eine flexible, multifunktionale Ausrichtung Spielräume für unterschiedliche Kulturangebote, Kunstformen und deren Synergien zwischen den Nutzungen bietet, sowie perspektivisch auch ein Potenzial für Um- und Nachnutzungen bis hin zur Drittverwertung durch kulturfremde Nutzungen ermöglicht.

324 Die Offenheit des Raumangebots für ein möglichst breites Spektrum an Aktivitäten und Nutzende bezieht sich auch auf die zeitlich parallele bzw. überlappende Nutzung der unterschiedlichen Räume. Insofern ist auch die flexible Adressbildung und Erschließung zu berücksichtigen.

325 Flexibilität und Nachnutzung der Flächen müssen bei der Konzeption, der Raumanordnung und der Konstruktion mitgedacht werden, ebenso ein bedarfsgerechter, einfacher Ausbaustandard.

326 Mit einem Raumangebot für Bühnen-, Veranstaltungs- und Ausstellungsräume in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex mit Verwaltungs-, Synergie- und Nebenflächen soll so ein Stadtbaustein entstehen, der nicht dem Standard für „hochkulturelle“ Museums- oder Ensembletheater entspricht, sondern vielmehr unterschiedlichen kulturellen Möglichkeiten für und mit der Stadtgesellschaft in vielfältiger Weise eine eigene Adresse gibt. Ergänzt werden sollen diese Nutzungen durch kulturnahe Gewerbe- und Gastronomieflächen in den Erdgeschossen. Diese Gewerbeflächen und der Café-/Gastronomiebereich sollen in den beiden „Flügelbereichen" im EG als Magnetnutzungen zur Frequentierung des Stadtplatzes beitragen.

327 Der Kulturbaustein soll so konzipiert werden, dass möglichst viele Räume bzw. Raumangebote durch die unterschiedlichen Nutzungen bzw. Nutzergruppen genutzt werden können und somit flächenbezogene Synergien gehoben werden können. Darüber hinaus soll das Gebäude Räume bzw. Flächen vorhalten, in denen ein Austausch zwischen den unterschiedlichen Nutzenden bzw. Nutzendengruppen erfolgen kann, beispielsweise zur Anbahnung und Vorbereitung gemeinsamer Projekte.

328 Der Kulturbaustein soll – trotz einer von klassischen kleinteiligeren Wohn- und Geschäftshäusern abweichenden Nutzung – den Bebauungsleitlinien des Quartiers folgen und sich städtebaulich und im architektonischen Ausdruck in das Quartier am Molkenmarkt einfügen.

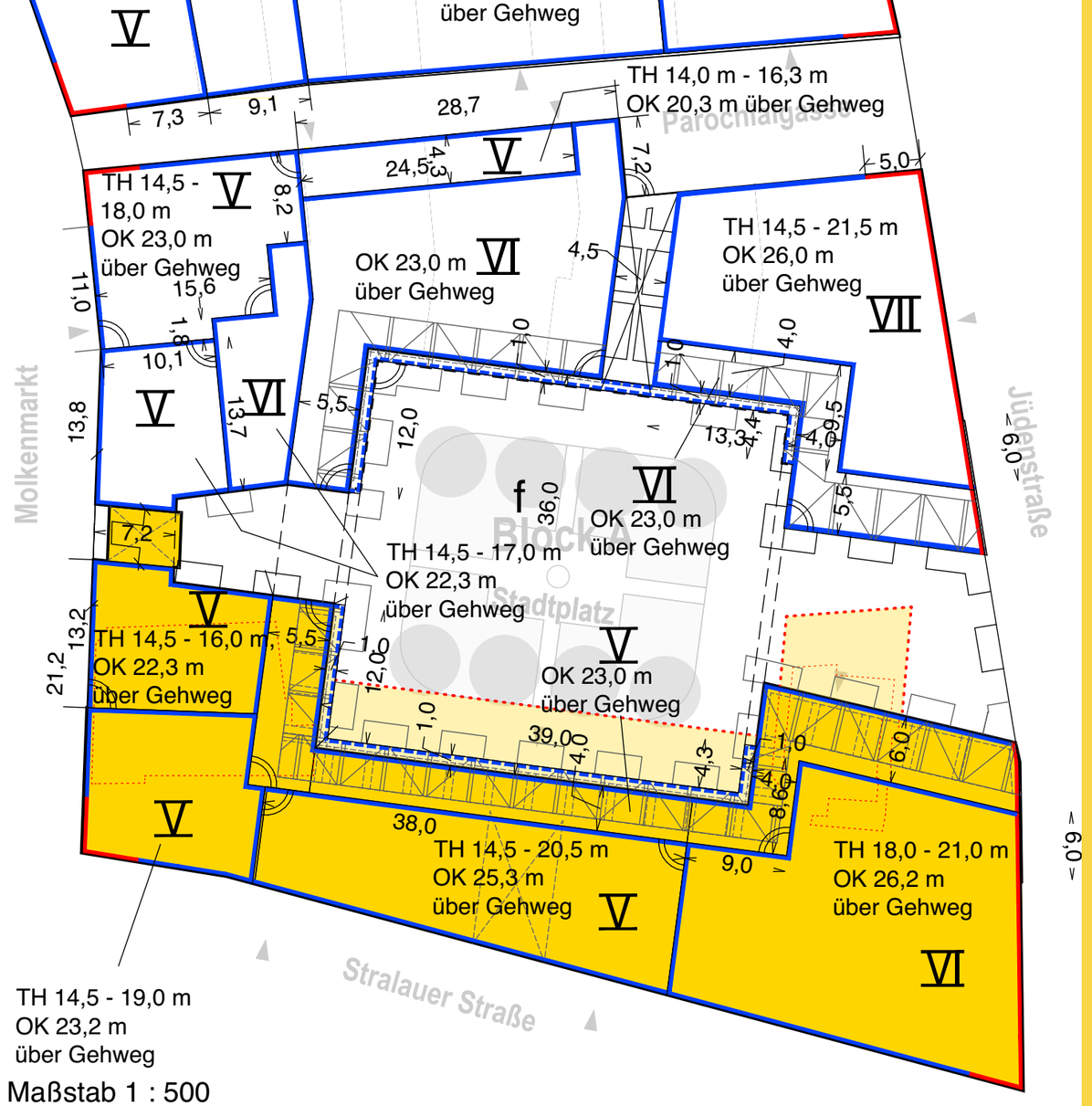
329 Einerseits sollen in der Entwicklung des baulichen Ausdrucks und der Fassadengestaltung sowohl die quartiersübergreifenden Anforderungen an Gliederung und Materialisierung wie auch die Umsetzung der Arkade/Kolonnade am Stadtplatz und am Übergang zur Jüdenstraße sowie die Einhaltung der Höhenentwicklungen der Baumasse in den einzelnen Bereichen gemäß Bebauungsplan eingehalten werden.

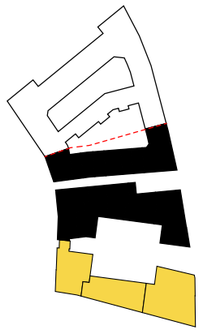
330 Andererseits soll eine den Funktionen entsprechende Architektursprache und Fassadengestaltung entwickelt werden. Die Formulierung klarer Adressen für die Kulturnutzungen sowie die Sichtbarkeit und die Möglichkeiten der Interaktion mit dem öffentlichen Raum spielen hierbei eine entscheidende Rolle. Seitens der freien Kulturszene wird sowohl die Möglichkeit der Sichtbarmachung nach außen wie auch die Interaktion in der künstlerischen Arbeit mit dem öffentlichen Raum als Potenzial hervorgehoben. Es geht also weniger um eine strikte Abschottung (im Sinne eines „White Cube“ bzw. einer „Black Box“) sondern um eine bespielbare Schnittstelle/Schwelle zum öffentlichen Raum. Weder für Bühnen- noch für Ausstellungsräume liegen Kunstlichtanforderungen vor. Die konzeptionelle Einbeziehung der Tagesbelichtung in den genannten Flächen ist Teil der Entwurfsaufgabe für Innenräume und Fassadengestaltung.

331 Eine besondere Anforderung bildet die Integration der archäologischen Funde der Zorn´schen Apotheke in Haus A8 sowie des Druckereikellers und des mittelalterlichen Grabens in Haus A6.

332 Es ist davon auszugehen, dass für den Kulturbaustein durch die Vielzahl an Nutzungen mit erhöhtem Personen- und Besucheraufkommen auf verschiedenen Geschossen im Gebäudekomplex die Muster-Versammlungsstättenverordnung zur Anwendung kommt. Dies ist bei der Erschließungsplanung relevant und zu beachten.

333 Der verbindende und vermittelnde Bereich des Komplexes beherbergt einerseits dienende Funktionen für die beiden spezialisierten Seiten der Bühnen bzw. der Ausstellungen, andererseits bildet er als flexibel und kommunikativ gestaltetes Gefäß für weitere (Dritt-)Nutzungen einen Ort der Begegnung, Produktion, Planung und Kunstvermittlung.





Nebenzeichnung

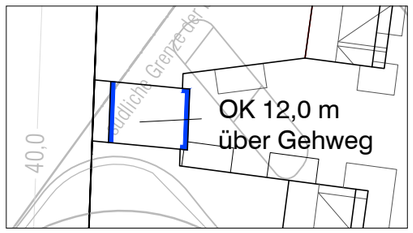


Abb. 33 Überlagerung Baustein A6 – A8 mit Auszug B-Plan 1-14-1 inkl. Nebenzeichnung

NUTZUNGSBESCHREIBUNG KULTURBAUSTEIN

Georg Scharegg
Theaterdiscounter

Annette Maechtel
Neue Gesellschaft für bildende Kunst

334 Der Kulturbaustein im Quartier am Molkenmarkt in den Häusern A6-A7-A8 bildet einen zusammenhängenden Kunst- und Kulturkomplex. Hier verorten sich Kunst- und Kulturinstitutionen und Akteur:innen, die der freien Szene Berlins angehören. Ausstellungen, Spielstätten, Künstler*innenateliers, Probenstudios, Produktionsbüros, Vermittlungsaktivitäten und Beratungsstellen finden hier einen neuen zentralen und attraktiven Ort.

335 Vorrangig wird der Ort durch die in den Geschossen verteilten größeren freien Institutionen der Darstellenden Künste auf der einen und der Bildenden Künste auf der anderen Seite des Komplexes geprägt, verbunden durch kluge Raumkonzepte und Synergien.

336 Kleinere und vermittelnde Institutionen aus dem Kulturbereich mit weniger spezifischen Raumanforderungen bilden zusammen einen wichtigen verbindenden Baustein und bieten für die freie Berliner Kulturszene einen zentralen Anlaufpunkt des Austauschs und der Kooperation. Gesammelt und verschränkt werden diese vielfältigen Nutzungen und Akteur:innen in Lounge-, Foyer- und Begegnungsbereichen.

337 Der Kunst- und Kulturkomplex erhält einen bedarfsgerechten einfachen Ausbaustandard. Die Innenausstattung sowie die spezifische nutzungsbezogene Ausstattung werden von den jeweiligen Institutionen und Akteur:innen selbst bereitgestellt.

338 Im Gegensatz zu herkömmlichen gastronomischen und gewerblichen Nutzungen wird das Erdgeschoss durch einen niedrigschwelligen Zugang geprägt. Zusätzlich zu dem öffentlichen Foyer bespielen die ansässigen Kulturinstitutionen eigene 24h-Schaufenster: Zum einen gibt der Ausstellungsbereich durch ein Kunst-Café mit Bookshop und zum anderen geben die beiden Theater-Institutionen mit einem von außen durchlässigen Probenstudio der Öffentlichkeit Einsichten. Der Eingangsbereich bildet eine öffentlich nutzbare Schnittstelle zur Stadtgesellschaft für Aufenthalt, Austausch und Arbeiten.

339 Im Austellungsbereich erlaubt die räumliche Ausbildung bis zu drei unabhängigen Akteur:innen, die Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen zu bespielen. Die Konzeption muss der Veränderbarkeit der künstlerischen Praxis und damit vielen Präsentationsformaten durch veränderbare Raumkonstellationen gerecht werden. Durch die bis zu sechs Mal jährlich wechselnden Ausstellungsaufbauten und das sehr heterogene Programm bedarf es einer einfachen Veränderbarkeit des Raums. Eine flexible und modulare Raumstruktur ermöglicht sowohl institutionellen Nutzer:innen als auch mehreren kleineren Akteur:innen der freien Szene, ihre Flächen bei Bedarf zu vergrößern, zu verschmelzen oder zu verkleinern.

340 Während der Besucher:innenfluss der Ausstellungsflächen schwerpunktmäßig tagsüber stattfindet, konzentrieren sich die publikumswirksamen Aktivitäten des Ausstellungsveranstaltungsprogramms insbesondere an den Wochenenden.

341 Die zwei Spielstätten der Freien Darstellenden Künste unterscheiden sich deutlich in Genre und Ausrichtung, was sich räumlich widerspiegelt. Es finden von 10 bis 16 Uhr vorwiegend Proben in den Studios auf den Etagen und im Erdgeschoss statt, sowie Endproben und technische Einrichtungen auf den beiden Bühnenflächen. Aufführungen können tagsüber stattfinden (Kinder- und Jugendtheater), prägen aber vor allem die Abendstunden mit bis zu vier Aufführungen (vor allem am Wochenende).

342 An normalen Wochentagen stehen abends und auch tagsüber vermittelnde und theater- und ausstellungspädagogische Aktivitäten, Lesungen, Performances, Lectures, Diskussionen, Fachtreffen und regelmäßig auch eventweise Vermietungen der attraktiven Räume mit urbanem, einzigartigen Außenbezug im Vordergrund. Das Publikum ist vor und nach den Veranstaltungen in den Foyers, auf der angebundenen Dachfläche oder den Außenbereichen der Arkaden und des Stadtplatzes präsent.

343 Die Verwaltungen und Leitungen der Ausstellungs-Institutionen, Kunstvereine, Vermittler:innen und der Theater sind alle im verbindenden Gebäudeteil mit den Synergie- und Drittnutzungen verortet – möglichst nah an ihrer jeweiligen Präsentationsfläche. Hier finden, mit jeweils eigenem Zugang und Adresse, tagsüber Büro- und Planungsbetrieb statt.

344 In den weiteren Flächen sind technische Arbeiten, Produktion in Künstler:innenateliers genauso möglich wie reine Büroarbeit. Die Zuschnitte der Räume sind flexibel und ermöglichen schnelle Erweiterung oder Begrenzung. Begegnungen „vor dem Kaffeeautomaten“ oder in größeren ruhigen Co-Working-Spaces sind auf allen Etagen der zudienenden Gebäudeteile möglich und ergeben den Mehrwert des Gebäudes.

345 Es entsteht ein charaktervoller Akkumulator von Wissen, Begegnung und Forschung in einem neuen Stadtzentrumsbereich und für das gesamte Kulturleben von Berlin. Der Kunst- und Kulturkomplex bietet einen langfristig gesicherten Raum für unterschiedliche Kulturakteur:innen der freien Szene und stellt Räume für Entwicklung, Produktion, Vermittlung, Präsentation und Begegnung. Die Verankerung in und Verlinkung mit der Stadtgesellschaft ist essenzieller Teil der Arbeitsweise der Berliner Freien Szene und wird durch die Gebäudekonzeption explizit gefördert.

Funktionen und Zuordnung im Stadtraum

Hauptfunktionen

346 Die Gliederung der Hauptfunktionen in drei Schwerpunktbereiche ermöglicht die grundsätzliche städtebauliche Zuordnung der Funktionen. Umzusetzen sind:
- ein Programmteil für Nutzungen für Darstellende-Künste und Bühnenfunktionen
- ein Raumprogramm für Nutzungen der Bildenden Künste und Ausstellungsfunktionen
- Flächen, die im Schwerpunkt der Verwaltung und der Erschließung der Kulturflächen und dem Betrieb der Nutzungen dienen, die weitere Kulturakteur:innen und/oder vermittelnde, soziokulturelle Institutionen beherbergen oder auch als kulturfremde Nutzungen durch Dritte (Mieter:innen) genutzt werden können
- Flächen, die Verbindungen und Synergien zwischen den Nutzungen aufnehmen können (zum Beispiel Flächen für temporäre Projektarbeit).

347 Gewerbliche Funktionen und Gastronomienutzungen außerhalb der Kulturnutzung sowie Zugangs-, Ver- und Entsorgungsbereiche für den Kulturbaustein sind in den Erdgeschossflächen entsprechend der Lagequalitäten, Erschließungsgunst und Wahrnehmung aus dem Stadtraum anzuordnen.

348 Die Nutzungsbausteine liegen in einem angestrebten Raumprogramm zur Umsetzung vor, ergänzt um ein Funktionsdiagramm, das die Zusammenhänge der Nutzungen visualisiert.

Funktionsverteilung im Stadtraum

349 Die Verteilungen der Hauptfunktionen im Stadtraum sind wie nachstehend umzusetzen. Die Trennlinien zwischen den Nutzungen sind nicht fest und konzeptabhängig zu bestimmen.

350 Die Anordnung der Ausstellungsnutzungen der Bildenden Künste im Haus A8 zum Molkenmarkt und der Bühnenbereiche der Darstellenden Künste im Haus A6 zur Jüdenstraße sind Ergebnis einer Voruntersuchung und u. a. dem Flächenpotenzial der unterschiedlichen Bereiche geschuldet. Diese grundsätzliche Aufteilung ist beizubehalten.

Schwerpunkt Bereich Haus A6

351 Das Raumangebot für Bühnen-, Veranstaltungs- und Nebenräume mit Nutzungen im Bereich der Darstellenden Künste ist in dem zur Jüdenstraße hin orientierten Bereich in Haus A6 unterzubringen.

352 Zwei Bühnenbereiche sollen jeweils ein eigenständiges Profil bekommen, um eigenständig wahrgenommen zu werden und sich so im Berliner Kulturgefüge jeweils einzeln positionieren zu können. Eine Anordnung der beiden Bühnen könnte zum Beispiel auf unterschiedlichen Geschossen erfolgen.

353 Im Erdgeschoss sind ergänzende Nutzungen verortet, die Aufmerksamkeit/Frequenz erzeugen (Probebühnen etc.). Diese Flächen dienen auch als Potenzial zur Interaktion der Kulturnutzungen mit der Öffentlichkeit bzw. dem öffentlichen Raum.

354 Ein Café bzw. Restaurant mit Außengastronomie entlang der Fuge gegenüber des Hauses A5 soll diese Flächen ergänzen.

355 Als Archäologisches Fenster und Bestandteil des Archäologischen Pfades sind in diesem Bereich der Druckereikeller und der mittelalterliche Graben in Haus A6 zu integrieren (siehe Teil 3 Aufgabe/Integration Archäologische Fenster).

Schwerpunkt Bereich Haus A7

356 Im Bereich Haus A7 zwischen Stadtplatz und Stralauer Straße sind die Hauptadressen/Zugänge vom Stadtplatz und auch von der Stralauer Straße anzuordnen. Darüber hinaus befinden sind hier zwei Nutzungsschwerpunkte, die zur Geltung kommen.

357 Zum einen bildet sich hier ein Raumangebot für Erschließungs- und Foyerflächen und Aufenthaltsbereichen für die Kulturnutzungen beider Schwerpunkte ab. Sie sollen Orientierung und Verteilung im Gebäude ermöglichen und die Erschließungsbereiche anbinden.

358 Weiterer Schwerpunkt dieses zentralen Bauteils sollen flexibel zonier- und einteilbare Büro- oder Verwaltungsflächen sein. Diese Flächen stehen für Kulturvermittlung und -beratung sowie nichtstörende Kunstproduktion zur Verfügung, sollen aber auch zur Drittverwertung/Vermietung geeignet sein

359 Im zentralen Bereich von Haus A7 ist zudem zwischen Stadtplatz und Stralauer Straße eine öffentlich-rechtlich gesicherte innenräumliche Durchwegung (vorzugsweise als Teilbereich der Erschließungs-/Foyerflächen) umzusetzen. Die genaue Lage der Durchwegung ist entwurfsabhängig und nutzungs- sowie funktionsbezogen zu wählen und darf eine Breite von 6,0 m nicht unterschreiten.

Schwerpunkt Bereich Haus A8

360 Das Raumangebot für Ausstellungsflächen und Räume für die Präsentation im Bereich der Bildenden Künste soll im Bereich Richtung Molkenmarkt und der Stralauer Straße verortet sein.

361 Im Erdgeschoss sind gewerbliche sowie Gastronomienutzungen, vorzugsweise kulturaffin (Kunstbuchhandlung o. Ä.) anzuordnen. Diese Flächen werden auch als Potenzial zur Interaktion der Kulturnutzungen mit der Öffentlichkeit/dem öffentlichen Raum gesehen.

362 Die Ausstellungsflächen in den Obergeschossen sollen eine Blickverbindung zur Nachbarschaft öffnen.

363 Ein zweigeschossiger Teil ermöglicht die Nutzung der gesamten Deckenhöhe für großformatige Ausstellungsaufbauten, ergänzbar durch zuschaltbare Kabinette für kleinteiligere Arbeiten und Leihgaben mit besonderen Anforderungen.

364 Als Archäologisches Fenster und Bestandteil des Archäologischen Pfades ist in diesem Bereich im Untergeschoss der archäologische Grabungsfund der Zorn´schen Apotheke einzubinden (siehe Teil 3 Aufgabe/Integration Archäologische Fenster).

Baukörperanordnung

365 Eine städtebauliche Fassung des Stadtplatzes in ostwestlicher Richtung, welche das Alte Stadthaus und die Türme der Nikolaikirche durch eine Blickachse verbindet, ist gemäß den Bebauungsleitlinien im Rahmen des B-Plans umzusetzen.

366 Die Gebäudefuge an der nördlichen Fassade von Haus A8 wird durch ein kleines Brückenbauwerk im 1. Obergeschoss optisch verengt.

367 Die östliche Fuge bei Haus A6 als Übergang zur Jüdenstraße ist etwas breiter und hebt die repräsentative Fassade des Alten Stadthauses besonders hervor. Hier ist für Haus A6 eine doppelgeschossige Kolonnade vorzusehen (siehe Seite 134 Fassadenausbildung Haus A6 Nord am Übergang Stadtplatz/Jüdenstraße).

368 Der Stadtplatz erhält eine umlaufende Arkade/Kolonnade, die alle Häuser am Platz über ein Sockelgeschoss zu einer gestalterischen Einheit verbindet (siehe Kapitel 3 I 4.8 Los 5 Arkade/Kolonnade und Fassaden am Stadtplatz).

369 Die Fläche der Unterkellerung des Kulturbausteins kann sich an der nördlichen Seite zum Stadtplatz hin, im mittleren Bauteil (Haus A7), von den oberirdisch aufgehenden Fassadenlinien absetzen und darüber hinausgehend bis zur Randlinie der Grünfläche auf dem Stadtplatz hin erweitern. Das Maß der Flächenausdehnung ist im Hinblick auf das erforderliche Raumangebot im Untergeschoss konzeptabhängig zu bestimmen.

Raumprogramm und Anforderungen

Allgemeine Anforderungen zur Umsetzung des Raumprogramms

370 Das Raumprogramm für den Kulturbaustein, das im Verfahren umzusetzen ist, wurde im Rahmen der Erstellung der Bebauungsleitlinien auf Basis einer Musterplanung erstellt und in Zusammenarbeit mit Vertretenden der Freien Theater- und Kunstszene angepasst.

371 Konkrete Nutzende für die Flächen sind derzeit nicht bestimmt. Die Planung wird somit ohne die zukünftigen Nutzer:innen erfolgen, vergleichbar den weiteren Wohn- und Gewerbeflächen am Molkenmarkt. Es ist daher im weiteren Planungsprozess mit Anpassungen zu rechnen.

372 Das Raumprogramm bildet ein Flächenpotenzial von ca. 6.400 m² Nutzungsfläche (NUF) ab. Bei der Umsetzung des Raumprogramms sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

373 Die Flächenanforderungen sollen in den angegebenen Flächengrößen umgesetzt werden. Entwurfsabhängige Anpassungen der Flächen, Raumhöhen und weiterer Eigenschaften sind mit stichhaltiger Begründung möglich. Die im Bebauungsplan festgelegte Gebäudekubatur ist einzuhalten.

374 Das Flächenpotenzial im zur Verfügung stehenden städtebaulichen Volumen mit ca. 9.000 m² Bruttogrundfläche (BGF) übersteigt die angegebenen Flächen im Raumprogramm. Diese zusätzlichen Flächen sind entwurfsabhängig als vermietbare Flächen zu planen und sind bei Erfüllung der kulturbezogenen Flächenbedarfe zu maximieren.

375 Diese zusätzlichen Flächen sollen als neutrale Nutzungseinheiten ohne Kulturbezug für Büro- und Gewerbenutzungen funktionieren und sind nach Möglichkeit so zu planen, dass sie als flexible Struktur abgetrennt werden können. Eine separate Erschließung im Sinne einer unabhängigen Vermietbarkeit dieser Flächen ist zu gewährleisten. Gleichzeitig ist denkbar und gewünscht, dass durch die Verortung von kulturnahen oder - verbundenen Nutzungen in diesen zusätzlichen Flächen Synergieeffekte mit den Kulturflächen generiert werden. Denkbar sind zum Beispiel Ateliers, Flächen für temporäre Projektarbeiten, Flächen für die Kulturvermittlung, Seminarräume etc.

376 Bei allen Nutzungen ist darauf zu achten, dass ein Maximum an Nutzungsneutralität und Flexibilität in der Nutzung erhalten bleibt, um mittel- und langfristig eine Nutzung durch andere Kulturbereiche oder durch kulturfremde Nutzungen ohne umfangreiche bauliche Eingriffe zu ermöglichen. Es ist Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe, abzuwägen - einerseits - zwischen den spezifischen Anforderungen des Raumprogramms an Raumhöhen oder besonderen Anforderungen an technische Ausrüstung und Erschließung und - andererseits - der Flexibilität und Nutzungsneutralität, die eine in Erstellung und Betrieb möglichst wirtschaftliche Umsetzung ermöglichen.

377 Im Verfahren betrachtet werden soll auch eine mögliche Drittverwertung/kulturfremde Nutzung der Flächen mit neutralen Gewerbe-, Büro-, Seminar- oder Kongressnutzungen. Hierbei sind konzeptionelle Vorschläge (inkl. konstruktiver Maßnahmen) zu benennen, die Rückschlüsse auf die Flexbilität der Konstruktion und die Funktionalität für eine solche Nachnutzung zulassen.

378 Die Umsetzung des Raumprogramms ist anzustreben. Die Foyer- und Erschließungsflächen sind so auszubilden, dass angemessene Flächengrößen im Verhältnis zu den Hauptnutzungen entstehen. Überschüssige Flächen sollen im Sinne einer möglichen Drittverwertung nutzbar gemacht werden.

379 Im Rahmen des Erläuterungsberichtes sind textlich und mit Piktogrammen insbesondere die folgenden Konzepte darzustellen:

- Raumkonzept, mit Darstellung der Raumhöhen und überhohen Räumen, ggf. Darstellung möglicher späterer Zwischendecken oder Deckendurchbrüche
- Konzept der Tragstruktur/Primärstruktur: tragende Wände, Stützen, Raster etc.
- Konzept der horizontalen und vertikalen Erschließung mit Treppen, Aufzügen, Fluren etc.
- Darstellung möglicher räumlicher Schaltungen sowie baulicher Flucht- und Rettungswege
- Konzept der Ver- und Entsorgungserschließung und der Anlieferung
- Konzept der haustechnischen Versorgung, insbesondere Lüftung: räumliche Verortung von Technikräumen, Trassen und Schächten

Anforderungen an die Räume für Darstellende Künste/Bühnenfunktionen

380 Schwerpunkt des Raumprogramms für Räume der Darstellenden Künste sind zwei im Gebäude zu verortende Bühnenräume mit den dazugehörigen Nebenraumzonen, die mit je einer räumlich zugeordneten Verwaltungseinheit von den Foyerflächen im Gebäude aus (für Zuschauende/Besuchende) und Nebenerschließungen (Personal/Künstler:innen) erschlossen werden.

381 Zudem sollen ein mit diesen Kernnutzungen interagierender, aber autarker Bereich mit Vermittlungsflächen der Theaterpädagogik und Probenstudios sowie kleinere Ateliers/Studios beiden Bereichen zugeordnet werden.

382 Probebühnen im Erdgeschossbereich sollen in Verbindung mit den dort verorteten Erschließungsfunktionen den Bezug des Nutzungsschwerpunkts zum Stadtraum herstellen.

383 Die genauen funktionalen Vorgaben für die Zusammenhänge der Nutzungen im Bereich Darstellenden Künste sind im Funktionsdiagramm (siehe Seite 128 und C | weitere Unterlagen) dargestellt.

Bühnenräume

384 Zwei Bühnenräume (T1 und T2 im Raumprogramm) sind für eine Personenzielkapazität von je ca. 200 Personen (Zuschauende und Künstler:innen) auszulegen (siehe Flächenanforderung Raumprogramm). Eine Lichte Raumhöhe von 5,00 m bis 6,00 m und möglichst stützenfrei soll eine flexible Bespielung mit unterschiedlichsten Schwerpunkten der Darstellenden Künste wie Tanz/Schauspiel/Performance/Musiktheater etc. ermöglichen. Einbauten für Künstler:innen und Publikum sollen temporär sowie flexibel erfolgen und anpassbar auf die jeweilige Präsentationsform sein. Der Einbau eines festen Bühnenbereichs oder fester Bestuhlung ist nicht erwünscht. Die Bühnenräume sind mit Tageslichtbezug, also Fensterflächen (verdunkelbar) umzusetzen. Es besteht keine Anforderung an eine reine Kunstbelichtung.

385 Die erforderlichen Nebenräume für die Bühnenbereiche wie Technik, Umkleiden, Sanitärbereiche etc. sind konzeptabhängig und der Nutzung dienend anzuordnen und mit normalen Raumhöhen möglichst flächensparend zu planen.

Probebühne

386 Die Probebühnen sind mit Wahrnehmungsbezug und Zugänglichkeit aus dem Stadtraum angebunden an die Erdgeschossnutzungen Foyer und Gastronomie anzuordnen. Der Bereich hat im Kern zwei Probebereiche mit 4,5 m bis 5,0 m lichte Raumhöhe (LRH). Zugeordnet werden sollen Umkleiden, Neben- und Sanitärbereiche.

Verwaltungsflächen

387 Den beiden Bühnenbereichen ist jeweils eine Verwaltungsfläche (Verwaltung T1 und T2) zuzuordnen. Sie sollen Besprechungsräume, Produktionsleitung, Assistenz, Organisationsteam und Nebenflächen beinhalten und sind in der Nähe der Hauptnutzungen anzuordnen. Eine Verortung im Bereich der Drittnutzungen ist konzeptabhängig ebenfalls vorstellbar. Ausstattung und Raumanforderungen können entsprechend dem Kapitel Anforderungen an die Räume für Drittverwertung ausgeführt werden.

Lagerflächen/Werkstätten/Anlieferung

388 Lagerflächen und Werkstattbereiche sind, für beide Hauptnutzungen, Bühnen- und Ausstellungsnutzungen nutzbar, konzeptabhängig (ggf. im Untergeschoss) anzuordnen.

389 Das Anlieferungs- und Erschließungskonzept sowie die hierfür erforderlichen Flächen sind entsprechend auszubilden (siehe Erschließung/Anlieferung, Ver-/Entsorgung).

Anforderungen an die Räume für Bildende Kunst/Ausstellungsfunktionen

390 Das Raumangebot im Bereich der Bildenden Künste setzt sich im Kern aus zwei zusammenschaltbaren Ausstellungsbereichen sowie einem Veranstaltungsbereich zusammen. Eine im Erdgeschoss angeordnete Gastronomie-/Kulturnutzung (Kulturcafè, Bookshop etc.) soll diesen Nutzungsschwerpunkt zudem im Stadtraum und in den Erschließungsbereichen adressieren. Die Teilfunktionen werden über einen zugeordneten Verwaltungsbereich organisiert.

Ausstellungsräume

391 Die Ausstellungsflächen sind in zwei Einheiten (Ausstellung 1 und 2) aufteilbar und dabei flexibel zusammenschaltbar und erschließbar zu planen. Eine Anordnung über mehrere Etagen ist möglich. Eine LRH von 5,0 bis 6,0 m in den Kernbereichen (siehe Raumprogramm) ist erforderlich.

392 In Kabinetten (Bestandteil der Ausstellungsnutzung 1) sind geringere Raumhöhen als 3,85 m LRH möglich.

393 Ausstellungsbereich 2 soll dauerhaft abtrennbar und erschließbar sein.

394 Ein abtrennbarer Bereich für flexible Nutzungen insbesondere Workshops (kulturelle Bildung/pädagogische Nutzungen, Workshops) soll in Ausstellung 1 integriert werden.

395 In den Ausstellungsbereichen besteht ausdrücklich keine ausschließliche Kunstlichtanforderung. Die Anordnung und Ausbildung der Flächen mit Tagesbelichtung und Außenraumbezug ist Teil der Entwurfsaufgabe für die Innenraumausbildung und Fassadengestaltung in diesem Bereich. Eine möglichst gute Sichtbarkeit der Ausstellungsfunktion aus dem Stadtraum (zum Beispiel in Form eines „Schaufensters“ zum Stadtraum Molkendamm/Mühlendammbrücke) ist vorzusehen.

396 Die Flexibilitätsanforderung bedingt Einbauten und Aufteilungen der Raumzonen für Ausstellungen mit flexiblen Einbauelementen.

397 Unterschiedliche Schaltungsszenarien sind darzustellen.

Verwaltungsflächen

398 Den Ausstellungsbereichen soll eine Verwaltungsfläche (Verwaltung Ausstellung) zugeordnet werden. Sie soll Besprechungsräume, künstlerische und kaufmännische Leitung, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Organisationsteam und Nebenflächen beinhalten und ist in der Nähe der Hauptnutzungen anzuordnen. Die Anordnung der Verwaltungsflächen im Bereich der Drittnutzungen ist konzeptabhängig ebenfalls vorstellbar. Ausstattung und Raumanforderungen können entsprechend dem Kapitel Anforderungen an die Räume für Drittverwertung ausgeführt werden.

Veranstaltungsräume

399 Ein Veranstaltungsbereich für die Nutzungen im Bereich der Bildenden Künste soll so im Gebäudekomplex angeordnet werden, dass dieser über eine dazugehörige Foyerfläche (siehe Erschließungsflächen/Foyers) mit einem der Bühnenbereiche gekoppelt werden kann. Der Bereich soll mit angemessener LRH umgesetzt werden. Auch hier sind keine festen Einbauten im Veranstaltungsbereich gefordert; eine flexible Nutzung soll ermöglicht werden. Eine mögliche Teilbarkeit soll dargestellt werden.

Lagerflächen/Werkstätten/Anlieferung

400 Lagerflächen und Werkstattbereiche sind, für beide Hauptnutzungen, Bühnen- und Ausstellungsnutzungen nutzbar, konzeptabhängig (ggf. im Untergeschoss) anzuordnen.

401 Das Anlieferungs- und Erschließungskonzept und die hierfür erforderlichen Flächen sind entsprechend auszubilden (siehe Erschließung/Anlieferung, Ver-/Entsorgung).

Anforderungen an die Räume für kulturnahe Nutzungen, Synergien oder Drittverwertung

402 Als Ergänzung der Hauptkulturnutzungen der Darstellenden und Bildenden Künste sollen flexibel nutzbare Raumangebote für kulturnahe oder -affine Nutzungen und/oder Bürobereiche zur Vermietung ausgebildet werden.

403 Sollten diese Flächen keine Verwaltungsfunktionen im Haus befindlicher oder verwandter Kulturnutzungen übernehmen, können sie zur Drittverwertung als Mietflächen angeboten werden.

404 Sämtliche Verwaltungs- und Gewerbenutzungen und/oder Bürobereiche sind separat erschließbar in unterschiedlichen Größen und zusammenschaltbaren Einheiten vorzusehen.

405 Die Größe möglicher Nutzungseinheiten ist konzeptabhängig zu bestimmen und muss flexible Schaltungsmöglichkeiten oder gemeinsame Nutzungen dienender Räume genauso abbilden wie die autarke Nutzung klar definierter autarker Einheiten. In diesen Räumen ist eine LRH von mind. 3,00 m vorzusehen. In Flur- und Nebenzonen ist eine LRH von ca. 2,70 m ausreichend.

406 Die Einheiten sind konzeptabhängig zu dimensionieren und sollen eigene Sanitärbereiche, eigene technische Versorgungsmöglichkeiten für die Medienversorgung und erforderliche Nebenraumzonen beinhalten.

Büro- und Teamräume

407 Alle Flächen sollen zur Umsetzung unterschiedlicher Büro- und Verwaltungskonzepte genutzt werden können.

408 Einzel- und Großraumbüros sowie Kombibüros sind denkbare Nutzungsszenarien.

409 Büro- und Teamräume sollen so angeordnet werden, dass sie einem einfachen Bürostandard entsprechend ausgestattet sind.

410 Ressourcenschonende Konzepte zur Belüftung, Belichtung, Beschattung, Kühlung/Heizung etc. sollen mit dem Fokus auf ein angenehmes Arbeitsklima angeboten werden.

Besprechungsräume

411 Jede mögliche Nutzungseinheit soll über Besprechungsbereiche in angemessener Größe verfügen. Ein zentraler Besprechungs- oder Konferenzbereich für alle Nutzer:innen ist nicht gewünscht.

Nebenräume

412 Nebenraumzonen wie Putz-, Service-, EDV-Räume, Teeküchen oder sonstige dienende Räume innerhalb der Einheiten sind konzeptabhängig anzubieten. Sie können einzelnen oder mehreren Einheiten zugeordnet werden.

Müllräume

413 Müllräume sind sowohl für die Drittvermieterflächen als auch für die Kulturflächen im Untergeschoss des Kulturbausteins anzuordnen.

Fahrradstellplätze

414 Fahrradstellplätze für die Nutzer:innen sollen in einer Fahrradgarage im Untergeschoss des Kulturbausteins in der Nähe des Müllsammelraumes zur gemeinsamen Nutzung eines Lastenaufzugs angeordnet werden. Es sollen insgesamt 77 Fahrradstellplätze untergebracht werden. Die Stellplätze für Besucher (ca. 55 Besuchendenstellplätze) sollen im Erdgeschoss untergebracht werden.

Anforderungen an die Räume für Erschließung und Synergiebestandteile

415 Im zentralen Bereich des Kulturbausteins sollen repräsentative Erschließungszonen und Foyerbereiche liegen, die neben den Erschließungsfunktionen wiedererkennbare räumliche Qualitäten für die Nutzenden des Gebäudekomplexes bieten. Die Foyergrößen sollen mit den angeschlossenen (Haupt-)Nutzungen in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Zentraler Eingangsbereich Foyerfläche

416 Das zentrale Foyer im Erdgeschoss des mittleren Gebäudeabschnitts soll Adresse und Anlaufpunkt der Nutzungen des Kulturbausteins im Stadtraum werden. Es soll durch gut erkennbare Eingangsbereiche vom Stadtplatz und der Stralauer Straße aus betreten werden können. Die Akzentuierung der Eingänge ist Teil der Entwurfsaufgabe.

417 Das zentrale Foyer ermöglicht die gezielte Erschließung aller Bühnen- und Ausstellungsbereiche sowie alle Veranstaltungsräume im Gebäude.

418 Es beinhaltet einen Empfangs- und Informationstresen und einen Kartenverkauf. Die erforderlichen Nebenräume (WC, Garderobe) können im Untergeschoss angeordnet werden.

419 Das zentrale Foyer soll zudem als „Tagsüber-Nutzung“ weitere Funktionen mit Aufenthaltsqualität aufnehmen können. Temporäre Ausstellungen oder Flächen zur kommunikativen Interaktion zwischen den Besuchenden sind denkbare Szenarien. Das zentrale Foyer soll ein besonderer Innenraum im Quartier werden.

420 Im zentralen Bereich von Haus A7 ist zudem zwischen Stadtplatz und Stralauer Straße eine öffentlich-rechtlich gesicherte innenräumliche Durchwegung (vorzugsweise als Teilbereich der Erschließungs-/Foyerflächen) umzusetzen. Die genaue Lage der Durchwegung ist entwurfsabhängig und nutzungs- sowie funktionsbezogen zu wählen und darf eine Breite von 6,00 m nicht unterschreiten.

421 Angestrebt wird im Foyerbereich eine LRH von 4,5 m bis 5,0 m.

422 Zweigeschossige Raumbereiche mit Galerien oder Emporen sind denkbare Entwurfsszenarien.

Weitere Foyerfläche mit Bezug zum Stadtraum

423 Zu dem beschriebenen Foyerbereich im Erdgeschoss soll eine weitere Foyerfläche so im Gebäudekomplex angeordnet werden, dass sie als zusätzliches erschließendes und verbindendes Raumelement der beschriebenen Veranstaltungsnutzungen des Bereichs der Bildenden Künste und einem der Bühnenbereiche im Gebäudekomplex dienen kann.

424 Analog zu den Möglichkeiten der Wahrnehmung aus und in den öffentlichen Raum im Foyer im Erdgeschossbereich soll hier der Sichtbezug zum Stadtraum aus der Perspektive der oberen Geschosse oder der Dachlandschaft ermöglicht werden.

425 Eine Anbindung dieses Bereichs an eine Dachterrasse ist erwünscht.

426 Angestrebt wird in diesem Foyerbereich eine LRH von 4,5 m bis 5,0 m.

427 Zweigeschossige Raumbereiche mit Galerien oder Emporen sind denkbare Entwurfsszenarien.

Anforderungen an Gewerbe- und Gastronomieflächen

428 Die Gastronomie-, Einzelhandels- und Gewerbeflächen im Erdgeschoss des Kulturbausteins sollen zu einer Belebung der Flächen im Austausch mit dem Stadtraum beitragen.

429 Sie sind im Erdgeschoss zum Molkenmarkt/Stralauer Straße, zur Jüdenstraße und zu den verbindenden Durchgangsbereichen des Stadtplatzes nach Osten und Westen anzuordnen.

430 Angestrebt wird in diesen Bereichen eine LRH von 4,5 m bis 5,0 m.

431 Zweigeschossige Raumbereiche mit Galerien oder Emporen sind denkbare Entwurfsszenarien.

Café/Gastronomie

432 Im Bereich der Nutzungen im Erdgeschoss für die Darstellenden Künste ist entlang des Durchgangs zwischen Stadtplatz und Jüdenstraße ein Café/Gastronomie anzuordnen, das über den Platzbereich (ggf. zusätzlich aus dem Gebäude heraus) erschlossen werden kann und über eine Außenbestuhlung (im Bereich der angestrebten Arkade/Kolonnade) verfügt. Eine Vollküche ist nicht vorzusehen.

433 Angestrebt wird in diesem Bereich eine LRH von 4,5 m bis 5,0 m.

434 Im Untergeschoss kann die Einbeziehung der Grabung (siehe Abschnitt Integration archäologische Funde, Seite 132 und Kapitel 2.8 Archäologie und Denkmalschutz, Seite 62) als zusätzliches Raumangebot umgesetzt werden.

Gastronomie sonstige

435 Im Bereich der Bildenden Künste soll ein Bookshop/ Literaturcafé angeboten werden. Dieser Bereich soll vom Molkenmarkt (ggf. zusätzlich aus dem Gebäude heraus) erschlossen werden.

436 Angestrebt wird in diesem Bereich eine LRH von 4,5 m bis 5,0 m.

Einzelhandel Gewerbe

437 Am Durchgang zwischen Molkenmarkt und Stadtplatz ist eine Fläche für Einzelhandel vorzusehen. Diese ist als eine durchgehende Fläche vom Molkenmarkt zum Stadtplatz zu planen, die bei Bedarf in mehrere separate Einheiten aufgeteilt werden kann. Die Schaufensterfront zum Molkenmarkt ist zu maximieren. Angestrebt wird in diesen Bereichen eine LRH von 4,5 m bis 5,0 m.

Dachterrassen und Außenbereiche

438 Dachterrassen, Balkone und sonstige Außenflächen können konzeptabhängig und unter Berücksichtigung der zulässigen Vorgaben des Bebauungsplans angeboten werden.

Funktionsübergreifende Erschließungs- und Nebenräume

439 Weitere funktionsübergreifende Nutzungen können wo möglich und unter Berücksichtigung der beschriebenen Verteilungsszenarien im Erd- und Untergeschoss des Gebäudekomplexes angeboten werden. Dazu gehören Lagerflächen, Werkstätten und Anlieferungsbereiche oder ähnliche Flächen (siehe Anforderungen an die Räume für Bildende Kunst und für Darstellende Künste).

Funktionsdiagramm und Raumprogramm

440 Das Raumprogramm, das im Verfahren umzusetzen ist, wurde im Rahmen der Erstellung der Bebauungsleitlinien auf Basis einer Musterplanung erstellt und in Zusammenarbeit mit Vertretenden der Freien Theater- und Kunstszene angepasst.

441 Es zeigt die Anforderungen an die Funktionsbereiche im Hinblick auf Flächengrößen, Raumhöhen und besondere Anforderungen.

442 Die flächenbezogenen Vorgaben für die Nutzungen gem. Raumprogramm (siehe Seite 130 und C | weitere Unterlagen) ist so weit wie möglich umzusetzen.

443 Parallel zum Raumprogramm wurde ein Funktionsdiagramm entwickelt, das die Zusammenhänge der Nutzungsbestandteile und der Erschließungen verdeutlicht. Die funktionalen Zusammenhänge für die Nutzungen gem. Funktionsdiagramm (siehe Seite 128 und C | weitere Unterlagen) sind so weit wie möglich umzusetzen.

Flächenkennwerte

444 Die Flächenkennwerte aus der Testplanung dienen der Orientierung und sind entwurfsabhängig zu optimieren.

- BGF gesamt: ca. 13.220 m²
- BGF oi: ca. 11.070 m²

FUNKTIONSDIAGRAMM KULTURBAUSTEIN

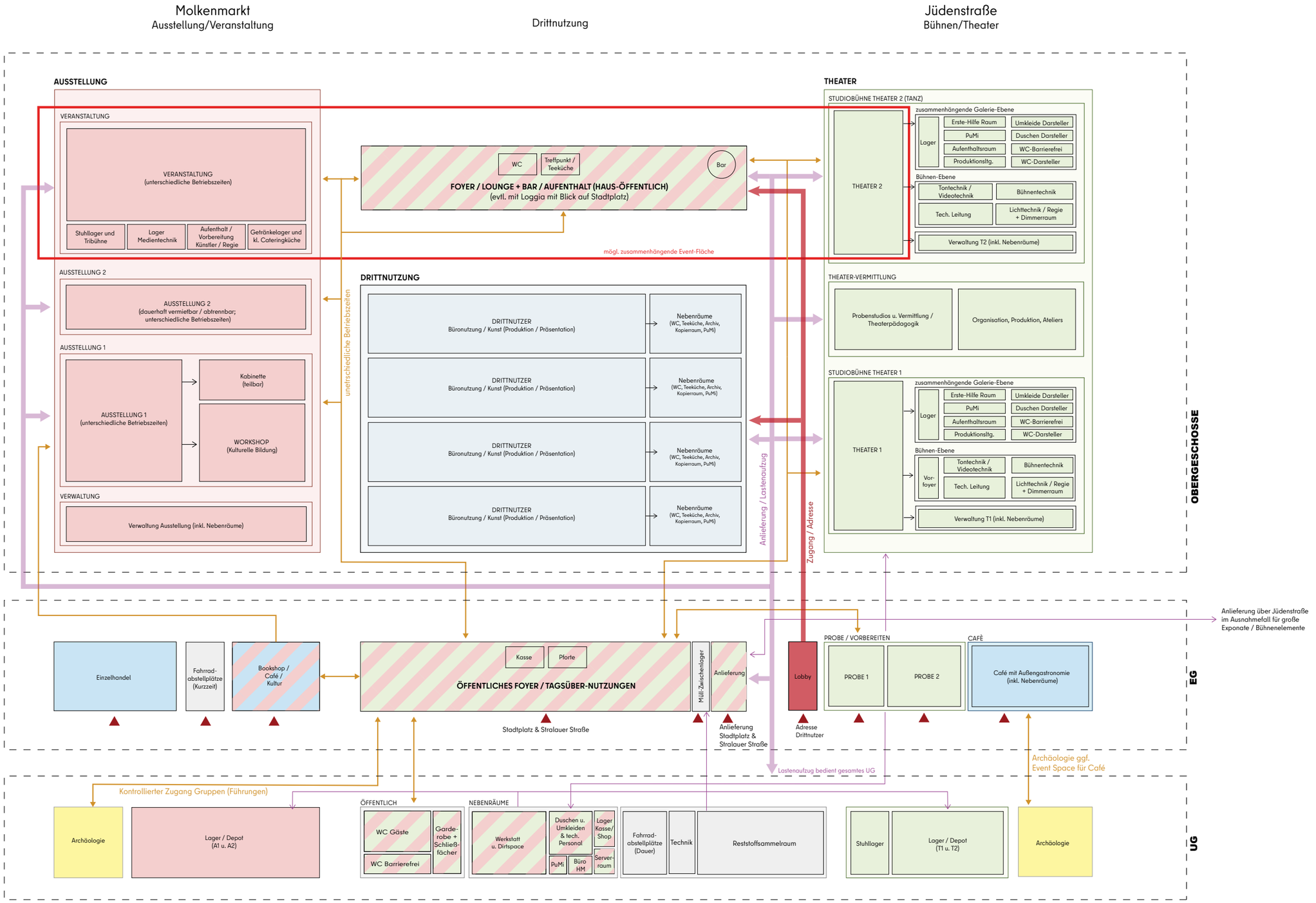


Abb. 34 Funktionsdiagramm Kulturbaustein

RAUMPROGRAMM KULTURBAUSTEIN

	Bereich	Raumbezeichnung	Arbeits-plätze	Raumhöhe	Nutzfläche (m²)
THEATER 1+2	**Theater 1**	Bühne Theater 1, m. Zuschauerraum (inkl. Vorfoyer)	4 AP	LRH 5-6 m	420-450
		Techn. Leitung			50
		Tontechnik / Videotechnik			11-15
		Bühnentechnik			11-15
		Lichttechnik / Regie + Dimmerraum			11-15
		WC-Räume Darsteller:innen	1 AP	2,75 m	32
		WC (Dusche) - Barrierefrei			5
		Duschen Darsteller:innen			22
		(Sammel-) Umkleide Darsteller			40
		Aufenthaltsraum Backstage			26
		Produktionsleitung			15
		Lager (Tontechnik, Lichttechnik, Bühnenbild/Requisiten)			50
		Putzmittelraum T1			5
					mind. 698
	Verwaltung T1	Büros / Besprechnungsräume / Produktionsleitung / Assistenz / Orga-Team / Nebenräume (WC, Teeküche, Kopierraum, Putzmittelraum)	ca. 10 AP		120
					120
	Theater 2 / Tanz	Bühne Theater 2 (Tanz), m. Zuschauerraum	4 AP	LRH 5-6 m	520-550
		Techn. Leitung			50
		Tontechnik / Videotechnik			11-15
		Bühnentechnik			11-15
		Lichttechnik / Regie + Dimmerraum			11-15
		WC-Räume Darsteller:innen	1 AP		32
		WC (Dusche) Barrierefrei			6
		Duschen Darsteller:innen			22
		(Sammel-) Umkleide Darsteller:innen			40
		Aufenthaltsraum Backstage			26
		Produktionsleitung (Gäste)			15
		Lager (Tontechnik, Lichttechnik, Bühnenbild/Requisiten)			50
		Putzmittelraum T2			5
					mind. 799
	Verwaltung T2	Büros / Besprechnungsräume / Produktionsleitung / Assistenz / Orga-Team / Nebenräume (WC, Teeküche, Kopierraum, Putzmittelraum)	ca. 10 AP		120
					120
	Theater-Vermittlung	Organisation, Produktion, Ateliers			250
		Probenstudios u. Vermittlung / Theaterpädagogik			220-250
					mind. 470
	Probebühne	Proberaum T1		LRH 4,5 - 5 m	100
		Proberaum T2 (Tanz)		LRH 4,5 - 5 m	150
		(Sammel-) Umkleide Darsteller:innen + techn. Personal			40
		Duschen Darsteller:innen (Einzel- / Sammel-) + techn. Personal			20
					310
AUSSTELLUNG	**Ausstellung 1**	Ausstellungsraum A1 (inkl. Kabinette)		LRH ca. 5-6 m	ca. 600
		Workshop (kulturelle Bildung)			ca. 110
	Ausstellung 2	Ausstellungsraum A2		LRH ca. 5-6 m	ca. 280
					ca. 990
	Verwaltung Ausstellung	Büros / Besprechnungsräume / Exhib.Leitg. / Assistenz / Orga-Team / Nebenräume (WC, Teeküche, Kopierraum, Putzmittelraum, Archiv)			240
					240
	Veranstaltung	Veranstaltungsraum			ca. 300
	Nebenräume	Aufenthalt / Vorbereitung Künstler:innen/Regie			15
		Getränkelager und kl. Cateringküche			12
		Lager Medientechnik			17
		(Tisch-) / Stuhllager und Tribüne			15
		Treffpunkt/Teeküche			25
		WC			23
					ca. 407
	Bookshop / Café	Bookshop / Café / Kultur			100
					100

	Bereich	Raumbezeichnung	Arbeits-plätze	Raumhöhe	Nutzfläche (m²)
ZENTRALER EINGANG / WERKSTATT	**Zentraler Eingang**	öffentliches Foyer / Tagsüber-Nutzung	2 AP		max. 350
		Kasse	1-2 AP		20
		Pforte			15
		Foyer / Lounge + Bar / Aufenthalt (haus-öffentlich)			200-300
					ca. 585
	Werkstatt	Werkstatt und Dirtspace			120
					120
	Nebenflächen + Anlieferung / Lager	Garderobe + Schließfächer			31
		WC Gäste			85
		WC Barrierefrei			19
		Putzmittelraum			5
		Büro HM	2 AP		15
		Serverraum			21
		Lager Kasse / Shop			11
		Erste Hilfe			24
		Anlieferung			
		Depot / Lagerflächen (T1 + T2)			200
		Stuhllager			60
		Depot / Lagerflächen (A1 + A2)			200-250
					mind. 671
DRITTNUTZUNG	**Drittnutzung**	Drittnutzung (Büronutzung/Kunst (Präsentation / Produktion)) inkl. Nebenräume (WC, Teeküche, Archiv, Kopierraum, Putzmittelraum)			mind. 450
		Drittnutzung (Büronutzung/Kunst (Präsentation / Produktion)) inkl. Nebenräume (WC, Teeküche, Archiv, Kopierraum, Putzmittelraum)			
		Drittnutzung (Büronutzung/Kunst (Präsentation / Produktion)) inkl. Nebenräume (WC, Teeküche, Archiv, Kopierraum, Putzmittelraum)			
		Drittnutzung (Büronutzung/Kunst (Präsentation / Produktion)) inkl. Nebenräume (WC, Teeküche, Archiv, Kopierraum, Putzmittelraum)			
					mind. 450
GEWERBE	**Café / Gastro (Gewerbeeinheit 1)**	Café inkl. Nebenräume (Küche, WC, Personal und Lager)			ca. 230
	Einzelhandel (Gewerbeeinheit 2)	Einzelhandel			225
					ca. 455
	Archäologie				332
					332
NEBENFL.	**Müll**	Müll-Zwischenlager			40
		Reststoffsammelraum			ca. 250
	Technikflächen	Technik			220 *
	Fahrradabstellplätze	Fahrradabstellplätze (Dauerparker / Kurzzeitparker)			ca. 100
					ca. 610
Σ	**SUMME gesamt (ohne Technikflächen)**				mind. 7.257
	SUMME (ohne Technik und Drittnutzung)				**mind. 6.807**

*Orientierungswert (konzeptabhängig)

Abb. 35 Raumprogramm Kulturbaustein

Integration archäologische Funde im Kulturbaustein

Zorn´sche Apotheke

445 Das archäologische Fenster der Zorn´schen Apotheke muss für temporäre Besichtigungen zugänglich sein. Ein Aufzug in A8 darf die vollständige Integration der archäologischen Funde nicht stören.

446 Die Fundstätte ist als Kaltbereich vorgesehen und soll entweder natürlich oder mechanisch belüftet werden.

447 Das Erdgeschoss des Hauses A8 ist vollflächig ebenerdig zu planen. Die Decke zwischen Erdgeschoss und Untergeschoss soll so geplant werden, dass die lichte Höhe der archäologischen Fundstätte maximiert wird, um eine angemessene Begehbarkeit und Präsentation dieser Fläche zu ermöglichen.

448 Die Höhenentwicklung des Kellergeschosses im Bereich der Fundstätte und des darüberliegenden Erdgeschosses ist in einem Schnitt darzustellen.

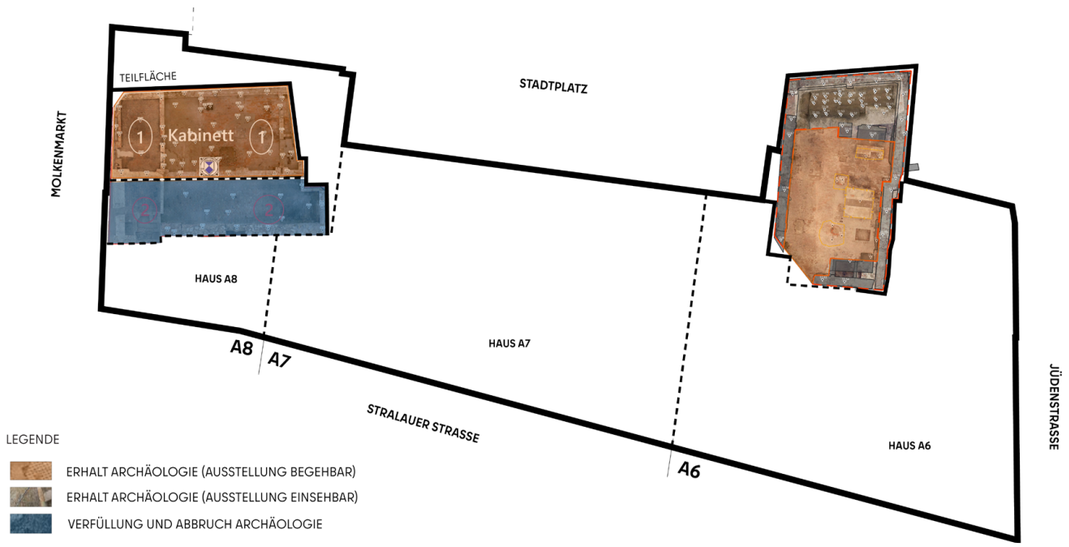
Druckereikeller und mittelalterlicher Graben

449 Das gemeinsame archäologische Fenster des Druckereikellers und des mittelalterlichen Grabens im Bereich des Hauses A6 und außerhalb des Gebäudes unterhalb der Platzfläche sollen gemeinsam über einen Erschließungskern oder einen separaten Treppenraum erschlossen werden. Die Erschließung erfolgt im Bedarfsfall barrierefreie ggf. über einen Lastenaufzug.

450 Es besteht die Möglichkeit einer dauerhaften Nutzung des Druckereikellers für die darüberliegende Erdgeschossnutzung. In diesem Fall soll dieser als Warmbereich ausgeführt und mechanisch belüftet werden. Der Keller könnte an dieser Stelle entsprechend der Anforderungen tiefergelegt werden. Podeste können ggf. entfernt werden. Je nach Konzept kann der Bereich des mittelalterlichen Grabens als Kalt- oder Warmbereich ausgeführt werden.

451 Die darüberliegenden Erdgeschossdecken sind ebenerdig zu planen, um so einen barrierefreien Zugang zu den Erdgeschossbereichen des Hauses A6 zu ermöglichen. Die Decke oberhalb des mittelalterlichen Grabens unterhalb des Durchgangs zwischen Stadtplatz und Jüdenstraße soll mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen sowie mit Notfall- und Rettungsfahrzeugen zu befahren sein.

452 Die Höhensituation in Bezug auf den Kontext ist hier besonders zu beachten und in einem der Schnitte darzustellen.



Erscheinungsbild

453 Der Kulturbaustein soll sich im Erscheinungsbild auf die Bebauungsleitlinien des Quartiers beziehen und sich städtebaulich und im architektonischen Ausdruck in das Quartier am Molkenmarkt einfügen.

454 Es soll eine den Funktionen entsprechende Architektursprache und Fassadengestaltung entwickelt werden. Die Formulierung klarer Adressen für die Kulturnutzungen sowie die Sichtbarkeit und die Möglichkeiten der Interaktion mit dem öffentlichen Raum spielen hierbei eine entscheidende Rolle. Seitens der Freien Kulturszene wird hier sowohl die Möglichkeit der Sichtbarmachung nach außen wie auch die Interaktion in der künstlerischen Arbeit mit dem öffentlichen Raum als Potenzial hervorgehoben.

455 Zu den Vorgaben der Fassadengestaltung am Stadtplatz sind die Hinweise im Kapitel Los 5, Arkade/Kolonnade am Stadtplatz und Fassaden am Stadtplatz zu berücksichtigen.

456 Mit der horizontalen und vertikalen Gliederung der straßenseitigen Fassaden zur Stralauer Straße und Am Molkenmarkt soll auf das heterogene Umfeld reagiert werden. Insbesondere die gegenüberliegende Alte Münze und der Neubau der Berliner Wasserbetriebe im Süden sowie das Alte Stadthaus im Westen stellen wichtige und in ihrer Maßstäblichkeit sehr unterschiedliche Bezugspunkte dar.

457 Den Bebauungsleitlinien liegt der Gedanke einer Parzellierung der Baublöcke auch im Kontrast zu den Großformen von Rotem Rathaus und Altem Stadthaus zugrunde. Dieser Gedanke steht für den Kulturbaustein A6, A7 und A8 in einem Spannungsverhältnis zum Konzept eines zusammenhängenden Kunst- und Kulturkomplexes, der Synergien zwischen den Nutzungen fördern soll.

458 Gleichwohl eröffnen die auch in ihren räumlichen Charakteristika unterschiedlichen Nutzungen Anlass zu einer architektonischen Gliederung des Gesamtkomplexes in zugespitzt differenziert gestalteten Gebäuden.

459 Angestrebt wird straßenseitig ein gegliedertes Ensemble als differenzierte Fassung des Stadtraumes.

460 Die im Steckbrief zum Baustein A6 – A8 skizzierten Anregungen zu den Fassadenprinzipien sind in diesem Sinne zu beachten und entwurfsbezogen angemessen bzw. sinngemäß zu berücksichtigen.

461 Darüber hinaus gilt für die Westfassade von Haus A6 zur Jüdenstraße Folgendes: Bis auf den Kopfbau zum Durchgang zum Stadtplatz präsentiert sich das Haus mit einem Schrägdach zu den Straßenräumen. Im Bereich des Kopfbaus wird in den Bebauungsleitlinien ein Flachdach (+25 m) zur Betonung der Sichtachse zwischen Altem Stadthaus und Nikolaikirche vorgeschlagen. Der Bebauungsplan lässt dort auch ein Schrägdach zu. Die Ausgestaltung dieses Übergangs ist Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe. Oberhalb der zweigeschossigen Kolonnade ist ein Flachdach (Oberkante +23 m) vorzusehen.

462 Zur Harmonisierung der Zugangssituation zum Stadtplatz muss ggf. in der weiteren Bearbeitung nach dem Planungswettbewerb an dieser Stelle eine Abstimmung mit dem obsiegenden Entwurf für Haus A5 erfolgen.

Abb. 36 Auszug Archäologische Fenster, siehe Steckbrief

Fassadenausbildung zum Stadtplatz

463 Die Ausbildung der Fassaden der Häuser A6 – A8 zum Stadtplatz ist Bestandteil der losübergreifenden Aufgabe und im Kapitel Los 5, Arkade/Kolonnade am Stadtplatz und Fassaden am Stadtplatz beschrieben.

Fassadenausbildung Haus A6 Nord am Übergang Stadtplatz/Jüdenstraße

464 Die Fassadengestaltung der Nordfassade im Bereich Hauses A6 zum Übergang zwischen Stadtplatz und Jüdenstraße soll ein Kolonnadenelement aufweisen, das sich jedoch gestalterisch individuell aus der Fassade des Hauses entwickelt und von der Kolonnade am Stadtplatz unterscheidet.

465 Die Gestaltungsaufgabe ist daher nicht Bestandteil der losübergreifenden Aufgabe des Sockelbauwerks Kolonnade am Stadtplatz, sondern Teil der hier beschriebenen Aufgabe in Los 4.

466 Für die Gestaltung dieses Fassadenbereichs werden vereinheitlichte Geometrien vorgegeben, die ähnlich wie für die Arkade/Kolonnade am Stadtplatz wirken, um eine Korrespondenz mit der gegenüberliegenden Fassade von Haus A5 einzugehen.

467 Folgende Leitideen sind zur Vereinheitlichung der Fassaden am Übergang Stadtplatz zur Jüdenstraße mit Bezugnahme auf das Sockelbauwerk Arkade/Kolonnade am Stadtplatz umzusetzen:

- Horizontale Gliederungselemente (oberer Abschluss/Gesims/Kolonnade mit jeweils durchgehenden Höhen)
- Verzicht auf Öffnungen in den Säulen- bzw. Pfeilerachsen
- Stehende Fensterfassade und einheitliche Fensterhöhen
- Durchlaufendes Gesims auf 9,50 m zur Stärkung der Einheit mit der Platzfassade
- Im Bereich der Kolonnaden einheitliche Gestaltung der Fassade (Naturstein)

Vertikale und horizontale Fassadenrasterlinien Haus A6 am Übergang Stadtplatz/Jüdenstraße

468 **Als horizontale Bezugslinien sind zu übernehmen:**

- Eine Oberkante in der Höhe von 23,00 m
- Ein durchlaufendes Gesims auf 19,90 m Höhe
- Durchlaufendes Gesims auf 9,50 m Höhe
- Die Unterkante Arkade/Kolonnade in 8,00 m Höhe (bezogen auf OK EG)

469 **Als vertikale Bezugslinien sind in Haus 6 zu übernehmen:**

470 Ausgehend vom Achsraster der Kolonnade in diesem Bereich ist ein Raster von 4,30 m zur vertikalen Gliederung der Fassade heranzuziehen.

471 Der Boden der Kolonnade geht stufenlos in die Erdgeschossbereiche der Häuser A6 über. Der zum Alten Stadthaus hin ansteigende Höhenverlauf des Geländes soll in den vermittelnden Stufen zu diesem Raum aufgenommen werden.

Kolonnaden Haus A6

472 Endpunkt und Trennlinien zu der losübergreifenden Arkade/Kolonnade am Stadtplatz ist die verlängerte Fassadenlinie des Erdgeschosses Haus A6 entlang des Übergangs Stadtplatz/Jüdenstraße.

473 Die Kolonnade in diesen Bereichen ist zweigeschossig auszubilden und soll bündig in die Fassade des darüberliegenden Geschosses übergehen.

474 Die Tiefe der Kolonnade ist mit 4,5 m von der Außenkante der Stützen bis zur Fassade des Erdgeschosses vorzusehen.

475 In der Darstellung der Bebauungsleitlinien sind der Stützenordnung folgende Raster vorgegeben:

476 Achsmaß Kolonnade in diesem Bereich im Raster von 4,30 m

477 Diese Rasterung ist bei der Ausbildung der Kolonnade zu übernehmen.

Konstruktive Ausbildung der Kolonnade Haus A6 am Übergang Stadtplatz/Jüdenstraße

478 Die Kolonnade im Bereich des Hauses A6 am Übergang Stadtplatz/Jüdenstraße ist mit runden Stützen auszubilden und so zu planen, dass diese sich aus der Architektur der Fassadengestaltung des Hauses ergeben.

479 Im Bereich der Platzöffnung zum Molkenmarkt und zur Jüdenstraße steigt das Platzniveau an. Dies muss bei der Stufengestaltung im Bereich der Kolonnade in Haus A6 berücksichtigt werden.

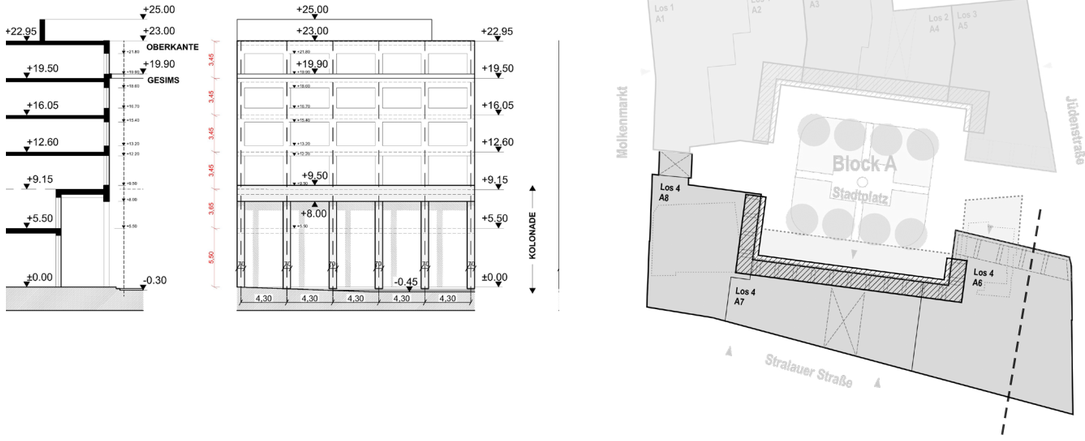


Abb. 37 Auszug Fassadenraster Haus A6, siehe Steckbrief

Adressbildung und Eingänge

480 Hauptadresse Stadtplatz und Stralauer Straße: Die Eingänge zum Foyer für die Bühnen und Ausstellungsbereiche des Komplexes sind am Stadtplatz und an der Stralauer Straße vorzusehen. Eine öffentlich-rechtlich gesicherte Durchwegung verbindet den Stadtplatz mit der Stralauer Straße auf einer Breite von ca. 6 m miteinander.

481 Darüber hinaus sind notwendige weitere Zugänge und mögliche Adressen für die Drittverwertung und Untermieter:innen sowie die Tagesnutzung, Zugänge zu den Projekträumen und Künstler:inneneingänge entwurfsabhängig vorzusehen.

482 Die autarke Adresse der Mieter:innen soll einen separaten Foyerbereich aufweisen.

483 Die Laden- und Gastronomieflächen sind so zu planen, dass sie direkt aus dem Stadtraum betreten werden können. Zusätzliche Erschließungen aus den öffentlichen Foyer- und Erschließungszonen sind konzeptabhängig vorzuschlagen.

484 Die gleichzeitige/zeitlich parallele bzw. überlappende Nutzung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche ist bei der Zugangssituation und Erschließungsplanung zu berücksichtigen .

Höhenentwicklung und Geschosse

485 Die Eckbauten A6 und A8 sollen architektonisch-gestalterisch betont werden.

486 Die Ausloberin befürwortet hierfür eine herausgehobene Höhenentwicklung zur städtebaulichen Gliederung, zur vollständigen Verortung des Raumprogramms inklusive Maximierung der Flächen für Drittnutzungen und insbesondere zur Sicherung der Nicht-Einsehbarkeit der erforderlichen technischen Dachaufbauten. Die mögliche Höhenstaffelung der Bauteile ergibt sich für sie aus den Vorgaben des Entwurfs des Bebauungsplans 1-14-1. Die Überlagerung mit der Dachlandschaft der Steckbriefentwürfe (Abb. 33 Überlagerung Baustein A6 – A8 mit Auszug B-Plan 1-14-1 inkl. Nebenzeichnung, Seite 115) zeigt die Spielräume auf.

487 Das Landesdenkmalamt hingegen erkennt aufgrund der Gebäudehöhen Beeinträchtigungen von Erscheinungsbild und Eigenart des Alten Stadthauses sowie des Palais Schwerins und befürwortet eine niedrigere und homogenere Höhenentwicklung entlang der Stralauer Straße.

488 Die Entwurfsverfassenden sind aufgefordert, in ihrem Entwurf diesen Eckausbildungen eine besondere gestalterische Aufmerksamkeit zukommen zu lassen und eine klare städtebauliche Haltung an dieser Stelle zu entwickeln und entsprechend zu begründen.

489 Die nachfolgende Höhenstaffelung der Bauteile ergibt sich aus den Vorgaben des Entwurfs des Bebauungsplans 1-14-1.

490 Haus A6: Ausbildung Kopfbau zum Durchgang Stadtplatz: Flachdach von 6 m Tiefe.
Hier gilt ansonsten: Traufhöhe (TH) 18,0 bis 21,0 m, Oberkante (OK) 26,2 m

Es sind sechs Vollgeschosse im Bereich Haus A6 ausgewiesen.

491 Haus A7: Ausbildung zum Stadtplatz: Flachdach von 4 m Tiefe.
Hier gilt ansonsten: TH 14,5 bis 20,5 m, OK 25,3 m

Es sind fünf Vollgeschosse im Bereich Haus A7 ausgewiesen.

492 Haus A8: Ausbildung zum Stadtplatz: Flachdach von 5,5 m Tiefe.
Hier gilt ansonsten:

Im Eckbereich TH 14,5 bis 19,0 m, OK 23,2 m

Im nördlich anschließenden Bereich: TH 14,5 bis 16,0 m, OK 22,3 m

Für das Brückenbauwerk gilt OK 12,0 m

Es sind fünf Vollgeschosse im Bereich Haus A8 ausgewiesen.

Innere Erschließung

Haupterschließung

493 Die Haupterschließung der Kulturflächen für Besuchende ist derart zu planen, dass sie über das zentrale Foyer von der Stralauer Straße und dem Stadtplatz erfolgen soll. Der zentrale Foyerraum verbindet unterschiedliche Erschließungsbereiche und übernimmt als Orientierungsraum Verteilerfunktionen.

494 Ein oder mehrere Erschließungskerne sollen jeweils die in den oberen Geschossen liegenden Kulturnutzungen in den Bereichen Darstellende und Bildende Künste anbinden.

495 Über das zentrale Foyer soll eine weitere Foyerzone als Erschließungselement für den Veranstaltungsbereich der Bildenden Künste oder einem der Bühnenbereiche zugeordnet werden und gleichzeitig diese beiden Bereiche verbinden können (siehe Anforderungen an die Räume für Erschließung und Synergiebestandteile).

Nebenerschließungen

496 Nebenerschließungen (für Personal- und Mitarbeitende) sind konzeptabhängig anzuordnen. Die Lenkung der Personalerschließung im Gebäude ist konzeptabhängig zu organisieren. Eine gemeinsame Nutzung der Vertikalerschließung für Besuchende und Personal ist möglich.

497 Als autarke Adresse für die Drittvermietungs- und Verwaltungsbereiche ist eine mit eigener von den öffentlichen Erschließungen unabhängige Foyerzone anzuordnen. Die Vertikalerschließung für die jeweils andere Besuchenden-/Nutzendengruppe kann als erforderlicher zweiter baulicher Rettungsweg genutzt werden.

Verteilerbereiche

498 Geschossverteilerzonen sind konzeptabhängig zu dimensionieren und anzuordnen.

Treppenerschließungen

499 Treppenräume sind als Sicherheitstreppenräume, freie Treppenanlagen oder normale Treppenräume anzubieten und müssen die Erschließungs- und Fluchtwegeanforderungen erfüllen. Etagenverbindende Treppenräume innerhalb einzelner Funktionseinheiten sind konzeptabhängig vorstellbar.

Aufzugsanlagen

500 Aufzugsanlagen sind vor dem Hintergrund der zu erwartenden Besuchendenzahlen und der erforderlichen Barrierefreiheit in ausreichendem Maße zu dimensionieren und den Erschließungsbereichen zuzuordnen.

501 Einer oder mehrere Lastenaufzüge sollen die Ausstellungs- und die Bühnenbereiche versorgen und müssen an einen zentralen Lieferbereich angebunden sein.

Anbindung Fahrradstellplätze

502 Fahrradstellplätze sollen im zentralen Erd- und Untergeschoss untergebracht werden. Entsprechende Zugänge/Zufahrten sind zu konzipieren.

Anlieferung

503 Die Anlieferung für den Kulturbaustein erfolgt im Bereich des Stadtplatzes bzw. für besondere, sperrige Anliefergüter im Ausnahmefall über die Jüdenstraße und soll konzeptabhängig angeordnet werden. Die Nutzungen des Stadtplatzes und der Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss im Bereich der Arkade/Kolonnade sollen möglichst nicht beeinträchtigt werden.

504 Die Anlieferung von unterschiedlichsten Materialien für alle Nutzungsbereiche ist über einen zentralen Anlieferungsbereich zu organisieren. Dieser Bereich soll an die Verteilerbereiche im Gebäude anbinden und eine geradlinige Anbindung an einen oder mehrere Lastenaufzüge haben.

Ver- und Entsorgung

505 Die Ver- und Entsorgung des Komplexes soll entweder über den Stadtplatz oder von der Stralauer Straße aus erfolgen. Die Ver- und Entsorgung über die Jüdenstraße ist nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen.

506 Zur Bereitstellung von Müllcontainern/Tonnen sind Müllbereitstellungsflächen im Erdgeschoss zu planen, um den öffentlichen Raum zu entlasten.

507 Bei Anordnung der Müllräume im Untergeschoss muss ein Müllaufzug geplant werden.

Baustein B7

Lage

508 Das Haus B7 ist ein städtebaulich markantes Eckgebäude im Kreuzungsbereich der Jüdenstraße und der Parochialstraße bzw. Parochialgasse. Gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Haus A5 in Block A flankiert es das Entrée zum kleinen Platz am Beginn der Parochialgasse.

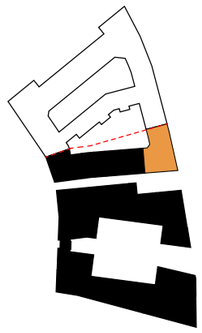
509 Auch im Hinblick auf den Verlauf des Kulturpfades bzw. der Lauflagen im neuen Quartier am Molkenmarkt ist das Gebäude B7 von hoher Bedeutung. Der Kulturpfad biegt vor dem Gebäude B7 von der Jüdenstraße zum Großen Jüdenhof und weiter in den östlich anschließenden Block C ab. Um diese Gelenksituation bestmöglich auszugestalten, muss das Gebäude B7 eine starke Magnetnutzung beherbergen können.

Adressbildung und Eingänge

510 Die Adressbildung des Gebäudes B7 soll an der Jüdenstraße erfolgen.

511 Der Zugang zum Vertikalerschließungskern soll sich im Gartenhof befinden, der über den Durchgang von der Jüdenstraße aus erreicht werden kann. Alternativ kann der Eingang der drei Hauseinheiten auch im Durchgang des Torhauses zum Gartenhof liegen. Über diesen Durchgang und den Gartenhof werden zusätzlich ggf. die Wohnhäuser B 2.3 erschlossen - abhängig von der weiteren Planung dieser Häuser (siehe Seite 49 Realisierungswettbewerb). Der Durchgang ist mit einem Tor zum Straßenraum abgegrenzt. Grundsätzlich ist dieser Tordurchgang als Entrée für einzelne Wohnhäuser am Gartenhof so zu gestalten und zu belichten, dass hier kein „Angstraum“ entstehen kann. Die konkrete Lage des Vertikalerschließungskerns ist entwurfsabhängig zu planen.

512 Die Eingänge der ebenerdigen Gewerbeeinheiten sollen alle direkt straßenseitig zum kleinen Platz an der Parochialgasse oder zur Jüdenstraße orientiert sein.



Höhenentwicklung, Geschosse

513 Der B-Plan sieht hier im nördlichen Bereich sieben Vollgeschosse, Traufhöhen zwischen 18,0 und 21,5 m sowie Oberkanten von 26,7 m vor. Im südlichen Bereich gelten sechs Vollgeschosse, Traufhöhen zwischen 14,5 und 21,5 m sowie eine Oberkante von 26,7 m (siehe Abb. 38 sowie C | weitere Unterlagen B-Plan 1-14-1). Da das Eckhaus in seiner Höhe die beiden sich anschließenden Hauseinheiten leicht überragen soll, kann die Geschossigkeit und Höhe im nördlichen Bereich voraussichtlich nicht ausgenutzt werden.

514 Die Geschosshöhe im Erdgeschoss beträgt 5,5 m und im 1. Obergeschoss 5 m. Aufgrund der Belichtungssituation dürfen Wohnungen erst oberhalb von +10,5 m (2. Obergeschoss) vorgesehen werden. Die Geschosshöhen in den Obergeschossen können entwurfsabhängig gestaltet werden.

515 Eine Überschreitung der baurechtlichen Hochhausgrenze von 22 m (Oberkante oberster Fußboden) ist zur Vermeidung weiterer brandschutztechnischer Auflagen zu vermeiden.

Erscheinungsbild

516 Das Gebäude B7 ist als Wohn- und Geschäftshaus mit drei im Straßenraum ablesbaren Hauseinheiten (Hauseinheit = ablesbarer Gebäudeabschnitt; ein Torhaus, ein Eckhaus und ein Einzelhaus) zu planen . In der nördlichsten Einheit befindet sich der Durchgang zum Gartenhof im Block B, der eine besondere Betonung erhalten soll.

517 Um die Ablesbarkeit der drei Hauseinheiten in der Jüdenstraße und in der Parochialgasse gewährleisten zu können, soll ihre Höhenentwicklung mit unterschiedlichen First-, Trauf- und Brüstungshöhen variieren. Das Eckhaus soll in seiner Höhe die beiden sich anschließenden Hauseinheiten leicht überragen und im städtebaulichen Gesamtgefüge hervorgehoben werden, um damit die Entréesituation am kleinen Platz in der Parochialgasse zu unterstreichen.

518 Die Straßenfassaden zur Jüdenstraße und zur Parochialgasse sollen eine Dreigliedrigkeit aus Sockel, Mittelteil und Dach aufweisen und deutlich ablesbare Traufgesimse erhalten. Die Hoffassaden sollen weniger aufwendig gestaltet werden, dennoch sind sie so auszuführen, dass sie eindeutig den Häusern und ihren Straßenseiten zugeordnet werden können.

519 Die straßenseitigen Eingänge in die Laden-/Gewerbeeinheiten sollen den individuellen Charakter der Häuser unterstützen.

520 Offene Balkone und Loggien können zur Hof- und Straßenseite ausgerichtet werden. Balkone sollen dabei nicht weiter als 1 m vor die Gebäudeaußenwand hervortreten. Im Bereich des Torhauses können sie zum Beispiel in Verbindung mit Erkern die Fassaden gliedern.

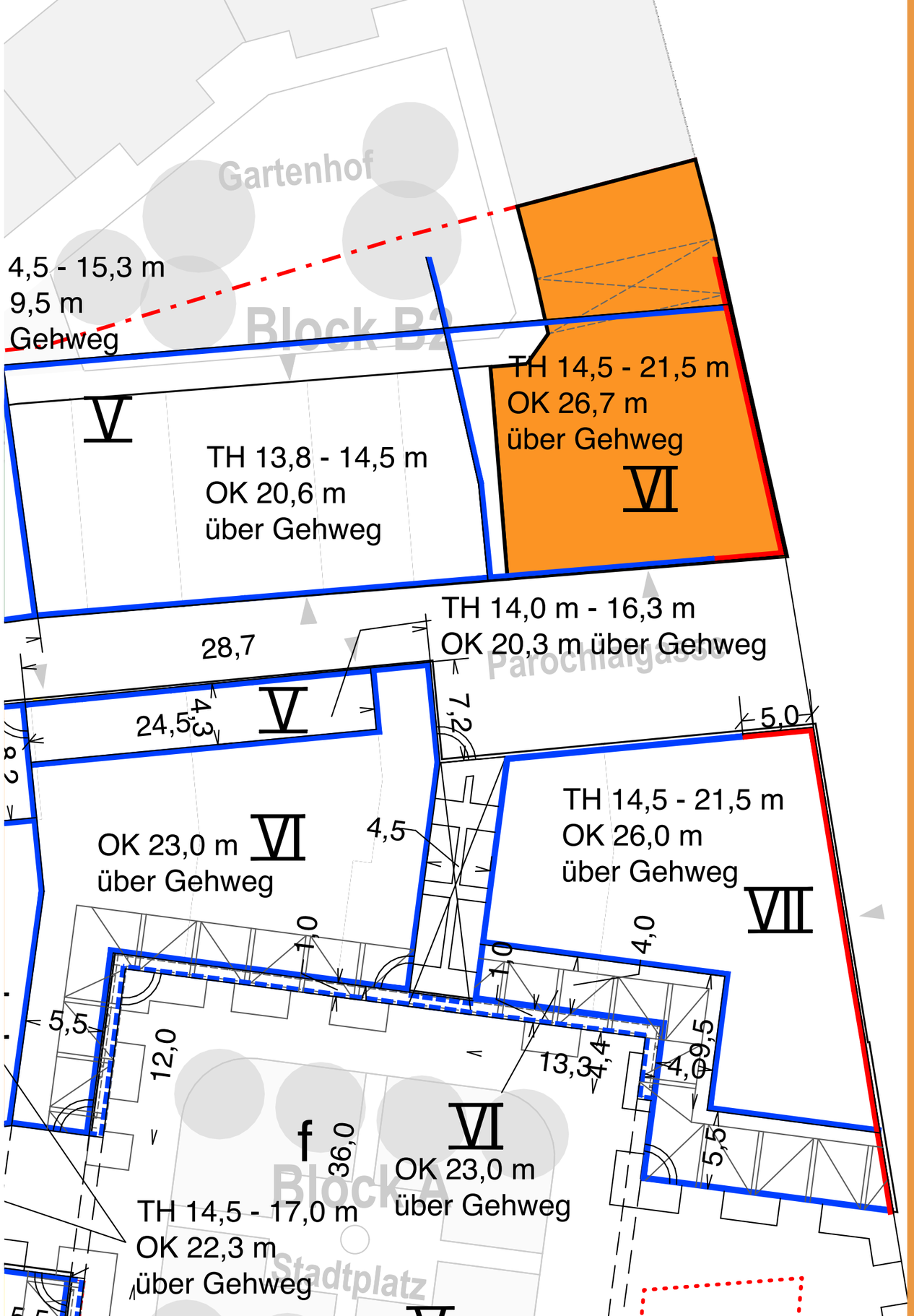


Abb. 38 Überlagerung Baustein B7 mit Auszug B-Plan 1-14-1

Nutzung (geschossweise)

Untergeschoss:

521 Im Untergeschoss (UG) sind gebäudezugehörige Lager-, Keller-, Technik- und Nebenräume vorzusehen mit sinnhafter Größe, Zuschnitt und Erschließung. Der Technikraum soll eine Größe von ca. 50 m² (Orientierungswert) aufweisen. Die erforderlichen Flächen für Reststoffe werden im UG des Hauses B2.2, welches nördlich an das Haus B7 anschließt, nachgewiesen.

Erdgeschoss

522 Das Erdgeschoss wird gewerblich genutzt. Ziel ist eine großzügige zusammenhängende Gewerbefläche als Ladenlokale, welche die Unterbringung von größerflächigen Magnetnutzungen ermöglicht. Bei Bedarf soll diese Gewerbeeinheit flexibel in kleinere Gewerbeeinheiten geteilt werden können.

523 Jede Einheit soll neben einem direkten Straßenzugang auch über eine ausreichend große Schaufensterfront verfügen. Angestrebt wird eine Breite je Einheit von mind. 7 m, bei kleinen Gewerbeeinheiten ist auch eine geringere Breite möglich. Die Erdgeschossflächen sind nach Möglichkeit so zu planen, dass klar geschnittene Grundrisse mit wenigen Versprüngen bzw. schlecht einsehbaren Ecken entstehen. Ferner soll angestrebt werden, die ersten 4 bis 6 m von der Fassade möglichst unverbaut zu lassen. Die Gewerbeeinheiten sollen neben Einzelhandel und Dienstleistung oder Gastronomie auch die Unterbringung einer Kulturnutzung ermöglichen und sich beim Gebäude B7 bis ins 1. Obergeschosserstrecken.

524 Im Fahrradabstellraum soll der Bedarf an Besuchendenstellplätzen für die Häuser B7 – B14 nachgewiesen werden. Nach aktuellem Stand sind dies ungefähr 36 Stellplätze plus zwei für Sonderfahrräder (Lastenfahrräder). Der Bedarf an Dauerstellplätzen sämtlicher Wohn- und Gewerbeflächen der Häuser B7 – B14 soll im Erdgeschoss der Häuser B8 – B13 nachgewiesen werden.

1. Obergeschoss

525 Auch im 1. Obergeschoss sollen möglichst großzügige Gewerbeflächen vorgesehen werden. Sie werden über separate Vertikalerschließungen von den Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss erschlossen. Ein alternativer Zugang über den allgemeinen Vertikalerschließungskern soll möglich sein.

Weitere Obergeschosse

526 Vom 2. bis 5. Obergeschoss sind Wohnungen vorzusehen.

527 Gemäß den geplanten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind zur Gewährleistung der gesetzlich vorgeschriebenen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Wohnungen Lärmschutzvorgaben sowie entlang der Parochialgasse Vorgaben zur Gestaltung der Fassade zur Sicherung einer ausreichenden Besonnung bzw. Belichtung einzuhalten (siehe Kapitel 3.3.5 und 3.3.6).

528 Alle Geschossebenen sind als Vollgeschosse im Sinne der Bauordnung Berlin zu planen.

Flächenkennwerte

529 Die Flächenkennwerte aus der Testplanung dienen der Orientierung und sind entwurfsabhängig zu optimieren:

- BGF gesamt ca. 3.050 m²
- BGF oi: ca. 2.610 m²
- Davon Gewerbe: ca. 830 m²
- Davon Wohnen: ca. 1.780 m² mit ca. 15 Wohneinheiten

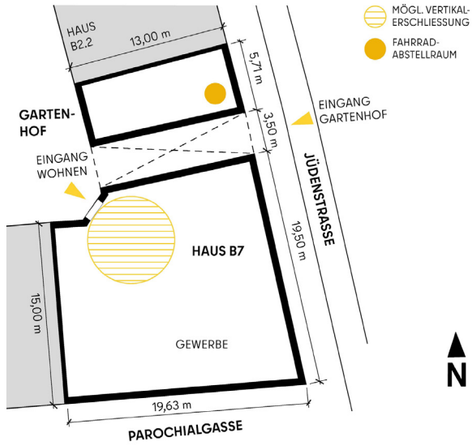


Abb. 39 Auszug EG Grundriss Baustein B7, siehe Steckbrief

Mobilität & Erschließung

Innere Erschließung

530 Die Entwicklung einer möglichst effizienten und einfachen Vertikalerschließung (im Sinne des „Einfachen Bauens“) ist wesentlicher Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe. Effiziente und brandschutztechnisch konforme Erschließungssysteme sind die Voraussetzung. Eine Anleiterung der Wohnungen von der Parochialgasse oder der Jüdenstraße wird nicht möglich sein. Der Gartenhof in Block B ist nicht für eine Befahrung durch Fahrzeuge einschließlich der Feuerwehr vorgesehen (siehe auch Kapitel 3.3.7 Brandschutz).

Baustein B8 – B13

Anmerkung zu Baustein B8 – B13

531 Die Festlegungen zum Baustein B8 – B13 weichen – insbesondere hinsichtlich der Erschließung, der Rettungswegeführung sowie der Geschoss- und Traufhöhen – erheblich von den veröffentlichten Bebauungsleitlinien (Steckbriefen) ab. Im Zweifelsfall gelten die Festlegungen der Auslobung!

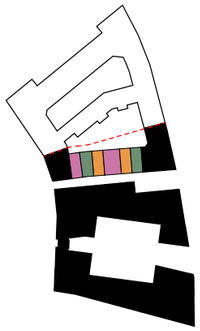
Lage und Charakter

532 Die Häuser B8 – B13 bilden die nördliche Raumkante der Parochialgasse und den südlichen Abschluss des Blocks B am Gartenhof.

533 Die sechs Hauseinheiten sind als Wohn- und Geschäftshäuser zu planen. Im Erdgeschoss der Häuser sollen Gewerbeeinheiten als Ladenlokale, im 1. Obergeschoss Gewerbe-/Büroeinheiten (für Kulturschaffende) und darüberliegend Wohnungen untergebracht werden. Aufgrund der geringen Breite der Parochialgasse sind zur Gewährleistung einer effizienten Erschließung und zur Sicherung der ausreichenden Belichtung die Wohnungen in den Obergeschossen verpflichtend als Maisonette-Wohnungen mit innenliegendem Erschließungsflur im 3. Obergeschoss zu konzipieren.

534 Für alle Etagen sind zwingend spezielle Anforderungen an die Fassaden- und Grundrissgestaltung zur Sicherung der ausreichenden Belichtung und des Lärmschutzes einzuhalten (siehe Kapitel 3.3.5 und 3.3.6).

535 Die gemeinsame Erschließung der Häuser B8 – B13erfordert eine Festlegung der Geschosshöhen und Lagen der Erschließungsgänge und offenen Rettungswege. Nach dem Wettbewerb wird eine Abstimmung der verschiedenen Entwürfe hinsichtlich des brandschutztechnischen Konzeptes und dessen Umsetzung – auch in gestalterischer Hinsicht – erfolgen. Haus B10 kommt mit einem zentralen Erschließungskern und Hauptzugang eine besondere Bedeutung zu.



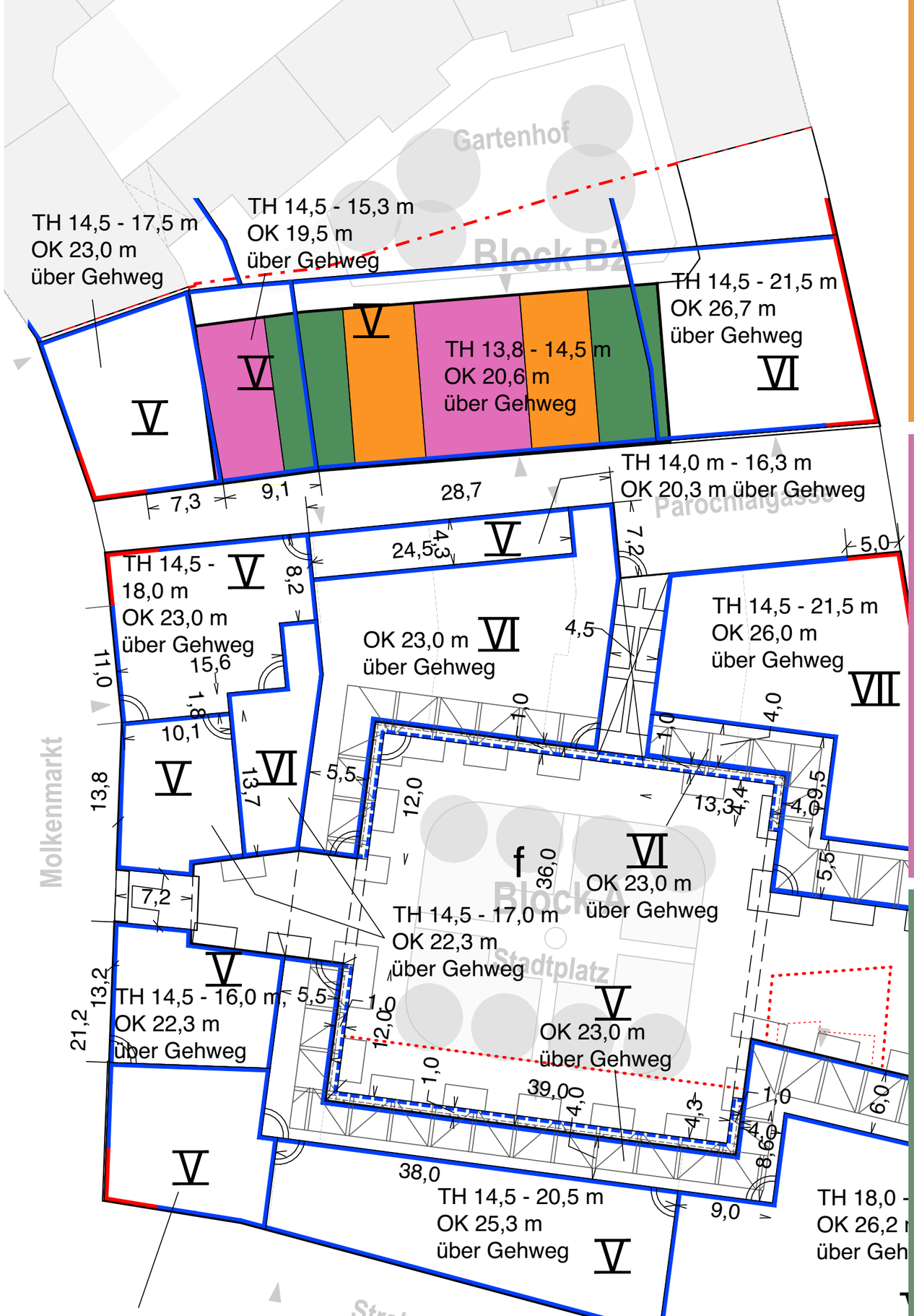


Abb. 40 Überlagerung Baustein B8 – B13 mit Auszug B-Plan 1-14-1

Adressbildung und Eingänge

536 Die Adressbildung der Häuser B8 – B13 soll straßenseitig zur Parochialgasse erfolgen. Dabei sind die ebenerdigen Gewerbeeinheiten direkt von der Parochialgasse zu erschließen. Alle gewerblichen Mietbereiche im Erd- und 1. Obergeschoss sind grundsätzlich barrierefrei zu erschließen. Die Wohneinheiten sollen barrierefrei erschlossen werden; aufgrund der hier vorzusehenden Maisonette-Wohnungen ist eine Barrierefreiheit innerhalb der Wohnungen nicht vorgegeben.

537 Der Eingang zu den Obergeschossnutzungen und die Adressbildung des Gebäudeensembles B8 – B13 mit Zugang zu den gemeinsamen Vertikalerschließungskernen sowie der Zugang zum Untergeschoss erfolgt von der Parochialgasse zentral im Haus B10.

538 Von den Wohnungen muss der Gartenhof mit Kinderspielplatz direkt erreichbar sein. Der Zugang zum Gartenhof kann von einem der zentralen Treppen direkt oder über einen Durchgang erfolgen.

539 Der primäre Zugang zu den Maisonette-Wohnungen in den Obergeschossen erfolgt über das Treppenhaus im Haus B10. Im mittleren Wohngeschoss (3. Obergeschoss) werden die Maisonette-Wohnungen über den gemeinsamen und in seiner Lage und Höhe in den Häusern B9 bis B12 verbindlich festgelegten Mittelgang (lichte Breite 2,0 m, Abstand Parochialgasse 5,5 m, Oberkante Fußboden mit +11,3 m, siehe auch Planunterlagen) angebunden.

540 Eine Anleiterung der Wohnungen wird nicht möglich sein. Es muss daher für jede Wohnung und jedes Geschoss ein zweiter baulicher Rettungsweg geplant werden. Der Mittelweg im 3. Obergeschoss dient als erster Rettungsweg für das 3. Obergeschoss, sowie als zweiter baulicher Rettungsweg für das 2. und 4. Obergeschoss. Der erste bauliche Rettungsweg für das 2. und 4. Obergeschoss soll jeweils über einen hofseitig vorgelagerten außenliegenden (Lauben-)Gang, dessen Lage jeweils ebenfalls verbindlich festgelegt ist, sichergestellt werden. Die Lage des außenliegenden Gangs im 2. Obergeschoss wird festgelegt, analog zum 1. Obergeschoss: lichte Breite 2,0 m, Abstand Parochialgasse 13 m, Oberkante Fußboden 1. Obergeschoss +4,5 m, im 2. Obergeschoss +8,2 m, siehe auch Planunterlagen. Im 4. Obergeschoss wird die Lage folgendermaßen festgelegt: lichte Breite 1,5 m, Abstand zur Parochialgasse 11,5 m, Oberkante Fußboden mit 14,5 m.

541 Der Zugang zu den Nutzungseinheiten im 1. Obergeschoss erfolgt über einen hofseitigen zur Nordseite offenen Laubengang, der an das von der Parochialgasse aus zugängliche Treppenhaus im Haus B10 angeschlossen ist. Lage und Höhe sind verbindlich festgelegt (Breite 2 m, Abstand Parochialgasse 13 m, Oberkante Fußboden mit +4,5 m, siehe auch Planunterlagen).

542 Die Büro-/Gewerbeeinheiten im 1. Obergeschoss können über dasselbe Treppenhaus wie die Wohnungen erschlossen werden. Alternative Lösungen, die flächen- und kosteneffizient diese Nutzendengruppen zu separieren helfen, sind gewünscht, sofern sie innerhalb des Hauses B10 flächeneffizient liegen und (weitgehend) flächen- und kostenneutral realisierbar sind.

543 Alle Gewerbeflächen im Erdgeschoss werden über eigene repräsentative Eingänge barrierefrei direkt von der Parochialgasse erschlossen. Neben dem Ausgang aus den Nutzungseinheiten zur Parochialgasse ist als zweiter baulicher Rettungsweg jeweils ein Ausgang zum Gartenhof vorzusehen. Dieser kann durch die Fahrradabstellanlage geführt werden, sofern diese hofseitig offen ist und die Ausgänge zugänglich sind.

Höhenentwicklung, Geschosse

544 Die straßenseitigen Trauf- und die Firsthöhen (Oberkanten, OK) werden für die einzelnen Häuser vorgegeben, d. h. diese Höhen dürfen unter Berücksichtigung geringer Abweichungen innerhalb der gesetzlich geregelten und festgesetzten Spannbreiten (+/- 20 cm) nicht über- oder unterschritten werden. Die geplanten Festsetzungen des B-Plans 1-14-1 (Traufhöhen B8 bis B12: 13,8 m bis 14,5 m, B13: 14,50 m bis 15,3 m, OK Haus B8 – B11: max. 20,6 m, Haus B12 – B13: max. 19,5 m) sind einzuhalten. Haus B12 befindet sich an der Schnittstelle zweier Festsetzungen. Hier ist die Traufhöhe von 14,50 m zwingend einzuhalten. Folgende Traufhöhen straßenseitig sowie Oberkanten sind Inhalt des Streckbriefes:

Haus B8: TH 14,5 m, OK 20,6 m

Haus B9: TH 13,9 m, OK 18,5 m

Haus B10: TH 14,3 m, OK 19,6 m

Haus B11: TH 13,8 m, OK 18,5 m

Haus B12: TH 14,5 m, OK 18,0 m

Haus B13: TH 15,3 m, OK 19,5 m

545 Die Traufhöhen zum Gartenhof sind – unter Einhaltung der Vorgaben des B-Plans – entwurfsabhängig festzulegen.

546 Die Geschosshöhe im Erdgeschoss beträgt 4,5 m, im 1. Obergeschoss 3,7 m, im 2. Obergeschoss 3,1 m, im 3. Obergeschoss 3,2 m. Die Oberkanten des Fußbodens des 1. Obergeschosses sind mit +4,50 m, des 2. Obergeschosses mit +8,20 m, des 3. Obergeschosses mit +11,30 m und des 4. Obergeschosses mit +14,5 m aufgrund der gemeinsamen Erschließung verbindlich für alle Häuser B8 – B13 vorgegeben.

Erscheinungsbild

547 Die Straßenfassade an der Parochialgasse soll eine Dreigliedrigkeit aus Sockel, Mittelteil und Dach aufweisen und deutlich ablesbare Traufgesimse erhalten. Die Hoffassaden sollen weniger aufwendig gestaltet werden, dennoch sind sie so auszuführen, dass sie eindeutig jedem einzelnen Haus und seiner Straßenseite zugeordnet werden können.

548 Eingänge sind individuell zu gestalten (betr. nur Erdgeschoss-Einheiten), siehe Kapitel Adressbildung/Eingänge.

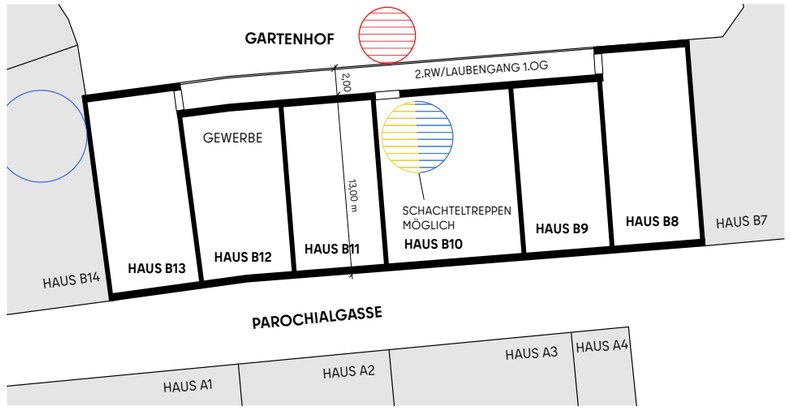
549 Aus gestalterischen und funktionalen Gründen sind gassenseitige Balkone und Loggien ausgeschlossen. Loggien oder Dachterrassen können zur Hofseite ausgerichtet werden

550 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Hinweise aus Kapitel 3.3 zu beachten.

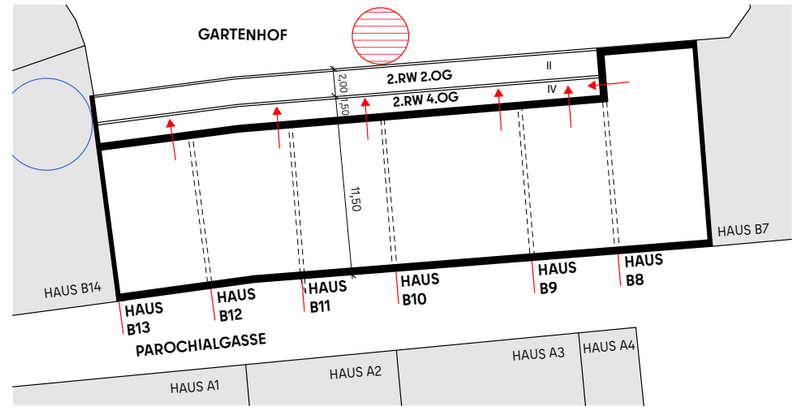
551 Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die Hinweise – insbesondere zu den zur Parochialgasse und zum Durchgang zum Stadtplatz orientierten Wohnungen – aus Kapitel 3.3 sowie die detaillierte Aufschlüsselung mit beispielhaften Öffnungszuschnitten in Varianten sowie weitere Randbedingungen in Abschnitt Belichtung (Seite 90) sowie das Gutachten (D | zusätzliche Dokumente/Materialien) zu beachten.

552 Zur Belichtung der obersten Geschosse mit Dachschrägen werden von den Teilnehmenden Vorschläge erwartet, die einerseits eine ausreichende Belichtung der dahinterliegenden Wohnräume sicherstellen und andererseits die angrenzenden Stadträume hinsichtlich der gestalterischen Wirkung und der Verschattung nicht beeinträchtigen. Auf den der Parochialgasse im engen Bereich (Haus B9 – B13) zugewandten Dachflächen sind Gauben, die aus der Dachebene hervortreten, ausgeschlossen. Dies dient einer optimalen Belichtung der gegenüberliegenden Seite.

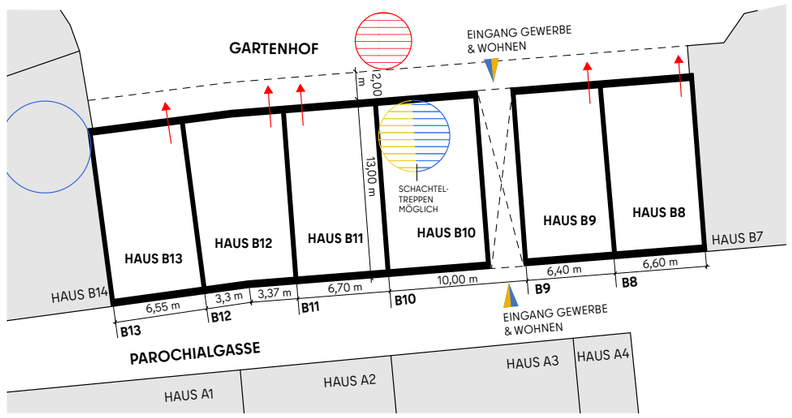
1. OG



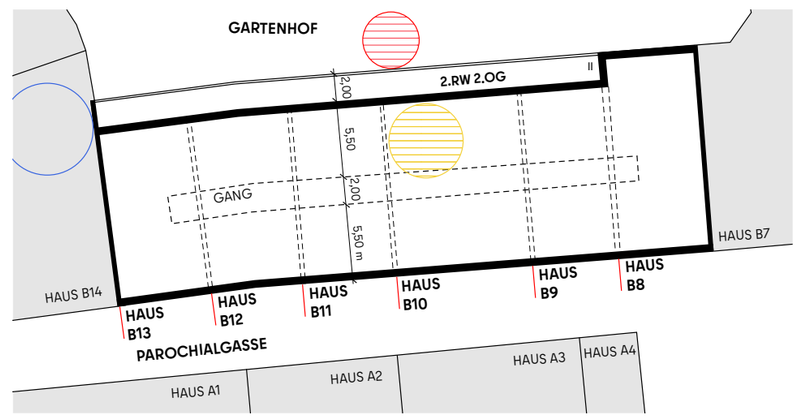
4. OG



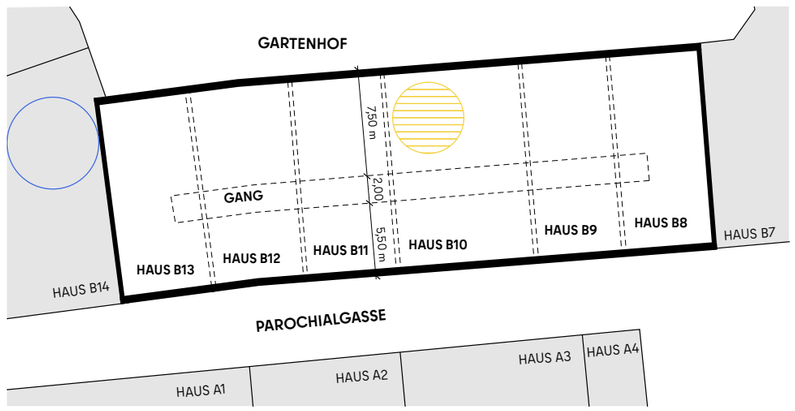
EG



3. OG



UG





2. OG

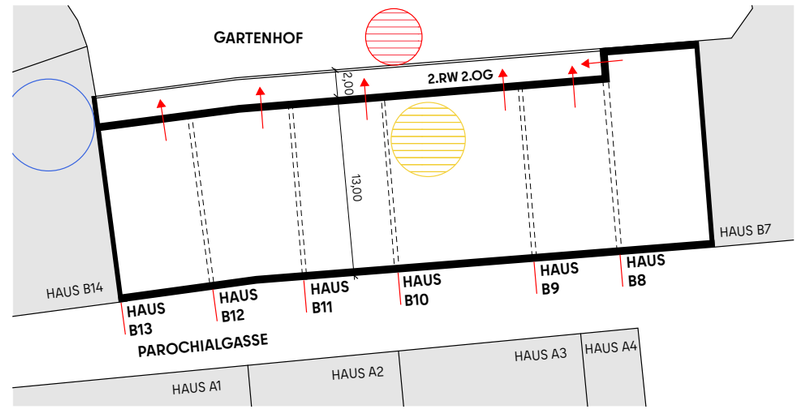
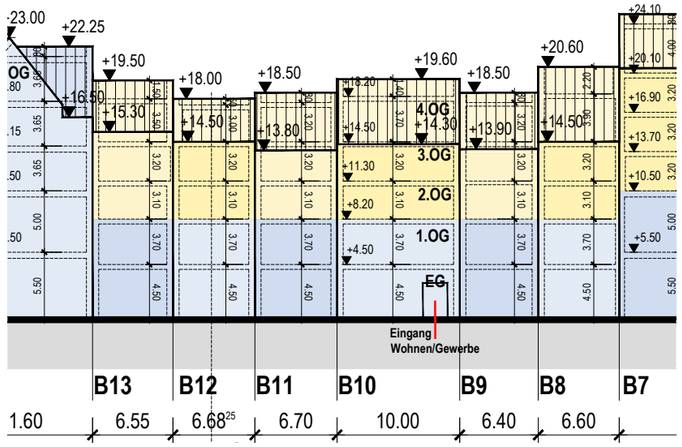
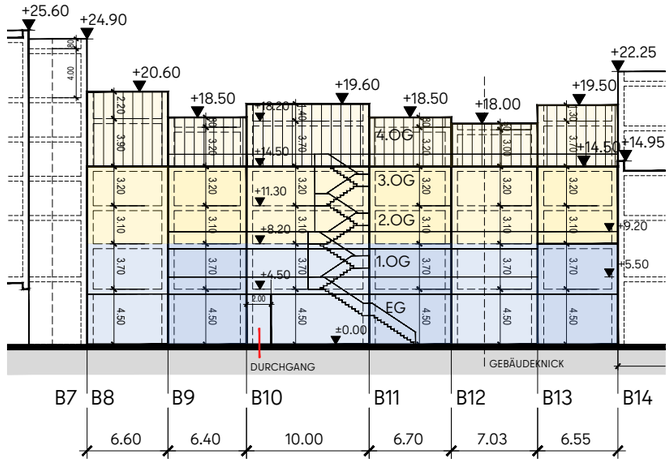
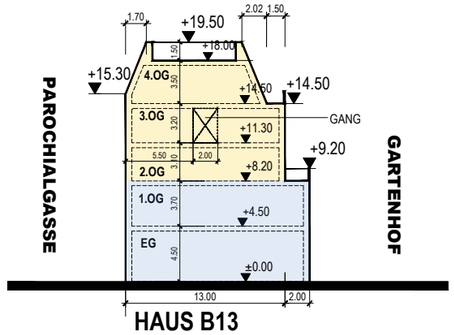
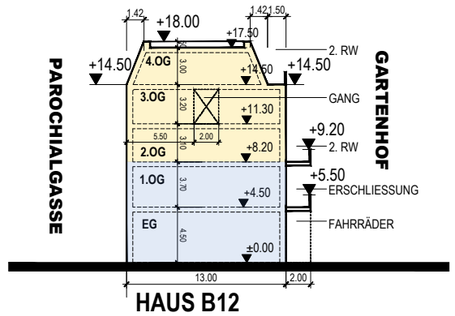


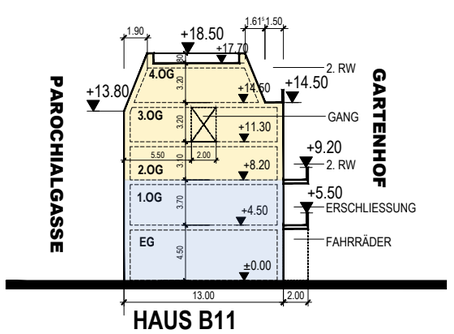
Abb. 41 Grundrisse UG, EG, 1. - 4. OG

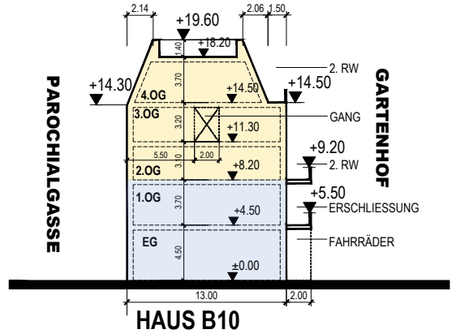


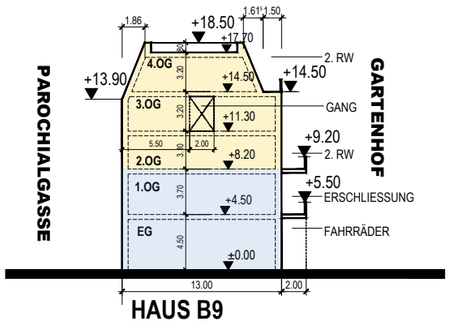












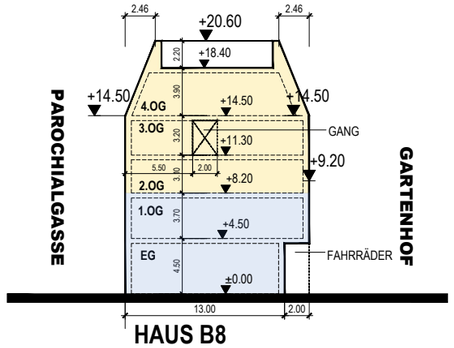


Abb. 42 Ansicht Parochialgasse und Ansicht Gartenhof

Abb. 43 Schnitte Baustein B8 - B13, siehe Steckbrief

Nutzung (geschossweise)

Untergeschoss:

553 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 ein Technikraum mit ca. 90 m² (Orientierungsgröße).

554 Das Untergeschoss wird zentral für alle sechs Gebäde von dem Planer B10 (Los 2) im Anschluss an den Planungswettbewerb geplant. D. h. die Planer der Häuser B8, B9, B11 – B13 planen alle jeweils „nur" das Erdgeschoss und die Obergeschosse. Die Untergeschosse sind daher im Wettbewerb nicht zu planen/darzustellen. Im Haus B10 ist die Weiterführung des Treppenhauses in das Untergeschoss einzuplanen.

Erdgeschoss

555 Die Erdgeschosse aller Häuser entlang der Parochialgasse sind für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Jede Gewerbeeinheit 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.

556 Die Gewerbeeinheiten sind in einer Tiefe von 13 m zu planen.

557 Der zweite bauliche Rettungsweg muss über einen Ausgang auf der Rückseite gewährleistet werden.

558 Auf der Rückseite der Gewerbeflächen der Häuser B8 – B13, zum Gartenhof, befinden sich regengeschützte Fahrradabstellflächen unter dem Laubengang in einer Tiefe von 2 m (Gesamttiefe inkl. Laubengang/hofseitige Baugrenze 15 m). Die Fahrradabstellanlagen umfassen den Bedarf an Dauerstellplätzen sämtlicher Wohn- und Gewerbeflächen der Häuser B8 – B13 sowie für die angrenzenden Häuser B7 und B14. Nach aktuellem Stand sind dies ungefähr 76 Stellplätze plus vier für Sonderfahrräder (Lastenfahrräder). Die erforderlichen Besuchendenstellplätze für Fahrräder sind im Erdgeschoss des Hauses B7 im Bereich des Durchgangs vorzusehen.

1. Obergeschoss

559 Im ersten Obergeschoss 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.

Weitere Obergeschosse

560 In allen Geschossen über den Ateliers der sechs Hauseinheiten sind Maisonette-Wohnungen geplant, die über einen gemeinsamen Mittelgang im 3. Obergeschoss erschlossen werden. Dieser Gang ist an das Treppenhaus im Haus B10 angebunden. Innerhalb jeder Wohnung verbindet eine separate Treppe die beiden Ebenen (2. OG mit 3. OG oder 3. OG mit 4. OG) miteinander. Die Lage der Treppe ist entwurfsabhängig.

561 Bei der Anordnung der Maisonette-Wohnungen ist die kritische Belichtungssituation an der Parochialgasse zu berücksichtigen. Die Wohnungen im 2. und 3. Obergeschoss sollen daher mit dem doppelgeschossigen Raum zur Parochialgasse orientiert sein (siehe dazu auch Anforderungen an die Belichtung in Abschnitt Belichtung (Seite 88) sowie die Belichtungsstudie in D | zusätzliche Unterlagen/Materialien). Eine „umgedrehte" Anordnung ist aus Belichtungsgründen zwar grundsätzlich möglich, würde aber einen sehr hohen Fensteranteil im 2. Obergeschoss erfordern, was aus Kosten- und Gestaltungsgründen kritisch gesehen wird.

562 Weitere Hinweise zu den Anforderungen hinsichtlich Lärmschutz in Abschnitt Lärmschutz (Seite 90) sind zu beachten.

563 Alle Geschosse sind Vollgeschosse im Sinne der Bauordnung Berlin.

Flächenkennwerte

564 Die Flächenkennwerte aus der Testplanung dienen der Orientierung und sind entwurfsabhängig zu optimieren:

565 Haus B8:
- BGF gesamt ca. 555 m²
- BGF oi: ca. 456 m²
- Davon Gewerbe: ca. 198 m²
- Davon Wohnen: ca. 257 m² mit 2 Wohneinheiten

566 Haus B9:
- BGF gesamt ca. 525 m²
- BGF oi: ca. 429 m²
- Davon Gewerbe: ca. 179 m²
- Davon Wohnen: ca. 250 m² mit 2 Wohneinheiten

567 Haus B10:
- BGF gesamt ca. 820 m²
- BGF oi: ca. 670 m²
- Davon Gewerbe: ca. 280 m²
- Davon Wohnen: ca. 390 m² mit 3 Wohneinheiten

568 Haus B11:
- BGF gesamt ca. 549 m²
- BGF oi: ca. 449 m²
- Davon Gewerbe: ca. 188 m²
- Davon Wohnen: ca. 261 m² mit 2 Wohneinheiten

569 Haus B12:
- BGF gesamt ca. 540 m²
- BGF oi: ca. 439 m²
- Davon Gewerbe: ca. 197 m²
- Davon Wohnen: ca. 242 m² mit 2 Wohneinheiten

570 Haus B13:
- BGF gesamt ca. 517 m²
- BGF oi: ca. 423 m²
- Davon Gewerbe: ca. 197 m²
- Davon Wohnen: ca. 227 m² mit 2 Wohneinheiten

Mobilität & Erschließung

Innere Erschließung

571 Die Entwicklung einer möglichst effizienten und einfachen Vertikal- und Horizontalerschließung (im Sinne des „Einfachen Bauens") ist Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe. Von den Teilnehmenden werden Vorschläge zu einem Erschließungssystem mit möglichst wenig technischem Aufwand erwartet. Die Vertikalerschließung für die Häuser B8 – B13 befindet sich ausschließlich in Haus B10. Hier ist einerseits die Erschließung eines primären Treppenhauses zur Erschließung des Laubengangs im 1. Obergeschoss und des Mittelgangs im 3. Obergeschoss zu planen. Andererseits ist zusätzlich eine unabhängige Vertikalerschließung mit unabhängigem Zugang ins Freie für die außenliegenden Gänge im 2. und 4. Obergeschoss zu planen. Diese kann auch als offene Treppe im Gartenhof liegen unter Beachtung der Abstandsflächen und Baugrenzen.

Baustein B14

Lage

572 Das Haus B14 liegt als ein städtebaulich hervorgehobenes Eckgebäude am Molkenmarkt. Mit seinem Gegenüber in Block A (Haus A1) flankiert es an seiner südwestlichen Ecke das Entrée in die Parochialgasse.

573 Das Gebäude besitzt angesichts seiner zentralen Lage und seiner sehr guten Sichtbarkeit vom Mühlendamm bzw. der Mühlendammbrücke eine hohe funktionale Bedeutung. Vielschichtige publikumswirksame Angebote (zum Beispiel Einzelhandel, Kulturproduktion, Dienstleistung) in den Erdgeschosszonen und teilweise auch 1. Obergeschossen (Magnetnutzungen) sollen die Lauflage bereichern.

Adressbildung und Eingänge

574 Die Adressbildung des Bürogebäudes soll mit einem Entrée mit Zugang zum Vertikalerschließungskern vom Molkenmarkt erfolgen.

575 Die konkrete Lage des Vertikalerschließungskerns ist entwurfsabhängig.

576 Die Eingänge der ebenerdigen Gewerbeeinheiten/Ladenlokale sind jeweils direkt straßenseitig vom Molkenmarkt oder von der Parochialgasse vorzusehen. Alle Mietbereiche sind grundsätzlich barrierefrei zu erschließen.

577 Alle Gewerbeflächen im Erdgeschoss sollen über eigene repräsentative Eingänge barrierefrei erschlossen werden und über eine ausreichende Fassadenfläche zur Warenpräsentation (Schaufenster) verfügen. Ziel ist eine großflächige Gewerbeeinheit mit einem Zugang über Eck. Falls kleinere Einheiten entstehen, sollen die Zugänge an beiden Straßen entstehen.

Höhenentwicklung, Geschosse

578 Im B-Plan sind für Haus B14 Traufhöhen von 14,5 bis 17,5 m vorgesehen sowie eine Oberkante von 23,0 m bei fünf Vollgeschossen. Auf der rückwärtigen Seite sind die Abstandsflächen zum angrenzenden Gebäude B2.3 einzuhalten.

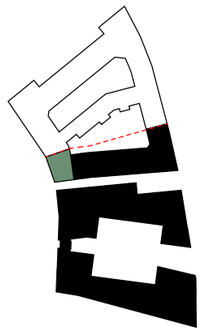
579 Die Geschosshöhe wird in der Bebauungsleitlinie für das Erdgeschoss mit 5,5 m und für das 1. Obergeschoss mit 5 m festgelegt. Die weiteren Obergeschosse weisen eine Geschosshöhe von 3,65 m auf. Die Geschosshöhen sind entwurfsabhängig anpassbar.

Erscheinungsbild

580 Das Gebäude B14 ist als ein Büro- und Geschäftshaus (Hauseinheit) zu planen.

581 Die Höhenentwicklung zu den benachbarten Häusern soll mit unterschiedlichen First-, Trauf- und Geschosshöhen variieren. Damit sich die Fassadenproportionen des Eckhauses in das städtebauliche Gesamtbild einfügen, ist eine Abstaffelung am Molkenmarkt und an der Parochialgasse vorzusehen.

582 Die Hoffassade soll weniger aufwendig gestaltet werden, dennoch ist sie so auszuführen, dass sie eindeutig dem Haus und seinen Straßenseiten zugeordnet werden kann.



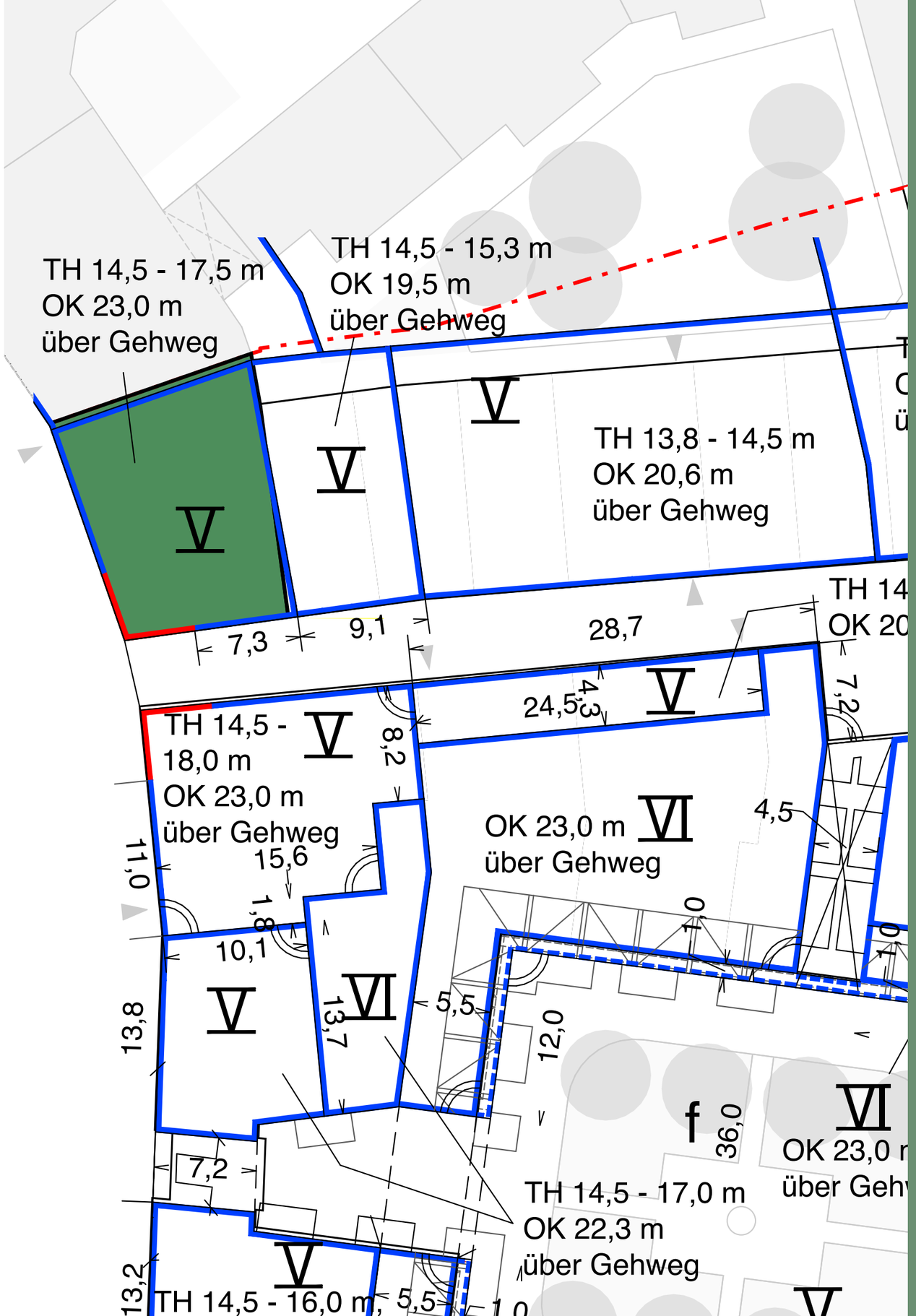


Abb. 44 Überlagerung Baustein B14 mit Auszug B-Plan 1-14-1

Nutzung (geschossweise)

Untergeschoss:

583 Im Untergeschoss befinden sich Keller-, Technik- und Nebenräumen in relevanter Größe und sinnhaftem Zuschnitt. Der Technikraum soll eine Größe von ca. 70 m² (Orientierungswert) aufweisen. Erforderliche Fahrradstellplätze sowie Flächen für die Reststoffe werden in anderen Gebäuden nachgewiesen, damit entfallen diese Flächen für Baustein B14.

Erdgeschoss

584 Das Erdgeschoss wird gewerblich genutzt. Ziel ist eine großzügig zusammenhängende Gewerbefläche, die bei Bedarf flexibel in kleinere Gewerbeeinheiten geteilt werden kann.

585 Jede Einheit soll neben dem Zugang auch über eine ausreichend große Schaufensterfront verfügen. Angestrebt wird eine Breite je Einheit von mind. 7 m, bei kleinen Gewerbeeinheiten ist auch eine geringere Breite möglich. Die Erdgeschossflächen sind nach Möglichkeit so zu planen, dass klar geschnittene Grundrisse mit wenigen Versprüngen bzw. schlecht einsehbaren Ecken entstehen. Ferner soll angestrebt werden, die ersten 4 bis 6 m von der Fassade möglichst unverbaut zu lassen. Die Gewerbeeinheiten ermöglichen neben Einzelhandel und Dienstleistung oder Gastronomie auch die Unterbringung einer Kulturnutzung.

1. Obergeschoss

586 Auch im 1. Obergeschoss sollen möglichst großzügige Gewerbeflächen vorgesehen werden. Sie werden über separate Vertikalerschließungen von den Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss erschlossen. Ein alternativer Zugang über die allgemeine Vertikalerschließung soll möglich sein.

Weitere Obergeschosse

587 Im 2. bis 4. Obergeschoss sind Büros vorgesehen. Die Grundrissgestaltung soll eine flexible Teilung in eine große oder mehrere kleinere Einheiten ermöglichen.

588 Alle Geschosse sind Vollgeschosse im Sinne der Bauordnung Berlin.

Flächenkennwerte

589 Die Flächenkennwerte aus der Testplanung dienen der Orientierung und sind entwurfsabhängig zu optimieren:

- BGF gesamt ca. 1.360 m²
- BGF oi: ca. 1.120 m²
- Davon Gewerbe: ca. 460 m²
- Davon Büro: ca. 660 m²

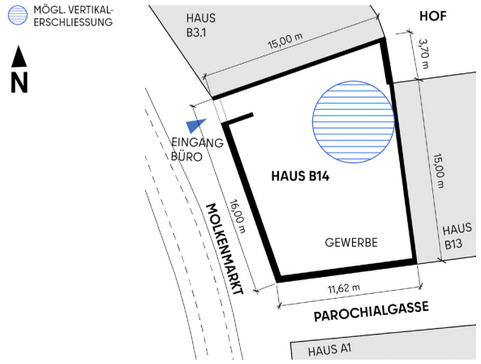


Abb. 45 Auszug EG Grundriss Baustein B14, siehe Steckbrief

Mobilität & Erschließung

Innere Erschließung

590 Die Entwicklung einer möglichst effizienten und einfachen Vertikalerschließung (im Sinne des „Einfachen Bauens“) ist Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe (siehe auch Kapitel 3.3.7 Brandschutz).

Anschluss an Gebäude B13 und Abstandsflächen zum Gebäude B2.3

591 Aufgrund der brandschutztechnisch erforderlichen Berücksichtigung des Brandüberschlags von 5 m an der Hoffassade sind voraussichtlich direkt an der Baugrenze zum Hof keine öffenbaren Fenster möglich. Dies ist zu berücksichtigen.

592 Die Abstandsflächen sind insbesondere hofseitig auf dem zur Verfügung stehenden (virtuellen) Grundstück nachzuweisen (siehe Überlagerung/Abbildung).

593 Es ist Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe, an dieser Stelle einen Vorschlag zu unterbreiten, der sowohl die planungsrechtlichen als auch die brandschutztechnischen Vorgaben einhält, ggf. mit einem Rücksprung wie in den Steckbriefen dargestellt.

Los 5 Arkade/Kolonnade am Stadtplatz und Fassaden am Stadtplatz

Entwurfsaufgabe Fassaden am Stadtplatz

594 Der Stadtplatz im Inneren von Block A stellt städtebaulich eine neue repräsentative Adresse für das historische Zentrum Berlins dar. Die ihn umgebenden gemischt genutzten Gebäude sollen dies mit einem städtebaulichen Gestaltungsprinzip ausdrücken, das den gesamten Platzraum zu einer repräsentativen Einheit zusammenfasst (siehe auch Kapitel 2.5 städtebauliches Vorhaben und 2.6 Freiraum).

595 Diese Einheit soll vor allem durch ein bauliches Sockelelement, eine umlaufende Arkade/Kolonnade, übergehend in ein sich daraus entwickelndes Fassadenteil im 1. Obergeschoss entstehen, die als Teil aller Fassaden am Stadtplatz diese einheitlich gestalterisch verbindet.

596 Unterstützt wird diese Maßnahme durch eine geometrische Bezugnahme aller Fassadenteile aufeinander, die über die Aufnahme von Bezugslinien und Rastermaßen erfolgen soll.

597 Daraus abgeleitet ergeben sich im Wettbewerb zwei ineinander übergehende Gestaltungsaufgaben für die Fassaden am Stadtplatz:

- die Entwicklung der individuellen losbezogenen Platzfassaden der Einzelhäuser am Stadtplatz in allen Losen ab dem 2. Obergeschoss und
- der Entwurf des beschriebenen verbindenden Sockelelements der Kolonnade/Arkade und der Fassade des 1. Obergeschosses für alle Platzfassaden.

598 Die Darstellung der Fassadenlösung für die Platzfassaden in den Losen 1 bis 4 wird in der Bearbeitung ergänzt werden um Darstellungen, die eine Anwendbarkeit der „Arkaden-/Kolonnaden-Lösung“ auf den gesamten Platzbereich als Los 5 abbilden (siehe Teil 1 I Verfahren/Leistungen).

599 Die Bearbeitung des Bausteins Arkade/Kolonnade am Stadtplatz wird losübergreifend von allen Teilnehmenden an dem Wettbewerbsverfahren als Los 5 bearbeitet werden und soll in jedem der Lose 1 bis 4 von der Darstellung der Platzfassaden des/der dort liegenden Bausteine/s ausgehen (siehe Teil 1 I Verfahren/Leistungen und Teil 3 I Aufgabe/Losübergreifende Aufgabe Arkade/Kolonnade am Stadtplatz).

600 Nicht Bestandteil der losübergreifenden Fassaden sind die südlich und nördlich ausgerichteten Teile der Fassaden der Häuser A5 und A6, die zur Übergangsfläche zwischen Stadtplatz und Jüdenstraße liegen (siehe Aufgabe Teil 3 I Bausteine A5 und Bausteine A6 - A8)

Leitlinien für die Fassadengestaltung am Stadtplatz

601 Folgende übergeordnete Leitlinien sind bei der Gestaltung der gesamten Platzfassaden zu berücksichtigen und sollen bei der Planung umgesetzt werden:

- Aufnahme verbindender horizontale Gliederungselemente (oberer Abschluss/Gesims/Kolonnade mit jeweils durchgehenden Höhen)
- Verzicht auf Öffnungen in den Stütz- bzw. Pfeilerachsen
- Stehende Fensterfassade und einheitliche Fensterhöhen
- Massive Brüstung im 2. Obergeschoss zur Stärkung der Einheit des Sockelbauwerks
- Im Bereich des Sockelbauwerks wird die Platzfassade einheitlich gestaltet (Naturstein) und 1 m hervortreten.

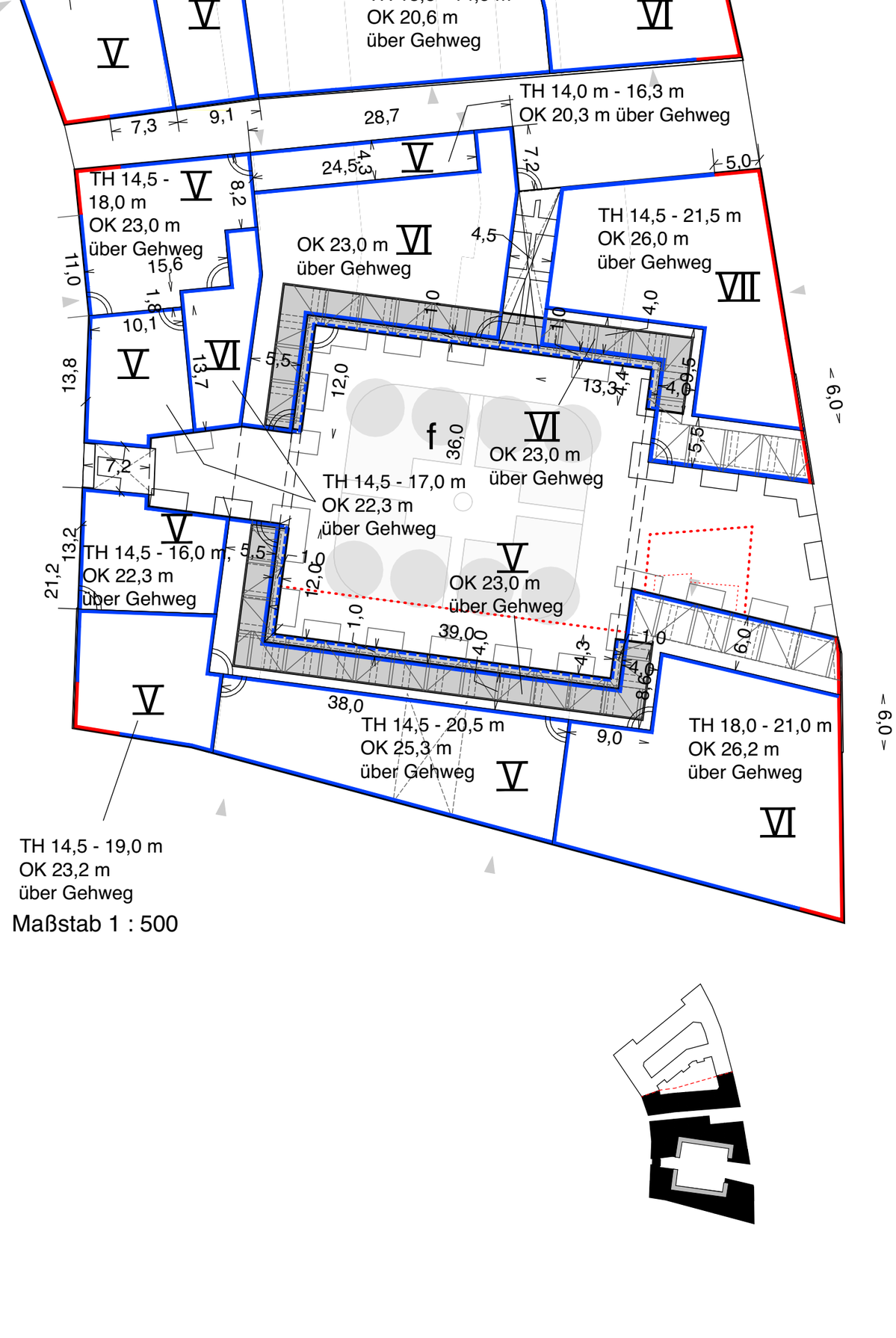


Abb. 46 Überlagerung Los 5 Arkade/Kolonnade am Stadtplatz mit Auszug B-Plan 1-14-1

Höhenentwicklung/horizontale Fassadenrasterlinien am Stadtplatz

602 Die mögliche Höhenentwicklung der Dachlandschaften der Häuser am Stadtplatz ist in der Entwurfsaufgabe der einzelnen Bausteine beschrieben. Alle Häuser am Stadtplatz finden – unabhängig von ihren zulässigen unterschiedlichen Firsthöhen und Dachformen – eine gemeinsame umlaufende Oberkante von 23,00 m des umlaufenden Bauwerks am Stadtplatz.

603 Ausgehend von dieser Oberkante sind zudem folgende Bezugslinien für die horizontale Gliederung der Fassaden am Stadtplatz und die Ausbildung der Arkade/Kolonnade exakt umzusetzen:

- eine verbindende Gesimslinie mit einer Oberkante von 19,90 m, die an allen Platzfassaden ausgeführt werden soll,
- die Oberkannte der Balustrade im Bereich des 2. Obergeschosses mit 10,50 m (die 1,0 m vor der Fassade der Häuser am Platz sitzt) und die Fassade des 1. Obergeschosses abschließt,
- die Unterkante der Arkade/Kolonnade mit einer Höhe von 4,80 m (die 1,0 m vor der Fassade der Häuser am Platz sitzt),
- die Oberkante Fußboden im Erdgeschoss 0,00 m (diese entspricht der NHN von 35,40) der Häuser am Platz, die stufenlos in die Flächen der Arkade-/Kolonnade übergeht und
- die Platzfläche, die 45 cm unterhalb der Oberkante Fußboden der umgebenden Häuser liegt und diesen Höhenversatz mit drei Stufen überwindet.

604 Die barrierefreie Erschließung des Stadtplatzes aus dem Arkaden-/Kolonnadenumgang soll mit Rampenanlagen außerhalb der Losflächen, ggf. in den Ecken der Fläche des Stadtplatzes, umgesetzt werden und gehört nicht zur Wettbwerbsaufgabe.

Vertikale Fassadenrasterlinien am Stadtplatz

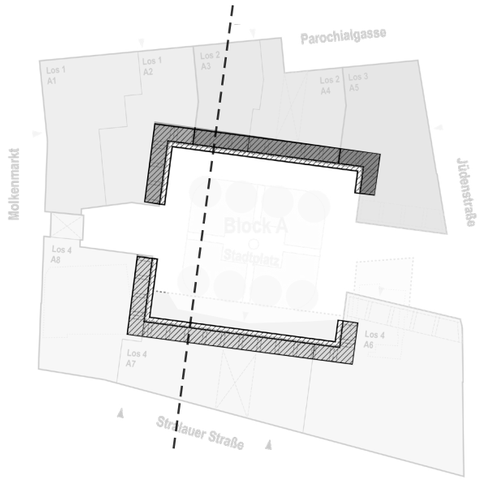
605 Neben den Vorgaben zur Aufnahme der horizontalen Rasterlinien ist auch bei der vertikalen Zonierung der Fassaden eine Rasterung umzusetzen.

606 Die Bezugnahme aller Fassaden am Stadtplatz auf dieses Raster in Verbindung mit dem Element der Arkade/Kolonnade ermöglicht die gestalterische Verbindung.

607 Die vertikalen Rasterlinien dienen als Vorgabe zur Fassaden- und Arkaden-/Kolonnadengestaltung und sind in der Ausweisung der Hausbreiten in den Grundflächen der Häuser der einzelnen Lose berücksichtigt. Sie müssen sowohl bei der Gestaltung der Platzfassade und bei der Ausbildung der Arkade/Kolonnade umgesetzt werden.

608 Die vertikale Gliederung von Fassaden und Arkade/Kolonnade am Platz basiert auf einem Achsmaß von 3,63 m.

609 Die Trennlinien der Häuser am Stadtplatz sind Rasterlinien. Daraus resultierend sind die Rasterlinien je Haus in der Fassade und Arkade/Kolonnade aufzunehmen.



Umsetzung der Arkade/Kolonnade um den Stadtplatz

610 Neben den beschriebenen städtebaulichen und gestalterisch vereinheitlichenden Maßnahmen in der Rasterung, welche die Fassaden am Stadtplatz in den einzelnen Losen gestalterisch verbinden sollen, wird ein Sockelbauwerk, eine Arkade/Kolonnade allen Häusern am Stadtplatz eingeschrieben und vorgestellt.

611 Die Arkade/Kolonnade am Stadtplatz besteht aus:

- einem umlaufenden Arkaden-/Kolonnadengang, der eingeschrieben in das Volumen der Häuser am Platz, durch Treppenstufen getrennt und leicht erhöht gegenüber der Platzfläche liegend, als verbindendes und räumlich erfahrbares Element um den Platzbereich wirkt. Er geht über in
- eine sich aus der Arkade/Kolonnade entwickelnde Fassade des 1. Obergeschosses aller Häuser mit einem Abschluss in Form einer Brüstung im 2. Obergeschoss.
- Die Arkade/Kolonnade wird durch Ausrücken des Elementes um 1,0 m vor die Ebene der darüberliegenden Fassaden der Häuser am Platz hinaus baulich hervorgehoben.

612 Das Sockelbauwerk Arkade/Kolonnade soll jeweils an den zum Platz hin ausgerichteten Fassaden vor den Häusern A2, A3, A4, A5 sowie an den Platzseiten der Häuser A6, A7 und A8 des Kulturbausteins in einheitlicher baulicher Ausbildung umgesetzt. Die Südfassade des Hauses A5 und die Nordfassade des Hauses A6 zum Durchgang von Stadtplatz zur Jüdenstraße nehmen zwar das Arkaden-/Kolonnadenmotiv auf, werden aber zweigeschossig geführt und der Gestaltung der jeweiligen Häuser eingeschrieben. Sie sind nicht Bestandteil der losübergreifenden Aufgabe, sondern müssen durch die Teilnehmenden in den Losen 3 und 4 bearbeitet werden (siehe Teil 3 I Aufgabe/Baustein A5 und Baustein A4 bis A6).

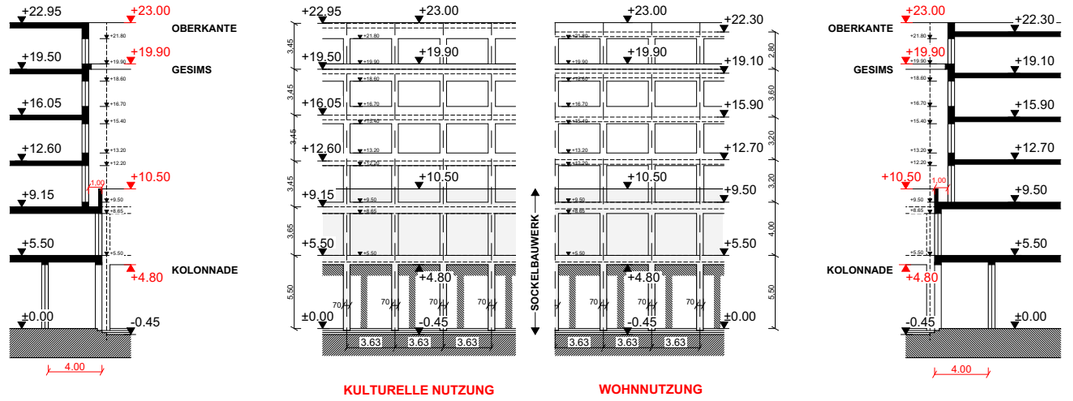


Abb. 47 Auszug Fassadenraster am Stadtplatz, siehe Steckbrief

Konstruktive Ausbildung Arkade/Kolonnade um den Stadtplatz

613 Der in das Volumen der Häuser am Platz eingeschriebene Arkaden-/Kolonnadenumgang soll eine Tiefe von 4,0 m von der Außenseite der Stützen am Platz bis zu den Hausfassaden im Erdgeschoss aufweisen.

614 Die Stützen gehen 1,0 m vor den darüberliegenden Fassaden in die flächige Fassade des 1. Obergeschosses über. Die flächige Fassade im 1. Obergeschoss wird mit einem massiv ausgeführten Brüstungselement bei 10,50 m Höhe abgeschlossen.

615 Die Arkade/Kolonnade umläuft den Platzbereich im durchgehenden Raster von 3,63 m.

616 Die Stützen sollen jeweils ein Maß von 70 cm in der Breite aufweisen. Die Tiefe ist konzeptabhängig zu bestimmen.

617 In der Darstellung der Bebauungsleitlinien sind in den vier Innenecken des Platzes Aufdopplungen der Stützenordnung vorgesehen, um die hier wechselnde Ausrichtung der Arkade/Kolonnade zu ermöglichen. Hier kann eine dieser Funktion entsprechende Lösung vorgeschlagen werden.

618 Der Abschluss der Arkade/Kolonnade an den westlichen und östlichen Öffnungen des Stadtplatzes zum Molkenmarkt und zur Jüdenstraße an den Häusern A2, A8 und A5, A6 ist in den Darstellungen ebenfalls mit einem Sonderbauteil in Form von Winkel- oder Pfeilerelementen dargestellt. Hier kann eine dieser Funktion entsprechende Lösung vorgeschlagen werden.

Materialität der Stützen- und Fassadenausbildung der Arkade/Kolonnade am Stadtplatz

619 Im Bereich der Arkade/Kolonnade und des 1. Obergeschosses sollen die Stützen, die horizontalen Bauteile und Fassaden aller Häuser am Stadtplatz einheitlich gestaltet sein.

620 Diese Stützen und Horizontalbalken der Arkade/Kolonnade sollen mit Naturstein verkleidet werden.

621 Die darüberliegenden Fassaden des 1. Obergeschoss der Häuser am Stadtplatz sollen ebenfalls mit Naturstein verkleidet werden.

622 Die Decke der Arkade kann konzeptabhängig gestaltet werden.

623 Die darüberlegenden Fassadenteile der Häuser am Stadtplatz oberhalb des 1. Obergeschosses können neben der in diesem Kapitel beschriebenen Aufnahme der Rasterlinien entsprechend der allgemeinen Anforderungen (siehe Teil 3 I Aufgabe/Allgemeine Anforderungen/Fassaden) hergestellt werden.

624 Die Erdgeschossfassaden im Bereich der Arkaden/Kolonnade sollen den Geometrien der Raster folgen und auf die Funktionen in der Erdgeschossbereichen ausgebildet sein. Sie können im Material entsprechend der allgemeinen Anforderungen (siehe Teil 3 I Aufgabe/Allgemeine Anforderungen / Fassaden) hergestellt werden.

625 Die Fassaden der Erdgeschosse in der Arkade/Kolonnade sind Bestandteil der losübergreifenden Aufgabe.

626 Die Fassaden der Erdgeschosse in der Arkade/Kolonnade sind so zu planen, dass sie auf unterschiedliche Grundrisslösungen reagieren können.

Barrierefreiheit und Gelände im Bereich des Stadtplatzes

627 Der Stadtplatz soll mit seiner Fläche 45 cm unterhalb des Erdgeschossniveaus der Häuser am Platz und damit der Arkade/Kolonnade liegen. Mit wenigen vermittelnden Stufen im Bereich der Stützenstellung soll der Übergang ermöglicht werden.

628 Vor dem Hintergrund der erforderlichen Barrierefreiheit der Außenräume sollen Rampenanlagen für Mobilitätseingeschränkte Personen verortet werden.

629 In der Darstellung der Bebauungsleitlinien sind diese Rampen in den Platzinnenecken angeordnet. Hier können alternative Positionen im Sinne der angestrebten Barrierefreiheit vorgeschlagen werden.

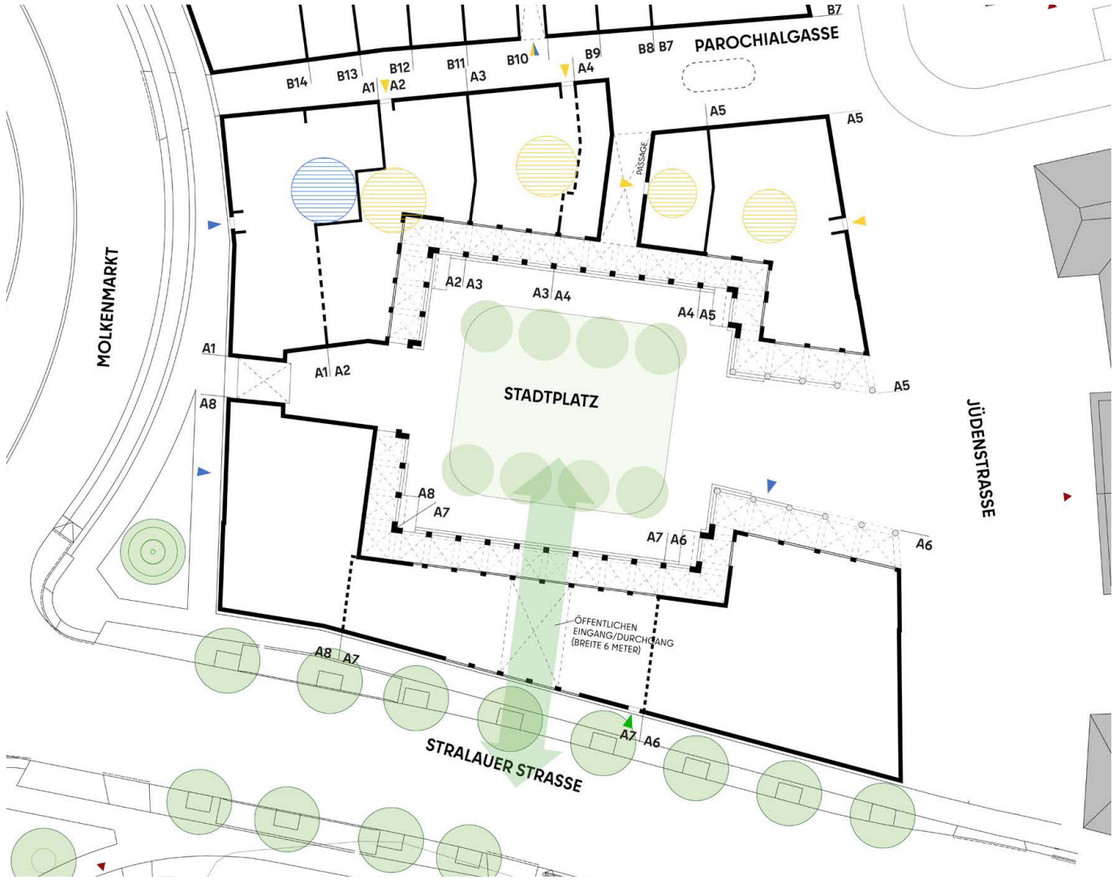


Abb. 48 Auszug schematischer Grundriss EG, siehe Blocksteckbrief

4. ANHANG

4.1 VORSCHRIFTEN, RICHTLINIEN UND VERORDNUNGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bauordnung Berlin und ergänzende Vorschriften (BauO Bln)
- Baugestaltungsverordnung Historisches Zentrum vom 21. August 2009 inkl. der 1. (13. März 2023) und 2.(11. April 2025) Verordnung zur Änderung
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)
- Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 - WFB 2023
- Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr
- Handbuch „Design for all – Öffentlich zugängliche Gebäude“, Berlin
- Handbuch „Design for all – Öffentlicher Freiraum“, Berlin
- ADFC – Hinweise für die Planung von Fahrrad-Abstellanlagen
- Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) - https://www.bnb-nachhaltigesbauen.de
- Orientierungshilfe „Wassersensibel planen in Berlin“
- Hinweisblatt BEGRENZUNG VON REGENWASSEREINLEITUNGEN BEI BAUVORHABEN IN BERLIN (BReWa-BE)
- Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht

4.2 ABBILDUNGEN

01 Schwarzplan mit Ausweisung des Wettbewerbsgebiets © a:dks plus, Basis: Geoportal Berlin 5
02 Losaufteilung im Verfahren © a:dks plus 13
03 Grunerstraße, Alte Münze und Fernsehturm, 2019 © DSK GmbH, Fotograf Sebastian Steinberg 20
04 Stellwände zur Hängung 23
05 Blick auf den Molkenmarkt, 2019 © DSK GmbH, Fotograf Sebastian Steinberg 30
06 Terminübersicht mit Zeitschiene © a:dks plus 36
07 Blick auf das Wettbewerbsgebiet, © DSK GmbH, Fotograf Sebastian Steinberg 41
08 Lageplan mit Ausweisung des Wettbewerbsgebiets und der Blöcke A bis E © a:dks plus 41
09 Luftbild mit Kennzeichnung der Umgebung © Geoportal Berlin 44
10 Historische Schwarzpläne des Stadtkerns von Berlin © SenStadt 47
11 Prozessstruktur Charta Molkenmarkt, Rahmenplan S. 8 © SenSBW 49
12 Blick vom Alten Stadthaus auf den Molkenmarkt, 2019 © DSK GmbH, Fotograf Sebastian Steinberg 51
13 Teil-Rahmenplan „Städtebau, Archäologie, Denkmalschutz & Kultur“ (Charta Molkenmarkt) © Broschüre SenSBW 52
14 Teil-Rahmenplan „Mobilität, Freiraum und Ökologische Nachhaltigkeit“ (Charta Molkenmarkt) © Broschüre SenSBW 54
15 Ausschnitt, B-Plan 1-14, Stand 21.10.15 61
16 Ausschnitt, Entwurf B-Plan 1-14-1, Stand 10.12.25 61
17 Auszug Baudenkmalkarte © Geoportal Berlin 63
18 Archäologische Grabungen am Molkenmarkt, 2019 © DSK GmbH, Fotograf Sebastian Steinberg 65
19 Losaufteilung der Blöcke A und B sowie die losübergreifende Aufgabe am Stadtplatz © a:dks plus 68
20 Bausteinaufteilung der Blöcke A +B sowie die losübergreifende Aufgabe am Stadtplatz © a:dks plus 70
21 Auszug „Berliner Dächer“, siehe Steckbrief © Mäckler Architekten 77
22 Auszug „Nutzungsverteilung Block A und B“, siehe Steckbrief © Mäckler Architekten 79
23 Auszug Belichtungsstudie © Peutz Consult GmbH 88
24 Auszug Lärmschutzgutachten © Dr.ZAUFT Ingenieurgesellschaft für Bauwesen 90
25 Auszug Brandschutzgutachten © CRP Bauingenieure GmbH 92
26 Überlagerung Baustein A1 – A2 mit Auszug B-Plan 1-14-1 inkl. Nebenzeichnung © a:dks plus 98
27 Auszug EG Baustein A1 – A2, siehe Steckbrief © Mäckler Architekten 103
28 Überlagerung Baustein A3 – A4 mit Auszug B-Plan 1-14-1 inkl. Nebenzeichnung © a:dks plus 104
29 Auszug EG Grundriss Baustein A3 – A4, siehe Steckbriefe © Mäckler Architekten 104
30 Überlagerung Baustein A5 mit Auszug B-Plan 1-14-1 © a:dks plus 108
31 Auszug Fassadenraster Haus A5, siehe Steckbrief © Mäckler Architekten 111
32 Auszug EG Grundriss Baustein A5, siehe Steckbrief © Mäckler Architekten 111
33 Überlagerung Baustein A6 – A8 mit Auszug B-Plan 1-14-1 inkl. Nebenzeichnung © a:dks plus 115
34 Funktionsdiagramm Kulturbaustein © Mäckler Architekten 129
35 Raumprogramm Kulturbaustein © Mäckler Architekten /a:dks plus 131
36 Auszug Archäologische Fenster, siehe Steckbrief © Mäckler Architekten 133
37 Auszug Fassadenraster Haus A6, siehe Steckbrief © Mäckler Architekten 135
38 Überlagerung Baustein B7 mit Auszug B-Plan 1-14-1 © a:dks plus 138
39 Auszug EG Grundriss Baustein B7, siehe Steckbrief © Mäckler Architekten 140
40 Überlagerung Baustein B8 – B13 mit Auszug B-Plan 1-14-1 © a:dks plus 142
41 Grundrisse UG, EG, 1. – 4. OG © Mäckler Architekten 146
42 Ansicht Parochialgasse und Ansicht Gartenhof © Mäckler Architekten 148
43 Schnitte Baustein B8 – B13, siehe Steckbrief © Mäckler Architekten 149
44 Überlagerung Baustein B14 mit Auszug B-Plan 1-14-1 © a:dks plus 152
45 Auszug EG Grundriss Baustein B14, siehe Steckbrief © Mäckler Architekten 154
46 Überlagerung Los 5 Arkade/Kolonnade am Stadtplatz mit Auszug B-Plan 1-14-1 © a:dks plus 156
47 Auszug Fassadenraster am Stadtplatz, siehe Steckbrief © Mäckler Architekten 159
48 Auszug schematischer Grundriss EG, siehe Blocksteckbrief © Mäckler Architekten 160

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

BERLIN

HERAUSGEBERIN
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

in Kooperation mit der
WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Stand Februar 2026

