

AKTENNOTIZ

PROJEKT: B-Plan V-78

DATUM: 11.06.2013

BETREFF: Abstimmung Positionspapier IG Rigaer Straße

ORT: GfP

TEILNEHMER: Herr Kutz (CG Gruppe), Herr Lammek (Rechtsanwalt)
Herr Toppius, Herr Schneider (Stadtraumnutzung e.V./IG Rigaer Straße)
Herr Kolipost (BUF)
Herr Beyer (ASUM)
Herr Yurdakul und Herr Ruddigkeit (GfP)

ANLASS:

Das treffen dient der Abstimmung einvernehmlicher Planungsziele und –inhalte. Dem Bezirk soll am 21.06. signalisiert werden, dass:

- a. ein konstruktiver Diskussionsprozess läuft
- b. diverse Themen und Sachfragen zwischen den Beteiligten als vereinbart gelten können
- c. die weitere Diskussion aus Sicht der Teilnehmer auf die noch offenen Fragen beschränkt werden kann.

Grundlage des Gespräches ist das Positionspapier der IG Rigaer Straße 71 – 73a vom 16.05.2013.

Die Aktennotiz wurde mit der CG-Gruppe abgestimmt und von ihr bestätigt. Sie kann damit als Stellungnahme der CG-Gruppe zum Positionspapier der IG verwendet werden.

ERGEBNIS:

1) Grundsätzliches

zu 1.1) bis 1.4) und 1.6):

Die einzelnen Unterpunkte werden von der CG –Gruppe (im Folgenden „CG“ genannt) zur Kenntnis genommen und inhaltlich mitgetragen.

Zu 1.5)

Der Stadtraumnutzung e.V. / IG Rigaer Straße (im Folgenden „IG“ genannt) konkretisiert die Formulierung „äußerer Bereich“: hiermit sei in erster Linie die Fassaden- und Freiflächengestaltung gemeint.

Es besteht Einvernehmen:

Die CG stellt klar, dass es keine Bürofassadengestaltung z.B. in Form einer herkömmlichen Aluminiumfassade geben wird. Unter Gewährleistung der Funktionsfähigkeit späterer Grundrisse wird die Vertikalität der Fassade durch zurückspringende Geschosse abgemildert. Im Rahmen der Ausführungsplanung besteht grundsätzliche Offenheit der CG für die Verwendung ortstypischer Baumaterialien wie Klinker. Auch gegen eine von Mietern initiierte spätere Errichtung temporärer Architekturen (z. B. aus Holz) oder Maßnahmen der Freiraumgestaltung hat die CG nichts Grundsätzliches einzuwenden, solange die Ausführung professionell (Gewährleistung durch Architekten) und in Abstimmung mit der CG geschieht und andere zum Hof hin orientierte Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

Das Architekturbüro Homuth steht für ein hohes Maß an gestalterischer Qualität, es wird versuchen, Anregungen und Vorschläge in das Gesamtkonzept zu integrieren.

2) Konkretisierung der bereits diskutierten Vorschläge

Zu 2.1)

Es besteht Einvernehmen:

Die Idee der „Terrassenbauweise“ wird von der CG positiv gesehen und bereits in das aktuelle Bebauungskonzept aufgenommen. Das Ziel, durch eine abgestufte Bebauung einen optisch größer wirkenden Hof zu erzeugen, wird mitgetragen.

Eine reale Vergrößerung des Hofes z.B. durch die Schrägstellung des Querriegels ist aufgrund von Abstandsflächenunterschreitungen nicht realisierbar.

Zu 2.2)

Es besteht Einvernehmen:

Eine zum Gewerbehof hin orientierte Wohnnutzung soll nur ausnahmsweise und unter der Maßgabe erfolgen, dass mittels durchgesteckter Grundrisse auch ausreichend Aufenthaltsräume auf der Seite des Wohnhofes vorhanden sind.

Zu 2.3)

Es besteht Einvernehmen:

Zum derzeitigen Zeitpunkt, wo noch über Kubaturen diskutiert wird und das Bauleitplanverfahren noch nicht läuft, liegen Planungen zu Fassaden noch nicht vor. Die CG sagt daher zu, dass sie die IG zum gegebenen Zeitpunkt in die Gestaltung von Außenfassaden und Außenanlagen einbeziehen und deren Vorschläge konstruktiv diskutieren wird (s. Pkt. 1.5).

Dies umfasst selbstverständlich auch die Hofgestaltung, die Wiederverwendung historischer Materialien, z.B. Pflaster, liegt auch im CG-Interesse.

Zu 2.4)

Es besteht Einvernehmen:

Mit jedem Einzelmietern wird es individuelle Verhandlungen der CG bezüglich des Ausbauzustands der Gewerberäume zum Zeitpunkt der Übergabe an die Mieter geben.

Zu 2.5)

Es besteht im Grundsatz Einvernehmen:

Auch bezüglich der Ausstattung der Kellerräume entlang der Rigaer Straße wird es Einzelgespräche mit den jeweiligen Mietern geben. Ob die Ausführung der Räume mit einer Höhe von 4 Metern möglich ist, wird im Rahmen der Entwurfsplanung zu prüfen sein (z.B. Berücksichtigung der Grundwasserproblematik, baukonstruktive Machbarkeit).

Zu 2.6)

Es besteht Einvernehmen:

Es wird einen Abgleich der am 01.03.2013 vorgelegten Flächenbedarfswerte mit den jeweils aktuellen Entwürfen geben.

Zu 2.7)

Es besteht im Grundsatz Einvernehmen:

Die CG hat keinerlei Interesse daran, dass ihre Mieter mehr als nötig umziehen müssen. Eine Zusage der Möglichkeit des direkten Umzugs der Mieter ohne Zwischennutzung ist zu diesem Zeitpunkt aber nicht möglich. CG sagt zu, mit den betroffenen Mietern frühzeitig zu kommunizieren und nach Lösungen zu suchen. Dies gilt auch, wenn es bedingt durch den Bauablauf „lediglich“ zu Nutzungseinschränkungen kommt.

3) Noch nicht detailliert diskutierte Vorschläge

Zu 3.1)

Es besteht noch kein Einvernehmen:

Bezüglich des Aussichtspunktes muss die Wahrung der Privatsphäre der Mieter in den Wohnungen gewährleistet sein. Diese verfügen über keine andere Ausrichtungsseite, würden daher einer dauerhaften öffentlichen Einsichtnahme unterliegen. Die Errichtung eines öffentlichen Aussichtspunktes zum Wohnhof wird daher nicht zugestimmt.

Die im Gespräch formulierte Idee, historische Strukturen z.B. über lineare Hecken von oben sichtbar zu machen, wird skeptisch gesehen. Aufgrund des sich ergebenden Sichtwinkels wird eine wesentliche Einsehbarkeit des Hofes bezweifelt, es wird daher davon ausgegangen, dass dieser Punkt nur Fernwirkung erzeugen kann.

CG kann sich vorstellen an einer geeigneten Stelle einen offenen Aussichtspunkt (Plattform mit Geländer) zu errichten, der vor allem auf den Straßenraum ausgerichtet ist. Dieser könnte im Rahmen von einigen offiziellen Stadtführungen im Jahr benutzt werden.

Zu 3.2)

Es besteht teilweise Einvernehmen:

Im Bereich des zur Schreinerstraße gelegenen Hofes ist der Erhalt eines Teils der bestehenden Bebauung denkbar und im Konzept enthalten. Alle anderen Gebäude sollen durch Neubauten ersetzt werden, da die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes angesichts der Vielzahl an Restriktionen nicht mehr darstellbar ist.

Der Wiedereinbau von wertvollen Steinen und Materialien ist denkbar.

Zu 3.3)

Es besteht Einvernehmen:

Der notwendige Schallschutz wird im allseitigen Interesse berücksichtigt werden.

Zu 3.4)

Es besteht Einvernehmen:

Die IG wird an dem Prozess der Namensfindung beteiligt.

4) Kleinere bauliche Ergänzungen

Zu 4.1)

Es besteht Einvernehmen:

Der Hofeinfahrt zum Wohnhof wird wie im Bauungskonzept dargestellt, über ein zwei Etagen reichendes Luftgeschoss erfolgen. Der Hof wird durch eine Tor verschließbar sein.

Zu 4.2)

Es besteht im Grundsatz Einvernehmen:

Das alte Pförtnerhäuschen soll ins Konzept einbezogen werden. Es bestehen jedoch Vorbehalte hinsichtlich des Bauzustands und der Nutzbarkeit. Städtebaulich wäre damit der zugesagten Terrassierung gedient, allerdings auf Kosten freier Hoffläche. Die Frage soll im Bebauungsplanverfahren weiter geführt werden.

Zu 4.3)

Es besteht noch kein Einvernehmen:

Die Anregung zur Erhöhung des Gastronomiegebäudes von einem auf zwei Geschosse im Südosten des Gewerbehofes wird aufgenommen und geprüft. Es bestehen jedoch Bedenken hinsichtlich des Grundrisses der Erdgeschosebene (Belichtung, Nutzbarkeit).

Hinsichtlich des (unstrittigen) Erhaltes der Mauer wird die IG gebeten, die Anregung zu prüfen – Die Mauer wäre dann hälftiger Teil einer Gebäudewand. Insofern sollte auf jeden Fall ein Abstand zwischen einem 2. Geschoss und der Grundstücksgrenze eingehalten werden.

5) Mieten

Zu 5.1)

Es besteht im Grundsatz Einvernehmen:

Regelungen zur Höhe zukünftiger Mieten basieren auf privatrechtlichen Verträgen, die nicht im Rahmen eines öffentlichen Bebauungsplanverfahrens geregelt werden können. Auch der Zeitpunkt ist derzeit noch nicht gekommen – ohne Kenntnis über die zukünftigen Baurechte sind konkrete Aussagen hierzu derzeit nicht machbar.

Berlin, den 11.06.2013
Gesellschaft für Planung