

# Rahmenplan zur Charta Milchmarkt

Erläuterungsbericht



# Präambel

Das Quartier am Molkenmarkt befindet sich in zentraler Lage im Bezirk Mitte von Berlin in unmittelbarer Nähe zum Roten Rathaus. Mit der Abkehr vom Leitbild der autogerechten Stadt wurden Planungs- und Beteiligungsprozesse u. a. zum Planwerk Innenstadt 1999 und zum Masterplanverfahren Molkenmarkt 2009 durchgeführt. Aus diesen ging ein städtebauliches Konzept hervor, das in Anlehnung an die historische Stadtstruktur eine Neuordnung der Verkehrswege sowie eine Wiederbebauung als funktional und sozial gemischtes Quartier vorsieht. Als rechtsverbindliche planerische Rahmensetzung wurde auf dieser Grundlage 2016 der Bebauungsplan 1-14 festgesetzt.

Die Verlegung der Grunerstraße ermöglicht die Bebauung von zwei Baublöcken und die Erweiterung von zwei weiteren Baublöcken für den Neubau von Wohn- und Gewerbeflächen. Integriert werden vorhandene Verwaltungs-, Kultur- und Bürogebäude sowie die Ruine des Grauen Klosters.

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 22. August 2023 auf Vorlage des Senators für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Christian Gaebler den Rahmenplan zur Charta Molkenmarkt beschlossen. Damit werden die langfristigen städtebaulichen Ziele für das Quartier gesichert.

**„Die Wiedergeburt des Molkenmarkts ist eine der wichtigsten städtebaulichen Aufgaben in der Berliner Mitte. Mit dem Beschluss des Rahmenplans für die Charta Molkenmarkt haben wir einen wichtigen Meilenstein für das geschichtlich bedeutsame Quartier erreicht. Jetzt werden wir zügig die nächsten Schritte angehen, um die Realisierungswettbewerbe für den Hochbau und die Freiräume zu beginnen. Dann werden die bisherigen Planungen ein richtiges Gesicht bekommen.“**

**Christian Gaebler**, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
anlässlich des Beschlusses des Rahmenplans zur Charta Molkenmarkt durch den Senat von Berlin

Die Beschlussvorlage des Rahmenplans zur Charta Molkenmarkt bietet die Grundlage zur Sicherung der Qualitätsvorgaben aus den vorangegangenen Qualifizierungs- und Beteiligungsprozessen und dient der Vorbereitung der hochbaulichen Umsetzung des Molkenmarktes zu einem klimaresilienten Stadtquartier mit einer vielfältigen Mischung sowie nachhaltigen Mobilitätsangeboten.



# 1. Ausgangslage

Am Molkenmarkt soll ein lebenswertes und zukunftsfähiges Quartier mit nutzungsflexiblen Gebäuden, klimaresilienten Freiräumen, innovativem Mobilitätskonzept, vielfältigen Kulturangeboten und einem hohen Anspruch an die architektonische und gestalterische Qualität entstehen. Durch die Verlegung der Grunerstraße gewinnt Berlin wieder ein Stück seiner historischen Mitte zurück. Entsprechend sind geeignete Antworten – im Sinne einer „kritischen Revision“ – aus der Eigenart des Ortes heraus zu entwickeln. Über eine Stadtreparatur hinaus müssen die drängenden Zukunftsthemen im Themenfeld Stadt in den Blick genommen werden.

Seit Festsetzung des Bebauungsplans im Jahr 2016 haben sich wichtige Rahmenbedingungen für die Quartiersentwicklung verändert. Die landeseigenen Grundstücke sollen nicht veräußert werden, sondern stattdessen durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften und gemeinwohlorientierte Bauherren gemeinnützig realisiert werden. Für die Entwicklung von Wohn-, Kultur- und Gewerbeflächen bedarf es der konkreten Formulierung qualitativer und quantitativer Anforderungen und der Vereinbarung auf zeitgemäße konzeptionelle Lösungswege. Die öffentlichen Freiflächen, Straßen und Plätze sind an die Mobilitätswende sowie an die Anforderungen des Klimawandels anzupassen. Zudem sind neue archäologische Funde zu Tage getreten, deren Geschichte im neuen Quartier weitererzählt werden soll.

Vor diesem Hintergrund wurde ab dem Jahr 2020 in Federführung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen eine mehrstufige städtebaulich-freiraumplanerische Qualifizierung durchgeführt. Dieser Prozess zielt im Ergebnis auf die einvernehmliche Festlegung auf ein räumlich verbindendes und thematisch übergreifendes Nutzungs- und Gestaltungskonzept für das Quartier am Molkenmarkt ab, welches in der Charta Molkenmarkt abgebildet wird.

Die Charta Molkenmarkt besteht aus dem Rahmenplan und einem darauf aufbauenden Gestaltungshandbuch. Sie greift die wesentlichen Ergebnisse des Werkstattverfahrens 2022 auf und bildet neben dem Bebauungsplan 1-14 den zentralen Ausgangspunkt für die Aufgabenstellungen nachfolgender Wettbewerbe für Hochbauten und Freiräume. In einem partizipativen Prozess waren öffentliche und private Bauherinnen und Bauherren, die beteiligten Fachverwaltungen auf Landes- und Bezirksebene sowie die Stadtgesellschaft in die städtebaulich-freiraumplanerische Qualifizierung eingebunden.

## Bisheriger Planungsprozess

Der Bau des Nikolaiviertels in den 1980er Jahren mit starkem Bezug zu der historischen Stadtstruktur in der Berliner Mitte markiert eine Abkehr vom Leitbild der autogerechten Stadt. Diese Stadtentwicklungsstrategie setzte sich nach der Wiedereinigung fort, als erste Ideen zur Verlegung der Grunerstraße entstanden. Es folgten umfangreiche Planungs- und Beteiligungsprozesse u. a. zum Planwerk Innenstadt 1999 und dem Masterplanverfahren 2009. Aus diesen ging ein städtebauliches Konzept hervor, das in Anlehnung an die historische Stadtstruktur eine Neuordnung der Verkehrswege sowie eine Wiederbebauung unter Einbeziehung der bisherigen Straßen- und Platzflächen am Molkenmarkt vorsieht. Als rechtsverbindliche planerische Rahmensetzung wurde auf dieser Grundlage 2016 der Bebauungsplan 1-14 festgesetzt.

Durch die Verlegung der Grunerstraße wird Platz für drei neue Quartiersblöcke für Wohnungs- und Gewerbebau geschaffen. Daneben stehen noch die bereits bestehenden Blöcke um das Graue Kloster sowie um den Bereich des Theaters Podewil.

Für die Neutrassierung und Gestaltung der Hauptverkehrsstraßen/ Bundesstraße 1 (Grunerstraße/Mühlendamm) besitzt der Bebauungsplan eine planfeststellungsersetzende Wirkung. Im Jahr 2019 begann der Umbau der Hauptverkehrsstraßen durch die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt. Voraussichtlich im IV. Quartal 2023 wird der Umbau vollständig abgeschlossen sein. Die archäologischen Ausgrabungen durch das Landesdenkmalamt Berlin begannen ebenfalls im Jahr 2019 und liefern bis Ende 2025 bedeutsame Erkenntnisse über die Stadtgeschichte.

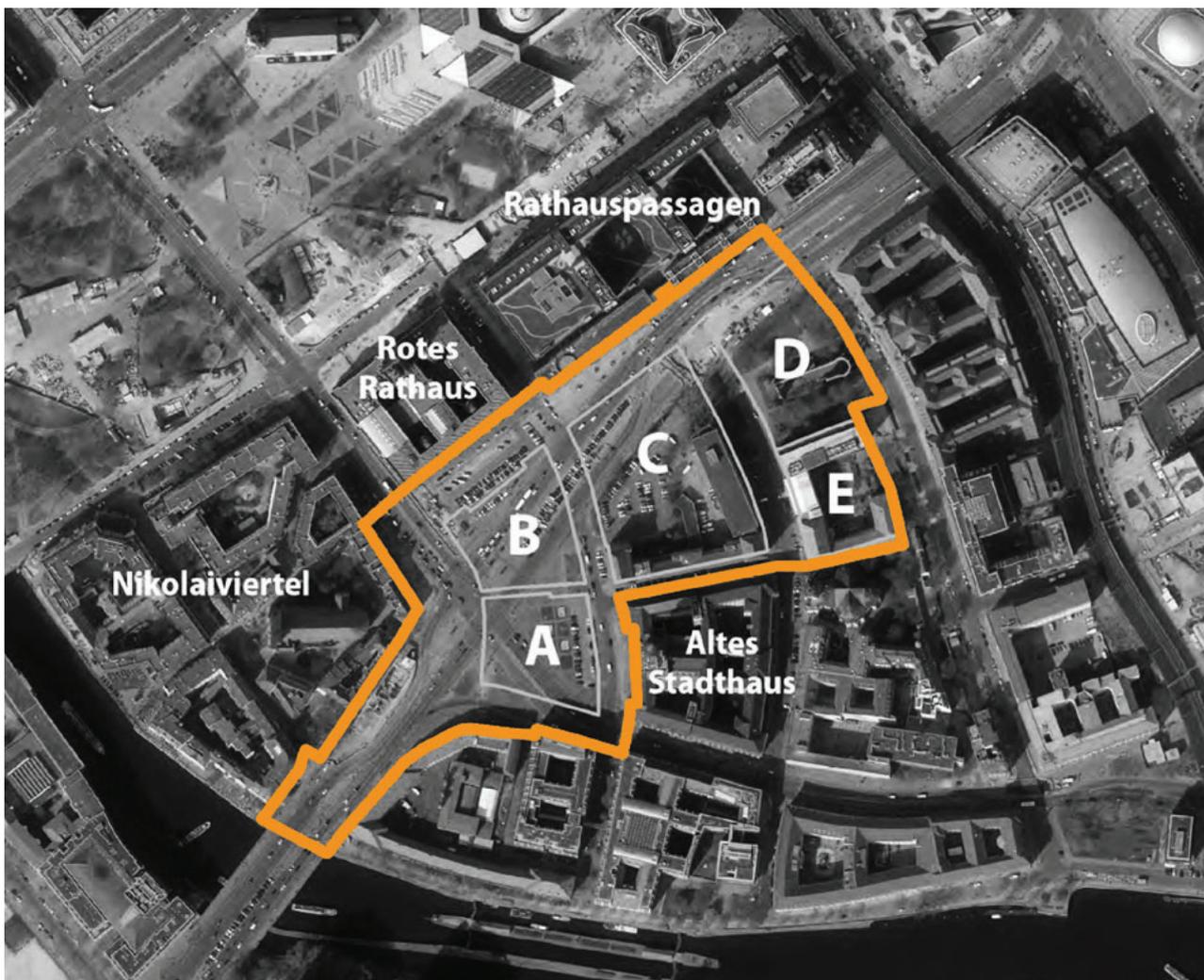


Abb. 1 „Quartier am Molkenmarkt Blockstruktur“

# Städtebaulich-Freiraumplanerische Qualifizierung

Der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen seit 2020 durchgeführte Entwicklungsprozess für den Molkenmarkt dient der städtebaulichen-freiraumplanerischen Qualifizierung der Planungen auf Basis des festgesetzten Bebauungsplans. Diese Qualifizierung gliederte sich in drei Abschnitte:

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

In der Sondierungsphase wurden die Grundlagen für den anschließenden Wettbewerb ermittelt. Der konzeptionelle Fokus der Erarbeitung der Leitlinien lag auf der Entwicklung eines vielfältigen und gemischt genutzten Quartiers mit kleinteiligen Bau- und Nutzungsstrukturen. Die Leitlinien fordern die Umsetzung hochwertiger, vielfältiger und bezahlbaren Wohnens sowie flexibler, gewerblicher und kultureller Angebote. Weitere Konzeptbausteine stellen ein innovatives und zukunftsfähiges Mobilitäts- und Klimaschutzkonzept, die Einbindung der lebendigen Geschichte sowie ein innenstadtgerechtes Nachhaltigkeitskonzept dar. In dieser Phase bestand ein intensiver Dialog mit den öffentlichen und privaten Bauherren und Bauherren, den beteiligten Fachverwaltungen auf Landes- und Bezirksebene sowie mit der Stadtgesellschaft. Das Ergebnis der Sondierungsphase sind acht Leitlinien zur Quartiersentwicklung am Molkenmarkt.

Die Leitlinien bildeten den Rahmen für die Auslobung des offenen städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs. Zwischen August und Dezember 2021 wurde der Wettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe durchgeführt. Inhaltlicher Schwerpunkt war ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Gesamtansatz für das innovative und zukunftsfähige Quartier. Zwei Entwürfe wurden durch das interdisziplinäre Preisgericht gleichberechtigt mit dem ersten Preis prämiert und zur weiteren Bearbeitung vorgeschlagen.

In dem sich anschließenden Werkstattverfahren ab Januar 2022 sind die prämierten Entwürfe weiter konkretisiert und qualifiziert worden. Hierzu erfolgte eine intensive inhaltliche Projektbegleitung durch fünf thematische und verwaltungsübergreifende Projektgruppen (Städtebau/ Architektur, Mobilität/ Öffentlicher Freiraum, Bodenordnung, Archäologie, Temporäre Nutzung). Im Rahmen von zwei öffentlichen

Werkstätten konnte ein intensiver Austausch mit der Stadtgesellschaft gesichert werden. Die Planungsteams waren gefordert, die städtebaulichen Entwürfe mit den Anmerkungen und Überarbeitungsideen aus den verfahrensbegleitenden Werkstätten und den drei Kolloquien mit Preisgericht und Sachverständigen weiter zu entwickeln.

Im Ergebnis des Verfahrens stehen die Empfehlungen des Preisgerichts auf Basis der zwei Entwürfe von OS Arkitektur / cyborra klingbeil Architekturwerkstatt (OSCKA) und Albers / Malcovati / Terfort / Vogt (AMTV), die einen spannungsreichen Bogen bezogen auf die Entwicklungsperspektiven des Quartiers aufzeigen.

Die Empfehlungen aus dem Werkstattverfahren werden in dem Rahmenplan der Charta Molkenmarkt durch die Befassung im Senat von Berlin festgeschrieben. Anschließend werden diese in einem Gestaltungshandbuch Molkenmarkt vertiefend in den Blöcken ausformuliert und als Grundlage für die anschließenden Hochbau- und Freiraumwettbewerbe sowie die erforderlichen vertraglichen Regelungen zwischen dem Land Berlin und den Akteuren genutzt.

Aus dem Koalitionsvertrag 2023 zwischen CDU und SPD geht die folgende Absichtserklärung hervor: „Im neuen Quartier am Molkenmarkt streben wir die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum, eine nachhaltige und gute Architektur, kleinteilige Strukturen und eine vielfältige Nutzung an. Dies werden wir mit den LWU und gemeinwohlorientierten Bauherren realisieren“ (CDU, SPD 2023: 54). Die folgende Beschreibung des Rahmenplans zur Charta Molkenmarkt zeigt die Schritte zur Umsetzung der Festlegung des Koalitionsvertrages auf.

# 2. Rahmenplan in der Charta Molkenmarkt

Der Rahmenplan zur Charta Molkenmarkt fasst die programmatischen Qualitätsanforderungen und städtebaulich-freiraumplanerischen Entwicklungsgrundsätze auf der Basis des Bebauungsplans, den Leitlinien sowie den einvernehmlich abgestimmten Ergebnissen des bisherigen städtebaulich-freiraumplanerischen Qualifizierungsprozesses – insbesondere die Ergebnisse des Werkstattverfahrens 2022 – zusammen. Es ist ein räumlich verbindendes und thematisch übergreifendes Nutzungs- und Gestaltungskonzept, welches in die folgenden Handlungsbereiche gegliedert ist. Pro Handlungsbereich sind die qualitativen und erste quantitativen Anforderungen an die Entwicklung des Quartiers definiert.

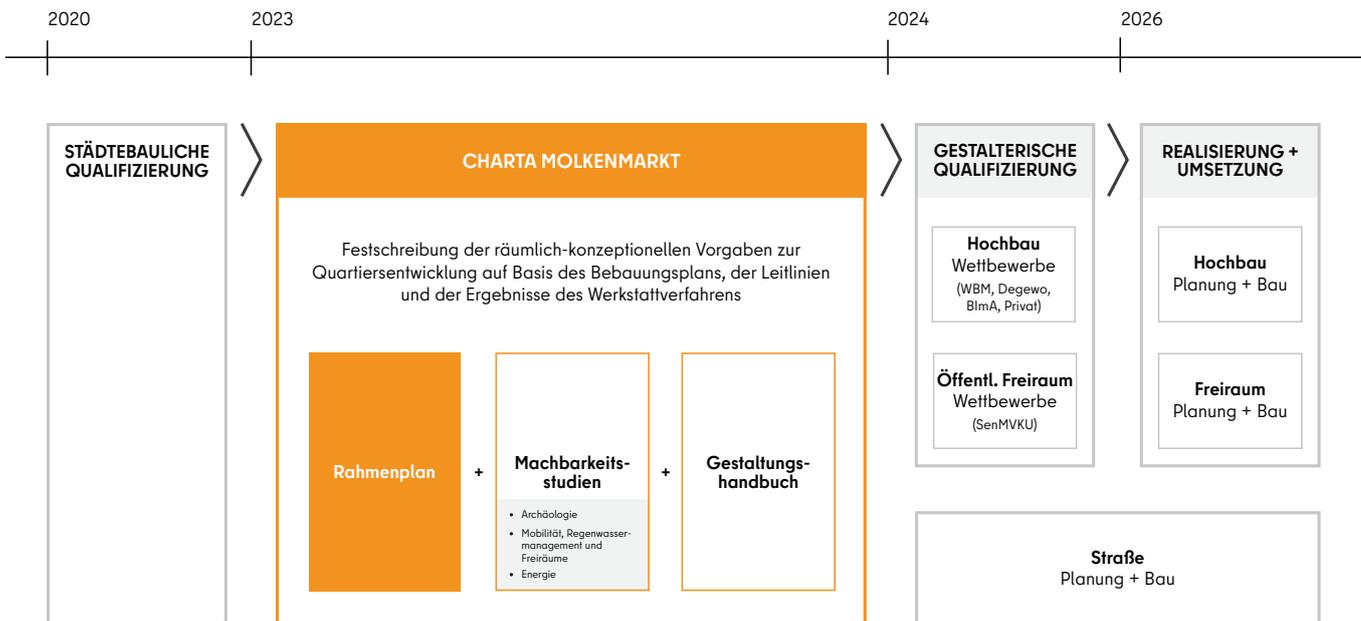


Abb. 2 Prozessstruktur Charta Molkenmarkt (Stand: Juli 2023)

Der dargestellte Prozess unterteilt sich in die folgenden vier Phasen:

1. 2020 bis 2023: Städtebauliche Qualifizierung
2. 2023 bis Ende 2024: Charta Molkenmarkt
3. Ende 2024 bis 2026: Gestalterische Qualifizierung
4. Ab 2026: Realisierung und Umsetzung

## 2.1 Städtebau und Architektur

Am Molkenmarkt soll ein neues, zukunftsfähiges und innovatives Quartier mit einer innenstadttypischen, vielfältigen Nutzungsmischung in einer nutzungsoffenen, adaptiven Architektur und Gestaltung entstehen, die auf die besonderen Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzerinnen und Nutzer reagiert und somit eine dauerhafte Standortattraktivität durch Flexibilität gewährleisten wird.

Es wird ein neues Stück Berliner Innenstadt entstehen, das mit hohem städtebaulichen und architektonischen Anspruch an die Baukultur gestaltet wird. Das Quartier wird sich zu den Baudenkmalen der Umgebung positionieren, deren Individualität unterstreichen, die Entwicklung von Geschichte ablesbar machen und sensibel darauf reagieren.

Die vielfältigen Gestaltungsqualitäten der Baublöcke sollen den heterogen geprägten Kontext unterstreichen. Die zukünftige Stadtstruktur mit ihrer Parzellierung, die sich nicht nur in den Fassaden, sondern auch in einer angemessenen Organisation der Raum- und Nutzungsangebote spiegeln wird, resultiert aus der qualitätsvollen Gestaltung der Schnittstellen von Bebauung mit dem öffentlichen Raum. Abhängig der anliegend öffentlich zugänglichen Räume (Boulevard, Straße, Gasse, Platz, Hof) und dem angestrebten Nutzungsangebot wird die städtebauliche Körnung mit einer angemessenen Dimensionierung und lagespezifisch vielfältigen Gebäudetypologien reagieren. Für die Ausarbeitung des Gestaltungshandbuchs ist eine vertiefende Auseinandersetzung mit der städtebaulichen und architektonischen Körnung im Zusammenhang mit Parzellierung und Grundstückszuschnitt erforderlich.

Hinzu kommt ein ausgewogenes, abwechslungsreiches städtebauliches Höhenspiel in räumlichen Zonierungen und in Abhängigkeit mit den individuellen städtebaulichen und gebäudebezogenen Anforderungen. Dazu zählen eine optimierte Gebäudeausrichtung und Gebäudehöhen unter wirtschaftlichen, energetischen sowie klimarelevanten Aspekten.

Der Aufbau einer aktiven Nachbarschaft durch ein vielfältiges Wohnangebot zur Förderung belebter Zonen und der Vernetzung des neuen Quartiers mit bestehenden Nachbarschaften steht ebenso im Fokus. Dies wird durch einladende Eingangsbereiche in das Quartier und die Blöcke zusätzlich gestärkt. Die Erschließung und der Zugang der Gebäude erfolgt über den Straßenraum.

Für die einzelnen Blöcke des Molkenmarkts gelten differenzierte Entwicklungsziele.

## Block A:

- Der Blockrand wird als geschlossene Bebauung ausgebildet. Am Molkenmarkt/ Stralauer Straße reagiert der Block A mit fünf Geschossen (vier Vollgeschosse + Dachgeschoss) auf die Nachbarbebauung und erhöht sich Richtung Altem Stadthaus auf sechs Vollgeschosse.
- Entlang der Parochialgasse und entlang der Jüdenstraße wird die Bebauung möglichst kleinteilig ausgebildet. Das betrifft Rhythmus, Höhenentwicklung sowie Artikulation von Fassade und Erdgeschosszone.
- Die fünfgeschossigen Gebäude am Molkenmarkt und der Stralauer Straße sollen die geneigten Dachformen historischer Gebäude aufgreifen, nehmen damit Bezug zu den umgebenden Gebäuden (Nikolaiviertel und Alte Münze) und tragen zu einer prägnanten Raumbildung bei.
- Vier Durchbrüche in der Randbebauung ermöglichen öffentliche Durchwegungen und Vernetzungen in die angrenzenden Bereiche. Die Öffnungsbreite vor dem Altem Stadthaus beträgt 18 m, Richtung Molkenmarkt 6 m. Sie sichern die Blickbeziehung zwischen Altem Stadthaus und Nikolaikirche. Die Durchwegung von Norden und Süden wird durch 4,5 m breite Einschnitte in den unteren beiden Geschossen ermöglicht.
- Zentrales Element des öffentlich zugänglichen Blockinnenbereichs ist ein repräsentativ gestalteter Stadtplatz mit Grünfläche.

## Block B:

- Der Blockrand wird als geschlossene Bebauung ausgebildet. Die Gebäudehöhe schließt sich mit fünf Geschossen (vier Vollgeschosse + Dachgeschoss) entlang des Molkenmarkts der Höhenentwicklung des Blocks A an. An der Gruner- und Klosterstraße erhöht sich die Geschossigkeit auf sechs.
- Die Gebäude am Molkenmarkt sollen die historischen Dachformen des angrenzenden Nikolaiviertels aufgreifen.
- Eine öffentliche Durchquerung des Blocks ist nicht vorgesehen.
- Die geschlossene Blockrandbebauung wird den introvertierten, teilbebauten Blockinnenbereich schützen und Aufenthaltsqualität für Anwohnende und Besuchende bieten.

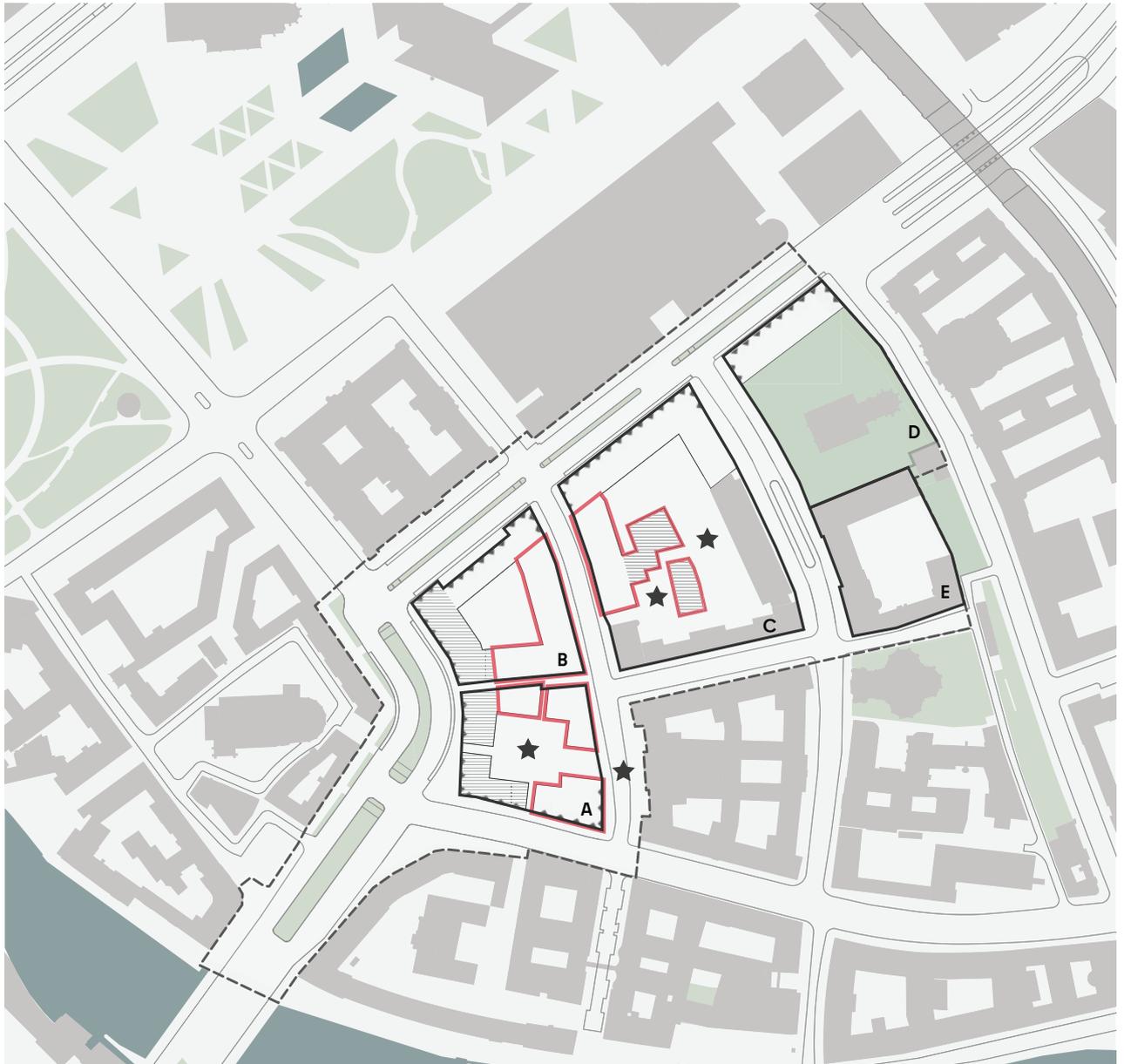
## Block C:

- Der Blockrand wird als geschlossene Bebauung ausgebildet. In einem Teilbereich der Jüdenstraße - in der Höhe des Großen Jüdenhofs - sind die Gebäude fünfgeschossig. Im nördlichen Teilabschnitt der Jüdenstraße, entlang der Grunerstraße und im nördlichen Bereich der Klosterstraße erhöht sich die Geschossigkeit auf sechs. Im Blockinnenbereich sind die Gebäude um den Großen Jüdenhof von geringerer Höhe, und orientieren sich in ihrer Dimensionierung und Dachform an dem historischen Vorbild.
- Eine öffentliche West-Ost-Durchwegung wird den Großen Jüdenhof mit der Freifläche der ehemaligen Französischen Kirche und der Klosterstraße verbinden. In Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine öffentliche Verbindung auf der Nordseite des Bestandsgebäudes Klosterstraße 44 sowie dessen Erhalt vorzusehen.
- Während der südliche Blockinnenbereich durch die Durchwegung öffentlichen Charakter besitzen wird, soll der nördliche Blockinnenbereich privat und introvertiert sein.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Bauherrinnen und Bauherren im Block C befinden sich in einem intensiven Abstimmungsprozess mit dem Land Berlin. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit kleinteiligen Grundstücksan- und -verkäufen zwischen den Eigentümerinnen und Eigentümern erscheint realisierbar. Die Klärung von eigentumsrechtlichen Fragestellungen und die Umsetzung der Bodenordnung erfolgt in einem eigenständigen Verfahren.

Der Block D wird bereits baulich genutzt. Hier befinden sich die baulichen Reste der Basilika des ehemaligen Franziskanerklosters. Darüber hinaus sind derzeit keine Planungen für die Realisierung eines Schulbaus bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass mittelfristig kein Schulbau realisiert wird, jedoch wird die langfristige bauliche Nutzungsperspektive nicht aufgegeben. Bis zur Klärung von eigentumsrechtlichen Fragen wird die städtebaulich-freiraumplanerische Qualifizierung des Blocks D nicht weiterverfolgt.

Der Block E wird bereits vollständig baulich genutzt und wird in seinem Bestand sowie dessen Entwicklungsmöglichkeiten gesichert.



**SEKTORALPLAN STÄDTEBAU & ARCHITEKTUR**

Stand: 07/2023

M 1 : 4000 (DIN A4)

 Kleinteilige Bebauung

 Lärmrobuster Städtebau

 Geneigte Dachform

 Mögliche Baustruktur gem. Festsetzungen Bebauungsplan 1-14 Molkenmarkt

 Blockstruktur Block A - E

 Plangebiet



Abb. 3 Sektorplan „Städtebau & Architektur“

## 2.2 Freiraumgestaltung

Der Molkenmarkt ist der verbindende Raum zwischen dem Spreeufer, dem Park an der alten Stadtmauer und dem zentralen Freiraum des Rathaus- bzw. Marx-Engels-Forum. Die Freiraumstruktur am Molkenmarkt wird diese Orte verbinden und um weitere grüne Räume ergänzen.

Dabei sollen hochwertig gestaltete und klimawirksame private und öffentliche Grün- und Freiräume geschaffen werden. Es werden Mehrfachnutzungen der Grün- und Freiflächen angestrebt, die eine funktionale Vielfalt ermöglichen und die begrenzten Flächen optimal und umweltgerecht nutzbar machen. Hierzu gehört auch eine Vergrößerung der begrenzten öffentlichen Grün- und Freiflächen durch die Nutzung von gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen. Hierzu wird ein Grün- und Freiraumkonzept mit den Fachverwaltungen und bauenden Akteurinnen und Akteuren erstellt.

Im Quartier am Molkenmarkt wird eine differenzierte Freiraumstruktur mit klar identifizierbaren öffentlichen und privaten Räumen geplant, die jeweils über einen eigenen Charakter verfügen. Einerseits wird es öffentliche Aufenthaltsbereiche für alle Menschen geben, die das Gebiet durchqueren, die im Quartier arbeiten, leben oder zu Besuch sind (Block A, Teilbereich Block C). Andererseits wird es private grüne Erholungsbereiche geben, die eher den unmittelbar Anwohnenden und Nutzenden zur Verfügung stehen (Block B, Teilbereich Block C). Obgleich sich der begrünte Innenhof in Block C voraussichtlich im Eigentum von mehreren Akteuren befinden wird, ist die Herstellung als ein gestalterisch zusammenhängender und einfriedungsfreier Hof vorgesehen. In Block B wird dies ebenfalls bei der Gestaltung des Innenhofes beachtet, um trotz des Nebeneinanders von unterschiedlichen Nutzungen einen gemeinsamen attraktiven Hof zu schaffen.

Ein wichtiges Freiraum- und Erschließungselement ist die innere, öffentliche Wegeverbindung durch die Höfe, welche über einen extrovertierten Charakter verfügen. Dieser Weg verbindet die Platzfläche des historischen Molkenmarkts vor der Alten Münze, den Hof in Block A, den Stadtplatz vor dem Alten Stadthaus, den Großen Jüdenhof, den Französischen Kirchhof und den grünen Raum um die Ruine der Franziskaner-Klosterkirche. Diese weisen eine besondere gestalterische Relevanz auf.

Neben der inneren Wegeverbindung dienen die Quartiersstraßen auch als attraktiv begrünte und gestaltete urbane Aufenthaltsräume. Die konkrete Freiraumgestaltung leitet sich von der Hierarchisierung der Straßenräume in Boulevard, Straße und Gasse einerseits sowie der Grünräume

in Platz und Hof andererseits ab. Damit wird angemessen auf die diversen Nutzungs- und Gestaltungsansprüche sowie die Erschließungsfunktion im neuen Quartier reagiert. Es werden zukünftig hochwertige, wohnungsnah Grün- und Freiflächen geschaffen, die sich im Sinne einer Multicodierung auch auf die klassischen Erschließungsflächen erstrecken.

## 2.3. Ökologische Nachhaltigkeit

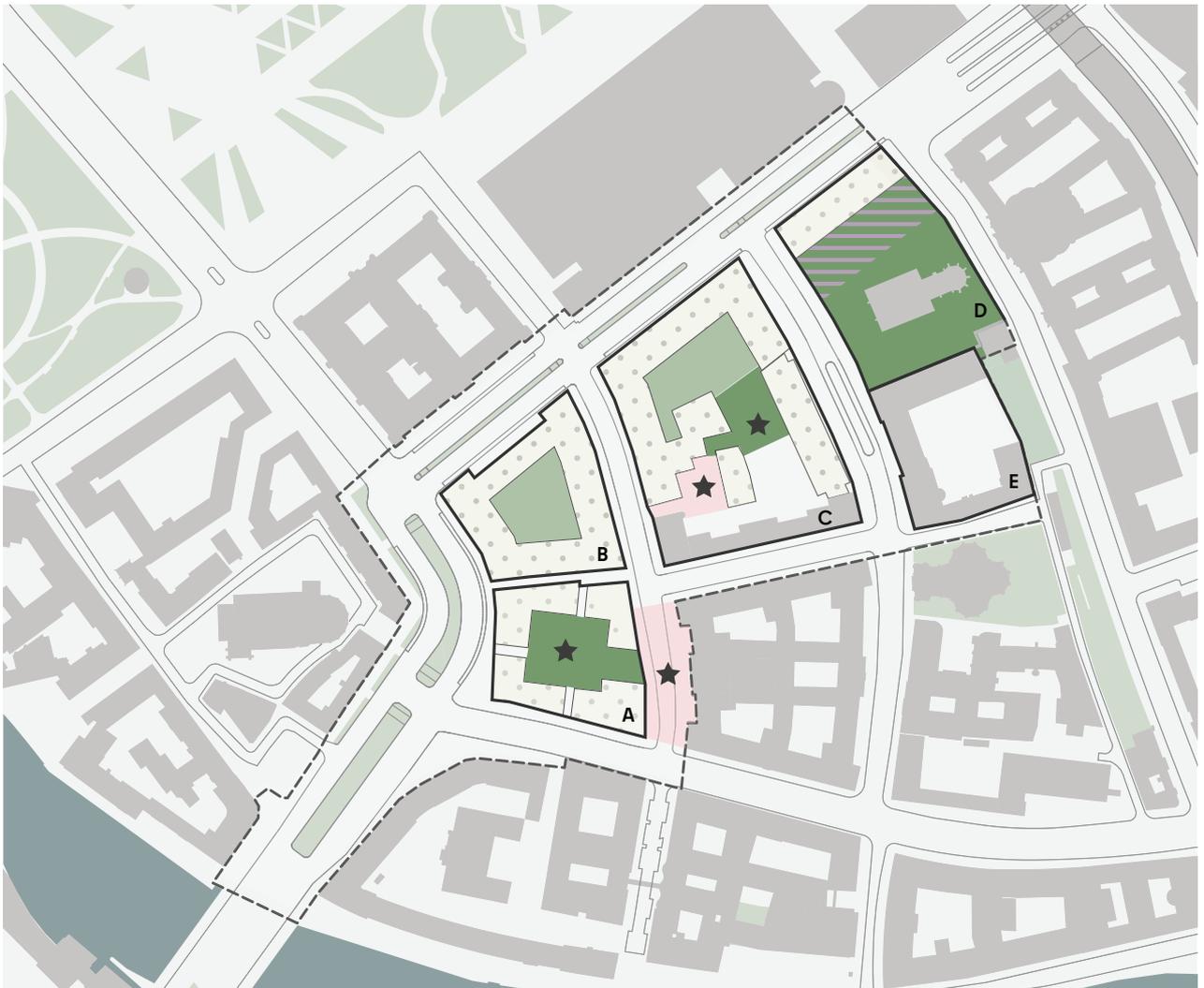
Am Molkenmarkt sollen adaptierte Klimaanpassungsmaßnahmen zum Einsatz kommen, um im Zentrum der Stadt einen zukunftsweisenden Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Es wird die Biodiversität gefördert sowie ökologisch und sozial nachhaltig gebaut und gewirtschaftet. Ein Grundprinzip stellen multifunktionale klimagerechte Infrastrukturen dar, die Synergien zwischen ökologischen Maßnahmen und den Einzelementen aus Städtebau, Freiraum, Verkehr sowie aus dem Gebäudebetrieb bilden. Vor diesem Hintergrund werden auch die Bedingungen der stadtoökologischen Funktionsfähigkeit und gestalterischen Qualität sinnvoll miteinander verknüpft.

Am Molkenmarkt wird das Prinzip der Schwammstadt mit spezifischen Anforderungen an das innerstädtische Regenwassermanagement sowie die Freiraum- und Dachgestaltung (möglichst hohe Wasserrückhaltung auch mit dem Ziel, die Verdunstung zu erhöhen) angewendet. Es werden wasserrückhaltende Strukturen (z. B. Kaskadensysteme) im privaten und öffentlichen Raum (Dach, Fassade, Hof, Erschließungsflächen) unter Beachtung der Bodenverhältnisse vor Ort etabliert.

Konkret sind aus dem Maßnahmenkatalog der städtischen Klimaanpassung Vorhaben zur Verbesserung des Mikroklimas umzusetzen, z. B.

- Mindestens 60% der jeweiligen Dachfläche eines Gebäudes werden begrünt,
- Fassaden sind an ausgewählten Stellen zu begrünen,
- Verschattungselemente (Bäume, Überdachungen, Vordächer, Markisen etc.) werden maßnahmenbezogen integriert.
- Weitere Maßnahmen als Beitrag zum Klimaschutz und Ressourcenschonung sind:
- die Installation von PV-Anlagen auf mindestens 30% der jeweiligen Dachfläche als ein wesentlicher Beitrag zur Erzeugung von regenerativer Energie zur Eigenstromversorgung vor Ort;
- die Nutzung nachwachsender Rohstoffe im Hochbau sowie die Wiederverwendbarkeit von Baustoffen sowie
- der Erhalt bestehender Baustrukturen durch Um- und Weiterentwicklung (Klosterstraße 44).

Eine verbindliche Zuordnung von Maßnahmen der ökologischen Nachhaltigkeit am Molkenmarkt, die - im Sinne einer zukunftsfähigen und innovativen Herangehensweise - über aktuelle rechtliche Anforderungen hinausgehen, wird im Rahmen der Machbarkeitsstudien zum Regenwassermanagement und zur Energie sowie im Gestaltungshandbuch erfolgen.



SEKTORALPLAN FREIRAUM & ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Freifläche mit hohem Grünanteil und öffentlichem Charakter |  | Stadträumlicher Gestaltungsschwerpunkt                                 |
|  | Freifläche mit hohem Grünanteil für Anwohnerschaft         |  | Plangebiet   |
|  | Prüffläche Gemeinbedarf                                    |  | Blockstruktur Block A - E  |
|  | Grünfläche   |  | Mögliche Baustruktur gem. Festsetzungen Bebauungsplan 1-14 Molkenmarkt |
|  | Öffentliche Freifläche / Verkehrsberuhigter Bereich        |   |  |
|  | Potenziale für Dachbegrünung und Photovoltaik              |   |  |

Stand: 07/2023  
M 1 : 4000 (DIN A4)



Abb. 4 Sektoralplan „Freiraum und ökologische Nachhaltigkeit“

## 2.4 Mobilität und Erschließung

Die verkehrliche Neuordnung am Molkenmarkt ist im Jahr 2019 gestartet. Die Hauptstraßen werden verlegt und neu gebaut. Der Straßenraum wird neu aufgeteilt, um dem Umweltverbund mehr Platz einzuräumen. Der Fuß- und Radverkehr wird eindeutig gestärkt und durch übergeordnete Fuß- und Radrouten mit dem Umfeld verbunden.

Durch die gute fußläufige Erreichbarkeit von U- und S-Bahnhaltstellen (Rotes Rathaus, Klosterstraße, Alexanderplatz), als auch Bushaltstellen (Grunerstraße, Mühlendamm, Spandauer Straße) und den geplanten Straßenbahnhaltstellen (Molkenmarkt, Nikolaiviertel) ist das neue Quartier hervorragend an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Am Molkenmarkt wird zur Sicherung urbaner Lebensqualität und als Beitrag zum Klimaschutz, sowie aufgrund der hervorragenden ÖPNV-Anbindung ein weitgehend autofreies Quartier angestrebt. Damit soll ein zukunftsfähiges und innovatives Quartier entstehen, was sich insbesondere in Gestaltung und Funktionalität der öffentlichen Räume bemerkbar macht. Die öffentlichen Straßenräume sind demzufolge Erschließungsräume, die als vielfältig nutzbare, hybride Bewegungs- und Kommunikationsräume mit einem hohen Grünanteil hergestellt werden.

Die Entwicklung einer hohen Aufenthaltsqualität in den multicodierten Straßenräumen muss den Spagat der vielfältigen Nutzungen wie Außengastronomie, kulturelle Präsentation, attraktive grüne Räume, Möglichkeiten zur Versickerung von Regenwasser sowie die notwendige Befahrbarkeit schaffen.

Die Jüdenstraße, Parochialstraße und Klosterstraße als Quartiersstraßen des Klosterviertels werden allgemein befahrbar sein, aber der Durchgangsverkehr für den MIV soll weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Ziel- und Quellverkehre zum Zwecke der Anlieferung sowie zur Ver- und Entsorgung werden ermöglicht. Die künftigen Quartiersstraßen werden verkehrsberuhigt und als hochwertige Aufenthaltsräume gestaltet. Dem Fuß- und Radverkehr wird in den Quartiersstraßen eine hohe Priorität beigemessen. Das Prinzip der Verkehrsberuhigung erklärt sich über die Gestaltung des Straßenraums, wobei die Herausbildung einer deutlichen Fahrgasse ohne harte Verschwenkungen den Charakter der historisch belegten Straßenführung auch weiterhin unterstreichen soll.

Als Anlage des ruhenden Verkehrs bietet das Parkhaus in der Rathauspassage ausreichend Parkplätze im Einzugsbereich und soll als zentrale Quartiersgarage zur Unterbringung des Kfz-Stellplatzbedarfs genutzt werden.

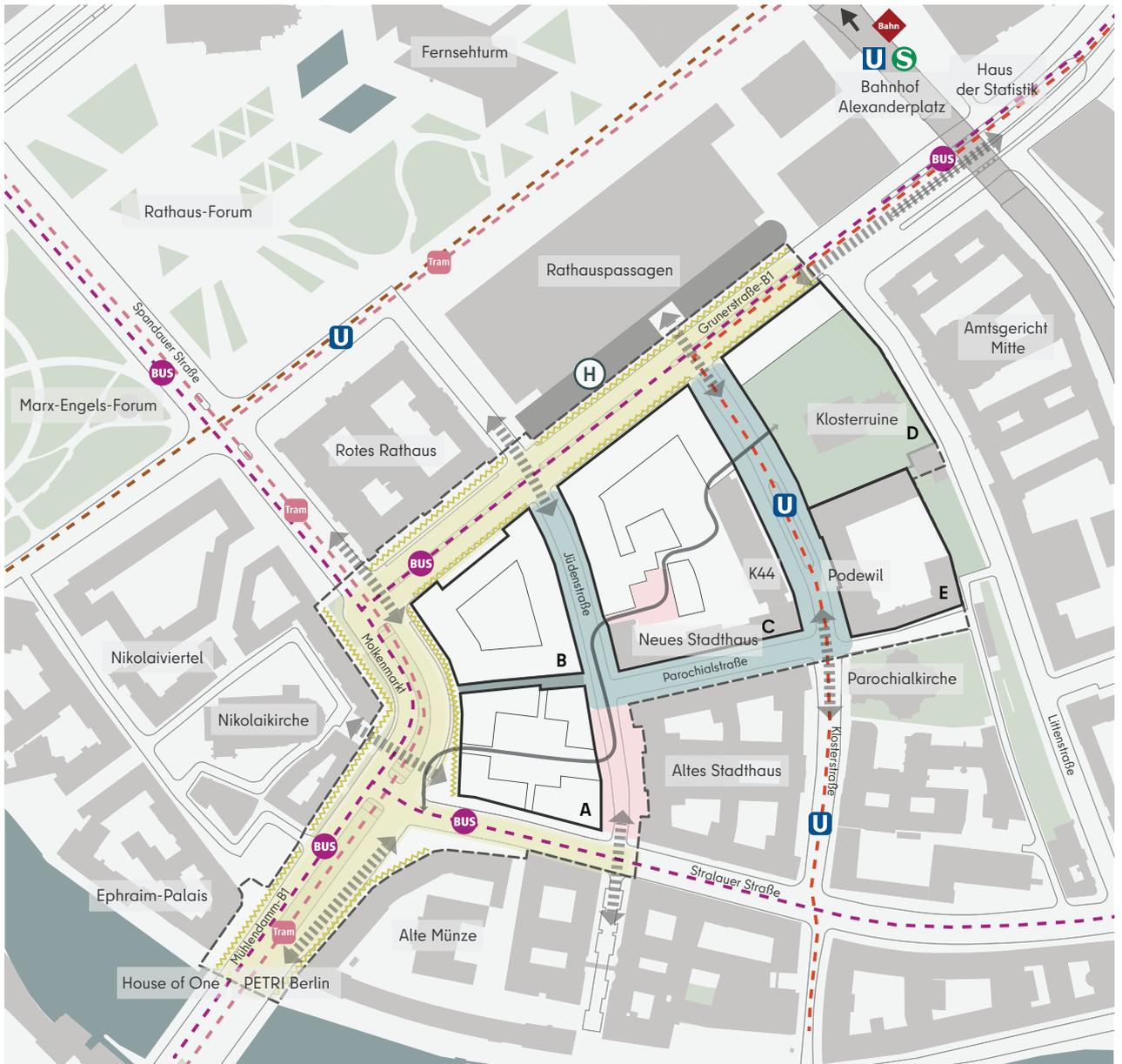
Vor dem Hintergrund der Entwicklung eines weitgehend autofreien und archäologisch bedeutenden Quartiers sollen Tiefgaragen für Ver- und Entsorgung sowie Abstellanlagen für den Radverkehr in die Prüfung der Machbarkeitsstudie einbezogen werden.

Nur die erforderlichen Parkstände für mobilitätseingeschränkte Personen, sowie einige wenige Kurzzeitstellplätze (z. B. im Bereich Vorfahrt Neues Stadthaus) werden im öffentlichen Raum verortet. Folglich wird die Anzahl der Stellplätze in den Straßenräumen deutlich minimiert.

Die für die Bebauung notwendigen Abstellanlagen müssen ebenerdig oder in Kellerräumen, die über Rampen oder große Aufzüge erreichbar sind, untergebracht werden. Um das Ziel hochwertige, barrierefreie Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum zu schaffen, sind Abstellmöglichkeiten vorwiegend in multicodierten Flächen vorzusehen.

Die Art und der Umfang der multifunktionalen Ausrichtung und ihre Verortung sowie ein Betreiberkonzept der Mobility Hubs wird in der Machbarkeitsstudie erarbeitet und mit den Akteurinnen und Akteuren abgestimmt. Hierbei sind innovative Lösungsansätze zur Unterbringung von quartiersbezogener Mobilitäts- und Logistikangeboten in die Umsetzung zu bringen.

Die zuvor genannten Punkte sowie sich widersprechende Flächenkonkurrenzen werden in der Machbarkeitsstudie „Mobilität, Regenwassermanagement und Freiraum“ transparent dargestellt. Darüber hinaus werden Lösungsvarianten und entsprechende Verbindungen zum Teil Wohnen hergestellt und zur Entscheidungsvorlage für die politischen Verantwortungsträger aufgezeigt.



SEKTORALPLAN MOBILITÄT

- U-Bahn-Station
- U-Bahn-Strecke U2
- U-Bahn-Strecke U5
- Bus-Station
- Busstrecke
- Tram-Station
- Tramstrecke
- Zentraler Mobility Hub  
Parkhaus Rathauspassage

- Öffentliche Freifläche / Verkehrsberuhigter Bereich
- Boulevard mit besonderer Gestaltungsqualität
- Straße mit besonderer Gestaltungsqualität
- Gasse mit besonderer Gestaltungsqualität

- Bedeutende öffentliche Wegeverbindung
- Übergeordnete Wegebeziehung und Verknüpfung
- Plangebiet
- Blockstruktur  
Block A - E
- Mögliche Baustruktur gem. Festsetzungen Bebauungsplan 1-14 Molkenmarkt

Stand: 08/2023  
M 1 : 4000 (DIN A4)



Abb. 5 Sektorplan „Mobilität“

## 2.5 Wohnen

Die historische Mitte von Berlin wird als Wohnstandort gestärkt. In neuen urbanen Nachbarschaften entsteht ein Miteinander von Wohnen und Arbeiten am Molkenmarkt für breite Nutzerinnen- und Nutzerschichten. Ein breit gefächertes Wohnungsangebot bietet Raum für die unterschiedlichsten Lebensmodelle aller Alters- und Sozialstrukturen. Hierzu dienen Wohnformen mit unterschiedlicher baulicher Ausprägung und Typologien.

Die daseinsvorsorgende Liegenschaftspolitik steht am Molkenmarkt im Fokus. Alle zu errichtenden Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin werden nach den Vorgaben der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ und den damit verbundenen Zielen errichtet. Die Hälfte dieser Wohnungen wird im mietpreisgedämpften Segment angeboten, um eine soziale Mischung am Molkenmarkt zu ermöglichen.

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften erhalten den Auftrag zur baulichen Entwicklung von neuen Wohnungen. In konkurrierenden Verfahren werden gestalterische Qualität und funktionale Qualitäten gesichert. Die Wohnungsbaugesellschaften entwickeln, bauen und betreiben in einvernehmlicher Abstimmung mit dem Land Berlin die Gebäude. Neben klassischen Wohnungen entstehen auch innovative Wohntypologien, sodass insgesamt ein vielfältiges und flexibles Angebot für sich wandelnde Bedarfe bereitsteht (z. B. Skelettbauweise).

Gezielte Lösungen zu Gebäudeflexibilität, Grundrissqualität, Ressourceneffizienz (Kosten und Fläche), verträglichen Nebeneinander von Wohnen und Kultur bzw. Gewerbe werden im Gestaltungshandbuch sowie in den folgenden Wettbewerben gefunden.

## 2.6 Gewerbe

Der Alexanderplatz als Zentrum von nationaler und internationaler Bedeutung wird am Molkenmarkt mit zentreneergänzenden Nutzungen gestärkt – ohne hierbei eine große Abhängigkeit zu schaffen oder in Konkurrenz mit den Angeboten im Nikolaiviertel zu treten.

Im neuen Quartier am Molkenmarkt werden vielfältige Flächen für gewerbliche Angebote geschaffen (Gastronomie, Kultur, Büros, Einzelhandel und Dienstleistungen). Auf großflächige Nahversorger wird verzichtet, um kleinteilige Versorgungsstrukturen zu fördern. Ein erheblicher Anteil gewerblicher Flächen wird sich entlang der Hauptstraßen Grunerstraße, Molkenmarkt und Stralauer Straße befinden. Dabei wird das Gewerbe in diesen Bereichen trotz der hohen Lärmbelastung möglichst attraktiv, offen und öffentlichkeitswirksam gestaltet sein. Das Angebot der gewerblichen Flächen unterscheidet sich in Lage, Größe und Ausstattung, um für möglichst viele Gewerbetreibende attraktive Angebote zu bieten und um langfristig Leerstand zu vermeiden.

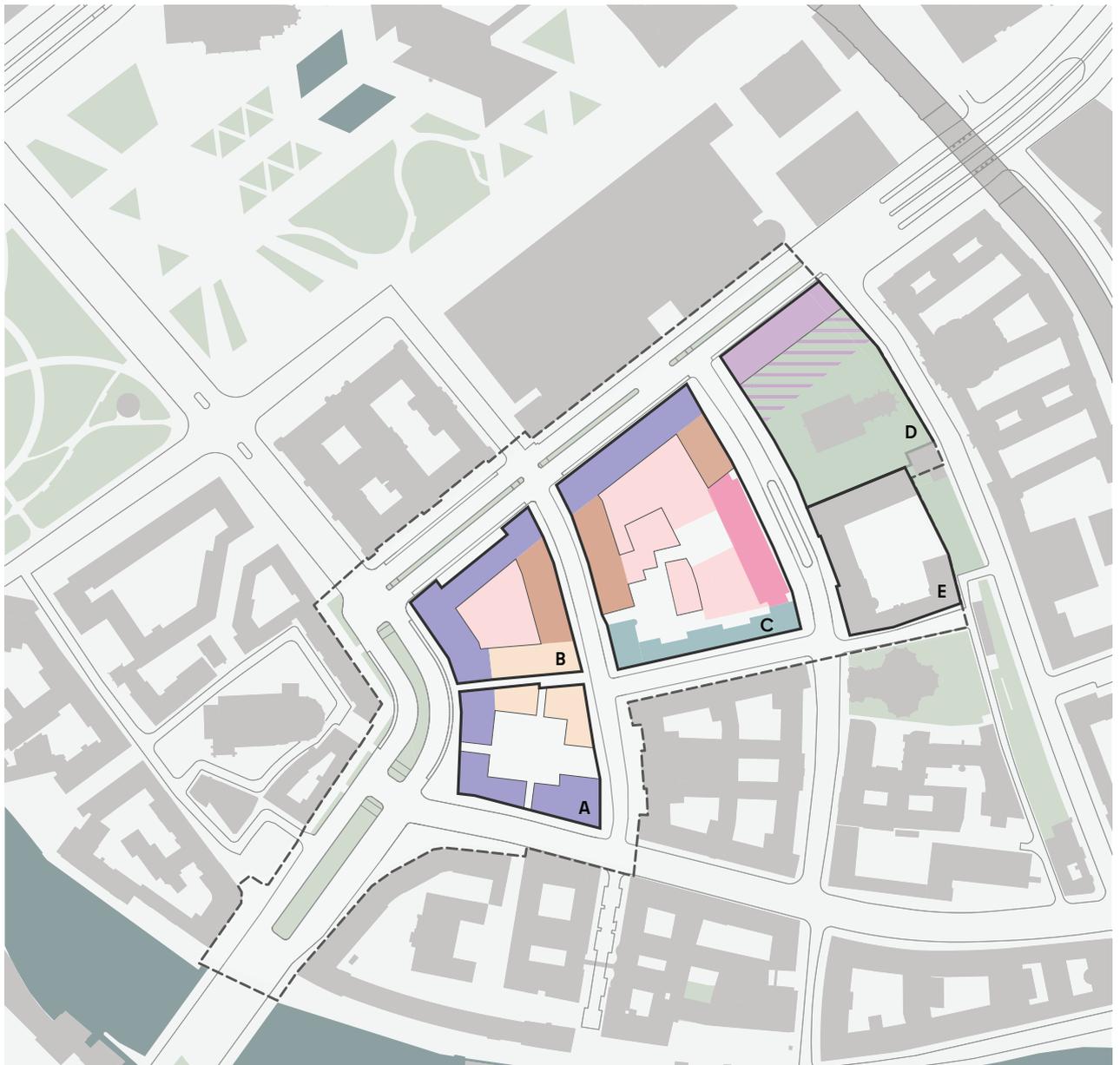
Dem historisch besonderen Standort angemessene Gewerbeangebote stärken den Charakter der einzelnen Blöcke. Ein konfliktfreies Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen ist sicherzustellen.

Im Block A werden maßgeblich großteilige, zusammenhängende Gewerbeangebote geschaffen. Entlang der Jüdenstraße und Parochialgasse werden maßgeblich kleinteilige Gewerbeangebote geschaffen. Der extrovertierte, öffentliche Charakter des Hofbereichs ist hier gestalterisch und nutzungsbezogen besonders zu beachten.

Im Block B werden maßgeblich großteilige, zusammenhängende Gewerbeangebote entlang des Molkenmarkts sowie der Grunerstraße entstehen. Entlang der Jüdenstraße und Parochialgasse werden maßgeblich kleinteilige Gewerbeangebote geschaffen.

Im Block C sind großteilige, zusammenhängende Gewerbeangebote entlang der Grunerstraße vorgesehen. Entlang der Jüdenstraße werden kleinteilige Gewerbeangebote geschaffen. Besondere Bedeutung haben die gewerblichen Angebote entlang der öffentlichen Durchwegung zwischen Großem Jüdenhof sowie Französischem Kirchhof.

Die kulturellen und gewerblichen Angebote in den Blöcken D und E werden erhalten und gestärkt.



**SEKTORALPLAN BAULICHE NUTZUNG**

Nutzung

- |  |   |
|--|---|
|  Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Soziales und Wohnen |  Fläche für den Gemeinbedarf |
|  Schwerpunkt Kultur, Gastronomie mit Wohnen             |  Verwaltung                  |
|  Schwerpunkt Wohnen mit Einzelhandel und Versorgung     |  Prüffläche Gemeinbedarf     |
|  Schwerpunkt Wohnen und Kultur                          |  Grünfläche                  |
|  Schwerpunkt Wohnen                                     |   |

-  Plangebiet
-  Blockstruktur Block A - E
-  Mögliche Baustruktur gem. Festsetzungen Bebauungsplan 1-14 Molkenmarkt

Stand: 07/2023  
M 1 : 4000 (DIN A4)



Abb. 6 Sektoralplan „Bauliche Nutzung“

## 2.7 Kultur

Die Berliner Mitte ist eine extrem reichhaltige und diverse Kulturlandschaft, in der publikumsstarke Museen unmittelbar auf spezialisierte Angebote der Freien Szene und der Kulturwirtschaft treffen. Der Molkenmarkt gliedert sich in diese Landschaft ein und wird den Kulturpfad zwischen dem Haus der Statistik und der Alten Münze knüpfen. Der Kulturpfad wird die Atmosphäre am Molkenmarkt prägen.

Nutzungskonflikte und potentielle Synergien sind auf hybride Nutzungsmöglichkeiten zu prüfen. Im Konfliktfall erhalten Kulturnutzungen entlang des Kulturpfades Vorrang, um die Funktionalität des Konzepts zu sichern.

Die kulturelle Nutzung in der Ruine der Franziskaner-Klosterkirche, sowie die Kulturstandorte im Palais Podewil und in der Klosterstraße 44 sind zu erhalten und zu stärken.

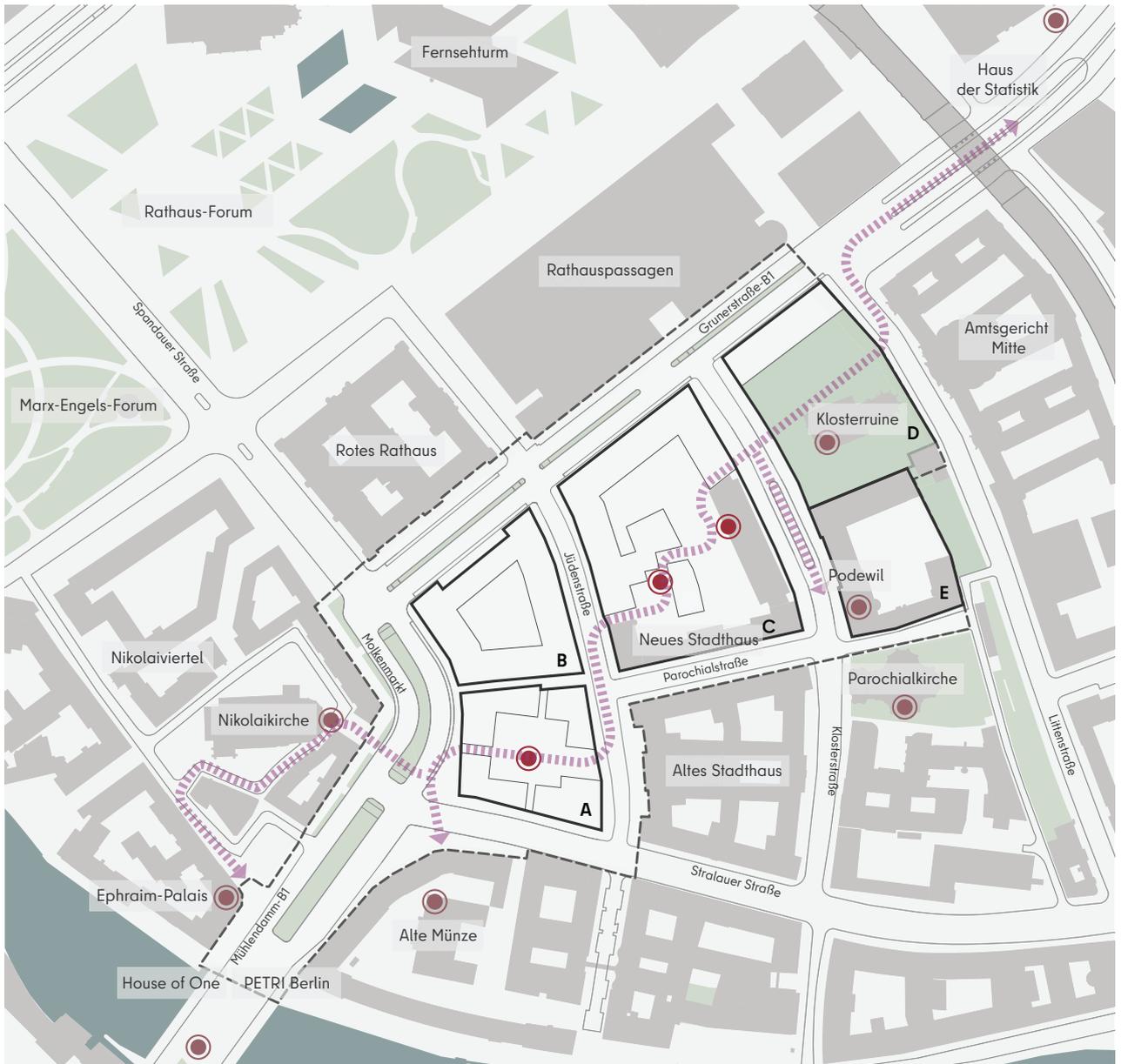
Am Molkenmarkt entsteht ein vielfältiges Angebot an kulturellen Nutzungen, die das Quartier attraktiv und lebendig werden lassen. Zur Sicherung des „Kulturquartiers Molkenmarkt“ ist es zwingend erforderlich, ca. 1/3 der Gewerbeflächen als Kulturflächen (1/5 der Gesamfläche) zu entwickeln. Insgesamt beläuft sich die Nutzfläche für kulturelle Zwecke auf 18.500 m<sup>2</sup>. Darunter 3.000 m<sup>2</sup> für Ateliers, 2.000 m<sup>2</sup> für Proberäume darstellender Künste, 4.500 m<sup>2</sup> für Spielstätten der Freien Szene, 5.500 m<sup>2</sup> für Kunstvereine, Ausstellungen und Museen sowie 500 m<sup>2</sup> Veranstaltungsfläche. Es sind Ausstellungs- und Veranstaltungsräume zur Kulturvermittlung sowie Ateliers und Arbeitsräume für die Produktion von Kunst und Kultur vorgesehen.

In allen fünf Blöcken am Molkenmarkt ist Kunst und Kultur verortet. Die extrovertierten, kulturellen und künstlerischen Magnet- und Ankernutzungen werden vor allem entlang des Kulturpfades in den Blöcken A und C angesiedelt. Eine zentrale Bedeutung kommt hierbei dem Schwerpunkt der Verbindung von Gastronomie und Kultur zu. Somit verläuft der Kulturpfad zukünftig von der Alten Münze zu einem neuen Nutzungsschwerpunkte im Block A, weiter zum Großen Jüdenhof mit einem weiteren Schwerpunkt und darüber hinaus zu den bestehenden Institutionen in der Klosterstraße.

Eher introvertierte Produktions-Cluster für Kultur sind an der Grunerstraße.

Langfristig kann das Anti-Kriegs-Museum in einen planungsrechtlich gesicherten Teil des Blocks C errichtet werden.

Die Räume werden in einem einfachen Ausbaustandard hergestellt, sodass diese durch die Kunst- und Kulturschaffenden nach nutzungsspezifischen Anforderungen ausgebaut werden können. Die Nutzung soll flexibel möglich sein, um sich verändernden Bedarfen anpassen zu können.



SEKTORALPLAN KULTUR

- Kulturpfad  
Haus der Statistik - Alte Münze
- Bestehender kultureller Schwerpunkt
- Geplanter kultureller Schwerpunkt

- Plangebiet
- Blockstruktur  
Block A - E
- Mögliche Baustruktur gem. Festsetzungen Bebauungsplan 1-14 Molkenmarkt

Stand: 07/2023

M 1 : 4000 (DIN A4)



Abb. 7 Sektorplan „Kultur“

## 2.8 Erdgeschosse und Nutzungsvielfalt

Die Berliner Mischung für urbane Nachbarschaften des 21. Jahrhunderts besteht aus Wohnen, Arbeiten sowie gastronomischen, touristischen, sozialen und kulturellen Angeboten. Dazu zählen auch Einzelhandel und Dienstleistungen. Sie verknüpft die funktionale Mischung mit baupathologischer Vielfalt und sichert einen attraktiven urbanen Lebensraum. Angestrebt wird eine angemessene Nutzungsmischung in Ergänzung zu der Angebotsstruktur am Alexanderplatz sowie im Nikolaiviertel.

- Ein Alleinstellungsmerkmal des Angebots am Molkenmarkt wird der hohe Anteil von kulturwirtschaftlichen und kulturellen Nutzungen, insbesondere entlang des Kulturpfades.
- Für die Anwohnenden im Quartier und in den angrenzenden Nachbarschaften sollen zudem eine Vielzahl an nicht-kommerziellen Nutzungen zur Verfügung stehen.
- Für impulskräftige Anker nutzungen sind entsprechende Flächenressourcen in prominenten und strategisch ausgerichteten Lagen vorgesehen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Bereiche im Quartier, die durch frequenzstarke, öffentliche Nutzungen (gemeinnützige Institutionen oder Kulturpräsentationsstätten) herausgestellt werden.
- Öffentlichkeitswirksame Nutzungen sollen sich schwerpunktmäßig entlang des Kulturpfades befinden, von der Platzfläche in Block A über den Jüdenhof bis zum französischen Kirchhof.
- Um den hohen Anforderungen der Nutzungsmischung gerecht zu werden, ist die Vertikalität im Nutzungsgefüge von hoher Bedeutung. Dies betrifft auch den situativen Einbezug der Untergeschosse.
- In den Erdgeschossen sind an den öffentlich zugänglichen Räumen keine Nutzungen unterzubringen, die eine abgeschlossene und damit publikumsintensive Nutzung und damit Belebung des Quartiers verhindern.

Attraktive Angebote in den Erdgeschossen werden maßgeblich zum Charakter des neuen Quartiers am Molkenmarkt beitragen. Die Erdgeschosse werden multivocierbar gestaltet und grenzen an einen robusten öffentlichen Raum. Eine Robustheit wird hinsichtlich Errichtung sowie Instandhaltung angestrebt. Der Dialog zwischen Innen- und Außenraum erfolgt am Molkenmarkt maßgeblich durch eine vielfältige und lebendige Erdgeschosszone. Diese Zone wird durch einen verbindlich zu sichernden Transparenzanteil einladend und niedrigschwellig.

Zur Herstellung und Aufrechterhaltung dieser besonderen Mischung wird angestrebt, die Auswahl und räumliche Zuordnung für bestimmte Einrichtungen entsprechend der vereinbarten Nutzungsmischung über eine Erdgeschosskuratierung zu treffen. Der langfristige Betrieb und die Vermarktung des Molkenmarkts werden durch die Gründung eines Standortmanagements unterstützt. Potentielle Interessentinnen und Interessenten aus der Stadtgesellschaft sind in den Prozess zur Programmierung der Erdgeschosse frühzeitig mit einzubinden.

Gesonderte Regelungen zu Betrieb, Standortmanagement sowie Erdgeschosskuratierung werden im Gestaltungshandbuch getroffen. Standortgerechte Lösungen zum verträglichen Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen werden ebenfalls im Gestaltungshandbuch sowie in den folgenden Wettbewerben gefunden.

## 2.9 Archäologie und Denkmalschutz

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

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

Am Molkenmarkt sollen acht derzeit bekannte archäologische Fenster in den Blöcken A bis C realisiert werden.

**Block A:** Zorn'sche Apotheke und mittelalterlicher Keller sowie Graben als Zeugnisse des mittelalterlichen Berlins

**Block B:** Keller des Elektrizitätswerks als Zeugnis der frühen Energieproduktion

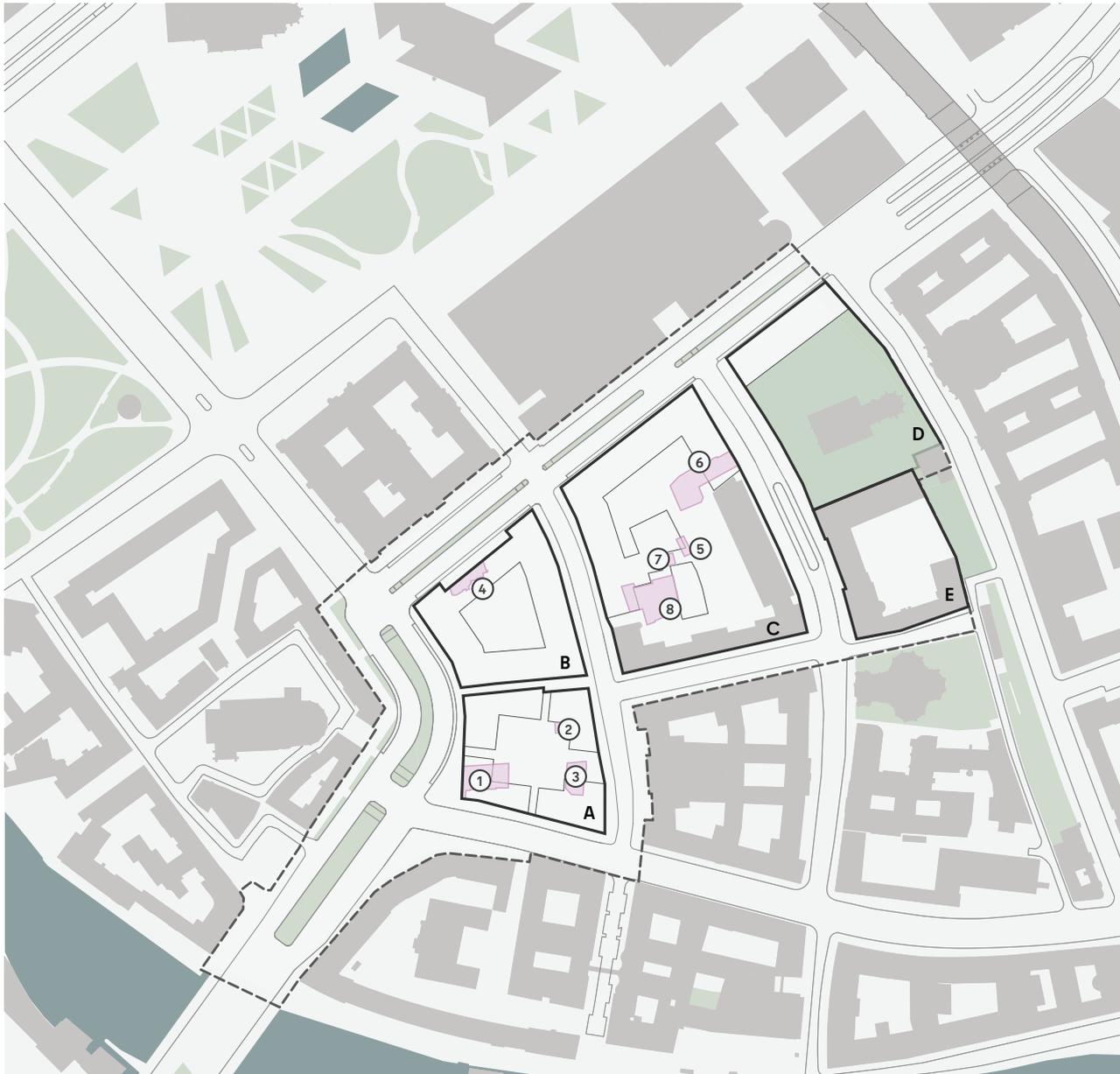
**Block C:** Französischer Kirchhof als Zeugnis der französischen Stadtgeschichte (aktuell noch nicht ergraben)

**Block C:** Neuzeitlicher Keller der Potsdamer Handelskammer sowie Feldsteinkeller und Hopfpflaster des Großen Jüdenhofs

Werden darüber hinaus weitere Befunde identifiziert, die sich für die Präsentation in einem archäologischen Fenster eignen, werden diese in weiteren Planungs- und Qualifizierungsprozessen berücksichtigt.

Für die zu errichtenden Unter- und Erdgeschosse sowie die entsprechenden Freiräume ergeben sich je nach Art des archäologischen Fensters konkrete Gestaltungs- und Nutzungsanforderungen.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie „Archäologie“ sowie in den Wettbewerben für Architektur wird geprüft, inwiefern sich die ausgewählten, archäologischen Befunde für eine teilgewerbliche Nutzung eignen. Hierbei sind insbesondere Kriterien auf konservatorische Fragestellung, räumliche Qualitäten, Zugänglichkeiten, Vermittlungsmöglichkeiten und Wirtschaftlichkeit zu prüfen.



**SEKTORALPLAN ARCHÄOLOGIE & DENKMALSCHUTZ**

Potentielle archäologische Fenster

- |                      |                                 |
|----------------------|---------------------------------|
| ① Zorn'sche Apotheke | ⑤ Sakristei französische Kirche |
| ② Feldsteinkeller    | ⑥ Potsdamer Handelskammer       |
| ③ Druckerei / Graben | ⑦ Feldsteinkeller               |
| ④ Elektrizitätswerk  | ⑧ Hopfpflaster Jüdenhof         |

- Potentielle archäologische Fenster
- Plangebiet
- Blockstruktur Block A - E
- Mögliche Baustruktur gem. Festsetzungen Bebauungsplan 1-14 Molkenmarkt

Stand: 07/2023

M 1 : 4000 (DIN A4)



Abb. 8 Sektoralplan „Archäologie & Denkmalschutz“

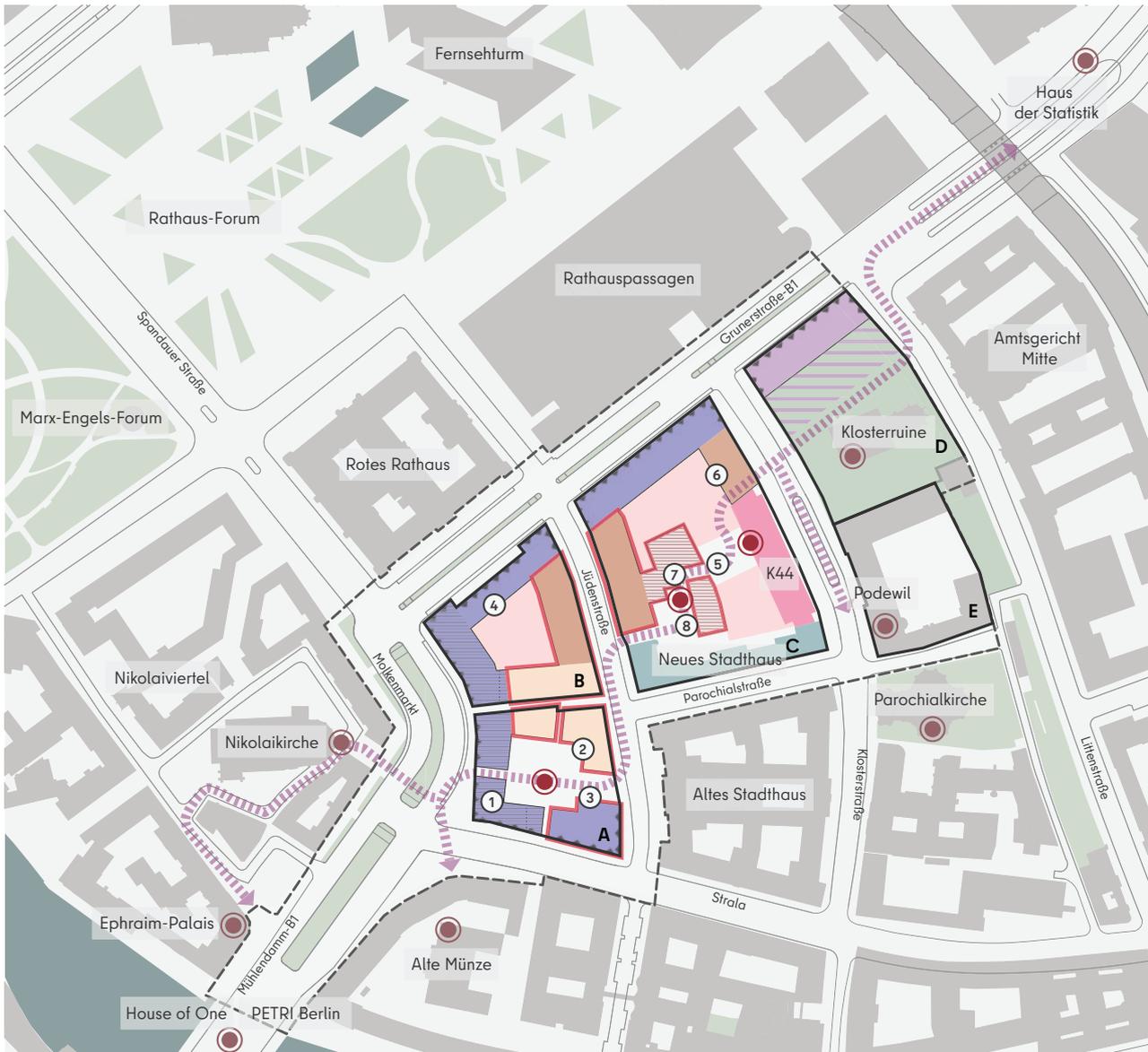
# Teil-Rahmenpläne

Die folgenden Darstellungen fassen die Sektoralpläne folgendermaßen zusammen:

Sektoralpläne „Bauliche Nutzung“, „Archäologie & Denkmalschutz“ und „Kultur“  
→ **Teil-Rahmenplan „Städtebau, Archäologie, Denkmalschutz & Kultur“**

Sektoralpläne „Mobilität“ und „Freiraum und ökologische Nachhaltigkeit“  
→ **Teil-Rahmenplan „Mobilität, Freiraum und Ökologische Nachhaltigkeit“**

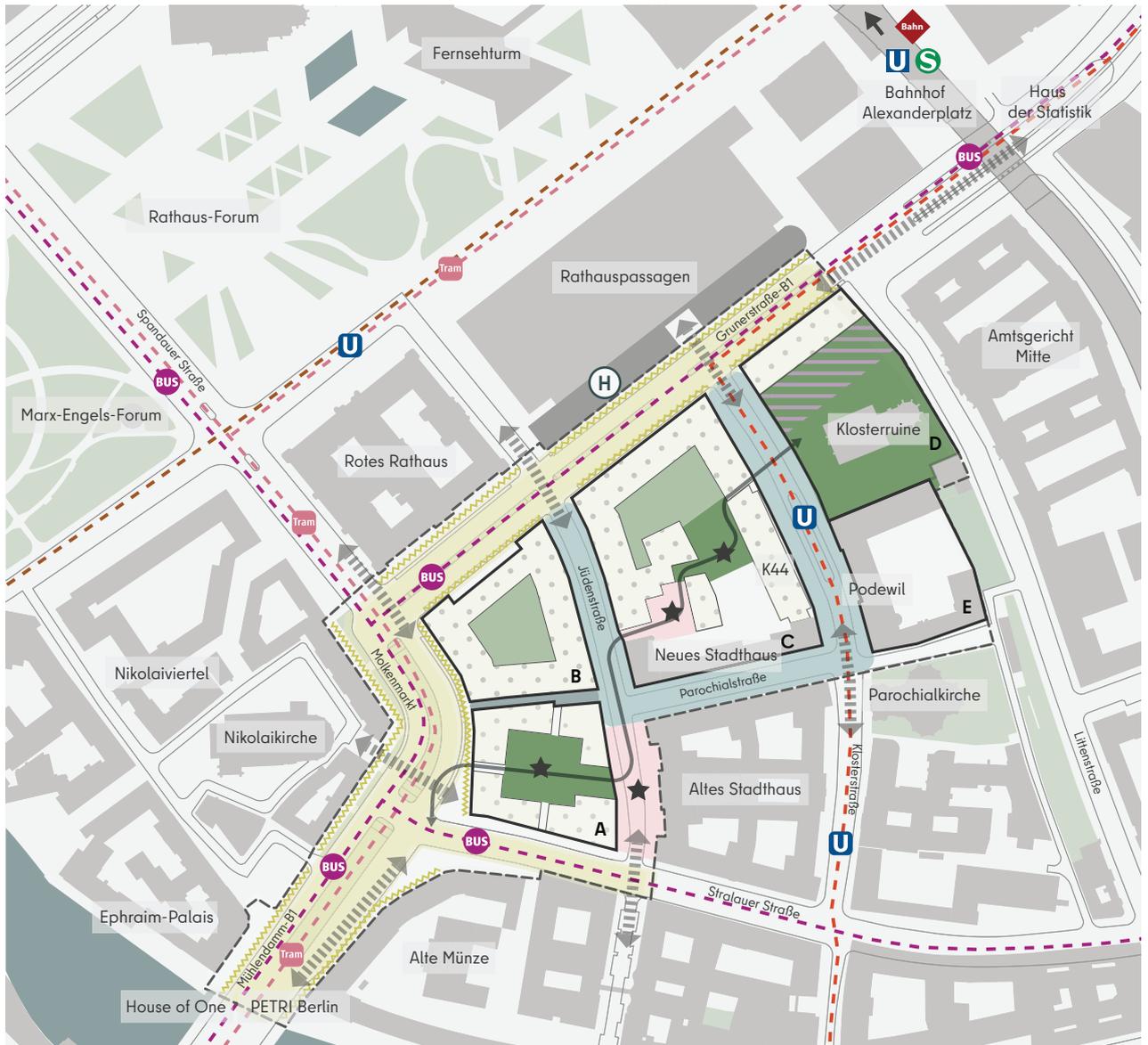
# RAHMENPLAN ZUR CHARTA MOLKENMARKT



## TEIL-RAHMENPLAN STÄDTEBAU, ARCHÄOLOGIE, DENKMALSCHUTZ & KULTU

<p><b>Nutzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #4a5568; margin-right: 5px;"></span> Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Soziales und Wohnen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f59e62; margin-right: 5px;"></span> Schwerpunkt Kultur, Gastronomie mit Wohnen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #c4623a; margin-right: 5px;"></span> Schwerpunkt Wohnen mit Einzelhandel und Versorgung</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e91e63; margin-right: 5px;"></span> Schwerpunkt Wohnen und Kultur</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f08080; margin-right: 5px;"></span> Schwerpunkt Wohnen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #9c27b0; margin-right: 5px;"></span> Fläche für den Gemeinbedarf</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #4db6ac; margin-right: 5px;"></span> Verwaltung</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #c8e6c9; margin-right: 5px;"></span> Prüffläche Gemeinbedarf</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #a5d6a7; margin-right: 5px;"></span> Grünfläche</li> </ul>	<p><b>Potentielle archäologische Fenster</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① Zorn'sche Apotheke</li> <li>② Feldsteinkeller</li> <li>③ Druckerei / Graben</li> <li>④ Elektrizitätswerk</li> <li>⑤ Sakristei französische Kirche</li> <li>⑥ Potsdamer Handelskammer</li> <li>⑦ Feldsteinkeller</li> <li>⑧ Hopfpflaster Jüdenhof</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid red; margin-right: 5px;"></span> Kleinteilige Bebauung</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed gray; margin-right: 5px;"></span> Lärmrobuster Städtebau</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-left: 1px dashed gray; margin-right: 5px;"></span> Geneigte Dachform</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-right: 1px dashed gray; margin-right: 5px;"></span> Kulturpfad Haus der Statistik - Alte Münze</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px dashed gray; margin-right: 5px;"></span> Mögliche Baustruktur gem. Festsetzungen Bebauungsplan 1-14 Molkenmarkt</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid gray; margin-right: 5px;"></span> Blockstruktur Block A - E</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px dashed gray; margin-right: 5px;"></span> Plangebiet</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid red; margin-right: 5px;"></span> Bestehender kultureller Schwerpunkt</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid red; margin-right: 5px;"></span> Geplanter kultureller Schwerpunkt</li> </ul>	<p>Stand: 08/2023</p> <p>M 1 : 4000 (DIN A4)</p> <div style="text-align: center;"> <p>N</p> </div>
---	---	--	--

Abb. 9 Teil-Rahmenplan „Städtebau, Archäologie, Denkmalschutz & Kultur“



TEIL-RAHMENPLAN MOBILITÄT, FREIRAUM UND ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

	U-Bahn-Station		Freifläche mit hohem Grünanteil und öffentlichem Charakter		Potenziale für Dachbegrünung und Photovoltaik	Stand: 08/2023
	U-Bahn-Strecke U2		Freifläche mit hohem Grünanteil für Anwohnerschaft		Bedeutende öffentliche Wegeverbindung	M 1 : 4000 (DIN A4)
	U-Bahn-Strecke U5		Prüffläche Gemeinbedarf		Übergeordnete Wegebeziehung und Verknüpfung	
	Bus-Station		Grünfläche		Plangebiet	
	Busstrecke		Öffentliche Freifläche / Verkehrsberuhigter Bereich		Blockstruktur Block A - E	
	Tram-Station		Boulevard mit besonderer Gestaltungsqualität		Mögliche Baustruktur gem. Festsetzungen Bebauungsplan 1-14 Molkenmarkt	
	Tramstrecke		Straße mit besonderer Gestaltungsqualität			
	Zentraler Mobility Hub Parkhaus Rathauspassage		Gasse mit besonderer Gestaltungsqualität			
	Stadträumlicher Gestaltungsschwerpunkt					

Abb. 10 Teil-Rahmenplan „Mobilität, Freiraum und Ökologische Nachhaltigkeit“

# Standortmanagement Molkenmarkt

Auf Grund der herausragenden Bedeutung des Standorts im Bereich der Berliner Mitte und dessen quartiersübergreifenden Nutzungen werden sich die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Betreiberinnen und Betreiber zum gemeinsamen Betrieb des Quartiers und dessen Weiterentwicklung mit dem Land Berlin in einer gesonderten Regelung zum Standortmanagement Molkenmarkt abstimmen. Dies betrifft insbesondere Abstimmungen zu Aufgaben und Maßnahmen, die einen quartiersweiten Bezug haben, inhaltliche oder organisatorische Schnittstellen zwischen dem Land Berlin und den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Betreiberinnen und Betreibern aufweisen oder auf das städtebauliche Umfeld Auswirkungen haben können.

Der Betrieb der Gebäude obliegt dabei vollständig den Eigentümerinnen und Eigentümern. Dies betrifft auch die öffentlich zugänglichen, privaten Flächen innerhalb oder oberhalb dieser Gebäude.

Betrieb und die Pflege öffentlicher Grünflächen, Straßen und Plätze sowie der öffentlichen Durchwegung obliegen dem Land Berlin vertreten durch den Bezirk Mitte.

Die für kulturelle Nutzungen vorgesehenen Flächen in den Erdgeschossen werden in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen dauerhaft im Rahmen des gemeinsamen Standortmanagements kuratiert. Eine Vereinbarung hierzu wird in der Regelung zum Standortmanagement Molkenmarkt aufgenommen.

Private Freiflächen, die für eine öffentliche Zugänglichkeit vorgesehen sind, werden durch die Eigentümerinnen und Eigentümer betrieben.

Der Betrieb der archäologischen Fenster wird im Nachgang zur Machbarkeitsstudie „Archäologie“ mit den Eigentümerinnen und Eigentümern geklärt.

## Weiterer Planungsprozess

### Machbarkeitsstudien

Aus dem Werkstattverfahren ging der Auftrag hervor, die Umsetzungsfähigkeit der städtebaulichen Entwürfe und der Anforderungen an das Quartier zu prüfen und weiter zu qualifizieren. Dementsprechend werden Machbarkeitsstudien zu den Themen Archäologie, Mobilität, Regenwassermanagement, Freiraum sowie Energie durchgeführt. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudien werden mit den vorgenannten städtebaulichen Grundlagen in den Prozess der Erstellung des Gestaltungshandbuchs einfließen.

### Gestaltungshandbuch Molkenmarkt

Das Gestaltungshandbuch Molkenmarkt wird aus dem Rahmenplan unter Berücksichtigung insbesondere der Ergebnisse des Werkstattverfahrens und aus den Ergebnissen der Machbarkeitsstudien entwickelt. Es konkretisiert die vorliegenden funktionalen und gestalterischen Anforderungen der vorliegenden Planungen hinsichtlich deren Umsetzungsanforderungen auf Block- und Gebäudeebene und wird unter Einbeziehung der öffentlichen und privaten Bauherrinnen und Bauherren, den beteiligten Fachverwaltungen auf Landes- und Bezirksebene sowie in Konsultation der Stadtgesellschaft erarbeitet. Verbliebene Klärungsbedarfe werden im Rahmen des Gestaltungshandbuchprozesses bzw. prozessbegleitend einer Klärung zugeführt.



