

Archäologische Machbarkeitsstudie Molkenmarkt

Abschlussbericht



E-Werk, Foto: LDA, E. Völker

Auftraggeber:

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Auftragnehmer:

Jordi Keller Pellnitz Architekten

Impressum

Auftraggeber:

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
Dircksenstraße 38
10178 Berlin
info@wbm.de

In enger Abstimmung mit
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin

Auftragnehmer:

Jordi Keller Pellnitz Architekten
Tegeler Weg 2, 10589 Berlin
mail@jordi-keller-pellnitz.de
www.jordi-keller-pellnitz.de

Gemeinsames Vorwort von WBM und SenStadt zur Machbarkeitsstudie Archäologie

Am Molkenmarkt wird in den kommenden Jahren ein lebenswertes urbanes Neubauquartier mit nutzungsflexiblen Gebäuden, klimaresilienten Freiräumen, innovativem Mobilitätskonzept, vielfältigen Kulturangeboten und einem hohen Anspruch an die architektonische und gestalterische Qualität entstehen. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum steht dabei im Mittelpunkt.

Der Molkenmarkt ist aufgrund seiner Geschichte durch eine einzigartige und vielfältige Denkmaltopografie geprägt. Eine Auswahl der ergrabenen archäologischen Befunde soll als Zeugnisse der Stadtgeschichte in die zukünftigen Hochbauten und Freiräume integriert werden. Es sind dies Befunde, die sich aufgrund des Erhaltungszustands dazu eignen, in archäologischen Fenstern präsentiert zu werden, um die Geschichte des Ortes anschaulich zu vermitteln.

Zur Entwicklung des Neubauquartiers wurde im Zeitraum von 2020 bis 2022 ein mehrstufiges städtebaulich-freiraumplanerisches Qualifizierungsverfahren durchgeführt. Dieser Prozess wurde mit inhaltlichen Empfehlungen des Preisgerichts abgeschlossen und in einem thematisch übergreifenden Nutzungs- und Gestaltungskonzept als Rahmenplan Molkenmarkt zusammengefasst.

Zu den Empfehlungen zählt die Erstellung von thematisch differenzierten Machbarkeitsstudien. Anhand dieser Studien sollen in einem ersten Schritt umsetzungsfähige sektorale Teilkonzepte in den Aufgabenfeldern Mobilität, Regenwassermanagement, Freiraum sowie Archäologie und Energie erarbeitet werden. Die Erarbeitung erfolgt in enger Abstimmung zwischen dem Land Berlin und der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH und der degewo, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sowie einer privaten Eigentümerin. Sie müssen sich davon überzeugen können, dass die vielfältigen Qualitätsanforderungen auch für sie umsetzbar sind.

Anlass und Ziel der vorliegenden „Archäologischen Machbarkeitsstudie Molkenmarkt“ ist es, gestalterische, bauliche und betriebliche Integrationsmöglichkeiten der ausgewählten historischen Befunde aufzuzeigen.

In der Studie wurden die vom Landesdenkmalamt Berlin als erhaltenswert eingestuft acht archäologischen Befunde aus verschiedenen Jahrhunderten dahingehend untersucht, ob und in welcher Form sie sich in archäologischen Fenstern innerhalb von neu entstehenden Gebäuden oder im unbebauten Freiraum darstellen lassen und welche baulichen und betrieblichen Rahmenbedingungen dabei zu berücksichtigen sind.

Die gewonnenen Erkenntnisse zum Umgang mit den archäologischen Befunden sollen sowohl in das Gestaltungshandbuch Molkenmarkt als auch in die Programmierung der nachfolgenden Hoch- und Freiraumwettbewerbe als ein bedeutsamer Entwicklungsaspekt übernommen werden. Zur Formulierung der Aufgabenstellungen dieser Wettbewerbe sind die Ergebnisse aller Machbarkeitsstudien miteinander abzugleichen und zu einer gemeinsamen, tragfähigen Lösung für die Umsetzung einer baulichen und freiraumbezogenen Quartiersentwicklung weiterzuentwickeln.

Die wirtschaftliche Verantwortung von Bau und Betrieb der archäologischen Fenster wird im Rahmen des weiteren Planungsprozesses und mit der Erarbeitung der Vorgaben für die Hochbau- und Freiraumwettbewerbe geklärt.

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Inhaltsverzeichnis

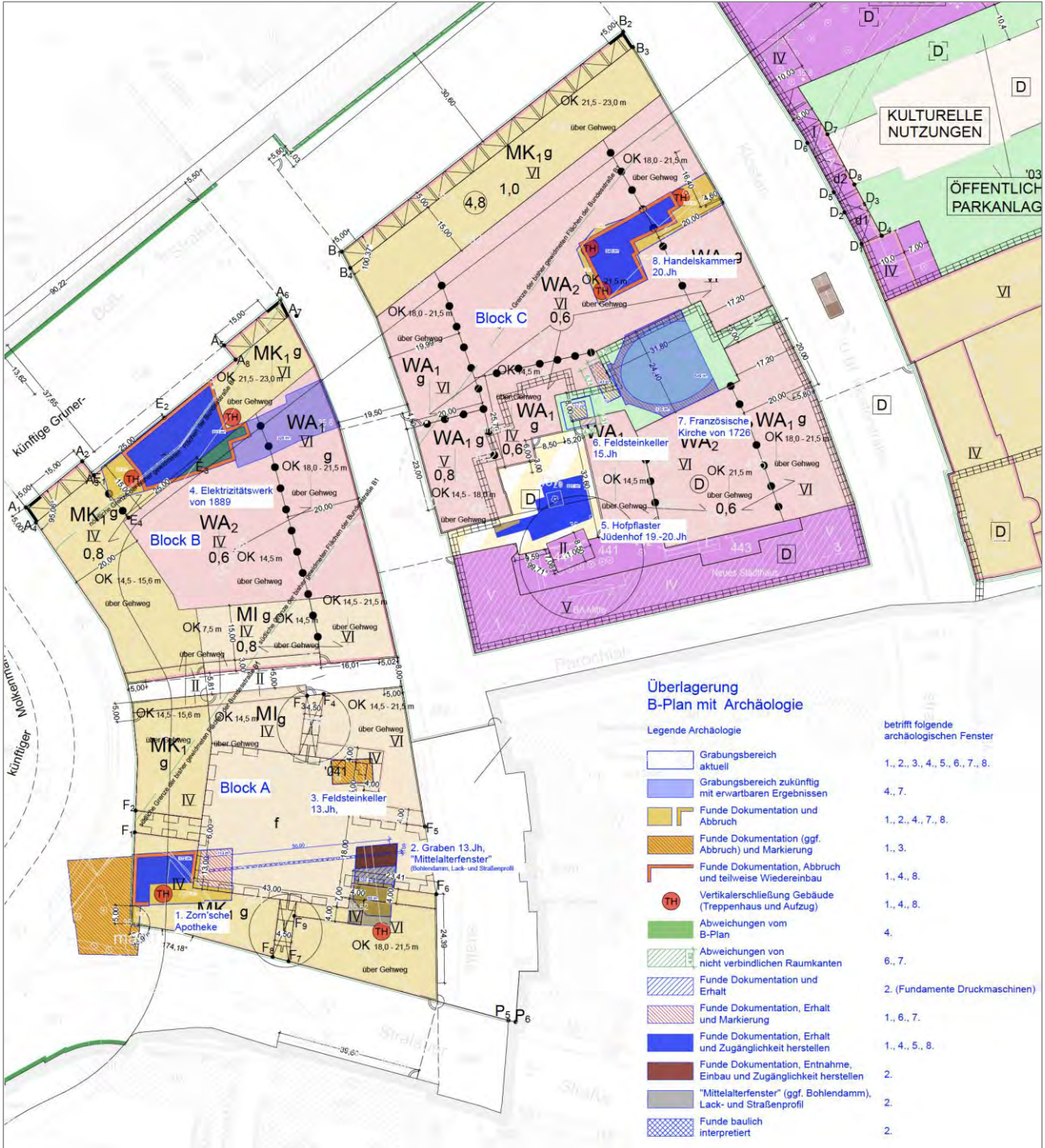
Gemeinsames Vorwort von WBM und SenStadt zur Machbarkeitsstudie Archäologie	3
a. Zusammenfassung	6
b. Zielstellung der Machbarkeitsstudie	8
Der Ort und seine geschichtlich-archäologische Bedeutung:	8
Integration von Befunden in Stadtraum und Architektur:.....	10
Grundlage für Wettbewerbe:	10
Prozessbeschreibung der vorliegenden Studie:.....	10
Herangehensweise zur Lösungsfindung / Methodik:.....	11
c. Grundlagen	13
Grundlagen Gruppe 1: Vorgaben und Festlegungen	13
Auswahl der acht archäologischen Fenster	13
Auszug aus B-Plan	16
Anschlusshöhen der Verkehrsplanung.....	18
Karten Grundwasserstände zeHGW	20
Entscheidung: Erhalt des Hauses Klosterstraße 44.....	21
Grundlagen Gruppe 2: Orientierungshilfen.....	23
Städtebauliche Entwürfe von AMVT und OSCKA	23
Archivrecherche (Grundstückspässe)	25
Überlagerung historische Karte mit den acht archäologischen Fenstern.....	26
Eigentumsverhältnisse	27
d. Variantenbetrachtung	29
Block A: Zorn'sche Apotheke 17.-19.Jh	30
Variante A	31
Variante B (Vorzugsvariante)	33
Block A: Graben 13. Jh., „Mittelalterfenster“ (Bohlendamm, Lack-, Straßenprofil)	36
Variante A	37
Variante B	41
Variante C (Vorzugsvariante)	43
Block A: Feldsteinkeller 13. Jh.	49
Variante A	50
Variante B	52
Variante C	54
Variante D	57
Variante E	60
Variante F (Vorzugsvariante).....	64
Block B: Elektrizitätswerk von 1889.....	66
Variante A	67
Variante B (Vorzugsvariante)	69
Block C: Hofpflaster Jüdenhof 19.-20. Jahrhundert	75

Variante A	76
Variante B (Vorzugsvariante)	78
Block C: Feldsteinkeller 15.Jh	81
Variante A (Vorzugsvariante)	82
Variante B	84
Block C: Französische Kirche von 1726	86
Variante A	87
Variante B (Vorzugsvariante)	89
Block C: Handelskammer 20.Jh	93
Variante A	94
Variante B	97
Variante C (Alternativvariante der BlmA und degewo).....	104
e. Kostenkennwerte:	107
Zusammenstellung der Mehrkosten:	107
Genauigkeit der Mehrkosten:	107
Interpretation der Mehrkosten:	107
Einsparungen:.....	107

a. Zusammenfassung

Das Gutachten macht Vorschläge für die städtebauliche und architektonische Integration der vom Landesdenkmalamt Berlin (LDA) festgelegten acht archäologischen Fenster in die Blöcke A, B und C des wiederherzustellenden Klostersviertels in Berlin-Mitte und nennt die ungefähren Mehrkosten. Dabei konnte für sieben Fenster mit den relevanten Akteuren, als Ergebnis eines intensiven Abstimmungsprozesses, Lösungen gefunden werden (siehe Vorzugsvarianten). Für das Fenster Nr. 8. Handelskammer gibt es noch keinen Konsens für die Vorzugsvariante der Verfasser. Hier ist zum einen seitens des LDA eine vertiefende Fundbewertung zu liefern, zum anderen sind die nutzungstechnischen Einwände der (späteren) Grundstücksbesitzer abzuwägen und die im Rahmen des städtebaulichen Qualifizierungsverfahren vorgelegten Entwürfe, aufgrund des Erhalts Klosterstraße 44 weiterzuentwickeln.

Die Ergebnisse, welche in der folgenden B-Plan-Überlagerung und zusätzlich detaillierter in den Vorzugsvarianten dargestellt sind, sollen als Grundlage für hochbauliche und freiräumliche Wettbewerbe dienen. Dabei ist zu beachten, dass im Zuge der Fertigstellung der Grabungen bis 2025 noch weitere, zu integrierende Befunde dazukommen könnten sowie technische Aspekte, wie Erschließung, Versickerung, welche zurzeit planerisch geprüft werden, gegebenenfalls Korrekturen der bisherigen Ergebnisse zur Folge haben können.



B-Plan-Überlagerung mit allen planerisch zu berücksichtigenden Aspekten der acht archäologischen Fenster
Quelle: B-Plan: SenStadt, Überlagerung: JKP Architekten

b. Zielstellung der Machbarkeitsstudie

Der Ort und seine geschichtlich-archäologische Bedeutung:

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 und als Zeugnisse der Stadtgeschichte in die zukünftigen Hochbauten und Freiräume integriert. Ausgewählte Befunde, die die Berliner Geschichte in besonderer Weise erzählen und sich aufgrund des Erhaltungszustands eignen, werden als archäologische Fenster der Öffentlichkeit präsentiert. Die archäologischen Fenster werden ein Teil des Archäologischen Pfades Berlin Mitte und tragen zur Vernetzung des Quartiers mit seiner Umgebung bei.



I Nikolaiviertel

I 1 Nikolaikirche und Friedhof

II Heilige-Geist-Viertel

II 1 Heilig-Geist-Hospital und Friedhof

II 2 Königstraße

II 3 Spandauer Straße

III Marienviertel

III 1 Marienkirche und Friedhof

III 2 Garnisonkirche

III 3 Alte Synagoge

III 4 Altes Berliner Rathaus

III 5 Hoher Steinweg 15 (Rathausstraße)

IV Klosterviertel (mit Molkenmarkt)

IV 1 Franziskanerkloster/Graues Kloster und Friedhof

IV 2 Berliner Stadtmauer

IV 3 Parochialkirche

IV 4 Stralauer Straße: Hotel Holiday Inn

IV 5 Stralauer Straße: Bohlendamm

IV 6 Molkenmarkt - Mittelalterlicher Keller und Graben in Block A

IV 7 Elektrizitätswerk und Haus Blankenfelde

IV 8 Großer Jüdenhof

IV 9 Französische Kirche mit Kirchhof

IV 10 Keller (Gebäude aus dem 19. Jhd.)

V Schlossviertel

V 1 Dominikanerkloster und Friedhof, Stadtschloss

V 2 Stadtschloss

V 3 Breite Straße: Ermelerhaus

V 4 Breite Straße: Stammhaus Hertzog

V 5 Breite Straße: Bürgerhäuser

VI Marktviertel (mit Fischerkiez)

VI 1 Petrikerkirche und Friedhof

VI 2 Lateinschule

VI 3 Roßstraße - Ahornblatt (Fischerinsel)

VI 4 Cöllnisches Rathaus (Hotel Capri)

VII Friedrichswerder

VII 1 Friedrichswerder (Areal Auswärtiges Amt)

VII 2 Gießhaus (Hinter dem Zeughaus)

VII 3 Kommandatur (Unter den Linden)

VII 4 Bauakademie

VIII Vor der Stadt

VIII 1 Berlinischer Friedhof

VIII 2 St. Georgen-Hospital, Friedhof und Kirche

Quelle: SenStadt

Integration von Befunden in Stadtraum und Architektur:

Ziel der Machbarkeitsstudie ist das Aufzeigen von Einbeziehungsmöglichkeiten der historischen Befunde in die neu entstehende Bebauung sowie in die Gestaltung von privaten und öffentlichen Freiflächen. Als Grundlage hierzu dienen belastbare Festlegungen der zuständigen Fachbehörde (LDA) im Rahmen von acht archäologischen Fenstern zu integrierender Befunde - soweit die Flächen bereits ergraben wurden. Zudem sollte, anhand von konkreten Befunden, eine exemplarische Herangehensweise entwickelt werden, die für derzeit noch nicht begonnene Grabungen abzuleiten wäre. Im Zuge der Erarbeitung hat sich jedoch gezeigt, dass aufgrund der unterschiedlichen Voraussetzungen dies nur bedingt möglich ist.

Grundlage für Wettbewerbe:

Da zu einem nachfolgenden Zeitpunkt Realisierungswettbewerbe ausgeschrieben werden sollen, bei denen die Integration von archäologischen Fenstern einen wichtigen Vertiefungsaspekt darstellen können, ist ein Detaillierungsgrad bei der Ergebnisdarstellung erarbeitet worden, der hierzu Vorgaben formuliert, ohne dabei bereits den konzeptionellen Spielraum zu sehr einzuengen.

Prozessbeschreibung der vorliegenden Studie:

Die Beauftragung von Jordi Keller Pellnitz Architekten erfolgte nach einem beschränktem Ausschreibungsverfahren durch die WBM in enger Abstimmung mit SenStadt. Die Leistung wurde mit der Antrittsbesprechung am 15.3.2023 begonnen und mit der abschließenden Präsentationsrunde am 22.11.2023 inhaltlich abgeschlossen. Dazwischen erfolgten jeweils im kleineren Kreise Arbeits- und abwechselnd dazu Präsentationsrunden, bei denen die Varianten zur Integration der acht archäologischen Fenster durch die Planer vorgestellt und mit den Vertretern der behördlichen Stellen: LDA, SenStadt, DSK GmbH, den aktuellen und zukünftigen Grundstücksbesitzer: WBM, degewo, BlmA, BIM sowie mit Vertretern der Liegenschaft Klosterstraße 44 diskutiert wurden.



Besichtigung der Grabung (Elektrizitätswerk), geführt von E. Völker
Quelle: Foto JKP Architekten

Herangehensweise zur Lösungsfindung / Methodik:

Die Methodik, wie archäologische Fenster in die hochbaulichen und freiräumlichen Maßnahmen integriert werden können, setzt Grundlagen voraus, die im folgenden Abschnitt in zwei Gruppen gegliedert sind: sogenannte Vorgaben und Orientierungshilfen. Die Grundlagen sind teils zu Beginn und teils während des Prozesses in die Studie eingeflossen.

Nach Auswertung und Kombination dieser Grundlagen ergibt sich eine Schnittmenge von Lösungsansätzen, welche in Varianten dargestellt werden. Dabei wurden Archäologie, Städtebau, Architektur, Nutzung, Kosten und Betrieb miteinander abgewogen. Nach Vergleich und Diskussion der Varianten untereinander wurde von den Verfassern eine Vorzugsvariante vorgeschlagen.

Gruppe 1: Vorgaben

Archäologische Bedeutung und Geometrie der Befunde

Die Auswahl der acht archäologischen Fenster ist als Vorgabe für alle weiteren Schritte zu betrachten. Sie wurden nach Erhaltungszustand, der geschichtlichen und wissenschaftlichen Bedeutung vom LDA festgelegt und in sog. Eckdatenblättern zusammengefasst. In diesen ist ebenfalls erkennbar, welche Maße und vor Allem, welche Höhe über Meeresspiegel, bzw. unter Gelände die Befunde liegen.

Lage der Befunde im Bezug zur zukünftigen Bebauung

In der Überlagerung der acht archäologischen Fenster mit dem B-Plan ist ersichtlich, welche Fenster in einem Gebäude, welche im Außenbereich liegen und welche sich überschneiden. Über das hinaus sind maximale Gebäudetiefen, sowie Baulinien und -grenzen festgelegt. Die Festlegung von überbaubaren Grundstücksgrenzen im rechtskräftigen B-Plan bietet jedoch auch Spielräume bei der zukünftigen Gebäudeplanung, da es sich weitgehend nicht um konkrete Baukörperfestsetzungen handelt.

Höhe der Bürgersteige zu den zukünftigen Erdgeschossen

Mit dem Plan der Anschlusshöhen der Verkehrsplanung ist die sogenannte Deckenoberkannte der Bürgersteige und damit die (möglichst) ebenerdig zu erreichenden Erdgeschosse festgelegt. Mit der Angabe der Höhe unter Gelände der Befunde kann die zukünftige Raumhöhe der archäologischen Fenster ermittelt werden. Somit wird erkennbar, welche Befunde begehbar sind und wo dies nicht möglich ist.

Höhe Grundwasserstand zur Höhenlage der Befunde

Der höchste Grundwasserstand ist maßgebend für eine Bewertung der Befunde im Bezug zu deren Erhaltbarkeit. Dies betrifft insbesondere das zweite archäologische Fenster (Graben 13.Jh.).

Erhalt des Hauses Klosterstraße 44 führt zu Überarbeitung des Städtebaus

Mit der Entscheidung der Eigentümerin im Rahmen des abgeschlossenen Qualifizierungsverfahren, das private Grundstück mit dem Haus Klosterstraße 44 zu erhalten, muss die städtebauliche Situation neu definiert werden (Leistung SenStadt). Dies betrifft insbesondere die Vorzugsvariante zum achten archäologischen Fenster (Potsdamer Handelskammer).

Gruppe 2: Orientierungshilfen

Wie sind die Gebäude organisiert

Für den städtebaulichen Wettbewerb 2021 wurden Nutzungsvorgaben gemacht, welche die Entwürfe der Planerteams Bernd Albers Gesellschaft von Architekten, Prof. Dr. Silvia Malcovati, Vogt Landschaftsarchitekten und Stadt + Verkehr Thorsten Terfort (AMVT) und OS arkitektur und czyborra klingbeil architekturwerkstatt (OSCKA) ähnlich gelöst haben. Für die Ausarbeitung der vorliegenden Machbarkeitsstudie sind insb. folgende Aspekte relevant: Welche Nutzungen werden wo vorgeschlagen, welche erschließungstechnische Organisation (Treppenhäuser und Aufzüge) sind erforderlich und welche Auswirkungen haben sie auf die darunterliegenden Befunde.

Vollständige Quellenlage gewährleisten

Mit einer Archivrecherche wurde nochmals sichergestellt, dass alle historisch möglicherweise wertvollen Informationen für die Deutung und Kontextualisierung der Befunde verfügbar sind.

Überlagerungen historischer Karte mit den acht archäologischen Fenstern

Dabei ist ersichtlich, welche archäologischen Fenster einer älteren Siedlungsstruktur entspringen und mit der letzten Bebauung vor Zerstörung nicht übereinstimmen und somit differenziert zu betrachten sind.

Eigentumsverhältnisse

Für den Entwurf der archäologischen Fenster ist die Karte der Eigentumsverhältnisse eine Orientierungshilfe. Im Anschluss ist sie für die Verhandlungen zum Neuzuschnitt und Abgleich der Grundstücke essenziell. Grundsätzlich sollten alle archäologischen Fenster nur einem Grundstückbesitzer zugeordnet werden. Diese Neuordnung betrifft lediglich Block C.

c. Grundlagen

Grundlagen Gruppe 1: Vorgaben und Festlegungen

Auswahl der acht archäologischen Fenster

Durch das LDA wurden Eckdatenblätter, Stand 10.1.2023, zur Verfügung gestellt, welche die Maße, den Erhaltungszustand, die Historie, die geschichtliche und wissenschaftliche Bedeutung, Konzipierungsvorschläge sowie einige Fotografien zu den archäologischen Fenstern beinhalten. Sie stellen somit eine klare Präferenz aus den flächenmäßig bisher sehr umfangreich erfolgten Grabungen dar. Drei befinden sich in Block A, eine in Block B und vier in Block C. Da die Grabungsarbeiten erst 2025 beendet werden, können in Fortfolge der Arbeiten weitere Befunde, vor Allem in den Baufeldern B und C (A ist weitgehend abgeschlossen) zu Tage treten, die entsprechend der oben genannten Punkte bewertet und gegebenenfalls als weitere, zu integrierende Fenster geprüft werden sollen.



Übersichtsplan der acht archäologischen Fenster, Quelle: LDA

Block A:
Zorn'sche Apotheke 17.-19.Jh
Graben 13. Jh., „Mittelalterfenster“ (Bohlendamm, Lack-, Straßenprofil)
Feldsteinkeller 13.Jh.

Block B:
Elektrizitätswerk von 1889

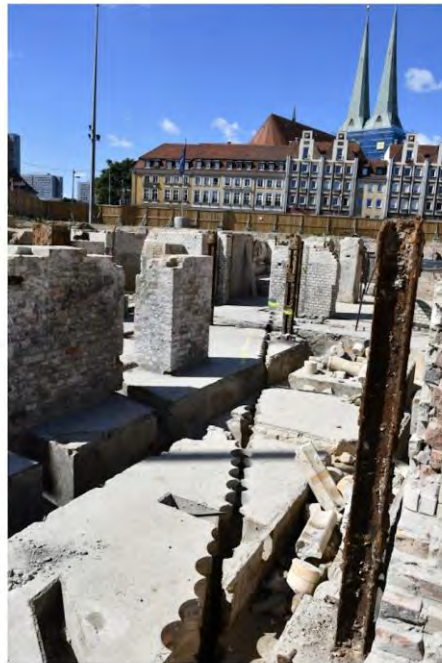
Block C:
Hopfpflaster Jüdenhof 19.-20.Jh
Feldsteinkeller 15.Jh
Französische Kirche von 1726
Handelskammer 20.Jh

Eckdaten - Machbarkeitsstudie 2023	
Grundstück(e): Spandauer Str. 49 Grabungsfläche B2	
Berlin	Ortsteil: Mitte
Bezeichnung:	Spandauer Str. 49
Gebäudetyp:	Kelleranlagen eines Elektrizitätswerks
Bauzeit:	1889 bis ca. 1920
Grundlagen	
<u>Maße:</u>	
Ca. 25m x 5, 5m, Leitungskanäle im Boden ca. 0, 50m tief, Erhaltungshöhe der Mauern und Pfeiler max. 2m	
<u>Erhaltungszustand:</u>	
Massiver Beton/Estrich-Boden, Ziegelpfeiler, Eisenpfeiler, Fliesenpiegel und Bodenfliesen	
<u>Historie:</u>	
Teil des Altwerks von 1889, ab 1920 teilüberprägt, Innenbebauung des Grundstücks Spandauer Str. 49, Stromerzeugung bis 1920, dann schrittweise Umbau zu einem Umformerwerk	
<u>Geschichtliche / wissenschaftliche Bedeutung:</u>	
Einzigartiges Befundensemble, eines der ältesten Elektrizitätswerke in Deutschland, anschauliche Geschichte der frühen Stromerzeugung im Herzen Berlins, Konvolut unterschiedlicher Baustoffe und Materialien im Kontext der Energieerzeugung	
<u>Konzipierungsvorschlag / Erweiterungsoption:</u>	
Museale Erfahrbarkeit, Möglichkeiten der Begehung, Räume für Exponate / Großobjekte direkt aus dem Werk, Darstellung der frühen Gleichstromerzeugung, Erweiterung des Fensters nach noch ausstehenden Grabungsergebnissen Fläche B1 (unterhalb der Grunerstr.)	

Beispiel Eckdatenblatt, Seite 1, E-Werk vom 10.1.2023, Quelle: LDA



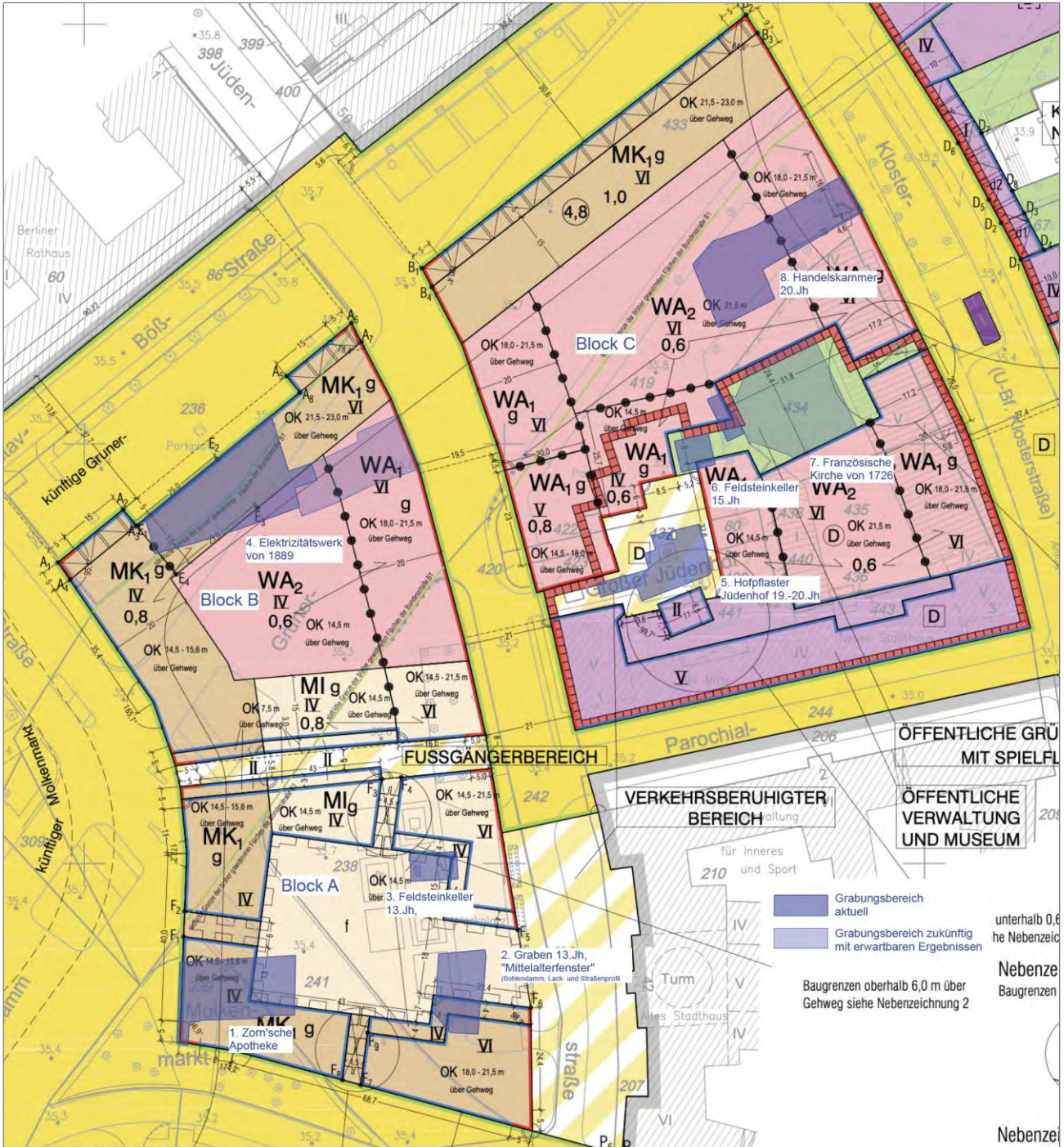
Einblick in das archäologische Fenster, gg. SW_LDA_Völker



Ausschnitt, gg.W_LDA_Völker

Auszug aus B-Plan

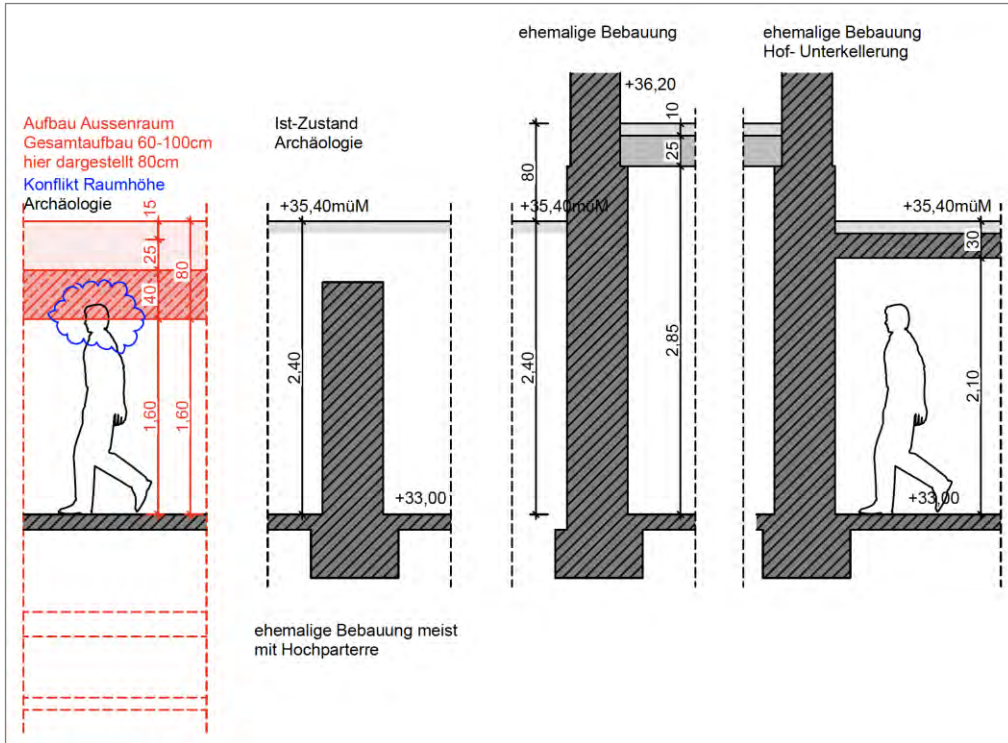
Der B-Plan 1-14 mit Festsetzung vom 14.9.2016 stellt die planungsrechtliche und digitale (Vektor-Datei) Grundlage dar. Da etliche archäologische Fenster Befunde wesentlich ältere Siedlungsschichten zeigen, die lagetechnisch von der zukünftigen Bebauung stark abweichen, sind die im B-Plan definierten Gebäudeaußenkanten für die Studie maßgebend: welche Fenster liegen in einem Gebäude, welche im Außenbereich und welche überschneiden sich. Im Block A ist dies geklärt. Bei Block B und C sind bisher lediglich die Blockaußenkanten definiert.



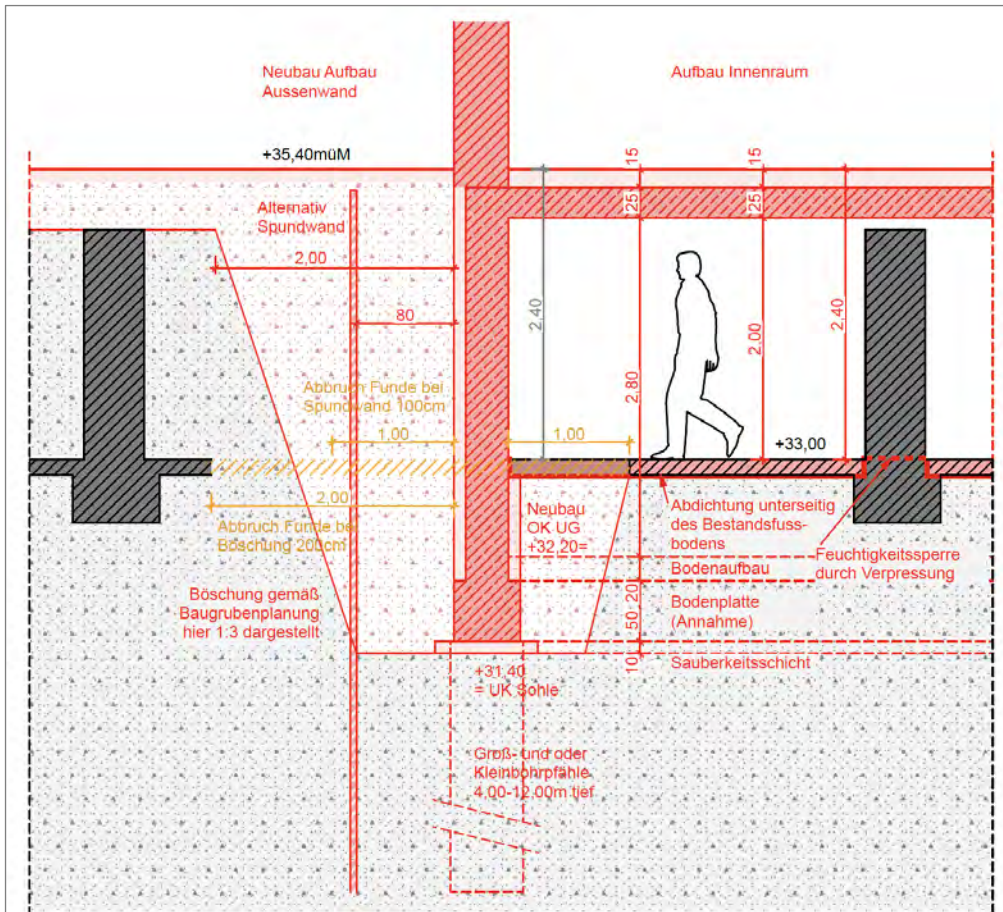
Überlagerung B-Plan mit den acht archäologischen Fenstern
Quelle: B-Plan: SenStadt, Überlagerung: JKP Architekten

Festsetzungen			
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen			
Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)		Grundflächenzahl	z.B. 0.4
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)		Grundfläche	z.B. GR 100 m ²
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		Zahl der Vollgeschosse	
Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)		als Höchstmaß	z.B. III
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)		als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III-V
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)		zwingend	z.B. III
Kerngebiet (§ 7 BauNVO)		Offene Bauweise	o
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)		Nur Einzelhäuser zulässig	
Industriegebiet (§ 9 BauNVO)		Nur Doppelhäuser zulässig	
Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauNVO)		Nur Hausgruppen zulässig	
z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET		Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)		Geschlossene Bauweise	g
z.B. UNIVERSITÄT		Baulinie (§ 23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)	
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (9 Abs.1 Nr.6 BauGB)	z.B. 2 Wo	Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)	
Geschossflächenzahl als Höchstmaß	z.B. 0.7	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen (§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)	
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 0.5 bis 0.7	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	
Geschossfläche als Höchstmaß	z.B. GF 500 m ²	als Höchstmaß	
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. GF 400m ² bis 500 m ²	Traufhöhe	z.B. TH 12.4m über Gehweg
Baumassenzahl	z.B. 3.0	Firsthöhe	z.B. FH 53.5m über NHN
Baumasse	z.B. BM 4000 m ³	Oberkante	z.B. OK 124.5m über NHN
Flächen für den Gemeinbedarf		als Mindest- und Höchstmaß	z.B. OK 116.0m bis 124.5m über NHN
z.B. JUGENDFREIZEITANLAGE		zwingend	z.B. 124.5m über NHN
Flächen für Sport- und Spielanlagen		Verkehrsflächen	
Verkehrsflächen		Straßenverkehrsflächen	
Straßenverkehrsflächen		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		z.B. FUSSGANGBEREICH	
z.B. FUSSGANGBEREICH		Private Verkehrsflächen	
Private Verkehrsflächen		Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		z.B. UMSPANNWERK	
z.B. Gasdruckregler	z.B. Trafostation	z.B. UMSPANNWERK	
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen		Hochspannungsleitung	
Hochspannungsleitung		Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		Anpflanzen von Bäumen	
Anpflanzen von Bäumen		Sträuchern	
Sträuchern		sonstigen Bepflanzungen	
sonstigen Bepflanzungen		Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung		Erhaltung	
Erhaltung		Bäume	
Bäume		Sträucher	
Sträucher		sonstigen Bepflanzungen	
sonstigen Bepflanzungen		Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1a BauGB (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)	
Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1a BauGB (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)			

Legende zum B-Plan
Quelle: SenStadt



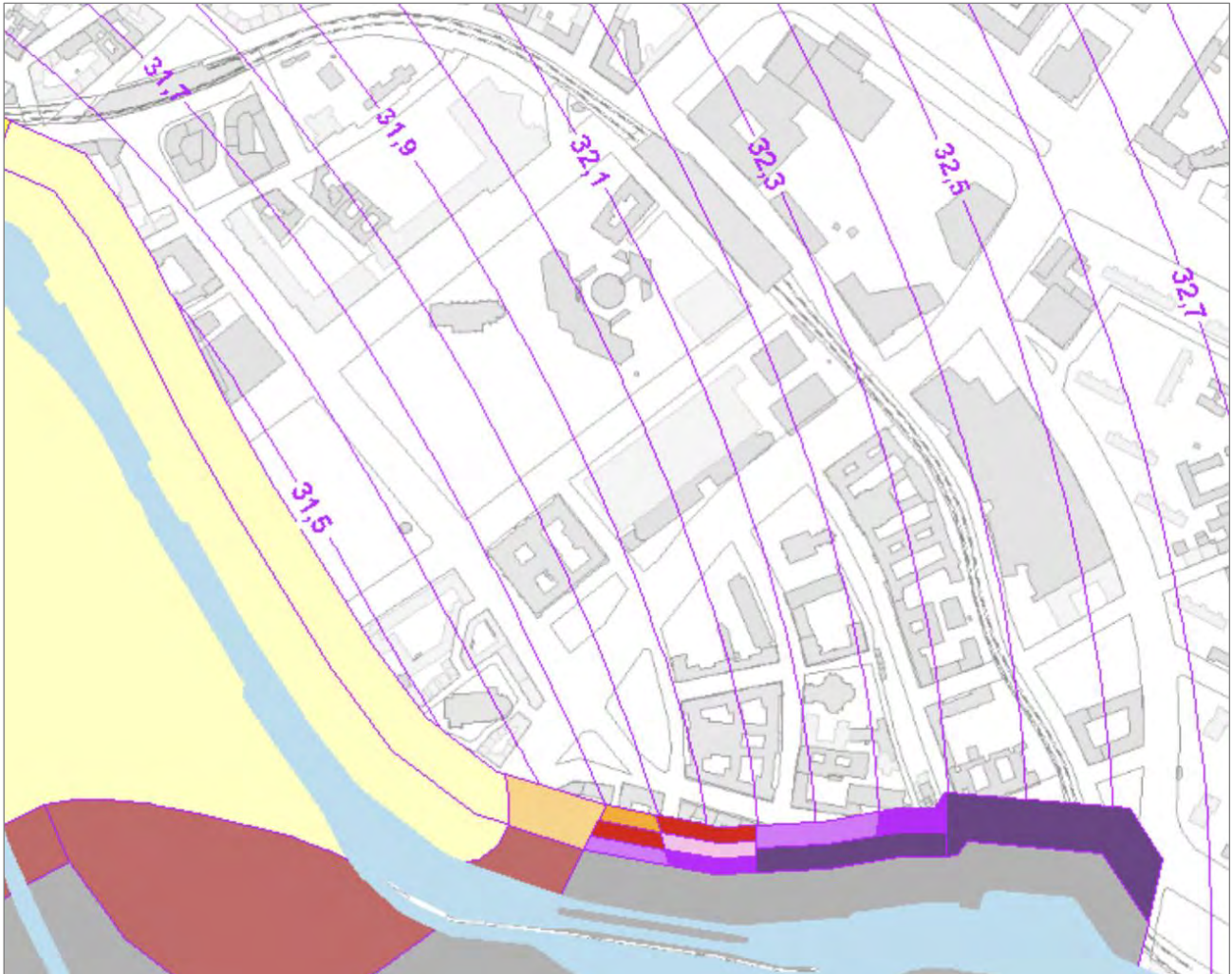
Prinzipschnitte der Befunde, anhand der mutmaßlichen Darstellung Zorn'sche Apotheke



Prinzipschnitte der Befunde, Integration in den neuen Baukörper, alle Angaben sind vorläufig
Quellen: JKP Architekten

Karten Grundwasserstände zeHGW

Dem digitalen Umweltatlas der Stadt Berlin (<https://www.berlin.de/umweltatlas/wasser>) ist der zu erwartende höchste Grundwasserstand zeHGW zu entnehmen. Der zeHGW ist entscheidend für einen möglichen Feuchteintrag in archäologische Fenster. Er liegt auf dem Gelände zwischen 31,80-32,20 müNN (im Schnitt 32,00 müNN). Die archäologischen Kellerböden liegen alle darüber. Eine Ausnahme bildet der Graben 13. Jh., der mit einer Sohlenhöhe von ca. 31.50 im Wasser stünde. Dies ist durch eine entsprechende Planung (siehe Variantenbeschreibung) zu vermeiden.



Kartenausschnitt von Alt-Berlin mit dem zu erwartende höchsten Grundwasserstand, zeHGW, dargestellt mit den pinkfarbenen Linien. Am Molkenmarkt liegt er im Schnitt bei 32,00müNN (Meter über Normalnull)
Quelle: <https://www.berlin.de/umweltatlas/wasser>

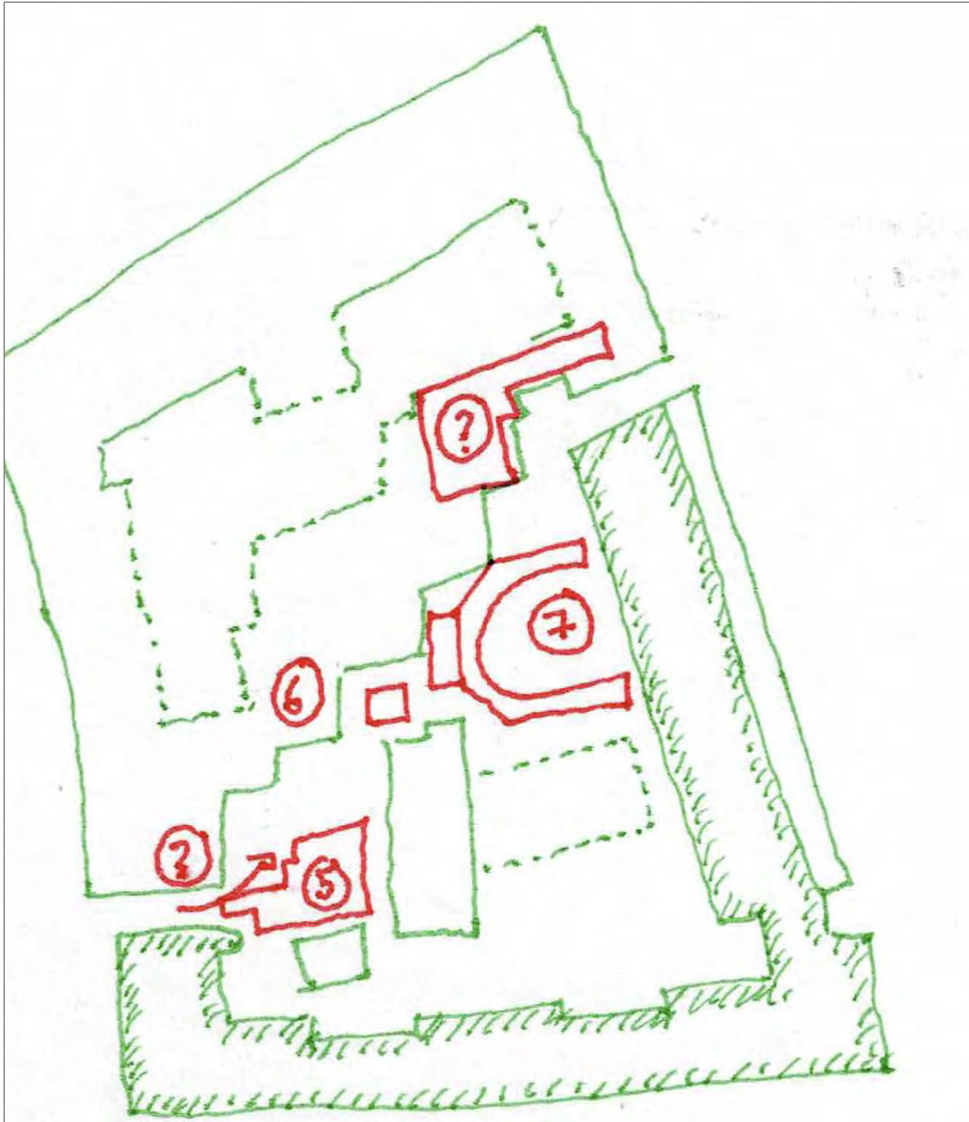
Entscheidung: Erhalt des Hauses Klosterstraße 44

Mit dem Entscheid der Eigentümerin, im Rahmen des abgeschlossenen städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens zum Erhalt des Nachkriegsbaus Klosterstraße 44, ergaben sich neue Fragen zu der Durchwegung von Block C und der damit verbundenen Integration der Befunde Handelskammer 20.Jh. Auf dem Grundstück von Klosterstraße 44 befinden sich auch die noch zu freizulegenden Reste der Französischen Kirche.



Klosterstraße 44, vom Roten Rathaus aus betrachtet. Das großvolumige Gebäude aus der Nachkriegszeit mit einer Traufhöhe von Um die 24,50m ist neu in das zukünftige Ensemble zu integrieren. Im Hintergrund rechts die Hofseite des Neuen Stadthauses, Parochialstraße 3.

Quelle: JKP Architekten



- FENSTER GEKÄRT
- FENSTER NICHT SICHTBAR
- ? FENSTER NOCH ZU KLÄREN
- NEUE BEBAUUNG
- BESTANDSBEBAUUNG
- TRAGLICHE BEBAUUNG

- 5. archäologisches Fenster Hofpflaster Jüdenhof
- 6. archäologisches Fenster Keller 15.Jh.
- 7. archäologisches Fenster Französische Kirche
- ? archäologisches Fenster Potsdamer Handelskammer

Skizze während der Variantenentwicklung Juni 203 zum Block C mit Integration von Klosterstraße 44 und Verlegung der Durchwegung nun nördlich von Klosterstraße 44 und nicht, wie im B-Plan vorgesehen, in der Achse des Französischen Kirchengarten (siehe im Vergleich dazu den B-Plan_Auszug)

Quelle: Skizzen JKP Architekten

Grundlagen Gruppe 2: Orientierungshilfen

Städtebauliche Entwürfe von AMVT und OSCKA

Die beiden Entwürfe der Planerteams AMVT und OSCKA dienen der Orientierung, welche Nutzungen vorgeschlagen und wie diese erschlossen wurden. Beide Vorschläge wurden zeitlich vor der Auswahl der archäologischen Fenster abgeschlossen. Entsprechend ist in vielen Fällen keine Übereinstimmung von Archäologie und städtebaulichem Entwurf zu finden. Dies betrifft insbesondere den Innenbereich von Block C.

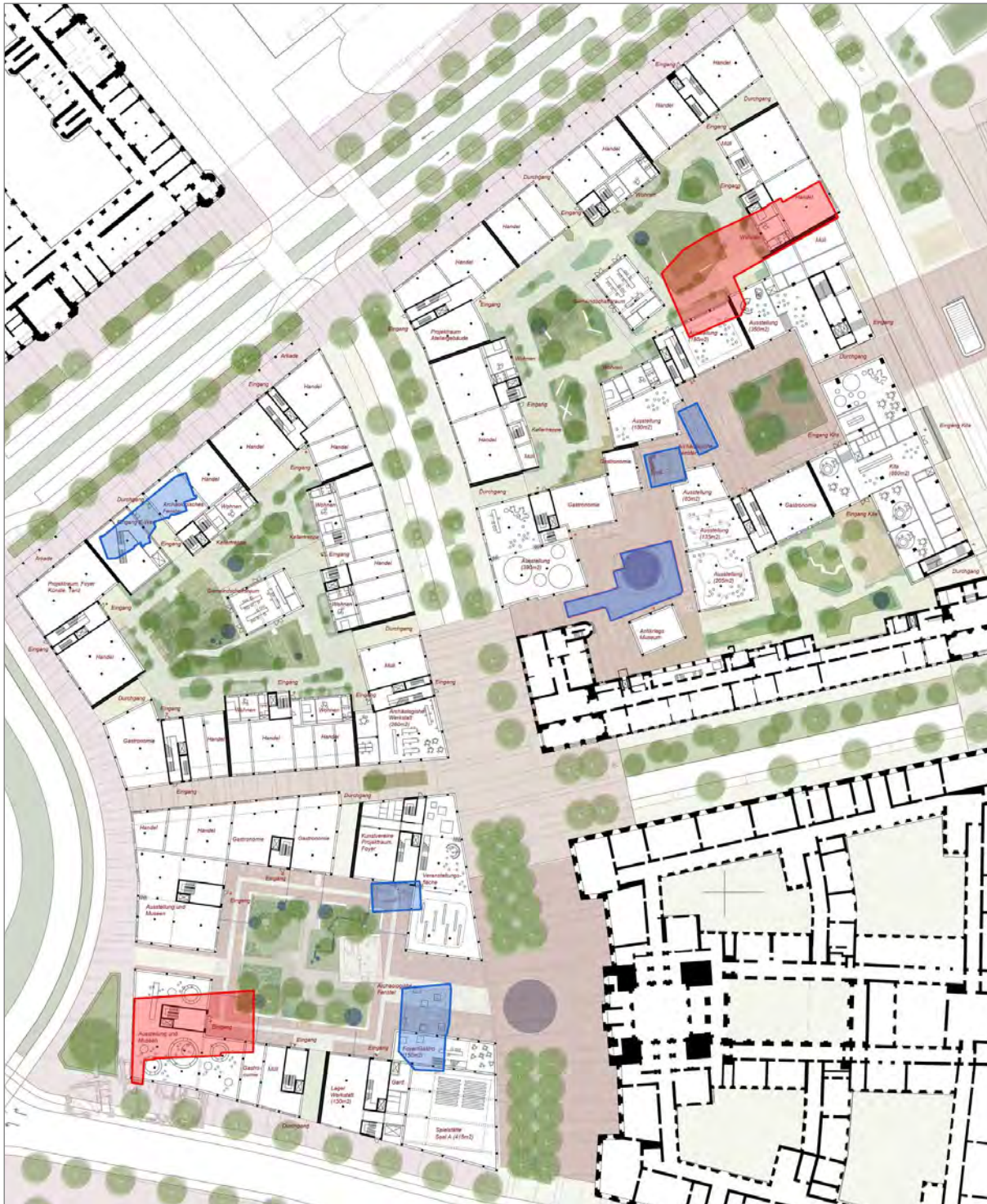


Städtebaulicher Vorschlag: AMVT Überlagerung mit den acht archäologischen Fenstern

Quelle: SenStadt, Überlagerung JKP Architekten

Archäologische Fenster in Blau = Grundlage für den städtebaulichen Wettbewerb 2021

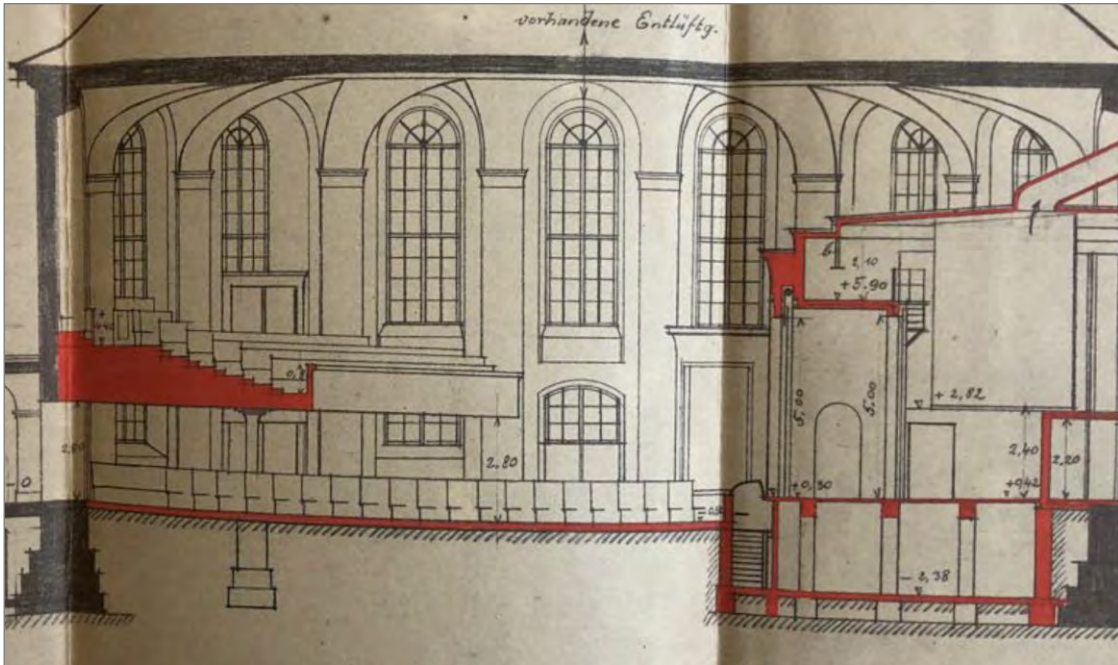
Archäologische Fenster in Rot = erst nach dem städtebaulichen Wettbewerb 2021 festgelegt



Städtebaulicher Vorschlag: OSCKA Überlagerung mit den acht archäologischen Fenstern
Quelle: SenStadt, Überlagerung JKP Architekten
Archäologische Fenster in Blau = Grundlage für den städtebaulichen Wettbewerb 2021
Archäologische Fenster in Rot = erst nach dem städtebaulichen Wettbewerb 2021 festgelegt

Archivrecherche (Grundstückspässe)

Das Planmaterial der oben genannten Recherche wurde Jordi Keller Pellnitz von SenStadt/LDA übergeben. Leider waren nur wenige Pläne, die zu den acht archäologischen Fenstern Aufschluss geben können, vorhanden. Gefunden wurden Lagepläne zur Zorn'schen Apotheke aus dem 17.-19.Jh, weitere Pläne zum Elektrizitätswerk von 1889 und recht umfangreiche Unterlagen zur Französische Kirche von 1726 und deren Umbauten zum Goetheater.



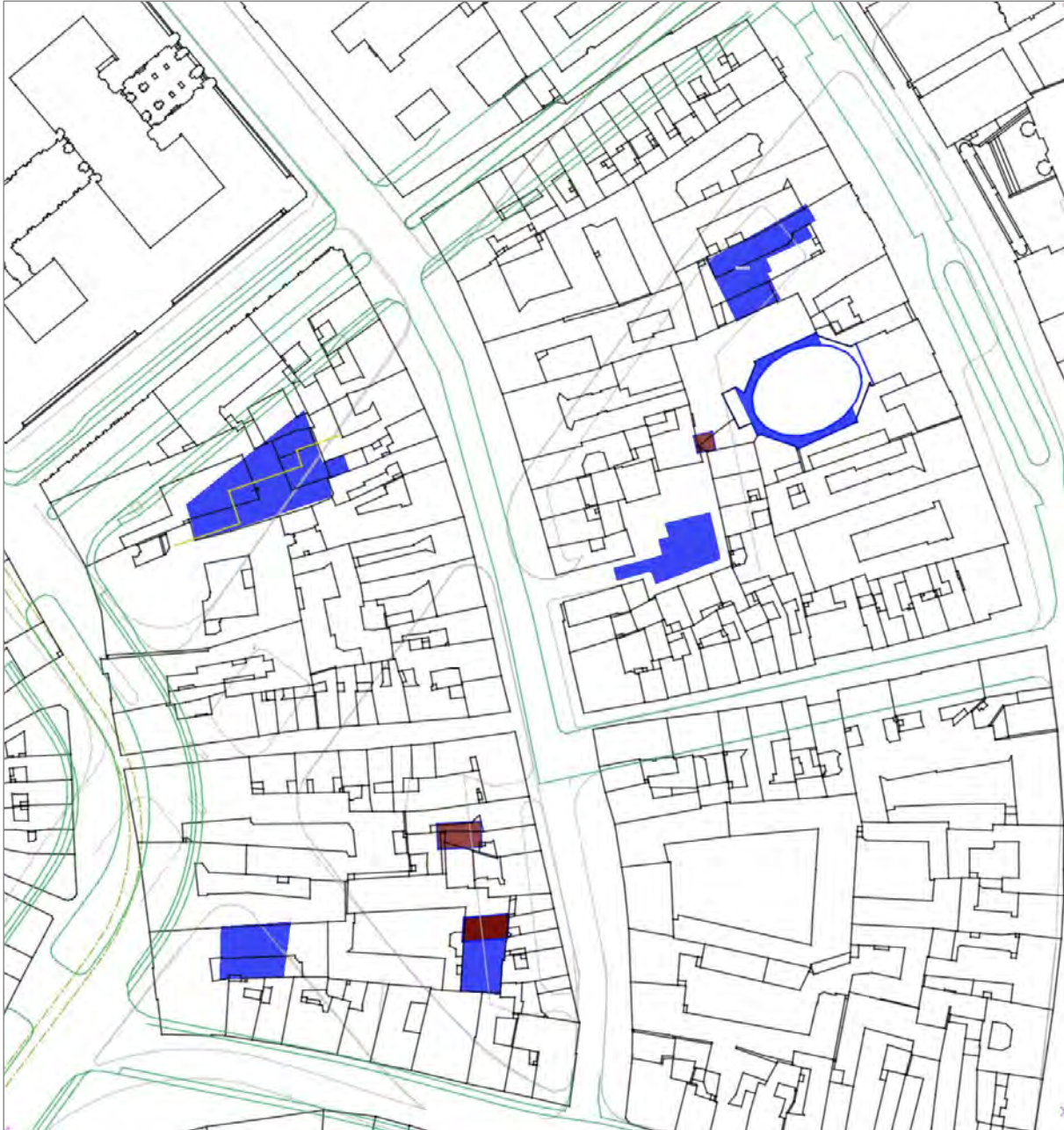
Schnitt Umbau Französische Kirche zu Goetheater
Quelle: Landesarchiv Berlin



Zorn'sche Apotheke mit Vorgänger (rot) und letzter Bebauung (schwarze Umrisslinien)
Quelle: Landesarchiv Berlin

Überlagerung historische Karte mit den acht archäologischen Fenstern

Die Überlagerungskarte der ehemaligen Parzellenstruktur nach Straube um 1900 mit den acht archäologischen Fenstern zeigt, welche Fenster mit der letzten Parzellenstruktur (vor der Zerstörung) übereinstimmen. Dabei ist ersichtlich, dass der Graben 13. Jh., der Feldsteinkeller 13. Jh., beide in Block A, und der Feldsteinkeller 15. Jh in Block C einer älteren Siedlungsstruktur entspringen und mit der letzten Bebauung vor Zerstörung nicht übereinstimmen.

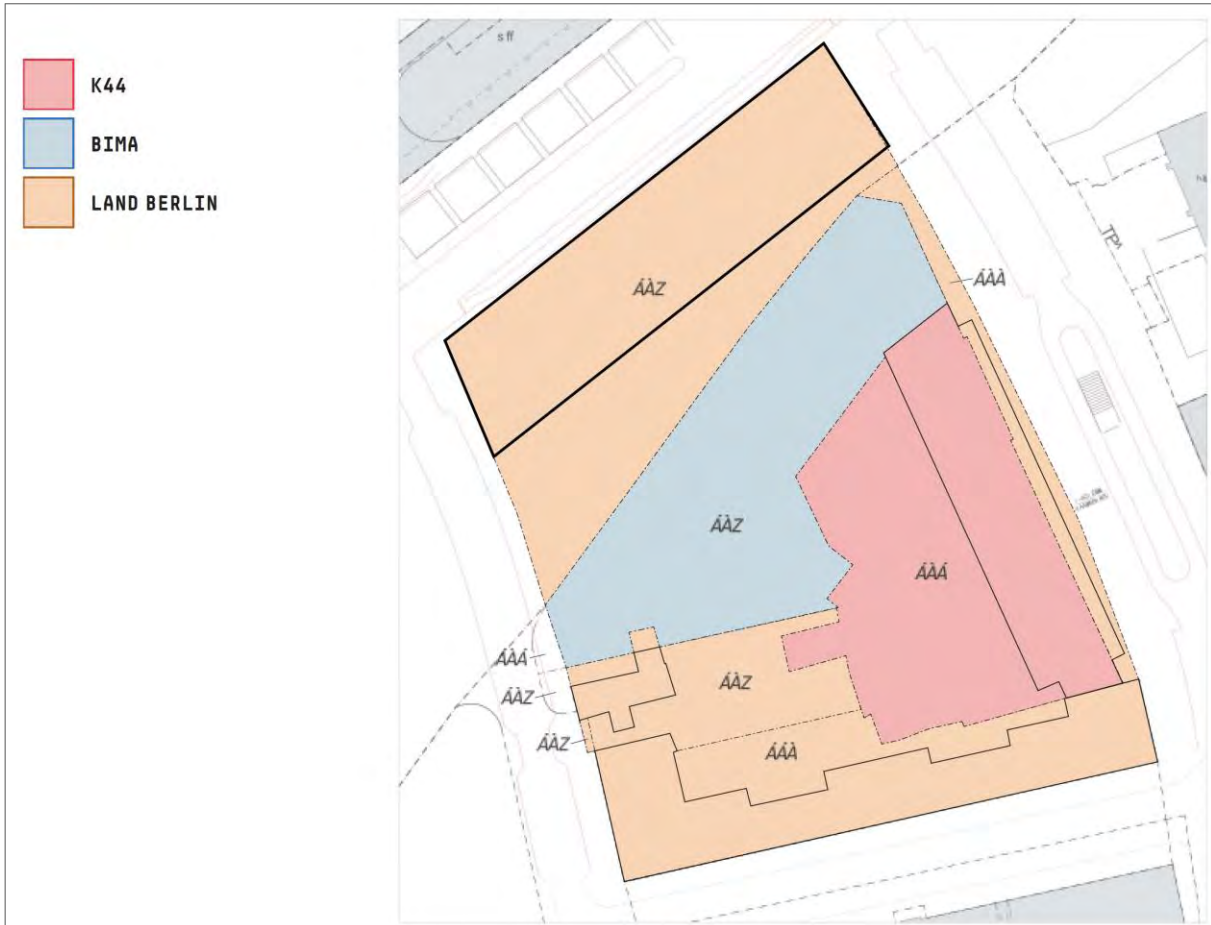


dunkelblau	die archäologischen Untersuchungsbereiche, welche mit dem Parzellenbild in Einklang stehen
dunkelrot	die Bereiche, welche sich auf eine ältere Zeitschicht beziehen
grüne Linien	zukünftige Straßenführung
graue Linien	ehemalige Straßenführung bis 2018

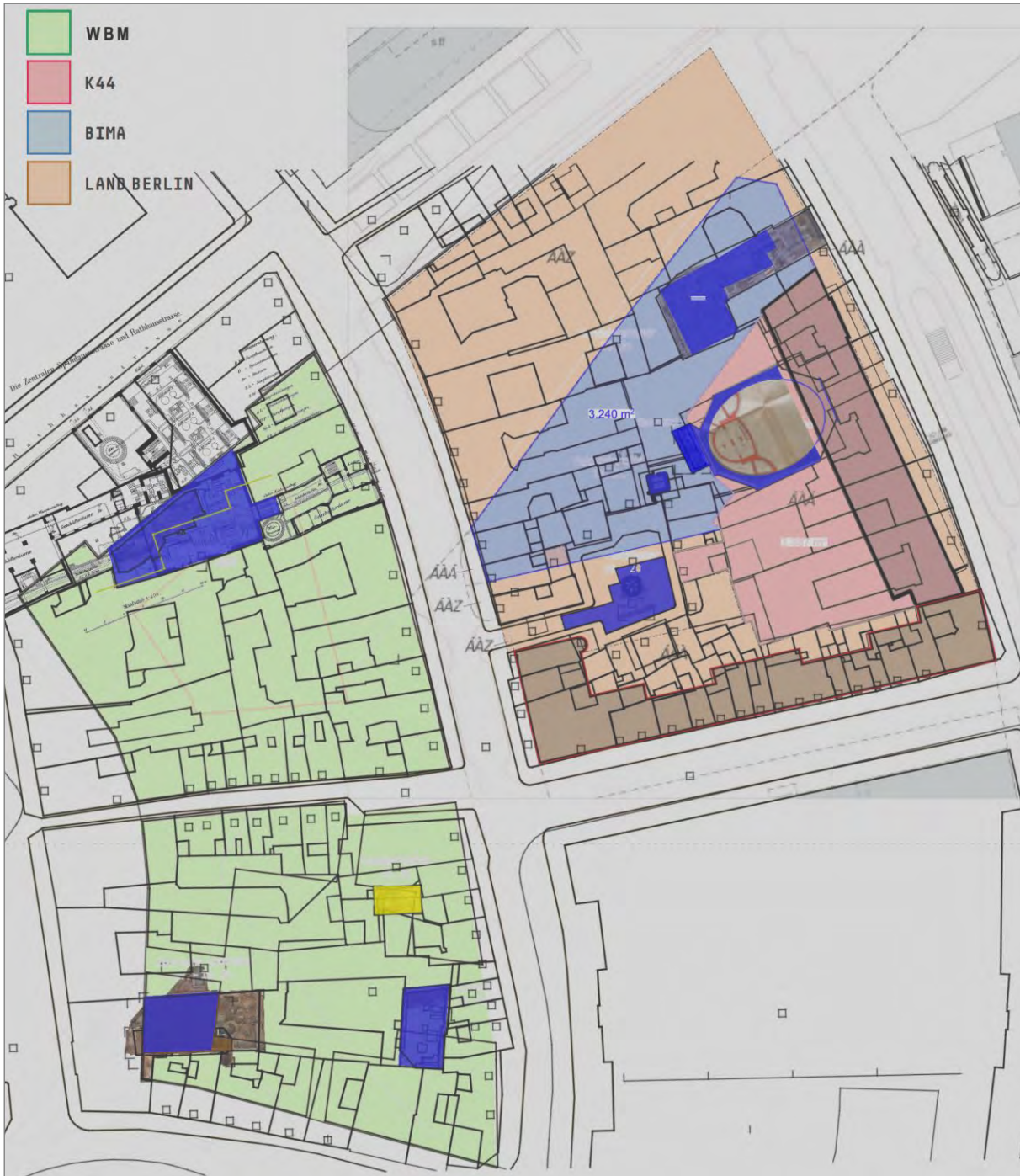
Quelle: SenStadt/LDA, Überlagerung JKP Architekten

Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind unterschiedlich. Während in Block A und B die WBM voraussichtlich hochbaulich und außenräumlich alleine agieren wird, sind es in Block C die degewo, BI mA sowie die Eigentümer der Liegenschaft Klosterstraße 44. Die bestehenden Flächenzuschnitte folgen hier dem ehemaligen Verlauf der Grunerstraße und teilen den Block C diagonal auf. Grundlage galt für die Erstellung der Studie die Eigentumsverhältnisse im Bestand.



bestehende Grundstückszuschnitte
Quelle: SenStadt



Überlagerung Eigentumsverhältnisse historisch und aktuell mit den acht Grabungsbereichen

Fenster blau Erhalt der Befunde

Fenster gelb kein Erhalt der Befunde (Abbruch) Keller 13.Jh (siehe Variantenbetrachtung)

Quelle: SenStadt/LDA, Überlagerung JKP Architekten

d. Variantenbetrachtung

Im Folgenden werden die einzelnen acht archäologischen Fenster in Varianten betrachtet. Dazu gehört eine Einleitung, die für alle Varianten gilt. Es folgt jeweils pro Variante ein Text- und ein Bildteil. Die Vorzugsvariante wird hervorgehoben.

Mehrkosten

Herstellung, inkl. Präsentation der Befunde, Nebenkosten, Umsatzsteuer und Teuerung bis Ende 2024

Text und Kommentare:

(JKP)	=	Jordi Keller Pellnitz
(LDA)	=	Landesdenkmalamt (Archäologie)
(WBM)	=	WBM
(SenStadt)	=	DSK + SenStadt (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH + Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen)
(BlmA)	=	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
(degewo)	=	Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues

Für Inhalt und Sprache der gekennzeichneten Texte sind die jeweiligen Verfasser verantwortlich.

Hinweise zu den Plandarstellungen

In den Darstellungen Lage Befund 1:500 sind die Rahmenbedingungen für die nachfolgenden Planungswettbewerbe formuliert. Die übrigen Plandarstellungen zeigen beispielhaft, wie die Befunde in die freiräumlichen und hochbaulichen Anlagen eingebettet werden können und dienen lediglich als Planungshilfe. Alle Maß-, Höhenangaben und Flächenwerte dienen lediglich der Orientierung. Abweichungen sind möglich. In der weiteren Bearbeitung (LP1, LP2 und weitere) sind diese Angaben zu überprüfen.

Hinweise zu den Quellen:

Alle Darstellungen sind von JKP Architekten. Die Grundlage für die Überlagerungenpläne stammt, sofern nicht anders angegeben, von SenStadt und dem LDA. Alle fotografischen Darstellungen der Grabungen stammen vom LDA.

Generelle Hinweise zu den Varianten:

Bei den einzelnen archäologischen Fenstern waren unterschiedlich viele Varianten notwendig, um einen Lösungsansatz zu formulieren. Von mindestens zwei bis sieben Varianten reicht das Spektrum. Zu Beginn wurden jeweils Skizzen vorgestellt, die je nach Bedarf weiter ausformuliert wurden. Maßgebend für die weitere Vertiefungen sind die Darstellungen Lage Befund 1:500.

Generelle Hinweise zur wertmäßigen Auswirkung der Befunde:

Die bauliche Integration der archäologischen Befunde wirkt sich in der Regel auf die Bebaubarkeit und oder Nutzbarkeit der darüberliegenden Bauflächen aus, bspw. aufgrund

- einer Verringerung von Bauflächen durch erforderliche Rücksprünge,
- erhöhte Anforderung an die Tragwerksplanung aufgrund der gewünschten großen Spannweiten über den archäologischen Befunden und oder
- Einschränkungen der Nutzbarkeit und Vermietbarkeit der Flächen.

Es ist offen, ob dies eine Wertminderung oder eine Wertsteigerung bedeutet.

In der weiteren Planung des Molkenmarkts wird abzustimmen sein, wie mit diesen Auswirkungen umzugehen sein wird.

Block A: Zorn'sche Apotheke 17.-19.Jh

Lage im Stadtraum

> das „wertvolle“ Vorderhaus ist unwiederbringlich verloren > Fokussierung auf die Hofbebauung

Die Zorn'sche Apotheke war ein Eckgebäude, was die Raumkante zum Molkenmarkt und zur Stralauer Straße hin über Jahrhunderte prägte. Seine schlichte, aber wohlproportionierte Architektur wies im Vorderhaus ein Hochparterre auf. Da durch die Straßenverbreiterung das Vorderhaus nun im Straßenland liegt und somit unwiederbringlich verloren ist, kann das archäologische Fenster nur im Seitenflügel- bzw. Hinterhausbereich liegen.

Lage in der zukünftigen Bebauung

> keine ausreichende Kopfhöhe für im Außenbereich liegende Kellerfunde

Die Überlagerung des Fensters mit der zukünftigen Bebauung zeigt, dass Teile der archäologischen Befunde innerhalb und Teile außerhalb der zukünftigen Bebauungen liegen werden. Da die erhaltenswerten Keller jedoch nur eine Sohlenhöhe 2,40m unterhalb Gelände aufweisen, kann eine Mindestraumhöhe von 2,0m außerhalb der zukünftigen Bebauung aufgrund des dickeren Deckenaufbaus nicht gewährleistet werden. Entsprechend der Organisation der Grundrisse ist im Grabungsbereich eine vertikale Erschließung einzubringen. Sie ist so angeordnet, dass in den Obergeschossen nicht größere Einheiten als 200m² entstehen und zugleich die Grabungsfläche mittels Aufzug barrierefrei erschlossen werden kann.

Frage: Hochparterre im Seitenflügel/Hinterhaus

> vermutlich nein

Durch die Grundstückspässe bzw. Archivrecherche konnte nachgewiesen werden, dass der Hofbereich von der Seite Stralauer Straße durch eine Durchfahrt erschlossen wurde. Da in den meisten Fällen für die Fuhrwerke die Hofbauungen ebenerdig gebaut wurden, kann daraus abgeleitet werden, dass der Seitenflügel der Zorn'schen Apotheke ebenfalls ebenerdig ausgeführt war. Entsprechend konnte der Vorzugsvariante A) des LDA's mit Ausbildung eines Hochparterres nicht entsprochen werden. Zudem wurden Bedenken gegen ein Hochparterre geäußert, da die Erdgeschossnutzung an der hochfrequentierten Gebäudeecke eingeschränkt wäre.

Vorzugsvariante (Variante B)

> pragmatisch, aber gut integrierbar

Da das archäologische Fenster nun innerhalb der zukünftigen Bebauung liegt, betragen die Gesamtmaße ca. 16x8m. Eine bauordnungsrechtliche minimale lichte Raumhöhe von 2,0m kann erfüllt werden. Aufgrund der überschaubaren Raumbreite von 6,4m ist diese Höhe ausreichend. Zu beachten ist, dass im Bereich der neu zu erstellenden Gründung für die zukünftige Bebauung ein Verlust von ca. 1m an Fundamentresten unumgänglich ist. Nach Vollendung des Rohbaus können diese Bereiche im Zuge der Einbringung von Feuchtigkeitssperren wieder baulich angearbeitet werden.

Im Hofbereich sollen die Fundamentreste erhalten bleiben und werden im Bodenbelag markiert. Auf dem Straßenland und Bürgersteig soll das ehemalige Vorderhaus ebenfalls markiert werden.

Variante A

Baubeschreibung:

(LDA) Apotheke seit 1556, von 1635 bis 1716 betrieben durch Apothekerfamilie Zorn, authentisches Ensemble der Berliner Wohn- und Gewerkekultur und Heilkunde, welches sich in den archäologischen Bauphasen niederschlägt.

(JKP) Teile der freigelegten Kelleranlagen des ehemaligen Seitenflügels werden im neuen Gebäude integriert. Die Mauer-, (WBM) Boden- und Fundamentreste werden gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgesperrt. (JKP) Die östlich gelegenen Kelleranlagen außerhalb des neuen Gebäudes werden gesichert und für die Nachwelt erhalten. Die westlich davon liegenden Kelleranlagen (Vorderhaus) sollen im Straßenland markiert werden. Teile des Erdgeschosses werden als Hochparterre ((WBM) ca. +85cm über Straßenniveau) ausgebildet (wie vormals das Vorderhaus. Es wird vermutet, dass der Seitenflügel bauzeitlich kein Hochparterre aufwies.)

Nutzungsbeschreibung:

(JKP) Kabinett für Funde aus dem medizinischen Bereich, ggf. Durchgangsraum zur Erschließung anderer Räumlichkeiten. Die Funde werden durch Vitrinen gesichert. (JKP) Eine Betreuung/Aufsicht ist nicht erforderlich. Ein Betreiberkonzept ist zu erarbeiten. Über das hinaus wird anhand von Hinweistafeln die Geschichte der Zorn'schen Apotheke dargestellt. Im Bodenbelag des Außenbereichs kann auf die Lage der Befunde Bezug genommen werden.

Bewertung:

Archäologie:

(JKP) Den Erhalt und die Begehbarkeit sind zu begrüßen. (Würde es sich um das Vorderhaus handeln, wären weitere wichtige Gebäudebereiche zu integrieren.)

(LDA) Erhalt und Begehbarkeit würden wir begrüßen. Eine wahrnehmbare „positive Störung“ der Erdgeschoßzone im Bereich des Denkmals wäre wichtig zur Sichtbarmachung und angemessenen Repräsentation des erhaltenen Bodendenkmals/ der Kelleranlagen und würden eine fachgerechte Konservierung des Mauerwerkes erst ermöglichen. Wir begrüßen auch eine angedachte Darstellung des Standortes des ehemaligen Vorderhauses der Zorn'schen Apotheke im Platzbild. Das LDA behält sich eine Nachuntersuchung gefährdeter Bereiche des Denkmals im Hof vor.

Städtebau:

(JKP) Durch das Hochparterre wird eine wahrnehmbare "positive Störung" der Erdgeschosszone ersichtlich, die je nach Ausbildung auf die Archäologie schließen lässt.

(WBM) Ein Hochparterre widerspricht der sonstigen Bebauung, die durchgehend ebenerdig sein wird (SenStadt) Hochparterre hätte Verzicht auf ein Vollgeschoss zur Folge aufgrund festgesetzter OK.

(WBM) Eine Nutzung des Kellerbereichs als Fundstätte führt dazu, dass der EG-Nutzung (wichtige Magnetnutzung zur Vernetzung) dringend erforderliche Kellerflächen entzogen werden. Bei Errichtung des Fensters muss sichergestellt sein, dass unmittelbar angrenzend ausreichend Kellerfläche zur Verfügung gestellt wird (bspw. südlich des Treppenhauses) und das Gebäude eine entsprechend große Kubatur bekommt

Architektur:

(JKP) Die Raumhöhe von bis zu 2,85m ermöglicht eine großzügige Präsentation der Funde.

Nutzung

(JKP) Das Hochparterre wird in der Benutzung an dieser hochfrequentierten Stelle als nachteilig betrachtet,

(WBM) da der Standort für die Vernetzung des Quartiers mit den umliegenden Stadträumen (insb. Nikolaiviertel) von elementarer Bedeutung ist. Erforderlich ist eine hochattraktive und niederschwellige Nutzung, die so viele Personen anzieht wie möglich (pull-Faktor). Ein Hochparterre ist hingegen grundsätzlich eine Barriere, durch welche die Attraktivität der Nutzung leidet.

Mehrkosten:

Innenliegend:

180m² x €8000.- = 1,44 Mio.

Außenliegend Sicherung:

120m² x €500.- = 0,06 Mio.

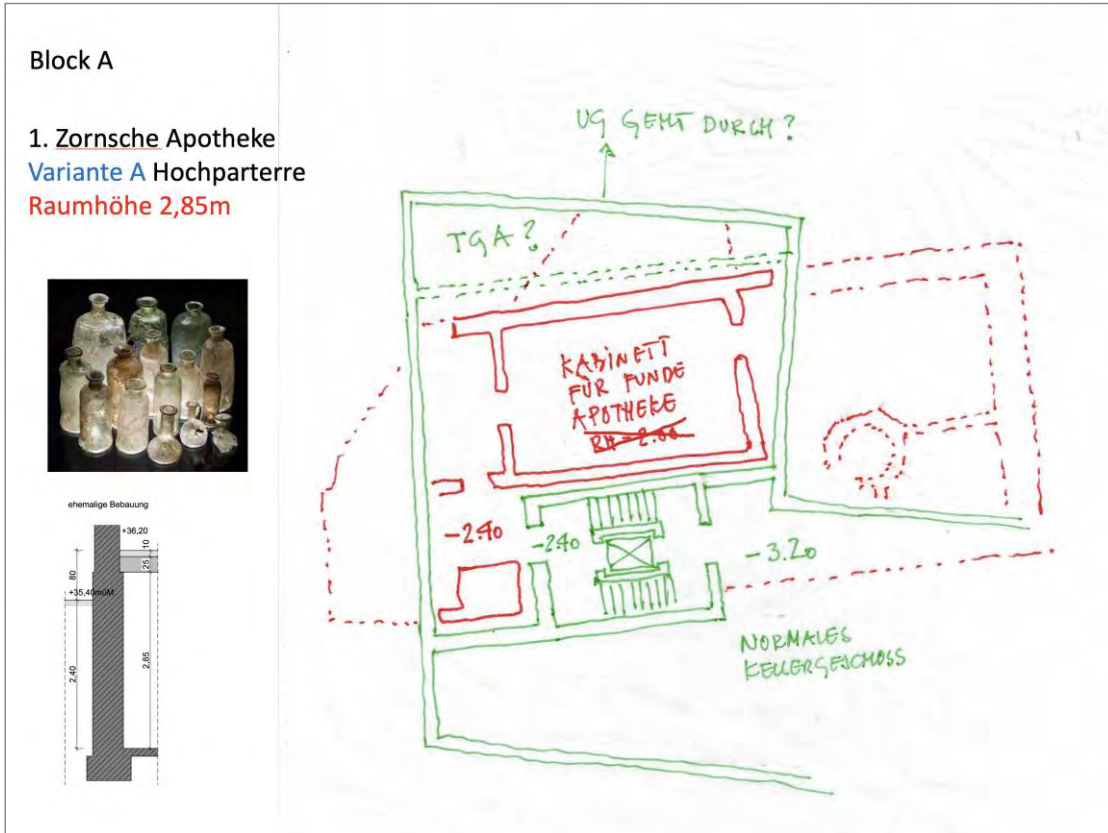
Markierungen im Außenraum:

120m² x €500.- = 0,06 Mio.

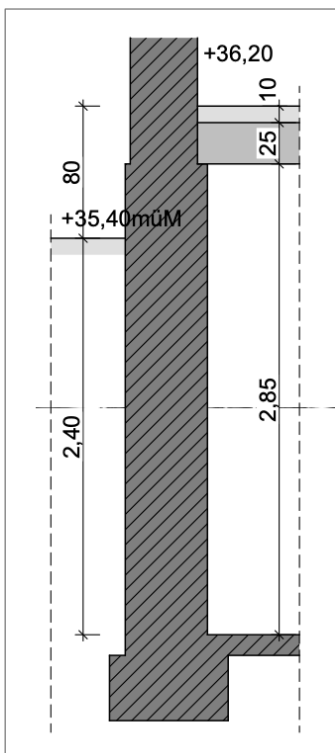
Gesamt €1,56 Mio.

Kosten Betrieb:

(JKP) Kostengünstig, nur Strom- und Reinigungskosten, keine Aufsicht erforderlich



Übersichtsplan Variante A, mit Darstellung von auszustellenden medizinischen Gegenständen, Grundrisskizze und Schnitt



Die Raumhöhe des Untergeschosses entspricht der ungefähren Höhe des ehemaligen Vorderhauses. Für den Seitenflügel wird jedoch vermutet, dass das Erdgeschoss ebenerdig war.

Variante B (Vorzugsvariante)

Baubeschreibung:

(LDA) Apotheke seit 1556, von 1635 bis 1716 betrieben durch Apothekerfamilie Zorn, authentisches Ensemble der Berliner Wohn- und Gewerkekultur und Heilkunde, welches sich in den archäologischen Bauphasen niederschlägt.

(JKP) Teile der freigelegten Kelleranlagen des ehemaligen Seitenflügels werden im neuen Gebäude integriert. Die Mauer-, (WBM) Boden- und Fundamentreste werden gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgesperrt.

(JKP) Die östlich gelegenen Kelleranlagen außerhalb des neuen Gebäudes werden gesichert und für die Nachwelt erhalten. Die westlich davon liegenden (Vorderhaus) sollen im Straßenland markiert werden. Das Erdgeschoss wird ebenerdig ausgebildet.

Nutzungsbeschreibung:

(JKP) Kabinett für Funde aus dem medizinischen Bereich, ggf. Durchgangsraum zur Erschließung anderer Räumlichkeiten. Die Funde werden durch Vitrinen gesichert.

(JKP) Eine Betreuung/Aufsicht ist nicht erforderlich. Ein Betreiberkonzept ist zu erarbeiten. Über das hinaus wird anhand von Hinweistafeln die Geschichte der Zorn'schen Apotheke dargestellt. Im Bodenbelag des Außenbereichs kann auf die Lage der Befunde Bezug genommen werden.

Bewertung:

Archäologie:

(JKP) Den Erhalt und die Begehrbarkeit sind zu begrüßen. (Würde es sich um das Vorderhaus handeln, wären weitere wichtige Gebäudebereiche zu integrieren.)

(LDA) Die geringe Raumhöhe verhindert aus unserer Sicht eine angemessene Repräsentation des erhaltenen Bodendenkmals/Keller und würde eine fachgerechte Konservierung der Mauerkronen erschweren bzw. gar verhindern.

Städtebau:

(JKP) Fund ist im Außenbereich nur durch die "Intarsien" im Fußboden wahrnehmbar.

(WBM) Eine Nutzung des Kellerbereichs als Fundstätte führt dazu, dass der EG-Nutzung (wichtige Magnetnutzung zur Vernetzung) dringend erforderliche Kellerflächen entzogen werden. Bei Errichtung des Fensters muss sichergestellt sein, dass unmittelbar angrenzend ausreichend Kellerfläche zur Verfügung gestellt wird (bspw. südlich des Treppenhauses) und das Gebäude eine entsprechend große Kubatur bekommt

Architektur:

(JKP) Die Raumhöhe von 2,0m ist gering, jedoch aufgrund der geringen Raumgröße und für Kabinette ausreichend, rettungswege-technisch ausreichend.

Nutzung

(JKP) Die Ebenerdigkeit wird begrüßt, (WBM) aufgrund der Barrierefreiheit und Vernetzung in das Quartier.

Mehrkosten:

Innenliegend:

180m² x €7500.- = 1,35 Mio.

Außenliegend Sicherung:

120m² x €500.- = 0,06 Mio.

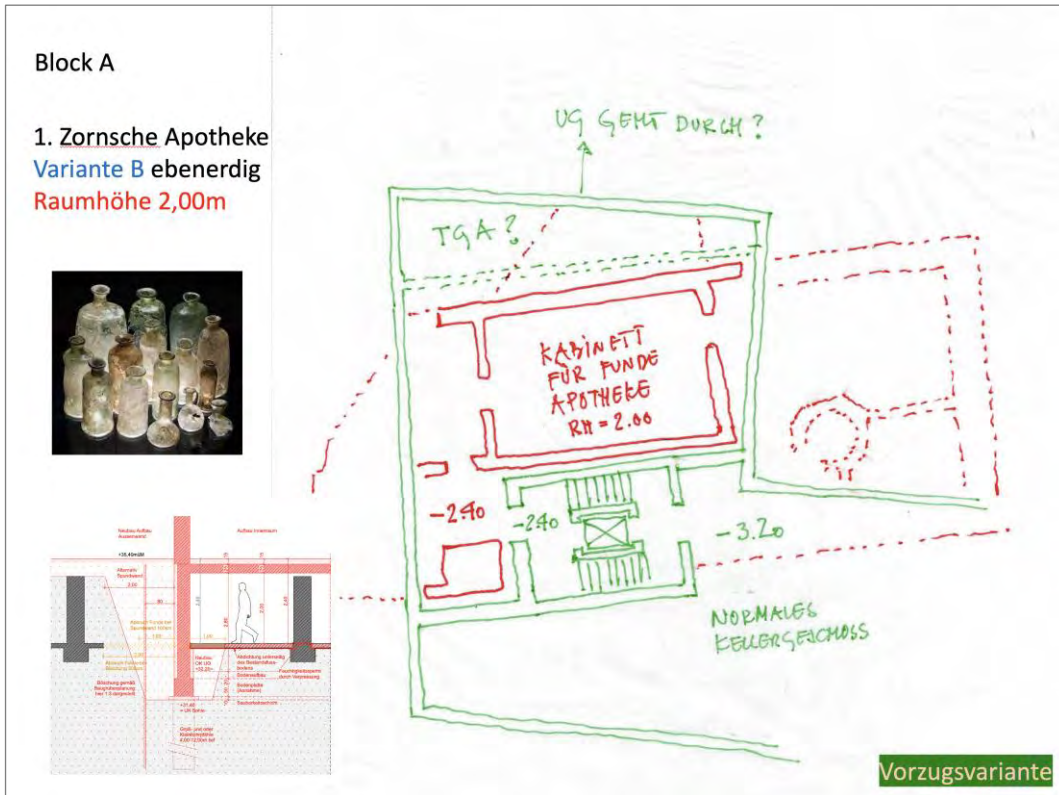
Markierungen im Außenraum:

120m² x €500.- = 0,06 Mio.

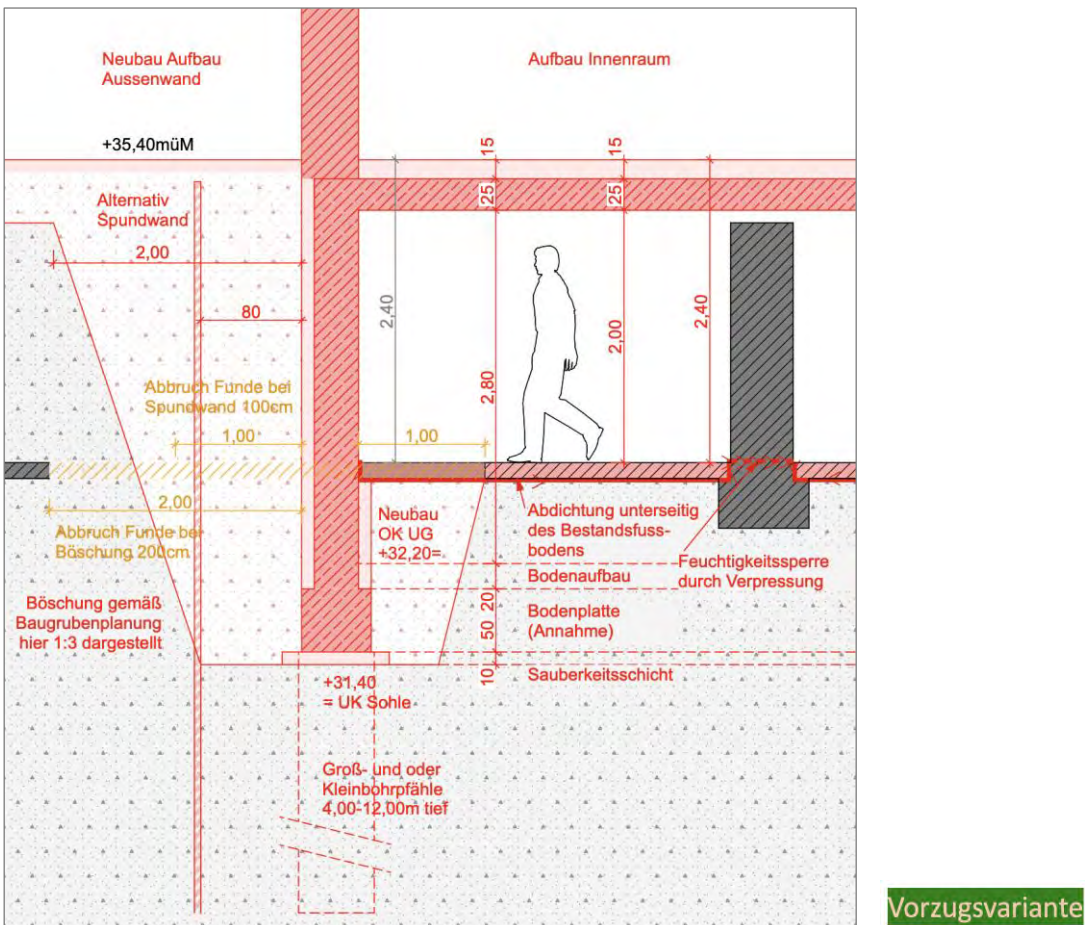
Gesamt €1,47 Mio.

Kosten Betrieb:

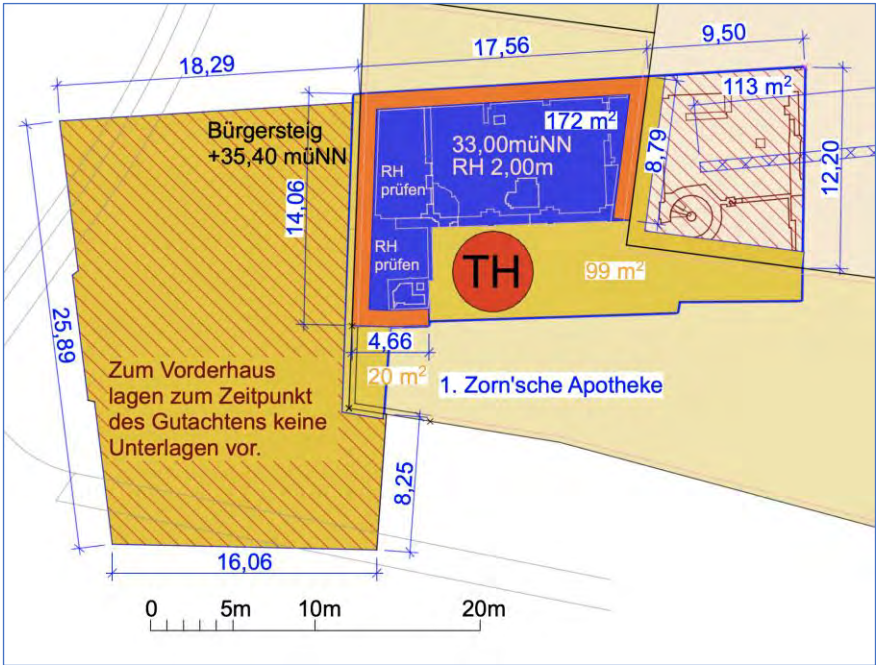
(JKP) Kostengünstig, nur Strom- und Reinigungskosten, keine Aufsicht erforderlich



Übersichtsplan Variante A, mit Darstellung von auszustellenden medizinischen Gegenständen, Grundriss- und Schnitt



Der Seitenflügel wird ebenerdig ausgeführt.



Lage Befund 1:500

Vorzugsvariante

Legende Archäologie

- Grabungsbereich aktuell
- Funde Dokumentation und Abbruch
- Funde Dokumentation (ggf. Abbruch) und Markierung
- Funde Dokumentation, Abbruch und teilweise Wiedereinbau
- TH Vertikalerschließung Gebäude (Treppenhaus und Aufzug)
- Funde Dokumentation, Erhalt und Markierung
- Funde Dokumentation, Erhalt und Zugänglichkeit herstellen

Block A: Graben 13. Jh., „Mittelalterfenster“ (Bohlendamm, Lack-, Straßenprofil)

Lage im Stadtraum:

> der Graben liegt im öffentlichen Raum

Ohne Bezug zur historischen und zukünftigen Bebauung liegt der Graben, unterhalb des öffentlichen Raums, in der Achse zum Stadthaus und ist damit schwer erschließbar. Eine Glaskonstruktion, wie auf dem Bebelplatz wurde als nicht sinnvoll betrachtet, jedoch soll mittels neuem Entwässerungskanal der Graben in seiner Länge und Lage im öffentlichen Raum hingewiesen werden (Var. A, B, C).

Lage in der zukünftigen Bebauung

> Erschließung über die südlich angrenzende Bebauung sinnvoll

Da das archäologische Fenster einen größeren Umgriff hat, als der Graben selbst, (der Grabungsbereich der Germaniadruckerei ist inkludiert) kann der Graben von der südlichen Bebauung erschlossen werden. Im weiteren Prozess wurde ersichtlich, dass sich die exponierte Hausecke für die Erschließung und als archäologisches Fenster (Mittelalterfenster) eignet. Vom öffentlichen Raum ist der Bereich gut einsehbar und in ein Foyer/Gastronomie gut integrierbar, (Var. A, B, C).

Frage: wie Graben erhalten?

> eine Weiße Wanne ist unumgänglich

Aufgrund seiner Sohllentiefe 31,30müNN, was 0,70m unter dem höchsten erwartbaren Grundwasserspiegel von 32,00müNN liegt, wäre der Graben im freigelegten Zustand stark gefährdet und würde durch die Feuchtigkeit aufgeschwemmt werden (Var. A). Deswegen wird ein Lackprofil des Grabens erstellt und nach der Errichtung einer Weißen Wanne (wasserdichte Stahlbetonkonstruktion) als „inszenierten“ Graben wieder eingebracht (Var. C). Dies ist eine gängige Methode, mit fragilen Funden umzugehen. Auf die Inszenierung an originaler Stelle wurde seitens des LDA großen Wert gelegt und deswegen (Var. B), Dislozierung in das Gebäude, abgelehnt.

Vorzugsvariante (C)

> das „Mittelalterfenster“ mit Wannen- und Grabenprofil

Im Zuge der Variantenprüfung wurde ersichtlich, dass neben dem Graben- und Wannenprofil der auch der Bohlendamm von 7,0x7,0m integriert werden könnte. Da er erst nach ca. neun Jahren Konservierungsmaßnahmen für Ausstellungen zur Verfügung steht, kann das Foyer auch für anderen (archäologische) Ausstellungen genutzt werden. Hierzu könnte auch ein Straßenquerschnittsprofil gehören, wo der gesamte Straßenaufbau, von den Anfängen (Bohlendamm) bis heute ausgestellt wird. Gemäß LDA sind das Wannen- und Grabenprofil in unmittelbarem Zusammenhang zu zeigen.

Variante A

Baubeschreibung:

(LDA) Mittelalterlicher (Begrenzungs-) Graben als einzigartiges Zeugnis aus der Gründungszeit Berlins im 13. Jh., im Kontext mit einem 4m x 4m großem Profilabzug (Lackprofil) als mobiles archäologisches Fenster: hier realistische Darstellung der Stratigraphie von der Stadtgründung bis in die Moderne, inkl. des mittelalterlichen Grabens im Befundzusammenhang mit einer Pflasterung aus Feldsteinen; Kellerfundamente des Verlagsgebäudes mit für Berlin typischen Baumaterialien aus Rüdersdorfer Kalkstein und Ziegelsteinen, Bohlendamm als solitäres Beispiel einer Straßen-/Marktbefestigung 13. Jh., Bestandteil des "Mittelalterfensters".

(JKP) Der Graben 13.Jh, ggf. der Keller 13.Jh., der Bohlendamm sowie das Lack- und das Straßenprofil werden als "Mittelalterfenster" am (möglichst) authentischen Ort den Besuchern zugänglich gemacht und präsentiert. Dabei liegen der Graben 13.Jh. und der "mobile" Keller 13.Jh. unterhalb der Platzanlage und werden über das Untergeschoss des südöstlichen Gebäudes von Block A erschlossen. Der "mobile" Bohlendamm sowie das Lack- und das Straßenprofil liegen im Untergeschoss.

(JKP) Das Straßenprofil ist eine hochaufgelöste Fotografie, wo von der untersten Schicht, dem Bohlendamm, bis zur heutigen Asphaltdecke alle Schichten erkennbar sind.

Nutzungsbeschreibung:

(JKP) Als "Mittelalterfenster" werden die Befunde gesammelt präsentiert. Durch die ebenerdige Verglasung im Foyer des Hauses sind Teile der Befunde von außen ersichtlich. Im Bodenbelag des Außenbereichs kann auf die Lage der Befunde Bezug genommen werden. Dies passiert insbesondere durch eine Oberflächenentwässerungsrinne, welche an den Verlauf des Grabens erinnert.

(JKP) Ein Betreiberkonzept ist zu erarbeiten. Eine Betreuung/Aufsicht ist nicht erforderlich.

Bewertung:

Archäologie:

(JKP) Der Erhalt des Grabens ist aus Gründen der Feuchtigkeit und Instabilität nicht möglich. Er müsste als Wanne mit Lack abgenommen und nachgebaut werden.

(LDA) Auf Grund seiner historischen Bedeutung soll der Graben an seinem Originalstandort präsentiert werden. Aus konservatorischen Gründen würden wir einen Abguss der Originalstruktur empfehlen sowie eine Abdichtung gegen Feuchtigkeit unter diesem wichtigen Befund! Um die räumliche Ausdehnung erfahrbar zu machen, sollte dieser Graben gestalterisch in der geplanten Hoffläche aufgegriffen und dargestellt werden. Zum besseren Verständnis dieses Befundes soll das abgenommen Epoxidharz-Profil in räumlicher Nähe und nach Möglichkeit auf Originalhöhe zu dem Graben präsentiert werden. Eine Umsetzung des mittelalterlichen Feldsteinkellers wird abgelehnt.

Städtebau:

(JKP) Sichtbar im Stadtraum durch die großzügige Verglasung im Erdgeschoss des Gebäudes. Der Bohlendamm beeindruckt durch seine Massivität. Im Außenbereich durch die "Intarsien" und "Rinne" im Fußboden wahrnehmbar. (.

Architektur:

(JKP) Der Einblick in den Graben ist (geometrisch) erschwert und die Wirkung fraglich. Die Ausbildung einer 2-geschossigen Halle für die Befunde ist sehr zu begrüßen. Durch die Treppe steigt man hinab in die Vergangenheit. Am Lack- und Straßenprofil sind die "Zeitschichten" erkennbar.

Nutzung

(JKP) Die Nutzung kann in den täglichen Ablauf des Gebäudes integriert werden. Als Erweiterung des Foyers und/oder des Restaurants kann davon ausgegangen werden, dass das Interesse geweckt werden kann.

Mehrkosten:

Innenliegend:

120m² x €8000.- = 0,96 Mio.

Außenliegend:

172m² x €8000.- = 1,37 Mio.

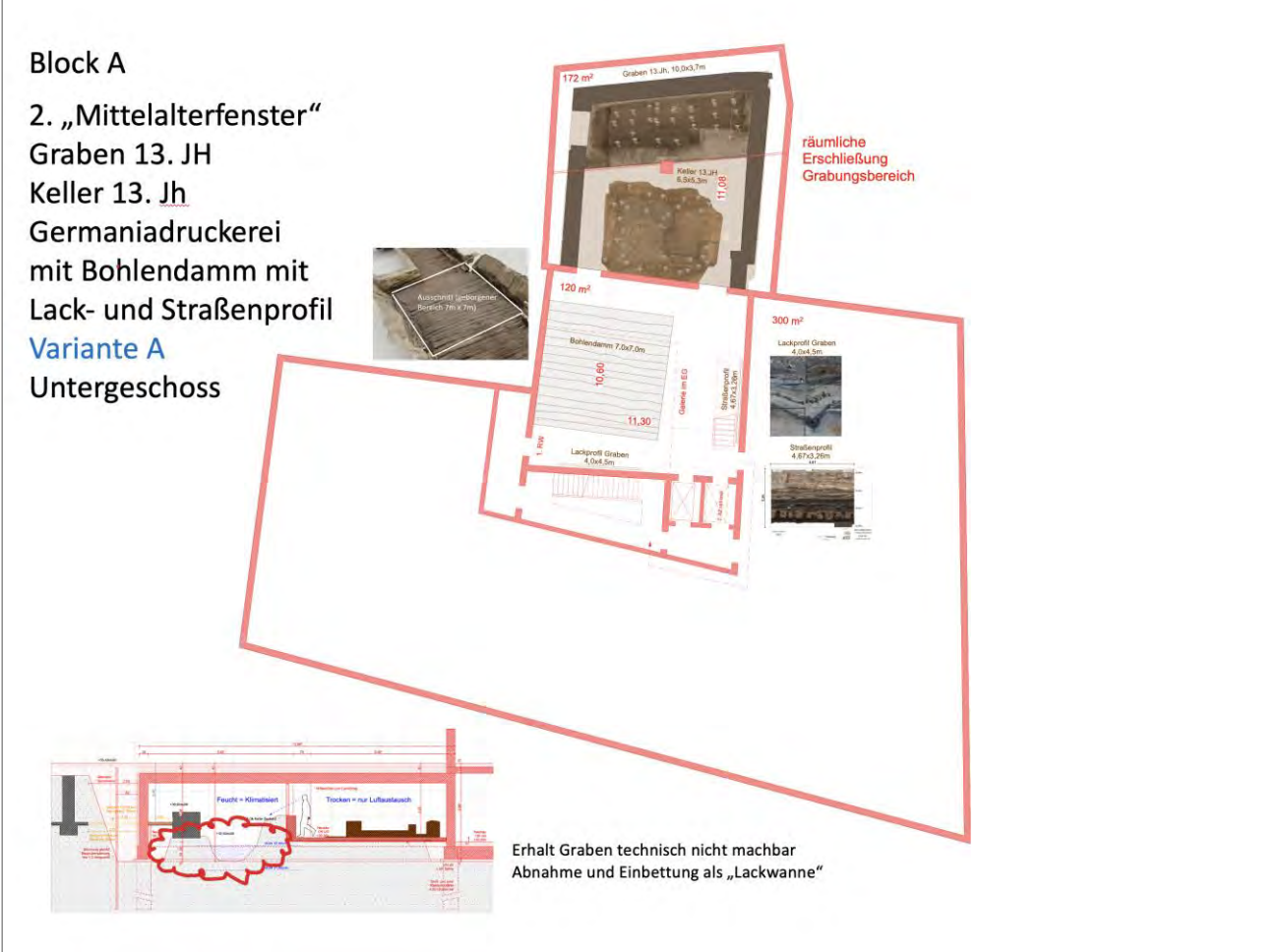
Markierungen im Außenraum:

200m² x €500.- = 0,10 Mio.

Gesamt €2,43 Mio.

Kosten Betrieb:

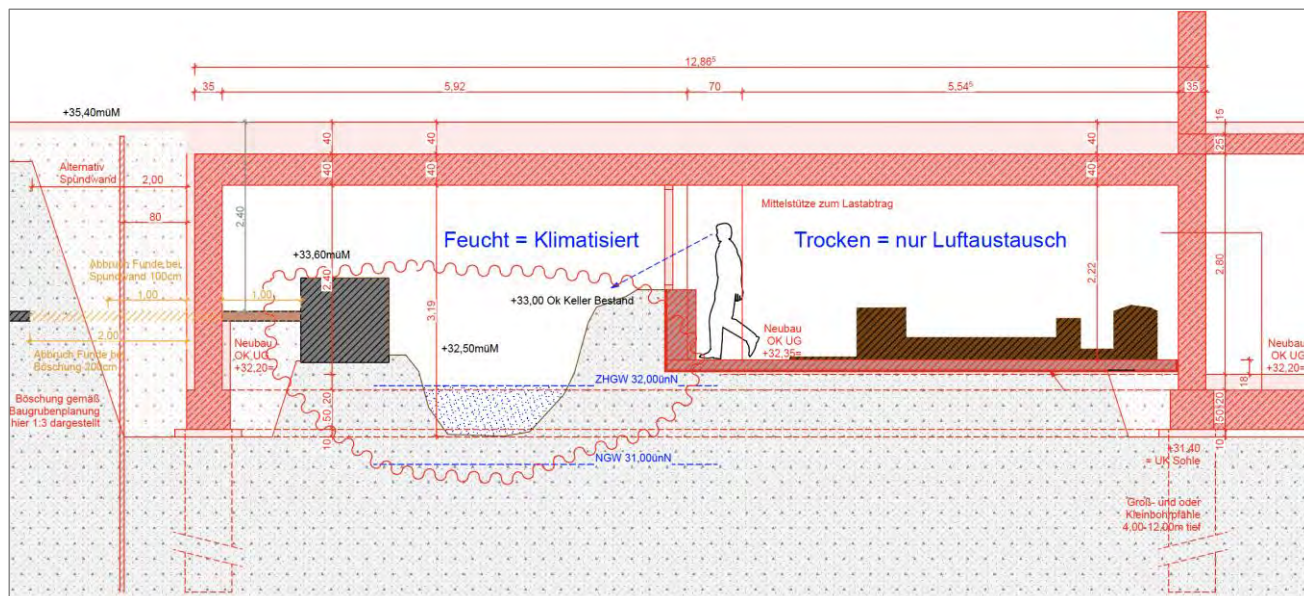
(JKP) Da der gesamte Grabungsbereich außerhalb des Gebäudes als "Weiße Wanne" ausgebildet werden muss, sind voraussichtlich keine Lüftungsanlagen erforderlich, sonst nur Strom- und Reinigungskosten. Betreiberkonzept erforderlich.



Übersichtsplan Variante A, Lage im Block A, südöstliches Baufeld



Ausschnitt Grundriss Variante A



Schnitt Variante A

Im Bereich des Grabens ist mit der Wellenlinie die Problematik des Feuchteintrags dargestellt, da die Wände des Grabens nur aus Erde bestehen und somit nach Freilegung instabil sind. Die Sohle des Grabens, ca. 31,40m, liegt sehr tief und unterschreitet damit um ca. 60cm den höchsten Grundwasserstand. Ein Erhalt des Grabens ist somit extrem erschwert und würde etliche Lüftungstechnische Eingriffe zur Minimierung der Bodenfeuchte eines möglichen Wassereintrags zur Folge haben.

Variante B

Baubeschreibung:

(LDA) Mittelalterlicher (Begrenzungs-) Graben als einzigartiges Zeugnis aus der Gründungszeit Berlins im 13. Jh., im Kontext mit einem 4m x 4m großem Profilabzug (Lackprofil) als mobiles archäologisches Fenster: hier realistische Darstellung der Stratigraphie von der Stadtgründung bis in die Moderne, inkl. des mittelalterlichen Grabens im Befundzusammenhang mit einer Pflasterung aus Feldsteinen; Kellerfundamente des Verlagsgebäudes mit für Berlin typischen Baumaterialien aus Rüdersdorfer Kalkstein und Ziegelsteinen, Bohlendamm als solitäres Beispiel einer Straßen-/Marktbefestigung 13. Jh., Bestandteil des "Mittelalterfensters".

(JKP) Der Bohlendamm, sowie das Lack- und das Straßenprofil werden als "Mittelalterfenster" am (möglichst) authentischen Ort den Besuchern zugänglich gemacht und präsentiert. Der Graben 13.Jh. bleibt im Erdreich erhalten, jedoch nicht öffentlich zugänglich gemacht. Der "mobile" Bohlendamm, sowie das Lack- und das Straßenprofil liegen im Untergeschoss.

(JKP) Das Straßenprofil ist eine hochaufgelöste Fotografie, wo von der untersten Schicht, dem Bohlendamm, bis zur heutigen Asphaltdecke alle Schichten erkennbar sind.

Nutzungsbeschreibung:

(JKP) Als "Mittelalterfenster" werden die Befunde gesammelt präsentiert. Durch die ebenerdige Verglasung im Foyer des Hauses sind Teile der Befunde von außen ersichtlich. Im Bodenbelag des Außenbereichs kann auf die Lage der Befunde Bezug genommen werden. Dies passiert insbesondere durch eine Oberflächenentwässerungsrinne, welche an den Verlauf des Grabens erinnert.

(JKP) Ein Betreiberkonzept ist zu erarbeiten. Eine Betreuung/Aufsicht ist nicht erforderlich.

Bewertung:

Archäologie:

(JKP) Der Graben und die Funde Germaniadruckerei außerhalb des neuen Gebäudes werden gesichert und für die Nachwelt erhalten.

(JKP) Von der Germaniadruckerei sind nur die Sockel der Druckmaschinen übriggeblieben, die restlichen Bereiche sind "durchgegraben" worden.

(LDA) Auf Grund der historischen Bedeutung als erste größere mittelalterliche Baumaßnahme in der Stadtgründungszeit, die sich über mehrere historische Grundstücksgrenzen in diesem Bereich erstreckt, soll unserer Meinung nach der Graben an seinem Originalstandort mit dem Grabenprofil präsentiert werden. Eingefasst durch die Außenfundamente der Germania Druckerei. Eine Präsentation des Bohlendammes ist noch nicht abschließend geklärt.

Städtebau:

(JKP) Sichtbar im Stadtraum durch die großzügige Verglasung im Erdgeschoss des Gebäudes. Der Bohlendamm beeindruckt durch seine Massivität. Im Außenbereich durch die "Intarsien" und "Rinne" im Fußboden wahrnehmbar.

(SenStadt) Graben ist nicht durch Verglasung sichtbar, nur die mobilen Fenster.

Architektur:

(JKP) Die Ausbildung einer 2-geschossigen Halle für die Befunde ist sehr zu begrüßen. Durch die Treppe steigt man hinab in die Vergangenheit. Am Lack- und Straßenprofil sind die "Zeitschichten" erkennbar.

Nutzung:

(JKP) Die Nutzung kann in den täglichen Ablauf des Gebäudes integriert werden. Als Erweiterung des Foyers und/oder des Restaurants kann davon ausgegangen werden, dass das Interesse geweckt werden kann. (

Mehrkosten:

Innenliegend:

120m² x €8000.- = 0,96 Mio. (JKP) für die Bereitstellung des Raumes Bohlendamm und Lackprofil

Außenliegend:

172m² x €500.- = 0,09 Mio.

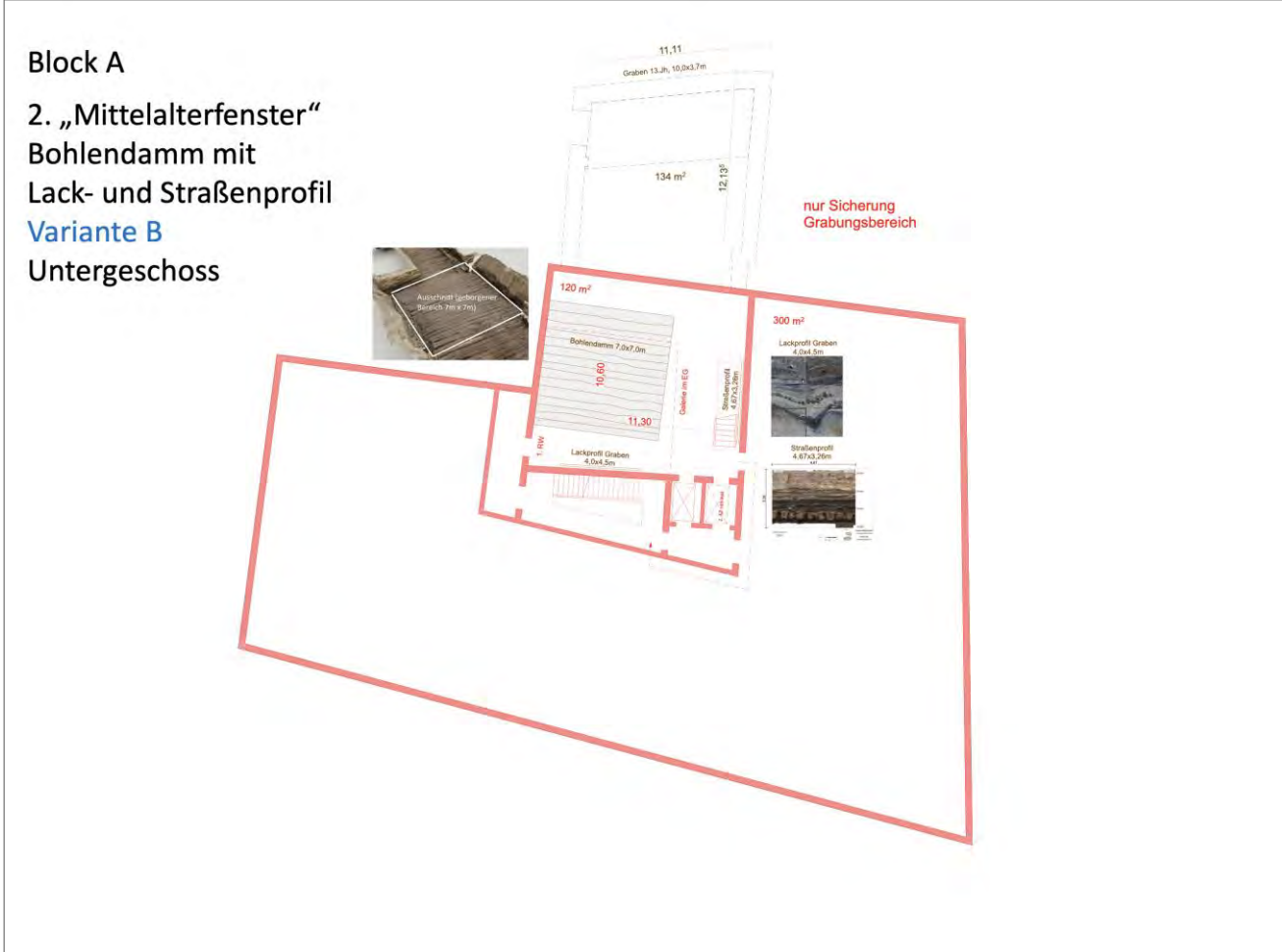
Markierungen im Außenraum:

200m² x €500.- = 0,10 Mio.

Gesamt €1,15 Mio.

Kosten Betrieb:

Kostengünstig, nur Strom- und Reinigungskosten, Betreiberkonzept erforderlich



Übersichtsplan Variante B
Variante B unterscheidet sich von A, dass der Graben 15.Jh. nicht begehbar ist.

Variante C (Vorzugsvariante)

Baubeschreibung:

(LDA) Mittelalterlicher (Begrenzungs-) Graben als einzigartiges Zeugnis aus der Gründungszeit Berlins im 13. Jh., im Kontext mit einem 4m x 4m großem Profilabzug (Lackprofil) als mobiles archäologisches Fenster: hier realistische Darstellung der Stratigraphie von der Stadtgründung bis in die Moderne, inkl. des mittelalterlichen Grabens im Befundzusammenhang mit einer Pflasterung aus Feldsteinen; Kellerfundamente des Verlagsgebäudes mit für Berlin typischen Baumaterialien aus Rüdersdorfer Kalkstein und Ziegelsteinen, Bohlendamm als solitäres Beispiel einer Straßen-/Marktbefestigung 13. Jh., Bestandteil des "Mittelalterfensters".

(JKP) Der Graben 13.Jh, der Bohlendamm sowie das Lack- und das Straßenprofil werden als "Mittelalterfenster" am (möglichst) authentischen Ort den Besuchern zugänglich gemacht und präsentiert. Dabei liegt der Graben 13.Jh. unterhalb der Platzanlage und wird über das Untergeschoss des südöstlichen Gebäudes von Block A erschlossen. Der "mobile" Bohlendamm und das Straßenprofil liegen im Untergeschoss. Das Lackprofil wird am Kopfende des Grabens, also an authentischer Stelle, präsentiert. Der Graben wird vollumfänglich als Lackwanne abgenommen und nach Fertigstellung der Weißen Wanne wieder eingebracht.

(JKP) Das Straßenprofil ist eine hochaufgelöste Fotografie, wo von der untersten Schicht, dem Bohlendamm, bis zur heutigen Asphaltdecke alle Schichten erkennbar sind.

Nutzungsbeschreibung:

(JKP) Als "Mittelalterfenster" werden die Befunde gesammelt präsentiert. Durch die ebenerdige Verglasung im Foyer des Hauses sind Teile der Befunde von außen ersichtlich. Im Bodenbelag des Außenbereichs kann auf die Lage der Befunde Bezug genommen werden. Dies passiert insbesondere durch eine Oberflächenentwässerungsrinne, welche an den Verlauf des Grabens erinnert.

(JKP) Ein Betreiberkonzept ist zu erarbeiten. Eine Betreuung/Aufsicht ist nicht erforderlich.

Bewertung:

Archäologie:

(JKP) Der Erhalt des Grabens ist aus Gründen der Feuchtigkeit und Instabilität nicht möglich. Er wird eine Weiße Wanne erstellt und danach die „Lackwanne“ eingebracht werden.

(LDA) Auf Grund der historischen Bedeutung als erste größere mittelalterliche Baumaßnahme in der Stadtgründungszeit, die sich über mehrere historische Grundstücksgrenzen in diesem Bereich erstreckt, soll der Graben an seinem Originalstandort präsentiert werden. Eine Präsentation des Bohlendammes wird grundsätzlich begrüßt, ist aber noch nicht abschließend geklärt.

(JKP) Da der Aufbereitungsprozess des Bohlendammes noch bis 10 Jahre dauern kann, ist eine Lösung vorerst ohne Bohlendamm zu erarbeiten.

(SenStadt) Die Ausstellung des Bohlendammes wurde nicht einstimmig begrüßt.

Städtebau:

(JKP) Sichtbar im Stadtraum durch die großzügige Verglasung im Erdgeschoss des Gebäudes. Der Bohlendamm beeindruckt durch seine Massivität (sofern er ausgestellt werden kann). Im Außenbereich durch die "Intarsien" und "Rinne" im Fußboden wahrnehmbar.

(SenStadt) Graben ist nicht durch Verglasung sichtbar, nur die mobilen Fenster.

Architektur:

(JKP) Der Einblick in den Graben wird durch das Öffnen der Grabenwand verbessert. Die Ausbildung einer 2-geschossigen Halle für die Befunde ist sehr zu begrüßen. Durch die Treppe steigt man hinab in die Vergangenheit. Am Lack- und Straßenprofil sind die "Zeitschichten" erkennbar.

Nutzung:

(JKP) Die Nutzung kann in den täglichen Ablauf des Gebäudes integriert werden. Als Erweiterung des Foyers und/oder des Restaurants kann davon ausgegangen werden, dass das Interesse geweckt werden kann. (

Mehrkosten:

Innenliegend:

120m² x €8000.- = 0,96 Mio.

Außenliegend:

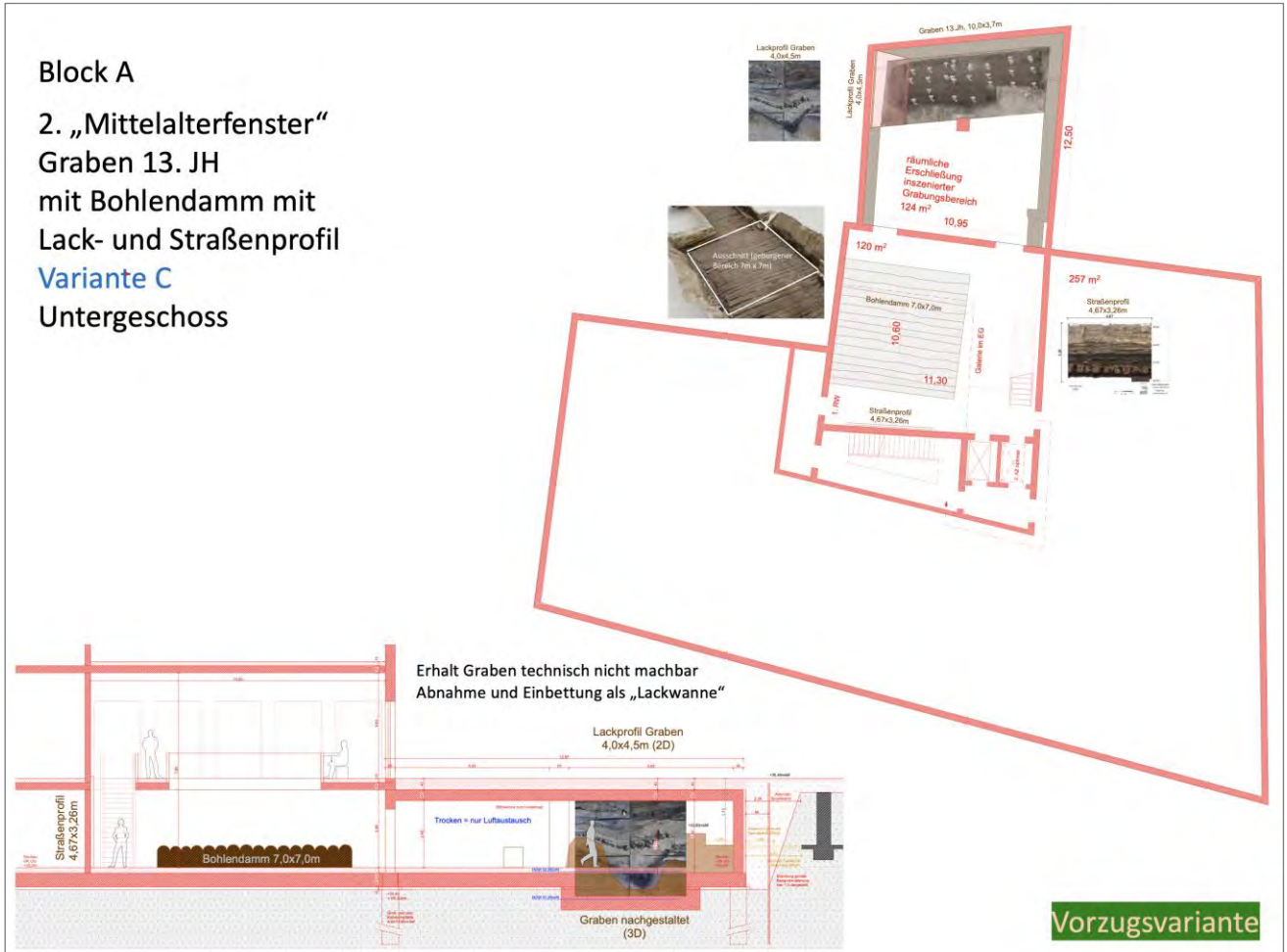
124m² x €8000.- = 0,99 Mio.

Markierungen im Außenraum:

200m² x €500.- = 0,10 Mio.
Gesamt €2,05 Mio.

Kosten Betrieb:

(JKP) Da der gesamte Grabungsbereich außerhalb des Gebäudes als "Weiße Wanne" ausgebildet werden muss, sind voraussichtlich keine Lüftungsanlagen erforderlich, sonst nur Strom- und Reinigungskosten.



Übersichtsplan Variante B, Lage im Block A, südöstliches Baufeld



Die Vorzugsvariante C unterscheid sich von Variante B, in dem um den Graben eine „Weiße Wanne“ (wasserdichte Betonkonstruktion) gebaut wird. Das Lackprofil des Grabens wird direkt beim Graben präsentiert.

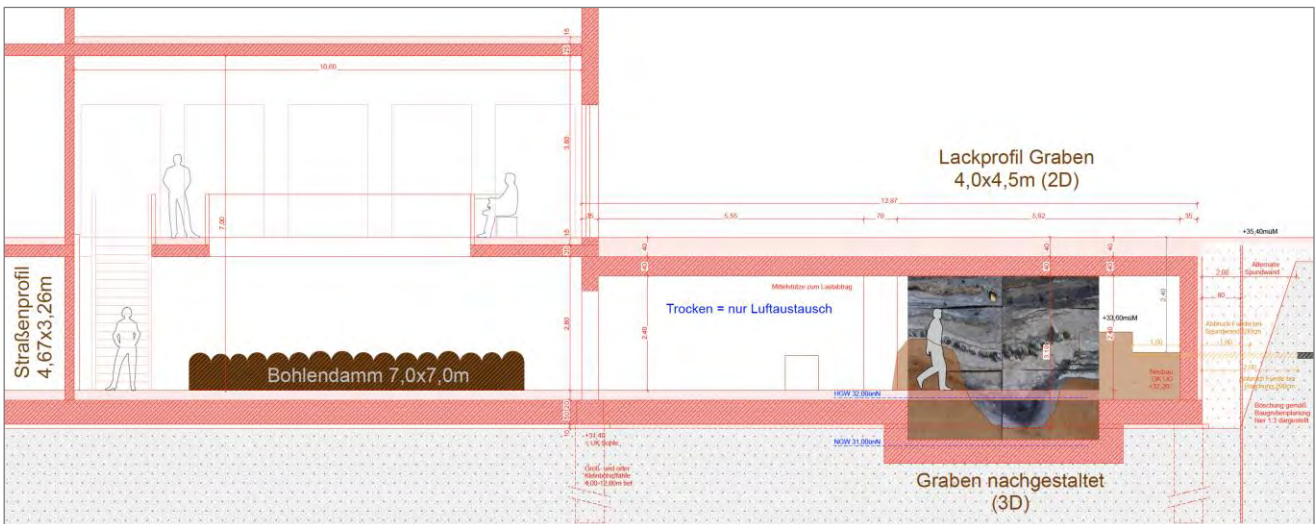
Vorzugsvariante



Erdgeschoss

Zu sehen ist der Blick von Außen (Platz) in das Luftgeschoss des archäologischen Fensters.
Gastronomie/Eingangshalle und Ausstellung Archäologie wird kombiniert.

Vorzugsvariante



Schnitt durch den Grabungsbereich. Rechts ist eine Abtiefung zu sehen, um die Nachbildung des Grabens an authentischer Stelle zu planen. Im Hintergrund befindet sich das Lackprofil des Grabens.

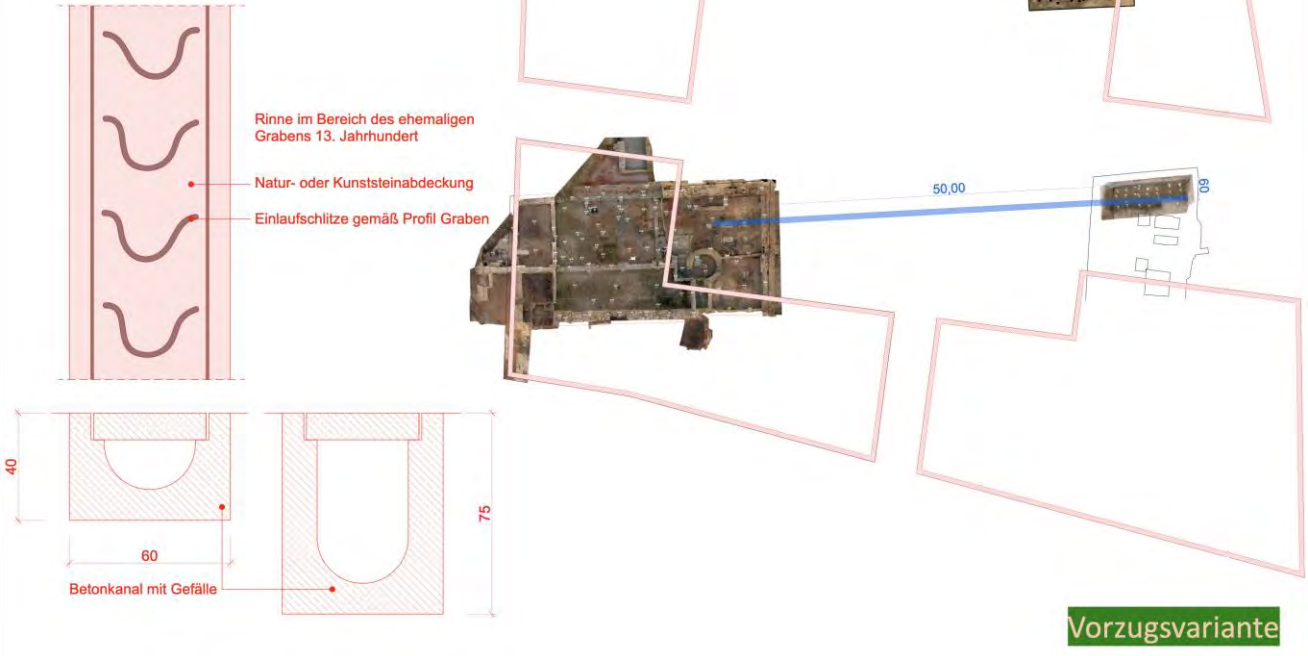
Vorzugsvariante

Block A

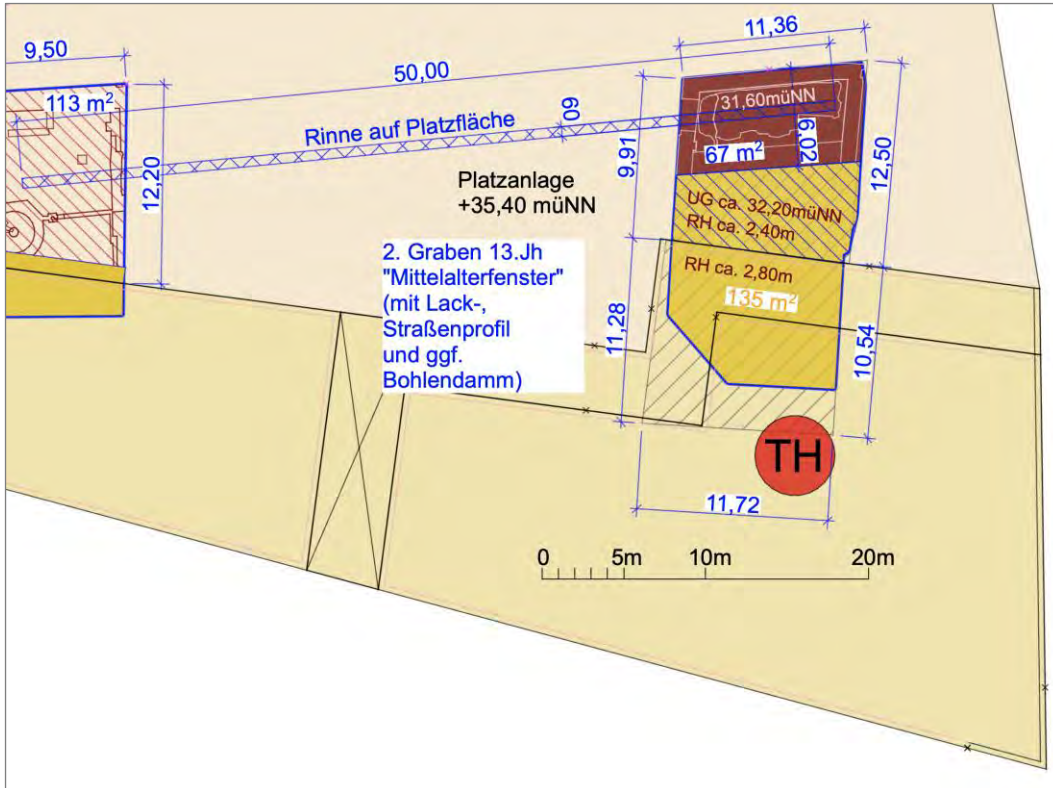
2. „Mittelalterfenster“

Teil von Var. A, B, C

Erhalt des Grabens und
Markierung im Hofbelag,



Lageplan mit Darstellung der Rinne, welche den bisher ergrabenen Verlauf des Grabens markieren soll.



Lage Befund 1:500

Vorzugsvariante

Legende Archäologie

-  Grabungsbereich aktuell
-  Funde Dokumentation und Abbruch
-  Druckmaschinen Dokumentation, Entnahme und ggf. Einbau
-  Funde Dokumentation, Entnahme, Einbau und Zugänglichkeit herstellen
-  "Mittelalterfenster" (ggf. Bohlendamm), Lack- und Straßenprofil
-  Funde baulich interpretiert

Block A: Feldsteinkeller 13. Jh.

Lage im Stadtraum:

> der Feldsteinkeller liegt ungünstig

Ohne Bezug zur historischen und zukünftigen Bebauung liegt der Feldsteinkeller teilweise unterhalb des öffentlichen Raums, teilweise in der Gebäudeecke der nördlichen Bebauung.

Lage in der zukünftigen Bebauung

> Integration oder Umbauung?

Nachdem die Entnahme und Dislozierung aus inhaltlicher und technischer Sicht abgelehnt wurde (Variante A, B und später E), wurden Varianten geprüft, den Feldsteinkeller an originaler Stelle zu erhalten. Dies erforderte jedoch ein Herausschneiden der geplanten Gebäudeecke im Untergeschoss. Der Feldsteinkeller müsste dann mittels Einpressspundwand (C) oder Abböschung (D) erhalten und geschützt werden.

Frage: wie Feldsteinkeller erhalten?

> er ist zu fragil

Die Varianten C) und D) wurden aufgrund der Fragilität des Feldsteinkellers und der Folgekosten abgelehnt.

Vorzugsvariante (F)

> der Feldsteinkeller bleibt nicht erhalten

Im Zuge der Variantenprüfung wurde seitens des LDA den Erhalt des Grabens nicht weiter gefordert. Mittels Intarsien/Markierungen im Bodenbelag und Hinweistafeln sollen an ihn erinnert werden.

Variante A

Baubeschreibung:

(LDA) Bei dem Keller handelt es sich um eine Anlage aus der Zeit der Stadtgründung und somit um einen der ältesten Feldsteinkeller Berlins. Zusammen mit einem Brunnenschacht aus dem 19. Jh. steht er im Kontext, der die Siedlungsdynamik vom Mittelalter bis in die Neuzeit widerspiegelt.

(JKP) Aufgrund seiner isolierten und baulich schwierigen Lage in der Gebäudeecke wird der Keller 13.Jh. in das "Mittelalterfenster" transloziert. Da er nur eine geringe "Mächtigkeit" aufweist (ca. 50cm Aufbauhöhe) ist dies technisch problemlos.

Nutzungsbeschreibung:

(JKP) Im "Mittelalterfenster" wird er, wie die anderen frühen baulichen Befunde des Kloosterviertels, ausgestellt und über Hinweistafeln erläutert. Ein Betreiberkonzept erfolgt im Zuge des Mittelalterfensters.

Bewertung:

Archäologie:

(JKP) Die Translozierung ist immer die "zweitbeste Lösung", dafür kann er dem Publikum präsentiert werden.

(LDA) Auf Grund des fragilen Zustandes des Objekts und der Gefahr einer bleibenden Beschädigung während der Bauarbeiten und konservatorischer Bedenken bei einer dauerhaften Präsentation empfehlen wir die abschließende archäologische Dokumentation des Objektes (und damit dessen Abtragung). Eine Erinnerung auf der Platzfläche (auch mit Originalsubstanz/Feldsteinen) wäre aus unserer Sicht einer originalen Präsentation vorzuziehen. Eine Translozierung wird aus technischen wie inhaltlichen Gründen kritisch gesehen.

Städtebau:

(JKP) Im Außenbereich an authentischer Stelle nur durch die "Intarsien" im Fußboden wahrnehmbar.

(SenStadt) Feldsteinkeller wird Teil des "Mittelalterfensters" und kann als Besuchermagnet wirken.

Architektur:

(JKP) Keine Besonderheiten (siehe „Mittelalterfenster“)

Nutzung:

(JKP) Muss ggf. durch eine Abschränkung vor einer Betretung gesichert werden.

Mehrkosten:

Innenliegend, (JKP) Translozierung in Mittelalterfenster. (Die Mehrkosten der Umhüllung sind bereits in Variante Block A 2A enthalten.

35m² x €600.- = 0,02 Mio.

Markierungen im Außenraum:

55m² x €500.- = 0,03 Mio.

Gesamt €0,05 Mio.

Kosten Betrieb:

(JKP) Kostengünstig, nur Strom- und Reinigungskosten. Betreiberkonzept erforderlich.

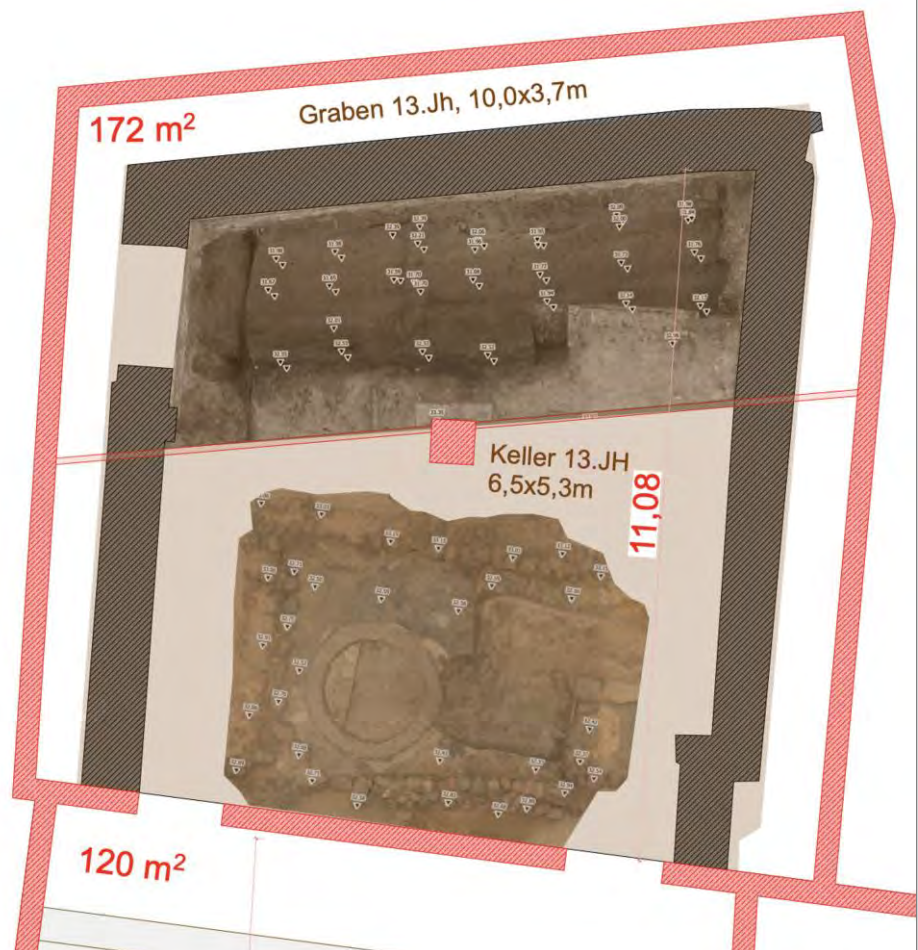
Block A

3. Feldsteinkeller

13. Jahrhundert

Im „Mittelalterfenster“
unterbringen

Variante A



Ausschnitt Grundriss Variante A mit Darstellung des dislozierten Kellers 13:Jh.
(Dislozierung = zum ursprünglichen Standort verschoben)

Variante B

Baubeschreibung:

(LDA) Bei dem Keller handelt es sich um eine Anlage aus der Zeit der Stadtgründung und somit um einen der ältesten Feldsteinkeller Berlins. Zusammen mit einem Brunnenschacht aus dem 19. Jh. steht er im Kontext, der die Siedlungsdynamik vom Mittelalter bis in die Neuzeit widerspiegelt.

(JKP) Aufgrund seiner isolierten und baulich schwierigen Lage in der Gebäudeecke wird der Keller 13.Jh. in den direkten nachbarlichen Keller im Neubau integriert.

Nutzungsbeschreibung:

(JKP) Der Keller verbleibt in unmittelbarer Nähe der authentischen Stelle, also in Block A Gebäudegruppe Nord-Ost, und ist bei Bedarf zugänglich.

Bewertung:

Archäologie:

(JKP) Die Translozierung ist immer die "zweitbeste Lösung", dafür kann er dem Publikum präsentiert werden.

(LDA) Auf Grund des fragilen Zustandes des Objekts und der Gefahr einer bleibenden Beschädigung während der Bauarbeiten und konservatorischer Bedenken bei einer dauerhaften Präsentation empfehlen wir die abschließende archäologische Dokumentation des Objektes (und damit dessen Abtragung). Eine Erinnerung auf der Platzfläche (auch mit Originalsubstanz/Feldsteinen) wäre aus unserer Sicht einer originalen Präsentation vorzuziehen. Eine Translozierung wird aus technischen wie inhaltlichen Gründen kritisch gesehen.

Städtebau:

(JKP) Im Außenbereich an authentischer Stelle nur durch die "Intarsien" im Fußboden wahrnehmbar.

(SenStadt) Feldsteinkeller wird Teil des "Mittelalterfensters" und kann als Besuchermagnet wirken.

Architektur:

(JKP) Keine Besonderheiten

Nutzung:

(JKP) Gefahr der "Verwaisung", da im Bezug zu den anderen archäologischen Fenstern etwas abseits gelegen.

(WBM) Der Keller wird de facto nicht zugänglich sein, da dies kaum organisatorisch (nur zu besonderen Anlässen) zu machen sein wird.

Mehrkosten:

Innenliegend:

35m² x €8000.- = 0,28 Mio.

Markierungen im Außenraum:

55m² x €500.- = 0,03 Mio.

Gesamt €0,31 Mio.

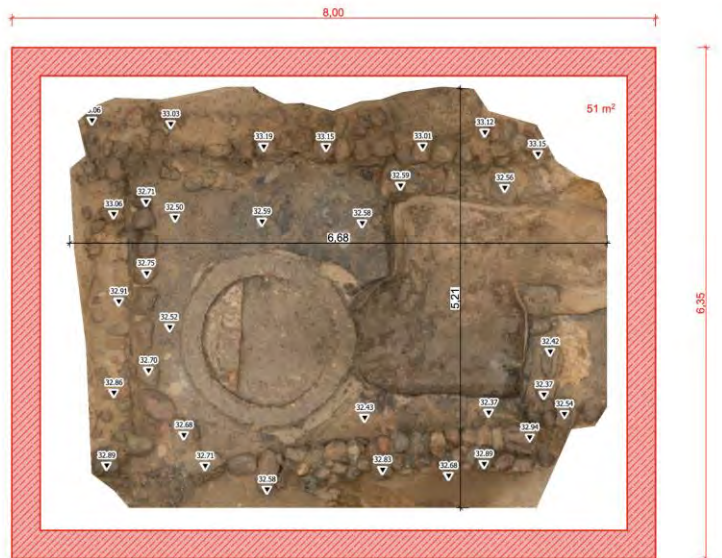
(WBM) Kostentransparenz erforderlich (JKP) detailliertere Angaben nicht Gegenstand der Studie.

Kosten Betrieb:

(JKP) Kostengünstig, nur Strom- und Reinigungskosten. Betreiberkonzept erforderlich.

Block A

3. Feldsteinkeller
13. Jahrhundert
separat (in einem Gebäude)
unterbringen
ca. 51m² Grundfläche
Variante B



Darstellung oben: ungefähre Raumananspruch mit Umfassungswänden von 8,00mx6,35m, wenn in einem Gebäude unterzubringen
Darstellung unten: Lage des Keller 13.Jh. in der Gebäudeecke, was lagetechnisch äußerst schwierig ist

Variante C

Baubeschreibung:

(LDA) Bei dem Keller handelt es sich um eine Anlage aus der Zeit der Stadtgründung und somit um einen der ältesten Feldsteinkeller Berlins. Zusammen mit einem Brunnenschacht aus dem 19. Jh. steht er im Kontext, der die Siedlungsdynamik vom Mittelalter bis in die Neuzeit widerspiegelt.

(JKP) Aufgrund seiner baulich schwierigen Lage, wird die Gebäudeecke um den Keller 13.Jh. ausgespart. Eine eingepresste, rüttelfreie Spundwand schützt den Keller vor Zerstörung bei der Errichtung des Neubaus. Das Spundwandverfahren muss in weiteren Schritten näher geprüft werden.

Nutzungsbeschreibung:

(JKP) Der Keller verbleibt an authentischer Stelle. Über Hinweistafeln wird der Fund erläutert. Zusätzliche Maßnahmen zur Sichtbarkeit, wie eine Glasscheibe, würden unverhältnismäßige bauliche und betriebliche Folgen nach sich ziehen.

Bewertung:

Archäologie:

(JKP) Der Keller bleibt an authentischer Stelle erhalten, ist jedoch nur als Markierung im Fußboden ersichtlich (Vergleich dazu Feldsteinkeller 15.JH)

(LDA) Eine Erhaltung des fragilen Befundes vor Ort wird kritisch gesehen, durch seine Gefährdung bei den Baumaßnahmen. Es wird seine abschließende Untersuchung empfohlen und eine Markierung im Fußboden u.U. mit Resten der Originalsubstanz.

(JKP) ist jedoch nur als Markierung im Fußboden ersichtlich (Vergleich dazu Feldsteinkeller 15.JH)

Städtebau:

(JKP) Im Außenbereich an authentischer Stelle nur durch die "Intarsien" im Fußboden wahrnehmbar. (SenStadt) Feldsteinkeller wird Teil des "Mittelalterfensters" und kann als Besuchermagnet wirken.

Architektur:

(WBM) Das Einpressen einer Spundwand und die Kosten werden kritisch gesehen, da keine Kenntnisse über die Zusammensetzung des Bodens besteht und insofern nicht ausgeschlossen werden kann, dass aufwendigere Verfahren erforderlich werden könnten.

Nutzung:

(JKP) Durch die Aussparung an der Gebäudeecke entsteht ein Flächenverlust des Untergeschosses von ca. 39m².

Mehrkosten:

Mehrkosten Tragwerk Gebäude:

39m² x €500.- = 0,019 Mio.

Außenliegend Sicherung:

72m² x €500.- = 0,036 Mio.

Markierungen im Außenraum:

55m² x €500.- = 0,03 Mio.

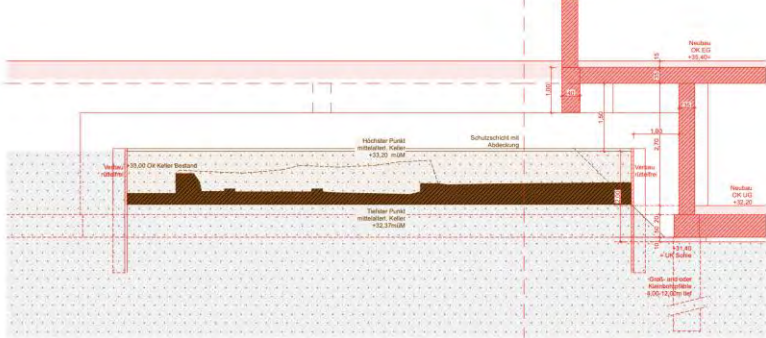
Gesamt €0,083 Mio.

(WBM).

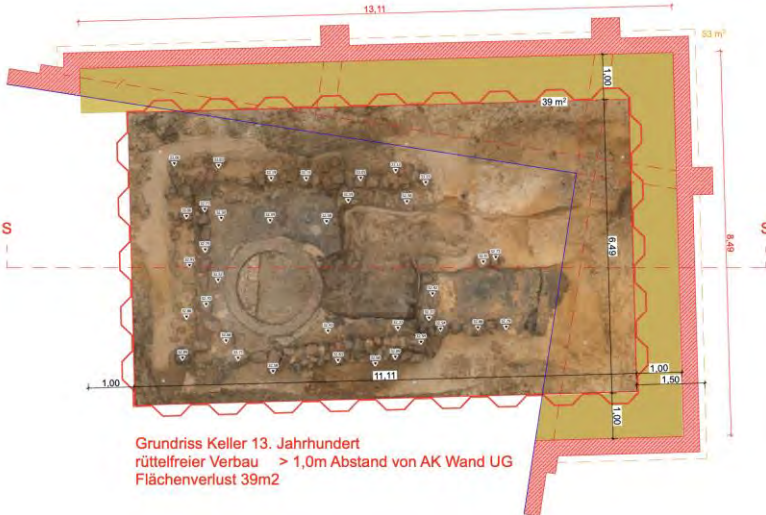
Kosten Betrieb:

(JKP) keine Unterhaltskosten (außer die Reinigung der Hinweistafeln).

Block A
3. Feldsteinkeller
13. Jahrhundert
vor Ort belassen
mit Verbau
Variante C



Schnitt Keller 13. Jahrhundert
mit Verbau
> 1,0m Abstand von AK Wand UG

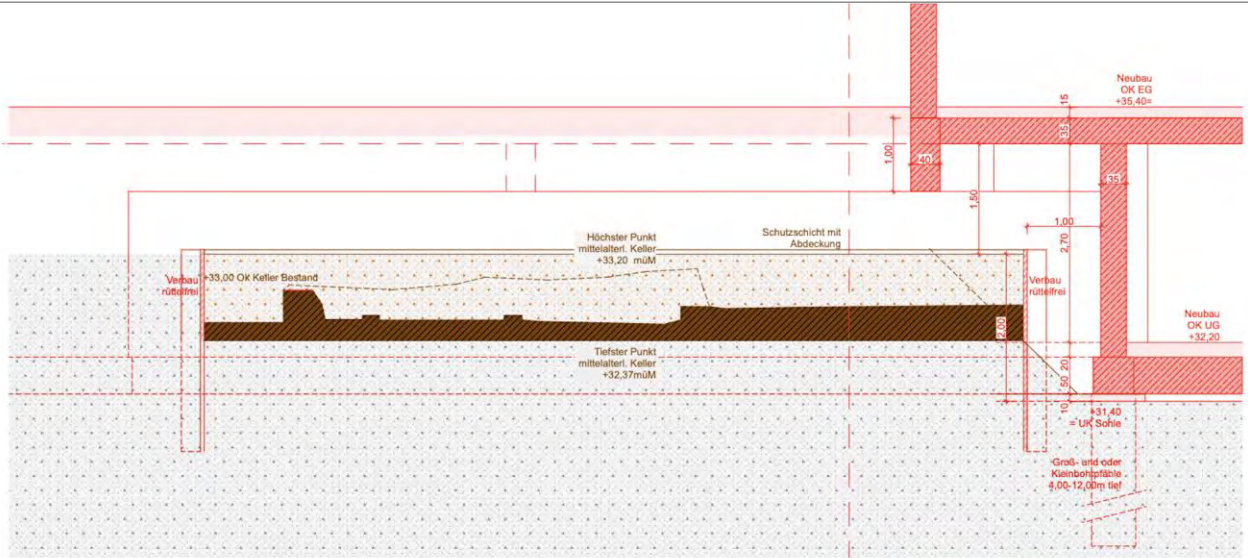


Grundriss Keller 13. Jahrhundert
rüttelfreier Verbau > 1,0m Abstand von AK Wand UG
Flächenverlust 39m²

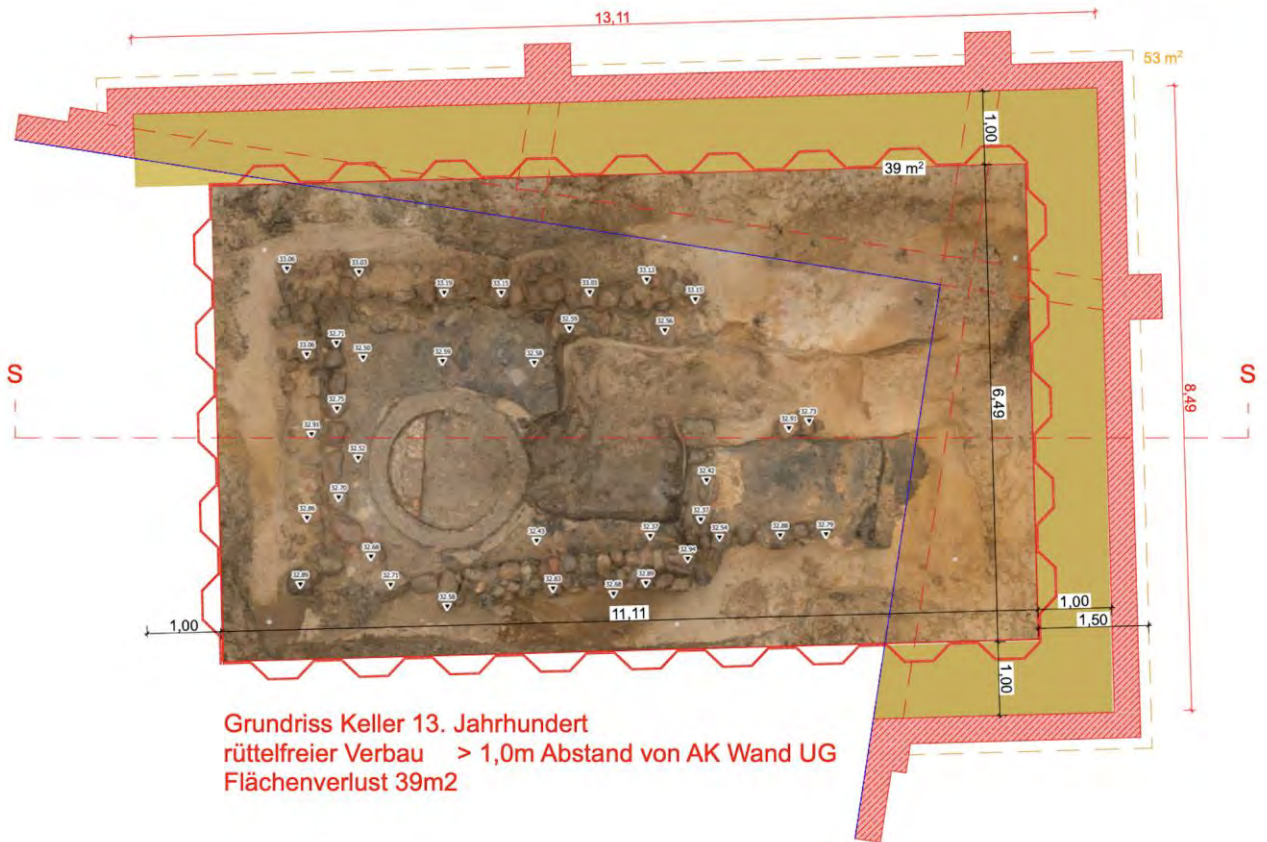


Lage im Block A

Schnitt und Grundriss Variante C mit Darstellung (wellenförmige Linie) des mit Verbau geschützten Kellers 13.Jh.
Rechts im Bild: Skizze Lage in Block A, nordöstliches Baufeld



Schnitt Keller 13. Jahrhundert
mit Verbau
> 1,0m Abstand von AK Wand UG



Grundriss Keller 13. Jahrhundert
rüttelfreier Verbau > 1,0m Abstand von AK Wand UG
Flächenverlust 39m²

Schnitt und Grundriss Variante C mit Darstellung (wellenförmige Linie) des mit Verbau geschützten Kellers 13.Jh.

Variante D

Baubeschreibung:

(LDA) Bei dem Keller handelt es sich um eine Anlage aus der Zeit der Stadtgründung und somit um einen der ältesten Feldsteinkeller Berlins. Zusammen mit einem Brunnenschacht aus dem 19. Jh. steht er im Kontext, der die Siedlungsdynamik vom Mittelalter bis in die Neuzeit widerspiegelt.

(JKP) Aufgrund seiner baulich schwierigen Lage, wird die Gebäudeecke um den Keller 13.Jh. ausgespart. Die Aussparung wird so groß gewählt, dass durch eine Abböschung unter 45Grad der Keller vor Zerstörung bei der Errichtung des Neubaus geschützt bleibt.

Nutzungsbeschreibung:

(JKP) Der Keller verbleibt an authentischer Stelle. Über Hinweistafeln wird der Fund erläutert. Zusätzliche Maßnahmen zur Sichtbarkeit, wie eine Glasscheibe, würden unverhältnismäßige bauliche und betriebliche Folgen nach sich ziehen.

Bewertung:

Archäologie:

(JKP) Der Keller bleibt an authentischer Stelle erhalten, ist jedoch nur als Markierung im Fußboden ersichtlich (Vergleich dazu Feldsteinkeller 15.JH)

(LDA) Der Keller wird abschließend archäologisch untersucht und dokumentiert. Eine Markierung im Hofbereich u.U. mit Originalmaterialien ist vorzusehen.

Städtebau:

(JKP) Im Außenbereich an authentischer Stelle nur durch die "Intarsien" im Fußboden wahrnehmbar.

(SenStadt) Feldsteinkeller wird Teil des "Mittelalterfensters" und kann als Besuchermagnet wirken.

Architektur:

(WBM) Das Einpressen einer Spundwand und die Kosten werden kritisch gesehen, da keine Kenntnisse über die Zusammensetzung des Bodens besteht und insofern nicht ausgeschlossen werden kann, dass aufwendigere Verfahren erforderlich werden könnten.

Nutzung:

(JKP) Durch die Aussparung an der Gebäudeecke entsteht ein Flächenverlust des Untergeschosses von ca. 53m².

Mehrkosten:

Mehrkosten Tragwerk Gebäude:

53m² x €500.- = 0,027 Mio.

Außenliegend Sicherung:

72m² x €200.- = 0,014 Mio.

Markierungen im Außenraum:

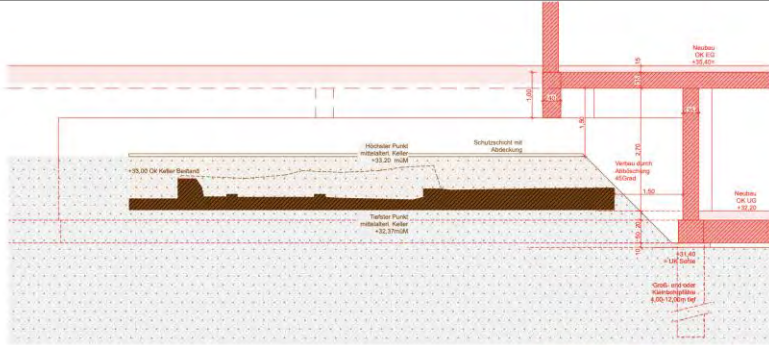
55m² x €500.- = 0,03 Mio.

Gesamt €0,07 Mio.

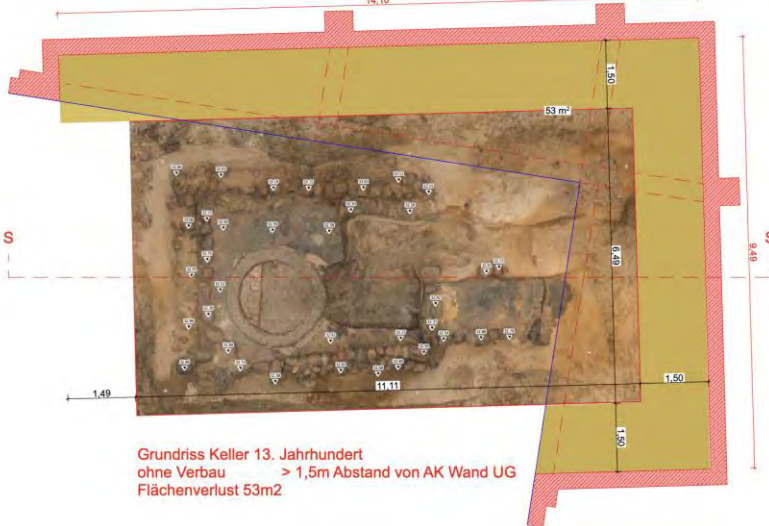
Kosten Betrieb:

(JKP) keine Unterhaltskosten (außer die Reinigung der Hinweistafeln).

Block A
3. Feldsteinkeller
13. Jahrhundert
vor Ort belassen
ohne Verbau
Variante D



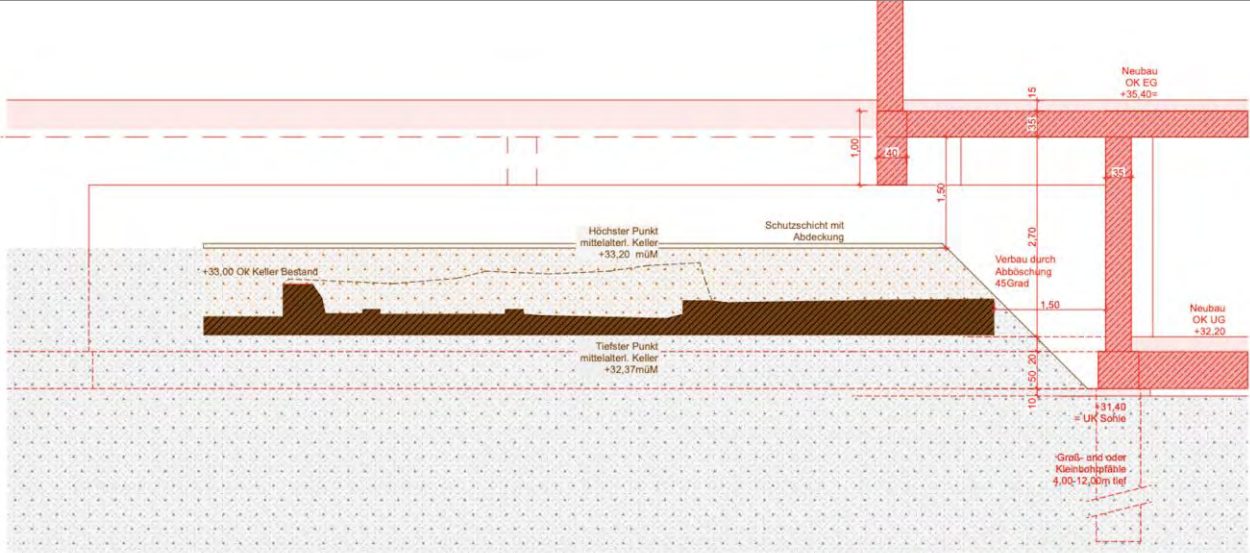
Schnitt Keller 13. Jahrhundert
ohne Verbau
> 1,5m Abstand von AK Wand UG



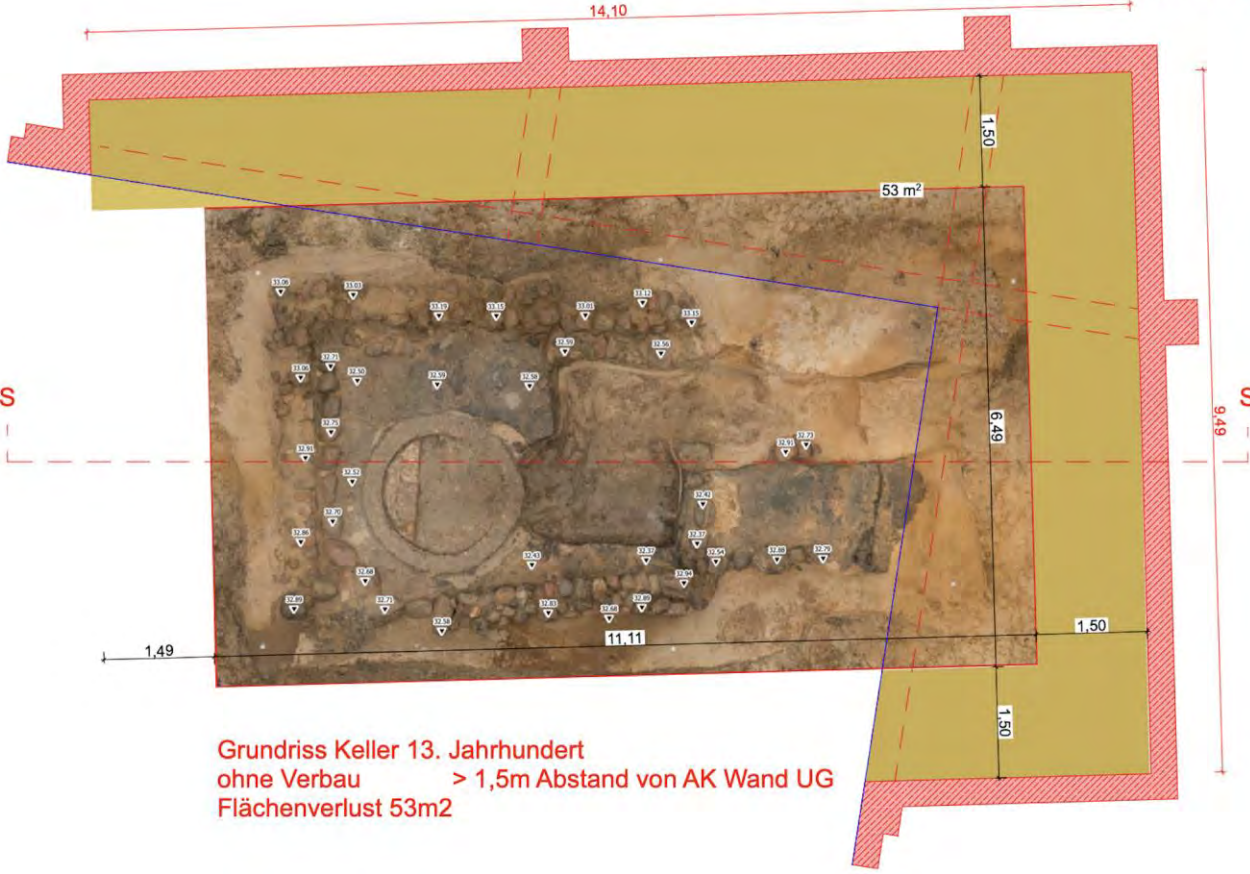
Grundriss Keller 13. Jahrhundert
ohne Verbau
> 1,5m Abstand von AK Wand UG
Flächenverlust 53m²



Schnitt und Grundriss Variante D mit Darstellung mittels Abböschung geschützten Kellers 13.Jh.
Rechts im Bild: Skizze Lage in Block A, nordöstliches Baufeld



Schnitt Keller 13. Jahrhundert
ohne Verbau
> 1,5m Abstand von AK Wand UG



Grundriss Keller 13. Jahrhundert
ohne Verbau > 1,5m Abstand von AK Wand UG
Flächenverlust 53m²

Schnitt und Grundriss Variante D mit Darstellung mittels Abböschung geschützten Kellers 13.Jh.

Variante E

Baubeschreibung:

(LDA) Bei dem Keller handelt es sich um eine Anlage aus der Zeit der Stadtgründung und somit um einen der ältesten Feldsteinkeller Berlins. Zusammen mit einem Brunnenschacht aus dem 19. Jh. steht er im Kontext, der die Siedlungsdynamik vom Mittelalter bis in die Neuzeit widerspiegelt.

(JKP) Aufgrund seiner isolierten und baulich schwierigen Lage in der Gebäudeecke wird der Keller 13.Jh. entnommen (insb. um eine Gründung und Grundwasserabdichtung des Hochbaus zu ermöglichen) und anschließend an authentischer Stelle im "Mittelalterfenster" wieder eingebaut. Da er nur eine geringe "Mächtigkeit" aufweist (ca. 50cm Aufbauhöhe) ist dies technisch problemlos.

Nutzungsbeschreibung:

(JKP) Im "Mittelalterfenster" wird er, wie die anderen frühen baulichen Befunde des Klostersviertels, ausgestellt und über Hinweistafeln erläutert. (JKP) Ein Betreiberkonzept erfolgt im Zuge des Mittelalterfensters.

Bewertung:

Archäologie:

(JKP) Eine Entnahme und Wiedereinbau ist immer die "zweitbeste Lösung", dafür kann er dem Publikum präsentiert werden.

(LDA) Der Keller wird abschließend archäologisch untersucht und dokumentiert. Eine Markierung im Hofbereich u.U. mit Originalmaterialien ist vorzusehen.

Städtebau:

(JKP) Sichtbar im Stadtraum durch die großzügige Verglasung im Erdgeschoss des Gebäudes. Der Bohlendamm beeindruckt durch seine Massivität. Im Außenbereich durch die "Intarsien" im Fußboden wahrnehmbar.

Architektur:

(JKP) Die Ausbildung einer 2-geschossigen Halle für die Befunde ist sehr zu begrüßen. Durch die Treppe steigt man hinab in die Vergangenheit. Am Lack- und Straßenprofil sind die "Zeitschichten" erkennbar.

Nutzung:

(JKP) Die Nutzung kann in den täglichen Ablauf des Gebäudes integriert werden. Als Erweiterung des Foyers und/oder des Restaurants kann davon ausgegangen werden, dass das Interesse geweckt werden kann.

Mehrkosten:

Innenliegend:

192m² x €8000.- = 1,54 Mio.

Außenliegend:

78m² x €8000.- = 0,62 Mio.

Markierungen im Außenraum:

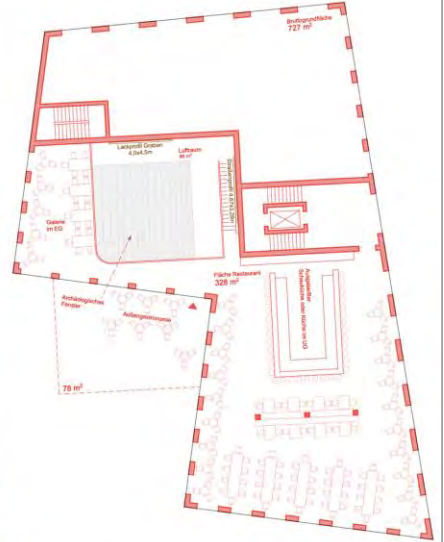
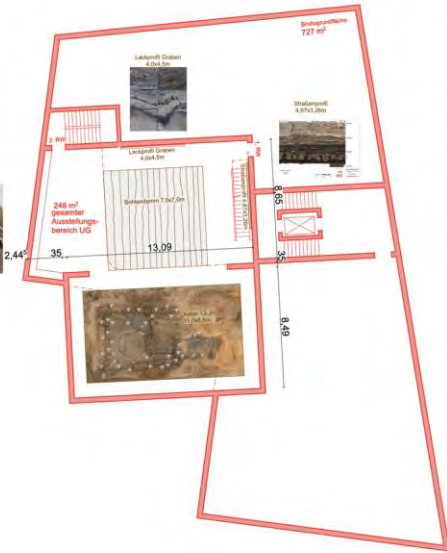
55m² x €500.- = 0,03 Mio.

Gesamt €2,19 Mio.

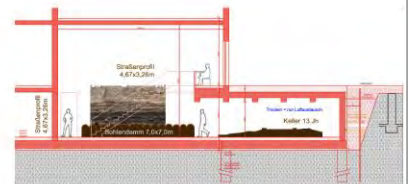
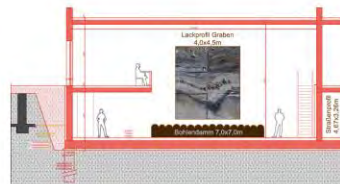
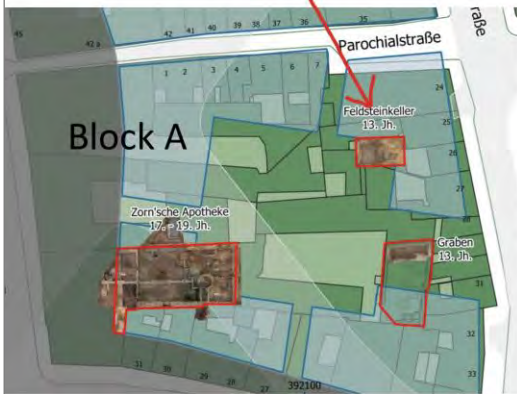
Kosten Betrieb:

(JKP) Da der gesamte Grabungsbereich außerhalb des Gebäudes als "Weiße Wanne" ausgebildet werden muss, sind voraussichtlich keine Lüftungsanlagen erforderlich, sonst nur Strom- und Reinigungskosten. Betreiberkonzept erforderlich.

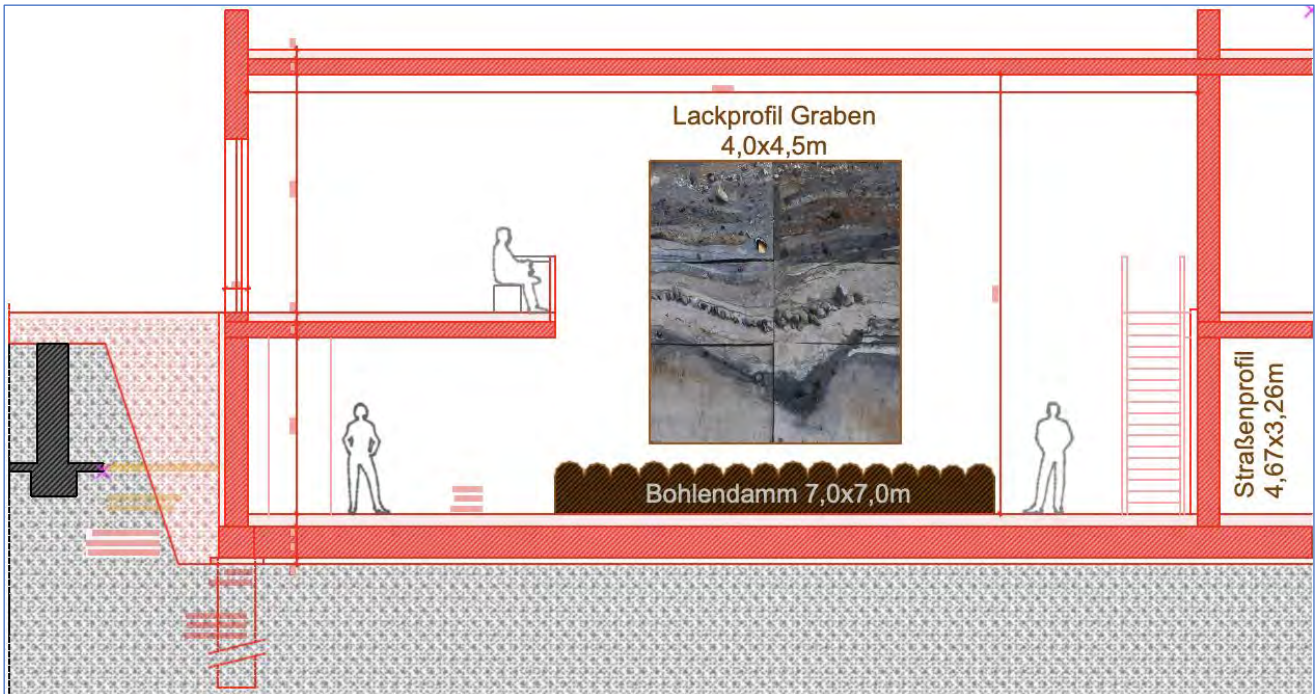
Block A
3. Feldsteinkeller
13. Jahrhundert
In Mittelalter-
fenster
einbauen
Variante E



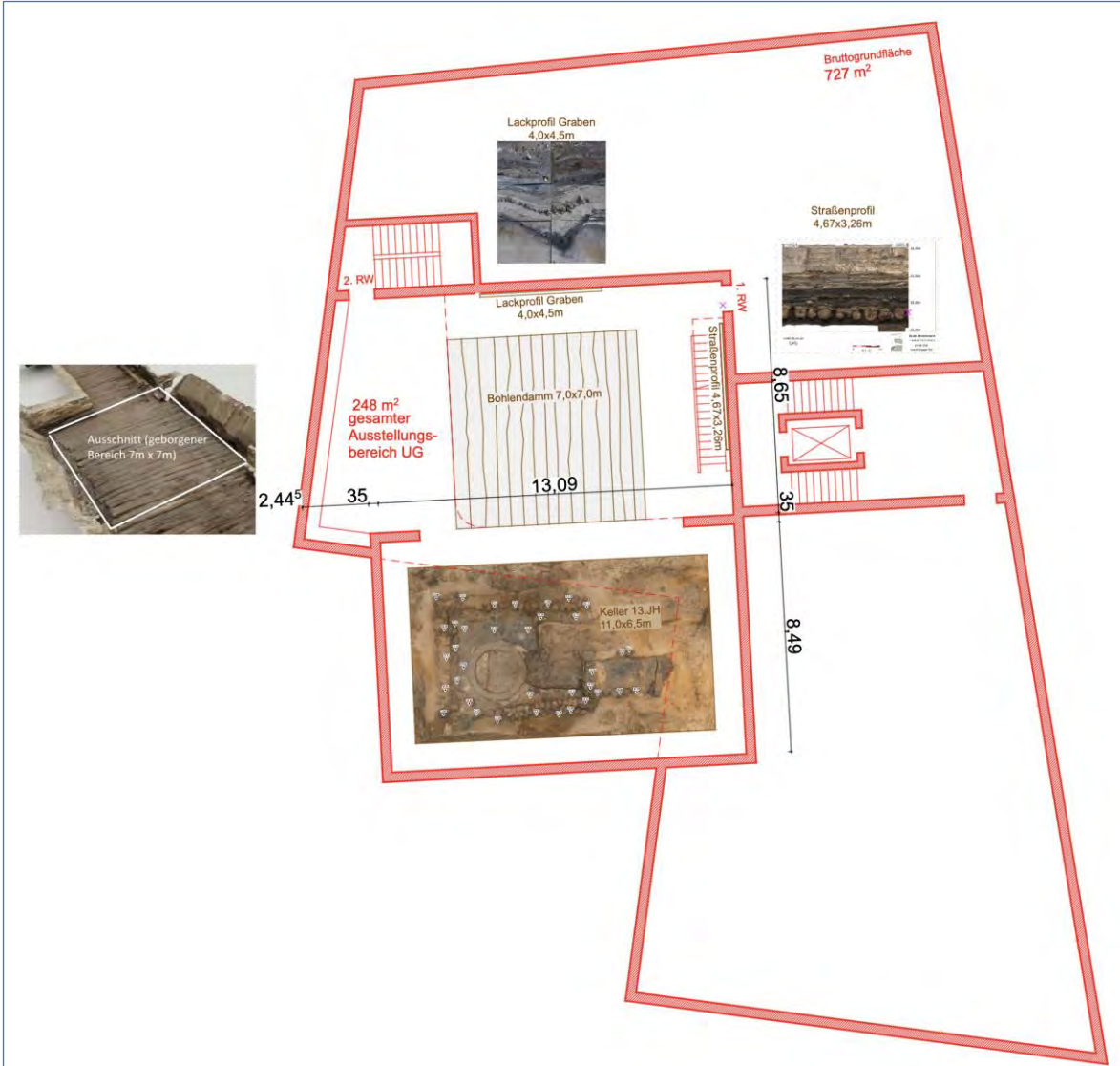
Block A
nordöstliches
Baufeld



Übersichtsplan Variante E mit Darstellung Integration des Kellers 13.Jh. in das Baufeld
Links unten im Bild: Skizze Lage in Block A, nordöstliches Baufeld

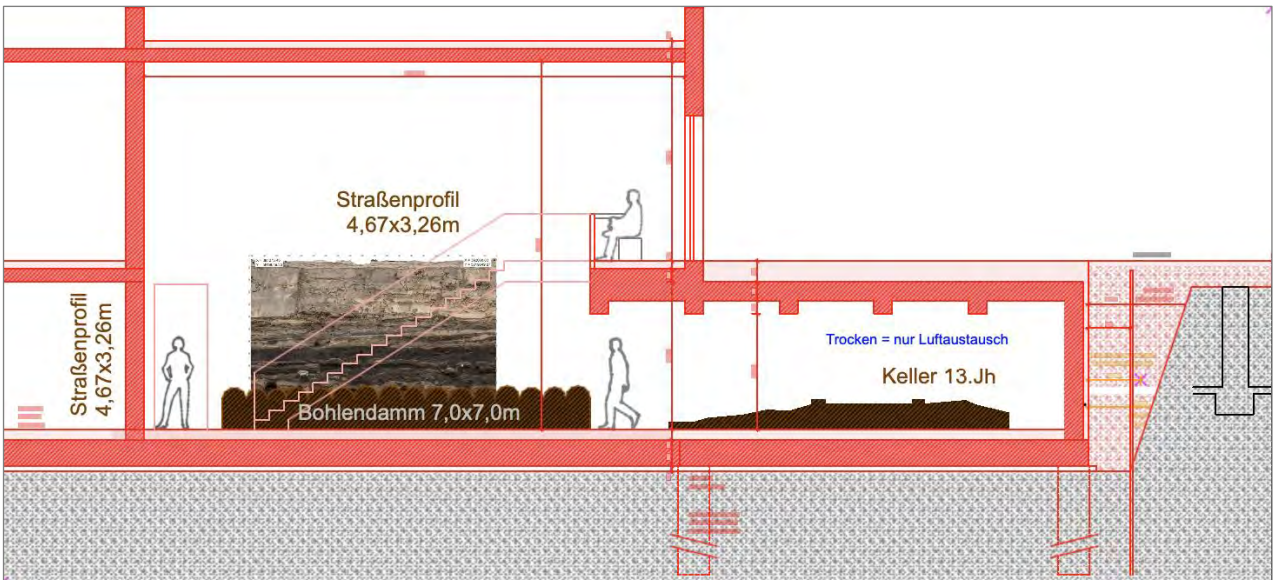


Längsschnitt

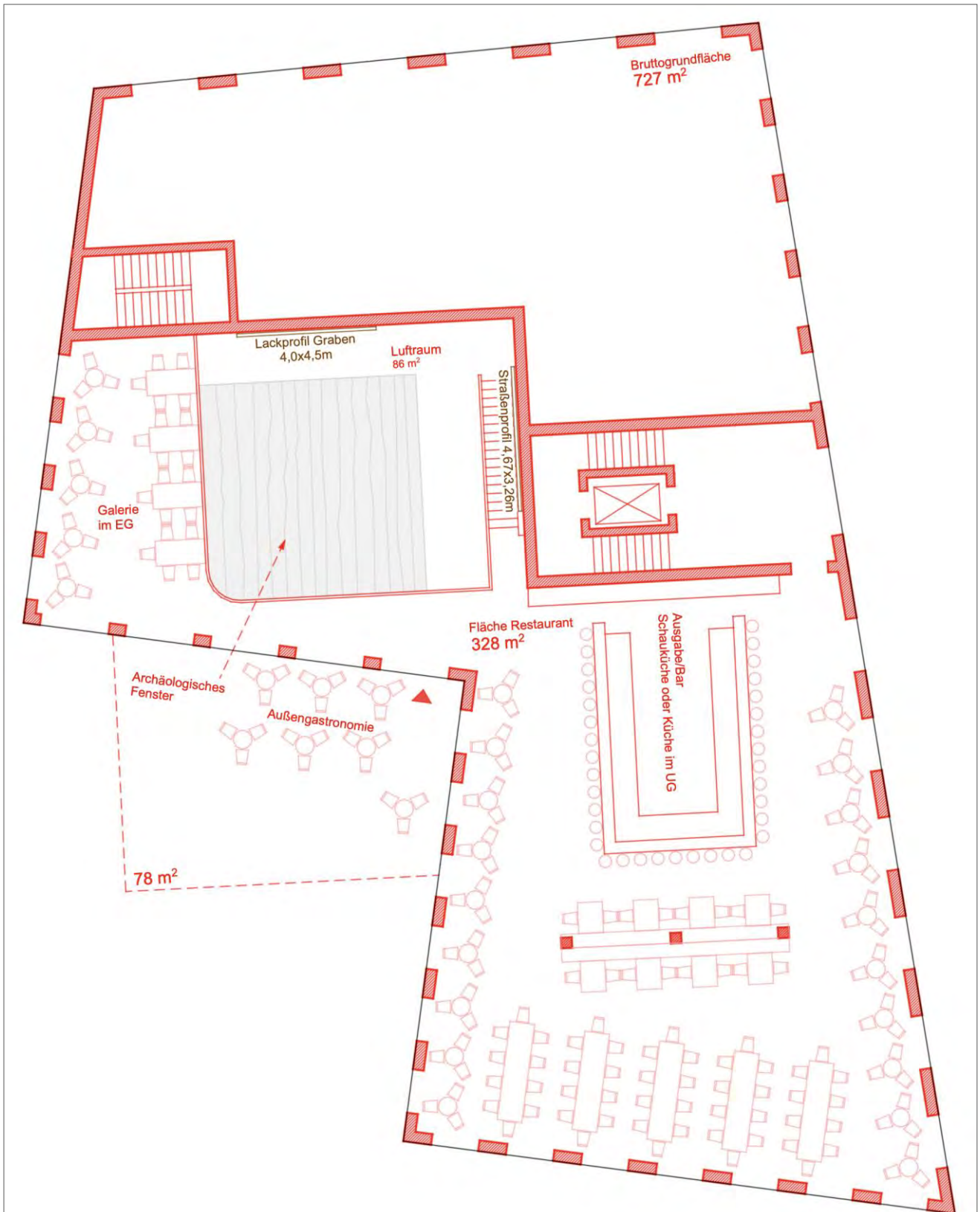


Untergeschoss

Lage des Keller an authentischer Stelle, jedoch durch eine „Weiße Wanne“ geschützt.



Querschnitt



Erdgeschoss

Zu sehen ist der Blick von Außen (Platz) in das Luftgeschoss des archäologischen Fensters.
Gastronomie/Eingangshalle und Ausstellung Archäologie können kombiniert werden.

Variante F (Vorzugsvariante)

Baubeschreibung:

(LDA) Bei dem Keller handelt es sich um eine Anlage aus der Zeit der Stadtgründung und somit um einen der ältesten Feldsteinkeller Berlins. Zusammen mit einem Brunnenschacht aus dem 19. Jh. steht er im Kontext, der die Siedlungsdynamik vom Mittelalter bis in die Neuzeit widerspiegelt.

(JKP) Aufgrund seiner baulich schwierigen Lage wird der Keller 13.Jh. dokumentiert, abgetragen und ggf. wichtigste Fragmente in einem Lager des LDA's eingelagert.

Nutzungsbeschreibung:

Der Keller bleibt nicht erhalten. Lediglich Intarsien an authentischer Stelle im Boden und Hinweistafeln erinnern an seine Existenz.

Bewertung:

Archäologie:

(JKP) Nach Abwägung der Varianten die Vorzugsvariante des LDA's

(LDA) Der Keller wird abschließend archäologisch untersucht und dokumentiert. Eine Markierung im Hofbereich u.U. mit Originalmaterialien ist vorzusehen. Nach Abwägung der Varianten unsere Vorzugsvariante.

Städtebau:

Aufgrund der Hinweistafeln und Intarsien bleibt der Keller Teil des archäologischen Pfades.

Architektur:

-

Nutzung:

(JKP) E - abgetragen und markiert

Mehrkosten:

Markierungen im Außenraum:

55m² x €500.- = 0,03 Mio.

Gesamt €0,03 Mio.

Kosten Betrieb:

(JKP) normale Unterhaltskosten für Bodenbeläge sowie Reinigung der Hinweistafeln)

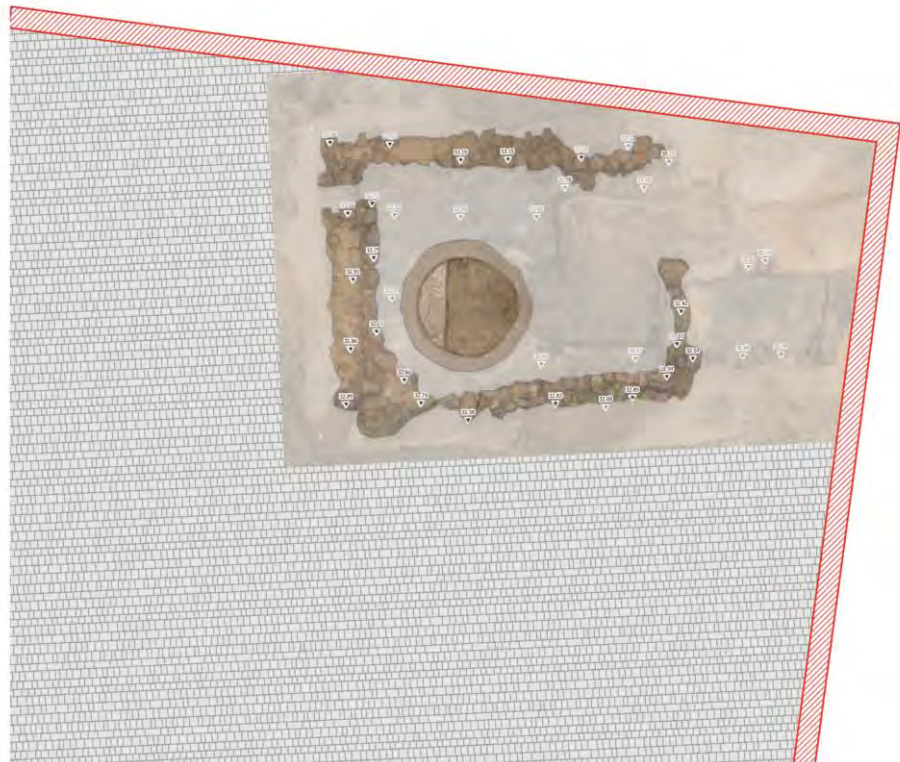
Block A

3. Feldsteinkeller

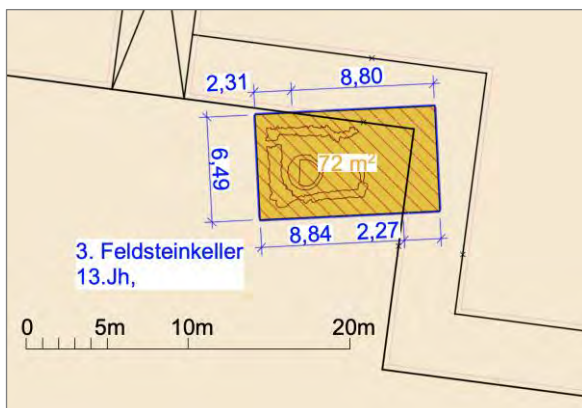
13. Jahrhundert

Entnahme wegen
problematischer Lage
nur Intarsien

Variante F



Vorzugsvariante



Lage Befund 1:500

Vorzugsvariante

Legende Archäologie

-  Grabungsbereich aktuell
-  Funde Dokumentation (ggf. Abbruch) und Markierung

Block B: Elektrizitätswerk von 1889

Lage im Stadtraum:

> das archäologische Fenster liegt günstig

Das ehemalige E-Werk liegt im nördlichen Blockrand und kann von der künftigen Grunerstraße eingesehen werden. Das ehemalige Parzellenbild, zu dem auch das E-Werk gehört, ist im Bezug zur zukünftigen Bebauung um ca. 20 Grad ausgedreht. Diese Außerwinkligkeit führt zu einer räumlichen Störung, die der Neubauanlage historische Dichte verleiht. Zum Hofbereich hin wird die maximale Gebäudetiefe gemäß B-Plan überschritten, da sich die Befunde hochbaulich über Gelände abbilden sollen.

Lage in der zukünftigen Bebauung

> Integration in die Bebauungsstruktur

Das E-Werk war eine mehrgeschossige Gebäudeanlage. Die Geschosse wurden durch Stege getrennt. Auch in Zukunft soll sich der Raum vom Untergeschoss in das Erdgeschoss erstrecken und mit Stegen den industriellen Charakter unterstreichen. Der Gebäudeteil Judenstraße (der Verwaltungssitz des E-Werks) wird zurzeit noch ergraben. Vorgeschlagen wird gemäß Variante A) im Unter- und Erdgeschoss eine Verbindung herzustellen, um das E-Werk an die Judenstraße anzubinden (Besuchfrequenz).

Zustand der Befunde

> stabil

Die (bisher ergrabenen) historischen Befunde sind stabil und für die Integration geeignet. Wie bei der Zorn'schen Apotheke ist für das Einbringen der Gründung ein ca. 1m breiter Streifen der Befunde abzubrechen.

Nach Vollendung des Rohbaus können diese Bereiche im Zuge der Einbringung von Feuchtigkeitssperren wieder baulich angearbeitet werden.

Vorzugsvariante (B)

> Verbindung zur Judenstraße maximal im UG

Im Zuge der Variantenprüfung wurde seitens der zukünftigen Nutzer die unter- und! erdgeschossige Verbindung zur Judenstraße als problematisch angesehen, da diese in der Nord-Ost-Ecke liegt und somit eine unverhältnismäßige Gebäudetiefe verursacht. Deswegen weist die Vorzugsvariante B) nur eine Verbindung im Untergeschoss auf. Ob diese Verbindung im Untergeschoss überhaupt möglich ist, wird dann erkennbar sein, wenn die Fundergebnisse vorliegen.

Variante A

Baubeschreibung:

(LDA) Einzigartiges Befundensemble, eines der ältesten Elektrizitätswerke in Deutschland, anschauliche Geschichte der frühen Stromerzeugung im Herzen Berlins, Konvolut unterschiedlicher Baustoffe und Materialien im Kontext der Energieerzeugung.

(JKP) Das "E-Werk" ist eine räumlich imposante Fundstelle, von welcher Teile aufgrund ihrer Lage gut in die Blockrandbebauung integrierbar sind. Dazu gehören der Hauptraum (Unterstation?), sowie die dazugehörigen Treppenaufgänge und die noch nicht freigelegte Verbindung zum Gebäudeteil Jüdenstraße. Der Hauptraum war mit seinen verschiedenen Etagen mindestens zweigeschossig. Er soll auch in Zukunft wieder eine Raumhöhe von bis zu 6m aufweisen. Hierzu werden über Stege/Galerien (bauzeitlich) die verschiedenen Ebenen verbunden, bzw. zentral soll ein 2-geschossiger Luftraum bleiben. Der Eingang befindet sich auf Straßenniveau. Die Lauffläche Archäologie liegt ca. 2,42m unterhalb des Erdgeschosses, was, von der Kopfhöhe her, ausreichend ist.

Nutzungsbeschreibung:

Das E-Werk könnte mit einem eigenen Betreiberkonzept in unmittelbarer Nähe zum Roten Rathaus eine besondere Rolle als Kulturnutzung übernehmen. Ausstellungen und Veranstaltungen könnten in Kombination mit Gastronomie auf einer Fläche von über 500m² ein Publikumsmagnet sein.

(JKP) Das Untergeschoss ist durch zahlreiche Wand- und Stützenfragmente in seiner Nutzung eingeschränkt. (Vermutlich keine großen zusammenhängenden flächigen Nutzungen möglich. Die abschließende Digitalisierung der Grabungsergebnisse wird dazu noch Aufschluss bringen.)

Bewertung:

Archäologie:

(JKP) Den Erhalt und die Begehrbarkeit sind zu begrüßen. Über das hinaus könnte einer der ausgegrabenen Gleichstromschaltwagen ausgestellt werden.

(LDA) Den Erhalt und die Begehrbarkeit sollen für die Relikte des E-Werkes im Untergeschoss bis zur Jüdenstraße hin gewährleistet werden.

Städtebau:

(JKP) Städtebaulich gut sichtbar durch die Lage an der Grunerstraße. Zur Hofseite dreht sich der ehemalige Baukörper in seiner Höhe leicht aus der neuen Flucht. Die unter- und erdgeschossige Verbindung zur Jüdenstraße ist erschließungstechnisch für das dahinterliegende Gebäude problematisch, da das dahinterliegende Gebäude keine Belichtung erfährt (zu tiefer Baukörper) und zudem der Zugang zu den Hofflächen versperrt wäre.

(SenStadt) Die Drehung des Gebäudes resultiert in einer Abweichung von der festgesetzten Tiefe (15m).

Architektur:

(JKP) Architektonisch sind Alt und Neu räumlich und konstruktiv gut verbindbar. Dem "Charme" einer ehemaligen Industrieanlage kann durch bauliche Ergänzungen entsprochen werden.

Nutzung:

(JKP) Eine multifunktionale Kulturnutzung, ggf. mit Gastronomie, wird begrüßt. Die Herstellung der Barrierefreiheit im UG (viele Leitungsgräben) ist sicherzustellen.

Mehrkosten:

Innenliegend:

535m² x €8000.- = 4,28 Mio.

Außenliegend, Verbindung zur Jüdenstraße:

320m² x €8000.- = 2,56Mio.

Gesamt €6,84 Mio.

Kosten Betrieb:

(JKP) Strom- und Reinigungskosten für einen laufenden Kulturbetrieb

Block B

4. E-Werk
durchgehendes Gebäude bis Jüdenstraße
im UG und EG dem Fußabdruck des E-Werks folgend
Variante A



Übersichtsplan Variante A

Aufgrund der Gebäudetiefe in der nordöstlichen Ecke in Blockinnenseite wurde auf eine Übernahme des Baukörpers im Erdgeschoss in Richtung Jüdenstraße verzichtet.

Variante B (Vorzugsvariante)

Baubeschreibung:

(LDA) Einzigartiges Befundensemble, eines der ältesten Elektrizitätswerke in Deutschland, anschauliche Geschichte der frühen Stromerzeugung im Herzen Berlins, Konvolut unterschiedlicher Baustoffe und Materialien im Kontext der Energieerzeugung.

(JKP) Das "E-Werk" ist eine räumlich imposante Fundstelle, von welcher Teile aufgrund ihrer Lage gut in die Blockrandbebauung integrierbar sind. Dazu gehören der Hauptraum (Unterstation?), sowie die dazugehörigen Treppenaufgänge und die noch nicht freigelegte Verbindung zum Gebäudeteil Jüdenstraße. Der Hauptraum war mit seinen verschiedenen Etagen mindestens zweigeschossig. Er soll auch in Zukunft wieder eine Raumhöhe von bis zu 6m aufweisen. Hierzu werden über Stege/Galerien (bauzeitlich) die verschiedenen Ebenen verbunden, bzw. zentral soll ein 2-geschossiger Luftraum bleiben. Der Eingang befindet sich auf Straßenniveau. Die Lauebene Archäologie liegt ca. 2,42m unterhalb des Erdgeschosses, was, von der Kopfhöhe her, ausreichend ist.

Nutzungsbeschreibung:

(JKP) Das E-Werk könnte mit einem eigenen Betreiberkonzept in unmittelbarer Nähe zum Roten Rathaus eine besondere Rolle als Kulturnutzung übernehmen. Ausstellungen und Veranstaltungen könnten in Kombination mit Gastronomie auf einer Fläche von über 500m² ein Publikumsmagnet sein.

(JKP) Das Untergeschoss ist durch zahlreiche Wand- und Stützenfragmente in seiner Nutzung eingeschränkt. (Vermutlich keine großen zusammenhängenden flächigen Nutzungen möglich. Die abschließende Digitalisierung der Grabungsergebnisse wird dazu noch Aufschluss bringen.)

Bewertung:

Archäologie:

(JKP) Der Erhalt und die Begehrbarkeit sind zu begrüßen. Über das hinaus könnte einer der ausgegrabenen Gleichstromschaltwagen ausgestellt werden.

(LDA) Den Erhalt und die Begehrbarkeit sollen für die Relikte des E-Werkes im Untergeschoss bis zur Jüdenstraße hin gewährleistet werden.

Städtebau:

(JKP) Städtebaulich gut sichtbar durch die Lage an der Grunerstraße. Zur Hofseite dreht sich der ehemalige Baukörper in seiner Höhe leicht aus der neuen Flucht.

(SenStadt) Die Drehung des Gebäudes resultiert in einer Abweichung von der festgesetzten Tiefe (15m). Die untergeschossige Verbindung zur Jüdenstraße ist erschließungstechnisch voraussichtlich machbar. Mit den weiteren Grabungsergebnissen wird erkennbar sein, ob eine unterirdische Verbindung sinnvoll ist.

Architektur:

(JKP) Architektonisch sind Alt und Neu räumlich und konstruktiv gut verbindbar. Dem "Charme" einer ehemaligen Industrieanlage kann durch bauliche Ergänzungen entsprochen werden.

Nutzung:

(JKP) Eine multifunktionale Kulturnutzung, ggf. mit Gastronomie, wird begrüßt. Die Herstellung der Barrierefreiheit im UG (viele Leitungsgräben) ist sicherzustellen.

Mehrkosten:

Innenliegend:

535m² x €8000.- = 4,28 Mio.

Außenliegend, Verbindung zur Jüdenstraße nur unterirdisch:

160m² x €8000.- = 1,28Mio.

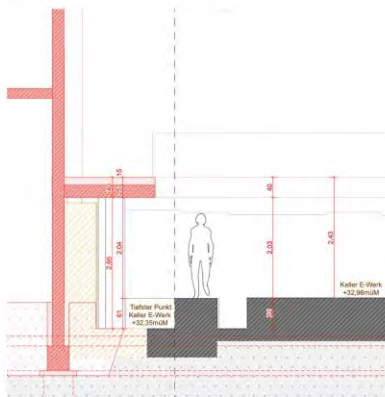
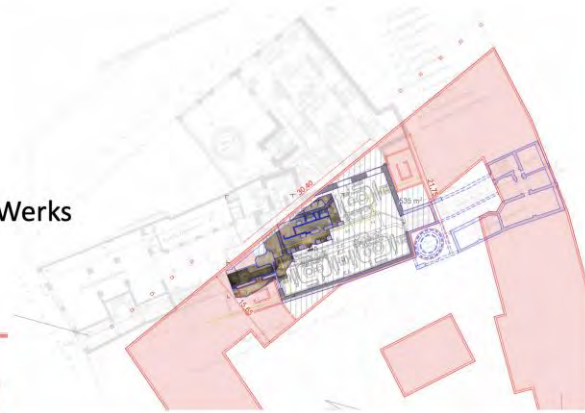
Gesamt €5,56 Mio.

Kosten Betrieb:

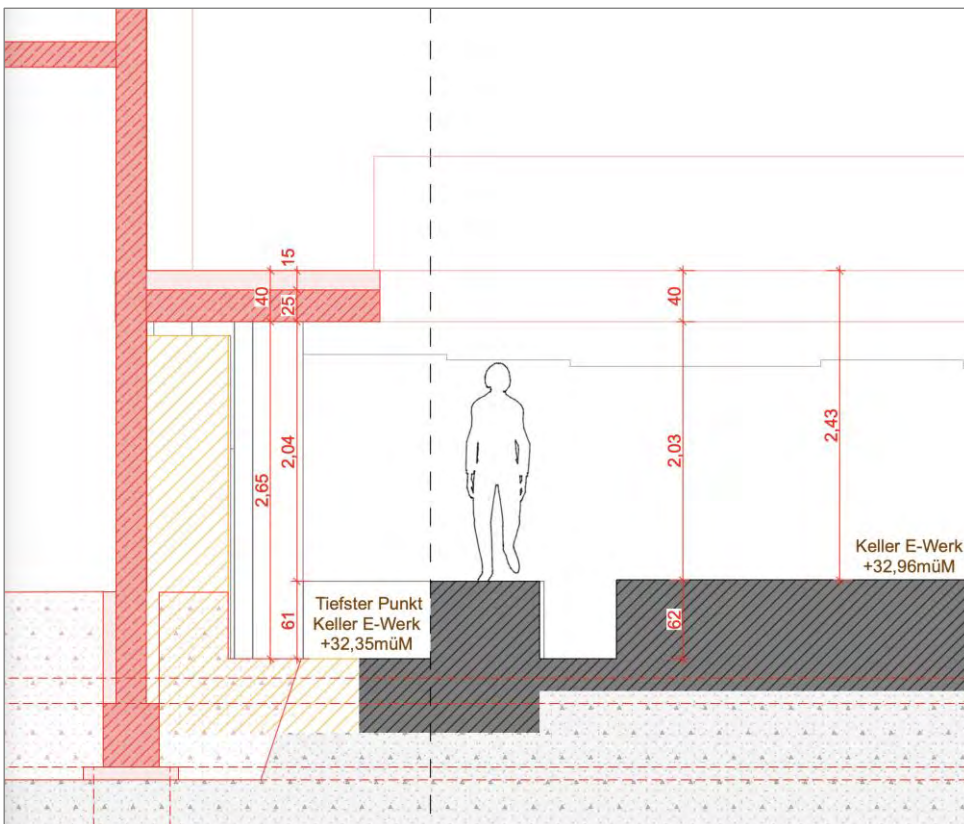
(JKP) Strom- und Reinigungskosten für einen laufenden Kulturbetrieb.

Block B

4. E-Werk
durchgehendes Gebäude bis Jüdenstraße
Maximal im UG auf dem Fußabdruck des E-Werks
Unter- und Erdgeschoss
Variante B



Übersichtsplan Variante B Grundrisse und Schnitte

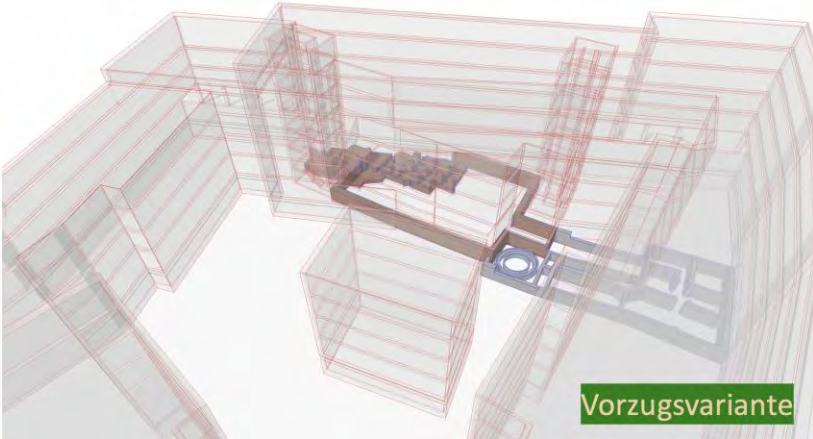
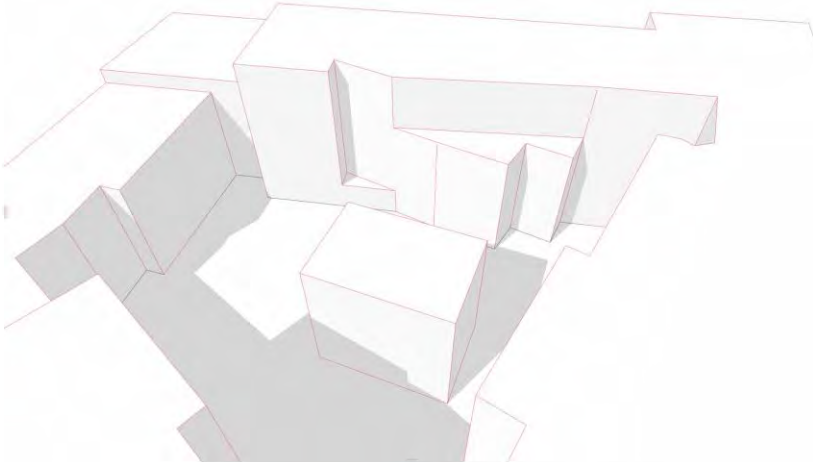


Vorzugsvariante

Schnitt durch das Grabungsgeschoss mit Luftraum

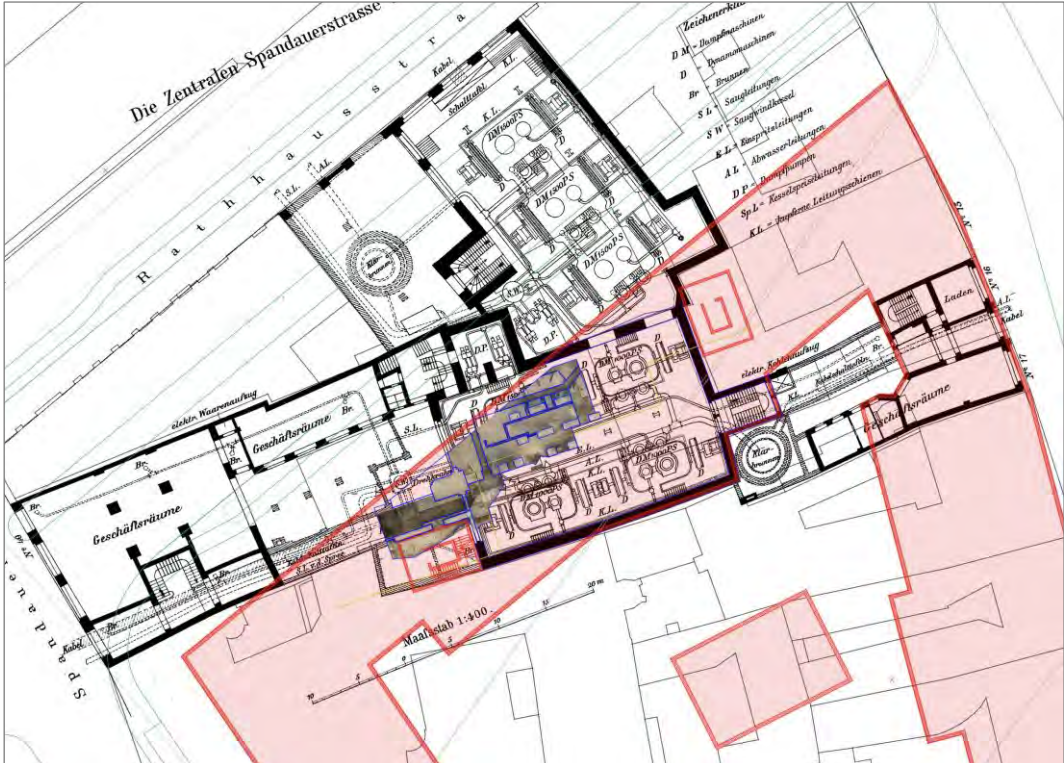
Block B

4. E-Werk
Perspektive Hof
Variante B



Vorzugsvariante

Übersichtsplan mit Lageplan (links unten) und perspektivischen Darstellungen
Quelle Lageplan: Landesarchiv Berlin



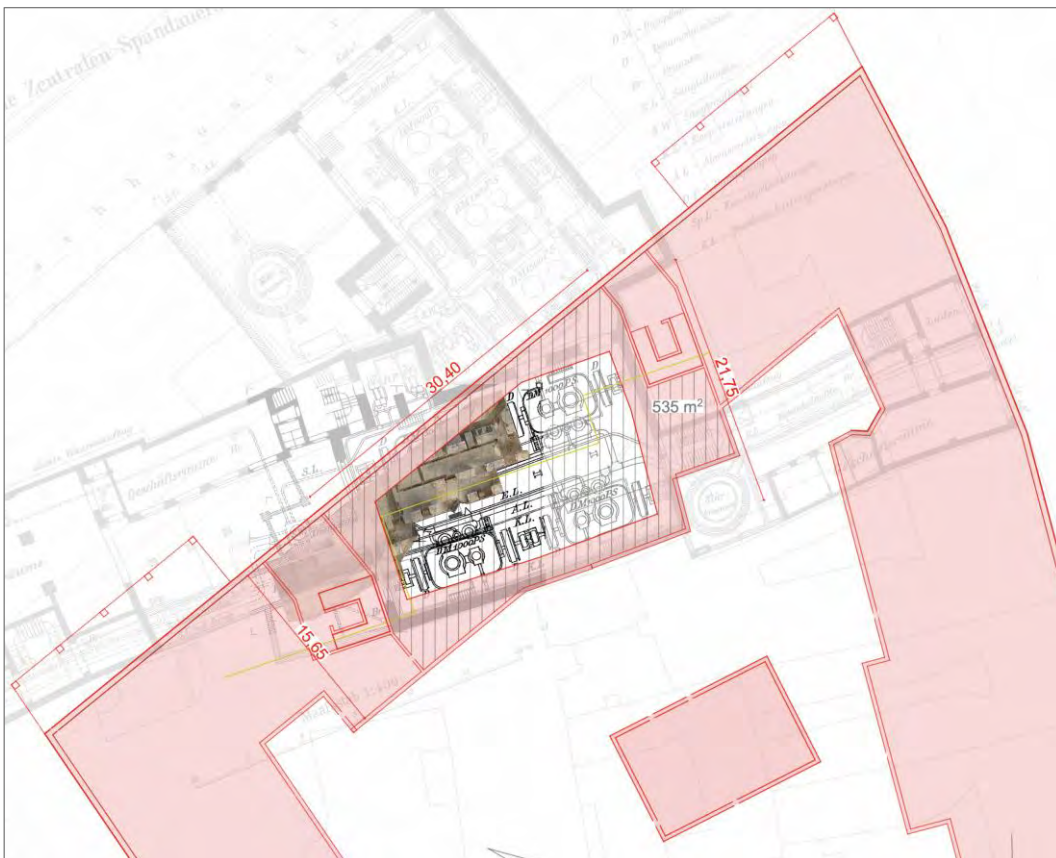
Vorzugsvariante

Überlagerung Grabungsfläche, Grundriss Untergeschoss und historischen Plan E-Werk, Quelle: Landesarchiv Berlin



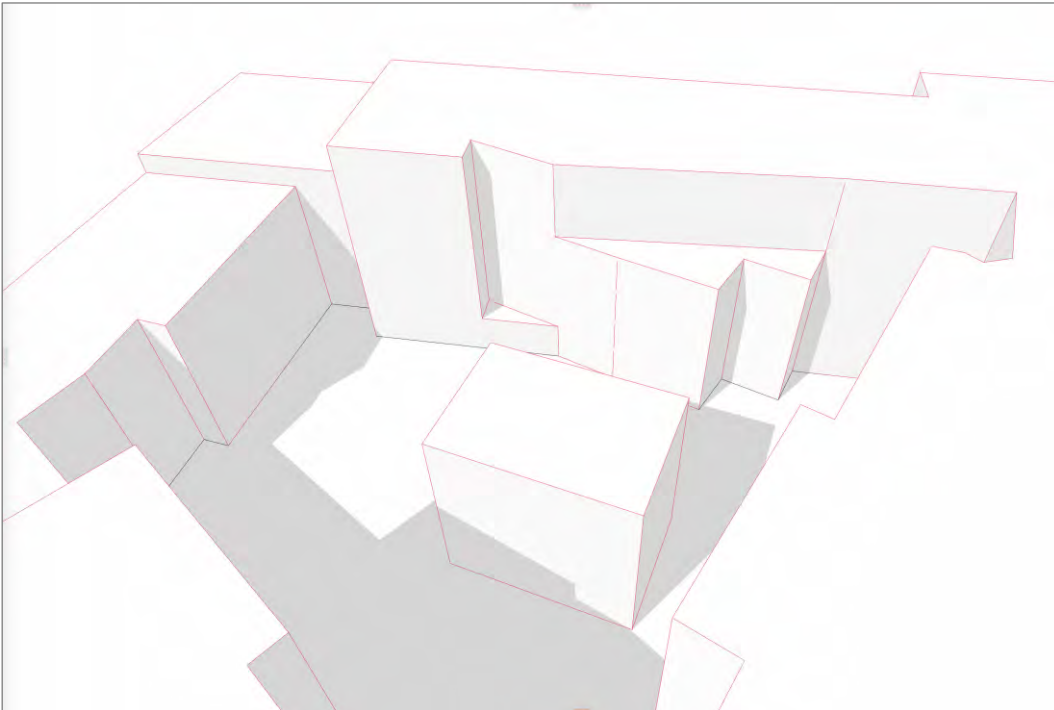
Vorzugsvariante

Grundriss Untergeschoss



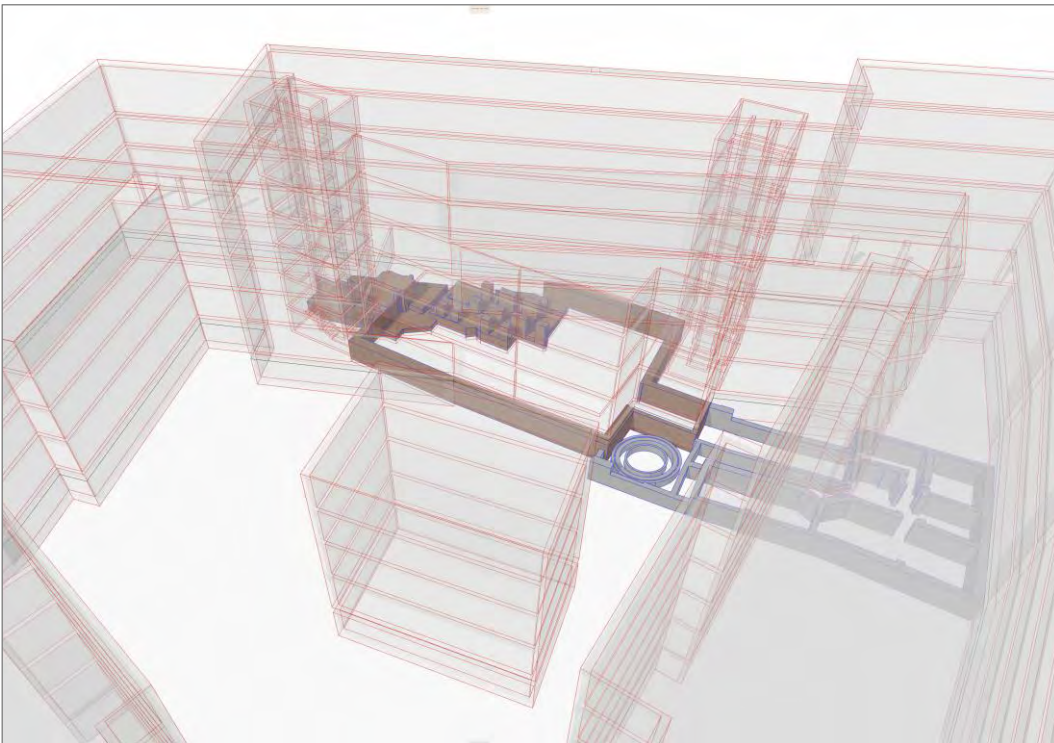
Vorzugsvariante

Grundriss Erdgeschoss



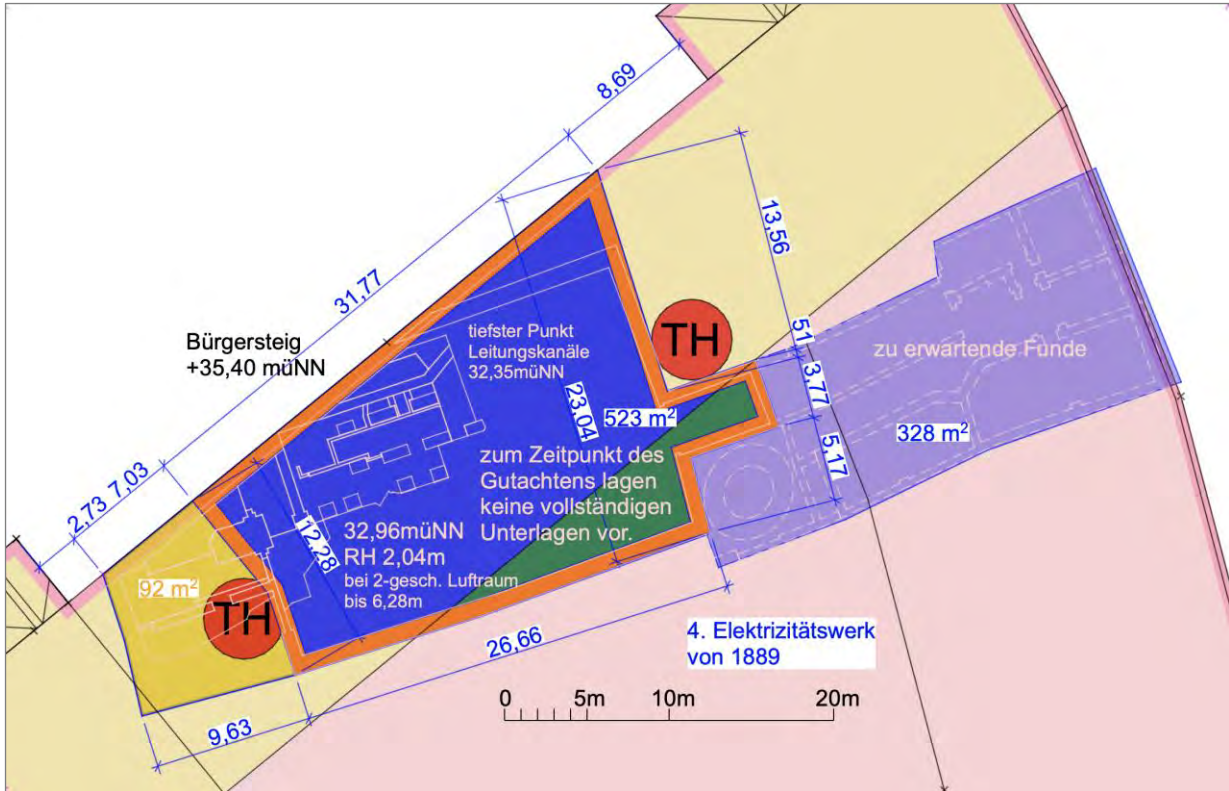
Vorzugsvariante

3D Modell Blockinnenbereich.
Im oberen Bereich ist ersichtlich, dass sich der bauzeitliche Grundriss der E-Werk ausdehnt.



Vorzugsvariante

3D Modell der bisherigen und zu erwartenden Grabungsfläche



Lage Befund 1:500

Vorzugsvariante

Legende Archäologie

- Grabungsbereich
aktuell
- Grabungsbereich zukünftig
mit erwartbaren Ergebnissen
- Funde Dokumentation und
Abbruch
- Funde Dokumentation, Abbruch
und teilweise Wiedereinbau
- TH Vertikalerschließung Gebäude
(Treppenhaus und Aufzug)
- Abweichungen vom
B-Plan
- Funde Dokumentation, Erhalt
und Zugänglichkeit herstellen

Block C: Hopfplaster Jüdenhof 19.-20. Jahrhundert

Lage im Stadtraum:

> das archäologische Fenster liegt günstig

Da der Jüdenhof in seinen historischen Raumkaten weitgehend wieder entstehen soll, liegen die Befunde des historischen Pflasters ideal im Stadtraum.

Zustand der Befunde

> stabil

Die historischen Befunde sind stabil und für die Integration geeignet. Freigelegt wird das sternförmige Schmuckpflaster von 1937, unter dem sich ein älteres Pflaster befindet.

Vorzugsvariante (B)

> ohne Poller

Im Zuge der Variantenprüfung wurde diskutiert und eingeschätzt, dass eine Befahrung mittels Kleintransporter möglich sein soll (Variante B) und somit eine Abpollerung nicht notwendig ist. Eine abschließende Einschätzung bis zu welcher Achslast das Pflaster in Ausnahmefällen auch befahrbar sein kann, muss eine abschließende Beurteilung nach Freilegung erbringen. Das sternförmige Schmuckpflaster wird ergänzt und möglichst versickerungsfähig verlegt.

Variante A

Baubeschreibung:

(LDA) Pflaster im Zuge der Neugestaltung des Hofes bzw. in Vorbereitung der 700-Jahr-Feier Berlins (1937) angelegt; zeitgleiche Pflanzung der Robinie im Zentrum des Jüdenhofs.
Der von seinen Raumkanten her zu rekonstruierende Jüdenhof misst ca. 23,50x28,00m und wurde bis zu den Grabungen ab 2012 als asphaltierter Parkplatz genutzt. Unter dem Asphalt liegt fragmenthaft ein Schmuckpflaster aus den 1930er Jahren und unter diesem wiederum ein älteres Pflaster. In Platzmitte stand eine Laterne. Es ist zu prüfen, ob die wilde Robinie verbleibt, eine Ersatzpflanzung erfährt oder durch eine Laterne ersetzt wird. Die restliche Platzfläche wird im Stil der sternförmigen Schmuckreihen ergänzt, jedoch wasserdurchlässiger gestaltet. Der ursprüngliche, nicht mehr vorhandene hohe Bordstein wird auf ca. 2cm (barrierefrei) reduziert. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über (an historischer Stelle liegende) Einlaufschächte.
(SenStadt) Die Robinie verbleibt am Ort.

Nutzungsbeschreibung:

(JKP) Der Jüdenhof (eigentlich ein Platz) mit seinen eigenständigen Hausnummern Jüdenhof 2-12 ist ein öffentlich zugänglicher Raum und verbindet die Jüdenstraße mit dem Französischen Kirchgarten (Er wird mit Ausnahme der Anlieferung (PKWs und Kleintransporter) vom motorisierten Verkehr freigehalten. Um das historische Pflaster nicht der Belastung auszusetzen, wird über Poller der Fahrbereich abgetrennt.

Bewertung:

Archäologie:

(JKP) Die Freilegung des (letzten) Pflasters aus den 1930er Jahren wird begrüßt.
(LDA) Das historische Hofpflaster soll erhalten, erfahr- und begehbar gemacht werden. Eine abschließende Einschätzung bis zu welcher Achslast das Pflaster in Ausnahmefällen auch befahrbar sein kann, muss eine abschließende Beurteilung nach Freilegung erbringen.

Städtebau:

(JKP) Die Freilegung des historischen Pflasters bringt die an diesem Ort eine wichtige authentische Wirkung.

Architektur:

(JKP) wie Städtebau

Nutzung:

(JKP) Das historische Pflaster ist möglicherweise recht uneben/holperig. Im Bereich des Bürgersteigs ist die Barrierefreiheit herzustellen.

Mehrkosten:

Zu erhaltendes und zu restaurierendes Pflaster:

232m² x €500.- = 0,12Mio.

Poller 0,02 Mio.

Gesamt €0,14 Mio.

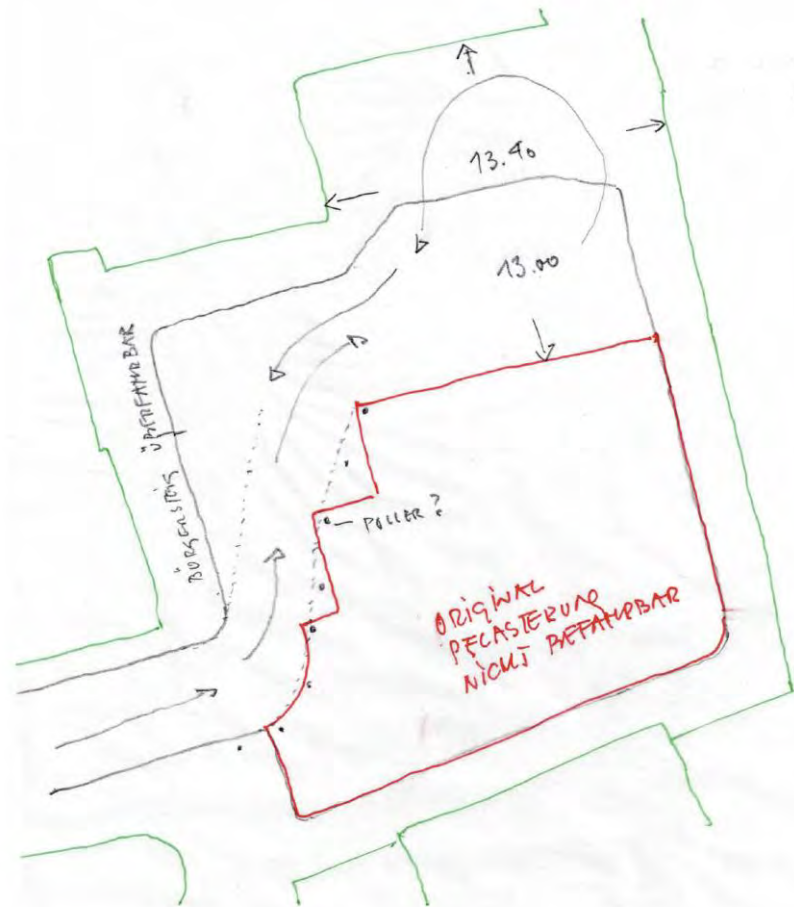
Kosten Betrieb:

(JKP) Normale Unterhaltskosten für öffentliche Platzanlagen.

Block C

5. Hofpflaster Jüdenhof
Nicht befahrbar ausführen

Variante A



Lageplan Variante A mit Abpollerung des historischen Pflasters

Variante B (Vorzugsvariante)

Baubeschreibung:

(LDA) Pflaster im Zuge der Neugestaltung des Hofes bzw. in Vorbereitung der 700-Jahr-Feier Berlins (1937) angelegt; zeitgleiche Pflanzung der Robinie im Zentrum des Jüdenhofs.

Der von seinen Raumkanten her zu rekonstruierende Jüdenhof misst ca. 23,50x28,00m und wurde bis zu den Grabungen ab 2012 als asphaltierter Parkplatz genutzt. Unter dem Asphalt liegt fragmenthaft ein Schmuckpflaster aus den 1930er Jahren und unter diesem wiederum ein älteres Pflaster. In Platzmitte stand eine Laterne. Es ist zu prüfen, ob die wilde Robinie verbleibt, eine Ersatzpflanzung erfährt oder durch eine Laterne ersetzt wird. Die restliche Platzfläche wird im Stile der sternförmigen Schmuckreihen ergänzt, jedoch wasserdurchlässiger gestaltet. Der ursprüngliche, nicht mehr vorhandene hohe Bordstein wird auf ca. 2cm (barrierefrei) reduziert. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über neue (an historischer Stelle liegende) Einlaufschächte.

(SenStadt) Die Robinie verbleibt am Ort.

(BlmA) Ein Austausch der Robinie gegen die historisch offenbar belegte Straßenlaterne ist aus Sicht der BlmA aus naturschutzfachlichen Gründen nicht wünschenswert.

(degewo) Fällung der Robinie (oder deren Nachfahre), die am Jüdenhof als einziges lebendes Relikt den Krieg überstanden, zugunsten des Aufstellens einer Laterne nach historischem Vorbild, erscheint uns angesichts der Herausforderungen des erforderlichen klimatischen Umbaus der Berliner Innenstadt, als nicht vermittelbar.

Nutzungsbeschreibung:

(JKP) Der Jüdenhof (eigentlich ein Platz) mit seinen eigenständigen Hausnummern Jüdenhof 2-12 ist ein öffentlich zugänglicher Raum und verbindet die Jüdenstraße mit dem Französischen Kirchgarten

(JKP) Er wird mit Ausnahme der Anlieferung (PKWs und Kleintransporter) vom motorisierten Verkehr freigehalten. Das historische Pflaster kann für Kleintransporter und PKWs der Belastung ausgesetzt werden. Eine Reparatur erfolgt wie bei einem normalen Belag.

Bewertung

Archäologie:

Die Freilegung des (letzten) Pflasters aus den 1930er Jahren wird begrüßt.

(LDA) Das historische Hopfpflaster soll erhalten, erfahr- und begehbar gemacht werden. Eine abschließende Einschätzung bis zu welcher Achslast das Pflaster in Ausnahmefällen auch befahrbar sein kann, muss eine abschließende Beurteilung nach Freilegung erbringen.

Städtebau:

(JKP) Die Freilegung des historischen Pflasters bringt die an diesem Ort eine wichtige authentische Wirkung.

Architektur:

(JKP) Wie Städtebau,

(BlmA) Die Verlegung von Leitungen und das Anlegen der Regenentwässerung muss möglich sein, ggf. muss das historische Pflaster dafür entfernt, die Oberfläche u.U. modelliert und das Pflaster später wieder verlegt werden.

Nutzung:

(BlmA) Eine Befahrbarkeit über das geschützte Hopfpflaster für Sicherheitskräfte, Ver- und Entsorgung, Lieferung muss gewährleistet sein, andernfalls sind die im B-Plan gewünschten Nutzungen nicht realisierbar. Der B-Plan setzt den Jüdenhof als Erschließungsfläche der angrenzenden Grundstücke fest. Eine Abgrenzung bestimmter Flächen oder des Hofes durch Poller muss zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden und darf zunächst nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

Mehrkosten:

Zu erhaltendes und zu restaurierendes Pflaster:

232m² x €500.- = 0,12Mio.

Gesamt €0,12 Mio.

Kosten Betrieb:

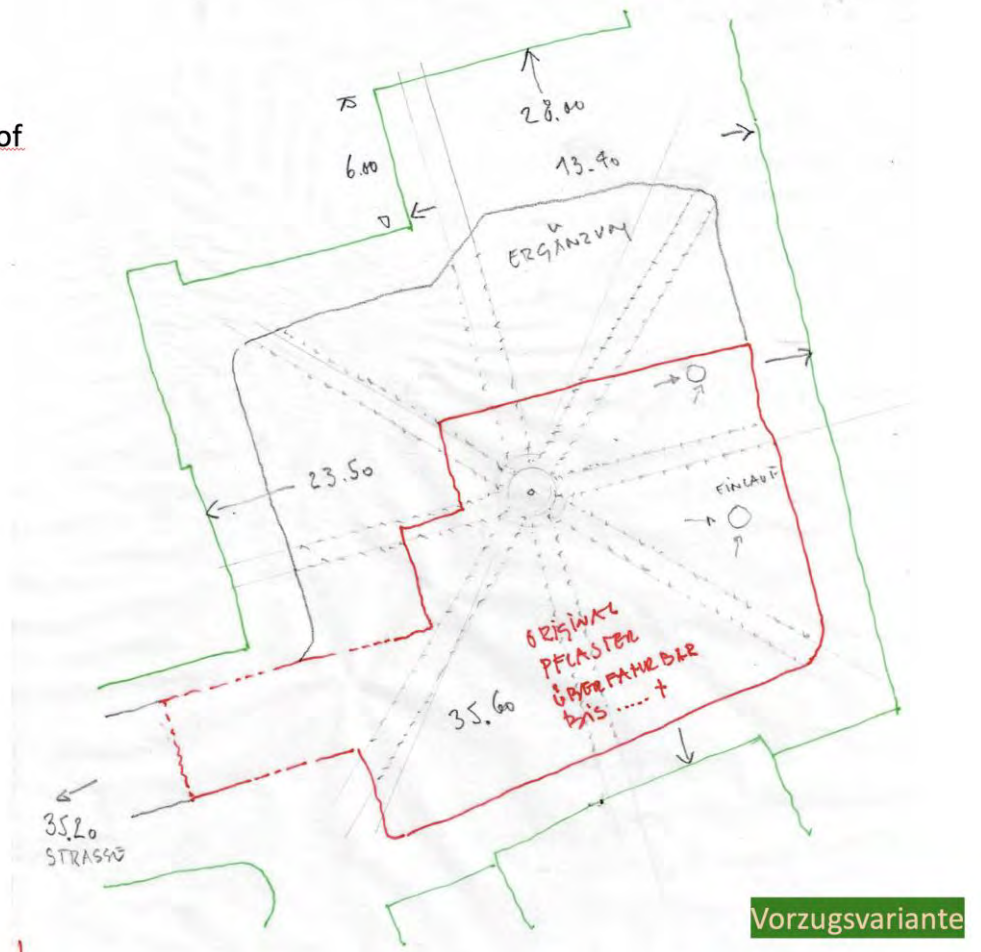
(JKP) „Normale“ Unterhaltskosten für öffentliche Platzanlagen.

Block C

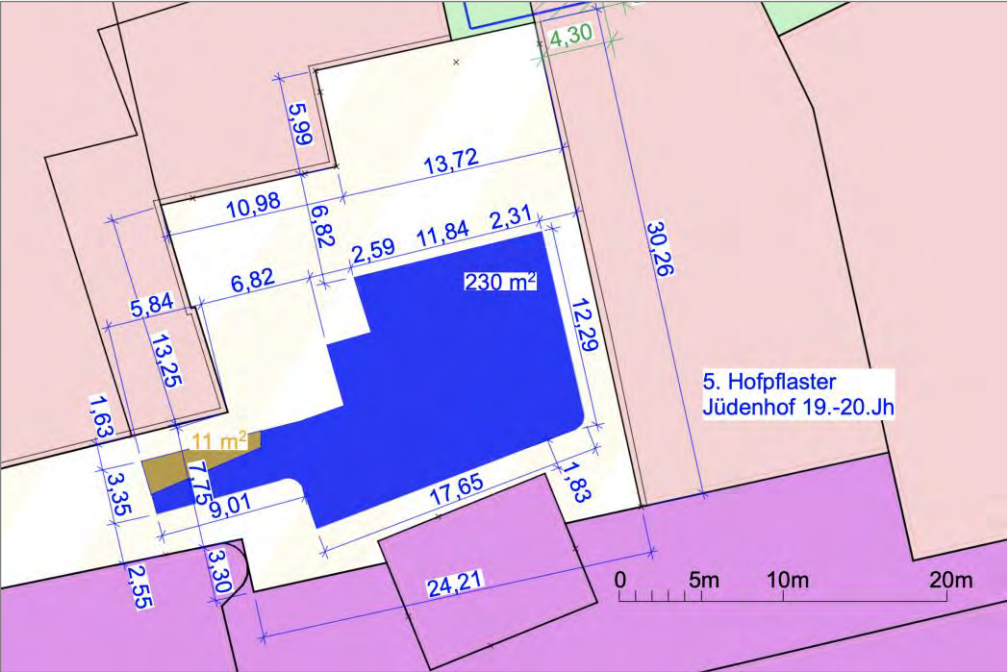
5. Hofpflaster Jüdenhof

Befahrbar ausführen

Variante B



Lageplan Variante B ohne Abpollerung des historischen Pflasters. Die Befahrbarkeit ist später zu prüfen.



Lage Befund 1:500

Vorzugsvariante

Legende Archäologie

-  Grabungsbereich aktuell
-  Funde Dokumentation und Abbruch
-  Funde Dokumentation, Erhalt und Zugänglichkeit herstellen

Block C: Feldsteinkeller 15.Jh

Lage im Stadtraum:

> das archäologische Fenster liegt im öffentlichen Raum

Der Feldsteinkeller 15.Jh ist Teil einer älteren Schicht der Jüdenhofumbauung. Er liegt in Zukunft im Durchgang, der den Jüdenhof und den französischen Kirchgarten verbindet.

Lage in der zukünftigen Bebauung

> Gebäudeecke muss ausgenommen werden

Aufgrund seiner Lage ist die nördliche Gebäudeecke um 4,30x2,30m auszunehmen. Da es sich um eine Baugrenze handelt, ist dies unproblematisch. Der Durchgangsraum erhält dadurch eine eigene, rechteckige Form, in deren der Feldsteinkeller 15.Jh mittig liegt.

Zustand der Befunde

> erhaltenswert

Die historischen Befunde sind erhaltenswert, jedoch in sichtbarer Form aus unten genannten Gründen nicht präsentierbar.

Vorzugsvariante (A)

> Markierung im Bodenbelag

Im Zuge der Variantenprüfung wurde geometrisch nachgewiesen, dass die Variante B) Sichtfenster aufgrund des eingeschränkten Sichtfeldes, nicht den erhofften Effekt haben wird. Deshalb wurde auf die Variante A), Schützen und am Boden markieren zurückgegriffen.

Variante A (Vorzugsvariante)

Baubeschreibung:

(LDA) Bei dem Keller handelt es sich um eines der letzten mittelalterlichen Bauwerke des Großen Jüdenhofs, auf dem archäologische Baubefunde des Mittelalters nur sehr selten erhalten sind.

(JKP) Die Fragmente des Feldsteinkellers befinden sich zwischen Jüdenhof und Französischem Kirchgarten. Er liegt ca. 1,0- 2,0m unterhalb des Bodenbelags und misst ca. 4,8x4,8m.

Nutzungsbeschreibung:

(JKP) Als wichtiges Zeitzeugnis der spätmittelalterlichen Siedlungsgeschichte lag er ehemals im bebauten Bereich des Jüdenhofs. In der aktuellen Planung liegt der Keller in einem stark frequentierten, recht engen (ca. 8,0x8,0m) öffentlichen Raum. Von daher wird er lediglich als Bodenmarkierung mit den für das Fundament verwendeten Natursteinen kenntlich gemacht. Über eine weitere Hinweistafel in direkter Umgebung wird auf die Geschichte verwiesen.

Bewertung:

Archäologie:

(JKP) Die Markierung und der Erhalt des Kellers wird empfohlen.

(LDA) Eine Erhaltung des Kellers als Bodendenkmal für spätere Generationen im Boden muss gewährleistet werden. Aufgrund des eingeschränkten Sichtbereiches empfiehlt sich dieser Keller jedoch nicht als archäologisches Fenster. Eine Markierung in der zukünftigen Platzfläche wäre aus unserer Sicht ausreichend!

Städtebau:

(JKP) Durch die Markierung (Bodenintarsie) wird er an gut gelegener Stelle im Stadtraum sichtbar gemacht. Um den Erhalt zu gewährleisten, ist an dem südlichen Baufeld die Ecke um ca. 2,3x4,3m auszunehmen, was dem Platzraum eine zusätzliche Intimität verleiht (kleine Winkel/Ecke). Dort befindet sich die Hinweistafel.

(BlmA) Kosten durch Flächenverlust sind zu berücksichtigen. Denkbar wären z.B. Befreiungen von der im B-Plan festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse bzw. der Gebäudeoberkante.

Eine Beeinträchtigung und Wertverlust (Verlust GFZ) des südlichen angrenzenden Baufelds ist möglich.

Architektur:

(JKP) Wie Städtebau,

(BlmA). Eine ggf. erforderliche Befahrbarkeit muss gewährleistet sein. Eine Verlegung von Leitungen und das Anlegen einer Regenentwässerung sollte möglich sein.

Nutzung:

(JKP) Wie Städtebau,

Mehrkosten:

Sicherung:

30m² x €500.- = 0,015 Mio.

Markierungen im Außenraum:

30m² x €500.- = 0,015 Mio.

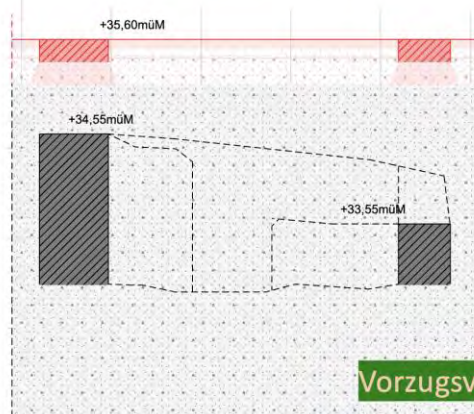
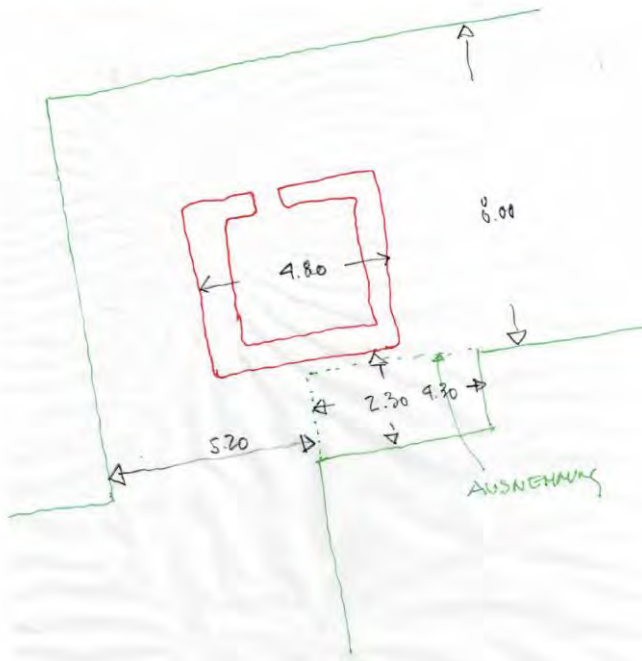
Gesamt €0,03 Mio.

Kosten Betrieb:

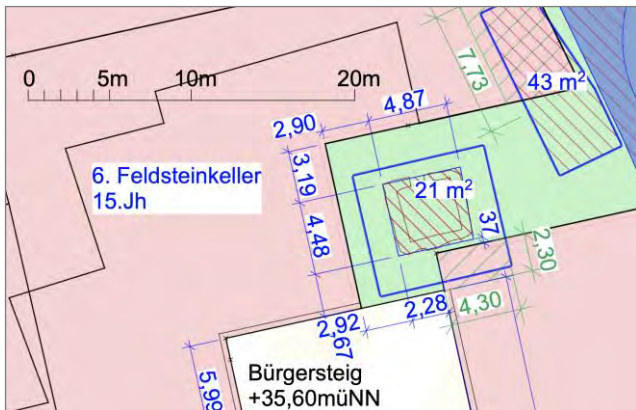
Normale Unterhaltskosten für öffentliche Platzanlagen.

Block C

6. Feldsteinkeller 15.Jh.
Zwischen Jüdenhof und Französische Kirche
Bodenmarkierung
Variante A



Übersichtsplan Variante A mit skizzenhafter Darstellung im Stadtraum, sowie Schnitt und Grundriss des Feldsteinkeller 15.Jh.



Lage Befund 1:500

Vorzugsvariante

Legende Archäologie

-  Grabungsbereich aktuell
-  Abweichungen von nicht verbindlichen Raumkanten
-  Funde Dokumentation, Erhalt und Markierung

Variante B

Baubeschreibung:

(LDA) Bei dem Keller handelt es sich um eines der letzten mittelalterlichen Bauwerke des Großen Jüdenhofs, auf dem archäologische Baubefunde des Mittelalters nur sehr selten erhalten sind.

(JKP) Die Fragmente des Feldsteinkellers befinden sich zwischen Jüdenhof und Französischem Kirchgarten. Er liegt ca. 1,0- 2,0m unterhalb des Bodenbelags und misst ca. 4,8x4,8m.

Nutzungsbeschreibung:

(JKP) Als wichtiges Zeitzeugnis der spätmittelalterlichen Siedlungsgeschichte lag er ehemals im bebauten Bereich des Jüdenhofs. In der aktuellen Planung liegt der Keller in einem stark frequentierten, recht engen (ca. 8,0x8,0m) öffentlichen Raum und soll durch ein Sichtfenster einsehbar sein. Hierzu ist ein Schacht mit einer begehbaren und befahrbaren Glasebene herzustellen. Der Schacht muss aus klimatischen Gründen belüftet werden (Algenbildung und Kondenswasser). (JKP) Die Betreiberfrage wäre zu klären. Über eine weitere Hinweistafel in direkter Umgebung wird auf die Geschichte verwiesen.

Bewertung:

Archäologie:

(JKP) Den Erhalt des Kellers und die Sichtbarmachung wird empfohlen. Aufgrund des eingeschränkten Sichtbereichs sind nur die Seitenwände gut zu erkennen. Der Boden der Grabung besteht lediglich aus Sand.

(LDA) Eine Erhaltung des Kellers als Bodendenkmal für spätere Generationen im Boden muss gewährleistet werden. Aufgrund des eingeschränkten Sichtbereiches empfiehlt sich dieser Keller jedoch nicht als archäologisches Fenster. Eine Markierung in der zukünftigen Platzfläche wäre aus unserer Sicht ausreichend!

Städtebau:

(JKP) Die begehbaren Glasscheiben liegen zentral im öffentlichen Raum. (JKP) Zur Sicherung des Fundes muss, wie bei Var. A ebenfalls eine Ecke von 2,3x4,3m aus dem Baufeld entfallen.

(BlmA) Eine Beeinträchtigung und Wertverlust (Verlust GFZ) des südlichen angrenzenden Baufelds ist möglich.

Architektur:

(JKP) Aufgrund der Geometrie müssen vier Glasscheiben zu ca. 1,4x1,4m ausgeführt werden, was mindestens der doppelten Größe des Bücherdenkmals auf dem Bebelplatz entspricht.

Nutzung:

(JKP) Wie Archäologie,

Mehrkosten:

Gesamtmaßnahme inkl. Lüftungsanlage

30m² x €8000- = 0,24 Mio.

Gesamt €0,24 Mio.

Kosten Betrieb:

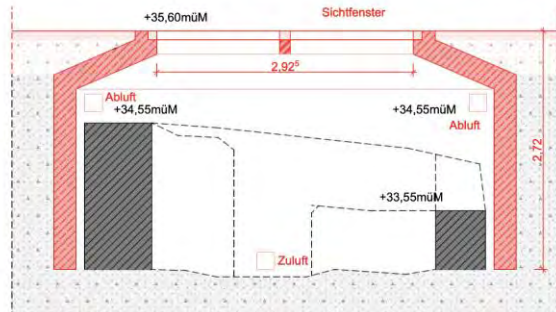
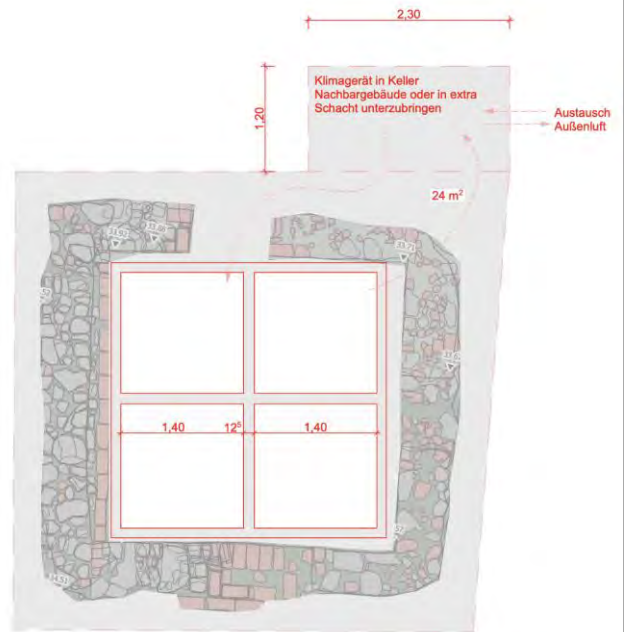
(JKP) Die starke Beanspruchung des begehbaren Glases führt neben der Klimatisierung zu hohen Betriebskosten.

Block C

6. Feldsteinkeller 15.Jh.
Zwischen Jüdenhof und Französische Kirch
Sichtfenster
Variante B

Bücherdenkmal
auf dem Bebelplatz
Ca. 1,8x1,8m

Zwischenstand
Grabung noch
mit Binnenteilung



Übersichtsplan Variante B, Prüfung der Einsehbarkeit mittels befahr- und begehbaren Glasplatte des Feldsteinkeller 15.Jh.
Die geometrischen Gegebenheiten lassen dies jedoch nicht in befriedigender Weise zu.

Block C: Französische Kirche von 1726

Lage im Stadtraum:

> liegt mehrheitlich auf privatem Gelände (Klosterstraße 44)

Die Ausgrabung Französische Kirche beschränkte sich bisher auf die Sakristei, da diese nicht auf privatem Grund liegt. Im Zuge des Prozesses wurde das Augenmerk vermehrt auf den, noch nicht ergrabenen Torso des Sakralraums gelegt, da dieser außenräumlich prägnant ist.

Lage in der zukünftigen Bebauung

> Gebäudeecke muss ausgenommen werden

Ähnlich wie bei dem Feldsteinkeller 15.Jh ist die Gebäudeecke zum Erhalt der Sakristei um 7,73x4,58m auszunehmen. Da es sich um eine Baugrenze handelt, ist dies unproblematisch.

Zustand der Befunde

> erhaltenswert

Die historischen Befunde der Sakristei sind erhaltenswert, jedoch in sichtbarer Form werden sie aus unten genannten Gründen nicht präsentiert.

Vorzugsvariante (B)

> Markierung im Bodenbelag

Im Zuge der Variantenprüfung wurde erkennbar, dass eine archäologische Grabung auf dem privaten Gelände begrüßt wird. Die zur Verfügung gestellten Plangrundlagen der Umbaumaßnahmen von der Französischen Kirche zum Goetheater untermauern die zu erwartenden Befunde des Torsos. In der Variante A) wurde eine Aufmauerung der Fundamente bis zur Höhe einer Sitzbank vorgeschlagen. Bei Variante B) wurde aufgrund der Barrierefreiheit und Befahrbarkeit lediglich auf eine Markierung auf Bodenhöhe zurückgegriffen.

Variante A

Baubeschreibung:

(LDA) Einzigartiges Zentrum für Glaubensgeflüchtete (Hugenotten), Bauwerk und Zeichen der Religionstoleranz der preußischen Religionspolitik der Hohenzollern; Nachnutzung als Theater sowohl der Weimarer Republik als auch des Nationalsozialismus, mit entsprechenden Umbauten im Chorbereich.
(JKP) Das bisher ergrabene archäologische Fenster betrifft lediglich die freigelegte Sakristei, da sie sich auf öffentlich zugänglichem Grund befindet. Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurde aufgrund der Aktenrecherche ersichtlich, dass mit dem Hauptbau der ehemaligen Kirche (und Goethetheater) stadträumlich wesentlich wirksamere Befunde zu erwarten sind. Der ovalförmige Bau ist zwar durch das Nachkriegsgebäude Klosterstraße 44 zu ca. 1/4 zerstört, doch kann durch die Aufmauerung ein beeindruckender "Torso" wieder hergestellt werden.

Nutzungsbeschreibung:

(JKP) Als "Theaterbau" kann der Torso auch in Zukunft einem öffentlichen Außenraum sehr gut entsprechen. Durch Aufmauerung der Fundamente kann zum einen die ca. 30cm Geländedifferenz aufgenommen werden und zum anderen können Sitzgelegenheiten geschaffen werden. (SenStadt) Laut B-Plan ist eine Spielfläche anzulegen.

Bewertung:

Archäologie:

(JKP) Den Erhalt der Fundamentwände und die Sichtbarmachung durch Aufmauerung werden begrüßt.
(LDA) Eine oberirdische gestalterische Darstellung des Baukörpers der ehemaligen Französischen Kirche und der Schutz und Erhalt der Originalsubstanz im Boden wird vom LDA begrüßt.

Städtebau:

(JKP) Aufgrund der noch ungeklärten Erschließung der Blockinnenbereiche ist es unklar, ob eine Befahrbarkeit herzustellen ist. Dann wären Stufen und Bänke, zumindest in Teilbereichen, nicht zulässig.
(JKP) Die Sakristei soll ebenfalls erhalten bleiben. Ähnlich wie bei dem Feldsteinkeller 15.Jh ist die Gebäudeecke zum Erhalt der Sakristei um 7,73x4,58m auszunehmen. Da es sich um eine Baugrenze handelt, ist dies unproblematisch.
(BlmA) Eine Beeinträchtigung und Wertverlust (Verlust GFZ) des westlich angrenzenden Baufelds ist möglich.

Architektur:

(JKP) Stufen und Sitzbänke können den Raum gliedern und die Form räumlich unterstreichen. Sie stellen jedoch auch eine Stolpergefahr dar.

Nutzung:

(JKP) Nutzung als öffentlicher, teilbegrünter Raum ist zu begrüßen.

Mehrkosten:

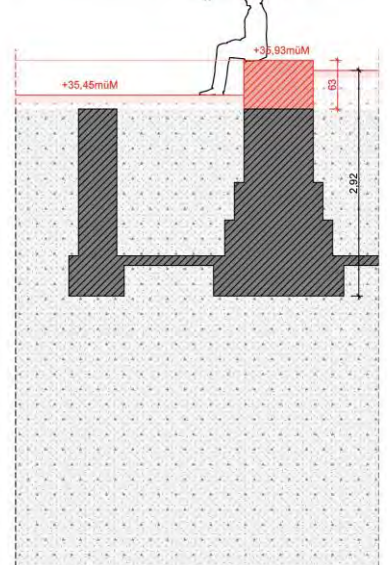
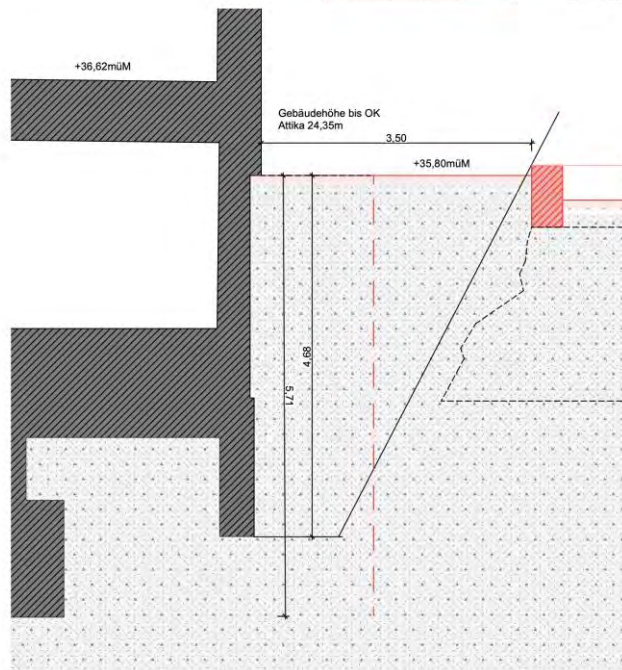
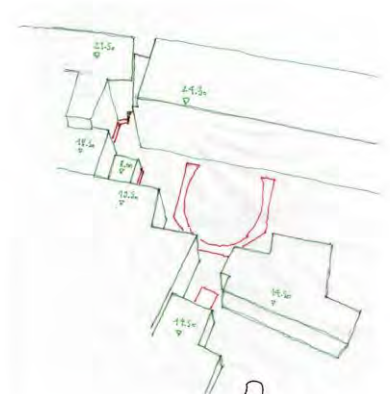
Markierungen, Aufmauerungen im Außenraum:
135m² x €1100.- = 0,15 Mio.
Gesamt €0,15 Mio. (ohne noch zu erfolgende Grabung)

Kosten Betrieb:

(JKP) Normale Unterhaltskosten für öffentliche Platzanlagen.

Block C

7. Französische Kirche
Höhendifferenz als
Sitzbank ausbilden
Variante A



Übersichtsplan Variante A mit Darstellung der Überlagerung mit dem Goetheater (Französische Kirche) Skizze Vogelperspektive und Schnitte. In Variante B werden die einzelnen Darstellungen noch näher beschrieben.

Variante B (Vorzugsvariante)

Baubeschreibung:

(LDA) Einzigartiges Zentrum für Glaubensgeflüchtete (Hugenotten), Bauwerk und Zeichen der Religionstoleranz der preußischen Religionspolitik der Hohenzollern; Nachnutzung als Theater sowohl der Weimarer Republik als auch des Nationalsozialismus, mit entsprechenden Umbauten im Chorbereich.
(JKP) Das bisher ergrabene archäologische Fenster betrifft lediglich die freigelegte Sakristei, da sie sich auf öffentlich zugänglichem Grund befindet. Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurde aufgrund der Aktenrecherche ersichtlich, dass mit dem Hauptbau der ehemaligen Kirche (und Goethetheater) stadträumlich wesentlich wirksamere Befunde zu erwarten sind. Der ovalförmige Bau ist zwar durch das Nachkriegsgebäude Klosterstraße 44 zu ca. 1/4 zerstört, doch kann durch die Aufmauerung ein beeindruckender "Torso" wieder hergestellt werden.

Nutzungsbeschreibung:

(JKP) Als "Theaterbau" kann der Torso auch in Zukunft einem öffentlichen Außenraum sehr gut entsprechen. Durch Aufmauerung der Fundamente kann zum einen die ca. 30cm Geländedifferenz aufgenommen werden und zum anderen können Sitzgelegenheiten geschaffen werden.
(SenStadt) Laut B-Plan ist auch eine Spielfläche anzulegen.

Bewertung:

Archäologie:

(JKP) Den Erhalt der Fundamentwände und die Sichtbarmachung durch Aufmauerung werden begrüßt.
(LDA) Eine oberirdische gestalterische Darstellung des Baukörpers der ehemaligen Französischen Kirche und der Schutz und Erhalt der Originalsubstanz im Boden wird vom LDA begrüßt.

Städtebau:

(JKP) Aufgrund der noch ungeklärten Erschließung der Blockinnenbereiche ist es unklar, ob ein Befahrbarkeit herzustellen ist. Zwecks Überfahrbarkeit bleibt die Aufmauerung ebenerdig
(BlmA) Berührungspunkte mit der rückwärtigen Bebauung des Jüdenhofs sind noch zu prüfen. Eine Beeinträchtigung und Wertverlust (Verlust GFZ) des westlich angrenzenden Baufelds ist möglich.
(JKP) Die Sakristei soll ebenfalls erhalten bleiben. Ähnlich wie bei dem Feldsteinkeller 15.Jh ist die Gebäudeecke zum Erhalt der Sakristei um 7,73x4,58m auszunehmen. Da es sich um eine Baugrenze handelt, ist dies unproblematisch.

Architektur:

(JKP) Stufen und Sitzbänke können den Raum gliedern und die Form räumlich unterstreichen. Sie stellen jedoch auch eine Stolpergefahr dar. (BlmA). Eine ggf. erforderliche Befahrbarkeit muss gewährleistet sein. Eine Verlegung von Leitungen und das Anlegen einer Regenentwässerung sollte möglich sein.

Nutzung:

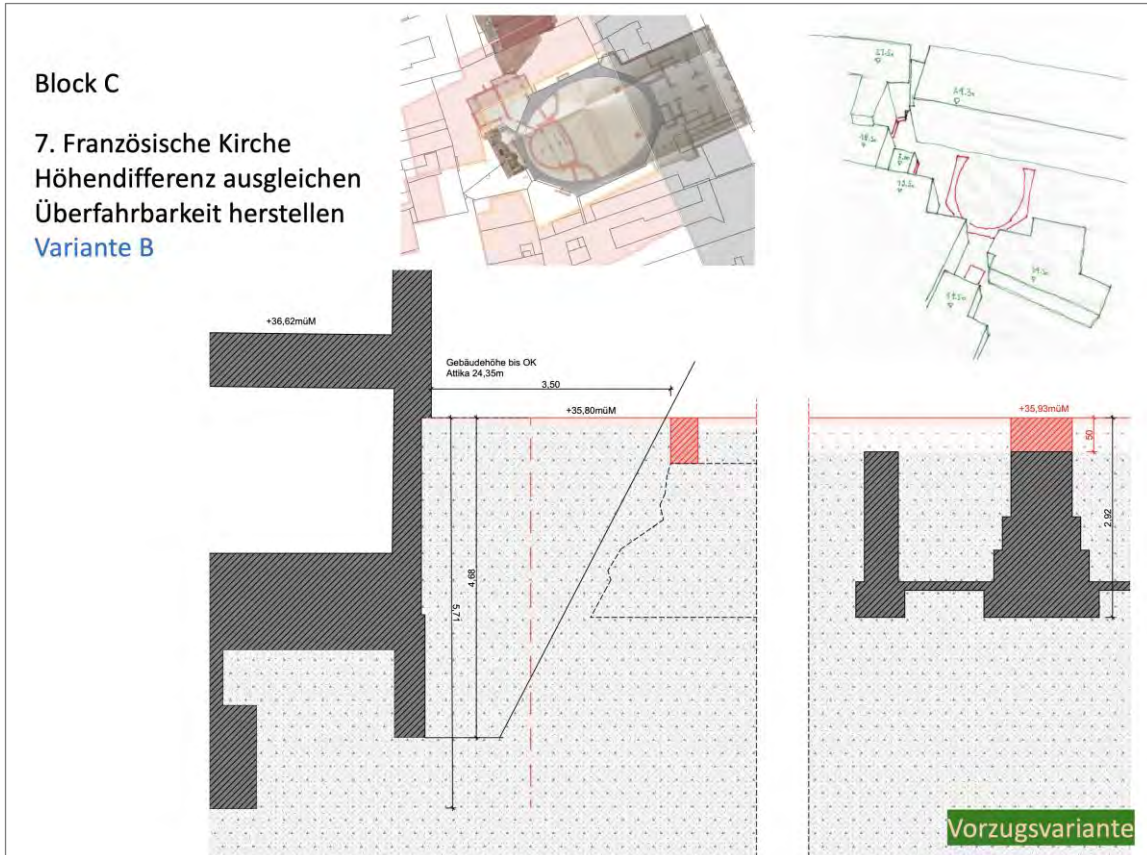
Nutzung als öffentlicher, teilbegrünter Raum ist zu begrüßen.
(BlmA) Der Kirchgarten ist im B-Plan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, daher müssen die Aufmauerungen in ein Grünflächenkonzept inkl. Regenwassermanagement integriert werden.

Mehrkosten:

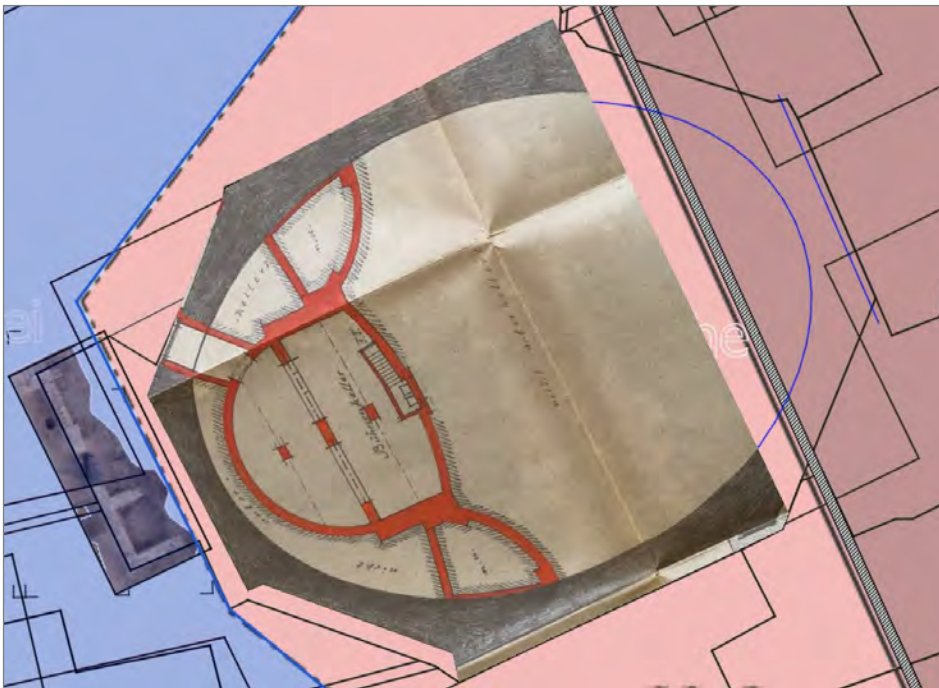
Markierungen, Aufmauerungen im Außenraum:
135m² x €1000.- = 0,14 Mio.
Gesamt €0,14 Mio. (ohne noch zu erfolgende Grabung)

Kosten Betrieb:

(JKP) Normale Unterhaltskosten für öffentliche Platzanlagen.



Übersichtsplan Variante B



Überlagerungsplan Umbauplanung Französische Kirche zum Goetheater (dunkelrot) mit historischer Parzellenkarte zwecks ungefährender Verortung des Torsos des ehemaligen Kirchgebäudes

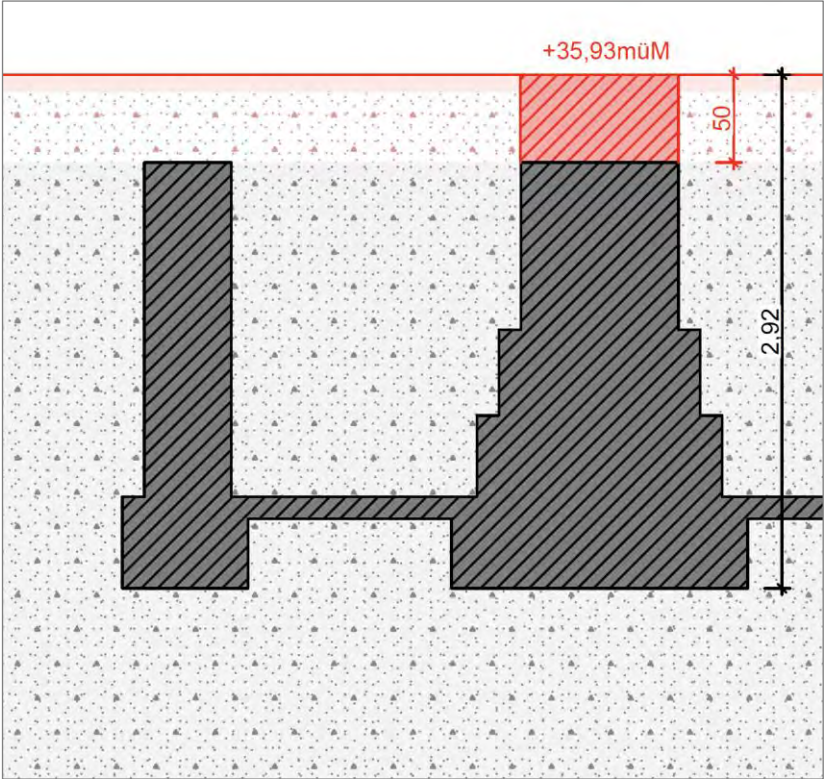
Links im Bild: die bereits archäologisch freigelegte Sakristei

Blau = Eigentümer BIMA > hier wurde bereits gegraben

Rot = privater Eigentümer Klosterstraße 44 > hier wird später gegraben werden

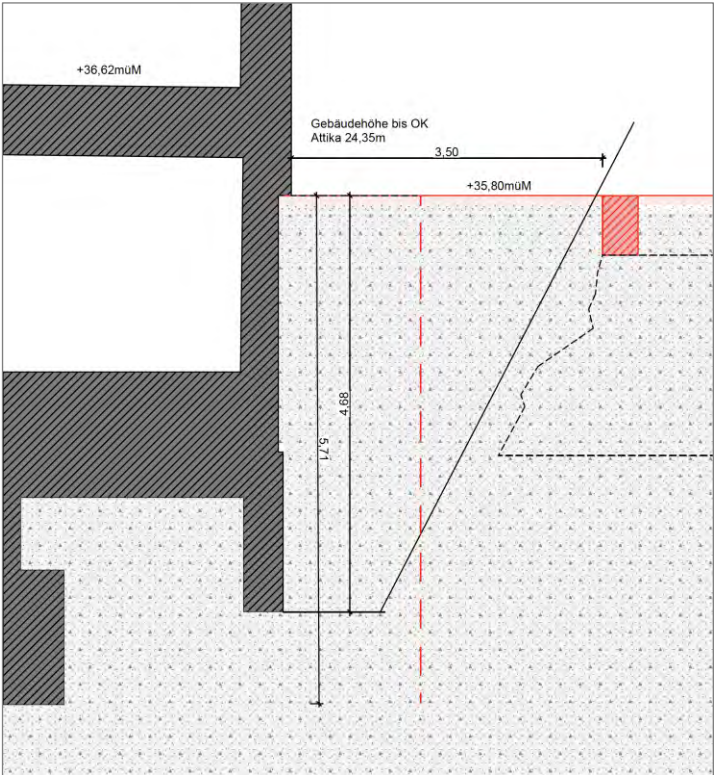
Quellen: Landesarchiv Berlin, LDA, SenStadt

Vorzugsvariante



Schnittdarstellung der erwartbaren Fundamente Torso Französische Kirche (grau) mit zukünftiger Aufmauerung (rot)

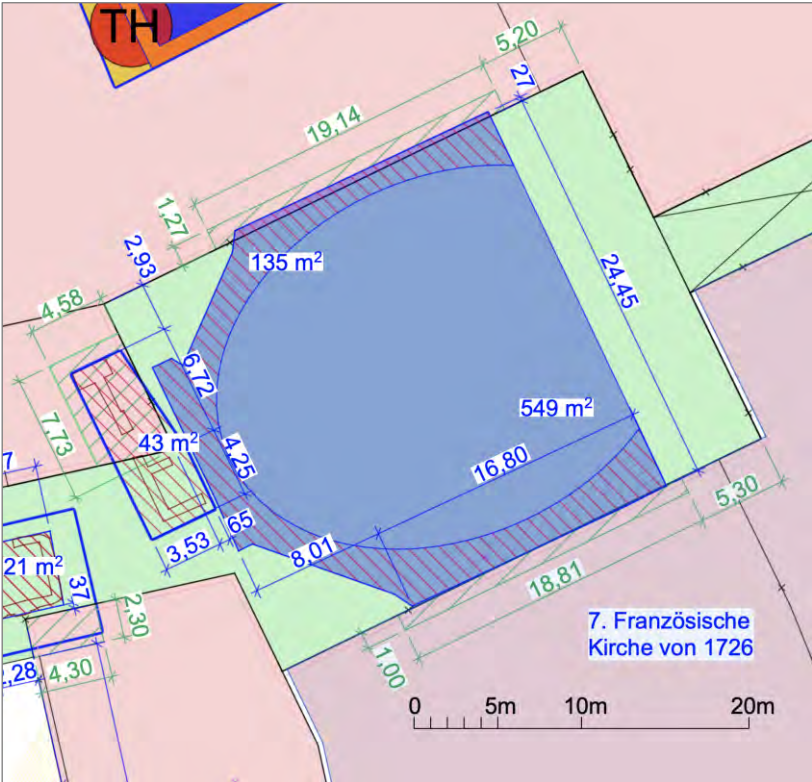
Vorzugsvariante



Schnittdarstellung in grau des Hauses Klosterstraße 44 nach Plandarstellungen Deutsche Telekom 8.1995
Zentral im Bild: der Böschungswinkel mit mutmaßlichem Verlust der Fundamente der Französische Kirche
Rechts im Bild: die erwartbaren Fundamente (Strichlinie) mit zukünftiger Aufmauerung (rot)

Quelle: Eigentümer Klosterstraße 44




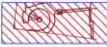
Vorzugsvariante



Lage Befund 1:500, Kartengrundlage Bebauungsplan

Vorzugsvariante

Legende Archäologie

-  Grabungsbereich aktuell
-  Grabungsbereich zukünftig mit erwartbaren Ergebnissen
-  Abweichungen von nicht verbindlichen Raumkanten
-  Funde Dokumentation, Erhalt und Markierung

Block C: Handelskammer 20.Jh

Lage im Stadtraum:

> liegt im Baufeld

Die Ausgrabung der Handelskammer liegt im nordöstlichen Baufeld. Aufgrund des Erhalts des Gebäudes Klosterstraße 44 ist die städtebauliche Situation neu zu definieren, bzw. die Durchwegung zu verschieben. Dies betrifft jedoch nur die Blockinnenkanten.

Lage in der zukünftigen Bebauung

> Freilegung von Vorder-, Seitenflügel und Hinterhaus

Das Vorderhaus, der Seitenflügel und das Hinterhaus der Potsdamer Handelskammer liegen so, dass die ehemalige Hofeinfahrt zugleich die zukünftige Durchwegung herstellt. Die Fußböden der Keller liegen ca. 2,0m unter Gelände, was auf ein durchgehendes Hochparterre schließen lässt.

Zustand der Befunde

> erhaltenswert

Der Matrizenberg in Sturzlage und die wesentlichen Gebäudeteile sind in einem guten Erhaltungszustand. Es besteht Uneinigkeit darüber, ob und in welchem Umfang diese Befunde in die Gebäude zu integrieren sind.

Vorzugsvariante (B)

> Begehbare Untergeschoss

Im Zuge der Variantenprüfung wurde, um die Kopfhöhe und zugleich ein durchgehendes ebenerdiges Erdgeschoss zu erreichen, eine partielle Absenkung des Fußbodens (Var. A), vom LDA abgelehnt. In der weiteren Planung wurde die Befundlage im Bereich des Vorderhauses vom LDA als sekundär betrachtet. Somit kann der Vorderhausbereich beräumt und hier eine ebenerdige Erschließung geplant werden. Der Seitenflügel und das Hinterhaus werden jedoch weiterhin als Hochparterre (ca. 63 cm über Gelände) geplant (Var. B). Von den zukünftigen Projektträgern wurde aufgrund der eingeschränkten Nutzung Kritik laut und ein Gegenvorschlag, der eine weitgehende Beräumung und Ausstellung des Matrizenbergs in Sturzlage an anderer Stelle vorschlägt, unterbreitet (Var. C). Var. C) wird vom LDA abgelehnt. Das LDA hält sich jedoch vor, nach Abschluss der gesamten Grabungen, eine Neubewertung vorzunehmen.

Es konnte kein Einvernehmen über den zukünftigen Umgang mit dem Fund hergestellt werden. Die dargestellte Vorzugsvariante gibt insofern die Sicht des Gutachters wieder.

Variante A

Baubeschreibung:

(LDA) Erfahrbare Verwaltungsgeschichte in der Mitte Berlins, nachweisliche Korrespondenz der Handelskammer mit Handelstreibenden und Gewerken in Brandenburg und Berlin durch ca. 15 000 Matrizen für Adressiermaschinen (ADREMA), jeweils als Unikate mit Beschriftung von Personen, Berufen und Wohnsitzen.

(JKP) Die Handelskammer ist eines der wenigen Gebäude, dessen Fußabdruck sich in Gänze erhalten hat. Im Kellerbereich des Hinterhauses befindet sich der "Matrizenberg in Sturzlage". Als wichtiges Zeitzeugnis ist die gesamte Fläche prioritär zu behandeln. Das ehemalige Hinterhaus wird nicht in Gänze überbaut, sondern bis zur Einbettung des "Matrizenbergs".

(degewo) Die aufgefundenen Kellerfundamente zeugen von einem Geschäftshaus, das zwischen 1883 und 1910 errichtet wurde und bis zu seiner Zerstörung im 2. Weltkrieg für 9 Jahre auch durch die Potsdamer Handelskammer genutzt wurde. Die aufgefundenen Matrizen sind dem Nachlass der Potsdamer Handelskammer direkt zuzuordnen.

Angesichts des geringen Baualters und des Umstands, dass sehr viele Gebäude dieses Alters noch heute das Berliner Stadtbild maßgeblich prägen, ist für degewo keine besondere, bauhistorische Bedeutung / Einzigartigkeit der aufgefundenen Kellerfragmente ableitbar, die eine Verhältnismäßigkeit der Erhaltung im vorgeschlagenen Umfang mitbegründen könnten.

Ausschließlich die Matrizen selbst stellen für degewo ein wichtiges Zeitzeugnis der wechselvollen Geschichte der 1898 gegründeten Potsdamer Handelskammer dar. Deshalb kann durch degewo die in den Varianten A und B vorgeschlagene alleinige Priorisierung der besonderen Auffinde-Situation (d.h. die Erhaltung der "Sturzlage" der Matrizen) und dem allein daraus abgeleiteten Erfordernis der Erhaltung der Kellerfragmente, nicht nachvollzogen werden. Die Erhaltung der „Sturzlage“ in isolierten Kellerräumen wird unseres Erachtens der Bedeutung der Matrizen als Zeitzeugnis nicht gerecht, da die Matrizen im Einzelnen nicht betrachtet / gelesen werden können und somit keine Möglichkeit bestünde, ihren historischen Kontext zu verstehen. Zudem ist bislang nicht geklärt, wie die „Sturzlage“ zur Ausstellung dauerhaft gesichert und vor Veränderung, Verlust, Vandalismus etc. gesichert werden kann.

Nutzungsbeschreibung:

(JKP) Durch die Absenkung des Fußbodens im Laufbereich kann bei gleichbleibender Erdgeschosshöhe im Kellerbereich Raumhöhe geschaffen werden. Der gesamte Seitenflügel und Teile des Hinterhauses sind als archäologische Zone ausgewiesen. Die archäologische Zone ist nur als Ausstellungsbereich vorgesehen. Hierfür ist ein Betreiberkonzept erforderlich.

Bewertung:

Archäologie:

(JKP) Die Absenkung des Fußbodens wird als problematisch betrachtet.

(LDA) Die Absenkung und damit einhergehende Zerstörung des Fußbodens wird als sehr problematisch betrachtet. Das Landesdenkmalamt behält sich eine abschließende Beurteilung dieses geplanten Denkmalbereiches bis zum Abschluss der archäologischen Grabungen in den unmittelbar an das Grundstück anschließenden Flächen offen.

Städtebau:

(JKP) Städtebaulich wird die Übernahme des Fußabdrucks begrüßt. Zum einen wird das maßstabssprengende Haus Klosterstraße 44 hofräumlich eingebunden, zum anderen wird durch den Durchgang und Vorhof die Intimität der Raumabfolge unterstrichen (vgl. Skizze S. 102).

(degewo) Die Erhaltung und Integration der durchgehenden Kellerfundamente von Vorderhaus und Seitenflügel schränken die künftigen Bebauungsmöglichkeiten und Grundstücksbildung stark ein. Eine, an beiden (dem Rahmenplan zugrundeliegenden) Wettbewerbsentwürfen orientierte straßenbegleitende Bebauung mit großzügigem privatem Hofraum und der darauf aufbauende Entwurf der Eigentümer zur Grundstücksarrondierung der Neubauflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zwischen Klosterstraße und Jüdenstraße wäre nicht umsetzbar. Ebenso eingeschränkt wird die Breite und Ausgestaltung der geplanten öffentlichen Durchwegung nördlich des Bestandsgebäudes K44.

Architektur:

(JKP) Der Eingang bzw. Abgang zur Grabung liegt an zentraler (und auch historischer) Stelle im Seitenflügel. (degewo) Kellerräume können konstruktiv wie auch bauphysikalisch nur zu Besichtigungszwecken begehrbar gemacht werden, jedoch können hierbei geltende Normen einer öffentlichen Nutzung nur bedingt eingehalten werden. Innerhalb der bestehenden Wandfragmente sind der Zugang zum Keller und der Zugang innerhalb

des Kellers zum Matrizenraum weder barrierefrei noch rollstuhlgerecht entsprechend DIN-Vorgaben herstellbar, ohne in die Wandfragmente eingreifen zu müssen.
Angesichts der Feuchte der ungedichteten Räume ist aus gesundheitlichen Gründen eine zusätzliche technische Belüftung erforderlich.

Nutzung:

(JKP) Durch die verminderte Raumhöhe ist eine Nutzung nur als archäologische Zone möglich. Somit fehlen dem Haus wichtige Nebenraumflächen.

(degewo) Die Inanspruchnahme der gesamten Kellerflächen für die archäologische Sondernutzung schränkt die Nutzung des geplanten Neubaus (Wohngebäudes mit gewerblich genutztem Erdgeschoss) stark ein. Reguläre Nutzungsbedarfe sowie bauordnungsrechtliche Vorgaben (Abstellräume Mieter, Fahrradstellplätze gem. AV Stellplätze, Kinderwagenabstellraum, Hausanschlussraum etc.) können dadurch nicht wie üblich im Keller abgebildet werden. Stattdessen müssen diese Nutzungen ins Erdgeschoss verlagert werden, zulasten der Nutzflächen für die hier geplante attraktive, gewerbliche Erdgeschossnutzung. Erforderliche Nebenräume von gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss können ebenfalls nicht, wie regulär üblich, im Keller abgebildet werden, was die Nutzungsmöglichkeiten des Erdgeschosses zusätzlich beeinträchtigt und damit auch die Bedingungen für eine dauerhaft stabile Vermietung der Gewerbeeinheit verschlechtert.

(BlmA) Bei Erhalt des Kellers der ehem. Potsdamer HK inkl. der „Sturzlage“ der Adressmatrizen sind Wertverluste durch Nutzungseinschränkungen möglich.

Mehrkosten:

Innenliegend:

285m² x €8000.- = 2,28 Mio.

Gesamt €2,28 Mio.

Kosten Betrieb:

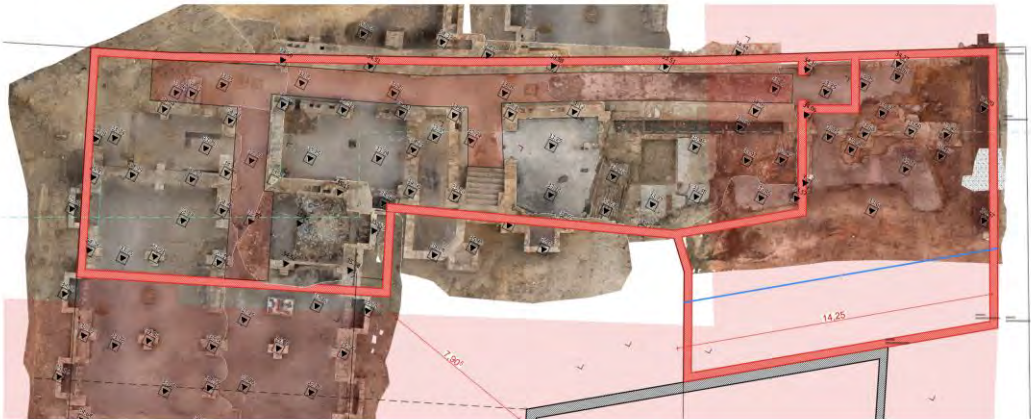
(JKP) Es ist ein Betreiberkonzept zu erarbeiten. Ansonsten fallen Reinigungskosten und Kosten der Lüftungsanlage an.

(degewo) In den dargestellten Betreiberkosten sind auch die Kosten für die Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen der „Matrizen in Sturzlage“ zu berücksichtigen. Auch ist von Zusatzkosten für den Schutz vor Diebstahl, Vandalismus, Zerstörung etc. der archäologischen Funde und Kellerräume auszugehen.

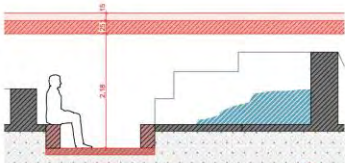
Im Vergleich der Varianten A, B und C sind neben den entstehenden Betreiberkosten für die archäologische Stätte im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts auch die Mehr- bzw. Mindereinnahmen durch den Verlust an vermietbarer Nutzfläche im Erdgeschoss des Neubaus zu berücksichtigen (siehe Nutzungen).

Block C 8. Potsdamer Handelskammer

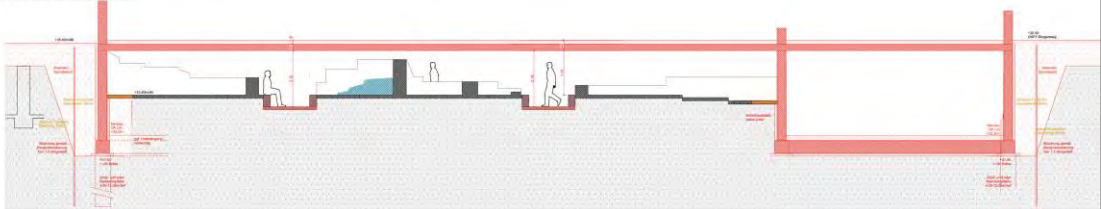
Ebenerdig
Absenkung
Laufebene
Variante A



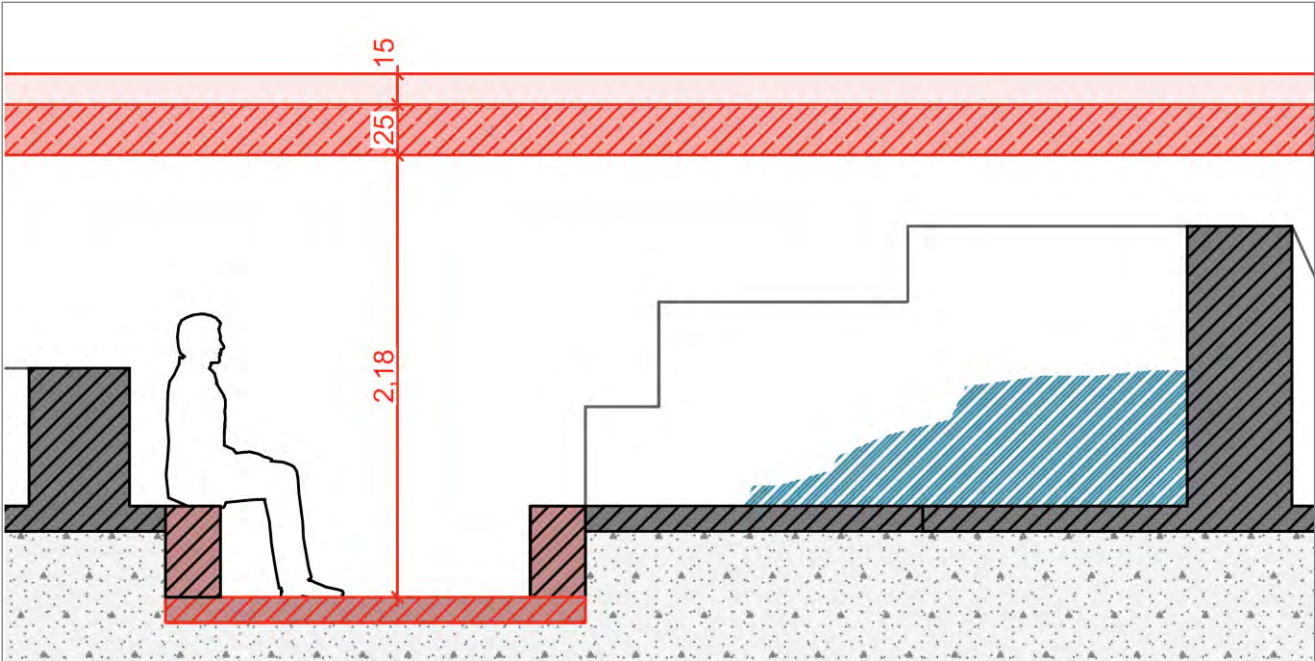
UG



Detailauschnitt



Übersichtsplan Variante A mit Darstellung der Grabungsfläche und Schnitte mit abgesenkter Laufebene.



Schnitt mit abgesenkter Laufebene. Rechts im Bild in blau: Matrisenberg in Schüttlage

Variante B

Baubeschreibung:

(LDA) Erfahrbare Verwaltungsgeschichte in der Mitte Berlins, nachweisliche Korrespondenz mit Handelstreibenden und Gewerken zwischen dem Land Brandenburg und Berlin durch ca. 15 000 Matrizen für Adressiermaschinen (ADREMA), jeweils als Unikate mit Beschriftung von Personen, Berufen und Wohnsitzen. (JKP) Der Keller des ehemaligen Seitenflügels und Hinterhauses ist, wie bauzeitlich ausgeführt, als Hochparterre von ca. 64cm über OK Gelände geplant. Der Keller wird durch ein Tragwerk, was die wichtigsten Elemente des ursprünglichen Baus aufnimmt, räumlich gegliedert. Das Erdgeschoss im Vorderhaus ist ebenerdig.

(degewo) Die aufgefundenen Kellerfundamente zeugen von einem Geschäftshaus, das zwischen 1883 und 1910 errichtet wurde und bis zu seiner Zerstörung im 2. Weltkrieg für 9 Jahre auch durch die Potsdamer Handelskammer genutzt wurde. Die aufgefundenen Matrizen sind dem Nachlass der Potsdamer Handelskammer direkt zuzuordnen.

Angesichts des geringen Baualters und des Umstands, dass sehr viele Gebäude dieses Alters noch heute das Berliner Stadtbild maßgeblich prägen, ist für degewo keine besondere, bauhistorische Bedeutung / Einzigartigkeit der aufgefundenen Kellerfragmente ableitbar, die eine Verhältnismäßigkeit der Erhaltung im vorgeschlagenen Umfang mitbegründen könnten.

Ausschließlich die Matrizen selbst, stellen für degewo ein wichtiges Zeitzeugnis der wechselvollen Geschichte der 1898 gegründeten Potsdamer Handelskammer dar. Deshalb kann durch degewo die in den Varianten A und B vorgeschlagene alleinige Priorisierung der besonderen Auffinde-Situation (d.h. die Erhaltung der "Sturzlage" der Matrizen) und dem allein daraus abgeleiteten Erfordernis der Erhaltung der Kellerfragmente, nicht nachvollzogen werden. Die Erhaltung der „Sturzlage“ in isolierten Kellerräumen wird unseres Erachtens der Bedeutung der Matrizen als Zeitzeugnis nicht gerecht, da die Matrizen im Einzelnen nicht betrachtet / gelesen werden können und somit keine Möglichkeit bestünde, ihren historischen Kontext zu verstehen. Zudem ist bislang nicht geklärt, wie die „Sturzlage“ zur Ausstellung dauerhaft gesichert und vor Veränderung, Verlust, Vandalismus etc. gesichert werden kann.

Nutzungsbeschreibung:

(JKP) Durch das Hochparterre im Seitenflügel und Hinterhaus wird die gesamte Fläche, auch für die Benutzer des Hauses nutzbar. Der teils unebene Boden wird begradigt. Die Reste des Kellers werden in den Neubau integriert und im Zustand belassen. Eine Behinderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten durch die Befunde beläuft sich auf nur wenige Bereiche, geschätzt 10% der Fläche.

Durch ein Sichtfenster von außen kann der "Matrizenberg" besichtigt werden. Führungen durch die archäologische Zone können in den dafür vorgesehenen Bereichen vorgenommen werden. Zusätzliche Nutzungen könnten die touristische Route unterstützen (siehe Nikolaiviertel). Dafür wäre eine Töpferei, welche neben ihren Produkten ebenfalls Funde anderer Grabungen ausstellen würde, besonders geeignet.

Bewertung:

Archäologie:

(JKP) Die Ausführung als Hochparterre wird begrüßt.

(LDA) Die Ausführung als Hochparterre wird begrüßt. Das Landesdenkmalamt behält sich eine abschließende Beurteilung dieses geplanten Denkmalbereiches bis zum Abschluss der archäologischen Grabungen in den unmittelbar an das Grundstück anschließenden Flächen offen.

Städtebau:

(JKP) Städtebaulich wird die Übernahme des Fußabdrucks begrüßt. Zum einen wird das maßstabssprengende Haus Klosterstraße 44 hofräumlich eingebunden, zum anderen wird durch den Durchgang und Vorhof die Intimität der Raumabfolge unterstrichen. (vgl. Skizze S. 102)

(SenStadt) Das Gebäude ist der wichtige Eingangsbereich in das Quartier aus Richtung der Klosterstraße und des U-Bahnhofs. Es bedarf einer attraktiven städtebaulichen Gestaltung, um den Eingangsbereich zu betonen. Es ist auszuschließen, dass die Ausbildung eines Hochparterres die Ansiedlung einer attraktiven Magnetnutzung oder Attraktivierung des Eingangsbereichs in die Wegeverbindung verhindert.

(BlmA) Die Erhaltung des gesamten Kellers (im Seitenflügel und Hinterhaus) inkl. der „Sturzlage“ der Adressmatrizen stellt aus BlmA-Sicht einen unverhältnismäßigen Nachteil für die geplante Bebauung und damit einen Wertverlust des Baugrundstücks durch die Nutzungseinschränkung dar, welches bereits durch andere Zwänge (Durchwegung, Grundstückszuschnitt, Städtebau, Nutzungskonzept) sowie noch nicht absehbare Bedingungen (Regenwassermanagement, Verkehrsplanung) beeinflusst wird.

(degewo) siehe Anmerkung zu A.

Zudem erschwert die Ausführung des Seitenflügels als Hochparterre an dieser städtebaulich wichtigen Eingangssituation in den Blockinnenbereich die Entwicklung einer attraktiven, öffentlichkeitswirksamen Erdgeschossnutzung

(JKP) Das Vorderhaus weist kein Hochparterre auf.

Architektur:

(JKP) Der Eingang bzw. Abgang zur Grabung liegt an zentraler (und auch historischer) Stelle im Seitenflügel. (degewo) keine wesentliche Verbesserung gegenüber Variante A.

Innerhalb der bestehenden Wandfragmente sind der Zugang zum Keller und der Zugang innerhalb des Kellers zum Matrizenraum weder barrierefrei noch rollstuhlgerecht entsprechend DIN-Vorgaben herstellbar, ohne in die Wandfragmente eingreifen zu müssen. Räumliche Trennung von öffentlich begehbarem archäologischem Kellerteil und privaten Mieterkellern ist erforderlich.

Angesichts der Feuchte der ungedichteten Räume ist aus gesundheitlichen Gründen eine zusätzliche technische Belüftung erforderlich.

Nutzung:

(JKP) Das Hochparterre ermöglicht die Nutzung als (historischen) Keller, sowohl für eine gewerblich/handwerkliche Nutzung, als auch als Abstellraum, z.B. für Fahrräder. Dabei ist ein Feuchtigkeitsgrad zu erwarten, wie bei einem normalen Gründerzeithaus. Da jedoch der HGW (höchster Grundwasserstand) bei 32,00müNN und der historische Keller 1,6m höher (33,60müNN) liegt, ist, wenn überhaupt, von sehr geringer Feuchtigkeit auszugehen.

(BlmA) Kellerraum Abdichtung vorsehen, sonst nicht nutzbar. Schnittstellen Nutzung problematisch. Die Variante stellt keine Lösung dar. Insgesamt kann aus Sicht der BlmA für den Bau und den Betrieb dieses archäologischen Fensters kein sinnvolles Kosten-/ Nutzenverhältnis hergestellt werden. Welchen „Mehrwert“ hat ein Keller aus dem frühen 20. Jh. im Hinblick auf den erforderlichen Aufwand? Es fehlt ein Nachweis über den historischen Wert der „Schüttsituation“ der Matrizen mit den Adressen der Brandenburger Gewerbebetriebe und sieht den Aufwand, den „feuchten“ Keller dafür zu schaffen, als zu hoch an. (Für eine reine Wohnnutzung ist die Ausbildung eines Hochparterres zu begrüßen, jedoch müssen die Festsetzungen im B-Plan (Anzahl Vollgeschosse, Gebäude-OK) beachtet werden und Befreiungen erteilt werden, andernfalls ist eine anderweitige Entschädigung erforderlich (Verlust von Nutzungsfläche). Für die städtebaulich gewünschten EG-Nutzungen (Läden, Cafés, Kultur) ist ein Hochparterre hinderlich (Sichtbarkeit, Barrierefreiheit). Hier ist zwingend eine Abwägung zwischen städtebaulichen (Nutzung) und denkmalschützerischen Belangen erforderlich, d.h. dem Bauherrn ist in keinem Fall zuzumuten, beide Belange erfüllen zu können.

(degewo) Keine wesentliche Verbesserung zu Variante A.

Die historischen und feuchten Kellerräume entsprechen nicht den heute erforderlichen Anforderungen an Wohn- oder Gewerbenutzungen. Der Keller unter dem Vorderhaus wäre flächenmäßig nicht ausreichend, um alle erforderlichen Nebenflächen insbesondere der Wohnnutzung abzubilden. Die fehlenden Flächenbedarfe müssten dann zusätzlich im Erdgeschoss nachgewiesen werden, zulasten der hier vorgesehenen gewerblichen Nutzung.

Die vorgeschlagene gewerblich/handwerkliche Nutzung des historischen Kellerteils (z.B. Töpferei) kann ausschließlich innerhalb des Betreiberkonzepts des archäologischen Fensters dargestellt werden. Ein weiterer Nutzungsmangel entsteht im Erdgeschoss durch den Höhenversprung zwischen dem ebenerdigen Vorderhaus und dem Hochparterre des Seitenflügels eine zusätzliche "Schwelle" innerhalb der hier geplanten gewerblichen Nutzungseinheit, mit Einschränkungen auf die barrierefreie Zugänglichkeit sowie eine flexible Grundrissplanung. Dies stellt ein potenzielles Vermietungshemmnis dar, weil sich künftig verändernden Nutzerwünschen, nicht flexibel in der Grundrissgestaltung entsprochen werden kann.

Mehrkosten:

Innenliegend:

340m² x €8000.- = 2,72 Mio.

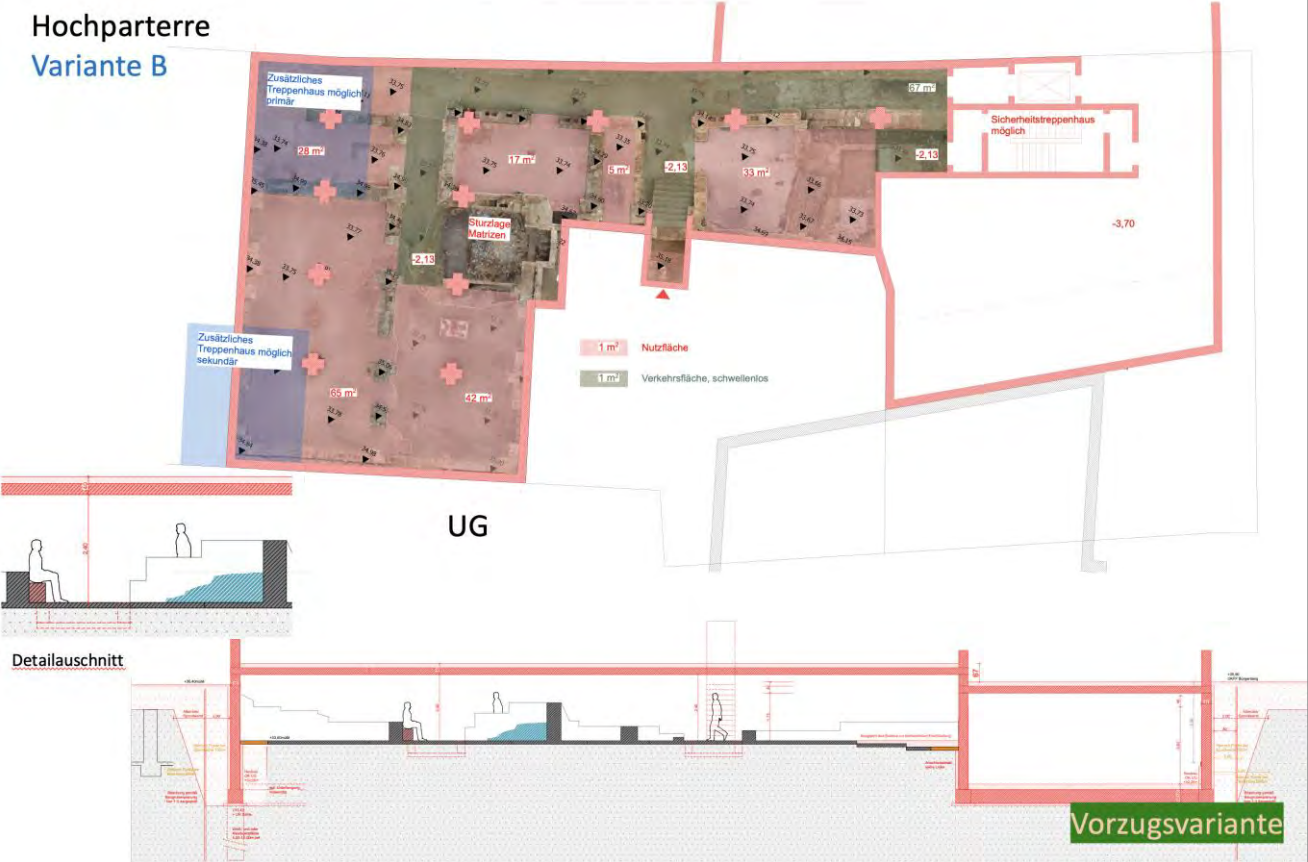
Gesamt €2,72 Mio.

Kosten Betrieb:

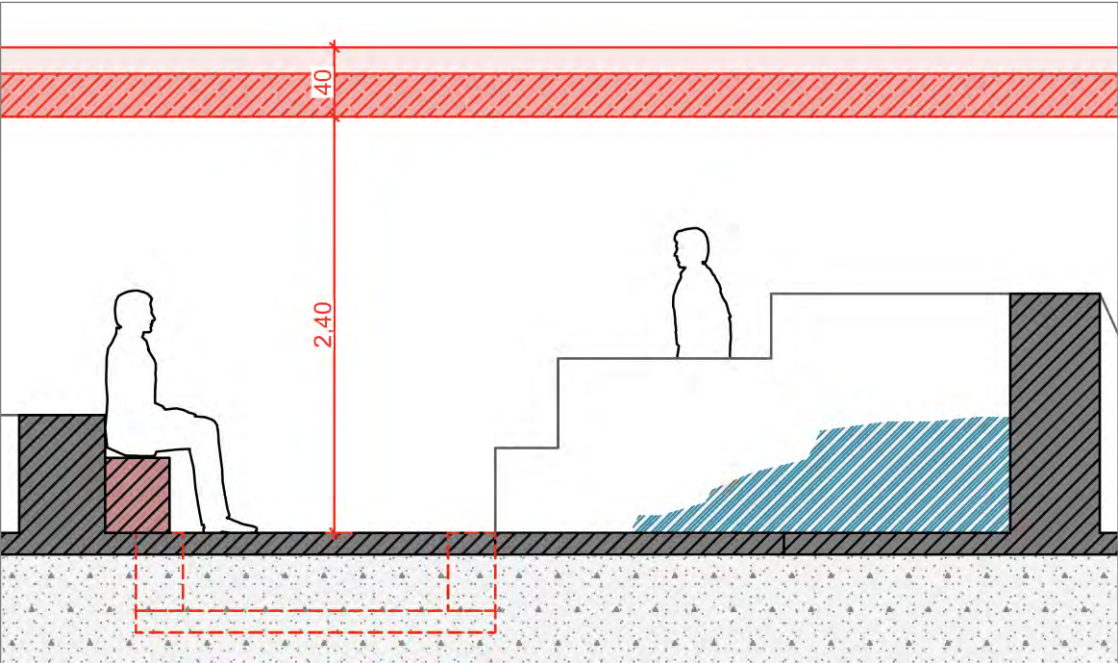
(JKP) Je nach Nutzung ist ein Betreiberkonzept zu entwickeln. Wenn eine gewerbliche Nutzung vorgezogen wird, könnten während der normalen Öffnungszeiten die Besucher den halböffentlich zugänglichen Bereich begehen. Eine künstliche Belüftung ist aufgrund des Hochparterres nicht erforderlich.

Block C 8. Potsdamer Handelskammer

Hochparterre
Variante B



Übersichtsplan Variante B mit Darstellung der Grabungsfläche und Schnitte mit (statt abgesenkter Lauebene) Ausbildung eines Hochparterres.



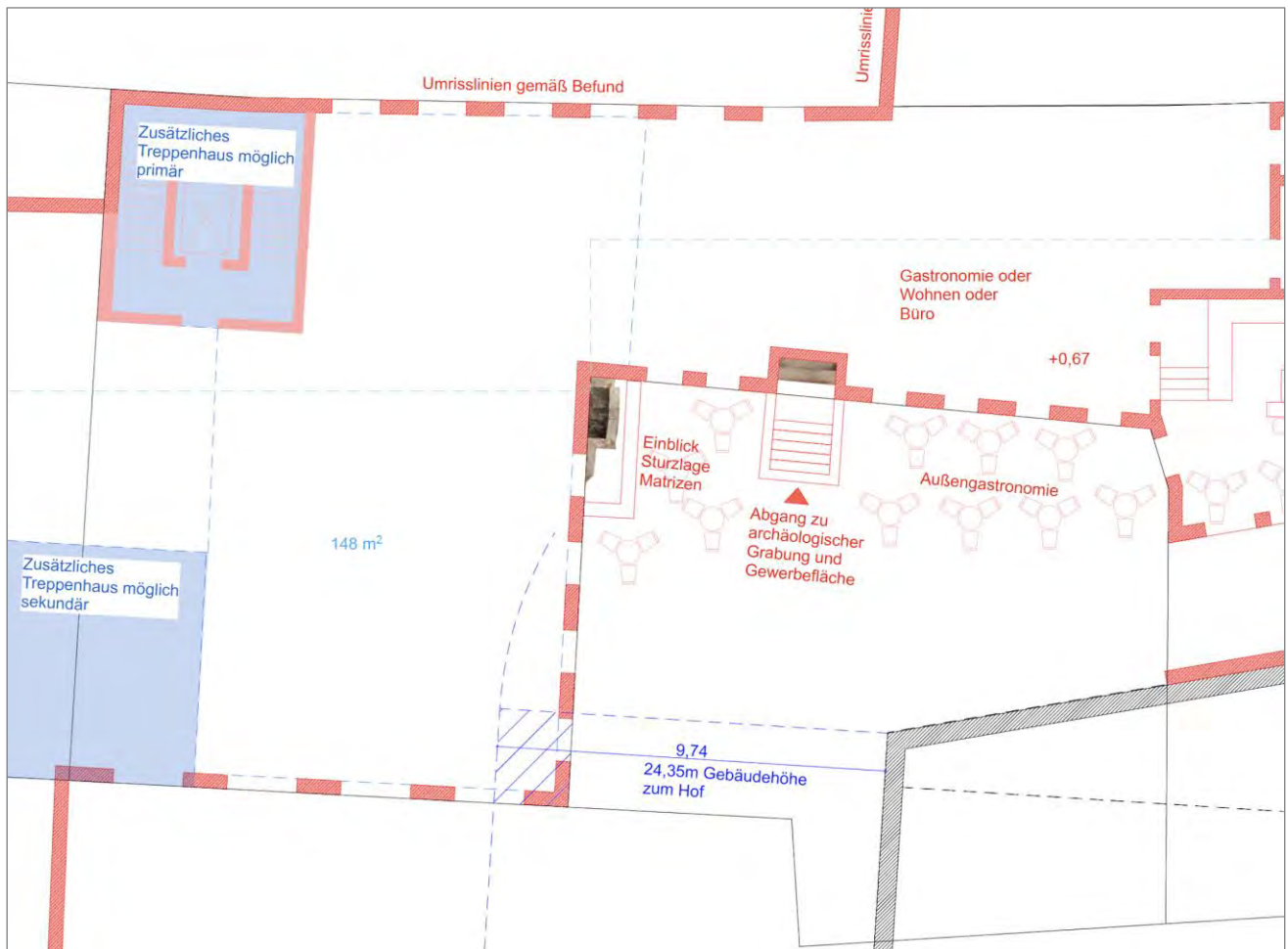
Schnitt mit Hochparterre. Rechts im Bild in blau: Matrizenberg in Schüttlage

Vorzugsvariante



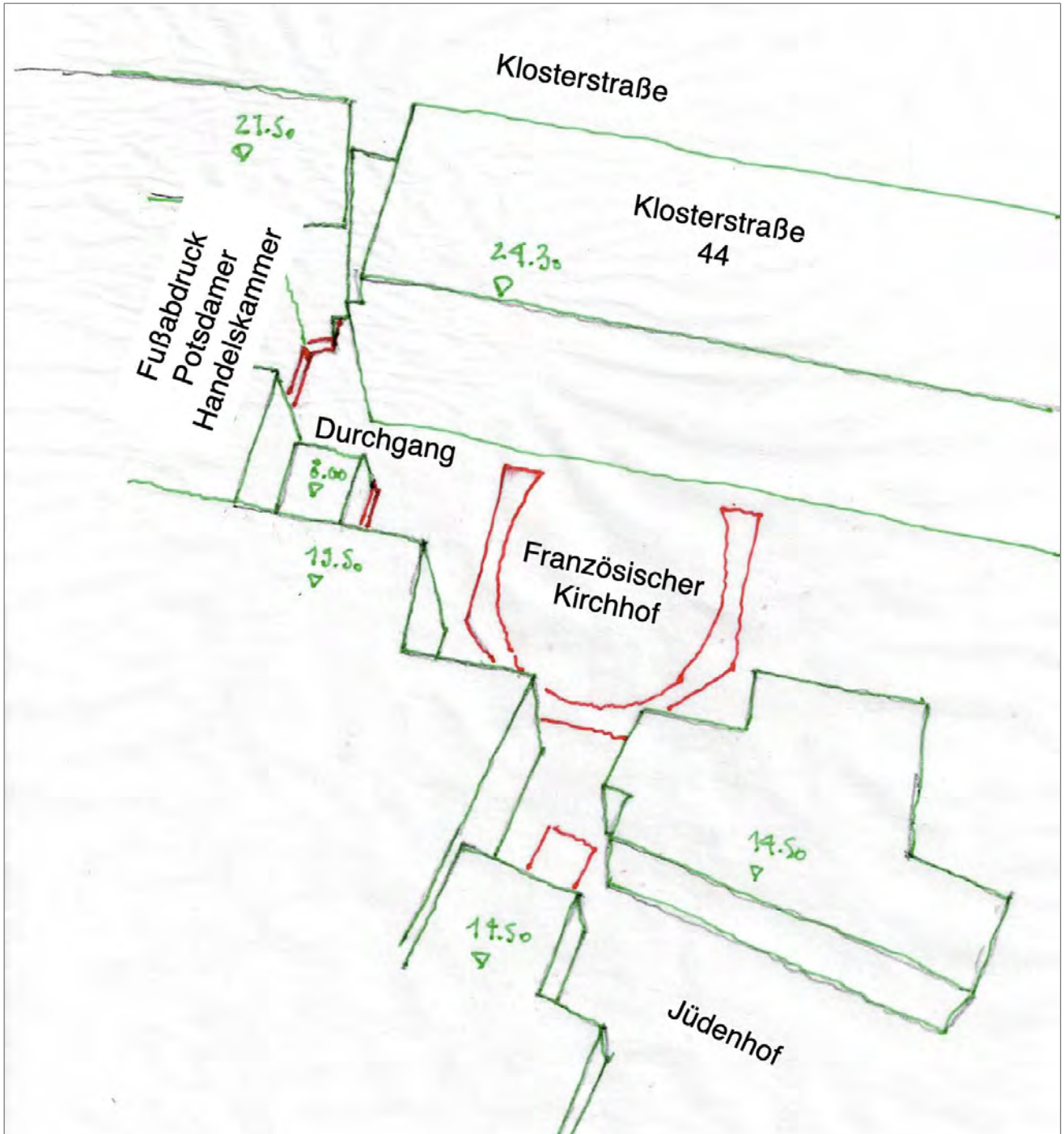
Grundriss Untergeschoss/Grabungsgeschoss. In rosa ist die Nutzfläche zu sehen. In braun die Erschließungsfläche.

Vorzugsvariante



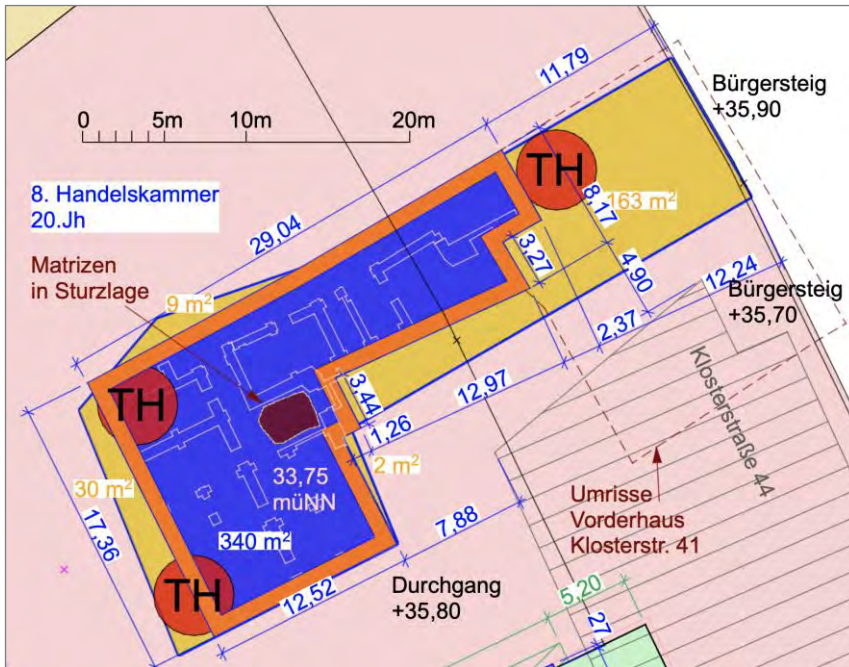
Grundriss Erdgeschoss/Hochparterre. Ein Fenster ermöglicht einen Einblick zu dem Matrizenberg mit Sturzlage. Im Durchgang zur Klosterstraße befindet sich an historischer Stelle der Abgang zum Kellergeschoss. Gleichzeitig ist von der Klosterstraße her, das Grabungsgeschoss über einen Aufzug erschließbar. Die Durchwegung vom Jüdenhof zur Klosterstraße bringt Intimität, wie das durch die Hofdurchwegungen im Scheunenviertel bekannt ist und geschätzt wird.

Vorzugsvariante



Vogelperspektive des Raums zwischen Jüdenhof bis Klosterstraße
Durch die Übernahme des Fußabdrucks wird, zum einen das maßstabssprengende Haus Klosterstraße 44 hofräumlich eingebunden, zum anderen wird durch den Durchgang die Intimität der Raumabfolge unterstrichen.

Vorzugsvariante



Lage Befund 1:500, Kartengrundlage Bebauungsplan; Ergänzung des Umrisses des historischen Gebäudes Klosterstraße 41 durch Verfasser zur Visualisierung des historischen Gebäudes bestehend aus Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus

Vorzugsvariante

Legende Archäologie

- Grabungsbereich aktuell
- Funde Dokumentation und Abbruch
- Funde Dokumentation, Abbruch und teilweise Wiedereinbau
- TH Vertikalerschließung Gebäude (Treppenhaus und Aufzug)
- Funde Dokumentation, Erhalt und Zugänglichkeit herstellen

Variante C (Alternativvariante der BlmA und degewo)

Baubeschreibung:

(degewo) Priorisierung des Matrizenfundes an sich (als Zeitzeugnis der Geschichte der Potsdamer Handelskammer):

Keine Erhaltung der „Sturzlage der Matrizen“ in isolierten, wiedererrichteten, privaten Kellerräumen, in denen die Matrizen im Einzelnen nicht betrachtet / gelesen werden können und somit keine Möglichkeit bestünde, ihren historischen Kontext zu verstehenden sowie deren öffentliche Zugänglichkeit bisher nicht geklärt ist. Stattdessen sollen die Matrizen (analog anderer mobiler Funde in Block C) geborgen, konserviert und an anderer Stelle in angemessenem Rahmen präsentiert werden, der es ermöglicht, die Matrizen als Zeitdokument der Geschichte der Potsdamer Handelskammer (die für einen kurzen historischen Zeitraum mit der Geschichte des Molkenmarktes verbunden war) zu erleben und zu verstehen.

Angemessen wäre u.E. ein Ort, in dem der historische Kontext ausreichend dargestellt werden kann. Das kann zum einen ein musealer Ausstellungsort mit thematischer Ausrichtung auf die historische Berliner Mitte sein (z.B. gemeinsam mit den anderen am Molkenmarkt ergrabenen, mittelalterlichen, mobilen Funde zur Geschichte des Molkenmarktes-Knochenwürfel etc.). Dies könnte jedoch ebenso ein Museum mit dem Themenschwerpunkt der Handels- und Handwerksgeschichte und den auch bereits in der Vergangenheit engen wirtschaftlichen Beziehungen zwischen Brandenburg und Berlin sein. Ggf. wäre z.B. auch eine Präsentation in, der Öffentlichkeit zugänglichen, Räumen, der IHK Potsdam aus unserer Sicht durchaus denkbar.

Vollständige Abtragung der Kellerfundamente im Bereich der Neubebauung, Belassen und Wiederverfüllen der Kellerfragmente im Boden im Bereich der Freiflächen, sofern dies konfliktfrei mit der künftigen Freiflächennutzung möglich ist (Regenwasserversickerung, erforderliche Nebenanlagen Wohnnutzungen etc.) (JKP) Die Matrizen werden entnommen und an geeigneter musealer Stelle präsentiert. Das gesamte Kellergeschoss wird dokumentiert und danach, wo hochbauliche Maßnahmen stattfinden, abgeräumt. Im Außenbereich können die Fundamente verbleiben.

Reste der Fundamente könnten im Bodenbelag der Außenanlagen markiert werden.

Nutzungsbeschreibung:

(degewo) Ergänzend zu den Ausführungen in der „Baubeschreibung“ zum angemessenen Umgang mit dem Matrizenfund ermöglicht Variante C im Vergleich der Varianten A und B als einzige Variante einen Neubau ohne Nutzungseinschränkungen:

- reguläre Nutzungsmöglichkeiten der Kellerräume für alle erforderlichen und nachzuweisenden Nebenflächen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben (Mieterabstellräumen, Nebenräume der Gewerbenutzung im EG, Fahrradabstellraum, Kinderwagenabstellraum, Hausanschlussraum etc.)
- flexible Grundrissgestaltung sowohl im Kellergeschoss wie auch im Erdgeschoss, für sich künftig ändernde Nutzungsanforderungen wird ermöglicht
- barrierefreie Zugänglichkeit Kellerräume und durchgehend im Erdgeschoss möglich

(JKP) Die translozierten „Matrizen in Sturzlage“ können an anderer Stelle mit hohem Publikumsverkehr und in einem komplett anderen Kontext (Eingangshalle) von der „Dramatik“ der Ereignisse Zeugnis ablegen. Durch die Markierung der Fundamentreste und Erläuterungstafeln kann am Ort der ehemaligen Potsdamer Handelskammer hingewiesen werden.

(BlmA) Uns erscheint eine angemessene Präsentation der Matrizen im Eingangsbereich des Hauses mit einer Geschichtstafel und ggf. einer Fotodokumentation unter Nutzung moderner Darstellungsformen der „Schüttsituation“ effizienter und sogar besser sichtbar.

Bewertung:

Archäologie:

(JKP) Die weitgehende Beseitigung des archäologischen Fensters wird abgelehnt.

(degewo) Vollständige Abtragung der Kellerfundamente im Bereich der Neubebauung, Belassen und Wiederverfüllen der Kellerfragmente im Boden im Bereich der Freiflächen, sofern dies konfliktfrei mit der künftigen Freiflächennutzung möglich ist (Regenwasserversickerung, erforderliche Nebenanlagen Wohnnutzungen etc.)

(LDA) Die weitgehende Beseitigung der Denkmalsubstanz wird abgelehnt. Das Landesdenkmalamt behält sich eine abschließende Beurteilung dieses geplanten Denkmalbereiches bis zum Abschluss der archäologischen Grabungen in den unmittelbar an das Grundstück anschließenden Flächen offen.

Städtebau:

(JKP) Die städtebauliche Situation bedingt keine Beseitigung der Keller.

(degewo) Variante C ermöglicht eine Bebauung des Grundstücks, die angemessen auf die neue städtebauliche Situation (infolge der geplanten Durchwegung nördlich der K44) reagieren kann. Im Gegensatz zu Variante A und B verbessern sich grundsätzlich die Möglichkeiten für eine gemeinsame Gestaltung und Programmierung der attraktiven Erdgeschosszone über Eck (Vorderhaus und Seitenflügel). Im Erdgeschoss werden ohne erforderliche Integration der Kellerfragmente nutzerbezogene flexible Grundrissgestaltungen ermöglicht, die eine dauerhafte nachhaltige Vermietbarkeit der Gewerbeinheit, an der für die öffentliche Durchwegung von Block C städtebaulich wichtigen Zugangssituation, gewährleisten.

Architektur:

(degewo) keine Einschränkungen der Bebaubarkeit des Grundstücks.

Nutzung:

(JKP) Durch die weitgehende Beseitigung des archäologischen Fensters kann die gewünschte Nutzung für die Bewohner des Hauses im Untergeschoss vollumfänglich erfüllt werden. Die durchgehende Ebenendigkeit ist gewährleistet.

(degewo) Neubau ohne Nutzungseinschränkungen möglich, mit

- flexibler Grundrissgestaltung auch im EG, für sich künftig ändernde Nutzungsanforderungen
- regulären Nutzungsmöglichkeiten der Kellerräume für alle erforderlichen und nachzuweisenden Bedarfe Mieterabstellräume, Nebenräume, Gewerbenutzung im EG, Fahrradabstellraum, Kinderwagenabstellraum, Hausanschlussraum
- barrierefreie Zugänglichkeit

Mehrkosten:

Innenliegend: Entnahme und Präsentation der Matrizen in Sturzlage (Sicherung)

€ 0,1Mio.

Außenliegend Sicherung: (Fundamentreste abhängig vom städtebaulichen Entwurf)

100m² x €500.- = 0,05 Mio.

Markierungen im Außenraum:

100m² x €500.- = 0,05 Mio.

Gesamt €0,2Mio.

(degewo) bessere Wirtschaftlichkeit der Herstellungs- und Investitionskosten, Reduzierung der erforderlichen Zusatzkosten für Land Berlin (öffentliche Gelder können gezielt für herausragendere Projekte der historischen Mitte gebündelt werden)

Kosten Betrieb:

(degewo) "reguläre" Betriebskosten und damit Reduzierung der Miethöhe möglich

Block C 8. Potsdamer Handelskammer

ebenerdig

Variante C

Siehe Schreiben

BlmA und Degewo

Auszug aus dem Schreiben Degewo mit Variantenbeschreibung

Wir möchten deshalb folgende - bisher in der Arbeitsgruppe nicht vertiefend besprochene – Variante im Umgang mit dem Matrizenfund zur Diskussion stellen:

- Bergung, Konservierung und Ausstellung der Matrizen in angemessenem Rahmen, der es ermöglicht die Matrizen als Zeitdokument der Geschichte der Potsdamer Handelskammer, die für einen kurzen historischen Zeitraum mit der Geschichte des Molkenmarktes verbunden war, zu erleben und zu verstehen.
- Angemessen wäre u.E. ein Ort, in dem der historische Kontext ausreichend dargestellt werden kann. Das kann zum einen ein musealer Ausstellungsort mit thematischer Ausrichtung auf die historische Berliner Mitte sein (z.B. gemeinsam mit den anderen am Molkenmarkt ergrabenen, mittelalterlichen, mobilen Funde zur Geschichte des Molkenmarktes-Knochenwürfel etc.). Dies könnte jedoch ebenso ein Museum mit dem Themenschwerpunkt der Handels- und Handwerksgeschichte und den auch bereits in der Vergangenheit engen wirtschaftlichen Beziehungen zwischen Brandenburg und Berlin sein. Ggf. wäre z.B. auch eine Präsentation in, der Öffentlichkeit zugänglichen Räumen, der IHK Potsdam aus unserer Sicht durchaus denkbar.
- Vollständige Abtragung der Kellerfundamente im Bereich der Neubebauung, Belassen und Wiederverfüllen der Kellerfragmente im Boden im Bereich der Freiflächen, sofern dies konfliktfrei mit der künftigen Freiflächennutzung möglich ist (Regenwasserversickerung, erforderliche Nebenanlagen Wohnnutzungen etc.)

e. Kostenkennwerte:

Zusammenstellung der Mehrkosten:

In der tabellarisch erfassten Kostenhochrechnung wurden nach m2 folgende Werte zusammengestellt; alle Zusatzkosten, wie auch die Sicherung, restauratorische Aufarbeitung und Präsentation der Befunde sind mit den Mehrkosten erfasst. Sie sind als Mehrpreis zu den baulichen Maßnahmen zu verstehen und wurden nach Kostengruppen (KGR) aufgeteilt. Die Mehrkosten sind ebenfalls auf den einzelnen Variantenblättern ersichtlich.

Bau- und Planungskosten brutto pro m2:

Im Gebäude liegend oder außerhalb des Gebäudes liegend

KGR 200 Erschließung	€	500.-
KGR 300 Baukonstruktion	€	2'000.-
KGR 400 Gebäudeausrüstung	€	1'000.-
KGR 600 Ausstattung	€	2'000.-
KGR 700 Nebenkosten	€	2'000.-
Teuerung	€	500.-
Gesamt brutto	€	8'000.-

Sicherungsmaßnahmen außerhalb des Gebäudes liegend

KGR 200 Erschließung	€	370.-
KGR 700 Nebenkosten	€	100.-
Teuerung	€	30.-
Gesamt brutto	€	500.-

Markierungen außerhalb des Gebäudes liegend

KGR 500 Umgebung	€	370.-
KGR 700 Nebenkosten	€	100.-
Teuerung	€	30.-
Gesamt brutto	€	500.-

Genauigkeit der Mehrkosten:

Die Kostenhochrechnung ist eine erste grobe Schätzung und basiert auf Erfahrungswerten aus restauratorischen und hochbaulichen Projekten. Die Werte können nach oben wie nach unten geschätzt 30% abweichen, wobei die Verfasser eher davon ausgehen, dass die Werte konservativ gerechnet sind (also mit Reserve). Die genauere Schnittstelle zwischen Mehrkosten Baudenkmal bzw. Archäologie und normal anfallenden Baukosten sind erst mit Vorlage eines hochbaulichen Vorentwurfs möglich (Vorlage einer Kostenschätzung nach DIN 276), der definiert, wie der letztendliche Städtebau, wo unterkellert und wie die Gründung aussehen wird, welche Qualität die vorhandene bauliche Substanz aufweist und wie sie architektonisch eingebunden werden soll.

Interpretation der Mehrkosten:

Insgesamt sind für die archäologischen Fenster in Block A, B und C grob € 12,1Mio. bereitzustellen. Dies ist der Mehrpreis für die Integration der Archäologie zusätzlich zu sonst üblichen Baukosten (konservativ gerechnet).

Dabei entfällt beinahe die Hälfte (5,56Mio.) auf das Elektrizitätswerk.

Einsparungen:

Sinnvolle Einsparungen könnte man vornehmen, in dem die archäologische unterirdische Verbindung Elektrizitätswerk zur Judenstraße baulich nicht weiterverfolgt wird. Dies würde etwa 1,2 Mio. einsparen. Die Hauptaussage der Archäologie ist nach Auffassung der Verfasser mit dem (zweigeschossigen) Hauptraum des E-Werks bereits erfolgt.

Varianten- bezeichnung und Lage	Innenliegend				Außenliegend						Innen- und Außenliegend Gesamt nur VzV
	m2	€/m2	€	Gesamt nur VzV	m2	€/m2	Markierung		€	Gesamt nur VzV	
							€	€/m2	€		
Block A, 1: Zom'sche Apotheke 17.- 19.Jh.											
Var. A	180	8.000 €	1.440.000 €		120	500 €	60.000 €	120	500 €	60.000 €	
Var. B (VZV)	180	7.500 €	1.350.000 €	1.350.000 €	120	500 €	60.000 €	120	500 €	60.000 €	120.000 €
Block A, 2: Graben 13. Jh., „Mittelalterfenster“ (Bohlendamm, Lack-, Straßenprofil)											
Var. A	120	8.000 €	960.000 €		172	8.000 €	1.376.000 €	200	500 €	100.000 €	
Var. B	120	8.000 €	960.000 €		172	500 €	86.000 €	200	500 €	100.000 €	
Var. C (VZV)	120	8.000 €	960.000 €	960.000 €	124	8.000 €	992.000 €	200	500 €	100.000 €	1.092.000 €
Block A, 3: Feldsteinkeller 13.											
Var. A	35	600 €	21.000 €					55	500 €	27.500 €	
Var. B	35	8.000 €	280.000 €					55	500 €	27.500 €	
Var. C	39	500 €	19.500 €		72	500 €	36.000 €	55	500 €	27.500 €	
Var. D	53	500 €	26.500 €		72	200 €	14.400 €	55	500 €	27.500 €	
Var. E	192	8.000 €	1.536.000 €		78	8.000 €	624.000 €	55	500 €	27.500 €	
Var. F (VZV)				0 €				55	500 €	27.500 €	27.500 €
Block B, 4: Elektrizitätswerk von 1889											
Var. A	535	8.000 €	4.280.000 €		320	8.000 €	2.560.000 €				
Var. B (VZV)	535	8.000 €	4.280.000 €	4.280.000 €	160	8.000 €	1.280.000 €				1.280.000 €
Block C, 5: Höfplaster Jüdenhof 19.- 20.Jh.											
Var. A					232	500 €	116.000 €			20.000 €	
Var. B (VZV)				0 €	232	500 €	116.000 €				116.000 €
Block C, 6: Feldsteinkeller 15.Jh.											
Var. A (VZV)				0 €	30	500 €	15.000 €	30	500 €	15.000 €	30.000 €
Var. B					135	1.000 €	135.000 €				
Block C, 7: Französische Kirche von 1726											
Var. A					135	1.100 €	148.500 €				
Var. B (VZV)				0 €	135	1.000 €	135.000 €				135.000 €
Block C, 8: Handelskammer 20.Jh.											
Var. A	285	8.000 €	2.280.000 €								
Var. B (VZV)	340	8.000 €	2.720.000 €	2.720.000 €							0 €
Var. C			100.000 €		100	500 €	50.000 €	100	500 €	50.000 €	
Block A				2.310.000 €							1.239.500 €
Block B				4.280.000 €							1.280.000 €
Block C				2.720.000 €							281.000 €
Gesamt				9.310.000 €							2.800.500 €
											12.110.500 €