MOLKENMARKT

Auslobung – offener städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

BERLIN

Städtebauliches Qualifizierungsverfahren
Offener städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb

Molkenmarkt
Berlin Mitte

Auslobung

Ausloberin
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abt. II, Städtebau und Projekte,
Referat II D, Architektur Stadtgestaltung Wettbewerbe
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin

Projektbeteiligte / Akteure
Senatsverwaltung für Kultur und Europa
Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz
Bezirksamt Mitte von Berlin
Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM)
Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM)
degewo AG
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)
K 44 Immobilien GmbH
die Senatskanzlei

Koordination und Durchführung
BSM mbH
Gregor Lehmann
Susanne Schätzler
Gaby Morr
Karolin Kabelitz
Katharinenstraße 19-20
10711 Berlin

In Zusammenarbeit mit
Zebralog GmbH
Marie-Christin Schulze
Lea Luzzi
Oranienburger Straße 87/89
Hinterhaus
10178 Berlin

Titelbild
Geoportal Berlin / Digitale farbige TrueOrthophotos 2020 (TrueDOP20RGB)
- Sommerbefliegung (Schwarz/weiß)

Inhaltsverzeichnis

Anlass und Ziel 5

Teil 1 Verfahren 8

1.1 Ausloberin 8
1.2 Art des Verfahrens 9
1.3 Richtlinien für Wettbewerbe 9
1.4 Teilnahmeberechtigung 11
1.5 Preisgericht, Sachverständige und weitere Beteiligte 13
1.6 Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen 21
1.7 Abgabe der Arbeiten 22
1.8 Ortsbesichtigung und Rückfragen 23
1.9 Verzeichnis der Wettbewerbsunterlagen 23
1.10 Geforderte Leistungen offener Wettbewerb 24
1.11 Beurteilungsverfahren und Vorprüfung 27
1.12 Preise und Anerkennungen 28
1.13 Weitere Bearbeitung 28
1.14 Eigentum und Urheberrecht 29
1.15 Verfasser:innenerklärung 29
1.16 Bekanntgabe des Ergebnisses / Ausstellung der Arbeiten 29
1.17 Rückgabe 29
1.18 Zusammenfassung der Termine 30

Teil 2 Situation und Planungsvorgaben 32

2.1 Ergebnisse der Sondierungsphase - Leitlinien 32
2.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen 37
2.3 Denkmalschutz 51
2.4 Archäologie 56
2.5 Grün- und Freiflächen, Wasser, Klima 59
2.6 Einzelhandel, Nahversorgung, Gastronomie 61
2.7 Soziale und kulturelle Einrichtungen 62
2.8 Mobilität / Technische Infrastruktur 64
2.9 Immissionen 69
2.10 Planerische Rahmenbedingungen, vorhandene Planungen 72

Teil 3 Wettbewerbsaufgabe 83

3.1 Allgemeine Zielsetzungen / Leitlinien 83
3.2 Planungsumfang 84
3.3 Städtebauliche Anforderungen 85
3.4 Anforderungen an die Nutzungen 91
3.5 Anforderungen an den Freiraum 97
3.6 Anforderungen an die Verkehrliche Erschließung und Mobilität 99
3.7 Anforderungen der Denkmalpflege 101
3.8 Naturschutzfachliche Anforderungen, Ökologie und Klimaanpassung 105
3.9 Städtebauliche Kennwerte 107
3.10 Beurteilungskriterien (Auswahl) 107

Teil 4 Weitere Beauftragung für das Werkstattverfahren 109

4.1 Verfahren 109

4.2 Werkstattaufgabe, geforderte Leistungen 110

Teil 5 Anhang 115

5.1 Digitale Anlagen 115
5.2 Abbildungsverzeichnis 118

Anlass und Ziel

Die Wiederbelebung der historischen Mitte und die Entwicklung zu einem gemischten und vielfältigen Quartier sind auch 30 Jahre nach der Wiedervereinigung eine Herausforderung. Seit 2016 gibt es einen festgesetzten Bebauungsplan, der den neuen Verlauf der Grunerstraße und eine geplante Bebauung auf fünf Baublöcken definiert. Es bestehen jedoch für den Standort zahlreiche Zielkonflikte, die u.a. mithilfe des anstehenden Verfahrens identifiziert und reduziert werden sollen.

Um den Fragestellungen an ein modernes und zukunftweisendes Quartier gerecht zu werden, sollen die planungsrechtlichen Vorgaben aus dem Bebauungsplan mit diesem Verfahren in einen an neue urbane Herausforderungen angepassten und zugleich mit der Geschichte des Ortes verbundenen maßstäblichen Städtebau überführt werden. Zu einem späteren Zeitpunkt sind zusätzlich Architekturwettbewerbe für einzelne Hochbauten und die öffentlichen Räume geplant. Seit der Festsetzung des Bebauungsplans haben sich zwei wesentliche Planungsparameter geändert: Die zur Bebauung vorgesehenen landeseigenen Grundstücke im Plangebiet sollen nicht mehr wie ursprünglich geplant meistbietend verkauft und durch private Bauherr:innen bebaut werden. Gemäß den aktuellen politischen Zielsetzungen sollen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften degewo und WBM auf den noch zu übertragenden Grundstücken neuen bezahlbaren Wohnraum schaffen. Zudem gab es seitens der Senatsverwaltung für Umwelt Verkehr und Klimaschutz den Ansatz, die Quartiersstraßen vor dem Hintergrund der Verkehrs- und Klimawende neu zu entwickeln und innovativer zu gestalten. Der Individualverkehr und die Aufenthaltsqualität sowie alternative Verkehrsangebote sollen gestärkt werden.

Aus diesem Grund wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ein breit angelegter Planungs- und Beteiligungsprozess durchgeführt, der alle fachlichen Partner:innen sowie die Stadtgesellschaft mit einbezieht. Die Auslobung entstand im kooperativen Dialog, als gemeinsames Produkt in Kooperation mit den beteiligten Verwaltungen und den Eigentümer:innen sowie dem Preisgericht.

Besonderer Wert wird auf Experimentierfreudigkeit und Innovation, insbesondere bezüglich der Verkehrs- und Freiraumlösungen sowie der aus dem Bebauungsplan zu entwickelnden, angesichts sich wandelnder Anforderungen auch flexiblen Nutzungsstrukturen gelegt. Unterschiedliche Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie sowie Kultur und Bildung sollen standort- und nachbarschaftsverträglich im neuen Quartier am Molkenmarkt entwickelt werden. Hierbei soll auch über vielfältige und bezahlbare, d.h. wirtschaftlich zu errichtende und zu betreibende Wohnformen nachgedacht werden. Darüber hinaus gilt es, einen hohen Anspruch an die Gestaltung der Außenräume zu erfüllen und die Erlebbarkeit der vielschichtigen Geschichte des Ortes sicher zu stellen. Die vorgeschlagenen Typologien und Lösungen müssen in der weiteren Realisierung des Quartiers wirtschaftliche Lösungen erlauben.

In Rahmen einer vorgeschalteten Sondierungsphase wurden die Anforderungen und Ziele der beteiligten Planungs- und Verwaltungsstellen, der Öffentlichkeit und der umgebenden Nutzer:innen zu einem Leitlinien-

papier zusammengefasst. Der Molkenmarkt soll demnach zu einem "atmosphärischen, vielfältigen, öffentlichen und zukunftsfähigen Quartier" entwickelt werden. Um dies zu erreichen, wurden im Prozess acht Leitlinien erarbeitet, welche den Rahmen für den bevorstehenden städtebaulichen Wettbewerb bilden:

- „Ein Ort der lebendigen Geschichte"
- „Ein Quartier mit hoher Raumqualität"
- „Die neue Berliner Mischung"
- „Vielfältig und bezahlbar wohnen"
- „Die Stadt auf Augenhöhe"
- „Das Kulturquartier"
- „Das grüne Innenstadtviertel"
- „Vorrang für eine vielfältige Mobilität"

Um diesen Ansprüchen gerecht werden zu können, werden mit dem nun ausgelobten offenen städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb innovative, zukunftsweisende und durchaus auch experimentelle Ideen und Konzepte gesucht, den Molkenmarkt zu einem attraktiven und vielfältigen Ort zu entwickeln, der durch Urbanität und Lebendigkeit geprägt sein wird. Alternative Mobilitätsangebote sowie eine kreative Gestaltung der Quartiersstraßen werden – auch und vor allem im Zuge der bevorstehenden Verkehrswende – als großes Potential für die Belebung des öffentlichen Raums gesehen. Auch das Zusammenspiel von innen und außen mit einer attraktiven Nutzung der Erdgeschosse soll im Fokus der weiteren Planungen stehen. Besonderes Augenmerk soll auf die ökologischen Funktionen von Freiräumen und Gebäuden gelegt werden. Die Herausforderungen des Klimawandels spielen hierbei eine besondere Rolle.

Die Vielzahl der beteiligten Akteure führt dabei trotz der weitreichenden Kooperationsabsichten zu bereits heute absehbaren fachlichen oder inhaltlichen Dissensen, deren Lösung wohl nicht vollständig im Wettbewerbsverfahren erfolgen wird. Gleiches gilt für die zahlreichen Zielkonflikte zwischen den ambitionierten, teils auch in Konkurrenz zueinander befindlichen Anforderungen und den wirtschaftlichen Zwängen, denen insbesondere die zukünftigen Bauherren unterliegen. Vorschläge für die Lösung dieser Zielkonflikte stellen einen wesentlichen Teil der Aufgabe dar.

Hier gilt es, im offenen Wettbewerb zunächst klare Ideen und Zielvorstellungen zu entwickeln. Im Nachgang sind angemessene Umsetzungs- und Finanzierungskonzepte zu finden, um diese Ideen zu realisieren.

Die Struktur des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens mit seiner Aufteilung zwischen **Sondierungsphase** und **zweistufiger Planungsphase** trägt diesen Anforderungen Rechnung: Nach der Sondierungsphase werden im **offenen Wettbewerb** auf Basis des Bebauungsplans zunächst Ideen und Konzepte für die Gebietsentwicklung gesucht. Im Anschluss soll mit zwei Preisträger:innen des Wettbewerbs ein **Werkstattverfahren** durchgeführt werden, in dem die ausgewählten Entwürfe weiter entwickelt und ausgearbeitet werden. In Kooperation mit dem Preisgericht, den Sachverständigen und der Öffentlichkeit sollen die Entwürfe zu baulich

und wirtschaftlich umsetzbaren sowie genehmigungsfähigen Konzepten weiterentwickelt werden.

Die Bearbeitung soll dabei abgestuft erfolgen: Das engere Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,2 ha und umfasst neben den zukünftig neu entstehenden und schwerpunktmäßig zu bearbeitenden Baufeldern und Quartiersstraßen (zusammen rd. 5,8 ha) auch die bereits planfestgestellte Grunerstraße. Für diese Fläche sind konkrete räumlich-gestalterische Ideen zu entwickeln. Der weitere Vernetzungsraum ist mit rd. 33 ha deutlich größer und umfasst die unmittelbare Nachbarschaft des zu beplanenden Quartiers. Das engere Plangebiet soll sich möglichst nahtlos in diese durch zentrale Einrichtungen und vielfältige Kulturstätten geprägte Umgebung einfügen.

Als Ergebnis des aufwendigen Qualifizierungsverfahrens soll ein konsensualer Entwurf stehen, der die genannten Herausforderungen löst und von allen Beteiligten mitgetragen wird und umgesetzt werden soll. Dieser wird anschließend die Grundlage für eine Charta für die Entwicklung des Quartiers bilden, die von den Projektbeteiligten einvernehmlich formuliert und anschließend umgesetzt werden soll.

Teil 1 Verfahren

1.1 Ausloberin

Auftraggeberin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen,
Abteilung Städtebau und Projekte
Referat II D - Architektur, Stadtgestaltung und Wettbewerbe

Koordination

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung Städtebau und Projekte
Referat II D - Architektur, Stadtgestaltung und Wettbewerbe
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin
Lars Brink
Hendrik Baumert
Tel.: +49 (30) 90139 4436
Fax: +49 (30) 90139 4441
E-Mail: Lars.Brink@SenSW.berlin.de

Erarbeitung der Aufgabenstellung und Koordination des Verfahrens

BSM mbH
Katharinenstraße 19-20
10711 Berlin
Gregor Lehmann
Susanne Schätzler
Gaby Morr
Karolin Kabelitz
Tel.: +49 (0)30 896003-0
Fax: +49 (0)30 896003-167
bsm@bsm-berlin.de
molkenmarkt@bsm-berlin.de

In Zusammenarbeit mit

Zebralog GmbH
Oranienburger Straße 87/89
Hinterhaus
10178 Berlin
Marie-Christin Schulze
Lea Luzzi
Tel.: +49 (0)30 2218265-1
info@zebralog.de

1.2 Art des Verfahrens

Die Auslobung erfolgt als offener städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 sowie gemäß IV104 der Anweisung Bau - ABau Berlin (Stand 2021).. Diesem schließt sich ein Werkstattverfahren an, für das sich maximal zwei Planungsteams aus dem Wettbewerbsverfahren qualifizieren. Ein erster Schritt, eine etwa einjährige Sondierungsphase wurde erfolgreich im Mai 2021 abgeschlossen und hat wichtige Grundlagen für das Verfahren geliefert.

In der nun anstehenden zweistufigen Planungsphase werden in einem offenen städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb zunächst grundsätzliche, möglichst innovative und zukunftsweisende Ideen zur Entwicklung des Quartiers gesucht.

Der anonyme, offene Wettbewerb richtet sich an Planungsteams (Bewerbergemeinschaften) aus Stadtplaner:innen und/oder Architekt:innen sowie Landschaftsarchitekt:innen. Die Entwürfe der Teilnehmer:innen werden nach Abgabe vorgeprüft und anschließend durch ein unabhängiges Preisgericht beurteilt.

Im Ergebnis sollen zwei Arbeiten ausgewählt und im anschließenden, nun nicht mehr anonymen Werkstattverfahren weiter ausgearbeitet und konkretisiert werden. Dabei gehen die Planungsteams in engen Austausch mit dem Preisgericht, den Projektbeteiligten und der Öffentlichkeit/Zivilgesellschaft und diskutieren und entwickeln ihre Arbeiten weiter. Neben einem Zwischenkolloquium mit dem Preisgericht geschieht dies durch zwei ganztägige öffentliche Werkstattveranstaltungen, in denen nicht nur die Hinweise des Preisgerichts, sondern auch Anregungen der Öffentlichkeit behandelt werden sollen. Zum Abschluss des Werkstattverfahrens tritt das Preisgericht erneut zusammen und berät über die Empfehlung eines der beiden Entwürfe als Grundlage einer Charta für die Entwicklung am Molkenmarkt.

Weitere Informationen zum anschließenden Werkstattverfahren finden Sie in Teil 4 dieser Auslobung.

Kommunikation

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Alle Informationen und die Kommunikation während des Verfahrens erfolgen auf Deutsch.

Die Kommunikation mit den Teilnehmer:innen erfolgt ausschließlich über den Teilnehmerbereich des Wettbewerbs auf der Internet-Plattform von wettbewerbe aktuell.

1.3 Richtlinien für Wettbewerbe

Dem offenen Wettbewerb liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) sowie der Leitfaden zur Durchführung von Wettbewerben gemäß IV 104 der Allgemeinen Anweisung für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben Berlins (Anweisung Bau - ABau) zugrunde, soweit nachstehend nichts anderes ausgeführt ist.

Die Architektenkammer Berlin wirkt vor, während und nach dem Wettbewerb beratend mit; der Wettbewerb wird bei der Architektenkammer Berlin unter der Nummer AKB 2021-15 registriert. Mit der Registrierung wird bestätigt, dass die Auslobungsbedingungen den Richtlinien entsprechen. Die besonderen Bestimmungen für öffentliche Auftraggeber (RPW 2013, § 9) sind anzuwenden.

Einverständnis

Alle Teilnehmenden, Preisrichter:innen, Sachverständigen, Vorprüfenden und Gäste erklären sich durch ihre Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren mit den vorliegenden Teilnahmebedingungen und der Anwendung der RPW 2013 einverstanden. Verlautbarungen jeder Art über Inhalt und Ablauf vor und während der Laufzeit des Qualifizierungsverfahrens, einschließlich der Veröffentlichung der Ergebnisse, dürfen nur über die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat II D für Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe abgegeben werden.

Die Teilnehmenden am offenen Wettbewerb verpflichten sich durch ihre Teilnahme, im Falle einer Auswahl durch das Preisgericht zu den in der vorliegenden Auslobung enthaltenen Konditionen (vgl. Teil 4 der Auslobung) am Werkstattverfahren teilzunehmen.

Datenschutz

Die Datenschutzerklärung gemäß der am 25. Mai 2018 in Kraft getretenen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 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 (siehe Anhang 1_4) sind zu beachten.

Jede:r Teilnehmer:in, Preisrichter:in, Sachverständige, Vorprüfer:in, Gast und Auftragnehmer:in willigt durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren ein, dass seine personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit o.g. Wettbewerb bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Diese Einwilligung gemäß § 6 des novellierten Bundesdatenschutzgesetzes ist auf der Verfasser- bzw. auf der Zustimmungserklärung zu bestätigen. Eingetragen werden Name, Anschrift, Telefon, E-Mail-Adresse, Kammermitgliedschaft, Berufsbezeichnung. Nach Abschluss des Verfahrens können diese Daten auf Wunsch gelöscht werden (durch Vermerk auf der Verfassererklärung bzw. durch Mitteilung an die Ausloberin).

Einverständniserklärung für Bild- Ton- und Videoaufnahmen sowie deren Veröffentlichung

Das Wettbewerbs- und das anschließende Werkstattverfahren sind ausgerichtet auf eine breite Beteiligung und Information der Öffentlichkeit. Im Rahmen der öffentlichen Veranstaltungen werden daher Foto- und ggf. auch Ton- oder Video-Aufnahmen angefertigt und im Rahmen der Dokumentation des Verfahrens ggf. veröffentlicht. Alle Teilnehmenden,

Preisrichter:innen, Sachverständige, Vorprüfer:innen, Gäste und Auftragnehmer:innen erklären sich durch ihre Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren mit einer solchen Veröffentlichung von im Rahmen der Veranstaltungen des Wettbewerbs gefertigten Bild-, Ton- und Videoaufnahmen einverstanden. Diese Einwilligung gilt auch unbeschränkt für die Nutzung - Veröffentlichung, Verbreitung, Nutzung, Bearbeitung und Weitergabe - in Digitalform und Printform durch die Auslober, die Fotografen und die Veranstalter und deren Beauftragte. Die Einwilligung ist zeitlich sowie örtlich nicht beschränkt und gilt für alle Vertriebs- und Veröffentlichungsformen. Auf die zukünftige Geltendmachung von Unterlassungsansprüchen gegen die vorbezeichnete Verwendung der Bildnisse wird verzichtet.

Dies gilt ausdrücklich nicht für die öffentliche Präsentation der Arbeiten im Vorfeld der Preisgerichtssitzung. Ton- und Bildaufnahmen dieser Veranstaltung sind ausdrücklich untersagt, um die Anonymität der Arbeiten zu gewährleisten.

Vergabekammer

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-Str. 105

10825 Berlin

Tel. +49(0)30 9013 8316
Fax +49(0)30 9013 7613

1.4 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind gemäß § 4 (1) RPW 2013 Stadtplaner:innen und Architekten:innen als Bewerbergemeinschaften mit Landschaftsarchitekten:innen im Sinne von Ziffer 1 bis 3.

1. Natürliche Personen, die freiberuflich tätig und entsprechend den Regelungen ihres Heimatstaates berechtigt sind, die Berufsbezeichnung Stadtplaner:in, Architekt:in und Landschaftsarchitekt:in zu führen. Ist in dem Heimatstaat der Person die Berufsbezeichnung nicht geregelt, so erfüllt die fachliche Voraussetzung, wer über ein Diplom, Prüfzeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis als Architekt:in/Ingenieur:in und Landschaftsarchitekt:in verfügt, dessen Anerkennung nach der Richtlinie 2005/36/EG vom 07.09.2005 des Europäischen Parlaments und des Rates gewährleistet ist.

2. Juristische Personen, zu deren satzungsmäßigem Geschäftszweck die dem Projekt entsprechenden Fach-/Planungsleistungen gehören, sofern einer der Gesellschafter oder der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person die an natürliche Personen gestellten Anforderungen erfüllt.

3. Bietergemeinschaften aus natürlichen Personen und/oder juristischen Personen, sofern alle Partner die Anforderungen nach Ziffer 1 respektive 2 erfüllen.

Ausdrücklich ausgeschlossen von der Teilnahme sind jene Personen, die unter die Teilnahmehindernisse laut § 4 (2) RPW 2013 fallen.

Der Nachweis der Teilnahmeberechtigung erfolgt durch eine Eigenerklärung im Rahmen der Verfassererklärung (vgl. Kap. 1.15). Für die Teilnahme am Werkstattverfahren ist die Vorlage einer Kopie des Kammereintrags erforderlich.

Für die Bearbeitung der Aufgabe im Rahmen des **offenen Wettbewerbs** wird empfohlen, auch **Verkehrsplaner:innen als Sonderfachleute** an den Arbeitsgemeinschaften zu beteiligen. **Für eine anschließende Teilnahme am Werkstattverfahren ist die Zusammenarbeit mit einem Verkehrsplanungsbüro verpflichtend.**

Prüfung der Teilnahmeberechtigung

Das Vorliegen der Teilnahmeberechtigung wird in Bezug auf die Preisträger:innen geprüft. Soweit ein Preisträger:innen wegen mangelnder Teilnahmeberechtigung oder Verstoßes gegen Wettbewerbsregeln nicht berücksichtigt werden kann, rücken ggf. weitere Preisträger:innen sowie sonstige Teilnehmer:innen in der Rangfolge des Preisgerichts nach, soweit das Preisgericht ausweislich des Protokolls nichts anderes bestimmt hat (vgl. § 79 Abs. 5 Satz 4 VgV; § 8 Abs. 1 U Abs. 2 RPW 2013).

Einlegung von Rechtsbehelfen

Die Wettbewerbsteilnehmer:innen können Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren gegenüber der Ausloberin rügen. Ein Nachprüfungsantrag gegenüber der Vergabekammer der Landes Berlin aufgrund eines erkannten Verstoßes gegen die Vergabevorschriften ist gemäß § 107 GWB nur zulässig, wenn der Antragsteller:in diesen zuvor unverzüglich, spätestens aber innerhalb von sechs Kalendertagen bei der Vergabestelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin, gerügt hat. Hilft die Auslober:in der Rüge nicht ab, so hat der/die Antragsteller:in innerhalb einer Frist von 15 Kalendertagen nach Eingang der Mitteilung der Ausloberin, der Rüge nicht abhelfen zu wollen, den Antrag bei der Vergabekammer des Landes Berlin einzureichen.

1.5 Preisgericht, Sachverständige und weitere Beteiligte

Fachpreisrichter:innen

Dr. Vanessa Miriam Carlow
Architektin und Stadtplanerin, Berlin

Wolfgang Haller
Stadtplaner und Verkehrsplaner, Hannover

Timo Herrmann
Landschaftsarchitekt, Berlin

Petra Kahlfeldt
Architektin, Berlin

Marianne Mommsen
Landschaftsarchitektin, Berlin

Andreas Quednau
Architekt, Berlin

Christa Reicher
Architektin und Stadtplanerin, Aachen

Rudolf Scheuvens
Stadtplaner, Wien

Antje Stokmann
Landschaftsarchitektin, Hamburg

Stellvertretende Fachpreisrichter:innen

Mario Abel
Architekt, Berlin

Christian Bohne
Landschaftsarchitekt, Berlin

Andreas Garkisch
Architekt und Stadtplaner, München

Andrea Hofmann
Architektin, Berlin

Carla Lo
Landschaftsarchitektin, Wien

Anne Niehüser
Architektin, Ibbenbüren

Slavis Lew Poczebutas
Architekt, Berlin

Dr. Stephan Rammler
Mobilitätsforscher, Berlin

Dr. Cyrus Zahiri
Architekt und Stadtplaner, Berlin

Sachpreisrichter:innen

Manfred Kühne
SenSW II AbtL Städtebau und Projekte

Ingmar Streese
SenUVK, StS Verkehr

Dr. Christoph Rauhut
LDA Dir, Landeskonservator und Direktor
Landesdenkmalamt Berlin

Helge Rehders
SenKE, Leiter Abteilung II

Ephraim Gothe
BA Mitte, Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung,
Soziales und Gesundheit

Christina Geib
WBM, Geschäftsführerin

Christoph Beck
degewo, Vorstandsmitglied/Geschäftsführer

Martin Sowinski
BIM, Mitglied der Geschäftsleitung

Stellvertretende Sachpreisrichter:innen

N.N.
SenSW,

Hartmut Reupke
SenUVK IV AbtL Verkehr

Klaus Wichert
III, AL Klimaschutz, Naturschutz und Stadtgrün

Dr. Karin Wagner
LDA 2, AL Gartendenkmalpflege, Städtebauli-
che Denkmalpflege und Archäologie

Kathrin Simons
SenKE, Leiterin Referat II B

Kristina Laduch
BA Mitte, Leiterin Fachbereich Stadtplanung

Patricia March
WBM, Bereichsleiterin Quartiersentwicklung

Kai-Marten Maack
degewo, Bereichsleiter Akquisition und Einkauf

Birgit Möhring
BIM, Geschäftsführerin

Sachverständige

Anina Böhme
SenSW II A, Referatsleiterin Innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten

Werner Arndt
SenSW II A 1, Gruppenleiter - Städtebauliche Projekte und Investitionsvorhaben

Dr. Arne Siegler
SenSW II A 14, Städtebauliche Projekte und Investitionsvorhaben

Christoph Schiebe
SenSW II A 10, Städtebauliche Projekte und Investitionsvorhaben

Susanne Walter
SenSW II D, Referatsleiterin Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe

Lars Brink
SenSW II D 3, Gruppenleiter - Bauwettbewerbe, Schulen, Kitas, Wohnungsbau

Hendrik Baumert
SenSW II D 32, Bauwettbewerbe, Auswahlverfahren

Nicolai Petersen
SenSW II D 4, Gruppenleiter - Gestaltung des öffentlichen Raums

Annika Reichelt
SenSW IV A 16, Angelegenheiten der städt. Wohnungsbaugesellschaften

Jana Hertelt
SenSW WBL 9, Wohnungsbauleitstelle

Thomas Schwilling
SenUVK I B 12, Re-Use und Recycling

Herr Gräfe

SenUVK I C, Gewerbelärm

Dr. Dorothea Salz
SenUVK I C 38, Verkehrslärm

Dr. Andreas Kerschbaumer
SenUVK I C 57, Immissionsschutz

Matthias Rehfeld-Klein
SenUVK II B 2, Wasserwirtschaft

Dr. Jakob Sohrt
SenUVK II B 26, Wasserwirtschaft/Regenwassermanagement

Ursula Renker
SenUVK III C, Referatsleiterin Freiraumplanung und Stadtgrün

Verena Schönhart
SenUVK III C, Gruppenleiterin Freiraumplanung und Stadtgrün

Maren Pretzsch
SenUVK III C 116, Freiraumplanung und Stadtgrün

Christiane Dollek
SenUVK III C 321, Freiraumplanung und Stadtgrün
Horst Wohlfahrt von Alm
SenUVK IV B, Referatsleiter Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen, Radverkehr, Fußverkehr

Karin Irmscher
SenUVK IV B 14, Verkehrliche, stadtgestalterische u. tiefbauplanerische Bearbeitung

Heike Brummer
SenUVK V B A 1 - Investive Maßnahmen und geplante Bauunterhaltungsmaßnahmen im Projektbereich Straße/Entwurf – Umbau der Quartiersstraßen im Klosterviertel/Molkenmarkt

Christian Haegele
SenUVK VI, Leiter Abteilung Verkehrsmanagement

Andrea Krause
SenKE I A AK, Referat Förderung von Künstlerinnen, Künstlern, Projekten und freien Gruppen

Daniela Brauser
SenKE II B Br, Bau und Liegenschaften, Liegenschaftspolitik und Arbeitsräume

Andrea Krause
SenKE I A AK, Referat Förderung von Künstlerinnen, Künstlern, Projekten und freien Gruppen

Ewa Gossart
SenKE II B Go, Bau und Liegenschaften, Kunst am Bau und im Stadtraum

Dr. Dagmar Tille
SenKE OD, Leiterin der obersten Denkmalschutzbehörde / UNESCO Welterbe

Dr. Michael Malliaris
LDA 29, Wiss. Projektleitung
Grabungen Molkenmarkt

Achim Schröer
LDA 2 TÖB 1 Städtebauliche Denkmalpflege bei der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Daniela Riedel
Senatskanzlei VII B, Referentin Wohnungsbau und Infrastruktur

Sabine Weißler
BA Mitte BiKuUm L, Bezirksstadträtin für Weiterbildung, Kultur, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen

Dr. Ute Müller-Tischler
BA Mitte BiKu 4, Leiterin Fachbereich Kunst, Kultur & Geschichte

Tanja Lier
BA Mitte Stadt AL, Leiterin Stadtentwicklungsamt

Patrik Giebel
BA Mitte Stadt 1 Stab, Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit

Alois Wortmann
BA Mitte Stadt 1 405, Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit

Steffi Hoffmann
BA Mitte UmNat FV, Umwelt- & Naturschutzamt - Spielplatzentwicklungsplanung

Felix Ross
BA Mitte SGA Bau 3 100, Straßen- und Grünflächenamt, Gruppenleiter Kommunales Planungs- und Verkehrsmanagement

Kristina Stecker-Albrecht
BA Mitte SGA Bau 3 500, Straßen- & Grünflächenamt, Gruppenleiterin Neubau von Freiflächen

Karoline Scharpf
WBM, Abteilungsleiterin Projektentwicklung

Georg Raiser
WBM, Projektentwicklung

Jan-Niklas Wolf
WBM, Projektmitarbeiter Molkenmarkt

Fred Sommermeier
WBM

Kerstin Striever
WBM

Eike Bernstein
WBM

Beate Koletzki
WBM

Dirk Seubert
degewo, Abteilungsleiter Neubau

Susanne Engelbrecht
degewo, Transaktionen

Rainer Uhlig
degewo, Leiter Kundenzentrum Gewerbe

Bianka Freitag
BIM, Portfoliomanagement

Ingrid Müller
BIM, Vermarktung, Vertrieb

Christine Conradt-Rakei
BImA, Hauptstellenleiterin, Sparte Portfoliomanagement

Heidrun Hendricks
BImA, Abteilungsleiterin Regionales Portfoliomanagement

Sandra Liedtke
BImA, Abteilungsleiterin Baufachlicher Gutachterdienst

Yvonne Krohn
BImA, Sachbearbeiterin Immobilienentwicklung, Sparte Portfoliomanagement

Susann Valleriani
BImA, Baufachliche Sachverständige, Sparte Portfoliomanagement

Selçuk Orkun Sakallı
K44 Eigentümer

Birgit von Frankenberg
SenFin

N.N.
Kulturprojekte Berlin GmbH

Externe Sachverständige

Kurt Hofstetter, Koordinator IBA Wien
Themenbereich Nutzungsmischung, Erdgeschossprogrammierung, Innerstädtisches Gewerbe

Tatjana Kaube, Kulturraum Berlin GmbH
Themenbereich Kunst und Kultur, Nutzungsmischung

Kammervertretung	Anja Kotlan Referat Wettbewerb und Vergabe
Gäste	Matthias Grünzig Bürger:innen-Vertreter
	Jürgen Vogler Bürger:innen-Vertreter
	N.N. Mitglieder des Berliner Abgeordnetenhauses
	N.N. Mitglieder der Bezirksverordnetenversammlung Berlin-Mitte
	N.N. DSK GmbH & Co. KG, Dienstleister im Auftrag der SenSW
	N.N. DMSW, Dienstleister im Auftrag der WBM
	N.N. Büro Happold Dienstleister im Auftrag der WBM
	N.N. Büro Realace Dienstleister im Auftrag der WBM
	N.N. BASD Schlotter und Kruschel Architekten Dienstleister im Auftrag des Eigentümers K 44
	N.N. Alte Münze - Spreewerkstätten GmbH
	N.N. Dienstleister Nikolaiviertel
Verfahrensbetreuung, Vorprüfung	Gregor Lehmann BSM mbH
	Susanne Schätzler BSM mbH

Karolin Kabelitz
BSM mbH

Jochen Kölling
BSM mbH

N.N.

N.N.

Marie-Christin Schulz
Zebralog GmbH

Lea Luzzi
Zebralog GmbH

Die als Sachpreisrichter:innen benannten Personen können aufgrund der Abgeordnetenhauswahl im September noch wechseln. Die benannte Position bleibt aber bestehen.

1.6 Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen

Die Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen erfolgt mit der Auslobung ab dem 25. August 2021. Die wesentlichen Wettbewerbsunterlagen stehen allen interessierten Büros zugangsfrei zum Download auf der Internet-Plattform von wettbewerbe-aktuell unter der Adresse zur Verfügung:

https://www.wettbewerbe-aktuell.de/onlineverfahren/ov/342

Für den Zugang zu den vollständigen Wettbewerbsunterlagen werden die Teilnehmer:innen aufgefordert, sich für die Teilnahme am Wettbewerb unter der genannten Webadresse für den Teilnehmer:innenbereich zu registrieren. Falls noch nicht vorhanden, muss ein Zugang (kostenfreier Basis-Account) über das Portal wettbewerbe-aktuell erstellt werden.

Im Teilnehmer:innenbereich stehen alle dem Wettbewerb zugehörigen Unterlagen bereit. Innerhalb des Bereichs werden zu den jeweiligen Terminen die Zugänge zum Rückfragenbereich und ergänzende Wettbewerbsinformationen bereitgestellt. Wettbewerbsunterlagen können nur auf diesem Weg abgerufen werden. Eine Zusendung per Post erfolgt nicht.

Die Teilnahmeberechtigung wird im Zuge der Bereitstellung der Unterlagen nicht geprüft. Jede:r Teilnehmer:in prüft seine/ihre Teilnahmeberechtigung selbständig. Eine Prüfung durch den Auslober erfolgt erst nach abgeschlossenem Wettbewerb.

1.7 Abgabe der Arbeiten

Offener Wettbewerb

Die Abgabe der Beiträge zum offenen Wettbewerb erfolgt anonym. Die Beiträge müssen

bis zum 22.10.2021, 16:00 Uhr

in der

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abt. II Städtebau und Projekte

Referat II D
Wettbewerb Molkenmarkt

Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin

Raum 4085

Geschäftszeiten 9.00 bis 16.00 Uhr

eingegangen sein. Es gilt **nicht** das Datum des Poststempels.

Die Verfasser:innen tragen die Verantwortung, dass die geforderten Leistungen zum genannten Termin bis 16 Uhr vorliegen.

Die Wettbewerbspläne sind gerollt in einer eckigen Versandbox einzureichen. Das Modell ist in transportgerechter und wieder verwendbarer Verpackung einzureichen.

Alle Wettbewerbsleistungen sind zur Wahrung der Anonymität in verschlossenem Zustand ohne Absender oder sonstigen Hinweis auf den/die Verfasser:in, aber mit der Kennzahl und dem Vermerk „**Wettbewerb Molkenmarkt**“ im angegebenen Raum einzureichen.

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

Sonderbestimmungen für Teilnehmer:innen aus dem Ausland:

Bei Sendungen aus dem Ausland ist die Einhaltung der oben genannten Regelung meist nicht möglich. Daher können Teilnehmer:innen aus dem Ausland ersatzweise folgende Absenderangabe verwenden:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin
c/o Botschaft der Bundesrepublik Deutschland
(mit Anschrift im Staat des Absenders)

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 10 Euro (no commercial value) zu setzen.

Kennzeichnung der Arbeiten

Die Wettbewerbsarbeiten sind in allen Stücken nur durch eine selbst gewählte, gleichlautende Kennzahl zu bezeichnen. Sie ist aus sechs arabischen Ziffern zu bilden und in einer Größe von 1 cm Höhe und 4 cm Breite auf jedem Blatt, Schriftstück und Datenträger in der rechten oberen Ecke anzubringen.

1.8 Ortsbesichtigung und Rückfragen

Ortsbesichtigung

Eine Ortsbesichtigung im Rahmen des offenen Wettbewerbs findet nicht statt. Das Wettbewerbsgebiet ist jederzeit weitgehend frei zugänglich.

Tagesaktuelle Webcam-Bilder, digitale Führungen sowie Informationen zu den archäologischen Grabungen sind auf der Website molkenmarkt.berlin.de zu finden.

Rückfragen offener Wettbewerb

Rückfragen im Rahmen des offenen Wettbewerbs sind bis zum 7. September 2021 im Rückfragenforum des Wettbewerbs auf der Internetplattform von wettbewerbe aktuell unter

https://www.wettbewerbe-aktuell.de/ onlineverfahren/ov/342

zu stellen. Die Beantwortung erfolgt gesammelt und anonymisiert für alle Fragen spätestens bis 17. September 2021.

1.9 Verzeichnis der Wettbewerbsunterlagen

Die Unterlagen des offenen Wettbewerbs bestehen aus:

- Auslobungstext
- Rückfragen und Antworten (werden im Verfahrensverlauf noch ergänzt)
- Kennwertetabelle (PDF)
- Datenschutzhinweise
- Verfassererklärung
- Übersichtsplan des Plangebiets mit Vernetzungsraum
- Orthofoto
- B-Plan 1-14 mit Planunterlagen und Begründung
- Abschlussbericht Sondierungsphase
- Stellungnahme Landesdenkmalamt

sowie den Unterlagen zu Bearbeitung:

- CAD-Dateien

    - Lageplan
    - 3D Plangrundlage aus Planwerk Innere Stadt
    - Modellbaugrundlage (Werkstattverfahren)
    - Plangebiet
    - Bebauungsplan 1-14
  - Kennwertetabelle (Excel)

Zusätzlich werden weitere Materialien zur Information und zur Vertiefung der in der Auslobung dargestellten Themen zur Verfügung gestellt. Die vollständige Liste ist in Teil 5 der Auslobung zu finden.

Für das anschließende Werkstattverfahren werden zusätzliche Materialien bereitgestellt, darunter:

- das Protokoll der Preisgerichtssitzung (einschl. der Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung)
- die Modelleinsatzplatte 1:500

Hinweis

Alle Teilnehmenden des Verfahrens verpflichten sich, die vorliegenden digitalisierten Daten und Pläne nur für die Beteiligung am Verfahren zu nutzen. Daten, die im Rahmen der Bearbeitung als Zwischenprodukte anfallen und nicht an die Ausloberin abgegeben werden, sind nach Abschluss des Wettbewerbes zu löschen.

1.10 Geforderte Leistungen offener Wettbewerb

Bei Abgabe werden folgende Leistungen erwartet:

1. Städtebauliches Konzept für das **engere Plangebiet** im M 1:1.000 als Dachaufsicht mit Darstellung des Bebauungs- und des Freiraumkonzeptes (u.a. Angabe der Geschosszahl, Parzellierung, Freiraumzuordnung und -gestaltung, Eingänge, Zufahrten, Straßenraumgestaltung etc.),
2. Darstellung des **weiteren Vernetzungsraums** im M 1: 2.000 oder 1:5.000 in thematischen Einzeldarstellungen/ Funktionsdiagrammen zur Darstellung spezifischer Themen und der **Vernetzung/Integration** des engeren Plangebiets in die Umgebung:
    - Schwarzplan,
    - Bauhöhen,
    - Nutzungsstruktur,
    - Bauphasen (unter Berücksichtigung der archäologischen Grabungen)
    - Verkehrs-/Mobilitätskonzept für Kfz und Fahrräder (Straßen- und Wegenetz, Erschließung von Grundstücken und Gebäuden, Anlieferung und Abfallentsorgung, Stellplätze, Mobilitätshub(s), Flucht- und Rettungswege),

- Freiraumstruktur (einschl. Nutzungsintensitäten und Bezügen zur Baustruktur).

3. Für **Teilbereiche**: Darstellung von schematischen Grundrissen für die Erdgeschosszonen und von Gestaltungsvorschlägen für die angrenzenden Freiräume (einschl. Straßenraum), Herausarbeitung der Wechselbeziehungen zwischen innen und außen. M 1:500

   Darunter **mindestens Darstellung der „Parochialgasse" zwischen Block A und B sowie der Jüdenstraße**;

   zusätzliche Darstellung erster Ansätze für die **langfristige Umgestaltung der Grunerstraße**.

   Für **besonders sensible Bereiche** sind schematische Grundrisse ggf. auch für weitere Geschosse darzustellen, wenn diese zum Verständnis des Konzepts erforderlich sind (etwa bei publikumswirksamen Nutzungen oder bei der Integration archäologischer Funde).

   Ggf. Ergänzung durch Schnittdarstellungen.

4. Schematische Nutzungsdarstellung für Erd- und Obergeschosse (Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, soziale Infrastruktur), Hervorhebung hoch frequentierter „Magnetnutzungen" in geeigneter Darstellung (**engeres Plangebiet**)

5. Freiraumzonierung, Darstellung von öffentlichen, öffentlich zugänglichen und privaten Bereichen (einschl. Dachflächen), Darstellung und Berücksichtigung der jeweiligen Besucherfrequenz gem. Nutzungskonzept, M 1:2.000 (**engeres Plangebiet**)

6. Ansätze für ein ökologisches Nachhaltigkeitskonzept mit besonderer Berücksichtigung von Regenwassermanagement, Stadtklima, Pflanzenauswahl. (schematische) Darstellung in geeigneten Grafiken/geeignetem Maßstab

7. räumliche Darstellung (**engeres Plangebiet mit angrenzender Bebauung**) als Vogelperspektive aus frei zu wählender Blickrichtung

8. zum Verständnis erforderliche weitere Details, Ansichten, Schnitte, Gestaltungsbeispiele für **Teilbereiche** in geeignetem Maßstab

9. Darstellung der Bereiche, in denen wesentlich vom bestehenden Bebauungsplan abgewichen wird in geeignetem Maßstab

10. Erläuterungsbericht (max. 6 DIN A4 Seiten, getrennt von den Plänen, einschl. Erläuterung der Abweichungen vom Bebauungsplan)

11. Einfaches Arbeitsmodell (Baumassenmodell) des **engeren Plangebiets mit angrenzender Bebauung** im Maßstab 1:1.000

12. Ein Satz Prüfpläne mit eindeutig nachvollziehbarer Darstellung der Angaben im Formular „städtebauliche Kenndaten offener Wettbewerb" (vgl. Anhang Nr. 1_3 bzw. 4_2)

Wichtig ist, dass die zugrundeliegende Leitidee des Entwurfs klar erkennbar und verständlich wird. Städtebauliche Detaillösungen sollen in erster Linie dem Funktionsnachweis der Leitidee dienen.

Für die Darstellung der Leistungen stehen jedem Planungsteam max. zwei Rolltafeln mit einer Hängefläche von 1,90 m × 1,40 m (Breite × Höhe) zur Verfügung. Die Seiten des Erläuterungsbericht gem. Pkt. 10 werden auf die Stellwandfläche **nicht** angerechnet.

Die Maße sind einzuhalten.

Des Weiteren werden folgende Unterlagen von den Planungsteams gefordert:

- Ausgefülltes Formular „städtebauliche Kenndaten offener Wettbewerb“´(s. Anhang)
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Sowie in einem separaten Umschlag:

- Erklärung Entwurfsverfasser:in (s. Anhang, vgl. Kap. 1.15)

Zusätzlich geforderte Leistungen in digitaler Form

Zusätzlich sind folgende Leistungen in digitaler Form auf CD-ROM/DVD-ROM/Speicherstick zu erbringen (für Vorprüfung, Ergebnisprotokoll und Veröffentlichung):

- die Präsentationspläne als .tif-Datei(en) in einer Auflösung von bevorzugt 300 dpi
- die Präsentationspläne als pdf-Datei(en) mit eingebundenen Pixeldarstellungen in einer Auflösung von bevorzugt 300 dpi
- das ausgefüllte Formular „städtebauliche Kenndaten offener Wettbewerb“ als xls-Datei
- die geforderten Leistungen (Prüfpläne) mit nachvollziehbarer Darstellung der Angaben im Formular „städtebauliche Kenndaten offener Wettbewerb“ als **CAD-Datei** im Format .dwg oder .dxf (AutoCAD, Version 2019 oder tiefer) sowie als pdf-Datei(en) mit eingebundenen Pixeldarstellungen in einer Auflösung von bevorzugt 300 dpi

Alle eingereichten Unterlagen, Datenträger und Dateien sind mit der sechsstelligen selbstgewählten Kennzahl zu versehen.

Hinweise zu den zusätzlich geforderten digitalen Leistungen

„Offene“ Dateien aus Layout- oder Grafik-Programmen (z.B. InDesign, Illustrator etc.) können nicht berücksichtigt werden. Bildmaterial, das nicht im genannten .tif-Format vorliegt, kann nicht berücksichtigt werden.

Der Datenträger selbst trägt als Titel nur die sechsstellige Kennzahl, mit der auch die ausgedruckten Pläne gekennzeichnet werden (z. B. 123456). Die darauf gespeicherten Dateien dürfen ebenfalls nur mit der sechsstelligen Kennzahl gekennzeichnet werden und dürfen keine Hinweise auf die Verfasser:innen enthalten. Die einzelnen Dateien auf dem Datenträger müssen wie folgt benannt werden:

Der erste Teil des Dateinamens soll aus der selbst gewählten Kennzahl bestehen, danach folgt ein Unterstrich und anschließend der eigentliche Dateititel, gefolgt von der Formatangabe, z.B. „tif“.

Beispiele:

- Lageplan:
  123456_lageplan.pdf
- Funktionsschema Verkehr:
  123456_funktionsschem_verkehr_01.pdf
- Schnitt:
  123456_schnitt_01.pdf
- Prüfplan:
  123456_pruefplan_01.dwg

In den Dateinamen dürfen außer Unter- und Verbindungsstrichen keine Leer- und Sonderzeichen vorkommen. Die Datenträger sind Windows-kompatibel zu erstellen.

Allgemeine Hinweise

Als verbindliche Form der Arbeit gilt der Papierausdruck.

Wettbewerbsbeiträge, die während der Laufzeit des Wettbewerbs veröffentlicht werden, verstoßen gegen die im § 1 Absatz 4 und § 6 Absatz 2 RPW 2013 geforderte Wahrung der Anonymität und werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Für die Präsentation der Werkstattarbeiten stehen pro Teilnehmer max. drei 2 m hohe Rolltafeln mit einer Hängefläche von rd. 1,96 m (Breite) x 1,46 m (Höhe) zur Verfügung.

Ausschlusskriterien / Verstoß gegen bindende Vorgaben

Es werden keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW 2013, § 5, Abs. 1 und § 6, Abs. 2 formuliert.

1.11 Beurteilungsverfahren und Vorprüfung

Für die zur Teilnahme am offenen Wettbewerb eingereichten Arbeiten findet vor der Preisgerichtssitzung eine Vorprüfung statt. Bei der Erfüllung dieser Aufgabe können die Sachverständigen zur Unterstützung der Vorprüfer hinzugezogen werden. In den Tagen vor der Preisgerichtssitzung werden die anonymisierten Arbeiten im Rahmen einer Online-Präsentation öffentlich vorgestellt. Dies erfolgt voraussichtlich über die Plattformen www.meinBerlin.de und www.molkenmarkt.berlin.de. Bürger:innen können Kommentare zu den Arbeiten abgeben und Verständnisfragen stellen, die in einem moderierten Chat beantwortet werden. **Preisrichter:innen sowie Vertreter:innen der teilnehmenden Büros sind von der Teilnahme an der Online-Präsentation ausgeschlossen.** Den Beteiligten

des Preisgerichts werden die Ergebnisse der Vorprüfung und der Öffentlichkeitsveranstaltung als Entscheidungshilfe vorgestellt, die Beurteilung der Arbeiten bleibt den Preisrichter:innen vorbehalten.

Das Beurteilungsverfahren ist unter § 6 Abs. 2 der RPW 2013 sowie in der Anlage VI und VII der RPW 2013 dargestellt.

1.12 Preise und Anerkennungen

Die Wettbewerbssumme (RPW 2013, § 7, Absatz 2) ist auf der Grundlage des Merkblatts 51 der Architektenkammer BaWü ermittelt worden. Die Einstufung der Planung erfolgte als „hohe Anforderung"; aufgrund der Komplexität der Aufgabe wird von einem max. Stundensatz für den Aufwand ausgegangen.

Für den offenen Wettbewerb steht somit eine Preissumme von € 105.000,- (netto) zur Verfügung. Die Preissumme teilt sich wie folgt auf:

- Zwei Erste Preise: jeweils € 25.000,-
- Ein zweiter Preis: € 20.000,-
- Ein dritter Preis: € 15.000,-
- Anerkennungen in einer Gesamthöhe von: € 20.000,-

Das Preisgericht kann gem. §7 RPW 2013 durch einstimmigen Beschluss eine abweichende Verteilung der Preissumme beschließen. Die Mehrwertsteuer von derzeit 19% ist in den Preisgeldern und Anerkennungen nicht enthalten und wird den inländischen Teilnehmer:innen zusätzlich ausgezahlt. Darüber hinaus ist eine Kostenerstattung nicht vorgesehen.

1.13 Weitere Bearbeitung

Für die durch das Preisgericht ausgewählten zwei Planungsteams erfolgt eine Beauftragung der weiteren Bearbeitung im Rahmen eines an den offenen Wettbewerb anschließenden Werkstattverfahrens. Ablauf und Inhalt sowie die weiteren Konditionen für das Werkstattverfahren sind in Teil 4 der Auslobung erläutert.

Die Teams verpflichten sich bereits durch ihre Teilnahme am offenen Wettbewerb im Falle einer Auswahl durch das Preisgericht zur Teilnahme am Werkstattverfahren zu den dort genannten Bedingungen. (s. Pkt. 1.15 Verfassererklärung). Ein ggf. erforderliches „Nachrücken" aufgrund des Ausfalls eines zur weiteren Bearbeitung ausgewählten Planungsteams erfolgt in einer durch das Preisgericht zu bestimmenden Rangfolge. Es werden maximal zwei Planungsteams an der Werkstattphase teilnehmen.

1.14 Eigentum und Urheberrecht

Die eingereichten Unterlagen werden Eigentum der Ausloberin. Das Urheberrecht und das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe bleiben den Verfasser:innen erhalten.

Die Ausloberin ist berechtigt, die Arbeiten ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen, zu veröffentlichen (auch über Dritte) und hierfür zu bearbeiten. Die Namen der Verfasser:innen werden dabei genannt.

1.15 Verfasser:innenerklärung

Für den offenen Wettbewerb ist eine Verfasser:innenerklärung abzugeben (siehe Formblätter im digitalen Anhang). Die Entwurfsverfasser:innen haben die Verfasser:innenerklärung mit ihren Anschriften in einem verschlossenen und blickdichten Umschlag mit der gleichen Kennzahl abzugeben, mit der sie ihre Wettbewerbsarbeit gekennzeichnet haben.

Die Verfasser:innenerklärung mit der Eigenerklärung zur Teilnahmeberechigung sind **nicht** in digitaler Form einzureichen.

Durch ihre Unterschrift in der Erklärung verpflichten sich die Teilnehmer:innen im Falle einer Auswahl durch das Preisgericht zur Teilnahme am anschließenden Werkstattverfahren zu den in Teil 4 der Auslobung genannten Konditionen. Zur Teilnahme am Werkstattverfahren ist die Vorlage einer Kopie des Kammereintrags erforderlich.

1.16 Bekanntgabe des Ergebnisses / Ausstellung der Arbeiten

Die Ergebnisse sowohl des offenen Wettbewerbs als auch des Werkstattverfahrens wird den Teilnehmer:innen und der Öffentlichkeit über die Presse bekanntgegeben sowie angekündigt unter:

www.stadtentwicklung.berlin.de/städtebau/baukultur/wettbewerbe

oder

www.molkenmarkt.berlin.de

Die Ergebnisse werden mit den Namen der Verfasser:innen, der Mitarbeiter:innen und Sonderfachleute öffentlich ausgestellt. Eröffnung, Ort und Dauer der Ausstellung werden den Teilnehmer:innen, der Öffentlichkeit und der Presse bekannt gegeben (RPW 2013, § 8, Absatz 1).

1.17 Rückgabe

Die prämierten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Nicht prämierte Arbeiten werden von der auslobenden Stelle vernichtet.

Für Präsentationsmodelle (Ausgenommen sind Arbeitsmodelle, die von der auslobenden Stelle vernichtet werden) erfolgt eine Anfrage bei den Verfassern / Verfasserinnen, ob Interesse an einer Rücksendung der Modelle besteht. Die Rücksendung erfolgt nur auf Bestätigung und nur dann, wenn die Unterlagen in transportgerechter und wiederverwendbarer Verpackung eingereicht wurden. Erfolgt innerhalb von vier Wochen nach Anfrage keine Bestätigung, werden die nicht prämierten Modelle vernichtet.

1.18 Zusammenfassung der Termine

Offener Wettbewerb

Veröffentlichung der Auslobung / EU-weite Bekanntmachung	25.08.2021
Ende der Frist für Nachfragen	07.09.2021
Beantwortung der Nachfragen	17.09.2021
Abgabe	22.10.2021
Bürgerinformation (online)	November 2021
Preisgerichtssitzung	29./30.11.2021

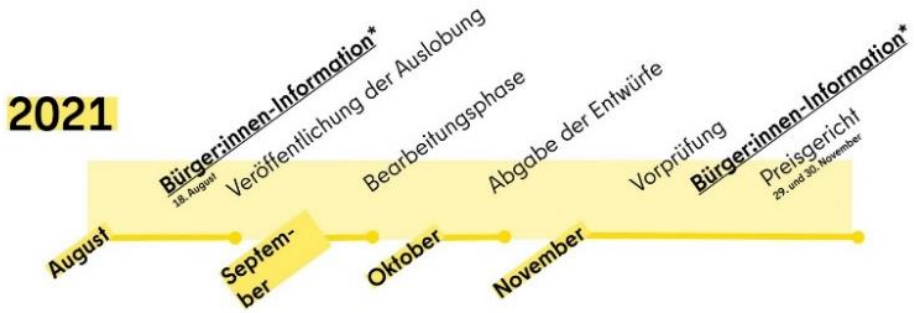


Abb. 1: Zeitstrahl offener Wettbewerb

Geplante Termine des Werkstattverfahrens
(Termine noch in Abstimmung)

Auftaktkolloquium	Start Januar/Februar 2022
Werkstatt I	
Abgabe I	
Zwischenkolloquium	
Werkstatt II	
Abgabe II	
Öffentlichkeitsveranstaltung mit Preisgerichtsbeteiligung	
Abschlusskolloquium/Preisgerichtssitzung	
Pressekonferenz	
Ausstellung	

Abb. 2: Zeitstrahl Werkstattverfahren

Teil 2 Situation und Planungsvorgaben

2.1 Ergebnisse der Sondierungsphase - Leitlinien

Der Molkenmarkt soll zu einem zukunftsfähigen und lebenswerten Quartier mit neuen Mobilitätskonzepten, klimafreundlichen Gebäuden und Freiräumen, vielfältigen Kulturangeboten und nicht zuletzt mit einem hohen Anspruch an die gestalterische Qualität entwickelt werden. Durch die Verlegung der Grunerstraße wird am Molkenmarkt der Platz geschaffen, um ein Stück des historischen Stadtgrundrisses wiederherzustellen. Dadurch kann dieser zentrale Ort in Zukunft wieder erlebt und bewohnt werden.

Bereits im Rahmen der Sondierungsphase im Vorfeld des Wettbewerbs wurden wesentliche Planungsziele und Leitlinien identifiziert. Das aufwendige Verfahren mit zahlreichen Einzelgesprächen, öffentlichen Veranstaltungen (z.B. „Bauzaungespräche“, „Pop Ups“ und ein großes mehrwöchiges Online Format im Sommer 2020) und umfassenden Fachlaboren hat diese Ziele konkretisiert und erste Planungsinhalte grob skizziert. Die Ergebnisse der Sondierungsphase bilden daher einen wichtigen Teil der Planungsvorgaben.

In der Sondierungsphase haben sich vier übergeordnete Themenfelder für die Quartiersentwicklung herauskristallisiert:

#1 Atmosphärisches Quartier

#2 Vielfältiges Quartier

#3 Öffentliches Quartier

#4 Zukunftsfähiges Quartier

Im weiteren Prozess wurden daraus acht Leitlinien entwickelt. „Die Leitgedanken bilden die vielfältigen Ansprüche an den zukünftigen Molkenmarkt ab. Sie stehen zwar gleichwertig nebeneinander, bedingen sich jedoch untrennbar gegenseitig. Sie spiegeln in ihrer Gesamtheit und Abhängigkeit die Komplexität eines innerstädtischen Stadtquartiers des 21. Jahrhunderts wider.“

Durch die gemeinsame Diskussion und eine weitere Schärfung der Leitlinien im Wettbewerb und im anschließenden Werkstattverfahren entsteht am Ende des Planungsprozesses nicht nur ein städtebaulicher Entwurf, sondern auch eine Charta für die weitere Entwicklung am Molkenmarkt.

Die in der Sondierungsphase entwickelten Leitlinien im Einzelnen:

#1 ATMOSPHÄRISCHES QUARTIER

#1.1 EIN ORT DER LEBENDIGEN GESCHICHTE

Am Molkenmarkt entstehen aus der Historie neue Geschichten, die das Alte für das Neue aufgreifen und transformieren.

„Der Molkenmarkt ist ein Ort des offenen Erlebens und Diskutierens über das umfangreiche Erbe der über 800-jährigen Stadt. Kunst und Kultur können am Molkenmarkt Träger für einen zeitgenössischen Umgang mit der Geschichte werden und gemeinsam mit dem Denkmalschutz die Stadtgeschichte als belebte und lebendige Praxis ausbauen und fördern. Der Molkenmarkt wird

zu einem Markt, an dem ein lebendiger Austausch – auch ohne Konsum – stattfindet.

Die Identität des Molkenmarkts entsteht aus der Kontinuität der Brüche, die der Ort immer wieder erfahren hat. Dafür werden möglichst viele vorhandene Gebäude, Fragmente und Spuren der verschiedenen Epochen wertgeschätzt und nachvollziehbar nebeneinander belassen. Durch die neue Bebauung werden Blickbeziehungen und Sichtachsen inszeniert, um die Verbindung zwischen Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft erfahrbar zu machen. Durch die Unterschiedlichkeit der umgebenden Bebauung und der erhaltenen historischen Spuren entstehen so eigenständige städtische Räume mit ausdifferenziertem Charakter."

#1.2 EIN QUARTIER MIT HOHER RAUMQUALITÄT

Am Molkenmarkt wächst die Stadt, aus den Impulsen der Umgebung und den Qualitätsansprüchen der Akteur*innen in einem lebendigen Prozess, wieder zusammen.

„Mit dem Molkenmarkt entsteht ein neues Stück Innenstadt für Berlin, das mit hohem städtebaulichem, architektonischem und prozessorientiertem Anspruch an die Baukultur gestaltet wird. Die vielfältigen Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten heben den jeweiligen Charakter der historischen städtebaulichen Situationen hervor. Die Gebäude sind dafür lediglich der erste Schritt.

Ein neues Stück Stadt braucht Zeit zum Wachsen. Das muss in einem kommunikativen Prozess geschehen, der Widersprüchlichkeit und Heterogenität abbilden und zulassen kann.

Es gilt die Prämisse, dass innerhalb des Quartiers, das bezieht sich auch auf die die Quartiersstraßen, geschützte Räume des Aufenthalts entstehen, während die umliegenden Straßen als Transiträume dienen. Die historische Stadtstruktur mit kleinteiliger Parzellierung, die sich nicht nur in den Fassaden, sondern auch in einer angemessen kleingliedrigen Struktur der Raumangebote widerspiegelt, ist unter anderem Ausgangspunkt für Gestaltungsqualitäten.

Das Quartier positioniert sich zu den Baudenkmalen der Umgebung, spiegelt deren Heterogenität wider, macht die Widersprüchlichkeiten von Geschichte ablesbar und wagt Kontraste. So entwickelt der Molkenmarkt eine eigenständige Baukultur in einem starken Umfeld von Identifikationsbauten. Als neues Stadtquartier zwischen Stadtbahn, Spree und Grunerstraße wächst mit dem Molkenmarkt ein Teil der Berliner Mitte wieder zusammen."

#2 VIELFÄLTIGES QUARTIER

#2.1 DIE NEUE BERLINER MISCHUNG

Am Molkenmarkt entsteht eine zukunftsweisende innenstadttypische Nutzungsmischung in einer resilienten nutzungsoffenen Architektur.

„Die Berliner Mischung des 21. Jahrhunderts ist bunt. Sie besteht aus Wohnen, Arbeiten sowie gastronomischen, touristischen und kulturellen Einrichtungen inklusive Einzelhandel und Angebot des Dienstleistungssektors. Ein

gutes Management bildet hier die Grundlage. Das richtige Mischungsverhältnis muss gefördert und fortlaufend begleitet werden, damit gute Nachbarschaften entstehen können.

Eine zentrale Resilienzstrategie ist die Ausrichtung auf kleinteilige und diverse Bedarfe, ohne dabei zentrale Ankernutzungen auszuschließen. Bereits im städtebaulichen Wettbewerb werden die Voraussetzungen geschaffen, die Erdgeschosszone nutzungsoffen und den öffentlichen Raum robust zu gestalten. Dafür müssen nicht Funktionen, sondern Raumangebote geplant werden. Robustheit bedeutet dabei sowohl für die Errichtung als auch für die Instandhaltung eine Kostenreduktion durch Standardisierung und Ausstattungskataloge anzustreben.

Am Molkenmarkt wird auch vertikal gedacht, um Qualitäten verschiedener Ebenen bewusst zu nutzen. Der Nachteil, dass die Schwelle der Erreichbarkeit zu Räumlichkeiten über dem Erdgeschoß größer ist, wird zum Vorteil, wenn hier bewusst halb-öffentliche Nutzungen angedacht werden. So könnten beispielweise Dachflächen auch für die Gemeinschaft oder quartiersinterne Nutzungen geöffnet und Flächen zur Förderung der Biodiversität bereitgestellt werden."

#2.2 VIELFÄLTIG UND BEZAHLBAR WOHNEN

Am Molkenmarkt entstehen innovative Wohntypologien im bezahlbaren Wohnsegment die eine soziale Durchmischung fördern.

„Vielfältige Lebensstile und Lebenslagen erfordern eine Vielfalt an Wohnformen. Gerade in der Berliner Mitte braucht es neue Formen innerstädtischen Wohnens. Die klassische Kernfamilie als Orientierung für heutige Wohntypologien im geförderten Wohnungsbau muss hinterfragt werden. In unserer diversen Stadtgesellschaft wächst die Zahl der Lebensmodelle ebenso wie die der Beziehungs- und Familienformen, weswegen die Raumstrukturen so flexibel sein müssen, dass sie auf die Bedürfnisse der zunehmend diversen Nachfrage eingehen können.

Am Molkenmarkt entsteht kein Quartier der Standards, sondern des innovativen, bezahlbaren Wohnungsbaus. Das Vorgehen ist dabei prototypisch angelegt, sodass ein breites Angebot von Wohnungstypologien entstehen kann. Die soziale Durchmischung wird durch die Vielfalt der Lebensstile garantiert. Die Entwicklung von Typologien erfordert interdisziplinärere Entwurfspraktiken, die gezielt durch die Finanzierung des Mehraufwands gefördert werden können."

#3 ÖFFENTLICHES QUARTIER

#3.1 DIE STADT AUF AUGENHÖHE

Die Erdgeschosszone und der Freiraum sind die Bereiche, in denen sich Innen und Außen verbinden und der Kontakt zur gesamten Stadt entsteht.

„Die Erdgeschosszone, die Flächen vor den Gebäuden und der Freiraum sind Räume des niederschwelligen Austauschs. Hier müssen die meisten Interaktionsflächen angelegt werden, da diese Qualitäten nicht in anderen Stockwerken angeboten werden können. Die Räume sind für die Fußgänger*innen ausgelegt.

Die Erdgeschosszone ist innen wie außen ein vielseitiger, öffentlicher Raum, der Gewerbe-, Kultur- und Aufenthaltsangebote für Anwohner*innen, Berliner:innen und Besucher:innen bietet. Hierfür sind besonders Anknüpfungspunkte an die umliegenden Quartiere und Nutzungen anzustreben. Gute Wegebeziehungen und die Einbeziehung bestehender Bedarfe fördern eine schnelle Frequentierung durch Passant*innen. Prägend dabei sollen maßstäblich und funktional differenzierte Gewerbe- und Kulturangebote sein.

Flächenkonkurrenzen zwischen Aufenthalts- und Nutzflächen werden aufgezeigt, um möglichst flexible Raumpotenziale zu schaffen, die auch Kultur, Kunst und soziale Arbeit einbeziehen. Es gilt Dichte und Kleinteiligkeit zu wagen und nicht-kommerzielle Angebote für die Anwohnenden zu ermöglichen. Genossenschaftliche Modelle können für kleinteilige Gewerbe- und Kulturmieter*innen als Organisationsstruktur geeignet sein, um eine breite Diversifizierung der Pächter*innen zu erreichen und Möglichkeitsräumen für Aneignung, aus dem Quartier heraus und in das Quartier hinein, zu schaffen.

Dafür benötigt es auch eine gute Freiraumgestaltung, die das Quartier und seine Ränder zusammenführt und mit der umliegenden Nachbarschaft durch Wegebeziehungen zum Spreeufer, zum Roten Rathaus und zum Nikolaiviertel vernetzt. Maßnahmen aus dem Bereich der Klimaanpassungen müssen berücksichtigt, Lärmemission reduziert, Luftqualitäten gesteigert und Naturschutz integriert werden, um sensible Nutzungen im Quartiersinneren zu schützen. Ziel sind differenzierte und konsumfreie sowie inklusive Aufenthaltsflächen mit Aneignungspotenzial, die auch wenig berücksichtigte Gruppen, wie beispielsweise die Jugend, mit einbeziehen."

#3.2 DAS KULTURQUARTIER

Sowohl in der Entwicklungsphase als auch im zukünftigen Quartier sind vielfältige Kulturnutzungen ein Identitätsträger des Molkenmarktes.

„Der Molkenmarkt ist ein Ort der Kultur und der Kreativität. Hier finden Kulturschaffende und die Öffentlichkeit zusammen. Kultur ist einer der identitätsstiftenden Anker des Quartiers, das so seine eigene Geschichte schreibt. In der Berliner Mitte kann auf diese Weise im Kontext zwischen Humboldt Forum, Alte Münze, Märkischem Museum, Ephraim Palais, Nikolaikirche und Haus der Statistik eine starke Verbindung zwischen musealen und aktivistischen Kulturakteur*innen etabliert werden – ein Kulturband durch Mitte entsteht, dessen Zentrum der Molkenmarkt bildet.

Gemeinsam mit den bereits vor Ort sowie stadtweit agierenden Akteur*innen wird eine Strategie für den Ort entwickelt, die auf einem breiten Kulturverständnis basiert. Der Molkenmarkt ist dabei nicht nur Schnittstelle zu den Kulturkonsument*innen, sondern auch Ort der Produktion und Vermittlung von Kultur. Dafür entstehen neben Ausstellungs- und Veranstaltungsräumen auch Atelier- und Arbeitsräume. Einer Verdrängung der bestehenden Institutionen und kulturellen Freiräume wird entgegengewirkt und zusätzlich werden neue Möglichkeiten geschaffen. Sozialarbeit, Archäologie, Kunst, Stadtplanung, eine partizipative Baukultur sowie bestehende Nutzungen und Kulturbauten (Klosterruine, Altes Stadthaus, etc.) vor Ort werden miteinbezogen. Kultur wird zum zentralen „Quartiersöffner", um ein lebendiges neues Stadtquartier mit hoher Aufenthaltsqualität und einem eigenständigen Profil entstehen zu lassen."

#4 ZUKUNFTSFÄHIGES QUARTIER

#4.1 DAS GRÜNE INNENSTADTVIERTEL

Am Molkenmarkt kommen Klimaanpassungsmaßnahmen im Großen und im Kleinen zum Einsatz, um im Zentrum der Stadt Biodiversität zu fördern sowie ökologisch und sozial nachhaltig zu bauen und zu wirtschaften.

„Am Molkenmarkt werden Klimaanpassungsmaßnahmen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik und im Rahmen der Dichte und Urbanität umgesetzt, um ein ökologisch wirksames Innenstadtquartier zu errichten. Dabei geht es nicht um Experimente, sondern um eine angemessene Implementierung von bewährten Maßnahmen.

Ziel ist, über den sinnvollen Einsatz von versickerungsfähigen Materialien und Begrünung einen Beitrag zu einem besseren Stadtklima zu leisten. Es sind hier insbesondere die einfachen und praktikablen Lösungen im Bestand gefragt. Ein Grundprinzip stellen multifunktionale klimagerechte Infrastrukturen dar, dazu werden ökologisch wirksame Maßnahmen bestmöglich mit Nutzungen verbunden. Zum Beispiel könnten dies versickerungsfähige Spielplätze, größere Baumscheiben mit Nebengewächsen oder Dachflächen für Stadtimker:innen sein.

Dabei ist man einer ganzheitlichen Herangehensweise verpflichtet – Grüne und blaue Kühlungen haben Vorrang vor technischen Lösungen. Nachhaltige Baumaterialien sind auch während der Bauzeit emissionsärmer. Kreislaufwirtschaft bezieht sich sowohl auf ein quartiersübergreifendes Versorgungskonzept als auch auf die Förderung von Zero Waste, Re-Use, Reparatur- oder Sharingangeboten. Gesamtenergiebedarfe müssen dazu bilanziert und Wissenstransfer als zentrale Säule für nachhaltige Planung implementiert werden.“

#4.2 VORRANG FÜR EINE VIELFÄLTIGE MOBILITÄT

Im Molkenmarktquartier dominieren Räume für Fußgänger:innen und gute Infrastrukturen für Radfahrer:innen bei stark reduziertem MIV.

„Am Molkenmarkt werden für die zukunftsweisende Mobilität klare Prioritäten gesetzt und mithilfe des Gendermainstreamings explizit Perspektiven von Frauen, Alten und Kindern sowie in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen einbezogen. Attraktive Wegebeziehungen für Fußgänger:innen werden ausgestaltet, Radfahrer:innen sinnvoll gelenkt und der motorisierte Individualverkehr, kurz MIV, nur geringstmöglich ins Quartier geholt. Die Quartiersstraßen sind auf die schwächsten Verkehrsteilnehmer:innen ausgelegt, sodass sich alle auf Augenhöhe begegnen können und eine hohe Aufenthaltsqualität im Straßenraum erzielt wird. Verschiedene Nutzergruppen sollen die Freiflächen gemeinsam nutzen.

Dafür müssen der nicht motorisierte Verkehr gestärkt, fußläufige Anbindungen zum ÖPNV priorisiert und Gefahrenstellen minimiert werden. Der Weg zum privaten Auto muss länger sein als der Weg zum öffentlichen Nahverkehr oder zum sichereren Fahrradabstellplatz. Des Weiteren müssen die Anforderungen des Wirtschaftsverkehrs berücksichtig und die Anlieferungssituationen geklärt werden, ohne dass daraus Nachteile für die Lebendigkeit des Quartiers erwachsen. Aus der Perspektive einer gelingenden Umsetzung ergibt sich für die Mobilität, aber auch für die Ent- und Versorgung ein klarer

Prüfauftrag, in den auch Expertisen aus anderen (Berliner) Projekten mit einfließen sollen.

Die Durchwegung der Blockinnenbereiche für Fußgänger:innen sowie Stadtmobiliar mit ästhetischem Anspruch, bei hoher Nutzungsrobustheit und angemessenem Pflegeaufwand, sorgen für attraktive Mehrwerte. Dabei gilt die Prämisse, dass gute Gestaltung weniger Regulation für das alltägliche Miteinander benötigt."

2.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Lage im Stadtgebiet

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.

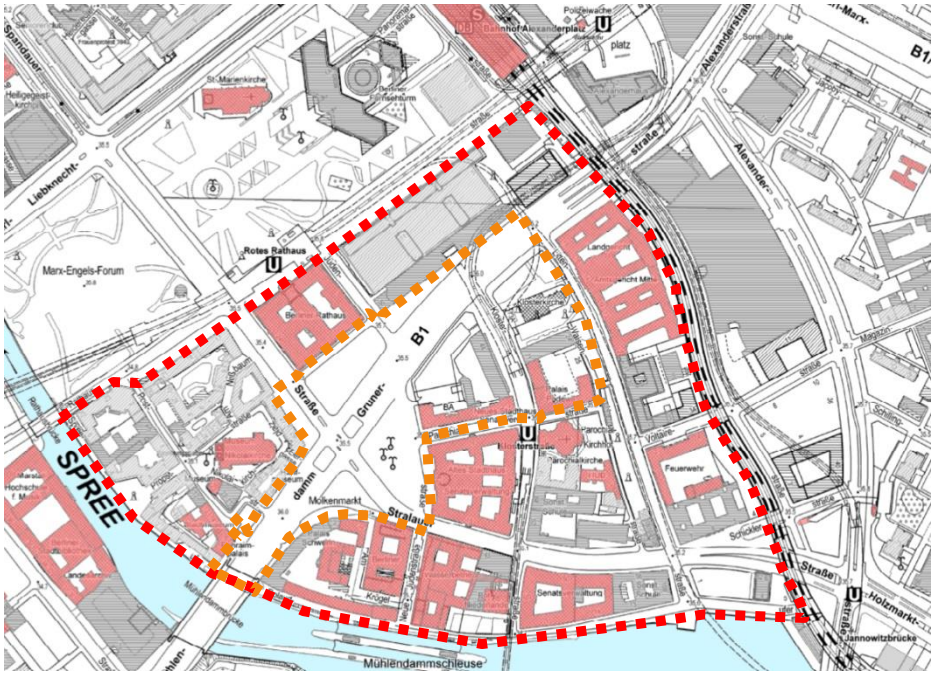


Abb. 3: Engeres Plangebiet (orange) und weiterer Vernetzungsraum (rot), 2019, Quelle: Geoportal Berlin / [Berlin-Zoom (Farbausgabe)]

Das **engere Plangebiet** entspricht weitgehend dem Umgriff des festgesetzten Bebauungsplans 1-14 (vgl. Pkt.2.9) und umfasst im Wesentlichen die geplanten Baufelder südlich der neu trassierten Grunerstraße. Der **weitere Vernetzungsraum** umfasst das Umfeld des engeren Plangebiets und beinhaltet u.a. das Rote Rathaus, den Wohn- Geschäfts- und Bürokomplex Rathauspasssagen, das Amtsgericht Mitte, das Alte Stadthaus, sowie das Nikolaiviertel.

Zwischen Stralauer Straße und Parochialstraße schließt sich direkt an das engere Plangebiet eine dichte Blockrandbebauung an, die an der Waisenstraße etwas lockerer bebaut ist, um dort den Resten der mittelalterlichen Stadtmauer Raum zu lassen. Östlich der Littenstraße wird das Stadtbild wieder mit einer kompakten Blockrandbebauung fortgesetzt.

Im Süden des weiteren Vernetzungsraums befinden sich zwischen Spree und Stralauer Straße weitere gewerblich und durch Verwaltungen genutzte Gebäude in einer klassischen Blockrandstruktur. Hier finden sich unter anderem die Alte Münze, die Berliner Wasserbetriebe, die Senatsverwaltung für Finanzen, das Technische Finanzamt Berlin und die Botschaft des Königreiches der Niederlande.

Der weitere Vernetzungsraum ist begrenzt durch die Rathausstraße im Norden, den Viadukt der Stadtbahn im Osten sowie die Spree im Süden und Südwesten.

Plangebiet

Die derzeitige städtebauliche Struktur im Plangebiet ist im Wesentlichen durch verkehrliche Anlagen und eine dichte Bebauung entlang der Parochialstraße und der Klosterstraße geprägt. Ein dominierendes Element bildet die Ende der 1960er Jahre angelegte mehrspurige Grunerstraße, die im Rahmen der autogerechten Stadtentwicklung als wichtige Ost-West-Verbindung erbaut wurde und den nördlichen Rand des Plangebiets begleitet. Die Grunerstraße, von Nordosten kommend, verläuft ab der Kreuzung mit der Spandauer Straße als Mühlendamm weiter über die Mühlendammbrücke in Richtung Südwesten und stellt eine der ältesten und wichtigsten Straßenverbindungen (nach Potsdam und weiter nach Magdeburg) Berlins dar. Als weitere historische, auf die Nikolaikirche ausgerichtete, Radialstraße trifft die Spandauer Straße, von Nordwesten aus kommend, auf die Grunerstraße und verläuft ab dem Molkenmarkt als Stralauer Straße weiter in Richtung Osten.

Prägend für das Plangebiet sind außerdem die historischen Blockstrukturen, welche sich vor allem durch die Klosterstraße und die Parochialstraße noch heute gut ablesen lassen. Die historischen Blockstrukturen westlich des Alten Stadthauses sind jedoch nur noch anhand archäologischer Funde (Fundamentreste) nachzuvollziehen. Prägend sind zudem die seit dem 19. Jahrhundert entstandenen Großstrukturen wie das Rote Rathaus, das Alte Stadthaus und die Rathauspassagen. Dem gegenüber stehen mit der Alten Münze, Verwaltungsbauten an der Stralauer Straße und dem Neuen Stadthaus mittelgroße Strukturen sowie das kleinteilig strukturierte Nikolaiviertel.

Bereits mit den Ideen zur Wiedererrichtung des Nikolaiviertels in den 1980er Jahren reifte die Erkenntnis, dass die im Zuge des sozialistischen Städtebaus der 1960er Jahre und dem Leitbild der autogerechten Stadt entsprechenden, ohne Rücksicht auf die historische Stadtstruktur angelegte Grunerstraße zeitgemäßen städtebaulichen Leitbildern nicht mehr entspricht. Dies mündete in den 1990er Jahren zu neuen Planungen und schließlich zu verschiedenen Werkstattverfahren. Aus diesen ging ein städtebauliches Konzept hervor, das in Anlehnung an die historischen Stadtstrukturen eine Neuordnung der Verkehrswege sowie eine Wiederbebauung der bisherigen Straßen- und Platzflächen am Molkenmarkt vorsah. Auf dieser Grundlage wurde 2016 der Bebauungsplan 1-14 festgesetzt, der für das engere Plangebiet die Neutrassierung einer nun schmaleren Grunerstraße sowie insgesamt fünf Baufelder (A bis E) enthält. Für den Straßenzug Grunerstraße/Mühlendamm besitzt der Bebauungsplan eine planfeststellungsersetzende Wirkung. Der Umbau der Straßen hat hier bereits begonnen und prägt den Stadtraum derzeit stark.

Das engere Plangebiet unterteilt sich dem Bebauungsplan entsprechend in die öffentlichen Erschließungsflächen sowie die folgenden vier Blöcke:

Block A nördlich der Alten Münze und westlich des Alten Stadthauses mit einer Fläche von rd. 5.800 m²,

Block B südöstlich des Roten Rathaus gelegen mit 6.100 m²,

Block C mit einer Größe von ca. 14.500 m² zwischen Altem Stadthaus und Rathauspassagen,

Block D südlich der Rathauspassagen mit einer Fläche von rd. 9.100 m² sowie

Block E südlich an Block D anschließend mit einer Fläche von ca. 5.600 m²

Block A und Block B

Das heutige Bild 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. Davor war der Bereich geprägt durch Straßen, Gehwege, Platzflächen sowie Stellplätze. Die geplanten Blockstrukturen mit ihrem zukünftigen Umriss im Stadtraum sind bisher im Stadtraum nicht ablesbar. Aufgrund der Umgestaltung der Straßenführung der Grunerstraße sowie der Straße Molkenmarkt ergeben sich zukünftig komplett neue Blockaußenkanten. Block A und B sollen durch die Berliner Wohnungsbaugesellschaft Mitte mbH (WBM) vollständig neu bebaut werden.

Abb. 4: Geplante Blockstruktur am Molkenmarkt, Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-14, 2019 | Quelle: SenStadtWohn, Grundlage: Geoportal Berlin / [Digitale Farbige Orthophotos 2019]

Block C

Block C wird derzeit im Wesentlichen geprägt durch die denkmalgeschützte Bebauung im südlichen Bereich. An der Parochialstraße befindet sich das in den 1930er Jahren als Geschäftshaus errichtete Neue Stadthaus, das seit 1945 als Verwaltungsgebäude genutzt wird. Heute ist es der Sitz des Standesamts Mitte sowie des Landesfinanzservice. An der Klosterstraße befindet sich ein Verwaltungsgebäude aus den späten 1960er Jahren, das zunächst als Fernmeldeamt genutzt wurde. Es ist heute ein gewerblich genutztes Objekt und untergeordnet eine Theaterstätte. Ein Teil der Hofflächen wird derzeit archäologisch untersucht, die restlichen Flächen werden für Stellplätze genutzt. Unter der Erdoberfläche befinden sich Überreste des „Großen Jüdenhofs“, der als wertvolles Bodendenkmal in eine zukünftige Freiraumstruktur integriert und als Zeuge des jüdischen Lebens im mittelalterlichen Berlin in Zukunft wieder erlebbar gemacht werden soll.

Während ein großes Teilgrundstück durch die Berliner Wohnungsbaugesellschaft degewo gemäß dem gültigen B-Plan mit einer mischgebietskonformen Nutzung (Gewerbe, Kultur und Wohnen) bebaut werden soll, möchte die bundeseigene BImA auf ihrem Grundstück Wohngebäude errichten. Die dritte Grundstückseigentümerin plant, das Bestandsgebäude auch weiterhin

überwiegend gewerblich zu nutzen. Dem entgegenstehen die Festsetzungen des rechtsgültigen B-Plans 1-14.

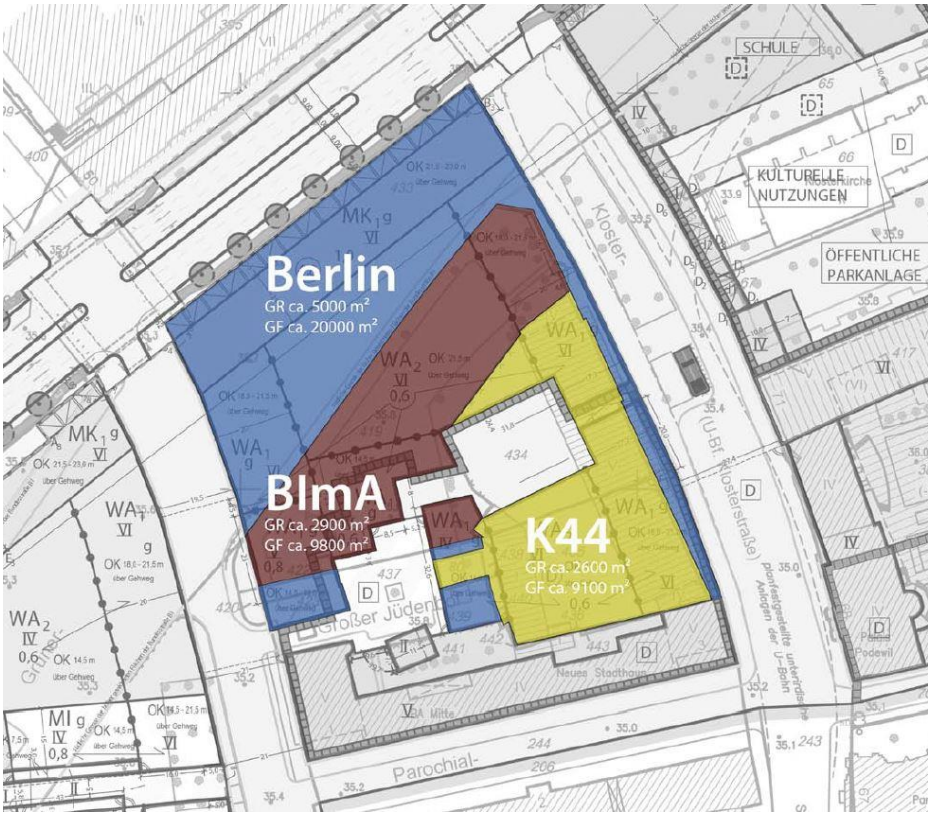


Abb. 5: Eigentumsverhältnisse Block C, Grundlage: B-Plan 1-14, SenSW

Block D

Block D ist der Bereich des ehemaligen Franziskanerklosters, welches das letzte Zeugnis mittelalterlicher Klosterkultur in Berlin darstellt und Namensgeber der Klosterstraße war. Das Kloster wurde Ende des 13. Jahrhundert errichtet und bis zu Auflösung des Konvents im Zuge der Reformation genutzt. Im 16. Jahrhundert dienten die Klosteranlagen der ersten Druckerei Berlins. 1574 wurde in Teilen der Anlage das erste Gymnasium Berlins eingeweiht. Zu Beginn des 19. Jahrhunderts fanden umfassende Umbaumaßnahmen und Restaurierungsarbeiten statt, die das Kloster besser an die Bedarfe des Schulbetriebs anpassen sollten. Im Zweiten Weltkrieg wurde die Klosteranlage stark beschädigt, so dass lediglich die Umfassungsmauern der Kirche sowie das Seitenschiff der Südseite erhalten blieben. Im Zuge von U-Bahnbauarbeiten und der Verbreiterung der Grunerstraße wurden Reste der Klosteranlage abgerissen und die Umgebung der Klosterkirchenruine zu einer Grünanlage umgestaltet. Seit 1982 wird das Baudenkmal kulturell genutzt. [1]

Vergleichbar mit Block C ist der nordwestliche Bereich des Blocks durch unterschiedliche Verkehrsflächen geprägt, auf denen im Bebauungsplan – entsprechend der historischen Nutzung – eine Schulnutzung vorgesehen ist.

[1] Vgl.: https://www.klosterruine.berlin/kloster-ruine/geschichte.html

Block E

Der Bebauungsplan sieht für Block E keine baulichen Veränderungen vor.

Das hier gelegene Palais Podewils wurde 1952-54 nach schwerer Beschädigung im Zweiten Weltkrieg verändert wieder aufgebaut.

Die Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung liegen größtenteils bei 4-6 Geschossen. Dabei stechen Hochpunkte wie die Türme des Roten Rathauses, des Stadthauses, des Amtsgerichts oder der Nikolaikirche sowie die Bebauung der Rathauspassagen und in etwas größerer Entfernung der Fernsehturm stark heraus. Im angrenzenden Nikolaiviertel und um die Parochialstraße sind in Anlehnung an den historischen Bestand errichtete dreigeschossige Bauten zu finden.

Eine Foto-Dokumentation des aktuellen Zustands des engeren Plangebiets und des weiteren Vernetzungsraums findet sich im Anhang unter der Nummer 3_35_1.

Historische Entwicklung

Mittelalter und frühe Neuzeit (13. bis 17. Jahrhundert)

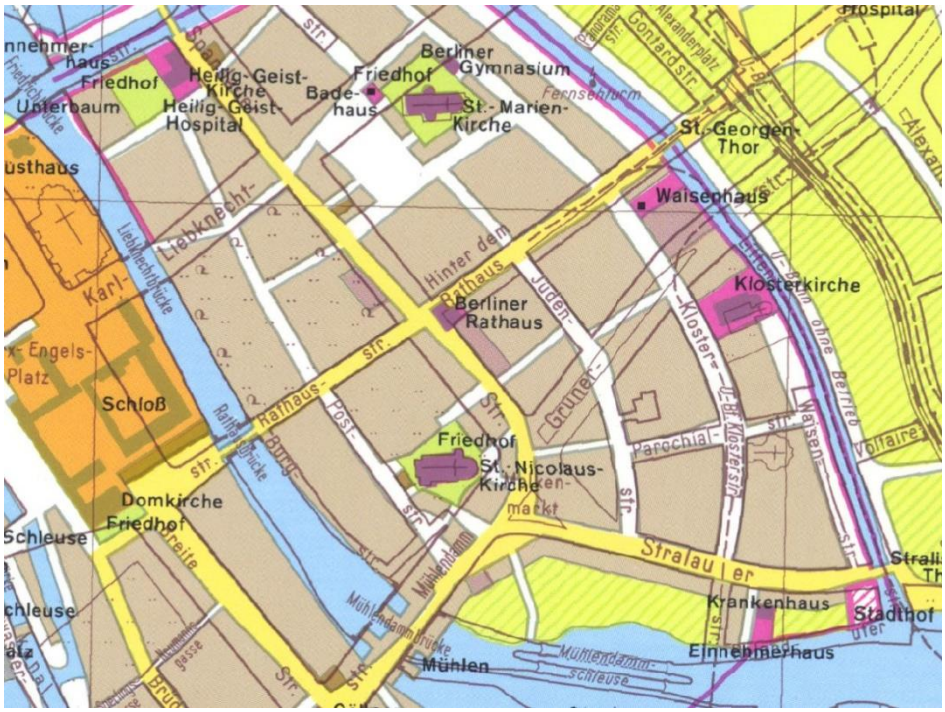


Abb. 6: Ausschnitt der Karte „Berlin um 1650“, Quelle: Geoportal Berlin / [Berlin um 1650]

Im 13. Jahrhundert wurde Berlin-Cölln als Doppelstadt gegründet und 1237 (Cölln) bzw. 1244 (Berlin) erstmals in noch heute bekannten Quellen erwähnt. Der heutige Molkenmarkt liegt auf dem Gebiet der historischen Stadt Berlin, nördlich der Spree und des Mühlendamms. Er gilt als ältester Platz Berlins und ist als Marktplatz am Schnittpunkt dreier Handelsstraßen in der Nähe des Mühlendamms (der ein Umladen der auf der Spree transportierten Güter erforderte) entstanden. Vom Platz aus gehen die Spandauer Straße nach Norden und die Stralauer Straße nach Südosten ab. Nach Südwesten verlief der Mühlendamm als wichtige Verbindung zwischen Berlin und Cölln (und weiter in Richtung Potsdam/Magdeburg bzw. Leipzig). Die Jüdenstraße, die Parochialstraße und die Klosterstraße sind wie auch die Stralauer Straße noch in ihrem historischen Verlauf vorhanden.

Die räumlichen Ausmaße des Platzraumes waren ursprünglich deutlich kleiner und begrenzt durch die historische Stadtstruktur, die eine wesentlich dichtere Bebauung als heutzutage aufwies. An der Stelle des Roten Rathauses befand sich schon damals dessen Vorgängerbau, das Alte Rathaus. Die Klosterkirche wurde Ende des 13. Jahrhunderts erbaut und nach mehreren Umbauten und Erweiterungen im Umfeld bis zu ihrer Zerstörung im 2. Weltkrieg genutzt.

Östlich der Jüden- und nördlich der Parochialstraße befand sich mit dem Großen Jüdenhof seit dem Mittelalter das Zentrum der Berliner Jüdischen Gemeinde. Die Anlage bestand aus mehreren freistehenden Fachwerkhäusern, außerdem wird vermutet, dass auch eine Synagoge und eine Mikwe (jüdisches Ritualbad) Teil des Komplexes waren. Mit den Pogromen von 1510 im Rahmen des Berliner Hostienschänderprozesses und der darauf

folgenden Ausweisung aller Juden aus Brandenburg wurden die dort lebenden jüdischen Familien vertrieben. Der Jüdenhof wurde durch christliche Berliner übernommen, die Fachwerkhäuser durch Steinbauten ersetzt.

Das an das engere Plangebiet angrenzende Nikolaiviertel ist als eines der ehemaligen vier Viertel Alt-Berlins das älteste Siedlungsgebiet der Stadt. Die im Zentrum des Viertels errichtete Nikolaikirche entstand in einem ersten Bau bereits etwa 1230. Heute gilt sie als das älteste Bauwerk Berlins.

Das einsetzende starke Wachstum der Stadt ab Ende des 17. Jahrhunderts setzte nicht zuletzt aufgrund des Edikts von Potsdam im Jahr 1685 ein, dem eine zunehmende Einwanderung folgte.

18. Jahrhundert

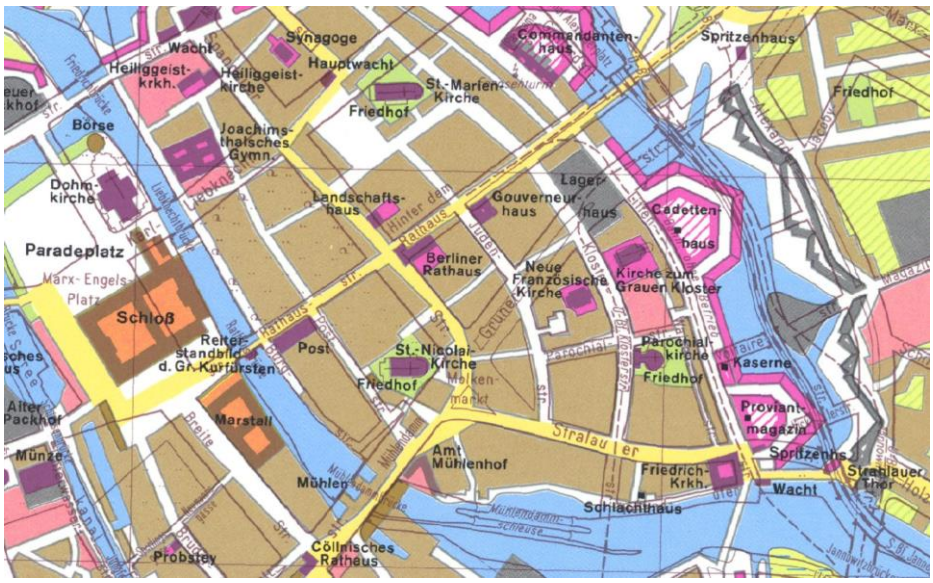


Abb. 7: Ausschnitt der Karte „Berlin um 1750“, Quelle: Geoportal Berlin / [Berlin um 1750]

Zu Beginn des 18. Jahrhunderts wurde Berlin durch die Krönung des Kurfürsten Friedrich III. zum König Friedrich I. zur königlichen Residenzstadt. Wenige Jahre später, im Jahr 1709, verfügte der König Friedrich I., dass die Städte Cölln, Berlin, Friedrichswerder, Dorotheenstadt und Friedrichstadt zu einer Haupt- und Residenzstadt vereinigt werden. Auf die Baustruktur am Molkenmarkt hatten diese Entwicklungen keinen direkten Einfluss, jedoch veränderte sich die städtebauliche Struktur im östlichen Bereich, da dort im Laufe der Zeit die Stadtbefestigung wiederholt angepasst wurde.

Anfang des 18. Jahrhunderts wurde zudem die Parochialkirche fertiggestellt und das Palais Podewils an der Klosterstraße errichtet.

19. und frühes 20. Jahrhundert

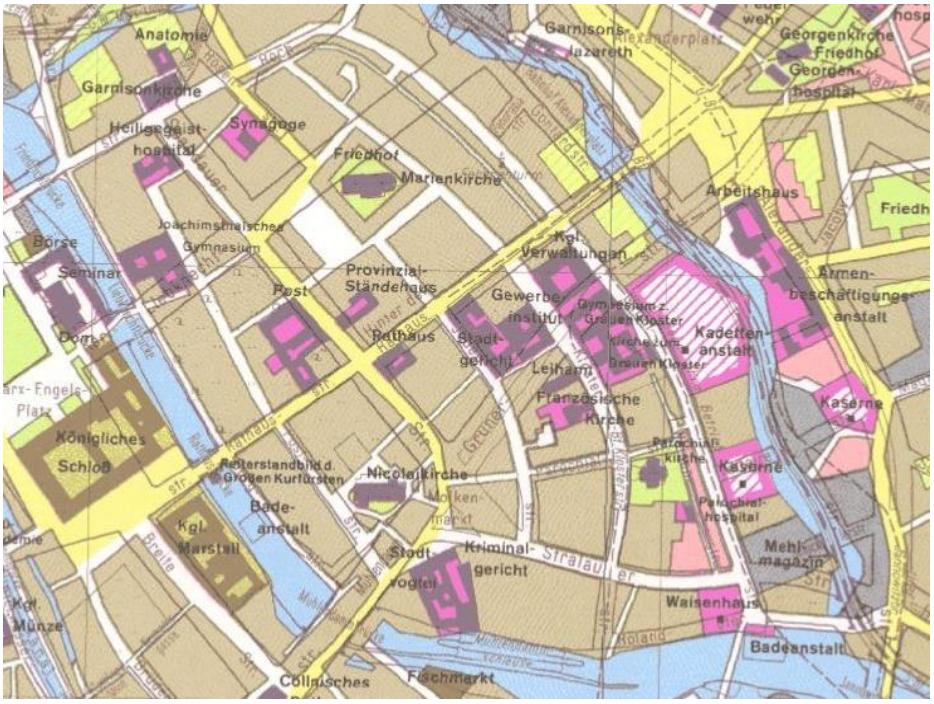


Abb. 8: Ausschnitt der Karte „Berlin um 1850“, Quelle: Geoportal Berlin /[Berlin um 1850]

Die historisch gewachsene Bebauungsstruktur hielt sich im Wesentlichen bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts. Mit dem Bau des Roten Rathauses in den 1860er Jahren an der Stelle des alten Rathauses begann jedoch bereits die Überformung der gewachsenen Strukturen durch gründerzeitliche Großbauten. Das Gebiet entwickelte sich in den folgenden Jahrzehnten immer weiter zu einem Verwaltungs- und Geschäftsviertel.

Abb. 9: historische Stadtstruktur 1910, Geoportal Berlin / Landesarchiv Berlin / [Straubes Übersichtsplan von Berlin (Historische Mitte)]

Um die umliegenden Verwaltungs-, Wohn- und Geschäftshäuser zuverlässig mit Strom versorgen zu können, wurde 1889 südlich des Roten Rathauses im Blockinnenbereich zwischen Spandauer Straße und Jüdenstraße ein Elektrizitätswerk errichtet.

Im 20. Jahrhundert wurden die Parzellen rund um den Molkenmarkt zunehmend zusammengelegt, so dass große, bis zu sechsgeschossige Gebäude Platz finden konnten. Der Abriss der verbliebenen Wohngebäude östlich des Molkenmarktes ermöglichte den Bau des Alten Stadthauses, der dem erhöhten Platzbedarf der Kommunalverwaltung Rechnung tragen und das Quartier künftig prägen sollte.

Bereits Anfang des 20. Jahrhunderts war das Gebiet verkehrlich sehr gut erschlossen. Auch öffentliche Verkehrsmittel wie Omnibusse und Straßenbahnen fuhren in dichtem Takt durch die Stralauer Straße, Spandauer Straße und die Jüdenstraße. Im Juli 1913 konnte das Gebiet zudem mit dem U-Bahnhof Klosterstraße an das wachsende U-Bahnnetz angeschlossen werden.

Abb. 10: Postkarte aus dem Jahr 1902, Blick in die heutige Spandauer Straße, unbekannter Autor, Quelle: Wikimedia Commons, gemeinfrei

Ende des 19. Jahrhunderts wurde begonnen, auch für die Verkehrstrassen mehr Raum zu schaffen. So wurde 1886 und 1895 die Mühlendammbrücke für den aufkommenden Verkehr verbreitert. Der Verkehr östlich der Brücke wurde jedoch weiterhin vorwiegend über die Spandauer, die Stralauer und die Königstraße (heute Rathausstraße) abgewickelt.

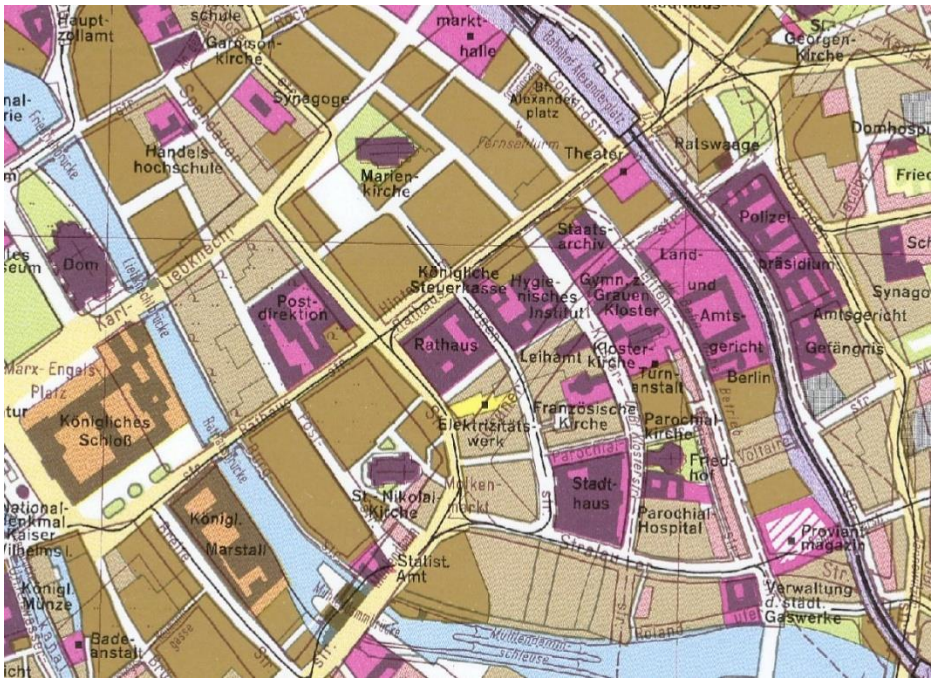


Abb. 11: Ausschnitt der Karte „Berlin um 1910“, Quelle: Geoportal Berlin /[Berlin um 1910]

Planungen im Nationalsozialismus, Kriegsfolgen

Nachdem Planungen aus den 1920er Jahren, im Bereich zwischen Rathaus und Stadthaus weitere Verwaltungsbauten zu errichten, nicht umgesetzt werden konnten, entstanden in den 1930er Jahren Pläne, den Bereich um den Molkenmarkt großflächig umzugestalten. Vor dem Stadthaus sollte eine weiträumige Platzfläche und im Umfeld weitere Verwaltungsbauten entstehen. Zwar war der Abriss des Bestands schon 1938 weit fortgeschritten, die Neubauten beschränkten sich jedoch auf den Bau der Feuersozietät nördlich der Parochialstraße (heute „Neues Stadthaus“) sowie den Neubau der Reichsmünze unter Einbeziehung der Fassade des Palais Schwerin am Mühlendamm.

Im Zweiten Weltkrieg wurden weite Teile der Berliner Innenstadt zerstört. Auch der Bereich um den Molkenmarkt war stark betroffen, so dass nach dem Krieg nur das Alte und das Neue Stadthaus, das Rathaus und das Amtsgericht als Großbauten wiederhergestellt wurden. Die Parochialkirche wurde zunächst nur notdürftig instandgesetzt und nur bis 1961 als Kirche genutzt. Als Ruinen erhalten blieben die Klosterkirche sowie die Nikolaikirche nordwestlich des alten Molkenmarktes. Die nach dem Krieg noch verbliebene kleinteilige private Bebauung des Quartiers wurde in den Folgejahren weitgehend abgerissen.

Abb. 12: Altes Stadthaus, im Vordergrund Abriss am Molkenmarkt, ca. 1936, Quelle: Bundesarchiv, Bild 183-1992-1012-502 / CC-BY-SA 3.0

Berlin als Hauptstadt der DDR

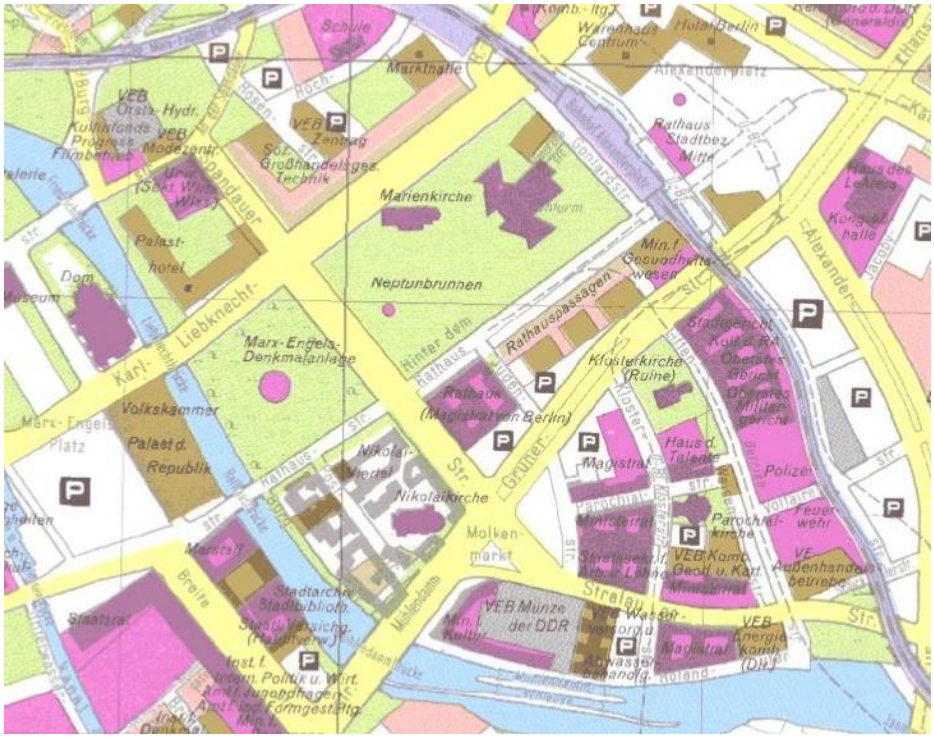


Abb. 13: Ausschnitt der Karte „Berlin um 1986“, Quelle: Geoportal Berlin /[Berlin um 1986]

Die Kriegsschäden und Abrisse in der unmittelbaren Nachkriegszeit ermöglichten die Integration des Bereichs um den Molkenmarkt in die Planungen zur Umgestaltung des Berliner Zentrums als sozialistische Musterstadt. Dies

bedeutete für das Klosterviertel vor allem die Realisierung einer durchgehenden mehrspurigen Ost-West-Magistrale von der Leipziger Straße zum Alexanderplatz, eine Verbindung, die zuvor über die Spandauer und die Rathausstraße geführt werden musste.

Direkt am Plangebiet angrenzend entstanden zwischen der Rathausstraße, Jüdenstraße und Grunerstraße nach den Entwürfen der Architekten Heinz Graffunder und Eckart Schmidt zwischen 1967 und 1972 die Rathauspassagen, ein dominierendes Gebäudeensemble, das sowohl als Wohn- als auch als Handelsstandort dient.

Die Reichsmünze wurde als VEB Münze der DDR weiterbetrieben und auch die Verwaltung blieb prägender Nutzungsschwerpunkt des Quartiers. Während das an das engere Plangebiet angrenzende Nikolaiviertel im Zuge der Maßnahmen zur 750-Jahr-Feier der Stadt 1987 in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss mit einer Mischung aus Rekonstruktionen und historisierenden Fassaden in Plattenbauweise wiederbebaut wurde und sich in der Folge sowohl zu einem beliebten und belebten Ausflugs- und Touristenziel als auch zu einem attraktiven Wohnquartier entwickelte, blieben der Molkenmarkt und das Klosterviertel durch die überdimensionierte Grunerstraße und die wenig publikumswirksame Nutzung isoliert von ihrem weiteren Umfeld.

Entwicklung seit der Wiedervereinigung

Obwohl frühzeitig nach der Wiedervereinigung Planungen zur Neugestaltung des Quartiers entstanden, änderte sich am Charakter des Molkenmarktes zunächst nur wenig. Am Ufer der Spree und im Quartier entstanden einzelne Neubauten (u.a. Botschaft des Königreichs der Niederlande, Verwaltung der Berliner Wasserbetriebe).

Durch die Festsetzung des Bebauungsplans 1-14 sowie die Verlegung und Umgestaltung der Grunerstraße besteht nun die Möglichkeit, auf den frei werdenden Flächen südlich der Grunerstraße bauliche Ergänzungen zu realisieren und das Quartier durch neue Nutzungen (insb. Wohnen, Kultur und publikumswirksame Gewerbenutzung) zu beleben.

Weitere Informationen zur jüngeren Planungsgeschichte sind dem Kapitel *„2.9 Planerische Rahmenbedingungen, vorhandene Planungen“* zu entnehmen. Eine ausführliche Darstellung der Geschichte des Plangebiets und der Planungshistorie seit der Wiedervereinbarung findet sich in den Broschüren „Geschichte/Der Molkenmarkt – Historische Mitte Berlins“ und „Städtebau/Planungen für den Molkenmarkt“, im Anhang unter den Nummern 3_7 und 3_8 enthalten.

Bebauungsstruktur

Abb. 14: Schwarzpläne historisch und Bestand, Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Das Plangebiet liegt im historischen Stadtkern Berlins, Teile der historischen Stadtstruktur sind noch heute erkennbar. Die Jüden- und die Klosterstraße verlaufen parallel zur mittelalterlichen Stadtmauer an der Littenstraße und bilden hier Teile der historischen Blockstruktur ab.

Die Schwarzpläne verdeutlichen die oben dargestellte strukturelle Wandlung der Berliner Mitte von einer mittelalterlichen, kleinteiligen und dichten Bebauung hin zu einer großmaßstäblichen Bauweise mit großen (weitgehend verkehrsgeprägten) Freiräumen.

2.3 Denkmalschutz

Im engeren Plangebiet

Als Teil der ursprünglichen mittelalterlichen Stadtanlage Berlins weisen die Quartiere um den Molkenmarkt eine hohe Dichte denkmalgeschützter Einzelbauten, Denkmalbereiche sowie archäologischer Funde im Boden auf, die bei weiteren Planungen zu berücksichtigen sind. Dabei handelt es sich um Bauten aus unterschiedlichen Epochen und in unterschiedlichem Zustand.

Das **Ensemble des ehemaligen Franziskanerklosters** mit der Klosterkirche aus dem 13./14. Jahrhundert bildet die ältesten Strukturen im Bereich des Plangebiets.

Die um 1300 erbaute **Franziskaner-Klosterkirche** ist ein Zeugnis des bis zur Reformation 1539 dort ansässigen **Franziskanerklosters**. Die Kirche wurde als dreischiffige, kreuzgewölbte Backsteinbasilika erbaut und bis zum 19. Jahrhundert nur geringfügig verändert. Im Verlauf des 19. Jahrhunderts wurden jedoch umfangreichere Veränderungen, vor allem an der Westseite der Kirche vorgenommen. Diese umfassten den Abtrag des Giebelturms und den Bau zwei neuer Türme an der Westfassade. Am 03. April 1945 wurden die Kirche und die Gebäude um sie herum im Zuge des Zweiten Weltkriegs zerstört. Nach der Auflösung des Klosters wurden die Gebäude in der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts für das „Gymnasium zum Grauen Kloster“ genutzt.

Denkmale aus der jüngeren Geschichte Berlins sind u.a. das **Palais Podewils**, das 1704 fertiggestellt wurde, das in den 1930er Jahren als Geschäftshaus der Feuersozietät erbaute **Neue Stadthaus** oder der nach Plänen von Alfred Grenander erbaute und 1913 eröffnete **U-Bahnhof Klosterstraße**.

Das **Palais Podewils**, Klosterstraße 68-70, wurde ursprünglich von Jean de Bodt zwischen 1701-1704 errichtet und vermittelt einen Eindruck der früheren barocken Wohnbebauung in der Klosterstraße. Nach schweren Beschädigungen im Zweiten Weltkrieg, wurde das Gebäude in den 1950er Jahren rekonstruiert und teilweise umgebaut. Durch einen Brand wurde eine weitere Erneuerung Ende der 1960er Jahre nötig. Die Rekonstruktion bezieht sich jedoch nicht auf das Innere des Gebäudes. Hier wurden Umbauten vorgenommen, um die Räume als „Haus der Jungen Talente“ nutzen zu können. Im Inneren ist lediglich ein Treppenhaus aus dem Ende des 19. Jahrhunderts als historische Substanz erhalten.

Im Plangebiet gibt es zudem mehrere Bodendenkmale. Nördlich der Klosterkirche befinden sich **Baureste des Franziskanerklosters** und Fundamente des „Gymnasiums zum Grauen Kloster“. Im Block C des Plangebietes befinden sich Überreste einer mittelalterlichen Wohnanlage von Fachwerkhäusern, die um einen Hof gruppiert waren, den **Großen Jüdenhof**. Die baulichen Überreste der Bebauung und die Jüdenstraße sind Zeugnisse der jüdischen Tradition Berlins. Die Straße und der Hof behielten auch nach der Vertreibung der jüdischen Bevölkerung im 16. Jahrhundert ihren Namen. Die Bebauung des Hofs veränderte sich jedoch mit der Zeit durch Verfall und ihre Zerstörung im Dreißigjährigen Krieg. Im 18. Jahrhundert wurde der Hof planmäßig neu bebaut. Weitere Informationen hierzu im Kapitel 2.3 Archäologie.

1726 wurde angrenzend an den Großen Jüdenhof eine der französischen Kirchen Berlins für Glaubensflüchtlinge (Hugenotten) fertiggestellt und geweiht. Die **Französische Kirche** war sowohl von der Klosterstraße als auch vom Jüdenhof aus erreichbar. Anfang des 20. Jahrhunderts wurde die Kirche aufgegeben und bis zu ihrer Zerstörung im Zweiten Weltkrieg als Theater und Kulturstätte genutzt. Heute befinden sich an dieser Stelle das Gebäude Klosterstraße 44 und dessen Hinterhof.

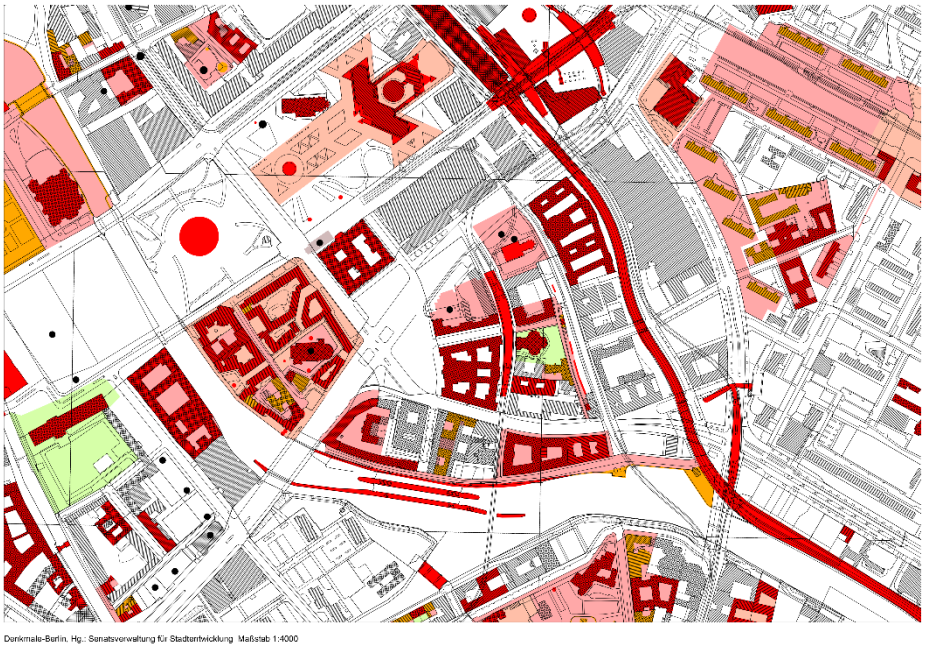


Abb. 15: Denkmale im Bereich der historischen Mitte Berlins, Geoportal Berlin / [Denkmalkarte Berlin]

Baudenkmale im engeren Plangebiet:

- **Franziskaner Klosterkirche**, Nr. 09011276, um 1300, seit 1945 Ruine**,** Klosterstraße 73A
- **Palais Podewils,** Nr. 09011275, , 1701-04 erbaut von Jean de Bodt, Wiederaufbau 1952-54, Klosterstraße 68-70
- **U-Bahnhof Klosterstraße**, Nr. 09011283, 1911-13 von Alfred Grenander
- **Geschäftshaus der Feuersozietät,** Nr. 09011263, , 1936-38 erbaut von Franz Arnous, seit 1946 Neues Stadthaus, Parochialstraße 1/3

Denkmalbereiche / Ensembles im engeren Plangebiet:

- **Hofstruktur aus dem 18. bis 20. Jahrhundert mit älterer Vorparzellierung, Großer Jüdenhof, Standort der ehemaligen Französischen Kirche und Neues Stadthaus,** Nr. 09031279, Parochialstraße 1/3
- **Bereich des ehem. Franziskaner Klosters**, Nr. 09097831, unterirdische Reste der Stadtmauer und des späteren Berlinischen Gymnasiums zum Grauen Kloster, Klosterstraße 73A
- **Kirche, Stadtmauer und Wohnhäuser,** Nr. 09011251, Klosterstraße 66-70, Littenstraße, Parochialstraße, Waisenstraße 2, 14-16, 27-28

Bodendenkmale im engeren Plangebiet:

- **Baureste vom Kreuzgang des Franziskanerklosters,** Nr. 09097818, , 13./14. Jh.**,** Klosterstraße 73A
- **Baureste vom Kapitelhaus des Franziskanerklosters**, Nr. 09097819, 13.-15. Jh.; Fundamente vom Berlinischen Gymnasium zum Grauen Kloster, 19./20. Jh., Klosterstraße 73A

- **Großer Jüdenhof**, Nr. 09030075, Fundamente mittelalterlicher (15.Jh.) und frühneuzeitlicher (18. Jh.) Gebäude

Skulpturen im engeren Plangebiet:

- **Klio - die Muse der Geschichtsschreibung**, Bildhauer: Albert Wolff (1814 - 1897), Standort: vor der Nikolaikirche
- **Die Allegorie der Wissenschaft,** Bildhauer: Albert Wolff (1814 - 1897), Standort: hinter der Nikolaikirche
- **St. Georg - Der Drachentöter,** Bildhauer August Kiss (1802 - 1865), Standort: Probststraße
- **Heinrich Zille,** Bildhauer: Thorsten Stegmann (1969), Standort: Poststraße

Im weiteren Vernetzungsraum

Zu den bedeutenden Denkmalen im direkten Umfeld des Plangebiets gehören u.a. die Reste der **mittelalterlichen Stadtmauer** zwischen Littenstraße und Waisenstraße, die **Parochialkirche** (um 1700), das **Rote Rathaus** von 1869, das 1911 fertiggestellte **Alte Stadthaus** von Ludwig Hoffmann, das **Amtsgericht** in der Littenstraße (1904), die **Münze und das Palais Schwerin** (1942), die **Mühlendammschleuse** (1942) und das **Nikolaiviertel** (1987).

Die **Parochialkirche** wurde um 1700 im barocken Stil nach Plänen von Johann Arnold Nering errichtet und erhielt 1713/14 einen Turmaufbau nach Plänen von Jean de Bodt. Der Zentralbau mit vier überkuppelten Konchen, Vorhalle und zentralem Turm nach italienischen und holländischen Vorbildern ist im Berliner Raum einzigartig (Denkmaldatenbank, LDA). Während des zweiten Weltkrieges brannte die Kirche bis auf die Umfassungsmauern aus, erhielt 1950 ein neues Dach und wurde Anfang der 1990er Jahre umfangreich restauriert, wobei Kriegsschäden sichtbar bleiben sollten, um an die Zerstörung zu erinnern. 2016 wurde die Turmspitze rekonstruiert.

Das **Rote Rathaus**, welches sich direkt nördlich des Plangebietes befindet, wurde in den 1860er Jahren von Hermann Waesemann errichtet. Bereits seit dem Mittelalter ist an dieser Stelle das Berliner Rathaus verortet. Der rote Backsteinbau mit seinem imposanten Turm ist weithin sichtbar und ein bedeutsames Baudenkmal Berlins. Er verdeutlicht das Selbstbewusstsein des Berliner Bürgertums zur Entstehungszeit und wurde daher trotz erheblicher Kriegszerstörungen in den 1950er Jahren wieder aufgebaut.

Das **Alte Stadthaus**, welches den gesamten Block zwischen Jüdenstraße, Parochialstraße, Klosterstraße und Stralauer Straße einnimmt, wurde Anfang des 20. Jahrhunderts nach einem Entwurf des damaligen Stadtbaurats Ludwig Hoffmann errichtet. Es symbolisierte die Bedeutung des Berliner Verwaltungsapparates der wachsenden Hauptstadt. Der Wilhelminische Repräsentationsbau mit einem hohen Rustikasockel und Kolossalordnung wurde in den 1960er Jahren nach Kriegsschäden restauriert.

Das **Nikolaiviertel** entstand mit Blick auf die 750-Jahr-Feier Berlins in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss, nachdem es lange Zeit unbebaut geblieben war. Die Nikolaikirche und wenige noch erhaltene Gebäude wurden rekonstruiert, die restliche Bebauung wurde neu errichtet. Dabei

wurden die Fassaden teils detailgetreu ihren historischen Vorbildern nachempfunden, teils wurden die Gebäude in Plattenbauweise errichtet, wobei auch die Fassaden dieser als Neubauten erkennbaren Gebäude sich in ihrer Gliederung und Struktur an historischen Fassaden orientierten. Im Nikolaiviertel befinden sich einzelne Denkmale und Skulpturen, die dem Denkmalschutz unterliegen, so etwa der 1855 entstandene Drachentöter von August Kiss.

Im Osten wird der Vernetzungsraum begrenzt durch den 1882 eröffneten **Viadukt der Stadtbahn**, der seit seiner Eröffnung je ein Gleispaar für den Fernverkehr und den Stadtverkehr (heute S-Bahn) trägt. Im Bereich zwischen dem Bahnhof Jannowitzbrücke und dem James-Simon-Park in der Nähe des Hackeschen Marktes wurde die Stadtbahn auf den ehemaligen Festungsanlagen aus der frühen Neuzeit errichtet und zeichnet so den Verlauf der mittelalterlichen Stadtgrenze nach.

Denkmale im weiteren Vernetzungsraum:

- **Ensemble „Nikolaiviertel“** (OBJ-Dok-Nr.: 09011266) bzw. damit überlagert der Gesamtanlage **„Nikolaiviertel (Wohngebiet am Marx-Engels-Forum)“** (OBJ-Dok-Nr.: 09010141)

  Darin befindlich eine Vielzahl von Baudenkmalen und Ensembleteilen, hier nur diejenigen in der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes:

  - **Baudenkmal / Plastik „Zwei Löwen“** (OBJ-Dok-Nr.: 09060114)
  - **Baudenkmal „Palais Ephraim“** (OBJ-Dok-Nr.: 09011270)
  - **Baudenkmal „Knoblauchhaus“** (OBJ-Dok-Nr.: 09011272)
  - **Ensembleteil „Geschäftshaus Poststraße 21 & 22“** (OBJ-Dok-Nr.: 09011271)
  - **Baudenkmal „Nikolaikirche**“ (OBJ-Dok-Nr.: 09011267)
  - sowie mehrere Baudenkmale als Teile der o.g. Gesamtanlage.
- **Baudenkmal „Mühlendammschleuse“** (OBJ-Dok-Nr.: 09011282)
- **Ensemble „Stralauer Straße“** (OBJ-Dok-Nr.: 09020052)

  Darin befindlich eine Vielzahl von Baudenkmalen, hier nur diejenigen in der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes:

  - **Baudenkmale des Komplexes „Münze & Palais Schwerin“** (OBJ-Dok-Nr.: 09020051)
  - **Ensembleteil „Geschäftshaus & Bürogebäude & Gewerbebau“**
- **Baudenkmal „Altes Stadthaus“** (OBJ-Dok-Nr.: 09011265)
- Unter der Klosterstraße ein Teil des **Baudenkmals „U-Bahnhof Klosterstraße“** (OBJ-Dok-Nr.: 09011283)
- **Baudenkmal „Geschäftshaus Tietz“** (OBJ-Dok-Nr.: 09011274)

- Der mittlere und südliche Teil des **Ensembles „Waisenstraße & Stadtmauer & Kirche“** (OBJ-Dok-Nr.: 09011251) mit
    - **Gartendenkmal „Parochialkirchhof mit Einfriedungsmauern, Gitter, Grabstätten, Grabdenkmalen und Mausoleen“**
    - **Baudenkmal „Parochialkirche & Kirchplatz“** (OBJ-Dok-Nr.: 09011257)
    - **Baudenkmal „Zur Letzten Instanz“** (OBJ-Dok-Nr.: 09011253)
    - **Ensembleteile „Wohnhaus“** (OBJ-Dok-Nr.: 09011252 und OBJ-Dok-Nr.: 09011254)
    - **Baudenkmal „Stadtmauer (Ruine)“** (OBJ-Dok-Nr.: 09011255)
- **Baudenkmal „Amtsgericht I & Landgericht I“** (OBJ-Dok-Nr.: 09011278)
- **Baudenkmal „Rotes Rathaus“** (OBJ-Dok-Nr.: 09011264).

2.4 Archäologie

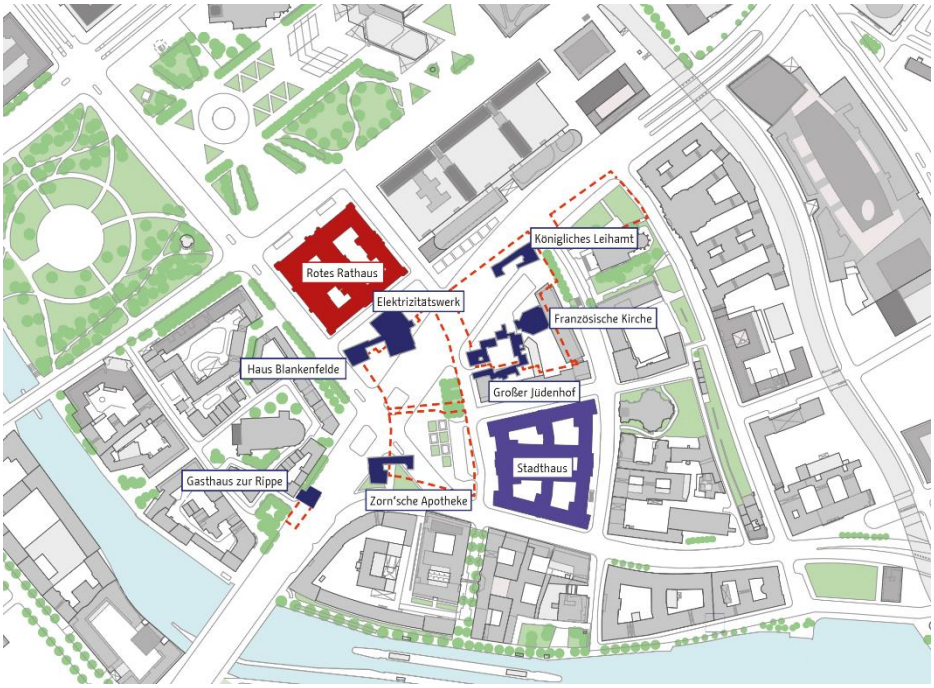


Abb. 16: Grabungskarte, Landesdenkmalamt

Wie bereits in Kapitel 2.2 Denkmalschutz dargestellt, befinden sich im Plangebiet und seinem Umfeld zahlreiche historische Zeugnisse und Denkmale aus vergangenen Jahrhunderten. Bis in eine Tiefe von maximal 5 m befinden sich im Boden an vielen Stellen die baulichen Überreste früherer Stadtstrukturen bzw. werden dort vermutet. Im Zuge der Entwicklung des Gebietes und der bereits begonnenen Verschwenkung der Grunerstraße wurden bereits an mehreren Stellen archäologische Grabungen und Untersuchungen durchgeführt, weitere sind für die kommenden Jahre geplant. Die im Boden erhaltenen Zeugnisse der Stadtgeschichte werden bei der Ausgrabung do-

kumentiert und dabei größtenteils entfernt; im Einzelfall werden ausgewählte Strukturen im Block geborgen. Denkmalwerte Befunde werden gesichert und verbleiben nach Wiederverfüllung an Ort und Stelle. Sie werden gegebenenfalls überbaut. Von besonderer Bedeutung für die städtebaulichen Planungen sind daher die Strukturen, die im geplanten Stadtquartier mittels Archäologischer Fenster oder anderer Formen der Dokumentation für die Öffentlichkeit sichtbar gemacht werden können.

Dies trifft zum einen auf den **Großen Jüdenhof im Bereich des Blocks C** zu, der als Bodendenkmal in der Denkmalliste verzeichnet ist und eine einzigartige Platzsituation mit einer kleinteiligen Parzellenstruktur, einem asymmetrischen Zugang und zwei unregelmäßig in die Platzfläche einspringenden Gebäuden darstellt.[2] 2011 bis 2013 wurde der Große Jüdenhof vom Landesdenkmalamt Berlin ausgegraben. Die im Boden verbliebenen Reste der Wohnbebauung, welche die charakteristische Hofstruktur bildeten, entstanden im 18. Jahrhundert. Von besonderer Bedeutung ist ein mittelalterlicher Keller im nordöstlichen Platzbereich. Das Landesdenkmalamt strebt die Integration des Steinbaus als „archäologisches Fenster“ in die künftige Freiflächengestaltung des Jüdenhofes an. Von den Mauerresten ist außerdem ein Abstand von mindestens 3-5 m zur zukünftigen Bebauung und dem geplanten Durchgang zur Freifläche im Bereich der ehemaligen Französischen Kirche einzuhalten.“ [3]

Abb. 17: Entwurf J-house, Perspektive, KARO* architekten

Als „Initialnutzung“ für die zukünftige kulturelle Nutzung im Gebiet wurde für den Bereich am Großen Jüdenhof bereits ein temporäres Ausstellungskonzept erarbeitet.

[2] Begründung B-Plan 1-14, Historische Entwicklung, S. 8

[3] Begründung B-Plan 1-14, Bodendenkmale und archäologisch bedeutsame Bereiche, S.15

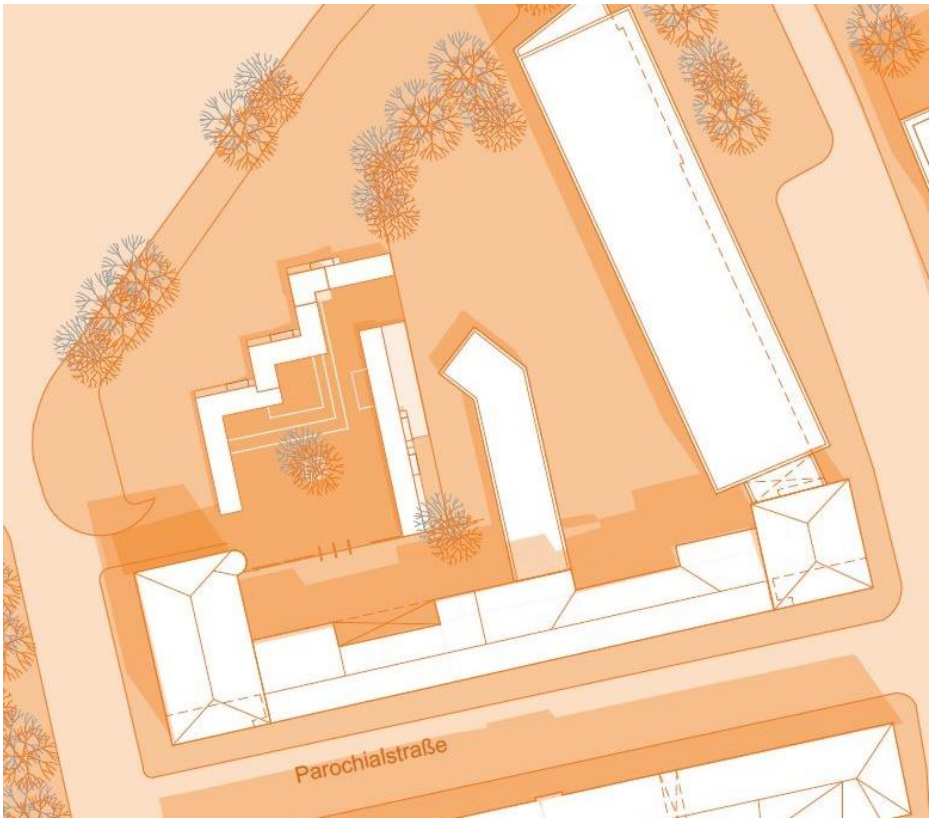


Abb. 18: Entwurf J-house, Lageplan, KARO Architekten

Der vom Büro Karo Architekten ausgearbeitete Entwurf sieht vor, die Konturen des ehemaligen großen Jüdenhofs mittels einer gestalterisch hochwertigen Anlage zu inszenieren. Das offene Haus in Modulbauweise soll verschiedene Nutzungen wie u.a. Ausstellungsflächen und Veranstaltungsräume umfassen. Auch die durch die Module gefasste Platzfläche des Jüdenhofs kann für Veranstaltungen, Ausstellungen und ähnliches genutzt werden.

Der ehemalige Standort der **Französischen Kirche** von 1725 im Block C wird durch das Landesdenkmalamt ebenfalls als Teilfläche von kulturgeschichtlich herausragender Bedeutung bewertet. Bis knapp unter die Geländeoberkante aufragende Fundamente der Kirche überlagern dort mittelalterliche Siedlungsspuren.[4] Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle eine Freifläche vorgesehen.

Die **Ruine der Franziskaner-Klosterkirche** und ihr direktes Umfeld zwischen Klosterstraße und Littenstraße im Block D sind ebenfalls von besonderer stadtgeschichtlicher und archäologischer Bedeutung. Die Fundamente des mittelalterlichen Klosters und der nachfolgenden Umbauten als Schule sind teilweise noch erhalten. Ausgewählte Bereiche wurden bereits untersucht und unter Schutz gestellt, siehe Benennung der Bodendenkmale im Punkt 2.2 Denkmalschutz.

Weitere Standorte im Plangebiet werden vom Landesdenkmalamt wegen ihrer ehemals hochwertigen Bauten als besonders bedeutend eingestuft. Diese befinden sich im Bereich des Blocks A/B, Molkenmarkt, Grunerstraße und Spandauer Straße. Es handelt sich dabei um die ehemalige Zorn´sche

[4] Begründung B-Plan 1-14, Bodendenkmale und archäologisch bedeutsame Bereiche, S.15

Apotheke, einen Gebäudekomplex am westlichen Rand des zukünftigen Blocks A (ehemals Molkenmarkt 4), das frühere Elektrizitätswerk im nördlichen Bereich des Blocks B (teilweise noch unter der heutigen Grunerstraße) sowie die frühere nördliche Bebauung des Molkenmarktes (unter dem Mühlendamm südlich des Nikolaiviertels gelegen). Die Flächen wurden bislang nicht umfassend archäologisch untersucht, damit bestehen aktuell keine weiteren Kenntnisse darüber, ob tatsächlich erhaltenswerte Funde gemacht werden und auf welchen Flächen diese zu verorten sind.

Um die zahlreichen in der historischen Mitte anzutreffenden und teilweise bereits als „archäologische Fenster“ erlebbaren archäologischen Funde in ihrer Gesamtheit zu präsentieren, wird derzeit ein Konzept für einen „archäologischen Pfad“ erarbeitet, der die Einzelfunde miteinander verbinden soll. Auch die im Bereich des Molkenmarktes zu berücksichtigenden archäologischen Fenster sollen Teil dieses Pfades werden.

Weitere Informationen zum Thema Archäologie finden sich in der Broschüre „Archäologie/Was liegt unter dem Molkenmarkt verborgen?“ sowie in der Stellungnahme des Landesdenkmalamts zum Wettbewerbsverfahren, im Anhang unter den Nummern 3_9 und 2_5 enthalten.

Darüber hinaus finden sich aktuelle Informationen auf der Projektwebsite: www.molkenmarkt.berlin.de

2.5 Grün- und Freiflächen, Wasser, Klima

Freiraumstruktur, Versiegelung

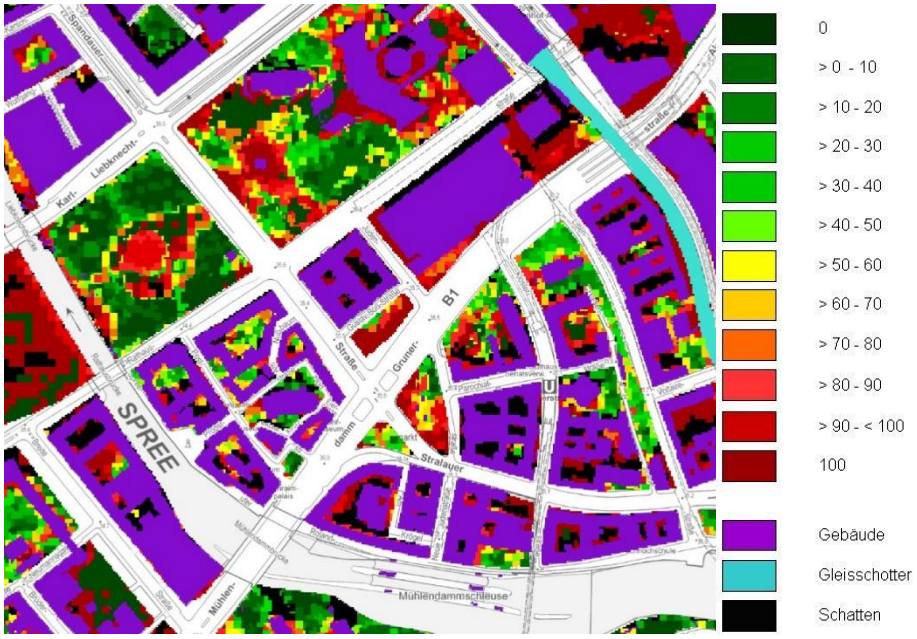


Abb. 19: Versiegelungsgrad in %, Geoportal Berlin / [Versiegelung 2016 (unkorrigierte Versiegelungsgrade, Rasterdaten)]

Durch die hohe Baudichte und die raumgreifende verkehrliche Infrastruktur ist der Versiegelungsgrad im Plangebiet relativ hoch, nimmt aufgrund der noch immer vorhandenen Brachflächen zur Grunerstraße und der Freiflächen um die ehemaligen Klosteranlagen und die historische Stadtmauer jedoch nach Nordosten hin ab. Rings um die Ruine der Klosterkirche ist der

Versiegelungsgrad am geringsten. Die restlichen Freiflächen und auch Innenhöfe im Plangebiet sind befestigte Platz- oder Parkplatzflächen, die derzeit nur teilweise begrünt, bzw. unversiegelt sind (bzw. temporär Standort archäologischer Grabungen sind). Die Biotoptypenkartierung, welche im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung erstellt wurde, weist für das Plangebiet einen Versiegelungsgrad von 86 % aus.[5] Dieser Versiegelungsgrad ist aufgrund der archäologischen Grabungen derzeit reduziert.

Vegetation

Das Plangebiet ist aufgrund seiner hohen Bau- bzw. Versiegelungsdichte vergleichsweise vegetationsarm. Kleinteilige Grünbereiche sind nicht miteinander oder mit Freiflächen außerhalb des Gebietes verbunden. Das digitale Color-Infrarot-TrueOrthofoto aus einer Sommerbefliegung im Jahr 2020 zeigt ebenfalls einen hohen Versiegelungsgrad und den geringen Anteil an Grünflächen. Aufgrund der Bauarbeiten zur Verlegung der Grunerstraße, hat sich die Vegetation im Plangebiet weiter verringert. So mussten die Bäume auf dem Platz in der Jüdenstraße und auf der Verkehrsinsel vor der Alten Münze entfernt werden. Auch hinter dem Roten Rathaus und am Nikolaiviertel wurden im Zuge der Straßenbaumaßnahmen Bäume gefällt. Östlich der Klosterstraße, um die Ruine der Klosterkirche herum, an der Parochialkirche und entlang der Überreste der Stadtmauer, ist die Vegetation und vor allem der Baumbestand deutlich üppiger. Im Plangebiet befinden sich hauptsächlich einheimische Arten, darunter dominierend die Winterlinde. Die Grünfläche an der Ruine der Klosterkirche hat aufgrund ihrer Beschaffenheit und Vielzahl an verschiedenen Baumarten und des alten Baumbestandes einen mittleren Biotopwert.

Abb. 20: Vegetation im Plangebiet und dem weiteren Vernetzungsraum, Geoportal Berlin / [Digitale Color-Infrarot-TrueOrthophotos 2020 (TrueDOP20CIR) - Sommerbefliegung]

[5] Begründung B-Plan 1-14, II.2.1.1 Boden, S. 38

Wasser

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades wird im Plangebiet der Großteil des Regenwassers im Zuge eines Mischkanalsystems abgeleitet und nicht versickert. Dies führt zu einem aufwendigen Behandlungsbedarf auch für das Regenwasser sowie zu einer geringen Grundwasserneubildungsrate im gesamten Gebiet. Auf den baumbestandenen Grünflächen versickert hingegen teilweise mehr als die Hälfte des anfallenden Regenwassers. Seit Mai 2021 ist eine Ableitung des Regenwassers nicht mehr zulässig und muss daher auf dem Grundstück bewirtschaftet werden.

Ein im Rahmen der Straßenplanung erstelltes Gutachten hat ergeben, dass der Boden an den untersuchten Stellen grundsätzlich wasserdurchlässig und versickerungsfähig ist. Im Rahmen des Wettbewerbs kann davon ausgegangen werden, dass dies für das gesamte Plangebiet gilt.

Klima und Luft

Das Plangebiet ist ein stark versiegelter und vegetationsarmer Stadtbereich, der stadtklimatisch eher als belastend eingestuft wird.[6] Die Grünfläche an der Klosterruine fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet und hat im direkten städtischen Umfeld eine große stadtklimatische Bedeutung.[7] Andere Kaltluftströme und Kaltluftentstehungsgebiete reichen nicht in das Plangebiet hinein, sodass im Plangebiet selbst für einen klimatischen Ausgleich gesorgt werden müsste.

2.6 Einzelhandel, Nahversorgung, Gastronomie

Einzelhandel

Im engeren Plangebiet gibt es derzeit keine Einzelhandelsangebote. Das Umfeld dagegen weist aufgrund seiner zentralen Lage eine hohe Dichte an Angeboten unterschiedlicher Größe und Sortimente auf. Räumliche Schwerpunkte hierfür sind das Nikolaiviertel, die Rathauspassagen, die Einkaufsmall Alexa sowie die Angebote rund um den Alexanderplatz. Für das Plangebiet außerdem relevant sind die Nahversorgungsangebote auf der Fischerinsel. Alle diese Angebote sind vom Plangebiet aus gut fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Das 2010 beschlossene und 2021 fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Mitte verortet den Bereich nördlich der Grunerstraße im Zentrumsbereich Historische Mitte. Die Rathauspassagen sind noch Teil des Zentrumsbereichskerns Alexanderplatz, in dem es keine Einschränkungen bezüglich Sortimentsauswahl und Verkaufsflächen gibt. Der Molkenmarkt mit dem engeren Plangebiet liegt außerhalb jeder Darstellungen städtischer Zentren, aber innerhalb eines „Schutzpuffers“ um den Zentrumsbereichskern Alexanderplatz. Es gelten daher die Einschränkungen des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes insb. bzgl. der Verkaufsflächen. Somit sollen keine großflächigen Einzelhandelsansiedlungen zulässig sein, sonstige Einzelhandelsangebote sollen auf eine Verkaufsfläche von

[6] Begründung B-Plan 1-14, II.2.1.3 Klima und Luft, S. 40

[7] ebenda

300 m² beschränkt werden, sofern sie zentrenrelevante Angebote enthalten, Angebote bis 800 m² Verkaufsfläche bedürfen einer Einzelfallbetrachtung.

Der gültige Bebauungsplan 1-14 beschränkt die Zulässigkeit von Einzelhandel auf das Erdgeschoss („erstes Vollgeschoss"), was lt. Begründung zum Bebauungsplan im Zusammenhang mit den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans eine Umsetzung großflächiger, dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept widersprechender Einzelhandelsansiedlungen verhindert. Ein ausdrücklicher Ausschluss großflächiger Einzelhandelsangebote erfolgt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans daher nicht.

Dienstleistungen, Gastronomie

Das stark durch Büro- und Verwaltungsnutzung geprägte engere Plangebiet weist nur wenige an die Öffentlichkeit gerichtete Angebote auf. Einzige Anbieter im Bereich Gastronomie zwischen Grunerstraße und Spree sind das Traditionslokal „Zur letzten Instanz" an der Waisenstraße sowie das Restaurant „Ännchen von Tharau" in der südöstlichen Ecke des weiteren Vernetzungsraums (Spreeufer westlich der Stadtbahn). Als eine wesentliche Dienstleistung im Gebiet ist das Standesamt im Neuen Stadthaus anzusehen.

Zahlreiche weitere gastronomische als auch dienstleistungsorientierte Angebote befinden sich im Bereich nördlich der Grunerstraße, vor allem im Nikolaiviertel sowie in den Rathauspassagen und weiter in Richtung Alexanderplatz.

2.7 Soziale und kulturelle Einrichtungen

In der direkten Umgebung des Plangebietes gibt es keine Kindertageseinrichtungen oder Schulen. In der näheren Umgebung und den umliegenden Stadtquartieren befinden sich folgende Einrichtungen (Auswahl):

Kindertagesbetreuung

- Kita „Traumzauberbaum" (Freier Träger, Fröbel e.V., 240 Plätze) – Mollstraße 7a
- Kita „Lichtenberger Straße 32/33" (Eigenbetrieb von Berlin, Kindergärten City, 190 Plätze) – Lichtenberger Straße 32/33
- „Kinderinsel MITTEndrin" (Freier Träger; Kinderinsel MITTEndrin - Kita am Hackeschen Markt gGmbH, 23 Plätze) - Garnisonkirchplatz 2
- „Kinderinsel Nebenan" (Freier Träger; Kinderinsel am Garnisonkirchplatz gUG, 25 Plätze) - Garnisonkirchplatz 2
- FRÖBEL Kindergarten "Schatzinsel" (Freier Träger, Fröbel Bildung und Erziehung gGmbH, 225 Plätze) - Fischerinsel 8
- Kita Jacoby-Schwalbe (Freier Träger, casa bambini GmbH, 105 Plätze) – Jacobystraße 4
- "Kita am Alex" (Freier Träger, MAHALO gGmbH ,100 Plätze) - Wadzeckstraße 4

- Kita “Max-Beer-Straße 24/26” (Eigenbetrieb von Berlin, Kindergärten City, 188 Plätze) - Max-Beer-Straße 24/26

Grundschulen

- GutsMuths-Grundschule, öffentlich - Singerstraße 8
- City-Grundschule, öffentlich - Sebastianstraße 57
- Freie Waldorfschule Berlin-Mitte, privat Weinmeisterstraße 16
- Evangelische Schule Berlin-Mitte, privat, Rochstraße 7
- Berlin Cosmopolitan School, privat, Rückerstraße 9

Weiterführende Schulen

- Evangelische Schule Berlin Zentrum-Gemeinschaftsschule, privat, Wallstraße 32
- Max-Planck-Gymnasium, öffentlich - Singerstraße 8a
- Jüdisches Gymnasium Moses Mendelssohn-Gymnasium, privat, Große Hamburger Straße 27
- Freie Waldorfschule Berlin-Mitte, privat Weinmeisterstraße 16
- Berlin Cosmopolitan School, Gymnasium, privat, Rückerstraße 9

Einrichtungen der Gesundheitsversorgung

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich einige medizinische Angebote bzw. Dienstleistungen, wie Apotheken und Arztpraxen.

Im engeren Plangebiet selbst befinden sich keine derartigen Angebote.

Kultureinrichtungen

Im Plangebiet befinden sich neben historischen Kulturstätten wie der Ruine der Klosterkirche, wo gelegentlich Veranstaltungen stattfinden auch zwei wichtige Institutionen der Berliner Kulturlandschaft.

Im Palais Podewils, Klosterstraße 68/70, ist die landeseigene Kulturprojekte Berlin GmbH verortet, die verschiedene Projekte und Kulturträger in einem Haus vereint. Unter dem Dach des Palais Podewils werden folgende Partner:innen der Kulturprojekte beherbergt:

- GRIPS Theater (2. Spielstätten)
- TanzZeit e.V. (Vermittlung von zeitgenössischem Tanz an Berliner Schulen)
- ErzählZeit (Projekt zur Vermittlung und Entwicklung von Sprachkompetenz)
- TUSCH Theater und Schule (Kooperationsnetzwerk der Kulturellen Bildung, Vermittlung und Förderung von Partnerschaften zwischen Schulen und Theatern)

- TUKI Theater und Kita (vermittelt Partnerschaften zwischen Kitas und Theatern)
- Landesverband der Museen zu Berlin e.V.
- Bärensaal im Alten Stadthaus (Vermietung seitens der BIM für Großveranstaltungen insbesondere Kulturevents und Filmschaffende)
- Musikschule Fanny Hensel

In der Klosterstraße 44, einem ehemaligen Verwaltungsbau aus den 1960er Jahren, befindet sich neben Büroflächen der Theaterdiscounter (TD), eine Produktions- und Spielstätte für die freien Darstellenden Künste. Seit 2009 betreibt der TD Büro- und Probenräume, Werkstattflächen und eine große Präsentationshalle im 2. Obergeschoss der Klosterstraße 44. Zahlreiche Ateliers und kreativwirtschaftliche Nutzungen komplementieren die gewachsene Nutzungsmischung an diesem Standort.

Die Ruine der Franziskaner-Klosterkirche zwischen Kloster- und Littenstraße stellt einen wichtigen Kulturort in Bezirk Mitte dar. Dort werden Ausstellungen, Führungen und Theateraufführungen durchgeführt.

Außerhalb des engeren Plangebiets befindet sich mit der Alten Münze, Molkenmarkt 2, ein weiterer wichtiger Ort der kulturellen Szene Berlins. Das Abgeordnetenhaus hat 2018 beschlossen, die ehemalige Münzprägeanstalt dauerhaft als Kultur- und Kreativstandort zu sichern. Das Gebäudeareal wird bereits in der Zwischennutzung kulturell betrieben und beherbergt derzeit Ateliers, Tonstudios sowie Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen. Weitere Informationen zum Sanierungsverfahren und zur Standortentwicklung finden sich im aktuellen Nutzungskonzept im Anhang sowie unter https://www.berlin.de/sen/kultur/infrastruktur/alte-muenze/.

Im Nikolaiviertel sind mit dem Museum Nikolaikirche, dem Museum Ephraim-Palais und dem Museum Knoblauchhaus drei Stammhäuser der Stiftung Stadtmuseum Berlin verortet, in denen zahlreiche Ausstellungen zur Berliner Kunst- und Kulturgeschichte gezeigt werden. Das Theater im Nikolaiviertel ergänzt das kulturelle Angebot.

Ein insbesondere für die Filmwirtschaft und größere Kulturevents bedeutender Standort ist der Bärensaal im Alten Stadthaus, der gelegentlich durch die BIM vermietet wird.

Im Nordosten des äußeren Vernetzungsraums befindet sich mit dem CUBIX Am Alexanderplatz ein modernes Kinozentrum mit mehreren Sälen.

Unmittelbar außerhalb des Plangebiets finden sich zahlreiche weitere Angebote, so etwa die Staatsoper, das Märkische Museum südlich der Spree, das Humboldt Forum sowie die Museumsinsel.

2.8 Mobilität / Technische Infrastruktur

Übergeordnete Erschließung

Der dem Molkenmarkt nahegelegene Alexanderplatz fungiert als zentraler Knotenpunkt für den öffentlichen und privaten, motorisierten und schienengebundenen Verkehr. Der Bahnhof Alexanderplatz ist einer der größten Umsteigebahnhöfe im öffentlichen Verkehrsnetz Berlins, mit Anbindung an den

regionalen und überregionalen Bus- und Bahnverkehr (Regionalbahn, S- und U-Bahn, Straßenbahn, Linien- und Fern-Bus). Der Straßenzug Grunerstraße – Mühlendamm ist Teil der Bundesstraße B 1 und gehört mit der Stralauer und der Spandauer Straße zum übergeordneten Straßennetz von Berlin. Derzeit findet eine Umverlegung der Grunerstraße an die Südseite der Rathauspassagen und das Rote Rathaus sowie eine Verschiebung der Stralauer Straße im Einmündungsbereich in den Mühlendamm gemäß B-Plan 1-14 statt, womit gleichzeitig die Auflösung der bisherigen Kreuzung Grunerstraße/Stralauer Straße/Mühlendamm/Spandauer Straße in zwei Einmündungen (Grunerstraße/Molkenmarkt – Spandauer Straße und Stralauer Straße/Mühlendamm - Molkenmarkt) verbunden ist.

ÖPNV

Im Plangebiet befinden sich die Zugänge zum U-Bahnhof Klosterstraße der U-Bahnlinie 2, die zwischen Pankow und Ruhleben verkehrt und dabei auch die Historische Mitte mit dem Zentrum West (Kurfürstendamm/Bahnhof Zoo) verbindet.

Der U-Bahnhof Klosterstraße wird derzeit saniert. In diesem Zusammenhang wird er um einen Aufzug ergänzt, um den barrierefreien Zugang zu ermöglichen. Der straßenseitige Zugang, der in der Flucht der U-Bahn-Treppenanlage angelegt werden musste, erfolgt vom temporär erweiterten westlichen Gehweg der Klosterstraße vor dem Gebäude Klosterstraße 44 (vgl. Planung der BVG, Anhang Nr. 3_2).

Vom Plangebiet aus sind zudem der U-Bahnhof Rotes Rathaus (U-Bahnlinie U5) und der S- und U-Bahnhof Alexanderplatz fußläufig gut erreichbar. Vom Alexanderplatz aus verkehren die S-Bahnlinien S3, S5, S7 und S9 und vier Regionalbahnlinien auf der Berliner Stadtbahn, die auf den zugeschütteten Festungsanlagen errichtet wurde. Unterirdisch befindet sich der U-Bahnhof Alexanderplatz, an dem die U-Bahnlinien U2, U5 und U8 verkehren.

Der S-Bahnhof Hackescher Markt und der S- und U-Bahnhof Jannowitzbrücke sind ebenfalls fußläufig gut zu erreichen.

An der Grunerstraße, dem Mühlendamm und der Spandauer Straße befinden sich Haltestellen der Buslinien 200, 248, 300 und einiger Nachtlinien.

Straßenbahnhaltestellen befinden sich auf dem Alexanderplatz und am Bahnhof Alexanderplatz. Hier verkehren die Linien M2, M4, M5 und M6.

Im Plangebiet ist die Einrichtung einer neuen Straßenbahnstrecke mit einer Haltestelle am Molkenmarkt geplant. Diese soll von der Spandauer Straße kommend in den Mühlendamm einmünden und über die Leipziger Straße zunächst bis zum Kulturforum/Potsdamer Platz und langfristig in Richtung Schöneberg/Steglitz verlängert werden. Die Inbetriebnahme ist für 2028 geplant.

Das Plangebiet ist somit sehr gut an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Abb. 21: Öffentlicher Personennahverkehr (U-Bahn, S-Bahn, Tram und Bus), Quelle: BVG-Stadtplan,

Fußgänger- und Fahrradverkehr

Der Fuß- und Fahrradverkehr ist dem motorisierten Verkehr derzeit eher untergeordnet. Entlang der Straßen im Plangebiet gibt es zum größten Teil ausreichend breite Gehwege. Lediglich im östlichen Teil der Parochialstraße, zwischen Parochialkirche und Palais Podewils sind die Gehwege auf beiden Straßenseiten relativ schmal. Die Zugänge zum U-Bahnhof Klosterstraße befinden sich auf den Gehwegbereichen.

Der Radverkehr verläuft im Plangebiet größtenteils auf den Fahrbahnen ohne weitere Kennzeichnung. Im Bereich der umgebenden Hauptverkehrsstraße sind Radverkehrsanlagen (Radwege, Radfahrstreifen bzw. Bussonderfahrstreifen mit Radverkehr) vorhanden bzw. im Bau. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens Umbau Mühlendamm/Molkenmarkt/Grunerstraße (Hauptstraßenzug) von Mühlendammbrücke bis zur Littenstraße, verbessern sich die Bedingungen für den Fußgänger- und Radverkehr. Mit dem derzeitigen Umbau der umgebenen Hauptverkehrsstraßen werden auch die bisher schlechten Querungsmöglichkeiten über die Grunerstraße und den Molkenmarkt verbessert.

Radabstellanlagen gibt es im engeren Plangebiet nicht.

Kfz-Verkehr

Das Plangebiet ist über die Grunerstraße, den Mühlendamm, die Spandauer Straße und die Stralauer Straße gut in das überörtliche Straßennetz eingebunden. Insbesondere der Straßenzug Grunerstraße - Mühlendamm besitzt als wichtige Ost-West Magistrale und Teil der Bundesstraße B 1 eine besondere Bedeutung. Wie bereits im Absatz Übergeordnete Erschließung beschrieben, befinden sich die Hauptverkehrsstraßen im Umbau und werden teilweise verlegt. Von Osten kommend wird sie zukünftig rechtwinklig

auf die Spandauer Straße treffen, die Hauptfahrtrichtung dann kurz nach Süden schwenken, um nach wenigen Metern wieder in den Mühlendamm in Richtung Südwesten einschwenken. Hierdurch entstehen die für die Umsetzung der städtebaulichen Neuordnung notwendigen Baufelder am Molkenmarkt.

Die Quartiersstraßen innerhalb des Plangebiets sind derzeit stark vom Erschließungsverkehr geprägt. Sie sind mit Hochbord beiderseits der Fahrbahn gestaltet; die Gehwege weisen teilweise die klassische Berliner Gehweggestaltung (Ober- und Unterstreifen aus Mosaikpflaster, dazwischen Gehbahn aus Granitplatten oder Betonplatten), teilweise eine flächige Pflasterung mit Betonplatten auf. Die Fahrbahnen sind i.d.R. asphaltiert, lediglich in der Waisenstraße findet sich Kopfsteinpflaster. Straßenbäume sind nur vereinzelt in der nördlichen Klosterstraße zu finden.

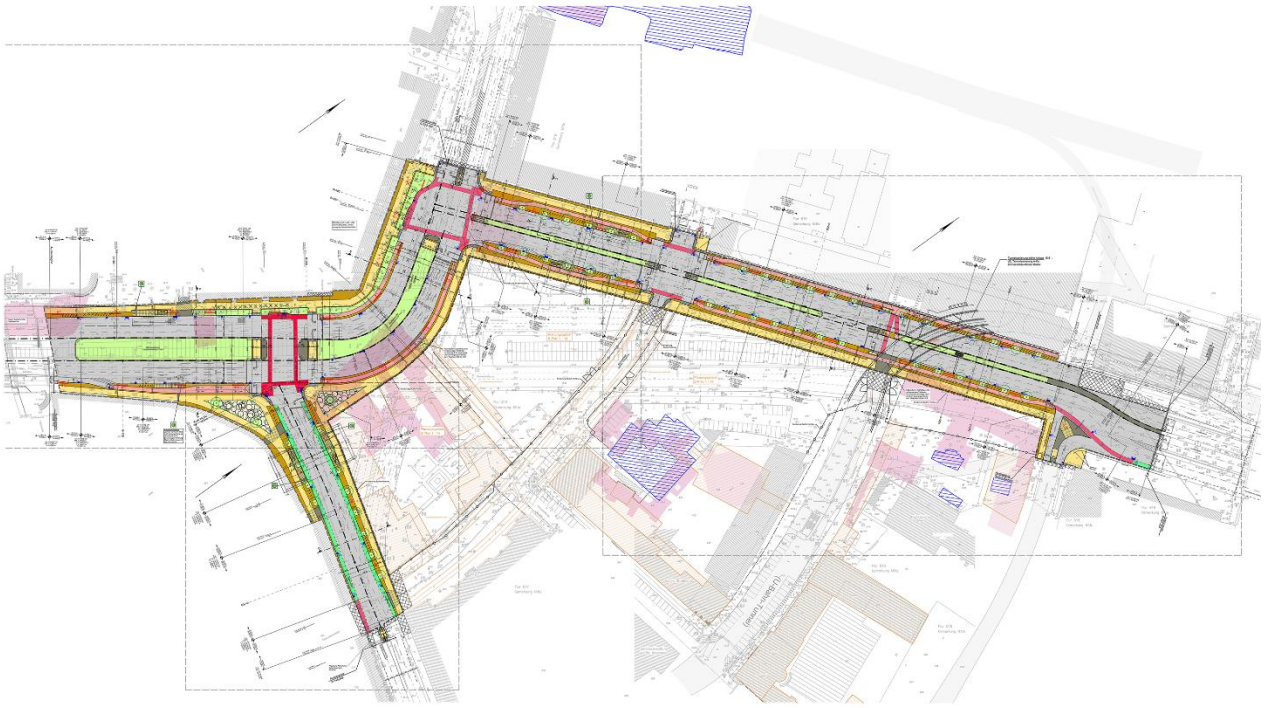


Abb. 22: Planungen zur Neugestaltung/Verlegung der Grunerstraße, Molkenmarkt, Mühlendamm und Stralauer Straße, SenUVK

Ruhender Verkehr, Stellplätze

Das Plangebiet liegt in einem innerstädtischen Bereich in einer Parkraumbewirtschaftungszone. Das Parken im öffentlichen Straßenraum ist nur gegen eine Parkgebühr (derzeit € 0,75 je 15 Minuten) möglich. Dies soll den Parksuchverkehr verringern und Dauerparken verhindern. Bewohner und Handwerker können einen Bewohner- bzw. Handwerkerparkausweis beantragen.

Südlich des Roten Rathauses, auf dem Mittelstreifen der Grunerstraße und in Teilbereichen des Mühlendamms sowie am Alten Stadthaus befanden sich bis zum Beginn der Baumaßnahmen an der Grunerstraße noch eine große Anzahl öffentlicher Parkstände, die mit der Verlegung und der Verengung der Grunerstraße und der Realisierung von neuen Gebäudeblöcken

dauerhaft wegfallen. Es handelt sich hierbei laut Begründung des B-Plans um ca. 350 öffentlich nutzbare Parkstände, die verloren gehen.[8] Nördlich der Grunerstraße befindet sich jedoch das Parkhaus der Rathauspassagen, wo ca. 600 Stellplätze bereitstehen. Das Parkhaus ist nach Aussage des Eigentümers bei Weitem nicht ausgelastet und könnte zumindest einen Teil der durch den Wegfall der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum und durch die Neuplanungen im Quartier entstehenden Bedarfe abdecken.

Stellplätze mit Ladestationen für elektrisch betriebene Kfz gibt es im weiteren Vernetzungsraum in der Jüdenstraße zwischen Rotem Rathaus und Rathauspassagen sowie in der Neuen Jüdenstraße.

Unterirdische Leitungen

Im Punkt I.2.6 Technische Infrastruktur der Begründung zum B-Plan 1-14 wird die Situation ausführlich beschrieben:

„Im Plangebiet verlaufen zahlreiche unterirdische Leitungen zur Energieversorgung (Strom, Gas, Fernwärme), Leitungen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sowie diverse Kabel z.B. für die Telekommunikation. Die Leitungstrassen mit teilweise übergeordneter Bedeutung, liegen überwiegend im öffentlichen Straßenraum, vornehmlich in den Straßenzügen Mühlendamm – Grunerstraße und Spandauer Straße – Stralauer Straße sowie in der Klosterstraße. Lediglich eine Fernwärmetrasse verläuft über die Grünanlage westlich der Littenstraße. Sie wurde 2011 grundbuchlich gesichert.

Im Rahmen der Straßenumbauplanungen für den Straßenzug Mühlendamm – Grunerstraße wurde für diese Teilbereiche der unterirdische Leitungsbestand detailliert erfasst. Darüber hinaus befinden sich im Bereich zwischen Jüden- und Klosterstraße zwei private Übergabestationen.

Die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans, d.h. die Neuordnung der Straßen und Kreuzungsbereiche sowie die Schaffung neuer Baugrundstücke setzt demnach in erheblichem Umfang die Verlegung von Leitungen und ggf. der privaten Übergabestationen voraus.“

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz V B ergänzt:

„Im Zuge des BV Umbau Mühlendamm/Molkenmarkt/Grunerstraße (Hauptstraßenzug) von Mühlendammbrücke bis Littenstraße einschließlich Anschlüsse Spandauer Straße und Stralauer Straße wurden bereits bzw. werden noch eine Vielzahl an Leitungen, Straßenabläufe, Baumscheibenausrüstungen zum Schutz neu gepflanzter Bäume, Fundamente für Lichtsignalanlagen und Beleuchtungsmaste, Bushaltestellenausrüstungen, Wegweisungsbeschilderungen usw. an den neuen Straßenverlauf bis zur Fertigstellung im Jahr 2024 angepasst.

Die vorhanden öffentlichen Straßen des Klosterviertels sind ebenso dicht mit Leitungen belegt. Die Sanierung, Erweiterung, Neulegung bzw. Rückbau von außer Betrieb befindlichen Anlagen als Voraussetzung der stadttechnischen Erschließung mit besonderen Fokus auf die zukunftsweisenden Anforderungen des neu entstehenden Quartiers sind zu berücksichtigen.

[8] Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 1-14 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, vom 14. September 2016, S. 179

Es gilt zu beachten, dass durch die aktuell stattfindende Baumaßnahme im Hauptstraßenzug mit den dabei erfolgenden Leitungsbautätigkeiten keine Hausanschlüsse für das nachgelagert zu errichtende Quartier (Blöcke A, B, C) vorgesehen werden. Aufgrabungen der neu gebauten Straßenabschnitte sind nicht vermittelbar und zugleich bauvertraglich ausgeschlossen (Garantie der Straßenbaufirma = 5 Jahre Aufgrabeverbot). Demzufolge müssen in den Quartiersstraßen zentrale Hausanschlussübergabepunkte je Baufeld installiert werden, die zu einem späteren Zeitpunkt (nach Teilung der Einzelgrundstücke) eine innere Erschließung in Verbindung mit entsprechenden Grunddienstbarkeiten auf den Baufeldern vorsieht."

Neben dem Tunnel der U-Bahnlinie U 2 inkl. dem U-Bahnhof Klosterstraße unter der Klosterstraße existiert im weiteren Vernetzungsraum des Plangebiets ein nicht planmäßig genutzter Tunnel unter der Littenstraße sowie eine Querverbindung zwischen beiden Tunneln unter dem ehemaligen Franziskanerkloster. Die teilweise sehr geringe Tiefenlage der Tunnelanlagen (minimal 0,5 m unter GOK) im Zuge der Klosterstraße führen zu Einschränkungen der Gestaltungsfreiheit im Straßenraum (etwa bei der Verortung von Pflanzungen oder Versickerungsflächen). Auch sind die Anforderungen der Feuerwehr im Katastrophenfall für eine Tunnelräumung zu beachten. Aufgrund der Tiefenlage der Tunnelanlagen ist mit einer weiteren Beeinträchtigung städtebaulicher Planungen nicht zu rechnen.

Eine Zusammenstellung der im Plangebiet vorhandenen Leitungen ist in den im Anhang befindlichen Raumverteilungsplänen enthalten.

2.9 Immissionen

Lärm

Das Plangebiet liegt an dem sehr stark befahrenen Verkehrsknotenpunkt Grunerstraße / Mühlendamm / Spandauer Straße / Molkenmarkt / Stralauer Straße. Die durchschnittlichen Verkehrsmengen an einem Werktag liegen gemäß Verkehrsmengenkarte der Verkehrslenkung Berlin aus dem Jahr 2014 bei über 50.000 Kfz auf der Grunerstraße und über 70.000 Kfz auf dem Mühlendamm. Dieser Umstand führt vor allem tagsüber zu einer starken Lärmbelastung und einer Beeinträchtigung der Luftqualität.

Wie auf der Abbildung 22 Gesamtlärmindex Tag-Abend-Nacht zu erkennen ist, ergibt sich im Bereich der Hauptverkehrsachsen (Grunerstraße, Mühlendamm, Spandauer Straße und Stralauer Straße) ein hoher Pegel für den Gesamtverkehrslärm von über 75 dB (A) auf der Fahrbahn und 70 bis 75 dB (A) auf den Seitenbereichen der Straßen (Gehwege). Hauptursächlich ist hier vor allem der Verkehrslärm, der auf den stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen entsteht. In den Quartiersstraßen liegen die Pegel mit 55-60 dB (A) deutlich niedriger, wobei mit zunehmender Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen die Lärmbelastung steigt. Die Freifläche zwischen Grunerstraße und Klosterkirchenruine ist wiederum mit einem Pegel von 65-70 dB (A) stark vom Verkehrslärm geprägt und belastet, da sich der Schall bis zum Gebäude relativ ungehindert ausbreiten kann.

Wie sich die Belastung durch den Verkehrslärm auf schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnen auswirkt, wurde durch Pegelmessungen an Fassaden

untersucht*. Für die Fassaden der Wohngebäude des Nikolaiviertels in Richtung der Straßenkreuzung ergaben sich aus den gemittelten Messungen Pegel von 65-75 dB (A) und am Mühlendamm teilweise darüber.

Aufgrund des großen Freiraums kann sich der Lärm relativ weit ausbreiten. Was jedoch in der Darstellung der Lärmkarte auffällt sind die Blockinnenbereiche, die mit teilweise unter 50 dB (A) eher ruhig sind.

* da im Plangebiet keine Wohnbebauung vorhanden ist, wurden entsprechende Messungen an der Wohnbebauung in der näheren Umgebung zur Beurteilung herangezogen. (Punkt II.2.1.5.1 Verkehrslärm der Begründung zum Bebauungsplan 1-14)

Die Pegelmessungen in der Nacht ergeben eine Lärmbelastung von über 70 dB (A) auf der Fahrbahn und von 60 bis 65 dB (A) in den Randbereichen. In den Quartiersstraßen liegen die Pegel bei ca. 50 dB (A). In den Blockinnenbereichen werden auch Werte unter 45 dB (A) erreicht.

In der Begründung zum Bebauungsplan 1-14 heißt es: *„Zur Bewertung der Lärmbelastung im Bestand werden für die Bestandsbebauung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Die umgebende Bebauung ist hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit den Kern- und Mischgebieten zuzuordnen, die Grenzwerte betragen hier 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Damit werden an sämtlichen, den Hauptstraßen zugewandten Fassaden der Bestandsgebäude die Grenzwerte deutlich überschritten. Die Überschreitungen sind insbesondere im Bereich der Randbebauung Nikolaiviertel problematisch, da sich hier Wohnnutzungen im größeren Umfang befinden.“*

Die nach den Orientierungswerten der DIN 18005-1 zu beurteilenden künftigen Bauflächen weisen, selbst bei einer künftigen Nutzung als Kerngebiet, in den straßennahen Bereichen deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) auf. Die Lärmbelastung der Grünfläche um die Ruine Klosterkirche liegt ebenfalls deutlich oberhalb des einschlägigen Orientierungswerts für Parkanlagen von 55 dB(A) tags und nachts.

Es ist zu berücksichtigen, dass die strategische Lärmkartierung nach eigenen Berechnungsvorschriften erfolgt. Daher sind die Belastungswerte mit den genannten Grenz- und Orientierungswerten nur eingeschränkt vergleichbar.

Der Bebauungsplan 1-14 berücksichtigt die Lärmsituation durch einen differenzierten Festsetzungskatalog. Neben den auch dem Lärmschutz dienenden Festsetzungen zur Nutzungsverteilung und zu den Bauhöhen sind differenzierte Festsetzungen zum Luftschalldämmmaß, zur Ausrichtung von Aufenthaltsräumen, zu schallgedämmten Lüftungs- bzw. Fensteranlagen, zur Ausführung von Außenwohnbereichen und zu weiteren bautechnischen Maßnahmen enthalten. Die konkreten Festsetzungen sind dem im Anhang befindlichen Bebauungsplan zu entnehmen.

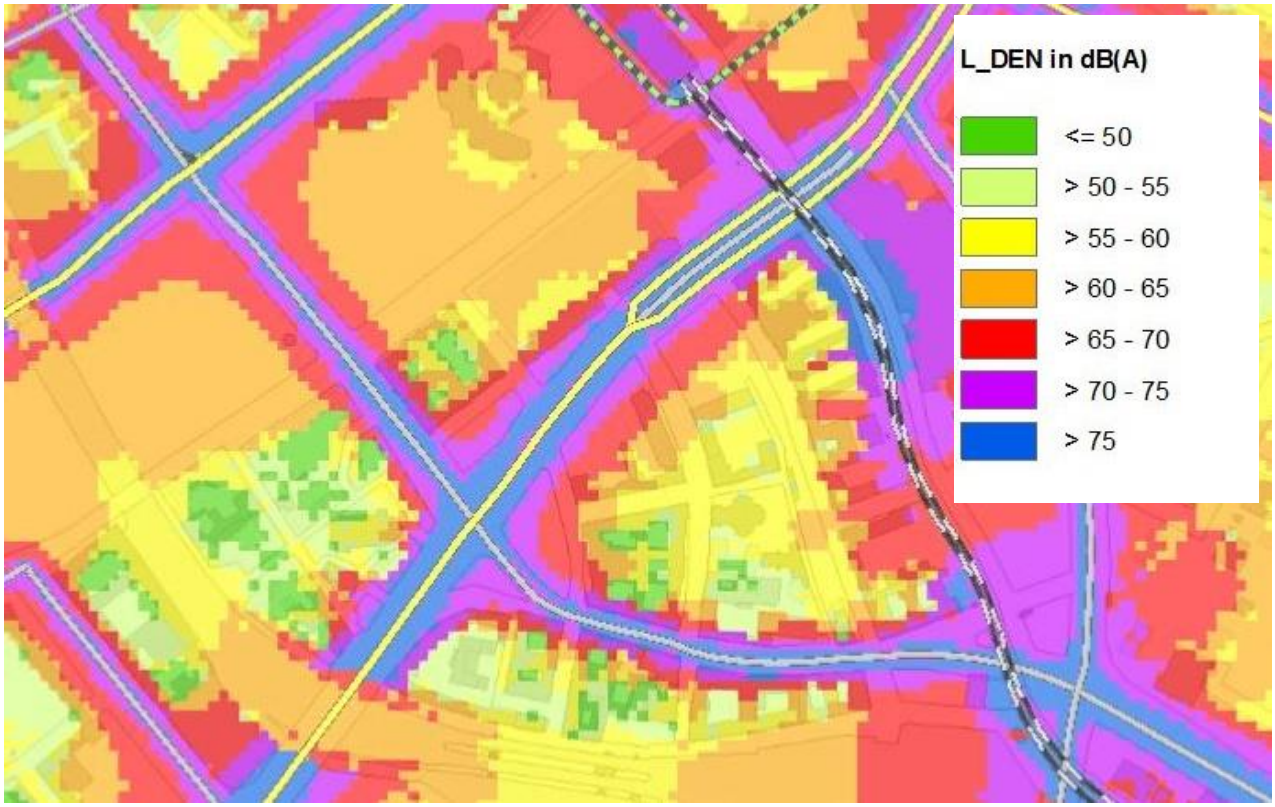


Abb. 23: Belastung durch Verkehrslärm Tag und Nacht, Umweltatlas Berlin / [Strat. Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2017 (Umweltatlas)

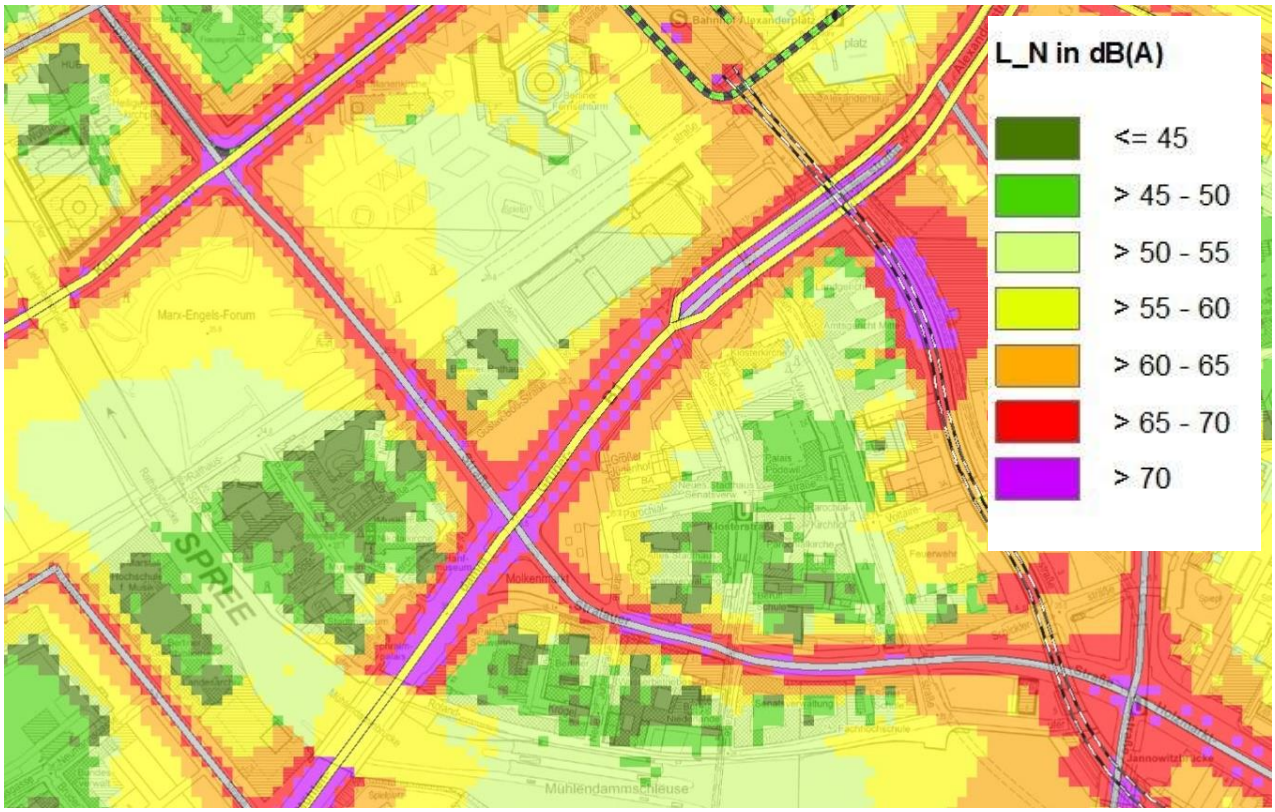


Abb. 24: Belastung durch Verkehrslärm nachts, Umweltatlas Berlin / [Strat. Lärmkarte Gesamtlärmindex L_N (Nacht) Raster 2017 (Umweltatlas)

Luft (lufthygienische Untersuchung für B-Plan)

Die großen Verkehrsmengen am Verkehrsknotenpunkt des Molkenmarktes und die Lage in der Innenstadt haben auch Auswirkungen auf die Luftqualität im Plangebiet. Insbesondere in direkter Nähe zu Bereichen des Straßenverkehrs ist die Belastung durch Luftschadstoffe wie Stickstoffdioxid (NO2) und Feinstaub (PM10 und PM 2,5) sehr hoch. Für die Grunerstraße, ab der Klosterstraße, und den Mühlendamm wurden Emissionsmengen dieser Schadstoffe in weit überdurchschnittlicher Menge berechnet/ festgestellt (10. Dezil).[9] Für die Spandauer Straße und die Stralauer Straße wurden überdurchschnittliche Emissionsmengen in g/(m/Tag) festgestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine lufthygienische Untersuchung gemacht. An 12 Untersuchungspunkten, 7 an bestehenden Hauptverkehrsstraßen, 5 im Bereich künftiger Bebauung (Aufenthaltsbereiche vor Geschäften o.ä.), wurden Luftverunreinigungen modelliert und berechnet. Im Ergebnis wurden nur an einer Stelle am Mühlendamm die Werte überschritten, überall sonst werden sie zwar eingehalten, sind aber dennoch relativ hoch.

Auch zur Luftreinhaltung trifft der Bebauungsplan 1-14 einzelne Festsetzungen, etwa zu den zulässigen Brennstoffen oder der Belüftung der Räume im Erdgeschoss des Kerngebiets MK 1 (in den Blöcken A, B und C).

2.10 Planerische Rahmenbedingungen, vorhandene Planungen

Die Planungsgeschichte für ein neues Quartier am Molkenmarkt reicht zurück in die frühen 1990er Jahre. Bereits 1992 wurde ein erstes Gutachten vorgelegt, das neben der Verlegung der Grunerstraße die Errichtung von bis zu vier neuen Straßenblöcken vorsah. Grundlage des Städtebaus war keine historische Rekonstruktion, sondern die Neuinterpretation der mittelalterlichen Bau- und Parzellenstruktur, die ein kleinteiliges, differenziertes Stadtbild ergeben sollte. Unterstützt wurde diese Idee durch die Absicht, die Baublöcke entsprechend zu parzellieren und einzeln zu veräußern.

Dieses Konzept wurde 1996 in den ersten Entwurf für das Planwerk Innenstadt übernommen. Bevor dieses 1999 beschlossen wurde, fanden Ende der 1990er Jahre verschiedene Veranstaltungen statt, um weitere Ideen für den Molkenmarkt zu entwickeln. Bereits damals wurde eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit am Planungsprozess umgesetzt.

Mit einem entsprechenden Gutachten rückte 2002 die Geschichte und Bebauung des Großen Jüdenhofs in den Fokus der Planer. Fortan war vorgesehen, den Jüdenhof als integralen Bestandteil der Planungen wieder räumlich erlebbar zu machen. Nachdem die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen wurde, fanden 2004 Planungswerkstätten mit sechs Planungsbüros statt, um die noch groben Ideen zur baulichen Entwicklung zu konkretisieren. Auf Grundlage eines dieser Entwürfe wurde anschließend durch die Verfasser ein Masterplan erarbeitet, dessen Baustruktur in den folgenden Jahren mehrfach überarbeitet und an die aktuellen Anforderungen angepasst wurde. Bisher ungelöst gebliebene Fragestellungen, etwa zur Nut-

[9] Geoportal Berlin / Verkehrsbedingte Emissionen 2015 (Umweltatlas)

zungsverteilung, der Freiraumgestaltung oder den Gebäudekubaturen, wurden im Rahmen einer Werkstatt mit drei Teilnehmer:innen bearbeitet. In der Folge wurde die Wiedereinrichtung des bereits in den 1920er Jahren an der Parochialstraße bestehenden Anti-Kriegs-Museums beschlossen und in die Planungen integriert.

Die Gestaltung des Vorplatzes am Alten Stadthaus wurde im Zuge einer Umplanung vom öffentlichen Straßenraum in den Blockinnenbereich des hier gelegenen Baublocks verlegt. Mit dem entsprechend überarbeiteten Masterplan standen die Grundlagen für die Entwicklung des Molkennmarktes fest und wurden zunächst in den Nachfolger des Planwerks Innenstadt, das Planwerk Innere Stadt (2010) aufgenommen. Diese Planungen bildeten dann ab 2014 die Grundlage für die wieder aufgenommenen Arbeiten am Bebauungsplan, der 2016 durch das Abgeordnetenhaus beschlossen wurde.

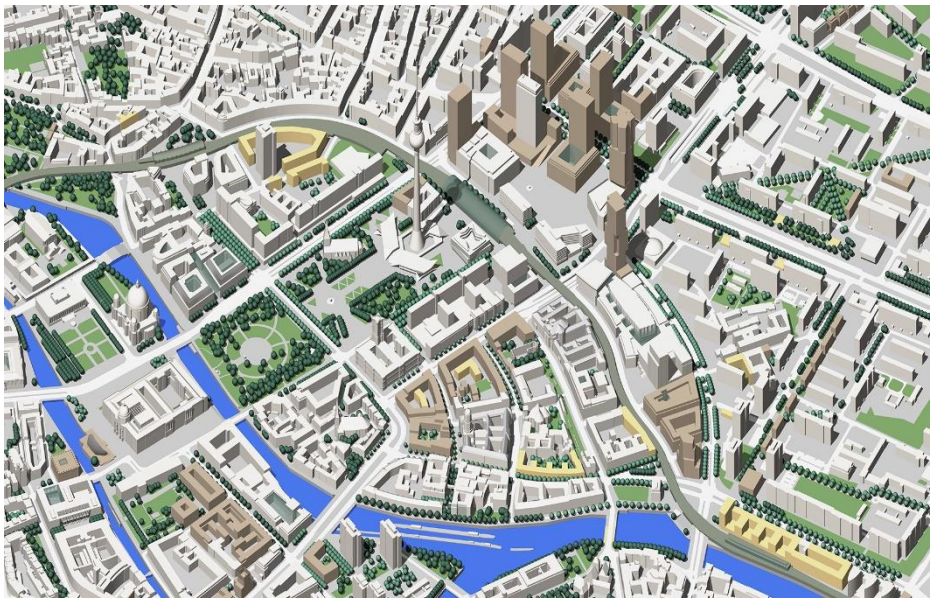
Weitere Informationen zur jüngeren Planungsgeschichte sind der Broschüre „Städtebau / Planungen für den Molkenmarkt“ zu entnehmen.

Planwerk Innere Stadt

Auf Grundlage u.a. der Ergebnisse des umfangreichen Beteiligungs- und Planungsprozesses zur Struktur der Bebauung am Molkenmarkt in den Jahren 1997 und 1998 wurde 1999 zunächst das Planwerk Innenstadt beschlossen, das als Grundlage für die Überarbeitung zum noch heute gültigen Planwerk Innere Stadt von 2010 diente.

Vorgesehen ist unter anderem, einen Teil der historischen Stadtstruktur südlich der Grunerstraße wieder herzustellen. Diese ursprünglichen Planungen in diesem Bereich sind in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 1-14 eingeflossen und bilden eine Grundlage für die in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen.

Umgekehrt sind auch die Festsetzungen des Bebauungsplans wieder in die Überarbeitung des Planwerks Innere Stadt von 2018 eingeflossen, so dass beide Planungen nun inhaltlich übereinstimmen.



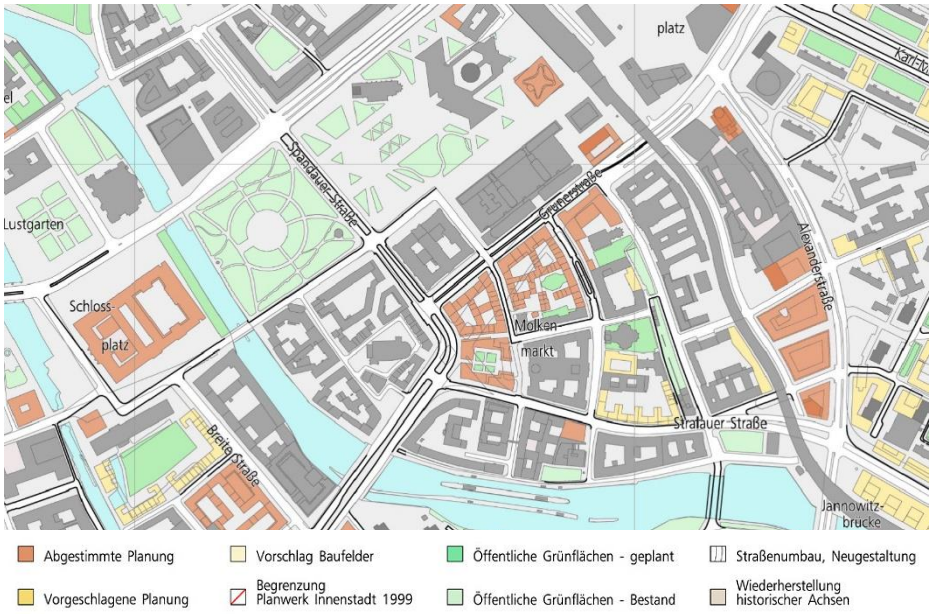


Abb. 25 und Abb. 26: Planwerk Innere Stadt 2010, Plan und 3D-Version, Geoportal Berlin / [Planwerk Innenstadt 2010]

Bauplanungsrechtliche Grundlagen

Flächennutzungsplan Berlin

Abb. 27: Flächennutzungsplan Berlin 2015

Vordringliches planerisches Ziel der Berliner Flächennutzungsplanung ist neben dem Vorrang der Innenentwicklung auch die Stärkung der Innenstadt als Wohn- und Lebensort mit der für Berlin typischen Funktionsmischung und dem gleichwertigen Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Kultur und Erholung.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 als gemischte Baufläche (M2 und M1) mit Verwaltungsstandorten erfasst.

Bebauungsplan 1-14

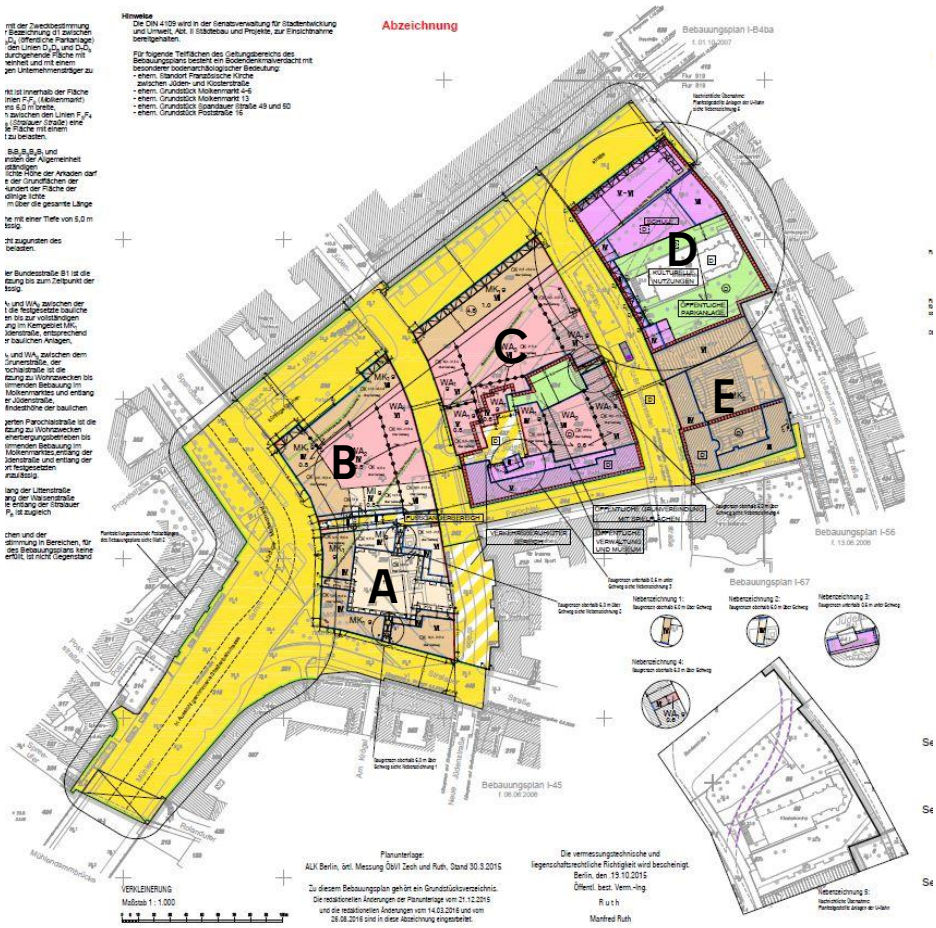


Abb. 28: Bebauungsplan 1-14 - Blatt 1

Das engere Plangebiet entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des am 14.09.2016 festgesetzten Bebauungsplans 1-14. Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage eines zuvor in einem langjährigen Planungsprozess erstellten städtebaulichen Konzepts ausgearbeitet. Mit seinen Festsetzungen bildet er die Grundlage zur Umsetzung dieses Konzepts und schafft das hierfür erforderliche Planungsrecht.

Wesentliche Planungsziele sind die Realisierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale der Rückbau überdimensionierter Straßenräume, die Schaffung des Stadtbildes und die Wiedergewinnung innerstädtischer städtebaulicher Qualitäten. Die Grunerstraße soll zu einer Stadtstraße entwickelt werden, die sich in das Stadtgefüge integriert und durch eine innenstadttypische Randbebauung gesäumt wird. Die geplante Bebauung soll sich dabei an historischen Blockstrukturen und Gebäudehöhen orientieren, zugleich aber auch die Bestandsbebauung berücksichtigen.

Die Lagegunst der Innenstadt und die daraus resultierende sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sind für die Entwicklung des Quartiers maßgebend.

Die Begründung zum Bebauungsplan zählt die folgenden Planungsziele auf:

- städtebauliche Aufwertung des Bereichs Molkenmarkt/Klosterviertel und Rückgewinnung als urbanes Stadtquartier

- stadtverträgliche Integration einer Hauptverkehrsverbindung durch den Rückbau überdimensionierter Verkehrsflächen und eine räumliche Fassung des Straßenraums
- Annäherung an den historischen Stadtgrundriss und Einbindung noch vorhandener Fragmente und Spuren Alt-Berlins in einen nachvollziehbaren historisch stadträumlichen Kontext
- Schaffung neuer Bauflächen für eine komplexe innenstadttypische Nutzungsmischung aus Wohnungen, Arbeitsstätten, gastronomischen, touristischen und kulturellen Einrichtungen
- Schaffung von Wohnraum durch neue innerstädtische Wohnungen (unterschiedliche Wohnungsgrößen und Wohnformen)
- Verminderung von zusätzlicher Bebauung / Versiegelung im äußeren Stadtraum durch Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Nutzung der hervorragenden Verkehrsanbindung vor allem im System des öffentlichen Personenverkehrs für eine bauliche Entwicklung
- Auseinandersetzung mit Umweltbelangen (Immissionsschutz und Eingriffe in Natur und Landschaft).

Während der Bebauungsplan für die Grunerstraße und ihre seitlichen Straßenanbindungen eine planfeststellungsersetzende Funktion hat und somit bereits die konkrete Verkehrsflächenzuordnung festsetzt, setzt er für die Quartiersstraßen im Plangebiet nur deren Umfang und Art (Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich oder Fußgängerbereich) fest.

Die Festsetzungen in den Baufeldern A bis E unterscheiden sich in ihren Nutzungsspezifika teils deutlich und sollen im Folgenden kurz zusammengefasst werden. Die Angaben wurden dabei aus der sich rechnerisch ergebenden Größe des B-Plans abgegriffen und stellen eine unverbindliche Orientierungsgröße dar.

Block A:

Abb. 29: Ausschnitt Block A, Bebauungsplan 1-14 - Blatt 1

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen für **Block A** eine durch enge Baugrenzen klar definierte Blockrandbebauung mit Baulinien am östlichen Blockrand und den westlichen Blockecken vor. Im Blockinneren ist ein von allen angrenzenden Straßen öffentlich begehbarer Hofbereich festgesetzt, dessen Öffnung zum Neuen Stadthaus hin deutlich größer ist als zu den anderen Seiten. Die Festsetzungen des B-Planes sehen im Blockinnenbereich weiterhin die Anlage einer Grünfläche (Fläche mit Pflanzbindung) an. Es sind 600 m² der insgesamt gut 2000 m² großen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bebauung der Nordostecke und der Südostecke ist maximal sechsgeschossig (Gebäudehöhe je nach Lage 14,5 bis 21,5 m), die restliche Bebauung maximal viergeschossig (Höhe 14,5 bis 15,6 m). Am nördlichen Blockrand sind zur „Parochialgasse“ zweigeschossige Vorbauten festgesetzt.

Während die nach Westen und Süden gerichtete Bebauung als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt ist, ist die Nordostecke und die Bebauung am nördlichen Blockrand als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen ermöglichen auf einer Grundstücksfläche von rd. 5.800 m² eine Geschossfläche von höchstens knapp 16.600 m². Davon sind entsprechend den Baugebietsfestsetzungen ca. 4.300 m² für Wohnnutzung und rd. 12.300 m² für gewerbliche Nutzungen (vorwiegend Büros, aber auch Gastronomie, Einzelhandel, kulturelle und soziale Einrichtungen) vorgesehen.

Block B:

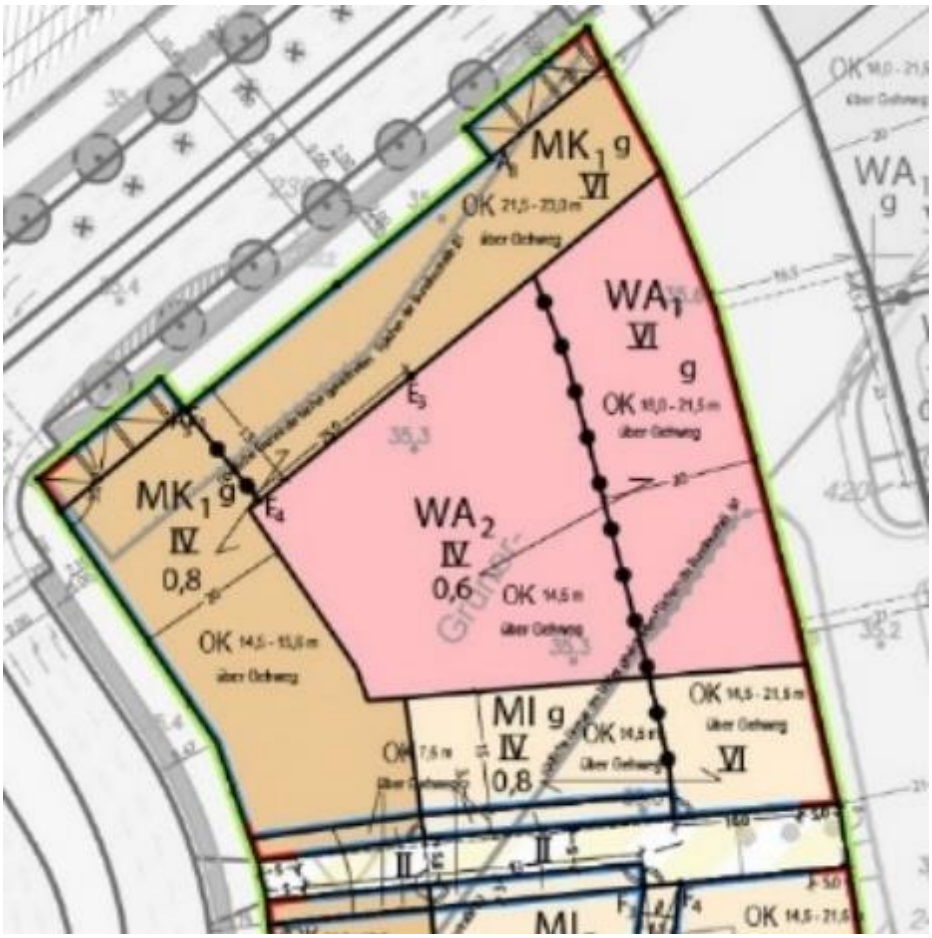


Abb. 30: Ausschnitt Block B, Bebauungsplan 1-14 - Blatt 1

Die Festsetzungen für **Block B** enthalten nur für die äußere Blockumrandung Baugrenzen oder Baulinien. Wie bei Block A sind die östliche Kante und die beiden westlichen Blockecken als Baulinien, der Rest als Baugrenzen festgesetzt. An den Blockecken im Norden ist eine Überbauung des Gehwegs an der Grunerstraße festgesetzt, der hier als Arkaden- bzw. als Kolonnadengang ausgebildet werden soll. Die Blockrandbebauung im Osten und im Nordosten ist mit maximal sechs Geschossen, der Rest des Blocks mit einer Geschosszahl von maximal vier Geschossen festgesetzt. Die maximale Höhe der Gebäude liegt zwischen 14,5 und 23,0 m. Zur Parochialgasse im Süden ist - korrespondierend mit der entsprechenden Festsetzung in Block A - ein zweigeschossiger Vorbau vorgesehen.

Während die Nord- und die Westkante des Blocks als Kerngebiet festgesetzt sind, ist die Südseite weitgehend als Mischgebiet und die Ostseite sowie das Blockinnere als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vorgesehen.

Die Festsetzungen ermöglichen auf einer Grundstücksfläche von rd. 6.100 m² eine Geschossfläche von maximal knapp 21.000 m², davon ca. 11.000 m² für Wohnnutzung und rd. 10.000 m² für gewerbliche Nutzungen (vorwiegend Büros, aber auch Gastronomie, Einzelhandel, kulturelle und soziale Einrichtungen).

Block C:

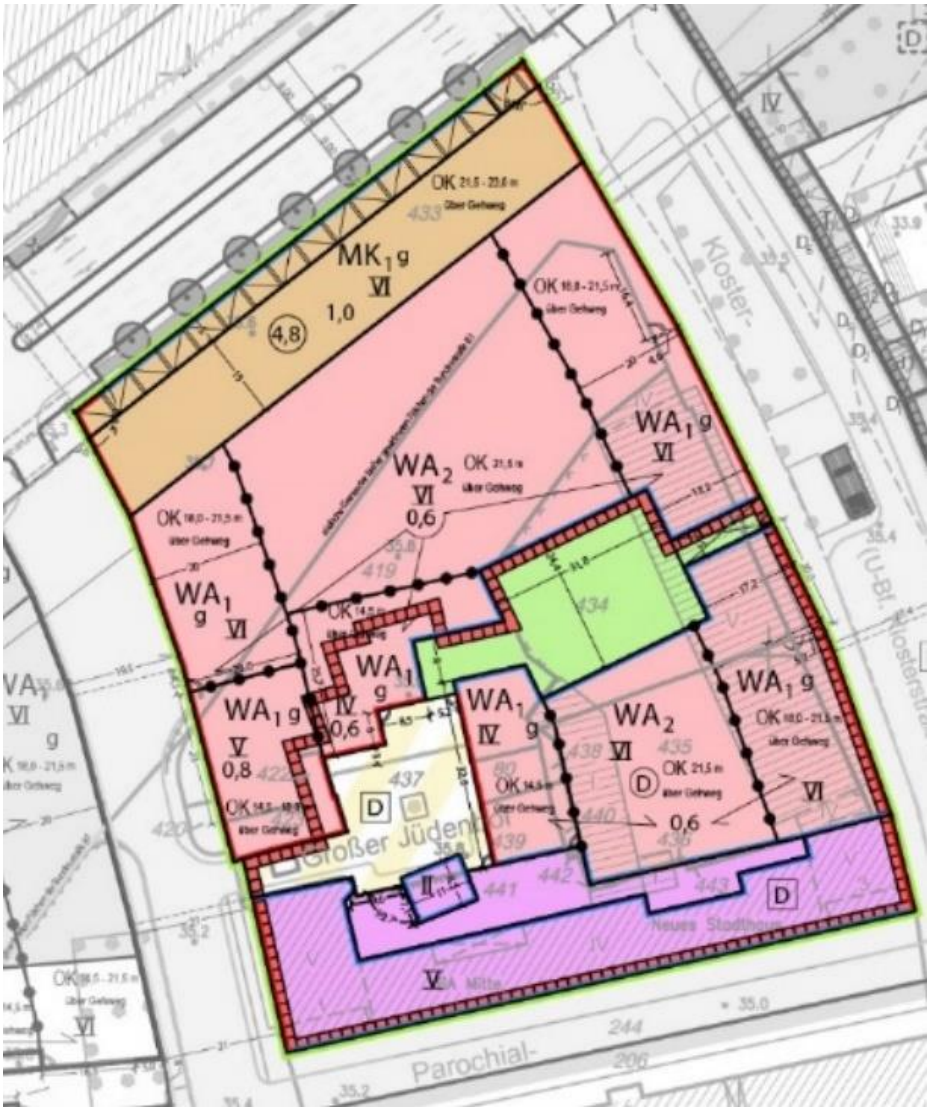


Abb. 31: Ausschnitt Block C, Bebauungsplan 1-14 – Blatt 1

Die Festsetzungen in **Block C** sind aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse, der Anforderungen des Denkmalschutzes zur Integration des Jüdenhofs und der Berücksichtigung einer öffentlichen Durchwegung in Ost-West-Richtung deutlich komplexer als die in den Blöcken A und B.

Sie sehen für das Grundstück des Neuen Stadthauses eine Baugrenze und Geschosszahl entsprechend dem denkmalgeschützten Bestandsbau (als Fläche für Gemeinbedarf) vor, für die Flächen nördlich davon eine differenziert gegliederte Abfolge von unterschiedlich ausgeprägten Allgemeinen Wohngebieten und für den nördlichen Blockrand (auch aus Lärmschutzgründen) ein Kerngebiet mit einer maximal sechsgeschossigen Bebauung (Geschosszahlen zwischen vier und sechs, maximale Bauhöhen zwischen 14,5 und 23,0 m). Der Gehweg entlang der Grunerstraße soll auf voller Länge als Arkaden-/Kolonnadengang ausgebildet und überbaut werden. Baulinien regeln die Bebauung an den West- und Ostkanten des Blocks sowie am – nach Art und Maß der historischen Bebauung - wiederherzustellenden Jüdenhof (Informationen hierzu siehe Kap. 2.3 Archäologie). Die restliche Bebauung ist durch Baugrenzen geregelt.

Der Jüdenhof ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, der östlich anschließende Bereich um den ehemaligen Standort der Französischen Kirche als Teil der Blockdurchwegung als öffentliche Grünfläche (mit der Zweckbestimmung öffentliche Grünverbindung mit Spielflächen) festgesetzt. Die südliche Hälfte des Blocks ist als Fläche, die als Ensemble dem Denkmalschutz unterliegt, gekennzeichnet.

Der gesamte Block weist eine Fläche von rd. 14.500 m² auf. Davon sind als Verkehrsfläche 772 m², als Grünfläche 925 m² und als Gemeinbedarfsfläche 2.345 m² festgesetzt. Insgesamt ist (einschl. Neuem Stadthaus im Bestand) eine Geschossfläche von bis zu rd. 47.400 m² möglich, was jedoch nur im Falle einer Neuordnung der Grundstücke möglich sein wird. Die Geschossfläche würde sich aufteilen in ca. 18.500 m² für gewerbliche bzw. Verwaltungsnutzung und rd. 28.800 m² für Wohnen.

Block D:

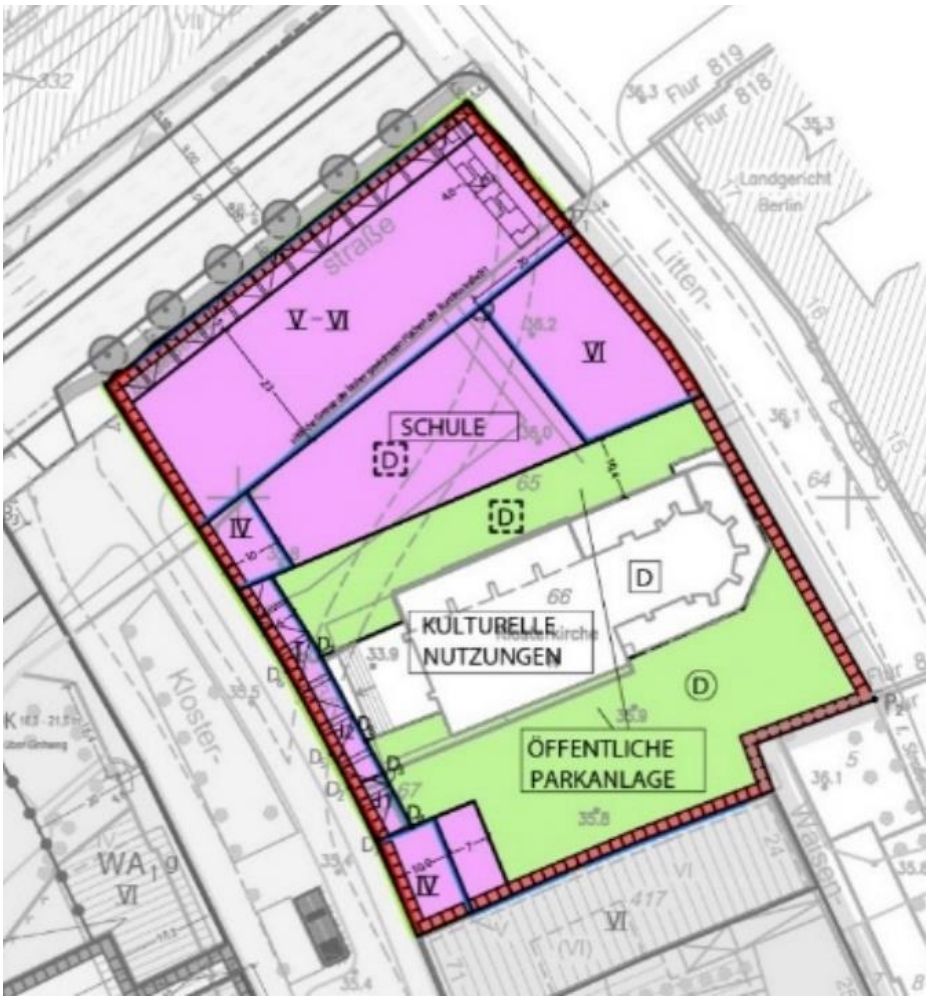


Abb. 32: Ausschnitt Block D, Bebauungsplan 1-14 - Blatt 1

Block D beinhaltet neben der Ruine der Franziskaner-Klosterkirche und der sie umgebenden Parkanlage eine größere Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule. Das zugehörige Baufenster ist auf der gesamten Blockkante durch eine Baulinie festgesetzt, wodurch eine geschlossene Blockrandbebauung gewährleistet werden soll. Während die Hauptbaukörper entlang der Grunerstraße und der Littenstraße vorgesehen sind,

werden darüber hinaus zwei kleinere Baukörper an der Klosterstraße beiderseits der Kirchenruine ermöglicht (etwa für untergeordnete Einrichtungen wie Betriebswohnungen oder Verwaltungsräume). Entlang der Klosterstraße sollen diese Bauten nach historischem Vorbild durch einen Kolonnadengang verbunden werden. Wie an den Nordkanten der Blöcke B und C ist auch im Norden von Block D die Überbauung des Gehwegs an der Grunerstraße mithilfe eines Arkaden-/Kolonnadengangs geplant. Die Klosterruine ist als Fläche für kulturelle Nutzungen festgesetzt. Die Grünflächen um die Kirche sind als öffentliche Grünanlagen gewidmet.

Der gesamte Block D weist eine Fläche von rd. 9.100 m² auf; hiervon fallen ca. 4.500 m² auf die geplante Schulfläche, auf der eine Geschossfläche von bis zu 16.900 m² realisiert werden kann.

Block E:

Abb. 33: Ausschnitt Block E, Bebauungsplan 1-14 - Blatt 1

Der direkt südlich an die öffentliche Grünfläche in Block D anschließende **Block E** ist bereits vollständig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut, Änderungen sind nicht vorgesehen. Eine weitere Erläuterung der Festsetzungen für Block E erübrigt sich daher an dieser Stelle.

Weitere Details zu den Festsetzungen zu allen Blöcken sind den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Plans zu entnehmen, eine ausführliche Erläuterung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Diese Dokumente finden sich im Anhang unter den Nummern 2_3 ff.

Weitere Planungen im Umfeld

Im Umfeld des Molkenmarktes wird derzeit an weiteren Projekten gearbeitet, von denen zumindest indirekte Auswirkungen auf den Molkenmarkt erwartet werden. So ist neben der oben beschriebenen Straßenbahnstrecke über die

Spandauer Straße und den Mühlendamm der Ersatzneubau der Mühlendammbrücke zu erwähnen, der sich gerade in der Planungsphase befindet. Ähnlich wie beim vorliegenden Verfahren zum Molkenmarkt für die Grunerstraße soll auch die Planung für die Mühlendammbrücke eine langfristige Variante für einen im Zuge der erwarteten Verkehrswende deutlich reduzierten motorisierten Individualverkehr berücksichtigen.

Für das Nikolaiviertel befindet sich derzeit eine Erhaltungsverordnung im Aufstellungsverfahren. Die erforderlichen Untersuchungen wurden bereits erstellt.

Teil 3 Wettbewerbsaufgabe

3.1 Allgemeine Zielsetzungen / Leitlinien

Umgang mit Ziel- und Flächenkonflikten

Bei dem zu entwickelnden Quartier am Molkenmarkt treffen viele unterschiedliche, sich teilweise widersprechende und auch sich überlagernde Anforderungen an die Bebauung und den Freiraum aufeinander. Die Bewältigung dieser **Ziel- und Flächenkonflikte** stellt eine wesentliche Aufgabe dar, mit der im laufenden Prozess umgegangen werden muss. Die Zielkonflikte bestehen u.a. in

- der Flächenkonkurrenz im **privaten Freiraum** (Ökologische Ansprüche wie Regenwasserbewirtschaftung, Biodiversität oder Bepflanzungen, verkehrliche Ansprüche wie (Fahrrad-)Stellplätze, Anlieferung, Entsorgung, Nutzeransprüche wie Gastronomieflächen, Spiel- oder Ruheflächen oder allgemeine Ansprüche an die Aufenthaltsqualität). Dies betrifft in ähnlicher Weise auch die **Dachflächen**.
- Konkurrenzen im **öffentlichen Frei- und Straßenraum** (z.B. Verkehrsfunktion für unterschiedliche Verkehrsteilnehmer, Aufenthaltsqualität, ökologische Funktionen wie Regenwasserbewirtschaftung oder Stadtklima/Bepflanzung, Spiel- und Erholungsfunktionen, Sondernutzungen),
- Nutzungskonkurrenzen und Ansprüche an die **Bebauung** (u.a. Wohnen, Gewerbe, Kultur, soz. Infrastruktur, jeweils mit unterschiedlichen Ansprüchen bzgl. Erschließung, Raum- und Gesamtflächengrößen, Deckenhöhen, Belichtung, Besonnung, Belüftung, Sichtbarkeit, Störanfälligkeit, Freiraumzuordnung etc.)

Für alle Bereiche sind zudem weitere allgemeine Ansprüche, etwa an die Gestaltung, die Wirtschaftlichkeit oder den Umgang mit den vorhandenen Denkmalen von Belang.

Bei der Abwägung dieser Belange und ihrer Berücksichtigung in der Planung kann es nicht um ein „entweder/oder“ gehen. Vielmehr sind die teilnehmenden Planungsteams gefordert, ein Optimum im Sinne eines „sowohl-als-auch“ zu entwickeln, wobei die Setzung der Schwerpunkte ausdrücklich den Teams überlassen bleibt. Die Teilnehmer:innen werden bei der Gewichtung dieser Anforderungen eigenständig Prioritäten setzen und begründen müssen, wenn nicht alle Anforderungen in gleichem Maße erfüllt werden können.

Detailschärfe der Aufgabenstellung

Die ungewöhnliche zeitliche Abfolge von Aufstellung des Bebauungsplans und Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs bringt es mit sich, dass viele Entscheidungen bereits vorab getroffen wurden, die üblicherweise in einem städtebaulichen Entwurf mit behandelt werden. So ist etwa das Erschließungs- und Blockraster ebenso bereits durch den Bebauungsplan vorgegeben wie zahlreiche Details der zukünftigen Bebauung.

Dennoch bleiben Freiheiten, deren Umfang von West nach Ost zunimmt. Während die Grundstruktur (sowohl bzgl. der Nutzung als auch der Bebauung) von Block A bereits weitgehend definiert ist, lassen die Festsetzungen für Block B größere Freiheiten für die bauliche Gestaltung. Bei Block C ergibt sich aus der Parzellen- und Eigentumsstruktur eine zusätzliche Aufgabe, die ein partielles Überdenken des Bebauungsplans erforderlich macht. Dies führt hier zu einer Zweistufigkeit der Planung, in der ein mittelfristiges und ein langfristiges Entwicklungsszenario zu beachten ist. Ähnlich verhält es sich bei Block D, wo die ursprüngliche Planung für eine Schule aufgrund sich ändernder Bedingungen voraussichtlich nicht mehr unverändert umgesetzt werden kann. Hier gilt es, für die langfristige Variante alternative Nutzungskonzepte zu entwickeln.

3.2 Planungsumfang

Für den Molkenmarkt und seine Umgebung sollen im Rahmen des offenen Wettbewerbs innovative und zukunftsfähige Ideen für die städtebauliche Entwicklung des Quartiers vorgeschlagen werden. Teile der Aufgabenstellung sind dabei bewusst offen formuliert, um die teilnehmenden Planungsteams nicht allzu sehr in ihrem Gestaltungsspielraum einzuschränken. Hinzu kommt, dass wesentliche Planungsparameter, die eine Konkretisierung der Aufgabe ermöglichen würden, zum Zeitpunkt der Auslobung noch nicht feststehen. Da dies insbesondere auch die konkrete Nutzungsverteilung in den Baufeldern und damit die konkreten Anforderungen möglicher Nutzer:innen betrifft, sind die teilnehmenden Planungsteams gefordert, auch mögliche Nutzungsdispositionen auszuarbeiten und beispielhafte Lösungen für deren konkrete Umsetzung vorzuschlagen. Dabei ist die angestrebte Kleinteiligkeit von Gebäuden und Parzellen besonders zu berücksichtigen.

Die außerhalb des engeren Plangebiets liegenden Flächen des äußeren Vernetzungsraums sind nicht im eigentlichen Sinne neu zu überplanen. Es ist jedoch in Hinblick auf enge Wege- und Nutzungsbeziehungen die Vernetzung des engeren Plangebiets mit seinem Umfeld zu stärken. Dabei ist auch zu prüfen, inwieweit und an welchen Stellen für das engere Plangebiet entwickelte Gestaltungsprinzipien (insb. für den öffentlichen Raum einschl. den Straßenraum) auch im weiteren Vernetzungsraum Anwendung finden können.

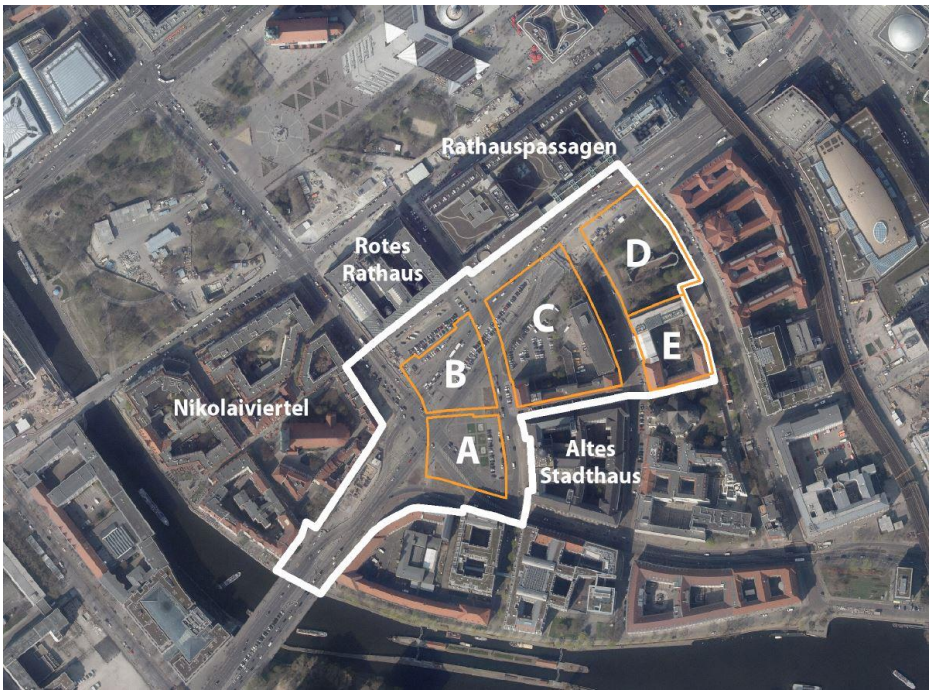


Abb. 34: Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-14 mit Verortung der Baublöcke

Die Wettbewerbsaufgabe besteht zusammenfassend also zunächst darin, ein nachhaltiges und resilientes Bebauungs- und Freiraumkonzept für das neu zu entwickelnde Quartier am Molkenmarkt zu erarbeiten. Außerdem ist dieses neue Quartier auf unterschiedlichen Ebenen (u.a. verkehrlich, nutzungsstrukturell, ökologisch, denkmalpflegerisch, gestalterisch) eng mit seinem Umfeld zu vernetzen, um die bisherige Insellage aufzuheben. Es wird daher erwartet, dass die teilnehmenden Planungsteams nicht nur innovative Ideen formulieren, sondern auch klare Aussagen zur Bebauung, zur Nutzung vor allem der Erdgeschosse, zu den Freiräumen, zur Erschließung, Ver- und Entsorgung, zum ruhenden Verkehr, zur Parzellierung der Blöcke, zur Ökologie, insbesondere zum Umgang mit der Bewirtschaftung des Regenwassers und zum Umgang mit Archäologischen Funden und den Denkmalen im Plangebiet machen und nachweisen, wie die Verknüpfung mit dem und die Einbindung in das Umfeld gewährleistet werden soll.

3.3 Städtebauliche Anforderungen

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines zukunftsweisenden, innovativen städtebaulichen Konzepts, das flexibel alle Möglichkeiten eröffnet, ein lebendiges und lebenswertes Quartier für Anwohner:innen, Gewerbetreibende, Kunst- und Kulturschaffende und Besucher:innen entstehen zu lassen. Dabei genügt es nicht, ein funktionierendes Stadtviertel zu entwerfen. Vielmehr soll auch die Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen, des Straßenraums und der Gebäude selbst den insb. in der Leitlinie #1.2 (s.o.) formulierten hohen Ansprüchen gerecht werden. Gleichzeitig sollen jedoch die zahlreichen fachlichen Anforderungen (Ökologie, Klimaresilienz, Mobilitätsaspekte, Denkmalschutz, soziale Infrastruktur, Wirtschaftlichkeit etc.) beachtet werden.

Es bleibt daher die Aufgabe der teilnehmenden Planungsteams, angesichts der teilweise erheblichen Ziel- und Flächenkonflikte abzuwägen zwischen konkurrierenden Ansprüchen und für ihr Konzept Entscheidungen über deren Gewichtung zu treffen. Die Gewichtung der unterschiedlichen Belange und die Begründung hierzu sollen durch die Planungsteams im Erläuterungsbericht verdeutlicht werden.

Anforderungen aus dem Bebauungsplan

Aus dem Bebauungsplan 1-14 ergeben sich zwingende Festsetzungen, die bereits in Teil 2 der Auslobung detailliert beschrieben worden sind. Die Grundzüge des Bebauungsplans dürfen nicht berührt werden. Gleichwohl sollen seine Inhalte einer kritischen Prüfung unterzogen und – wenn es vorhabenbezogen unbedingt erforderlich und sinnvoll ist – Vorschläge für Anpassungen gemacht werden.

Zwingend Einzuhaltende Festsetzungen des Bebauungsplans

Grundsätzlich nicht zur Disposition steht die Neuplanung für den Straßenzug Grunerstraße/Mühlendamm sowie deren Anschlüsse an die Spandauer und die Stralauer Straße. Der Bebauungsplan entfaltet hier eine planfeststellungsersetzende Wirkung und der Umbau des Straßenraums auf dieser Grundlage hat bereits begonnen. Im Rahmen der langfristigen Perspektiven ist jedoch zu beachten, dass sich im Zuge der beginnenden Mobilitätswende die Anforderungen an diesen wichtigen Straßenraum ändern werden (vgl. Kap. 3.6 - Anforderungen an die verkehrliche Erschließung und Mobilität).

Der B-Plan sieht für die Baufelder A bis C (aus städtebaulichen und Gründen des Lärmschutzes) eine geschlossene Blockrandbebauung vor, die direkt an die sie umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen grenzt und sich in ihrer zulässigen Höhe an der Umgebung orientiert. Diese Grundstruktur ist – ebenso wie die Absicht einer kleinteiligen Bebauung und Parzellierung – als Grundprämisse der Planung zu verstehen. Auch die Verteilung der Nutzungen (bzw. der Baugebiete im planungsrechtlichen Sinn) sowie die Integration der südlichen Fußwege an der Grunerstraße als Kolonnadengang stehen nicht zur Disposition.

Bei Block C ist darüber hinaus zu beachten, dass die Wiederbelebung des Großen Jüdenhofs in der festgesetzten Form ebenso eine verbindliche Vorgabe ist wie die Durchwegung der Blöcke A bis D in Ost-West-Richtung sowie der Anschluss des Quartiers an das städtebauliche Umfeld.

Außerdem zu beachten sind die zahlreichen dem Lärmschutz dienenden Festsetzungen. Diese haben teilweise Auswirkungen nicht nur auf die Nutzungsverteilung, sondern ggf. auch auf die Grundrissgestaltung.

Zu überprüfende Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung kann und soll überprüft werden, inwieweit die sonstigen Festsetzungen bzgl. der Gebäudestellungen und -höhen in den Blockinnenbereichen den weitreichenden und vielfältigen Planungszielen entsprechen können. Abweichungen von den Festsetzungen im Inneren der Blöcke sind denkbar, müssen durch die Verfasser:innen aber durch

einen gesonderten Plan (vgl. Kap. 1.11 - Geforderte Leistungen) gekennzeichnet und im Erläuterungsbericht benannt und aus städtebaulicher Perspektive begründet werden. Die Abweichungen dürfen die o.g. Grundzüge der Planung nicht berühren.

In den einzelnen Blöcken soll dabei überprüft werden, wie die durch den Bebauungsplan ermöglichte bauliche Dichte vor dem Hintergrund der zahlreichen sonstigen Anforderungen tatsächlich umgesetzt werden kann. Die durch den Bebauungsplan angestrebte Dichte soll möglichst erreicht werden.

Baustruktur

Vorgaben zu Gebäudetiefen werden nicht gemacht, die vorgeschlagenen Kubaturen müssen aber den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den Ansprüchen der vorgeschlagenen Nutzungen entsprechen. Sie sollen innovative Ansätze verfolgen und zugleich in der weiteren Realisierung des Quartiers wirtschaftliche und langfristig flexible Lösungen zulassen. Die baulichen und funktionalen Anforderungen an bestimmte Nutzungen werden in den folgenden Kapiteln beschrieben (Wohnen, Gewerbe, Kultur, etc.).

In Anbetracht schützenswerter archäologischer Fundstätten sind die Gebäude bzw. Grundrisse im Erdgeschoss und Untergeschoss so robust zu planen, dass in der Regel punktuelle archäologische Fenster in das Konzept integrierbar sind (vgl. Kap. 2.3 Archäologie), auch wenn sie teilweise noch nicht abschließend zu verorten sind.

Es wird erwartet, dass belastbare Baustrukturen ausgearbeitet werden, die das Plangebiet räumlich gliedern und einen unverwechselbaren Quartierscharakter erzeugen, flexibel genug, um sich wandelnden Nutzungsanforderungen anzupassen. Dies gilt besonders für die Erdgeschosszonen, die eine enge Verzahnung mit den angrenzenden Gehwegen, Verkehrsflächen oder Hofbereichen ermöglichen sollen.

Eine Ausarbeitung der einzelnen Architekturen ist im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs ausdrücklich nicht gefordert. Gleichwohl ist es notwendig, zum Funktionsnachweis der vorgeschlagenen Kubaturen vor allem an lärmexponierten Stellen Funktionsgrundrisse darzustellen, aus denen die Machbarkeit im Sinne der Anforderungen der künftigen Bauherren nachgewiesen wird. Hierfür sind konkrete Lösungen auszuarbeiten, die als Beispiel für eine tatsächliche Umsetzung dienen können.

Bauordnungsrechtlich erforderliche Frei- und Abstellflächen für Fahrräder, Spielplatzflächen, Müllstandorte, Feuerwehrzufahrt, Anlieferung usw. sowie die Anforderungen an die Oberflächenentwässerung (Regenwasserrückhaltung, Versickerung u.ä.) sind vollständig in den einzelnen Blöcken bzw. auf dem Grundstück nachzuweisen. Ist dies nicht möglich, ist eine gemeinsame Organisation dieser Funktionen in Block C denkbar, wenn sich hieraus eine für alle betroffenen Grundstücke günstige Lösung ergibt.

Die Sicherung der erforderlichen baulichen Fluchtwege und Rettungsmöglichkeiten muss nachgewiesen werden.

Für die einzelnen Baublöcke gelten die folgenden jeweiligen Anforderungen:

Block A:

Block A soll als Kern- und Mischgebiet mit einer entsprechenden Mischung aus Wohn-, gewerblicher, sozialer und kultureller Nutzung entwickelt werden. Da der gesamte Block durch einen einzigen Bauherrn (WBM) realisiert werden soll und sich die gesamte Fläche im Eigentum des Landes Berlin befindet, ist keine Grundstücksneuordnung erforderlich. Trotz der einheitlichen Eigentümerschaft soll der Block jedoch in als solche klar erkennbare Einzelbauten aufgeteilt werden. Dies ist beim Entwurf der Grundrisse und Freiräume sowie der Nutzungszuweisungen zu beachten.

- Nutzung entsprechend dem Bebauungsplan (Kerngebiet MK und Mischgebiet MI),
- Geschlossene Bauweise entsprechend dem Bebauungsplan,
- Anlage einer Grünfläche (Fläche mit Pflanzbindung, mind. 600 m²) im Blockinnenbereich
- Blockinnenbereich als öffentlich zugänglicher, repräsentativ gestalteter Hof- bzw. Platzbereich mit
- Durchwegungen in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung,
- Öffnung der Bebauung zu Turm und Mittelrisalit des Alten Stadthauses,
- Berücksichtigung eines möglichen archäologischen Fensters (vgl. Anlagen 3_9 ff),
- Unterbaubarkeit des gesamten Blocks daher nicht generell möglich, sondern nur teilweise in enger Abstimmung mit der Bodendenkmalpflege,
- Realisierung von bis zu 4.300 m² für Wohnen und 12.300 m² für gewerbliche, soziale und/oder kulturelle Nutzungen.
- introvertierte Lagen nach innen, extrovertierte Lagen nach Außen zur Stralauer Str. / Molkenmarkt

Block B:

Wie Block A soll auch Block B einheitlich durch die WBM entwickelt werden. Block B soll jedoch einen stärkeren Nutzungsschwerpunkt beim Wohnen aufweisen, was sich in der Festsetzung als Kern-, Misch- und Wohngebiet widerspiegelt. Auch hier ist eine erkennbare Aufteilung in einzelne Baukörper zu berücksichtigen.

- Nutzung entsprechend dem Bebauungsplan (Kerngebiet MK, Mischgebiet MI und Allgemeines Wohngebiet WA),
- Geschlossene Bauweise entsprechend dem Bebauungsplan,
- Blockinnenbereich teilbebaut und/oder als Hofbereich für die Anwohner:innen und sonstigen Nutzer:innen im Block,
- Realisierung von rd. 11.000 m² für Wohnen und ca. 10.000 m² für gewerbliche, soziale und/oder kulturelle Nutzungen.

- Berücksichtigung eines möglichen archäologischen Fensters (vgl. Anlagen 3_9 ff)
- 20% der Freiflächen sind mit Bodenanschluss herzustellen (gemäß B-Plan)
- introvertierte Lagen nach innen, extrovertierte Lagen nach Außen zur Gruner- / Spandauer Str. / Molkenmarkt

Block C:

Block C weist – anders als die Blöcke A und B – eine komplexere Grundstücks- und Eigentümerstruktur auf. Neben der ehemaligen Feuersozietät (Nutzung durch das Bezirksamt und die Senatsverwaltung für Finanzen) besteht der Block aus drei Teilflächen, die jeweils dem Land Berlin, der BImA und einem Privateigentümer gehören. Die Grenzen sind dabei so geschnitten, dass eine Bebauung in der durch den Bebauungsplan vorgesehenen Art und Dichte u.a. aufgrund von einzuhaltenden bauordnungsrechtlichen Abständen, Erschließungserfordernissen oder Restriktionen durch den Denkmalschutz nur schwer möglich ist. Wesentliche Aufgabe im Bereich des Blocks C wird es daher sein, ein Bebauungskonzept zu entwickeln, das als Grundlage für eine umsetzungsfähige Neuparzellierung dienen kann. Dabei soll keine grundsätzliche Neuordnung, sondern lediglich eine möglichst zurückhaltende Arrondierung der vorhandenen Grundstücke angestrebt werden. Für alle betroffenen Eigentümer soll in diesem Rahmen ein Mehrwert generiert werden, d.h. eine größere bauliche Ausnutzung der neu gestalteten Grundstücke zu ermöglichen.

Da der derzeitige private Eigentümer des Grundstücks Klosterstraße 44 gegenwärtig an der Fortnutzung des Bestandsgebäudes festhält, sind für das Grundstück „K 44“ zwei Entwicklungsschritte zu planen:

- Mittelfristig ist der Erhalt des ehemaligen Telekomgebäudes zu berücksichtigen. Hierbei ist dennoch eine (alternative) öffentliche Wegeführung zur Klosterstraße zu ermöglichen.
- Langfristig ist von der Umsetzung des Bebauungsplans 1-14, der den Abbruch des ehem. Telekomgebäudes K 44 und die Neuerrichtung eines Vorderhauses zu überwiegenden Wohnzwecken im Rahmen der Baugrenzen vorsieht, auszugehen.

Es gelten für Block C darüber hinaus die folgenden Vorgaben:

- Nutzung entsprechend dem Bebauungsplan (Kerngebiet MK und Allgemeines Wohngebiet WA sowie Fläche für den Gemeinbedarf, außerdem Freiflächen am Jüdenhof sowie im Übergang zum ehem. Kirchenstandort),
- Geschlossene Bauweise entsprechend dem Bebauungsplan (Ausnahme ggf. K44) in erster Entwicklungsstufe (Bestandserhalt),
- Blockinnenbereich teilbebaut und/oder als Hofbereich unter besonderer Berücksichtigung einer Neuinterpretation des Großen Jüdenhofs sowie einer grünen Ost-West-Durchwegung bis zur Klosterstraße. In deren Verlauf sollen Spielflächen berücksichtigt und der Standort der ehemaligen Französischen Kirche erleb- und erfahrbar gemacht werden,

- Realisierung von bis zu ca. 28.800 m² für Wohnen und 18.500 m² für gewerbliche, soziale und/oder kulturelle Nutzungen (einschl. vorhandenes Verwaltungsgebäude Parochialstraße, ehem. Feuersozietät).
- Berücksichtigung von möglichen archäologischen Fenstern (vgl. Anlagen 3_9 ff)
- introvertierte Lagen nach innen, extrovertierte Lagen nach Außen zur Grunerstraße

Block D:

Anders als für die Blöcke A bis C ist für Block D mittelfristig keine Bebauung vorgesehen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für eine Schule ist vorwiegend historisch begründet und beruht bisher nicht auf konkreten Bedarfs- oder Umsetzungsplanungen.

Block D ist daher im Rahmen des Wettbewerbs wie das Grundstück K44 zweistufig zu behandeln:

- Mittelfristig ist die Planung vorwiegend als freiraumplanerische Aufgabe zu verstehen. Auch für die als Gemeinbedarfsfläche (Schule) festgesetzte Fläche im Norden des Blocks soll daher ein Konzept für die kurz- bis mittelfristige Einbindung in ein integriertes Freiflächenkonzept für das gesamte Quartier entwickelt werden.
- Langfristig soll die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf baulich genutzt werden. Hierfür werden keine konkreten Nutzungsvorgaben gemacht, es werden vielmehr erste Vorschläge zur Nutzung aus dem Bereich Bildung/Erziehung/Kultur und deren baulicher Umsetzung erwartet.

Eine intensivere Auseinandersetzung mit der langfristigen Bebauung soll im Rahmen des anschließenden Werkstattverfahrens erfolgen.

- Integration des gesamten Blocks (einschl. der Schulfläche) in das Freiraumkonzept für das Quartier (als kurz- bis mittelfristige Zwischenlösung),
- Berücksichtigung der (auch dem Lärmschutz dienenden) Blockrandbebauung entsprechend dem Bebauungsplan bei der langfristigen baulichen Nutzung,
- Angemessene Berücksichtigung der Denkmale im Blockbereich,
- Berücksichtigung von möglichen archäologischen Fenstern (vgl. Anlagen 3_9 ff)
- Maximale Geschossfläche im Bebauungsfall: 16.900 m².

Block E:

Block E ist als einziger im Plangebiet bereits vollständig bebaut, der Bebauungsplan sieht hier keine baulichen Veränderungen vor. Es sind jedoch Ideen zu entwickeln, wie die dortige landeseigene Bebauung (Nutzung durch die Senatsfinanzverwaltung) für kulturelle Zwecke genutzt und dementsprechend in das Quartier integriert werden kann.

3.4 Anforderungen an die Nutzungen

Allgemeines, Programmierung der Erdgeschosszone

Gemäß der Leitlinie *#3.1 die Stadt auf Augenhöhe* ist eine Idee für die Erdgeschosszone im Plangebiet zu entwickeln, die öffentlich und differenziert ist und Menschen die Chance bietet, sich diese Räume anzueignen. Ziel ist es vor allem für die öffentlichen Bereiche, Stadträume mit attraktiven Aufenthalts-, Kommunikations- und Erlebniswelten zu schaffen, die die Identifikation mit dem Quartier erhöhen und den Molkenmarkt wieder zu einem integrierten Teil der Berliner Mitte werden lassen. Hierfür ist neben der Schaffung der baulich-räumlichen Voraussetzungen (städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept) eine angemessene Nutzungsmischung als Ergänzung zum Angebot am Alexanderplatz und im Nikolaiviertel vorzuschlagen. Auch Möglichkeiten von Mehrfach- oder Gemeinschaftsnutzungen sollten in diesem Zusammenhang berücksichtigt werden. Bei der Verortung von Nutzungen ist zu prüfen, ob diese punktuell auch in die oberen Geschosse oder das Untergeschoss übergreifen können.

Im Rahmen des Wettbewerbs sollen exemplarisch Beispiele für Nutzungen vorgeschlagen und Ideen für den angrenzenden Freiraum entwickelt werden, die in der vorgeschlagenen Baustruktur umsetzbar sind. Zugleich ist das Konzept so robust zu gestalten, dass sowohl die städtebauliche als auch die Freiraumstruktur bei einer Änderung der konkreten Nutzung funktionsfähig bleiben. Die geforderte Flexibilität in den Grundrissen wird dabei sowohl der Aneignung der Flächen als auch der nachhaltigen Nutzbarkeit dienen. Auf die verbindende Wirkung des Erdgeschosses zwischen den angrenzenden Freiräumen außerhalb und innerhalb der Blöcke sowie die Belebung des insbesondere des öffentlichen Freiraums soll besonders eingegangen werden.

Bei der Konzeption der Erdgeschosszone ist darzustellen, wie die gewerblichen und kulturellen Bereiche im Zusammenspiel mit den städtebaulichen und technischen Anforderungen gestaltet und entwickelt werden. Da sich diese Zielstellung primär in den EG-Bereichen und dem öffentlichen Straßenraum (und ggf. im halböffentlichen Innenhofbereich) umsetzen lässt, ist auf diese Bereiche ein besonderer Fokus zu legen. Die Teams sind dabei angehalten, innovative und modellhafte Ansätze zu entwickeln.

Hierbei sind auch die Nutzungen in den oberen Geschossen der Gebäude zu beachten, da Gebäude mit ausschließlich Wohnnutzung in den oberen Geschossen andere Anforderungen an das Erdgeschoss und die angrenzende Freiflächennutzung (z.B. Lärmschutz, Privatsphäre) aufweisen als Gebäude, in deren oberen Geschossen Kultur oder Gewerbe angesiedelt ist. Zudem soll eine Hierarchisierung vorgenommen werden, die auf die unterschiedliche Nutzungsintensität der verschiedenen Straßenzüge sowie die Nutzungen und Verbindungen im äußeren Vernetzungsraum Bezug nimmt. Auch die Vernetzung mit den Untergeschossen kann eine wichtige Rolle spielen, insb. wenn archäologische Fenster in das Nutzungskonzept integriert werden.

Die im Verzeichnis der zu erbringenden Leistungen geforderten Grundrissdarstellungen dienen wesentlich dem Nachweis der Funktionsfähigkeit der vorgeschlagenen Bau-, Freiraum- und Nutzungsstrukturen sowie der Darstellung der damit verbundenen Wechselwirkungen.

Die Einschränkungen aufgrund der reduzierten Möglichkeiten der Anlieferung und Entsorgung (ausschließlich über die Klosterstraße sowie die Jüdenstraße von Grunerstraße bis Parochialstraße) sind zu beachten. Es ist zu prüfen, ob eine Unterkellerung zur Unterbringung der erforderlichen Nebenräume für die Wohn- und Gewerbenutzung (z.B. Mieterkeller bzw. Lager, Abfall-, Technik- Abstellräumen für Fahrräder / Kinderwagen etc.) sinnvoll ist. Eine gewerbliche bzw. Handelsnutzung (als Hauptnutzung) ist in den Untergeschossen nicht vorgesehen, gewerblich genutzte Nebenräume (Lager, Technikraum) sind denkbar.

Für die Lagerung und Entsorgung von Abfall ist ein innovatives Konzept zu entwickeln, welches eine unkomplizierte Entsorgung durch Entsorgungsunternehmen und eine ebenerdige Übergabe berücksichtigt und gleichzeitig auf die offene und nutzer:innenorientierte Erdgeschosszone reagiert. Es ist darauf zu achten, dass Müll nicht in Bereichen von Archäologischen Fenstern verortet wird.

Wohnen

Entsprechend der Leitlinie *#2.2 Vielfältig und bezahlbar Wohnen* soll im Themenfeld Wohnen der Fokus auf bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten liegen. Dabei ist eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungsgrößen und -formen, darunter auch Wohngruppen, Gemeinschafts- oder Clusterwohnungen, zu berücksichtigen. Die beiden landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften müssen sich grundsätzlich an die Vorgaben der KoopV des Landes Berlin halten, entsprechend muss das städtebauliche Konzept kostengünstig umsetzbar sein. Derzeit liegen diese Flächen (Blöcke A, B und Teile von Block C) noch im Eigentum der ebenfalls landeseigenen Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM). Weitere Wohnungen will die bundeseigene BImA in Block C realisieren. Der private Eigentümer des Grundstücks K 44 ist bei einer Neubebauung dazu verpflichtet, Wohnungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu realisieren (Vgl. Kapitel 3.3 Städtebauliche Anforderungen).

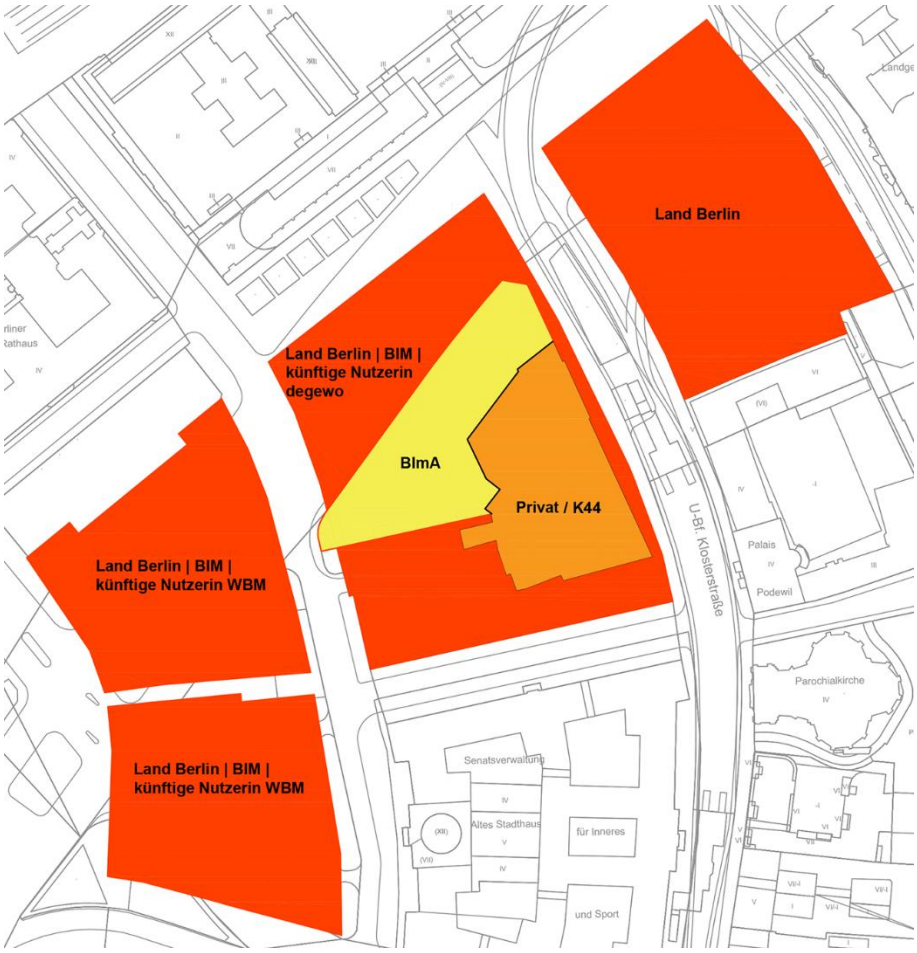


Abb. 35: Eigentümerstruktur (eigene Darstellung)

Die sich durch die Wohnnutzung ergebenden Anforderungen lassen sich in den folgenden Punkten zusammenfassen:

- Die hohe Qualität des Städtebaus und der Freiraumgestaltung steht zusammen mit der nutzungsbezogenen Funktionsfähigkeit an erster Stelle der planerischen Überlegungen.
- Die Gebäudeerschließung soll barrierefrei mit möglichst wenigen Treppenhauskernen erfolgen. Verwinkelte Grundrisse sollen möglichst vermieden werden.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind in den Obergeschossen vorrangig Wohnnutzungen zu planen. Wenn in den Obergeschossen auch andere Nutzungen geplant werden, müssen diese wohnverträglich sein. In den Erdgeschossen der Baukörper im Allgemeinen Wohngebiet, die nicht unmittelbar an eine öffentliche Straße angrenzen, können entweder Wohnungen oder wohnverträgliche sonstige Nutzungen vorgesehen werden. In diesem Fall sind insbesondere die Bezüge zum angrenzenden Freiraum und die Wegeverbindungen planerisch zu berücksichtigen und darzustellen.
- Die Verortung von öffentlichen Nutzungen im Innenbereich der Blöcke A und B ist zur Belebung dieser Bereiche möglich. Dabei sind sowohl die Gestaltung der Freiräume als auch die Wohnverträglichkeit solcher Nutzungen zu berücksichtigen.

- In den im Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebieten sind Wohnungen im fünften und sechsten Vollgeschoss der Gebäude ausnahmsweise zulässig, wenn die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden können. Dies bedeutet, dass gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden müssen.
- Eine ausreichende Belichtung aller Wohnungen (insb. der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume) ist sicherzustellen.
- Die Anforderungen an den Lärmschutz gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans sind zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Grundrissgestaltung und die Ausrichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (vgl. textliche Festsetzungen 5.3 – 5.7 des Bebauungsplans).
- Angesichts der Forderung nach innovativen Ideen auch für die Wohnnutzung wird auf die Angabe eines Wohnungsschlüssels verzichtet. Die Teams sind jedoch angehalten, einen dem Standort angemessenen Wohnungsmix zu berücksichtigen und die Funktionsfähigkeit ihres Entwurfs durch die Darstellung exemplarischer Funktionsgrundrisse nachzuweisen. Die Größe (Anzahl der Zimmer, bzw. Gesamtgröße von Gemeinschafts-/Clusterwohnungen) soll daraus klar ersichtlich sein.
- Die innovative Ergänzung der Wohnnutzungen auf Quartiersebene durch zusätzliche Angebote (z.B. Waschräume, Shared Offices u.ä.) ist zu prüfen und darzustellen.
- 1- und 1,5-Zi-WEs sollten (abweichend von der WFB, die 1,5- und 2-Zi-WE zusammenfasst) eine Kategorie darstellen und zu 100 % barrierefrei (im Sinne der BauOBln) sein.
- je 50% der größeren Wohnungen sind barrierefrei (im Sinne der BauOBln) zu planen.
- Im Hinblick auf die vermietbare Nutzfläche soll eine optimale Ausnutzung der betroffenen Baublöcke (Blöcke A und B) bzw. der jeweiligen Grundstücke (Block C) ermöglicht werden, um eine möglichst hohe Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten.
- Die vermietbare Fläche sollen - bei Berücksichtigung attraktiver Grundrissgestaltungen und Wohnungszuordnungen – eine möglichst hohe Flächeneffizienz aufweisen.
- Der erforderliche Bedarf an Einrichtungen zur Betreuung von Kindern (Kitas / Kinderläden / Tagesgruppen / etc.) kann innerhalb der Wohngebäude untergebracht werden. Die hierfür erforderlichen Freiflächen sollen mit direktem Zugang zur Einrichtung verortet werden. (vgl. Abschnitt soziale Infrastruktur).

Anregungen zu einer fördergerechten Grundrissgestaltung können den im Anhang befindlichen Planungsstandards der degewo AG entnommen werden.

Eine feste Größe der zu realisierenden Geschossflächen für die Wohnnutzung wird nicht vorgegeben. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Geschossflächen sollen jedoch angestrebt werden; dabei sind die Verteilung auf die einzelnen Baugebiete sowie die festgesetzte bauliche Dichte

(Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Bauhöhen und Geschosszahlen) als jeweilige Maximalwerte zu beachten (bzw. kritisch zu prüfen).

Der Bebauungsplan ermöglicht insgesamt in Block A eine Geschossfläche-für Wohnen von bis zu 4.300 m², in Block B bis zu 11.000 m² und in Block C (für alle drei betroffenen Grundstücke zusammen) 28.800 m².

Insgesamt wird die Realisierung von bis zu rd. 450 Wohnungen angestrebt.[10]

Gewerbe

Gemäß der *Leitlinie #2.1 Die Neue Berliner Mischung* liegt der Fokus beim Themenfeld Gewerbe auf einer resilienten und nutzungsoffenen Struktur, durch die eine zukunftsweisende innenstadttypische Nutzungsmischung entstehen soll. Für die künftigen Gewerbeflächen im neu zu planenden Quartier sind daher unterschiedliche Nutzungen wie Gastronomie, Kultur, Büros, Einzelhandel und Dienstleistungen vorzusehen, die als Ergänzung der vorhandenen Angebote im weiteren Vernetzungsraum (insb. Nikolaiviertel, Rathauspassagen) dienen.

Die bauliche Struktur soll dabei kleinteilig sein, ohne jedoch Ankernutzungen auszuschließen. Einzelhandel ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich nur im Erdgeschoss zulässig. In den Erdgeschossen (Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote, kulturelle und gastronomische Nutzungen, etc.) sind daher kleinere Einheiten (Richtgröße 50 m² / Einheit, bei gastronomischen Angeboten 150 m² / Einheit) vorzusehen, die bei Bedarf zu größeren Einheiten zusammengeschlossen werden können. Es können in Einzelfällen auch kleinere Einheiten geplant werden, wenn dies entwurfsbedingt sinnvoll erscheint. Verwinkelte Grundrisse sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Die Obergeschosse der MK und MI (primär Büronutzung) sind derart zu planen, dass unterschiedliche Flächenbedarfe flexibel bedient werden können. Neben einer möglichst hohen Flächeneffizienz ist insbesondere auf eine barrierefreie Erschließung sämtlicher Flächen, sowie auf eine natürliche Be- und Entlüftung zu achten. Vermietbare Flächen sollten nicht zerschnitten werden.

In den Obergeschossen der MK und MI sind auch öffentlichkeitswirksame gewerbliche Nutzungen möglich, wenn es entwurfsbedingt sinnvoll oder erforderlich ist.

Entlang der verlängerten Parochialstraße sind im EG und im 1. OG gewerbliche Nutzungen vorgesehen (vgl. auch textliche Festsetzung 1.6 des Bebauungsplans). In den dem Innenhof in Block A zugewandten Erdgeschosszonen des Mischgebiets soll eine gewerbliche Nutzung vorgesehen werden. Im 2. bis 4. Vollgeschoss (1. - 3. Obergeschoss) des MK ist - vorwiegend aus Lärmschutzgründen - ausschließlich eine gewerbliche (bzw. soziale oder kulturelle) Nutzung vorzusehen.

Die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss sollen (soweit sinnvoll) öffentlichkeitswirksam ausgebildet werden. Dabei sind auch nicht-kommerzielle Angebote mitzudenken, die von der Nachbarschaft niedrigschwellig genutzt werden können, wie zum Beispiel offene Ateliers, Ausstellungsräume, Re-

[10] Begründung zum Bebauungsplan 1-14, S. 103

paircafés oder Nachbarschaftstreffs. Es ist zu prüfen, ob bei der Programmierung der gewerblichen Einheiten ein inhaltlicher Bezug zu den historischen Bodenfunden geschaffen werden kann.

Die Einschränkungen aufgrund der reduzierten Möglichkeiten der Anlieferung und Entsorgung (ausschließlich über die Klosterstraße sowie die Jüdenstraße von Grunerstraße bis Parochialstraße) sind zu beachten. Es ist zu prüfen, ob eine Unterkellerung zur Unterbringung der erforderlichen Nebenräume für die Wohn- und Gewerbenutzung (z.B. Mieterkeller bzw. Lager, Technikräume und Abstellräumen für Fahrräder / Kinderwagen etc.) sinnvoll ist. Eine gewerbliche bzw. Handelsnutzung (als Hauptnutzung) ist in den Untergeschossen nicht vorgesehen, gewerblich genutzte Nebenräume (Lager, Technikraum) sind denkbar.

Für die Lagerung und Entsorgung von Müll ist ein innovatives Konzept zu entwickeln, welches eine unkomplizierte Entsorgung durch Entsorgungsunternehmen berücksichtigt und gleichzeitig auf die offene und nutzer:innenorientierte Erdgeschosszone reagiert. Es ist darauf zu achten, dass Müll nicht in Bereichen von Archäologischen Fenstern verortet wird.

Kultur

Vielfältige Kulturnutzungen sind entsprechend der Leitlinie *#3.2 Das Kulturquartier* ein wichtiger Identitätsträger des Klosterviertels. Im Umfeld der vorhandenen Kultureinrichtungen zwischen dem Haus der Statistik, der Alten Münze, dem Humboldt Forum und weiteren Standorten in der Berliner Mitte soll ein Kulturband entstehen, dessen Zentrum der Molkenmarkt bildet. Die bereits heute bestehenden kulturellen und kreativen Nutzungen sollen weiter ausgebaut und etabliert werden. Dabei sind im Entwurf zum einen Ausstellungs- und Veranstaltungsräume zur Kulturvermittlung vorzusehen und zum anderen Ateliers und Arbeitsräume für die Produktion von Kunst und Kultur. Da ein starker Austausch zwischen den Kulturnutzungen im Quartier und an der Alten Münze sowie im Haus der Statistik geplant ist, sollten Synergien in diesem Zusammenhang mitgedacht werden.

Die Senatsverwaltung für Kultur und Europa hat bereits einen grundsätzlichen Bedarf von bis zu 18.500 m² Nutzfläche (einschl. Bestand) für kulturelle Zwecke im Bereich um den Molkenmarkt angemeldet. So sollen etwa für Künstlerateliers ca. 3.000 m² vorgehalten werden, für Proberäume der darstellenden Künste 2.000 m². Als Spielstätte für die Freie Szene sind 4.500 m² vorgesehen, für Kunstvereine, Ausstellungen und Museen weitere 5.500 m². Als benötigte Veranstaltungsfläche werden zudem 500 m² angegeben (vgl. Anhang 3_16: Kulturflächenentwicklungskonzept SenKE, S. 2).

Das bereits 1925 gegründete Anti-Kriegs-Museum hatte seinen ursprünglichen Standort in der Parochialstraße in einem Gebäude, das in den 1930er Jahren für den Bau des Neuen Stadthauses abgerissen wurde. 1982 wurde das Museum neugegründet und befindet sich heute im Wedding. Mittelfristig wieder einen Standort in Block C bekommen.

Die teilnehmenden Planungsteams sind angehalten, einen möglichst hohen Anteil der kulturellen Bedarfe im städtebaulichen Entwurf bereits mitzuplanen und möglichst als flexibel nutzbare Flächen in die Vorschläge zur Nutzungsverteilung sowie zur Gestaltung der Freiflächen zu integrieren, um den

Molkenmarkt als Kulturquartier zu etablieren. Dabei ist auf die baulichen Auswirkungen der unterschiedlichen Nutzungen zu achten. Sofern kulturelle Nutzungen in unmittelbarer Nähe sensibler Nutzungen (z.B. Wohnen)verortet werden, sind die Belange dieser Nutzungen, insb. bezüglich des Schallschutzes zu achten.

Für ausgewählte Kulturnutzungen hat die Senatsverwaltung für Kultur bereits konkrete Flächenanforderungen erarbeitet, die den teilnehmenden Planungsteams als Hilfestellung dienen können. Diese können den Dokumenten „Anforderungen an Arbeitsräume im Arbeitsraumprogramm“ und „Beispiel Anforderungsprofil - Theater der Freien Szene“ (im Anhang Nr. 3_18) entnommen werden.

Soziale Infrastruktur

Schule

Die im Bebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule ist vorwiegend historisch begründet und derzeit nicht mit entsprechenden Bedarfen hinterlegt. Konkrete Planungen zur Realisierung existieren weder auf Bezirks- noch auf Landesebene. Die potenzielle Baufläche ist im Rahmen des Wettbewerbs zweistufig zu entwickeln. (Vgl. Kap. 3.3 – Städtebauliche Anforderungen)

Kita

Durch die Schaffung einer nicht unerheblichen Zahl neuer Wohnungen wächst die Nachfrage nach ohnehin knappen Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten. Auch ohne diese bauliche Entwicklung gibt es im Umfeld des Plangebiets bereits heute eine Unterversorgung im Kita-Bereich. Im Rahmen der städtebaulichen Planungen ist daher eine Kita mit mindestens 60 Betreuungsplätzen im engeren Plangebiet zu verorten und sinnvoll in die vorgeschlagene Bebauungs- und Freiraumstruktur zu integrieren. Da insgesamt ein Mangel an Kita-Plätzen in der Umgebung vorherrscht, wäre eine höhere Anzahl von Kita-Plätzen jedoch wünschenswert.

3.5 Anforderungen an den Freiraum

Freiraumgestaltung

Die Freiraumgestaltung im Quartier betrifft sowohl öffentliche als auch private Freiflächen. Der öffentliche und öffentlich zugängliche Freiraum beschränkt sich im engeren Plangebiet weitgehend auf die öffentlichen Verkehrsflächen der die Baublöcke begrenzenden Straßen, den Großen Jüdenhof und die öffentlichen Grünflächen in Block C und D sowie den Innenbereich des Blocks A, der von einer Bebauung freigehalten werden und eine Platzfläche mit einer Begrünung (ca. 600 m²) erhalten soll.

Als private Freiflächen sind die nicht bebauten Teile der als Baugebiete festgesetzten Blockinnenbereiche der Blöcke B und C zu verstehen.

Wie für die bauliche Nutzung bestehen auch für die Anforderungen an den Freiraum erhebliche Flächen- bzw. Nutzungskonkurrenzen. Neben einer attraktiven Gestaltung mit einer hohen Aufenthaltsqualität sind zahlreiche weitere Anforderungen zu erfüllen (vgl. die folgenden Kapitel). Insbesondere die verkehrliche Erschließung und die Anforderungen an eine ökologisch

nachhaltige Stadtentwicklung (u.a. Regenwasserbewirtschaftung, Stadtklima, Biodiversität), aber auch die Anforderungen des Denkmalschutzes zur Sicherung und Erlebbarmachung der überlieferten historischen Zeugnisse im Boden sind hier zu beachten.

Wichtig für die privaten Freiräume ist ein klares Konzept zur Zonierung und Hierarchisierung der Blockinnenbereiche. Dabei sind sowohl die Bedürfnisse der Anwohner:innen (Lärmschutz, Privatsphäre) als auch die der angrenzenden sonstigen (Erdgeschoss-)Nutzungen (Freisitze, Eingänge und/oder Lieferbereiche u.ä.) gegeneinander abzuwägen und zu integrieren. Dort, wo es die Nutzungen zulassen (öffentliche Nutzung, Gastronomie) können Blockinnenbereiche daher öffentlich oder halböffentlich (d.h. zu bestimmten Zeiten) zugänglich sein.

Der im Bebauungsplan für Block A vorgesehene öffentliche Innenhof gibt bereits einen anderen Charakter vor als das eher abgeschiedene Blockinnere des Blocks B. Block C wird in seiner südlichen Hälfte durch den Großen Jüdenhof und den Freiraum im Bereich der ehemaligen Französischen Kirche eine stark belebte Zone aufweisen, während der nördliche Teil voraussichtlich eher als Rückzugsraum für die Anwohner:innen dienen wird. Innenhöfe können entwurfsabhängig öffentlich zugänglich sein bzw. öffentlich zugängliche Teilbereiche aufweisen, sollen in der Regel aber Rückzugsorte für die Anwohnenden sein.

Die nach § (2) der Berliner Bauordnung erforderlichen privaten Spielplätze sind einzuplanen. Die erforderliche Spielfläche von 4 m² je Wohnung ist zwingend umzusetzen. Die Vorgaben der „Ausführungsvorschriften zu § 8 Absätze 2 und 3 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) - Notwendige Kinderspielplätze – (AV Notwendige Kinderspielplätze, s. Anhang 3_4) sollen eingehalten werden. Auf der Grünfläche Französischer Kirchhof im Block C ist ein öffentlicher Spielplatz zu verorten.

Für Block D ist als mittelfristige Lösung ein umfassendes Freiraumkonzept zu entwickeln, das die Integration der baulichen Zeugen der mittelalterlichen Stadt (v.a. Kloster/Gymnasium, Klosterkirche, Stadtbefestigung) in besonderem Maße berücksichtigt. Gleichzeitig soll die Funktion als wohnortnahe Erholungsfläche gestärkt und die Wahrnehmbarkeit von außen (Grunerstraße) gestärkt werden. Die ökologischen Funktionen der hier befindlichen Grünflächen (insb. Versickerung, Frisch- und Kaltluftentstehung, Lebensraum für Tiere und Pflanzen) sollen ausgebaut werden. Langfristig soll eine Bebauung für Bildungs- oder kulturelle Zwecke realisiert werden. (vgl. Kap. 3.3 – Städtebauliche Anforderungen)

Auch bei der konkreten Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiräume ist abzuwägen zwischen der geforderten Innovation und den Anforderungen an ein historisches Stadtquartier mit zahlreichen Denkmalen.

Die Dachflächen spielen als „5. Fassade“ eine wichtige Rolle im Nutzungs- und Gestaltkonzept. Wie im gesamten Plangebiet bestehen allerdings auch für diese Flächen erhebliche Nutzungskonkurrenzen. Es ist Aufgabe der Verfasser:innen abzuwägen zwischen unterschiedlichen Anforderungen (Begrünung, Wasserrückhaltung, Solarenergie, Aufenthaltsmöglichkeiten u.ä.) und dementsprechend Schwerpunkte zu setzen.

Die für die Realisierung von Fassadenbegrünungen erforderlichen Pflanzflächen sind bei der Freiflächengestaltung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 3.8 – Naturschutzfachliche Anforderungen, Ökologie und Klimaanpassung).

3.6 Anforderungen an die Verkehrliche Erschließung und Mobilität

Ziel der städtebaulichen Entwicklung am Molkenmarkt ist ein möglichst autoarmes Quartier. Dies drückt sich in der Leitlinie #4.2 *Vorrang für eine vielfältige Mobilität*, aus.

Für das engere Plangebiet ist daher – auch mit Blick auf den weiteren Vernetzungsraum – ein Mobilitätskonzept zu entwickeln, das die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer:innen berücksichtigt und ihnen den Planungszielen angemessene Mobilitätsangebote macht. Dieses Mobilitätskonzept soll sich in der Gestaltung der Straßenräume ebenso widerspiegeln wie in der Disposition der Erschließungsfunktionen im Inneren der Baublöcke.

Der Leitlinie #4.2 entsprechend soll dem Fußgänger:innen- und Fahrradverkehr Vorrang gegenüber dem motorisierten Verkehr gegeben werden. Dies soll sich auch in der Gestaltung des Straßenraums widerspiegeln. Der Straßenraum ist als öffentlicher Freiraum für alle zu verstehen, der jedoch einer Hierarchisierung und entsprechender Gestaltungsvorschläge bedarf. Neben verkehrlichen Anforderungen sind der Aufenthaltsqualität, der Regenwasserversickerung und Begrünung und den Anforderungen des Denkmalschutzes besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Es ist zu prüfen, ob die klassische Trennung in Gehweg und Fahrbahn diesen Bedingungen gerecht werden kann.

Durchgangsverkehr ist nicht gewünscht, eine konsequente Verhinderung der Durchfahrtmöglichkeiten durch bauliche Maßnahmen ist jedoch aufgrund der Bedürfnisse der Feuerwehr (Dienstgebäude und Wache Voltairestraße 2), der Polizei (Sitz der Senatsinnenverwaltung im Alten Stadthaus) sowie von Notfallplänen für den U-Bahnhof Klosterstraße nicht möglich. Variable Durchfahrtsperren können ggf. eine Alternative darstellen.

Die Anzahl der bereitzuhaltenden Pkw-Parkstände im öffentlichen Straßenraum ist auf ein absolut notwendiges Minimum zu begrenzen. Hierzu gehören ggf. Behindertenstellplätze für die Nutzungen in den Bestandsgebäuden sowie eine geringe Zahl Stellplätze für das Standesamt (ca. zehn Parkstände im Bereich des Neuen Stadthauses) und für Einsatzfahrzeuge der Innenverwaltung (max. 4 Parkstände im Straßenraum rund um das Alte Stadthaus). Auch Fahrradabstellmöglichkeiten sollen im öffentlichen Raum verortet werden.

Für die durch die Neubebauung generierten Stellplatzbedarfe (Kfz und Fahrräder) gelten die Anforderungen der AV Stellplätze und der Bauordnung für Berlin (BauO Bln). Im Quartier selbst, dem engeren Plangebiet, soll somit weitgehend auf private Stellplätze für Pkw verzichtet werden; oberirdische Stellplätze in den Baublöcken sind nicht zulässig. Ggf. dennoch erforderliche Stellplatz- und Erschließungsbedarfe (insb. wohnungsnahe Behindertenstellplätze gem. § 49 (1) der Berliner Bauordnung oder gewerbliche An-/Ablieferung) sind nachzuweisen.

Im Zusammenhang mit den unterschiedlichen Lieferverkehren (sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe) ist durch die teilnehmenden Planungsteams zu prüfen, wie durch eine sinnvolle Anordnung eines oder mehrerer (ggf. nutzungsbhängiger) Mobilitätshubs sowie die Mitnutzung des Parkhauses in den Rathauspassagen auf die Errichtung von Tiefgaragen verzichtet werden

könnte. Auch die Lage und Zugänglichkeit der Behindertenstellplätze bedarf einer ausführlichen Betrachtung durch die Planungsteams. Die gemäß §49 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sind dabei vorrangig auf den jeweiligen Baugrundstücken zu verorten.

Dies gilt grundsätzlich auch für die Fahrradstellplätze. Die Hälfte der privaten Fahrradstellplätze soll wettergeschützt untergebracht werden.

Lieferzonen/-bereiche sollen in der Regel im Erdgeschoss untergebracht werden, eine Nutzung des Straßenraums zu diesem Zweck sollte vermieden werden. Eine Konzentration dieser Funktionen (insb. bzgl. Post- und Paketlieferungen) in angemessenem Abstand von den Wohnungen im Rahmen von „Mobilitätshubs“ ist ausdrücklich erwünscht. Auch der gewerbliche Lieferverkehr sollte gebündelt über gemeinsame Lieferzonen erfolgen.

Da der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im engeren Plangebiet bisher allein durch den U-Bahnhof Klosterstraße und die Bushaltestellen in den umliegenden Hauptverkehrsstraßen gewährleistet wird, ist die Vernetzung mit den umliegenden Angeboten, insb. nördlich der Grunerstraße, erforderlich. Entsprechende Wegeverbindungen zu den zukünftigen Querungsmöglichkeiten der Grunerstraße sind daher im Rahmen der Straßengestaltung ebenso zu berücksichtigen wie Verbindungen in Richtung Mühlendamm/Fischerinsel, in Richtung Mühlendammschleuse/Jannowitzbrücke sowie zu der geplanten Haltestelle der Straßenbahn am Molkenmarkt.

Für Mobilitätsbedürfnisse von Anwohner:innen, Angestellten, Kunst- und Kulturschaffenden, Gewerbetreibenden und Besucher:innen, die nicht im Gebiet oder durch die benachbarten ÖPNV-Angebote befriedigt werden können (insb. private Stellplätze, Aufladestationen für Elektrofahrzeuge, Miet- und Reparaturangebote, Stadtteilautos, Fahr- und Lastenräder u.ä.), steht derzeit eine freie Kapazität von ca. 150 Stellplätzen im Parkhaus der WBM in den Rathauspassagen (Gesamtkapazität: 600 Stellplätze) zur Verfügung. Es ist denkbar, hier einen umfassenden Mobilitätshub zu verorten. Dieser ist als integraler Bestandteil des zu erarbeitenden Mobilitätskonzepts zu berücksichtigen.

Auch für die Müllabfuhr und die Feuerwehr sind innovative Ideen zu entwickeln, wie die erforderlichen Zufahrten blockweise gemeinsam organisiert und gestaltet werden können. Die Übernahme des Abfalls erfolgt dabei zu ebener Erde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sowohl Müll- als auch Feuerwehrfahrzeuge sowohl Ein- und Ausfahrten zu den Abfallsammel- bzw. Feuerwehraufstellflächen oder alternativ eine ausreichend bemessene Wendfläche benötigen. Ein Rückwärtsfahren dieser Fahrzeuge wird i.d.R. nicht möglich sein.

Eine innovative Gestaltung des Straßenraums im Quartier ist im Sinne eines experimentellen Städtebaus ausdrücklich erwünscht. Zwangspunkte sind lediglich die bestehenden Hof- und Gebäudeeinfahrten sowie die Zugänge zum U-Bahnhof Klosterstraße einschl. den in Bau befindlichen Aufzug in der Klosterstraße (Vgl. Anhang 3_2: Planung der BVG).

Für die Erschließung des Neuen Stadthauses ist der Erhalt der bisherigen Zufahrten und Zugänge zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere den barrierefreien Zugang zu der Aufzuganlage sowie die Anlieferung vom

neuen Jüdenhof. Auch die Müllentsorgung kann nicht über den Vordereingang an der Parochialstraße erfolgen. Er wird derzeit über das Grundstück Klosterstraße 44 abgewickelt.

Die Grunerstraße und die Verkehrswende

Der Bebauungsplan 1-14 entfaltet bezüglich der Grunerstraße eine planfeststellungsersetzende Wirkung, d.h. der (Um-)Bau der Straße erfolgt derzeit auf dieser Rechtsgrundlage. Der Planung lagen bestimmte Annahmen zur Verkehrsstärke zugrunde, die von einem hohen Verkehrsaufkommen mit Kfz ausgehen. Derzeit handelt es sich bei dem Straßenzug tatsächlich um eine hochbelastete Straße, zeitweise an der Grenze der Leistungsfähigkeit. Der Querschnitt wurde bereits im Straßenzug Grunerstraße – Molkenmarkt – Mühlendamm, über den zum Teil auch die Straßenbahnneubaustrecke Alexanderplatz - Potsdamer Platz / Kulturforum geplant ist, bereits zugunsten des Verkehrs des Umweltverbundes verändert.

Für das städtebauliche Konzept ist die Übernahme der im Bebauungsplan festgesetzten Aufteilung des Straßenraums aufgrund der auf absehbare Zeit weiterbestehenden Verkehrssituation und der rechtlichen Rahmenbedingungen verpflichtend.

Es wird jedoch erwartet, dass im Rahmen der beginnenden Verkehrswende der motorisierte Verkehr zugunsten von Fuß- und Radverkehr in den Hintergrund tritt. Auch die im Zuge der derzeitigen Corona-Pandemie etablierten Videokonferenzen und das sich weiter verbreitende Home Office lassen eine langfristige Reduzierung des Kfz-Verkehrs auch auf der Grunerstraße erwarten. Die geplante Straßenbahntrasse im Bereich Mühlendamm/Spandauer Straße ist in die Konzeption der künftigen Straßengestaltung einzuplanen.

Die Planungsteams sind aufgefordert, eine alternative Straßenraumgestaltung für die Grunerstraße zu entwickeln, die den geänderten Rahmenbedingungen der Verkehrswende gerecht wird. Der als langfristige Entwicklung gedachte alternative Straßenraum ist in einer eigenen Zeichnung darzustellen und ggf. mit weiteren Darstellungen (Schnitte, Details) zu hinterlegen (vgl. Kap. 1.11 - Geforderte Leistungen).

Da konkrete Anforderungen an eine zukünftige Straßenraumaufteilung bisher nicht erarbeitet wurden, ist von einer Reduzierung der dem individuellen Kfz-Verkehr dienenden durchgehenden Fahrspuren von zwei auf eine (Breite 3,25 m) je Richtung auszugehen. Die in der Planung zum Straßenumbau zu erkennende dritte Fahrspur soll vorrangig dem ÖPNV dienen und auch in der langfristigen Variante erhalten bleiben. Fahrradspuren sollen dann mind. 3,00 m je Richtung, Gehwege möglichst 4 m je Straßenseite aufweisen.

3.7 Anforderungen der Denkmalpflege

Der Bereich um den Molkenmarkt und das Klosterviertel gehören zu den Keimzellen der mittelalterlichen Stadt Berlin. Noch heute sind – trotz mehrfacher Überformungen aufgrund von städtebaulichen Neuordnungen oder Kriegsschäden – zahlreiche Zeugnisse vergangener Epochen erhalten. Wie in Teil 2 der Auslobung dargestellt, betrifft dies neben den erhaltenen Bau-

denkmalen (teils auch als Bestandteile geschützter Ensembles/Denkmalbereiche) auch zahlreiche Bodendenkmale. Ziel der Denkmalpflege sind neben der Dokumentation auch der Erhalt und die Erlebbarkeit von relevanten Teilen dieser Zeugen der Vergangenheit. Daneben sind der Schutz und die Erlebbarkeit von Denkmalen auch in der Umgebung ein wichtiges Anliegen des Denkmalschutzes.

Teilaufgabe des Wettbewerbs ist es daher, nicht nur die oberirdisch im Plangebiet und seiner Umgebung vorhandenen Denkmale in ein städtebauliches Gesamtkonzept zu integrieren, sondern auch die Bodendenkmale angemessen zu berücksichtigen.

Während der Schutz der Baudenkmale und Ensembles durch angemessene Abstände, Baukörperstellungen, Materialauswahl sowie durch die Freihaltung historischer oder mit der Zeit neu entstandener Sichtbeziehungen (sowohl in das Plangebiet hinein als auch aus diesem heraus) erfolgen kann, gestaltet sich die Integration von Bodendenkmalen schwieriger.

Archäologische Fenster

Bisher wurde ca. die Hälfte des Plangebiets archäologisch untersucht. Hier wurden bereits einzelne Orte und Objekte identifiziert, die als Archäologische Fenster gesichert und zugänglich gemacht werden sollen. Für einige Bereiche des Plangebiets stehen diese Untersuchungen jedoch noch aus, so dass nicht abschließend beurteilt werden kann, ob weitere entsprechend zu behandelnde Standorte hinzukommen.

Dabei ist eine Nutzungsintegration mit zu bedenken und eine quartiersbezogene Lösung darzustellen, die ebenso angrenzende Bereiche / bestehende Archäologische Fenster mit betrachtet. Langfristig wird die Etablierung eines archäologischen Pfades angestrebt.

Das Konzept der Archäologischen Fenster ist jedoch so flexibel, dass es sowohl auf Freiflächen als auch -wenn auch mit entsprechend erhöhtem Aufwand - in den Keller- oder Erdgeschosszonen von Gebäuden angewandt werden kann. Es ermöglicht so, historische Relikte am authentischen Ort zugänglich zu machen, Einblicke in verschwundene städtische Strukturen und Alltagsperspektiven auf prägende Zeitschichten zu eröffnen und so einen authentischen historischen Kontext zu vermitteln. Das Plangebiet kann so - auch durch die Darstellung von Kontinuitäten wie auch von Brüchen - an Individualität und Diversität gewinnen. .[11]

Die Umsetzung archäologischer Fenster kann auf vielfältige Weise geschehen und ist abhängig vom jeweiligen Schutzobjekt sowie den betroffenen Materialien. Das Landesdenkmalamt hat die Möglichkeiten hierfür grundsätzlich wie folgt kategorisiert:

1. Begehbare archäologische Fenster in Gebäuden
2. Sichtbare archäologische Fenster in Gebäuden
3. Begehbare archäologische Fenster im Freiraum
4. Sichtbare archäologische Fenster im Freiraum

[11] Vgl. Anhang 3_10: LDA: Leitlinien für Archäologische Fenster in den zukünftigen Quartieren am Molkenmarkt und im Klosterviertel in Berlin-Mitte

Im Plangebiet bereits als mögliche Archäologische Fenster identifiziert sind die folgenden Standorte:

- Ein mittelalterlicher Hofbereich mit erhaltenem Pflasterbelag (Im Innenhof Block A),
- Das ehemalige Elektrizitätswerk hinter dem Roten Rathaus (nördlicher Teil des Blocks B),
- Reste eines mittelalterlichen Kellers im Norden des Großen Jüdenhofs (Block C),
- Eine 1938 gepflanzte Robinie und die sie umgebende Pflasterung aus dem 19. Jahrhundert auf dem Großen Jüdenhof (Block C),
- Reste des Fußbodens und der Mauer des Kreuzgangs des Franziskanerklosters (nördlich an die Klosterruine angrenzend, Block D) sowie
- Überreste des Kapitelhauses des Franziskanerklosters (nördlicher Teil des Blocks D).

Im Rahmen der Ausarbeitung des städtebaulichen/freiraumplanerischen Konzepts ist zu untersuchen und darzustellen, wie diese Standorte in ein gestalterisches Gesamtkonzept integriert werden können. Es ist nachzuweisen, wie eine Integration bei Einhaltung der übrigen Anforderungen (hier u.a.: Schutz des Blockinneren vor Straßenlärm, Berücksichtigung des Fußwegs an der Grunerstraße) gelingen kann. Dies erfolgt anhand eines Funktionsgrundrisses und -schnittes des Kellergeschosses, des EG sowie des 1. OG.

Fotos, Lagepläne sowie weitere Angaben zu archäologischen Fenstern im Allgemeinen und zu den Standorten im Plangebiet sind in den „Leitlinien für Archäologische Fenster in den zukünftigen Quartieren am Molkenmarkt und im Klosterviertel in Berlin-Mitte“ des Landesdenkmalamts (Anhang 3_10) zu finden.

Sichtbeziehungen

Zur Belebung des Quartiers ist seine Wahrnehmung und insb. die der hier befindlichen Denkmale auch von außen von besonderer Bedeutung. Auch die Sichtbeziehungen aus dem Quartier heraus, etwa zum benachbarten Nikolaiviertel, aber auch zu anderen bedeutenden Denkmalen, spielen eine wichtige Rolle bei der Integration des Quartiers in das Stadtgefüge. Hierzu ist im Entwurf zu prüfen, welche Sichtbeziehungen besonders hervorgehoben werden sollen und wie dies geschehen kann.

Das Landesdenkmalamt hat grundsätzlich die folgenden Beziehungen als prägend identifiziert:

Aus dem Gebiet heraus:

- Kuppel des Baudenkmals „Dom“,
- Baudenkmal „Marienkirche“,

- Baudenkmal „Fernsehturm“,
- Baudenkmal „Alexanderhaus“,
- Baudenkmal „Haus des Reisens“,
- Gesamtanlage mit Baudenkmalen „Haus des Lehrers mit Mosaikfries "Unser Leben" & Kongreßhalle“ und
- Baudenkmal „Städtisches Verwaltungsgebäude C“ und Baudenkmal „GASAG-Geschäftshaus“ als weitere Teile des Ensembles „Stralauer Straße“.

In Richtung Molkenmarkt:

- Von der Fischerinsel bzw. der Mühlendammbrücke aus treten neben der Uferbebauung durch Münze und Nikolaiviertel (sowie dem überragenden Fernsehturm) v.a. die nicht-denkmalgeschützte hohe Bebauung von Rathauspassagen mit vorgelagerten Parkhäusern in Erscheinung. Die Sicht auf den die jetzige Freifläche am Molkenmarkt dominierenden Turm des Alten Stadthauses wird praktisch erst am Platz selbst durch die zurückweichende Flucht des Münze-Komplexes freigegeben.
- vom Scheitelpunkt der Mühlendammbrücke auf das zukünftige Molkenmarkt Quartier
- Aus der Stralauer Straße und der Parochialstraße bestehen prägende Sichtbeziehungen auf Nikolaikirche und Nikolaiviertel.
- Aus dem jetzigen Verlauf der Grunerstraße im Gebiet fallen über den Molkenmarkt hinweg als prägende Blickpunkte Nikolaikirche und Nikolaiviertel sowie der Komplex der Münze ins Auge. Aus der Grunerstraße jenseits des Bahnviaduktes sind wegen dessen abriegelnder Wirkung, neben dem anliegenden Alexanderhaus, nur die Turmhauben der Nikolaikirche und die Seitenfassade des Gerichtskomplexes sichtbar.
- Aus der Spandauer Straße fällt der Blick zwischen Rotem Rathaus und Nikolaiviertel v.a. auf das Alte Stadthaus mit seinem Turm.

Sonstige denkmalpflegerische Anforderungen

Obgleich die Entwicklung des Quartiers in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss vor 1930 erfolgt, ist eine bloße Rekonstruktion des Dagewesenen ausdrücklich nicht vorgesehen, weil eine historische Authentizität nicht vorgetäuscht werden soll. Vielmehr soll in Neuinterpretation überbrachter Strukturen (kleinteilige Parzellierung, differenzierte Bebauung) ein zeitgemäßes und zukunftsfähiges Quartier entstehen. Die zahlreichen Denkmale erfordern dabei jedoch eine besondere Sensibilität im Umgang mit diesen. Aus diesen Gründen ist die Baukultur am Molkenmarkt von herausgehobener Bedeutung.

Die städtebauliche Umsetzung dieses Ziels kann etwa durch eine „Inszenierung“ der Denkmale, die gestalterische Zurückhaltung beim Neubau oder die Verwendung ortstypischer Fassadenmaterialien, oder aber in einer gezielten und kontrastierenden Neuinterpretation dieser Aspekte geschehen.

Aufgrund der hohen Dichte an Denkmalen spielen alle Straßenfassaden sowie der Große Jüdenhof in diesem Zusammenhang eine besondere Rolle.

Eine ausführliche Erläuterung der denkmalpflegerischen Anforderungen findet sich in der Stellungnahme des Landesdenkmalamts zum Wettbewerbsverfahren (Anhang 2_5).

3.8 Naturschutzfachliche Anforderungen, Ökologie und Klimaanpassung

Ziel ist der Planung ist nicht allein die Entwicklung eines attraktiven, lebenswerten, lebendigen Quartiers mit bezahlbarem Wohnraum und einem Angebot an Gewerbe- und Kulturflächen, sondern auch dessen ökologisch nachhaltige Umsetzung. Hierzu gehört auch die Ausarbeitung von Konzepten zum Umgang mit dem Klimawandel, zur Regenwasserbewirtschaftung oder zur Stärkung der Biodiversität. In der Sondierungsphase wurde dies in der Leitlinie #4.1 *Das Grüne Innenstadtviertel* zusammengefasst.

Klimaanpassung und Energie

Sowohl bei der Gestaltung der Freiräume als auch bei der Realisierung der Neubauten im Plangebiet müssen geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel umgesetzt werden. Während viele der baulichen Maßnahmen erst in der Realisierungsplanung berücksichtigt werden können, sind andere durchaus städtebaulich wirksam und bereits auf der Ebene des städtebaulichen Entwurfs zu berücksichtigen. Sowohl die Dachnutzung (z.B. Begrünung, Nutzung als Regenwasserretentions- und/oder Verdunstungsfläche, ergänzende Nutzung von 30 % der Brutto-Dachflächen durch PV-Anlagen) als auch die Fassadengestaltung (Begrünung, Material- und Farbwahl) können sich auf das lokale Kleinklima auswirken oder zur Einsparung von Primärenergie beitragen. Bei der Ausarbeitung des Freiraumkonzepts sind daher die Dachnutzungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Festsetzung des Bebauungsplans, wonach mindestens 60 % der Dachflächen extensiv zu begrünen sind, ist zwingend einzuhalten. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie schließt eine Dachbegrünung nicht grundsätzlich aus und wurde deshalb mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht flächenmäßig beschränkt. Bei entsprechender Pflanzenauswahl ist eine Begrünung auch auf Flächen unterhalb Solaranlagen möglich. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind somit auf den Dachflächen zulässig, wenn die darunter liegenden Dachflächen begrünt werden. Entsprechend dem Berliner Solargesetz sind bei Neubauten ab 2023 auf 30 % der Bruttodachfläche zwingend Photovoltaikanlagen zu installieren. Dachflächen von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Die Pflanzung kleinkroniger Gehölze ist dabei ausdrücklich erwünscht.

Eine der wirksamsten Maßnahme zur Klimaanpassung ist die Umsetzung von Fassadenbegrünung. Hierdurch lässt sich eine Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes im unmittelbaren Lebensbereich des Menschen erreichen (u.a. durch die Verbesserung des Kleinklimas durch Ausgleich von Temperaturextremen, Staubfilterung- und Bindung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Luftkühlung). Pflanzen an vertikalen Flächen können auch gezielt als akzentuierende, gliedernde und raumbildende Gestaltungselemente eingebracht

werden. Aus diesem Grund ist im gesamten Quartier zu prüfen, ob eine Fassadenbegrünung sowohl auf den Hof- als auch auf den Straßenseiten großräumig ermöglicht werden kann. Dies würde bedeuten, dass entsprechende Platzbedarfe vor den Fassaden für Pflanzungen vorgehalten werden müssen. Funktionen und Wirkungen von Pflanzen an Gebäuden setzen eine gewisse Mindestgröße der bepflanzten Flächen voraus. Bei der Anordnung der Fassadenbegrünung ist darauf zu achten, dass deren Pflege von den öffentlich oder halböffentlichen Flächen aus möglich bleibt.

Besonders die Gestaltung der Freiflächen kann unmittelbaren Einfluss auf das örtliche Klima nehmen und auch so zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität sowohl im öffentlichen wie auch im privaten Bereich beitragen. Das Freiraumkonzept sollte daher nicht nur ausreichend unversiegelte, bepflanzte Flächen aufweisen, sondern auch eine großzügige Bepflanzung mit großkronigen, stadtklimaresistenten Bäumen vorsehen, um im Sommer ein übermäßiges Aufheizen der Straßenräume zu verhindern.

Zur Einsparung von Primärenergie sollen im Plangebiet alle Möglichkeiten zur Energieeinsparung und zur ressourcenschonenden Erzeugung von Energie genutzt werden. Für die Erzeugung von Strom oder Wärme sind Flächen auf den Dächern der Neubauten oder andere dem Ziel dienende Maßnahmen nachzuweisen. Es ist ein Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz der Vattenfall AG vorgesehen. Die Planungsteams haben im Nachhaltigkeitskonzept nachzuweisen, wie die Gebäude gekühlt und geheizt werden.

Regenwasserbewirtschaftung

Das Klosterviertel wird über eine Mischkanalisation entwässert. Diese Vorgehensweise belastet Kläranlagen und Gewässer und ist nicht mehr zulässig. Ziel ist es, im Sinne einer Schwammstadt das anfallende Regenwasser auf dem eigenen Grundstück zu halten und dort zu versickern.

Teil der freiraumplanerischen Aufgabe ist es daher, ein angemessenes Konzept zum Umgang mit dem im Gebiet anfallenden Regenwasser zu entwickeln. Sowohl auf den Dächern der Neubauten als auch auf den Freiflächen im Blockinneren und im Straßenraum sind Flächen auszuweisen und Maßnahmen zu benennen, um Regenwasser zu speichern, über die belebte Bodenzone zu versickern, zu verdunsten oder auf andere Weise zu nutzen.

Es ist überschlägig zu eruieren, wie mit dem auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser umgegangen werden soll (örtliche Versickerung, gedrosselte Ableitung in das Kanalnetz, ggf. weitere Varianten). Hierbei sind die Belange der baulichen Nutzung im Untergeschoss (Tiefgarage, Anlieferung, Speicher- und Lagerräume u.ä.) mit den Erfordernissen der Regenrückhaltung bzw. Regenversickerung in Einklang zu bringen. Im Einzelfall ist abzuwägen zwischen einer Unterbauung von Hofbereichen und der Möglichkeit, Regenwasser zu versickern.

Die entsprechenden textlichen Festsetzungen 6.1 – 6.4 des Bebauungsplans sind zu beachten.

Biodiversität

Der Erhalt bzw. die Schaffung einer großen Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten auch im dicht bebauten Stadtraum ist ein wesentlicher Baustein für das

ökologisch nachhaltige Stadtquartier am Molkenmarkt. Durch die Berücksichtigung entsprechender Pflanzungen und baulicher Maßnahmen soll das Plangebiet zur Heimat zahlreicher Arten werden und so zur Biodiversität beitragen. So können in den Gebäuden Nisthilfen für typische Vogelarten der Innenstadt vorgesehen (z.B.. für Spatzen, Mauersegler, Hausrotschwanz), Bienenstöcke auf Hof- oder Dachflächen eingerichtet oder eine Begrünung aus Bäumen, Sträuchern und Stauden gewählt werden die als Nährgehölze für Vögel und Insekten dienen können. Die teilnehmenden Teams sind aufgefordert, weitere Maßnahmen vorzuschlagen und ihr Nachhaltigkeitskonzept zu integrieren.

Eine vertiefte Auseinandersetzung mit diesen Themen wird jedoch erst in einer späteren Realisierungsphase stattfinden.

Nachhaltigkeitskonzept

Im Rahmen des offenen Wettbewerbs wie auch des anschließenden Werkstattverfahrens ist die Ausarbeitung eines umfassenden Nachhaltigkeitskonzepts weder sachgerecht noch leistbar. Es sind jedoch erste Ansätze für ein Konzept zur (ökologischen) Nachhaltigkeit zu entwickeln und darzustellen. Dabei soll den oben genannten Themen besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Die konkrete Themen- und Schwerpunksetzung ist jedoch konzeptabhängig und bleibt den teilnehmenden Planungsteams überlassen. Eine abschließende Definition des Inhalts erfolgt daher nicht.

3.9 Städtebauliche Kennwerte

Die Beurteilung der planungsrechtlichen und wirtschaftlichen Machbarkeit sowie der Erfüllung der Anforderungen der Auslobung hängt wesentlich vom Vorliegen verlässlicher städtebaulicher Kenndaten ab. Die Verfasser sind daher gehalten, die sich aus ihrem Entwurf ergebenden Daten vollständig in die im Anhang enthaltene Kennwertetabelle einzutragen. Diese Tabelle enthält Spalten für einzelne Gebäude/Parzellen, zusammengefasst jeweils zu den Baublöcken des Plangebiets. In den Zeilen sind Angaben u.a. zur baulichen Dichte, zur Anzahl und Größe der Wohnungen und Gewerbeflächen, zu den Geschoss- und Gebäudehöhen, den Freiflächen oder den Stellplätzen einzutragen.

3.10 Beurteilungskriterien (Auswahl)

Die Beurteilungsmaßstäbe ergeben sich im offenen Wettbewerb aus den Zielsetzungen der Aufgabenstellung sowie den Diskussionen im Rahmen der gemeinsamen und z.T. öffentlichen Veranstaltungen. Dabei sind insbesondere die acht Leitlinien aus der Sondierungsphase und die Festsetzungen des B-Plans 1-14 zu beachten. Daneben sind die Arbeiten hinsichtlich ihres innovativen Ansatzes, ihrer Entwurfs- und Gestaltqualität sowie ihrer Nachhaltigkeit zu beurteilen. Der Bewältigung der zahlreichen Zielkonflikte kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

Bewertet werden demnach:

- Leitidee des Entwurfs
- Städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption
- Nutzungskonzept
- Programmierung des Anforderungsmixes, individuelle Abwägung der Nutzungs- und Flächenkonkurrenzen
- Atmosphäre/Freiraumqualität
- Umgang mit denkmalpflegerischen Ansätzen
- Ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit des Gesamtkonzepts
- Berücksichtigung der in der Sondierungsphase erarbeiteten Leitlinien
- Realisierbarkeit (u.a. Genehmigungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit)

Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar.

Teil 4 Weitere Beauftragung für das Werkstattverfahren

Wie in Teil 1 der Auslobung dargelegt, soll nach Abschluss des offenen Wettbewerbs ein Werkstattverfahren mit den zwei „Finalisten“ (= zwei erste Preise des Wettbewerbs) durchgeführt werden. Die Beauftragung erfolgt ohne ein weiteres Bewerbungs- bzw. Verhandlungsverfahren. Die am offenen Wettbewerb teilnehmenden Teams verpflichten sich bereits durch ihre Teilnahme am Wettbewerb im Falle einer entsprechenden Prämierung durch das Preisgericht zur Teilnahme am Werkstattverfahren unter den nachfolgend aufgeführten Bedingungen. Im folgenden Kapitel werden das Verfahren, die Honorierung, die Werkstattaufgabe und die geforderten Leistungen sowie der vorläufige Zeitplan für das Werkstattverfahren erläutert.

4.1 Verfahren

Das Werkstattverfahren beginnt nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens, voraussichtlich im Januar/Februar 2022. Die genauen Termine befinden sich noch in der Abstimmung und können ggf. aufgrund noch erforderlicher gutachterlicher Untersuchungen im Anschluss an den Wettbewerb noch verschoben werden.

Das Werkstattverfahren beginnt mit einem Auftaktkolloquium, in dem das Preisgericht und die teilnehmenden Planungsteams die aus dem Preisgericht hervorgegangenen Bewertungen und Überarbeitungsempfehlungen besprechen und den konkreten „Arbeitsauftrag“ für die folgende erste Bearbeitungsphase abstimmen. Etwa eine Woche später wird eine erste öffentliche Planungswerkstatt abgehalten. Diese dient zum überwiegend der Information und Beteiligung der Öffentlichkeit über den aktuellen Planungsstand und zum anderen der Diskussion mit den Planungsteams. Die Programmierung der Werkstatt erfolgt im Herbst/Winter 2021 abhängig von den ausgewählten Arbeiten und den Empfehlungen des Preisgerichts.

Nach einer voraussichtlich ca. achtwöchigen ersten Bearbeitungsphase treffen die Beteiligten in einem Zwischenkolloquium erneut aufeinander. Die Planungsteams stellen ihren Überarbeitungsstand vor und diskutieren ihn mit dem Preisgericht und den zugeladenen Experten. In der Woche darauf folgt die zweite Planungswerkstatt, darauf wiederum eine zweite, etwa vier-bis sechswöchige Bearbeitungsphase.

Nach Abschluss der Bearbeitungsphase erfolgt eine ausführliche Vorprüfung der Arbeiten, bevor das Werkstattverfahren mit einer Öffentlichkeitsveranstaltung und dem darauffolgenden Abschlusskolloquium abgeschlossen wird.

Zusammensetzung der Planungsteams

Die Planungsteams bleiben gegenüber dem offenen Wettbewerb unverändert, müssen jedoch zwingend ergänzt werden um Fachleute aus dem Bereich Verkehrsplanung/Mobilität. Die entsprechenden Fachleute/Büros müssen spätestens mit Beginn des Werkstattverfahrens benannt werden. Es empfiehlt sich jedoch, bereits frühzeitig entsprechende Abreden zu treffen, zumal auch für den Wettbewerb eine Beteiligung der Fachrichtung Verkehrsplanung empfohlen wird.

Honorierung der Planungsteams

Die beiden Preisträgerteams (zwei erste Preise) nehmen nach Abschluss des offenen Wettbewerbs am Werkstattverfahren teil. Für die weitere Überarbeitung und Konkretisierung ihres Beitrags sowie die Teilnahme an den Kolloquien und Werkstätten erhalten beide Planungsteams ein Honorar von jeweils € 45.000,- zzgl. MwSt.

Ortsbesichtigung

Für das Werkstattverfahren ist eine gemeinsame Ortsbesichtigung (vorbehaltlich der Entwicklung der Corona-Pandemie) im Rahmen des Auftaktkolloquiums vorgesehen.

Rückfragen Werkstattverfahren

Für das Werkstattverfahren besteht erfahrungsgemäß ein hoher Kommunikationsbedarf sowohl seitens der teilnehmenden Planungsteams als auch seitens der Ausloberin. Zur Vereinfachung der Kommunikation soll diese ausschließlich über das verfahrensbegleitende Planungsbüro BSM mbH erfolgen. Hierzu ist die Projektmailadresse

molkenmarkt@bsm-berlin.de

zu verwenden.

Fragen können während der Dauer des Werkstattverfahrens jederzeit gestellt werden. Sie werden möglichst kurzfristig (ggf. nach Rücksprache mit dem Auslober und/oder dem Preisgericht) beantwortet.

4.2 Werkstattaufgabe, geforderte Leistungen

Grundsätzlich baut das Werkstattverfahren inhaltlich auf dem offenen Wettbewerb auf. Es gibt keine zusätzliche Aufgabenstellung, vielmehr soll die Auslobung ergänzt werden durch Hinweise des Preisgerichts. Durch die beiden Planungsteams sollen die im Wettbewerb entwickelten Ideen und Konzepte weiter detailliert und zu einem umsetzbaren Konzept ausgearbeitet werden. Dabei sollen auch die im Preisgerichtsprotokoll enthaltenen Überarbeitungshinweise eingearbeitet werden. Der Umfang dieser Überarbeitungen ist derzeit nicht absehbar, er kann von einfachen Konzeptanpassungen bis zu grundlegen Änderungsbedarfen für Teilbereiche reichen.

Ziel des Werkstattverfahrens ist nicht nur die Ausarbeitung eines robusten, innovativen und umsetzbaren städtebaulichen Konzepts, sondern auch die Einbindung der Stadtgesellschaft durch die öffentliche Diskussion und ggf. Weiterentwicklung der Arbeiten im Rahmen der Werkstätten.

Für das Zwischenkolloquium und das Abschlusskolloquium im Rahmen des Werkstattverfahrens werden folgende Leistungen erwartet:

1. Städtebauliches Konzept für das **engere Plangebiet** im M 1:1.000 als Dachaufsicht mit Darstellung des Bebauungs- und des Freiraumkonzeptes (u.a. Angabe der Geschosszahl, Parzellierung,

Freiraumzuordnung und -gestaltung, Eingänge, Zufahrten, Straßenraumgestaltung etc.),

2. Darstellung des **weiteren Vernetzungsraums** im M 1: 2.000 oder 1:5.000 in thematischen Einzeldarstellungen/ Funktionsdiagrammen zur Darstellung **spezifischer Themen** und der **Vernetzung/Integration** des engeren Plangebiets in die Umgebung:
   - Schwarzplan,
   - Bauhöhen,
   - Nutzungsstruktur,
   - Bauphasen (unter Berücksichtigung der archäologischen Grabungen)
   - Verkehrs-/Mobilitätskonzept für Kfz und Fahrräder (Straßen- und Wegenetz, Erschließung von Grundstücken und Gebäuden, Anlieferung und Abfallentsorgung, Stellplätze, Mobilitätshub(s), Flucht- und Rettungswege),
   - Freiraumstruktur (einschl. Nutzungsintensitäten und Bezügen zur Baustruktur),
3. Darstellung der Freiraumgestaltung (einschl. Straßenraum) sowie Darstellung von Funktionsgrundrissen EG-Zone **im engeren Plangebiet**, Maßstab 1:500.

   Dabei besondere Berücksichtigung von

   a. Erdgeschossnutzungen, Frequentierung,
   b. Freiraumqualität und -hierarchisierung,
   c. Ökologischen Maßnahmen, Bepflanzung (einschl. Fassaden)
   d. Verkehrlichen und sonstigen funktionalen Anforderungen, Durchwegung des Quartiers.

   Darstellung von Ansätzen für die langfristige Umgestaltung der Grunerstraße.

   Ggf. Ergänzung durch Schnittdarstellungen,
4. Schematische Nutzungszonierung für Erd- und Obergeschosse (Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, soziale Infrastruktur), Hervorhebung hoch frequentierter „Magnetnutzungen“ in geeigneter Darstellung (**engeres Plangebiet**),
5. Freiraumzonierung, Darstellung von öffentlichen, öffentlich zugänglichen und privaten Bereichen (einschl. Dachflächen), Darstellung und Berücksichtigung der jeweiligen Besucherfrequenz gem. Nutzungskonzept, M 1:2.000 (**engeres Plangebiet**),
6. Nutzungskonzept mit prüfbaren städtebaulichen Kennwerten (, GF, GFZ, GRZ, Geschossfläche der jeweiligen Nutzungseinheiten, Versiegelungsanteile etc.), Berücksichtigung der jeweiligen Nutzungsfrequenzen, Darstellung der Vernetzung mit der Umgebung, M 1:1.000 oder 1:2.000 (**weiterer Vernetzungsbereich**),

7. Parzellierungskonzept, Darstellung der für die Umsetzung erforderlichen Grundstücksarrondierungen in **Block C**, M 1:1.000 oder 1:500, ggf. zzgl. ergänzender Darstellungen,
8. Exemplarische Ausarbeitung von Grundrissen für **besonders sensible Bereiche** im Maßstab 1:200.
   Besondere Berücksichtigung der Bezüge zwischen Innen- und Außenraum, der Zugänglichkeit (öffentlich/nicht öffentlich) und der Integration archäologischer Funde.
   Die Auswahl der Bereiche wird abhängig vom Entwurf und der Diskussion im Preisgericht gemeinsam in den Kolloquien bestimmt.
9. Vertiefende Darstellung **zentraler Entwurfselemente** in geeigneter Darstellung und in geeignetem Maßstab (z.B. Wechselwirkungen UG/EG mit archäologischen Funden, Detaillösungen für Grundrisse, Freiraumlösungen o.ä.),
10. Ansätze für ein ökologisches Nachhaltigkeitskonzept mit besonderer Berücksichtigung von Regenwassermanagement, Stadtklima, Pflanzenauswahl. (Schematische) Darstellung in geeigneten Grafiken/geeignetem Maßstab,
11. räumliche Darstellung (**engeres Plangebiet mit angrenzender Bebauung**) als Vogelperspektive aus frei zu wählender Blickrichtung,
12. Ergänzende Darstellungen zum Entwurf, ggf. weitere Details, Ansichten, Schnitte, Gestaltungsbeispiele **für Teilbereiche** in geeignetem Maßstab,
13. Darstellung der Bereiche, in denen wesentlich vom bestehenden Bebauungsplan abgewichen wird, in geeignetem Maßstab,
14. Erläuterungsbericht (max. 6 DIN A4 Seiten, getrennt von den Plänen), einschl. Erläuterung der Abweichungen vom Bebauungsplan),
15. Arbeitsmodell im Maßstab 1:500 auf bereit gestellten Einsatzplatten. Fotos des Umgebungsmodells werden mit den Überarbeitungsempfehlungen bereitgestellt.
16. Vorstellung, Erläuterung und Diskussion des Entwurfs im Zuge der Veranstaltungen des Werkstattverfahrens,
17. Überarbeitungen gemäß den Empfehlungen des Preisgerichts aus dem offenen Wettbewerb sowie entsprechend den Ergebnissen der Veranstaltungen des Werkstattverfahrens (Zwischenkolloquium, Werkstätten),
18. Ein Satz Prüfpläne mit eindeutig nachvollziehbarer Darstellung der Angaben im Formular „städtebauliche Kenndaten Werkstattverfahren“ (s. Teil 5 - Anhang),

Die genauen Anforderungen an die im Anschluss an das Werkstattverfahren zu formulierende Charta und Angaben zur Abstimmung werden im Laufe des Verfahrens definiert. Das ausgewählte Planungsteam und das Preisgericht sind eingeladen, sich bei der Formulierung einer „Charta“ für die weitere Entwicklung des Quartiers um den Molkenmarkt zu beteiligen.

Auch wenn im städtebaulichen Maßstab keine **Fassadenentwürfe** gefordert werden, ist im Werkstattverfahren eine **Auseinandersetzung mit deren Gliederung und mit einer möglichen Materialauswahl** wünschenswert. Dem kommt auch und insbesondere im Hinblick auf die im Anschluss an das Werkstattverfahren zu erarbeitende Charta zur Entwicklung des Molkenmarktes eine besondere Bedeutung zu.

Eine Modelleinsatzplatte (Modell im M. 1:500) wird den Teilnehmenden am Werkstattverfahren zugesendet.

Des Weiteren werden folgende Unterlagen von den Teilnehmer:innenn gefordert:

- Ausgefülltes Formular „städtebauliche Kenndaten Werkstattverfahren“
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Zusätzlich geforderte Leistungen in digitaler Form

Zusätzlich sind folgende Leistungen für das Abschlusskolloquium in digitaler Form auf CD-ROM/DVD-ROM/Speicherstick zu erbringen (für Vorprüfung, Ergebnisprotokoll und Veröffentlichung):

- die Präsentationspläne als Windows-kompatible .tif-Datei(en) in einer Auflösung von bevorzugt 300 dpi
- die Präsentationspläne als pdf-Datei(en) mit eingebundenen Pixeldarstellungen in einer Auflösung von bevorzugt 300 dpi
- das ausgefüllte Formular „städtebauliche Kenndaten Werkstattverfahren“ als xls-Datei
- die geforderten Leistungen (Prüfpläne) mit nachvollziehbarer Darstellung der Angaben im Formular „städtebauliche Kenndaten Werkstattverfahren“ als **CAD-Datei** im Format .dwg oder .dxf (AutoCAD, Version 2019 oder tiefer) sowie als **pdf-Datei(en)** mit eingebundenen Pixeldarstellungen in einer Auflösung von bevorzugt 300 dpi

Hinweise zu den zusätzlich geforderten digitalen Leistungen

- „Offene“ Dateien aus Layout- oder Grafik-Programmen (z.B. InDesign, Illustrator etc.) können nicht berücksichtigt werden. Bildmaterial, das nicht im genannten .tif-Format vorliegt, kann nicht berücksichtigt werden.
- Der erste Teil des Dateinamens soll aus dem Namen des Planungsteams bestehen, danach folgt ein Unterstrich und anschließend der eigentliche Dateititel, gefolgt von der Formatangabe, z.B. „tif“.

Allgemeine Hinweise

Der Leistungskatalog für das Werkstattverfahren ist als vorläufige Auflistung zu verstehen. Der Katalog kann durch das Preisgericht im Rahmen der Preisgerichtssitzung zum offenen Wettbewerb sowie des Zwischenkolloquiums im Werkstattverfahren konkretisiert bzw. an den jeweiligen Entwurf angepasst

werden. Dabei ist der Gesamtaufwand der geforderten Leistungen beizubehalten.

Für die Präsentation der Werkstattarbeiten stehen 2 m hohe Rolltafeln mit einer Hängefläche von rd. 1,96 m (Breite) x 1,46 m (Höhe) zur Verfügung. Eine Begrenzung der Stellfläche erfolgt nicht.

Als verbindliche Form der Arbeit gilt der Papierausdruck.

Angaben zu Ort, Datum und Zeitpunkt der Abgaben folgen im weiteren Verlauf des Verfahrens.

Beurteilungskriterien

Die Beurteilungsmaßstäbe entsprechen denen des offenen Wettbewerbs. Für das Werkstattverfahren gelten zunächst die gleichen Bewertungskriterien. Das Preisgericht kann diese jedoch im Zuge der Preisgerichtssitzung zum offenen Wettbewerb für das folgende Werkstattverfahren anpassen bzw. konkretisieren.

Beurteilungskriterien

Das Preisrichtergremium gibt zum Ende des Werkstattverfahrens im Rahmen des Abschlusskolloquiums eine schriftliche Empfehlung für die weitere Bearbeitung der Planungsaufgabe. Eine Weiterbeauftragung ergibt sich daraus nicht.

Teil 5 Anhang

5.1 Digitale Anlagen

Folgende Unterlagen stehen den teilnehmenden Planungsteams zum Download bereit (Unterlagen werden im Verfahren laufend ergänzt!):

1 Auslobung / Formblätter

1_1 Auslobungstext

1_2 Rückfragen und Antworten

1_3 Kennwerte-Tabelle (PDF)

1_4 Datenschutzhinweise

1_5 Verfassererklärung

2 Unterlagen zur Auslobung

2_1 Übersichtsplan des Plangebiets mit Vernetzungsraum

2_2 Orthofoto

2_3 B-Plan 1-14 mit Planunterlagen und Begründung

- 2_3_1 Blatt 1
- 2_3_2 Blatt 2
- 2_3_3 Begründung

2_4 Abschlussbericht Sondierungsphase

2_5 Stellungnahme Landesdenkmalamt

3 Weitere Unterlagen

3_1 Leitungspläne

- 3_1_1 Raumverteilungsplan VP Maßnahme B, Blatt 1
- 3_1_2 Raumverteilungsplan VP Maßnahme B, Blatt 2
- 3_1_2 Raumverteilungsplan VP Maßnahme B, Blatt 3
- 3_1_4 U05-3 Raumverteilungsplan 01 g
- 3_1_5 U05-3 Raumverteilungsplan 02 d
- 3_1_6 U05-3 Raumverteilungsplan 03 b

3_2 Planung U-Klosterstraße Aufzug (BVG)

3_3 Lageplan Straßenplanung Mühlendamm-Molkenmarkt-Grunerstraße

3_4 AV Notwendige Kinderspielplätze

3_5 AV Stellplätze

3_6 Broschüre Leitlinien

3_7 Broschüre Geschichte

3_8 Broschüre Städtebau

3_9 Broschüre Archäologie

3_10 Leitlinien für Archäologische Fenster

3_11 Schichtenplan Archäologie

3_12 Integration archäologischer Funde

3_13 ISEK Nikolaiviertel

3_14 Alte-Münze-Konzept

3_15 Übersicht Kultur in Berliner Mitte

3_16 Kulturflächenentwicklungskonzept

3_17 Anforderungen an Arbeitsräume im Arbeitsraumprogramm

3_18 Beispiel Anforderungsprofil – Theater der Freien Szene

3_19 Broschüre Multifunktionale Geschäftsgebäude

3_20 Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung - Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins

3_21 Broschüre Wohnen im Cluster

3_22 Endbericht Cluster Wohnungen

3_23 Typenbauten Berlin

3_24 Planungsstandards degewo

3_25 Werkbuch So Bauen Wir_degewo

3_26 Quartiersgaragen in Berlin-Studie

3_27 Typisierung des öffentlichen Raumes in der Berliner Mitte

3_28 Charta für das Berliner Stadtgrün

3_29 Handlungsprogramm Berliner Stadtgrün

3_30 Berliner Strategie zur Biologischen Vielfalt

3_31 Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET Berlin

3_32 Berliner Regenwasseragentur: Wassersensibel Planen

3_33 Tiere als Nachbarn – Artenschutz an Gebäuden

3_34 Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht

3_35 Fotos

- 3_35_1 Fotodokumentation
- 3_35_2 Zusammenstellung Luftbilder A1
- 3_35_3 Digitales Orthophoto von 2018 als tif
- 3_35_4 Schrägluftbilder

4 Unterlagen zur Bearbeitung

4_1 CAD-Dateien

4_1_1 Katasterkarte ALKIS

4_1_2 3-D Plangrundlage aus Planwerk Innere Stadt

4_1_3 Modellbaugrundlage (Werkstattverfahren)

4_1_4 Plangebiet

4_1_5 Bebauungsplan 1-14

4_2 Kennwerttabelle (Excel)

Download der Daten unter:
https://www.wettbewerbe-aktuell.de/onlineverfahren/ov/342

Weitere Informationen auf
www.molkenmarkt.berlin.de

5.2 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Zeitstrahl offener Wettbewerb 30
Abb. 2: Zeitstrahl Werkstattverfahren 31
Abb. 3: Engeres Plangebiet (orange) und weiterer Vernetzungsraum (rot), 2019, Quelle: Geoportal Berlin / [Berlin-Zoom (Farbausgabe)] 37
Abb. 4: Geplante Blockstruktur am Molkenmarkt, Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-14, 2019 | Quelle: SenStadtWohn, Grundlage: Geoportal Berlin / [Digitale Farbige Orthophotos 2019] 40
Abb. 5: Eigentumsverhältnisse Block C, Grundlage: B-Plan 1-14, SenSW 41
Abb. 6: Ausschnitt der Karte „Berlin um 1650“, Quelle: Geoportal Berlin / [Berlin um 1650] 43
Abb. 7: Ausschnitt der Karte „Berlin um 1750“, Quelle: Geoportal Berlin / [Berlin um 1750] 44
Abb. 8: Ausschnitt der Karte „Berlin um 1850“, Quelle: Geoportal Berlin /[Berlin um 1850] 45
Abb. 9: historische Stadtstruktur 1910, Geoportal Berlin / Landesarchiv Berlin / [Straubes Übersichtsplan von Berlin (Historische Mitte)] 45
Abb. 10: Postkarte aus dem Jahr 1902, Blick in die heutige Spandauer Straße, unbekannter Autor, Quelle: Wikimedia Commons, gemeinfrei 46
Abb. 11: Ausschnitt der Karte „Berlin um 1910“, Quelle: Geoportal Berlin /[Berlin um 1910] 47
Abb. 12: Altes Stadthaus, im Vordergrund Abriss am Molkenmarkt, ca. 1936, Quelle: Bundesarchiv, Bild 183-1992-1012-502 / CC-BY-SA 3.0 48
Abb. 13: Ausschnitt der Karte „Berlin um 1986“, Quelle: Geoportal Berlin /[Berlin um 1986] 48
Abb. 14: Schwarzpläne historisch und Bestand, Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 50
Abb. 15: Denkmale im Bereich der historischen Mitte Berlins, Geoportal Berlin / [Denkmalkarte Berlin] 53
Abb. 16: Grabungskarte, Landesdenkmalamt 56
Abb. 17: Entwurf J-house, Perspektive, KARO* architekten 57
Abb. 18: Entwurf J-house, Lageplan, KARO Architekten 58
Abb. 19: Versiegelungsgrad in %, Geoportal Berlin / [Versiegelung 2016 (unkorrigierte Versiegelungsgrade, Rasterdaten)] 59
Abb. 20: Vegetation im Plangebiet und dem weiteren Vernetzungsraum, Geoportal Berlin / [Digitale Color-Infrarot-TrueOrthophotos 2020 (TrueDOP20CIR) - Sommerbefliegung] 60
Abb. 21: Öffentlicher Personennahverkehr (U-Bahn, S-Bahn, Tram und Bus), Quelle: BVG-Stadtplan, ...66
Abb. 22: Planungen zur Neugestaltung/Verlegung der Grunerstraße, Molkenmarkt, Mühlendamm und Stralauer Straße, SenUVK 67
Abb. 23: Belastung durch Verkehrslärm Tag und Nacht, Umweltatlas Berlin / [Strat. Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2017 (Umweltatlas) 71
Abb. 24: Belastung durch Verkehrslärm nachts, Umweltatlas Berlin / [Strat. Lärmkarte Gesamtlärmindex L_N (Nacht) Raster 2017 (Umweltatlas) 71
Abb. 25 und Abb. 26: Planwerk Innere Stadt 2010, Plan und 3D-Version, Geoportal Berlin / [Planwerk Innenstadt 2010] 74
Abb. 27: Flächennutzungsplan Berlin 2015 74
Abb. 28: Bebauungsplan 1-14 - Blatt 1 75
Abb. 29: Ausschnitt Block A, Bebauungsplan 1-14 - Blatt 1 77
Abb. 30: Ausschnitt Block B, Bebauungsplan 1-14 - Blatt 1 78

Abb. 31: Ausschnitt Block C, Bebauungsplan 1-14 - Blatt 1 79
Abb. 32: Ausschnitt Block D, Bebauungsplan 1-14 - Blatt 1 80
Abb. 33: Ausschnitt Block E, Bebauungsplan 1-14 - Blatt 1 81
Abb. 34: Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-14 mit Verortung der Baublöcke 85
Abb. 35: Eigentümerstruktur (eigene Darstellung) 93