



FORUM STADTBILD BERLIN

# DER NEUE EHEMALIGE MOLKENMARKT

„Molkenmarkt und Klosterviertel - ein lebenswerter Ort?“



Molkenmarkt 1780, Johann G. Rosenberg, Foto: B. Sasse Landesarchiv Berlin, (F Rep. 290)



Molkenmarkt 1929, Hans Baluschek, © Stadtmuseum Berlin, Inf. VII 59/249 x



Molkenmarkt, gegenwärtiger Zustand, Quelle: Wikipedia

FORUM STADTBILD BERLIN E.V., Glienicker Str. 36, 14109 Berlin

Telefonkontakt: 030 805 54 63), info@forum-stadtbild.org, Internet: [www.forum-stadtbild.org](http://www.forum-stadtbild.org)  
Spendenkonto: Berliner Sparkasse: IBAN: DE80 1005 0000 2970 0970 98, BIC: BELADEBEXXX

## Der Molkenmarkt

Der Bebauungsplan I-14 für den Bereich Grunerstraße, Mühlenstraße, Stralauer Straße, Jüdenstraße, Parochialstraße und Littenstraße ist am 22. August 2017 festgesetzt worden. Um eine Bebauung des Quartiers am Molkenmarkt zu ermöglichen, muss zunächst die Auto-bahnähnliche Grunerstraße auf die in dem Bebauungsplan festgesetzte Position verlegt werden.



Molkenmarkt und Spandauer Straße, Fotograf: Waldemar Tietzenthaler, 1905, Quelle: Landesarchiv Berlin

Gegenwärtig verweist allenfalls rudimentär eine verkehrsumtoste dreieckige Insel auf den ehemaligen Platzraum. Um dem Namen Molkenmarkt gerecht zu werden, ist der historische Grundriss wieder herzustellen.

Die künftigen Gebäude am Molkenmarkt sollen neu interpretiert die Gestaltung um 1930 aufnehmen.

An eine dreieckige historische Platzseite grenzt heute das neue Nikolaiviertel mit dem Ephraim-Palais, und auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich die Gebäude der „Neuen Münze“ und das „Palais Schwerin“.

Angestrebgt wird deshalb, dass gerade die fehlende Dreiecksseite, die jetzt im Zuge der Neubebauung hergestellt werden kann, die noch vorhandenen historischen Bezüge in der Nachbarbebauung aufnimmt. Die Bebauung vor 1930 besaß an dieser Stelle keine großartige Besonderheit bei der Fassaden- und Gebäudegestaltung. Aus den historischen Ansichten erkennt man jedoch, dass zum Molkenmarkt hin mehrere Gebäude gestanden haben, die einen sehr belebten Stadtraum zeigten. Diese Attraktivität des Platzraums sollte durch eine Neubebauung zurückgeholt werden.

Da der Platzraum durch ein starkes Verkehrsaufkommen gekennzeichnet ist, was sicher auch bleibt, sollte dennoch durch ausreichende Fußgängerüberwege dafür gesorgt werden, dass keine Trennung der vorhandenen angrenzenden Funktionen der Stadtviertel aufkommt. Nicht der öffentlichen Fahrzeugverkehr hat Vorrang, sondern Fußgänger. Daher ist billigend in Kauf zunehmen, dass der Fahrzeugverkehr zunehmend unattraktiv an dieser Stelle wird; das trägt auch gleichzeitig zu einer gewissen Beruhigung oder Entschleunigung bei. Das Quartier am Molkenmarkt unterlag bauhistorisch immer einem sehr starken Wandel. Dennoch gab es einige Gebäude, die sowohl eine besondere Bedeutung als auch Charakter hatten. Darauf sollte auch hingewiesen werden.

Grundansatz unseres Vorschlags ist, dass wir

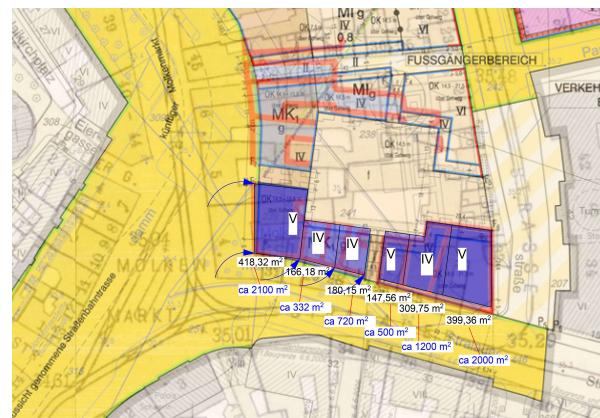
- vom Bild für die Bebauung aus zum Grundstück und zum Bauherren kommen wollen.
- Die Bauherren, die das beste Bild, die beste Nutzungsvorschläge bieten, sollen ausgewählt werden.



Palais Schwerin am Molkenmarkt, Quelle: Wikipedia 2017



frühere Hugenottenkirche am Molkenmarkt  
(Quelle: Berliner Woche, März 2018)  
jetzt: Bodendenkmal



Molkenmarkt, neue Parzellen und Straßenführung, SenStadtUm

Um ein differenziertes Fassadenbild zu erhalten, sollten wieder einzelne Baugrundstücke mit ihren typischen Abmessungen von ca. 20 Meter Grundstücksbreite gebildet werden. Abgeleitet von der Grundstücksbreite ergeben sich dann Grundstücksgrößen wie sie in dem rechtsgültigen Bebauungsplan dargestellt sind. Dabei ist es auch wichtig, dass tatsächlich einzelne Baugrundstücke gebildet werden die dann auch in jedem Fall unterschiedlichen Bauherren zur Bebauung angeboten werden sollten.



Molkenmarkt, Ausschnitt aus dem 3D-Innenstadtmodell  
(Stand: Oktober 2015, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt)

Wesentlich ist dabei der Grundgedanke, dass jeder Bauherr nicht nur Herr über sein Grundstück ist sondern auch seinen Charakter durch die persönliche Wahl eines Architekten zum Ausdruck bringen soll. Denn nur so ist die Vielfalt der alten Stadtquartiere entstanden, die allgemein stark nachgefragt sind.

Es gilt zu vermeiden, dass große zusammenhängende Bebauungen durch einen Bauherren in einer einheitlichen Art errichtet werden. Auch die Zusage, dass innerhalb einer zusammenhängenden Bebauung auch unterschiedliche Architekturen angeboten werden können, verhilft nur bedingt dazu, dass dies zu einer qualifizierten Vielfalt führt. Diese nur vordergründigen Vielfalt fehlt der persönlichen Darstellungswille des einzelnen Bauherrn.

Als Bauherr kann aber auch z. B. der Zusammenschluss mehrerer Bauherren in einem Bauherrenmodelle auftreten, denn auch diese könnte ihren gemeinschaftlichen Gestaltungswille in dem eigenen Gebäude zum Ausdruck bringen. Dies kann auch von den Baugenossenschaften erwartet werden. Es liegt nahe für das Planungsgebiet überwiegend öffentliche Wohnungsbaugesellschaften mit der Bebauung zu beauftragen. Dabei ist aber auch bei diesen darauf zu achten, dass der Grundgedanke einer jeweils eigenständigen Formsprache eines jeden individuellen Baukörpers zum Ausdruck kommt. Hohe Anforderungen an eine gute berlinspezifische Fassadengestaltung und ein guter Nutzungsmix bei den Wohnungsgrößen sollte Ansporn zur Realisierung sein.

Bei der äußeren Gestaltung geht es dabei nicht darum eine Rekonstruktion des Stadtbildes von 1930 zu erzeugen, sondern um eine Neuinterpretation der alten, typischen Berliner Fassaden und Gebäudetypologien. Eine undifferenzierte, gleichförmige Blockbebauung wird dies nicht abbilden können, sondern nur eine Bebauung auf mehreren einzelnen Grundstücken von unterschiedlichen Bauherren. Die „neue Frankfurter Altstadt“ könnte hier Anregungen geben.

### Gestaltungssatzung

Es wird angestrebt, dass sich im Fassadenbild die Gestaltungstypologie von den Berliner Häusern der Gründerzeit wieder findet. Wenn man sich die Immobilien-nachfrage ansieht, wird diese Haustypologie als Altbau aber auch als angepasster Neubau bevorzugt und als attraktiv empfunden. Diese stadttypische Gestaltungsausprägung für Berlin bildet den Charakter, den alle mit Berlin verbinden.

Da wir uns in dem Gebiet Molkenmarkt im Herzen der historischen Stadt befinden, sollte besonders dort dieser stadttypische Charakter als verbindendes und prägendes Element festgeschrieben werden. Dabei geht es nicht um historisierendes, sondern um die Weiterentwicklung der berlinspezifischen Fassaden in einer neuen Formensprache.

Um sicher zu stellen, dass dieser Prozess auch erreicht wird, ist es erforderlich, dass politisch erreicht wird, dieses Ziel der Vielfalt als rechtlich verbindlich fest zu legen. Diese Festlegung sollte durch eine Gestaltungssatzung, die vom Abgeordnetenhaus zu verabschieden ist, würde Vorgaben regeln. Als Vorlage dazu könnte der vom Forum Stadtbild Berlin bereits im Jahre 2008 vorgelegte Entwurf einer Gestaltungssatzung dienen. Eine überarbeitete Fassung befindet sich auf der vorletzten Seite.

### Steuerung der Grundstücksvergabe

Die im Bebauungsplan festgelegten einzelnen Baublöcke sollten rechtlich so aufgeteilt werden, dass das Ziel eines unterschiedlichen Stadtraums entstehen kann. Dabei können sowohl die öffentlichen Baugesellschaften, Baugenossenschaften mit ihrer immateriellen Kulturerbeverpflichtung, aber auch Bauherrengemeinschaften als Bauherren berücksichtigt werden. Bei der Vergabe an potentielle Bauherren sollten in jedem Fall verstärkt die Genossenschaften berücksichtigt werden. Ihr bürgerliches Engagement ist von sozialen Werten wie Ehrlichkeit, Verantwortung für den Einzelnen und für die Gemeinschaft geprägt. Ihre kulturelle Bedeutung als identitätsstiftende Gemeinschaft, zeigt sich auch in der Gestaltung der Gebäude, die für und mit dieser Gemeinschaft geplant und auch finanziert werden.

Ob gegebenenfalls auch private Bauherren in speziellen Lagen und bei besonderen Entwicklungsverpflichtungen berücksichtigt werden können, muss von der Steuerungsgruppe bestimmt werden.

### Steuerungsgruppe

Die Steuerung der Grundstücksvergabe soll durch eine Gruppe aus Verwaltung, Politik und ausgewählten Betroffenen erfolgen. Die Steuerungsgruppe kann analog zu einem Sanierungsverfahren als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme konzipiert werden und rechtlich durch das Abgeordnetenhaus sanktioniert werden.

Der Grundsatz der Grundstücksvergabe sollte so geregelt werden, dass die Interessenten sich durch ihre Bebauungs- und Nutzungsvorstellungen qualifizieren, die das Auswahlkriterium bilden. Deshalb soll es in jedem Fall vermieden werden, dass ein Block allein von einem Bauherren bebaut wird. Alle Interessenten können für jede Stelle im Planungsgebiet ihre speziellen Nutzung- und Planungsvorstellungen darlegen. Die Steuerungsgruppe wählt aus den eingereichten Planungs- und Nutzungsvorstellungen aus. Es ist gleichzeitig das Ziel, eine soziale Mischung bei den Mieterinnen und Gewerbetreibenden zu erreichen. Dabei steht im Vordergrund, dass sozial erträgliche Mieten für den Großteil der Wohnungen angeboten werden müssen. Dies sollte auch als rechtliche Vorgabe gelten.

Auch auf dem Sektor der Gewerbeblächen sollten verünstigte Angebote geschaffen werden, um eine Mischung mit Wohnungsmietern zu erreichen.

### Gemischte Bebauung

Da der Bebauungsplan vorschreibt, dass zur Lärmabschirmung entlang der Gruner- und Stralauer Straße vor jeglichem Wohnungsbau eine Gewerbebauriegel für Büronutzungen, Hotels und Wohnformen mit begrenzter Dauer zu errichten sind, könnten an dieser Stelle gegebenenfalls auch Privatinvestoren neben den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften zum Zuge kommen.



Neues Gebäudeensemble am Molkenmarkt, im Hintergrund: Altes Stadthaus,  
Entwurf: © Pakatheran Jeyabalan (2018)



Neues Gebäude am Molkenmarkt, im Hintergrund: Nikolaikirche  
Entwurf: © Pakatheran Jeyabalan (2018)

Es ist herauszuarbeiten, dass das Gebiet sehr unterschiedliche Bezugspunkte zum Umfeld und zu der angrenzenden Bebauung hat und mit diesem Umfeld auch in einen Dialog treten soll. Große Verwaltungsgebäude prägen die angrenzenden Quartiere, die zwar am Tage belebt aber abends leer sind. Dann gibt es einen sehr speziellen historischen Bezug, wie die zu der Fläche um das Graue Kloster mit der Klosterkirchenruine. Eine Verbindung zu Kunst und Kultur im öffentlichen Raum bietet sich dort an.

### Umgebung

Ein weiterer Schwerpunkt könnte angrenzend an diese Fläche sein, dass eine historische Beziehung aufgegriffen wird, die hier einst mit einem Künstlerhaus bestand. Das Künstlerhaus an dieser Stelle wäre auch eine Ergänzung zu der in der Klosterstraße bereits vorhandenen Einrichtung des Podewil was zur Attraktivitätssteigerung in diesem östlichen Teil des Planungsgebiets beitragen könnte.

Die Verbindung in der Littenstraße zu den Resten der historischen Stadtmauer deren Einbettung in die

Verdichtung des Stadtraum aber mit einem sensiblen Umgang einer weiteren Bebauung, an und mit dieser Mauer, wäre ein weiterer Schwerpunkt. In dem Gebiet liegt ein für Berlin sehr bedeutende historisches Gebiet, der Jüdenhof. Dass dieser Bereich in jedem Fall kleinteilig bebaut wird und dass hier eine besondere Sorgfalt bei der Bebauung geben sein muss, sollte als gesetzt gelten.

Vom Jüdenhof gelangt man auf eine kleine Grünfläche die den Standort der ehemaligen Französischen Kirche markiert. Diese kleine, von Gebäuden umsäumte Hoffläche, kann zu einem besinnlichen Ort werden und damit in einer ganz besonderen Weise auf den Verlust dieser historischen Kirche mit ihren Wurzeln zu der französischen Bevölkerung (Hugenotten) hinweisen.

Prägend für das Quartier am Molkenmarkt ist aber auch das Rote Rathaus als städtebauliche Dominanz und Sitz des Regierenden Bürgermeisters. Jeder Tourist kennt das Rathaus und wird damit automatisch auch versuchen das städtebauliche Umfeld zu erkunden. Damit rückt dann auch das Quartier um den Molkenmarkt in den Interessenfokus der Berlinbesucher.



Jüdenhof um 1890, Quelle: Bundesarchiv

Die Vernetzung im Bereich des Molkemarkt-Platzes ist dabei eines der wesentlichsten Anliegen. Die unterschiedlichen Nutzungen, im Nikolaiviertel mit der sehr stark touristisch und in der Bebauung um das Palais Schwerin mit seiner Kunst- und Musikausrichtung, erfordern Antworten in der Nutzung der Neubebauung des Molkenmarktquartiers. Es sollte das Ziel sein, dass durch diese Neubebauung wieder eine stadträumliche Verbindung hergestellt wird, die z.Z. durch die überdimensional ausgebaute Gruner Straße gänzlich unterbrochen ist. Wie der Verbindungen durch Verdichtung des Stadtraum zu schaffen, muss das Ziel sein.

Qualität nach außen, Nutzungsvielfalt nach innen und eine ausgewogene soziale Mischung der Mieter sollte ein lebendiges berlinsches Quartier erzeugen. Dass dies gelingen kann, sollte allen Beteiligten vorgegeben werden. Daran werden alle auch im Ergebnis gemessen werden. Das Quartier Molkenmarkt könnte so zu einem Vorzeigegebiet für die Reparatur der historischen Innenstadt Berlins werden.

## Anlage

### **Gestaltungssatzung für die historische Mitte Berlins hier für das Baugebiet B-Plan I-14 Molkenmarkt**

Auf der Grundlage des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 3 BauGB wird folgende Satzung beschlossen:

#### **§1 Präambel**

Diese Satzung soll der Pflege des historischen Stadtbildes im Berliner Zentrum des Bezirks Mitte hier am Molkenmarkt, dienen. Dabei wird von der Annahme ausgegangen, dass sich das Erscheinungsbild der Stadt seit den 1920er Jahren bis heute nachteilig verändert hat. Demgemäß strebt die Satzung eine bauliche Aufwertung des alten Berliner Zentrums unter der Berücksichtigung der Situation zwischen den Jahren 1900 und 1930 an. Erreicht werden soll ein Altstadtcharakter mittels Bewahrung von Altsubstanz und deren behutsame Verbindung bei der Neugestaltung des hier beabsichtigten Quartiers.

#### **§2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung gehen über den engen Planungsbereichs des B-Plans I-14 hinaus und umfassen zusätzlichen die nord-östlich angrenzenden Gebiete der Littenstraße bis zu S-Bahntrasse und die Straßengebiet der Stralauer Straße nördlich zwischen Molkenmarkt und S-Bahntrasse.

#### **§3 Gestaltungsbeirat**

Bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird ein unabhängiger Gestaltungsbeirat eingerichtete. Der Gestaltungsbeirat wird wie folgt besetzt.

- 3 Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
- 2 Vertreter der Bezirksverwaltung,
- 2 freiberufliche Denkmalpfleger,
- 2 freiberufliche Architekten oder Stadtplaner mit einschlägigen Erfahrungen in der Stadtbildpflege,
- 3 Mitglieder aus einem oder mehreren Bürgervereinen, die sich in der Stadtbildpflege engagiert haben.

Die Mitglieder des Gestaltungsbeirates, die nicht Behördenvertreter sind, werden vom Abgeordnetenhaus in einem Bewerbungsverfahren ausgewählt und ernannt. Sie sind nicht weisungsgebunden. Der Gestaltungsbeirat gibt sich einen Geschäftsordnung. Sitzungen werden auf Antrag von mindestens zwei Mitgliedern einberufen. Beschlüsse fasst der Gestaltungsbeirat mit einfacher Mehrheit.

#### **§4 Gestaltungsinstrumente**

Der Gestaltungsbeirat ist zwingend bei sämtlichen Bauvorhaben im Planungsbereich des B-Plans I-14 und dem Erweiterungsgebiet zu beteiligen.

Unter einem Bauvorhaben wird neben der Errichtung von Neubauten auch der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage verstanden. Die Zustimmung durch den Gestaltungsbeirat kommt die Wirkung einer Genehmigung nach §172 BauGB zu. Die Genehmigung zum Rückbau und Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere historischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Der Gestaltungsbeirat besitzt ein Vetorecht für alle Bauvorhaben im Plangebiet B-Plan I-14 und Ergänzungsgebiet. Im übrigen steht dem Gestaltungsbeirat ein Mitbestimmungsrecht zu. Der Gestaltungsbeirat kann seine Zustimmung unter Bedingungen oder Auflagen erteilen. Dies betrifft folgende Bereiche:

- Grundstücksgröße- und form / • Trauhöhe und Stockwerksanzahl / Gebäudesockel / Dachform / Dachaufbauten / Dachaufbauten / Fassadenbild zur Straße und zu Höfen / Fenster / Baumaterialien / Beleuchtungskonzept / Werbemaßnahmen an Gebäuden

#### **§5 Gestaltungsrichtlinien**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gemäß §2 soll in traditioneller Architektsprache und Materialien gebaut werden, nicht aber modernistisch oder Experimentell. Die Gestaltung soll die stadtäumliche Vorgaben des Planwerks Innenstadt aufgreifen und ergänzen. Es wird angestrebt den historischen Stadtgrundriss wieder herzustellen. Vorwiegend ist eine kleinteilige Grundstücksstruktur zu verfolgen. Eine geschlossene Blockrandbebauung wie sie der B-Plan I-14 vorsieht ist einzuhalten. Die im B-Plan I-14 festgesetzte Gebäudehöhen können bei der Verfolgung des historischen Stadtbildes auch unterschritten werden. Es ist anzustreben, dass im Boden noch vorhandene verwertbare Kellergeschosse oder Gründungsreste in die Neubebauung integriert werden. Fassaden sind aus traditionellen Werkstoffen, wie Ziegel, Putz oder Sandstein herzustellen. Eine Kombination aus Gliederungen mit Gesimsen und Fensterverdachungen sind ausdrücklich gewünscht. Ein etwaiger Gebäudesockel soll wieder erkennbar in Form und Material hergestellt werden. Fassaden mit einem Glasanteil von mehr als 30 Prozent sind nicht zugelassen.. Balkone sollen in der Regel nur zur Hofseite angebracht werden. Zur Straßenseite können ausnahmsweise Balkone und Erker in beschränkter Zahl zugelassen werden, wenn dadurch die Fassadenfront- auch unter Berücksichtigung von Nachbargebäuden-nicht dominiert werden. Fenster sollen nicht horizontal ineinander übergehend als Fensterbänder angelegt werden, sondern einzeln in gleichmäßigen Abstand in hochrechteckiger Form (stehende Fenster). Eine Symmetrische Achsenaufteilung der Fenster in der Fassade soll angestrebt werden, damit einen Fassadenbild mit ausgewogenen Proportionen steht. Die Größe eines ungeteilten Fensters soll das Maß von vier Quadratmetern nicht übersteigen. Darüber hinaus ist das kann das Fenster mittels Fensterflügeln und Sprosseneinteilung der Glasflächen so gegliedert werden, dass keine ungeteilten Scheibengrößen von mehr als vier Quadratmetern entstehen. Dächer sind als Berliner Dächer mit einer Deckung aus Tonziegeln, Schieferplatten, Kupfer oder Zinkbahnen auszuführen. Flachdächer sollen weitestgehend vermieden werden. Von der Straße sichtbare Aufbauten für Aufzüge oder Klimaanlagen sollen in den Dachraum integriert werden. Diese Richtlinien sind nicht abschließend. Sie können vom Gestaltungsbeirat ergänzt werden.



Umgebung: Parochialkirche, Briefmarke zu 70 D-Pfennig ,Ausgabe Juli 1962



Molkenmarkt, Ecke Eiergasse um 1910, Quelle: ehem. Meßbildanstalt



Molkenmarkt 1947, Hintergrund Altes Stadthaus, Quelle; Landesarchiv Berlin



Hinter dem Roten Rathaus wurden die ersten Bäume gefällt. Hier soll zukünftig die Grunerstraße entlang führen. (Quelle Berliner Woche - Foto: Dirk Jericho)