

**2713**

An den

Vorsitzenden des Hauptausschusses

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

**Wirtschaftliche Konzept zur Gestaltung der wohnungshistorischen Mitte**

92. Sitzung des Hauptausschusses am 26. November 2025

Sammelvorlage SenStadt - Z F 1 - vom 13. November 2025, Bericht 13, rote Nr. 2509

Kapitel 1220 - Städtebau und Projekte -

Titel 54065 - Vorbereitung von größeren Beschaffungen oder größeren  
Entwicklungsvorhaben -

Ansatz 2025:	900.000,00 €
Ansatz 2026:	900.000,00 €
Ansatz 2027:	900.000,00 €
Ist 2025:	585.185,83 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 25.02.2026):	0,00 €

Verpflichtungsermächtigungen 2026:	700.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2027:	700.000,00 €

Kapitel 1240 - Wohnungswesen, Stadterneuerung, Städtebauförderung -

Titel 89374 - Städtebauförderung Lebendige Zentren und Quartiere -

Ansatz 2025:	31.000.000,00 €
Ansatz 2026:	44.698.000,00 €
Ansatz 2027:	43.484.000,00 €
Ist 2025:	28.788.035,96 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 25.02.2026):	689.271,20 € €
Verpflichtungsermächtigungen 2026:	48.925.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2027:	61.180.000,00 €

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„SenStadt wird gebeten, dem Hauptausschuss zum 31.03.2026 das wirtschaftliche Konzept zur Gestaltung der wohnungshistorischen Mitte (wirtschaftliche Erschließung & Grundstücksgrößen) zu erläutern.“

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Das Projekt Molkenmarkt ist aktuell das wichtigste innerstädtische Stadtentwicklungsprojekt in der historischen Berliner Mitte zwischen Rotem Rathaus, Altem Stadthaus, Alten Münze und dem Nikolaiviertel, am Gründungsort Berlins.

Die Anforderungen für die Errichtung der Hochbauten und Freiflächen ist deshalb mit einem besonderen Qualitätsanspruch verbunden.

Die derzeit in der Entwicklung befindlichen Blöcke A und B im Projekt Molkenmarkt wurden mittels eines Einbringungs- und Projektvertrags an die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) übertragen. Die WBM wird gemäß Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin dauerhaft mindestens 50% des Wohnraums mietpreis- und belegungsgebunden errichten. Zudem wird die WBM Flächen errichten, die der Aufnahme von Kultureinrichtungen dienen sowie weitere gewerblich nutzbare Büroflächen entlang der lärmdisponierten Straßenräume.

Derzeit wird der festgesetzte Bebauungsplan 1-14 (Festsetzung 2016) für den Molkenmarkt durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 1-14-1 geändert. Die Aufstellung des Bebauungsplans 1-14-1 dient der Schaffung zusätzlicher Wohn-, Gewerbe- und Kulturflächen und somit der besseren Ausnutzung öffentlicher Grundstücke durch die Erhöhung der städtebaulichen Dichte.

Parallel wurden - auf der Basis der Erkenntnisse des Rahmenplans sowie der erstellten Machbarkeitsstudien zu Freiraum, Mobilität und Regenwasser, Energie sowie Archäologie - Bebauungsleitlinien erarbeitet. Die Erarbeitung erfolgte in Abstimmung mit der WBM, um die besonderen Belange und Anforderungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft einfließen zu lassen. Hierbei wurden städtebaulich funktionale sowie architektonisch-gestalterische Anforderungen mit den immobilienwirtschaftlichen und betrieblichen Expertisen der WBM als Bauherrin und Betreiberin der Gebäude abgeglichen. Zu den gemeinsam erarbeiteten Elementen der Bebauungsleitlinien zählen insbesondere

- die Definition von wirtschaftlich zu errichtenden und effizient zu betreibenden Gebäudeeinheiten,
- die Überprüfung von Geschosshöhen zur flexiblen Nutzung von Kultur- und Gewerbeflächen
- die Überprüfung von Potentialen der Mehrfachnutzung im Bereich der gewerblichen und kulturellen Nutzungsflächen
- die Überprüfung und Anwendung der Prinzipien des einfachen Bauens mit dem Ziel, eine wirtschaftliche Umsetzung für die WBM optimal zu unterstützen

Die Planung und der Bau von Kulturflächen sowie der archäologischen Fenster am Molkenmarkt und der Freiräume werden aus Fördermitteln des Programms Lebendige Zentren finanziert.

In Vertretung

Prof. Petra Kahlfeldt  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,  
Bauen und Wohnen