

Positionen II / IG Rigaer Straße 71 - 73 A

Stand: 04. 11. 2013

Inhaltsverzeichnis

Zu diesem Positionspapier.....	2
Die IG Rigaer Straße 71 - 73 A	2
Ideen zur Neubebauung.....	2
Kommunikation & Öffentlichkeitsarbeit.....	3
Positionen.....	3
1.Grundsätzliches.....	3
2.Konkretisierung der bereits diskutierten Vorschläge.....	4
3.Noch nicht detailliert diskutierte Vorschläge.....	5
4.Kleinere bauliche Ergänzungen.....	6
5.Mieten.....	7
Anhänge.....	8

Zu diesem Positionspapier

Diese zweite Version einer inhaltlichen Standortbestimmung zum Bauvorhaben auf dem Grundstück Rigaer Straße 71 - 73 A baut auf dem Positionspapier vom 16. 05. 2013 durch die *IG Rigaer Straße 71 - 73 A* und der Aktennotiz vom 11. 06. 2013 durch die *CG Gruppe* auf.

Mit Hilfe dieses Dokumentes sollen der Kommunikationsprozess zwischen Bezirk, Investorengruppe und der Interessengemeinschaft befördert und konkretisiert und die konkrete Einbeziehung der Anwohnerschaft und der Öffentlichkeit festgelegt werden, um bei einer Neubebauung einen möglichst hohen Nutzen für den Kiez zu erreichen und soweit wie möglich aktuelle Nutzungs- und Gebäudestrukturen zu erhalten.

Die Nummerierung des Ursprungsdokuments wird hier beibehalten um eine Nachvollziehbarkeit zu den bisherigen Vorschlägen zu gewährleisten.

Die IG Rigaer Straße 71 - 73 A

Die Interessengemeinschaft ist ein Zusammenschluss aus Mietern und versucht darüber hinaus die Interessen der Anwohner mit zu vertreten. Sie hat ein großes Interesse an Stadtentwicklungsfragen und einem großen Kreis von Unterstützern, die sich ebenfalls seit Langem mit Fragen der Stadtentwicklung und den virulenten Veränderungsprozessen im Kiez auseinandersetzen. Der Grundansatz der IG war und ist, Prozesse nicht grundlegend zu behindern, sondern konstruktiv mitzugestalten. Das heißt auch die Gestaltung von Neubebauungen im Kiez und speziell auf dem Gelände an der Rigaer Straße 71 - 73 A inhaltlich mit zu begleiten.

Ideen zur Neubebauung

Die Grundidee ist eine Integration von Wohnen und Gewerbe. Dabei sollen ca. 30 Prozent des Geländes für eine gewerbliche und öffentliche Nutzung erhalten bleiben. Es soll ein offener Hof entstehen der für alle Anwohner zugänglich ist und einen eigenen Freizeit- und Erholungswert besitzt. Dazu gehören neben ausreichend Freiflächen auch Einrichtungen für Gastronomie und ein Raum für Veranstaltungen. Es soll keine weitere Partymeile entstehen, sondern ein Ort für Kiezkultur mit Konzepten für Veranstaltungsformate, die sich an den räumlichen Gegebenheiten und Anwohnerinteressen orientieren.

Darüber hinaus soll ein architektonisch ansprechender und ungewöhnlicher Entwurf geschaffen werden, der sich deutlich von den vielen schlichten Bauvorhaben im Kiez absetzt und sowohl inhaltliche auch ästhetische Charakteristika des Kiezes aufgreift.

Kommunikation & Öffentlichkeitsarbeit

Es geht uns um eine offene und aktive Kommunikation zwischen allen Beteiligten. Das heißt auch, dass aktuelle Entwürfe kontinuierlich an die IG geschickt werden, nicht nur wenn ausdrücklich gefordert, und dass die IG von Seiten des Bezirkes in die Planungsprozesse mit einbezogen wird.

Darüber hinaus soll die Öffentlichkeit über eine Internetseite die Möglichkeit erhalten, diese Prozesse jederzeit nachzuvollziehen. Dementsprechend soll auch dieses Positionspapier dort zum Download zur Verfügung stehen.

Positionen

1. Grundsätzliches

- 1.1. Die Idee der Integration von Wohnen und Gewerbe auf dem Gelände und der Unterbringung der Gewerbe-Einheiten im südöstlichen Teil des Geländes wird nach wie vor von der IG unterstützt.
- 1.2. Es wird eine konstruktive Zusammenarbeit zwischen Bezirk, Investoren und IG unter aktiver Einbeziehung der Anwohner angestrebt. Das erfordert von allen Beteiligten ein hohes Maß an Kommunikationsbereitschaft und Vertrauen!

Hier besteht im Grundsatz Übereinstimmung mit der CG Gruppe.

- 1.3. Die Sicherstellung einer öffentlichen Teilnutzung des Geländes ist wesentlich und gewünscht und soll durch den architektonischen Entwurf forciert werden. Die Öffentlichkeit sollte – wie angedacht – aktiv in den Entwicklungsprozess mit einbezogen werden. Es werden mindestens drei öffentliche Termine angestrebt.

Hier besteht im Grundsatz Übereinstimmung mit der CG Gruppe.

- 1.4. Im Hinblick auf Architektur und Nutzung wird ein kreativer, ungewöhnlicher und gut kommunizierbarer Ansatz angestrebt. Zumindest der öffentliche Teil soll für den Kiez identitätsstiftend sein, insofern ist ein Entwurf, der sich in seiner architektonischen Gestalt und in seinen Nutzungsformen deutlich von anderen Entwürfen im Kiez abhebt, von entscheidender Bedeutung.

Hier besteht im Grundsatz Übereinstimmung mit der CG Gruppe.

- 1.5. Der äußere Bereich des Südost-Hofes (Gewerbe) soll in erster Linie durch die IG, ggf. in Zusammenarbeit mit den Anwohnern, geprägt werden.

Hier besteht im Ansatz Einigung (vgl. Vermerk durch die CG), jedoch soll auch hier die Form der Zusammenarbeit und die Einbeziehung der Öffentlichkeit im Vorfeld noch genauer konkretisiert werden.

- 1.6. Der Fakt, dass Mietwohnungen mit unterschiedlichem Preisniveau gebaut werden, wird von der IG als positiv eingeschätzt.

2. Konkretisierung der bereits diskutierten Vorschläge

- 2.1. Vergrößerung des Südost-Hofes durch Erhöhung der Nutzfläche, bspw. durch Terrassenbauweise (vgl. dazu Entwurfsskizze von *Stadtraumnutzung e.V.*), Errichtung von mehreren Ebenen mit Dachnutzung o. Ä. Keine Monumentalarchitektur, sondern Durchlässigkeit und Luftigkeit. Keine glatte Fassade.

Hier besteht noch keine Einigung, bzw. nur in einzelnen Unterpunkten.

Dieser Punkt wird von der IG als einer der wichtigsten Punkte eingeschätzt. Der Hof soll eine Größe und Nutzfläche haben die eine öffentliche Nutzung parallel zu der gewerblichen Nutzung möglich macht. In dem letzten Entwurf, der der IG vorlag, ist eine solche Nutzung NICHT möglich. **Insofern ist ein Vergrößerung des Gewerbehofes für die Realisierung der Idee einer öffentlichen und gewerblichen Nutzung unerlässlich.** Als Ideenanstoß wird hier nochmal auf die beiliegende Entwurfsskizze der IG hingewiesen. In diesem Zusammenhang sei auch nochmal auf Punkt 2.5 hingewiesen dem konkreten Abgleich mit zu Beginn der Gespräche vorgeschlagenen Flächenbedarfszahlen: Hier wurde eine Freifläche von 600 qm vorgeschlagen.

- 2.2. Keine Wohn-Nutzung zum Südost-Hof. Ggf. sind aber Einschränkungen möglich [wie z. B. bei einer Terrassenbauweise (Wohnungen im obersten, zurückgesetzten Stockwerk mit entsprechender Schalldämmung durch z. B. Dachbepflanzung)].

Hier besteht noch keine Einigung. Nach wie vor ist die IG der Ansicht, dass eine Wohnnutzung zum öffentlichen Hof das Konfliktpotential erhöht. Insofern ist eine Wohnnutzung zum Hof nur im obersten Stockwerk denkbar. Diese Vorschläge wurden in älteren Entwürfen der CG Gruppe bereits realisiert, in jüngeren allerdings wieder verworfen.

- 2.3. Integration von künstlerischen Ansätzen in die Neugestaltung des gesamten Geländes, die vor allem auf die historischen Dimensionen des Areals hinweisen (vgl. dazu Konzeptpapier *Stadtraumnutzung e.V.*). Einbeziehung der IG in den bauplanerischen Prozess in Bezug auf die künstlerische Gestaltung der Höfe, die Gestaltung der Fassaden und die Verwendung von historischen Materialien.

Hier besteht teilweise Einigung. Es muss aber noch konkret festgelegt werden, wann und in welcher Form eine Zusammenarbeit gewährleistet werden kann und wie die einzelnen Teilprojekte realisiert werden können.

- 2.4. Bereitstellung der Gewerberäume für die Bestandsmieter in möglichst unausgebautem Zustand in Abstimmung mit den jeweiligen Nutzern, so dass eine Beteiligung bei der Gestaltung des Innenausbaus möglich ist.

Hier besteht grundsätzliche Einigung.

- 2.5. Veranstaltungsraum im Keller im vorderen Teil des Südost-Hofes im Anschluss an die Tiefgarage (Deckenhöhe mind. 4m, Infrastruktur für einen Konzertbetrieb – Fluchtwege, Belüftung, Sanitäreanlagen etc.). Ansonsten weitestgehend ohne weitere Ausbauten.

Hier besteht in der Grundanlage Einigung. Allerdings muss die Frage noch konkreter abgestimmt und zugesagt werden. Besonders in dieser Frage soll es auch im Vorfeld eine intensive Abstimmung mit den Anwohnern und dem Bezirk geben.

Zusatz: Idealerweise wird es rund um den Veranstaltungsraum einen Ring kleinerer, unterirdischer Räume geben, die für kulturelle Nutzung (z. B. als Werkstätten oder Lager oder als Proberäume / Unterrichtsräume genutzt werden können). Die Nachfrage nach derartigen Möglichkeiten im Kiez ist hoch und dieser Schritt könnte die Akzeptanz des gesamten Vorhabens in der Bevölkerung sehr fördern.

- 2.6. Konkreter Abgleich der am 1.3.2013 vorgelegten Flächenbedarfszahlen mit den jeweils aktuellen Entwürfen.

Dieser Punkt nimmt auch bereits Bezug auf Punkt 2.1) und die Erweiterung des öffentlichen Bereiches.

- 2.7. Ermöglichung des direkten Umzugs der Mieter ohne Zwischennutzung. Falls das nicht möglich sein sollte, Bereitstellung entsprechender Umsetz-Räumlichkeiten.

Es besteht die grundsätzliche Bereitschaft der *CG Gruppe*, direkte Umzüge zu ermöglichen. Allerdings kann zu diesem Zeitpunkt keine verbindliche Zusage getroffen werden.

3. Noch nicht detailliert diskutierte Vorschläge

- 3.1. Nutzung des Dachbereiches und Erstellung eines Aussichtspunktes über den Dächern als ungewöhnliches Element (z. B. in Form einer begehbaren Schrankwand

aus Metallgittern), der einen Blick über den Kiez und Teile des Hofes ermöglicht (vgl. dazu Konzeptpapier *Stadtraumnutzung e.V.*).

Hier besteht keine Einigung.

Der IG ist es wichtig, dass in einem neuen Entwurf Elemente enthalten sind, die einen ungewöhnlichen und kreativen Ansatz widerspiegeln. Eine Aussichtsplattform kann eine dieser Ideen sein.

Die Aussichtsplattform sollte nach Ansicht der IG nicht Einsicht in die Privatsphäre der Mieter gewähren und könnte ebenso nur zu bestimmten Zeiten zugänglich sein.

- 3.2. Erhalt eines Teils der hinteren Gebäude im Bereich des offenen Hofes zur Schreinerstraße.

Hier besteht teilweise Einigung. Die grundsätzliche Zustimmung der CG ist hier erfolgt. Allerdings wurde bisher nicht präsentiert in welchem Umfang der Erhalt gesichert werden sollte.

- 3.3. Integration von Schallschutzmaßnahmen in die frühe Planung. Dabei sollen sowohl architektonische Überlegungen (Terrassenbauweise) aber vor allem kreative und günstige Maßnahmen wie Bepflanzung eine Rolle spielen.

Hier besteht grundsätzliche Einigung. Allerdings sollte hier auch im Vorfeld konkretisiert werden, wie diese Maßnahmen aussehen könnten.

- 3.4. Beteiligung der IG an der Namensfindung. Namensvorschlag: *Am Friedrichshainer Möbelturm*.

Hier besteht grundsätzliche Einigung über die Beteiligung der IG an der Namenswahl. Der bisherige Arbeitstitel „*Carré Sama Riga*“ ist nach Meinung der IG nicht ideal.

4. Kleinere bauliche Ergänzungen

- 4.1. Vergrößerung des Durchgangs zum Nordost-Hof (über zwei Stockwerke!), so dass ein Durchblick möglich wird und der Eindruck eines Hofes entstehen kann. Der Nordost-Hof soll mit einem Tor abschließbar und nur zu den Tagesarbeitszeiten geöffnet sein.

Hier besteht Einigung und der Punkt wurde im aktuellen Konzept der *CG Gruppe* bereits visualisiert.

- 4.2. Erhaltung des Pförtnerhäuschens (an der Westseite des alten Eingangs) inkl. Kamin zur Errichtung eines Kiez-Kioskes durch die IG..

Hier besteht teilweise Einigung, da die *CG Gruppe* Bedenken bezüglich des Bauzustandes und der Nutzbarkeit hat. Nach Ansicht der IG ist das Pförtnerhäuschen in seiner ursprünglichen Gestalt und Substanz aber äußerst wichtig für die Akzeptanz des Projekts in der Bevölkerung.

4.3. Nach Prüfung durch die IG ist dieser Punkt gestrichen.

Zusatz: Wie die *CG Gruppe* anmerkt ist der Erhalt der alten Mauer zur Straße hin unstrittig, die damit Teil des dahinterliegenden Gastronomiegebäudes werden soll.

5. Mieten

5.1. Insgesamt sollen die Mieten für jetzige Nutzer des Gewerbehofes auch mit Unterstützung des Bezirkes längerfristig bezahlbar bleiben. Zu den konkreten Miethöhen sollen rechtzeitig Aussagen gemacht werden, die auch längerfristig zugesichert werden können. Dabei soll auch die mögliche umfangreiche Eigenleistung der Bestandsmieter berücksichtigt werden.

Hier besteht grundsätzliche Einigung. Allerdings sollte hier auch im Vorfeld konkretisiert werden, wie hoch konkret die Mieten angesetzt werden.

Und eine Anmerkung zum Schluss: Auf dem Gelände befindet sich eine große Fledermauskolonie – deren Rückzugsmöglichkeit muss beim Neubau berücksichtigt werden.

Anhänge

Hofmodell nach Vorschlägen der IG Rigaer Straße 71 – 73 A (Amateurskizzen).

