

# Positionen | IG Rigaer Straße 71 - 73 A

---

Stand: 16. 09. 2014

## Inhaltsverzeichnis

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

## Zu diesem Positionspapier

Diese dritte Version einer inhaltlichen Standortbestimmung zum Bauvorhaben auf dem Grundstück Rigaer Straße 71 - 73 A wurde am 19. 08. 2014 in einem Workshop zum Thema zwischen Teilen der *IG Rigaer Straße 71 - 73 A* und der *CG Gruppe* besprochen.

Mit Hilfe dieses Dokuments 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 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

Eine offene und aktive Kommunikation zwischen allen Beteiligten ist Grundvoraussetzung für die Zusammenarbeit. 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.

Alle relevanten Dokumente zu dem Projekt finden sich unter [http://www.stadtraumnutzung.de/IG\\_Downloads.htm](http://www.stadtraumnutzung.de/IG_Downloads.htm).

## 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 mit Plattformen Terrassen und Brücken.

Die Hofgrundfläche mit ca. 300 qm bleibt bestehen. Um aber die sehr begrenzte Nutzfläche zu erhöhen soll die einsehbare / begehbare Fläche vergrößert und für die Öffentlichkeit besser nutzbar werden. Dabei sollen **in erheblicher und deutlich sichtbarer Form** zusätzliche Ebenen und Brücken errichtet werden. Ein Vorschlag zur Ausstattung des Hofes mit Plattformen und Brücken wird von der IG unterbreitet und hängt an.

Die zukünftige Gestaltung der Hofflächen nach Fertigstellung des Projektes soll dabei einer zu bestimmenden Gemeinschaft obliegen.

Hier besteht Einigung. Konkretisierungen / Vorschläge finden sich im Bespielungskonzept der IG und sollen im weiteren gemeinsamen Planungsprozess zwischen IG und CG Gruppe bis zur Machbarkeit entwickelt werden.

- 2.2. Keine Wohn-Nutzung zum Südost-Hof.

Die einzige Wohnung mit Fenstern in Richtung Süd-Ost Hof ist die Dachwohnung an der Nordseite des vorderen Hofes. Diese Wohnung soll als **Künstlerwohnung und / oder Hausmeisterwohnung** durch die Mieter des Gewerbehofes genutzt und in das Bespielungskonzept integriert werden.

Hier besteht Einigung mit der CG Gruppe.

Durch die bauliche Anlage des Gebäudes an der Westseite (Laubengänge, keine Aufenthaltsräume!) ist die Möglichkeit von **Mieterbeschwerden rechtlich ausgeschlossen**.

Laut Aussage der CG Gruppe ist der rechtliche Konflikt zwischen Gewerbe-/Kultur-Aktivitäten auf dem Hof und den zukünftigen Mietern an der Westseite des Hofes ausgeschlossen.

- 2.3.

- a) 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.
- b) Vorlage und Abstimmung einer Liste mit ca. 20 künstlerischen Einbauten, die im Rahmen der Baumaßnahmen durch die IG und mit der CG Gruppe realisiert werden. Das bezieht sich sowohl auf dauerhafte Einbauten (Infotafeln, Präsentation historischer Elemente, Kennzeichnung des ehemaligen Grundrisses) als auch Einbauten für spätere künstlerische Aktionen (Sockel, Plattformen, Präsentationsflächen, Anbringungsmöglichkeiten).

Hier besteht teilweise Einigung mit der *CG Gruppe*. 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 mit der *CG Gruppe*.

- 2.5. Veranstaltungsraum im Keller mit Lagerräumen (Gesamtfläche ca. 170 qm) im vorderen Teil des Südost-Hofes unter dem Café im Anschluss an die Tiefgarage (Deckenhöhe zwischen 3 und 4 m, Fluchtwege, Belüftung, Sanitäreanlagen und eine Bauweise, die Lärmemissionen ausschließt etc.). Ansonsten weitestgehend ohne weitere Ausbauten. Um vielfältige Kiezaktivitäten zu ermöglichen, werden die Räumlichkeiten zum Preis der üblichen Betriebskosten sowie Miete in Höhe eines symbolischen Betrages zur Verfügung gestellt.

Nach Umsetzung des Kellerraumes wird die fachgerechte Ausfertigung durch ein Schallschutzgutachten bestätigt.

Hier besteht Einigung mit der *CG Gruppe*. Allerdings muss die Frage noch konkreter abgestimmt werden. Besonders in dieser Frage soll es schon im Vorfeld eine intensive Abstimmung mit Anwohnern und Bezirk geben.

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

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

- 2.7. Entwicklung eines alternativen Nutzungskonzeptes während der Bauphase durch IG und CG Gruppe. Bereitstellung entsprechender geeigneter Bauten durch die CG Gruppe.

Es besteht die grundsätzliche Zusage der *CG Gruppe*, angemessene Umsetz-Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen. Deren Verortung und Bauweise muss allerdings noch genau festgelegt werden.

### 3. Inzwischen detailliert diskutierte Vorschläge

#### 3.1.

- a) Öffentlich nutzbare Dachterrasse auf dem Gebäuderiegel an der Südostseite des Hofes als Aussichtsplattform und zur Errichtung von z. B. Kunstinstallationen (Größe und Tragfähigkeit sollten darauf ausgerichtet sein). Die Plattform soll von AUSSEN zu erreichen sein (z. B. durch eine Brücke über den Hof, Außentreppen-/leitern o. ä.)
- b) Errichtung eines leuchtenden Logos, in Form eines stilisierten Möbelstückes.

Hier besteht teilweise Einigung mit der CG Gruppe.

Die große Brücke wurde noch nicht konkreter besprochen. Der IG ist es aber nach wie vor SEHR wichtig, dass in einem neuen Entwurf Elemente enthalten sind, die einen ungewöhnlichen und kreativen Ansatz widerspiegeln. Ungewöhnliche bauliche Ideen, die nach außen hin wahrnehmbar sind, sind für die Außendarstellung des Hofes und der dort geleisteten Arbeit essentiell.

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

Dieser Punkt ist inzwischen gestrichen, da der entsprechende bauliche Aufwand wegen der Tiefgaragenplanung nicht zu rechtfertigen wäre.

#### 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.