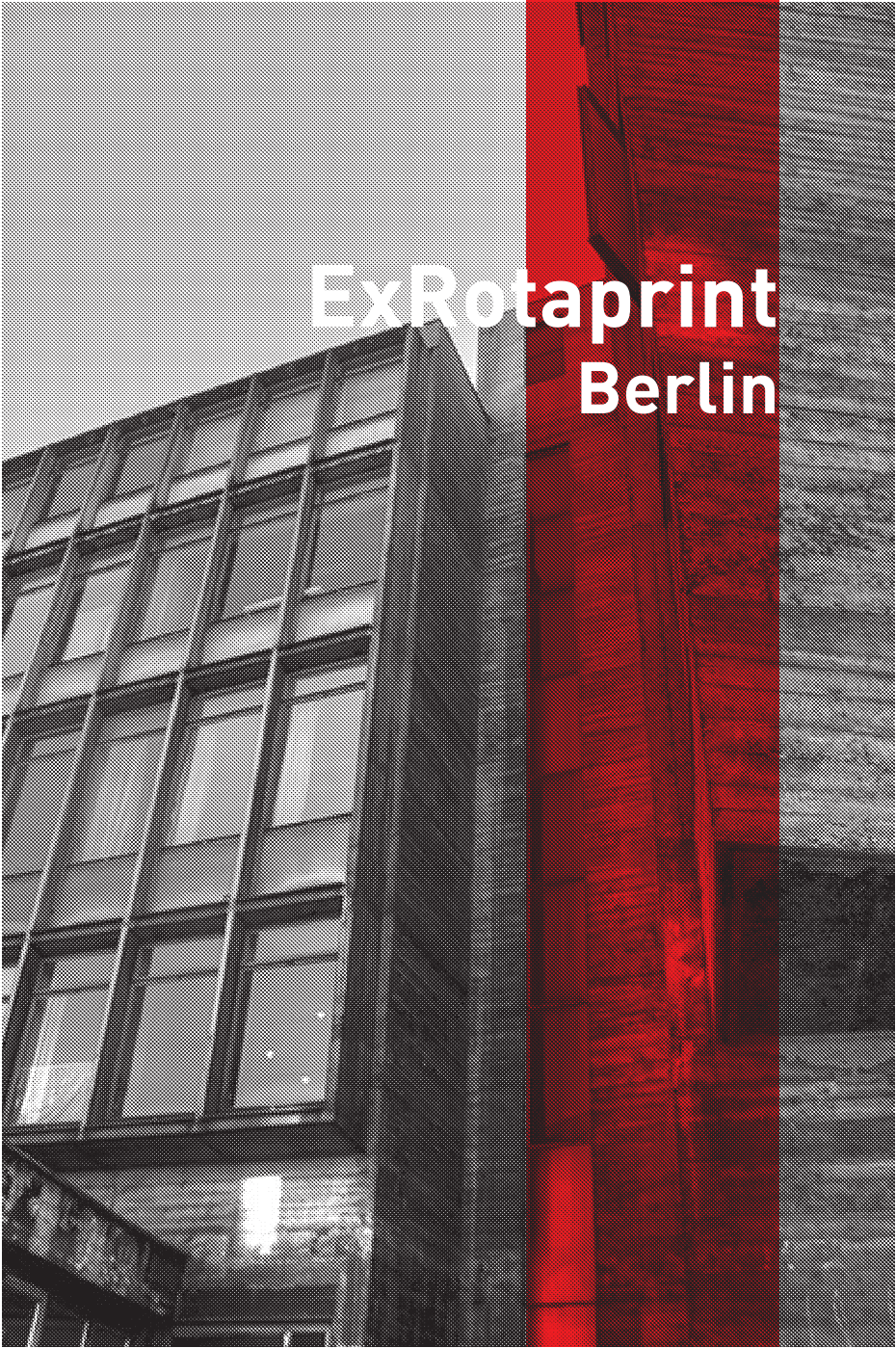




ExRotaprint Berlin

ExRotaprint - Ein Ort für Arbeit, Kunst und Soziales

Berlin-Wedding

2007

Grundstück: 8.383qm, 10.000qm Nutzfläche, 260qm Wohnfläche

ExRotaprint ist das ehemalige Gelände des Druckmaschinenherstellers Rotaprint in Berlin-Wedding. 2007 gründeten die Mieter vor Ort die gemeinnützige GmbH ExRotaprint mit dem Ziel das ehemalige Rotaprintgelände in Berlin-Wedding zu übernehmen, der Immobilienspekulation zu entziehen, selbstverwaltet und nutzerorientiert zu entwickeln. Ein Erbbaurechtsvertrag klärt die Eigentums- und Besitzverhältnisse. Die Eigentümer*innen des Geländes sind die Stiftungen "trias" und "Edith Maryon", die Besitzerin der Gebäude ist die ExRotaprint gGmbH. Das Erbbaurecht setzt die ExRotaprint gGmbH für den vertraglich festgelegten Zeitraum von 99 Jahre in eine eigentumsgleiche Position, einzig der Verkauf des Geländes ist ausgeschlossen. In dem Erbbaurechtsvertrag ist die Vermietung an Gewerbe, kulturelle und soziale Nutzungen zu je 1/3 der Flächen langfristig festgeschrieben. Neben Studios/Ateliers befinden sich hier Handwerksbetriebe und Werkstätten, gemeinnützige Träger für Beratung oder Weiterbildung, und eine Deutschschule für Migrant*innen. Gemeinnützige Zielsetzungen der ExRotaprint gGmbH sind der Erhalt des Baudenkmals und die Förderung von Kunst und Kultur. ExRotaprint hat einen Geldfluss etabliert, der den Profit einzelner ausschließt, die Mieten gering hält und langfristig gegen die ausgrenzenden Folgen von Eigentum im Stadtraum wirkt.

"ExRotaprint stemmt sich [als soziale Plastik] gegen Abgrenzungstendenzen von Kultur und Geld." (ExRotaprint)

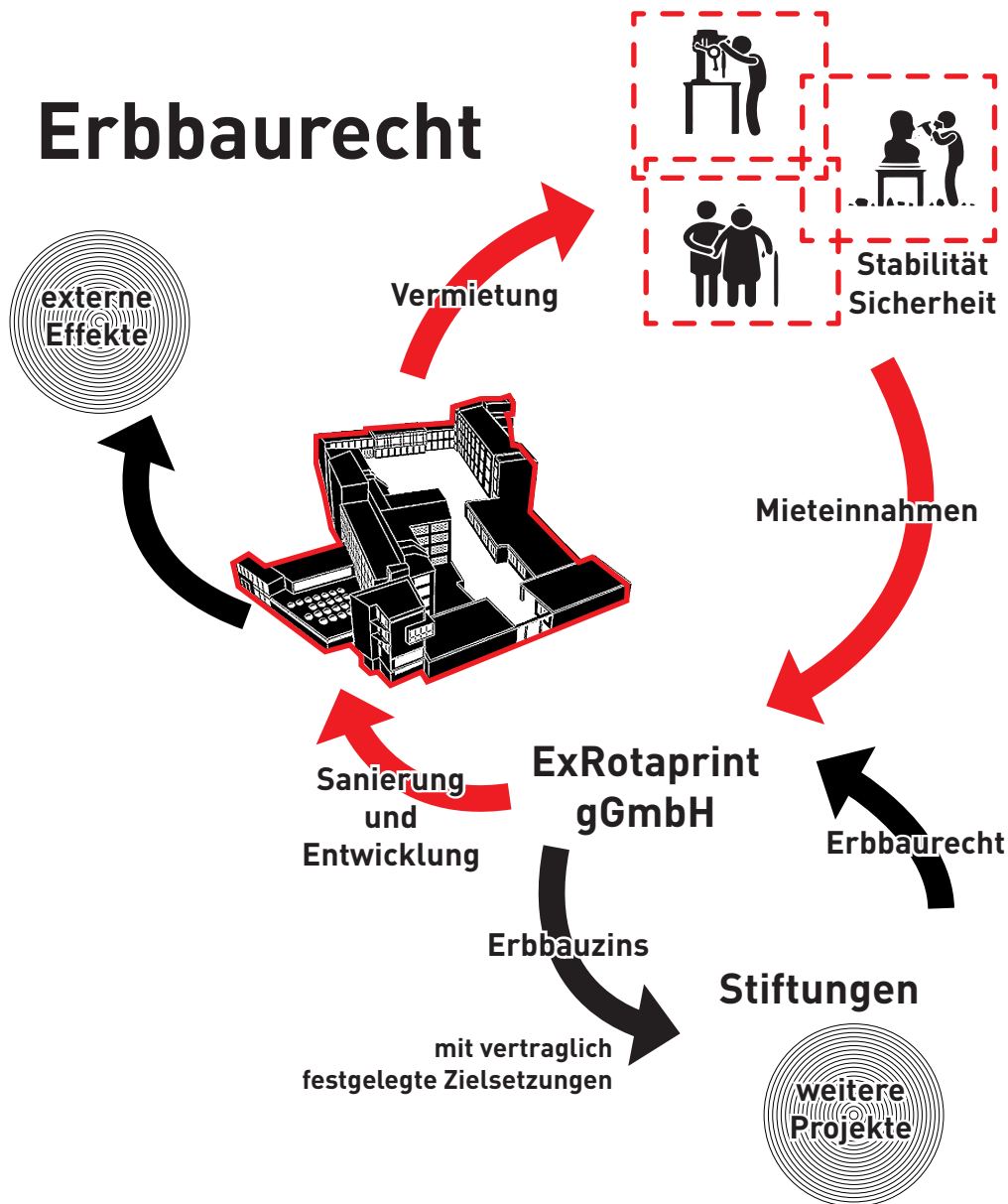
Der Erhalt denkmalgeschützter Architektur und die programmatische Nutzung der Gebäude durch eine heterogene Nutzer*innenschaft erzeugt einen inklusiven und gemeinschaftlichen Ort und stellt ein Gegenmodell zu den renditeorientierten Immobilienentwicklungen in Berlin dar.

Quellen: Bild: Kiss, Andras. 2010. online verfügbar unter: <https://www.flickr.com/photos/49069921@N06/4571396181/>. -- ExRotaprint. Berlin. online verfügbar unter: <http://www.exrotaprint.de/>. -- Stiftung trias. Hattungen. online verfügbar unter: http://www.stiftung-trias.de/berlin_exrotaprint.html -- Stiftung Edith Maryon. Basel. online verfügbar unter: <http://www.maryon.ch/foundation/exrotaprint/#.VLe2MifctZ0>.

Stadt bezahlbar für Alle? Wer bezahlt?

Heterogene Gesellschaftsstruktur ohne Ausgrenzung?

Erbbaurecht



ExRotaprint

ExRotaprint ist ein Gewerbestandort in Mieterhand im Berliner Wedding. ExRotaprint schließt Spekulation und den Profit durch Eigentum aus, und richtet den Fokus auf eine heterogene Nutzung aus "Arbeit, Kunst, Sozialem".

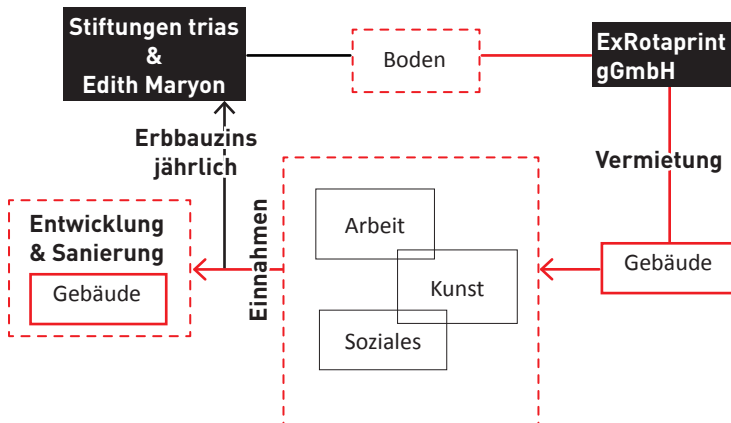
Erbbaurecht

Vermietung

Finanzierungsstruktur

Die ExRotaprint gGmbH finanziert die Entwicklung des Geländes durch die Vermietung der Räume. Das Vermietungskonzept sieht die langfristige Vermietung an gewerbliche Nutzungen aus den Bereichen "Arbeit, Kunst, Soziales" vor. Weitere Einnahmen werden durch die kurzfristige Vermietung des Projektraums und der Gästewohnungen generiert.

Mit den Mieteinnahmen werden der jährlich an die Stiftungen zu entrichtenden Erbbauzins, Zins und Tilgung des Baukredits, laufende Sanierungsarbeiten, sowie das komplette Management und die Entwicklung des Geländes finanziert.

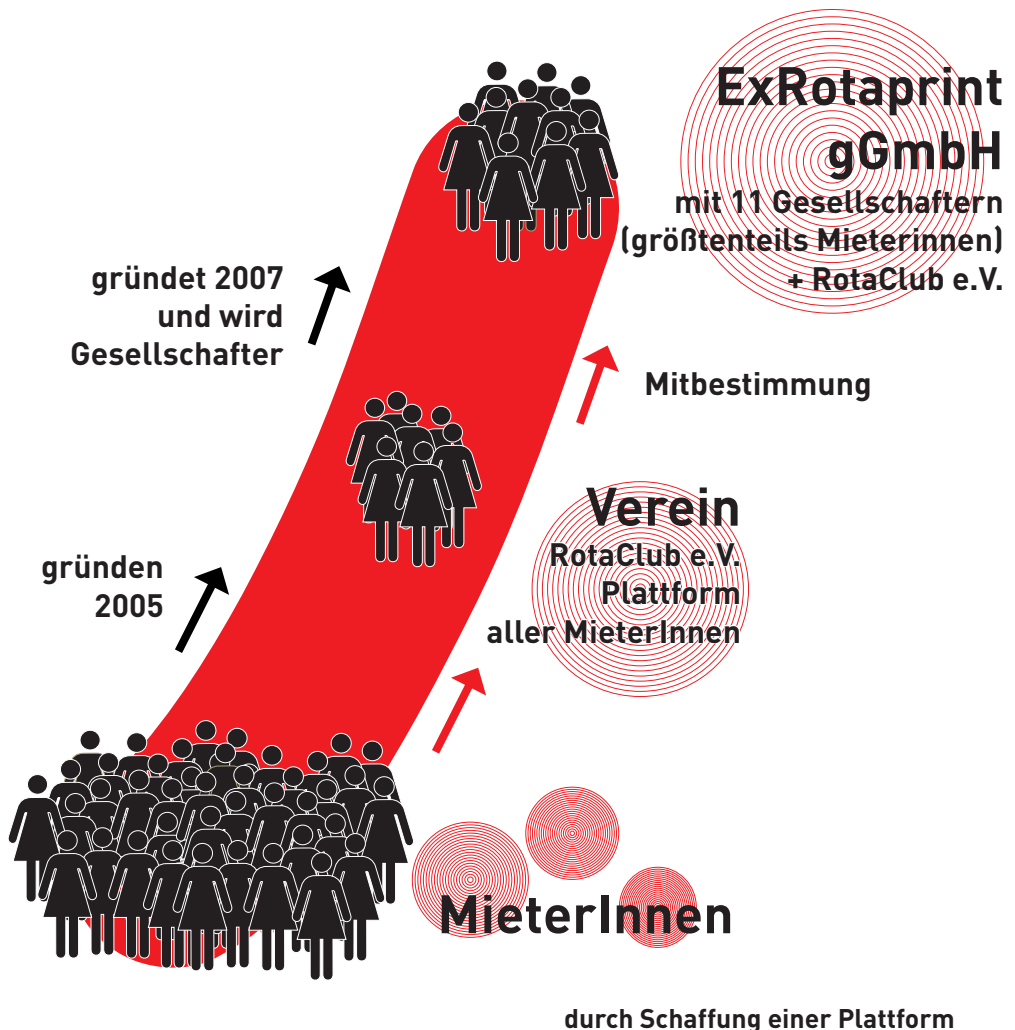


Quellen: <http://www.exrotaprint.de/> ; Grafik Gelände: ExRotaprint gGmbH

Wer entscheidet was?

Grundsätze und Ziele per Vertrag?

Selbstorganisation



ExRotaprint

ExRotaprint ist ein Gewerbestandort in Mieterhand im Berliner Wedding. ExRotaprint schließt Spekulation und den Profit durch Eigentum aus, und richtet den Fokus auf eine heterogene Nutzung aus "Arbeit, Kunst, Sozialem".

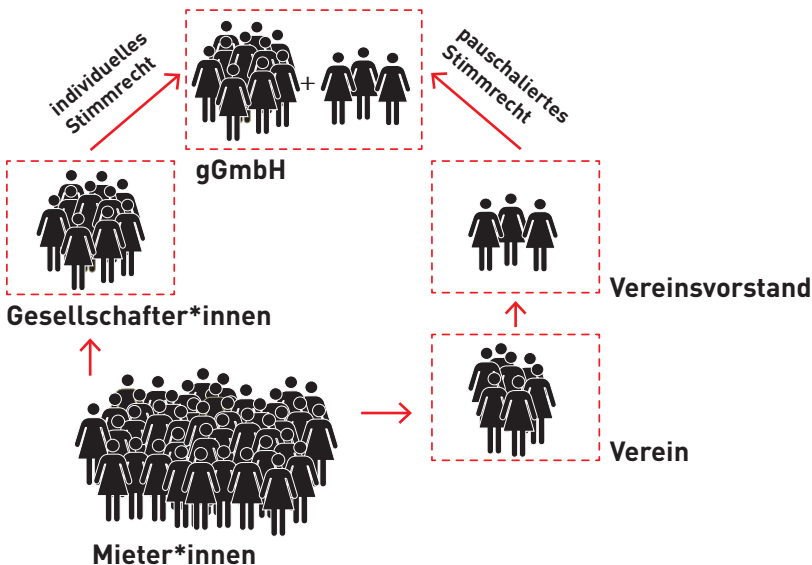
gGmbH

Verein

Beteiligung

Organisationsstruktur

Die Gründung der ExRotaprint gGmbH wurde mehrheitlich von den Mietern auf dem Gelände beschlossen. Die gGmbH hat derzeit 10 Gesellschafter, die meisten sind Mieter auf dem Gelände. 11ter Gesellschafter ist der RotaClub e.V., der Verein aller Mieter. Die ExRotaprint gGmbH verantwortet die Entwicklung des Geländes in allen Aspekten. Die Gesellschafter und der Vorstand des Vereins treffen sich einmal im Monat, die tägliche Arbeit an der Projektentwicklung leistet ein Planungsteam aus 2 Gesellschaftern und 2 Architekten.



Quellen: <http://www.exrotaprint.de/>.

Wieso, Weshalb, Warum?

Ein Baudenkmal ohne Perspektive...und was dann?

Heterogenität



durch ein sozial integratives Konzept als Motor

ExRotaprint

ExRotaprint ist ein Gewerbestandort in Mieterhand im Berliner Wedding. ExRotaprint schließt Spekulation und den Profit durch Eigentum aus, und richtet den Fokus auf eine heterogene Nutzung aus "Arbeit, Kunst, Sozialem".

Arbeit

Kunst

Soziales

Ziele

ExRotaprint soll ein offener Ort für alle gesellschaftlichen Gruppen sein. Im Erbbaurechtsvertrag sind die Nutzungsziele langfristig abgesichert, im Gesellschaftervertrag der ExRotaprint gGmbH ist die Gewinnverwendung festgeschrieben. Diese Bindungen gelten über die Anfangszeit des Projektes hinaus und sichern den gemeinnützigen, nicht-profitorientierten und sozial integrativen Ansatz von ExRotaprint auch in Zukunft ab.

Im Erbbaurechtsvertrag ist die paritätische Vermietung an Gewerbebetriebe, soziale Einrichtungen und Kreative für 99 Jahre festgeschrieben. Auch zukünftig muss ExRotaprint diese heterogene Vermietung erfüllen. Die Umwandlung der Flächen in Loftwohnungen oder die Verdrängung einzelner Gruppen aus finanziellen Gründen wird so verhindert. Zudem schließt die Gemeinnützigkeit von ExRotaprint den Profit einzelner Gesellschafter aus und richtet den Fokus auf die Nutzung der Immobilie.

gemeinnützig
Arbeit langfristig
sozial
sicher
Kunst
integrativ
Soziales
Kunst und Kultur
bezahlbar
Entwicklung
unabhängig
Denkmalsschutz

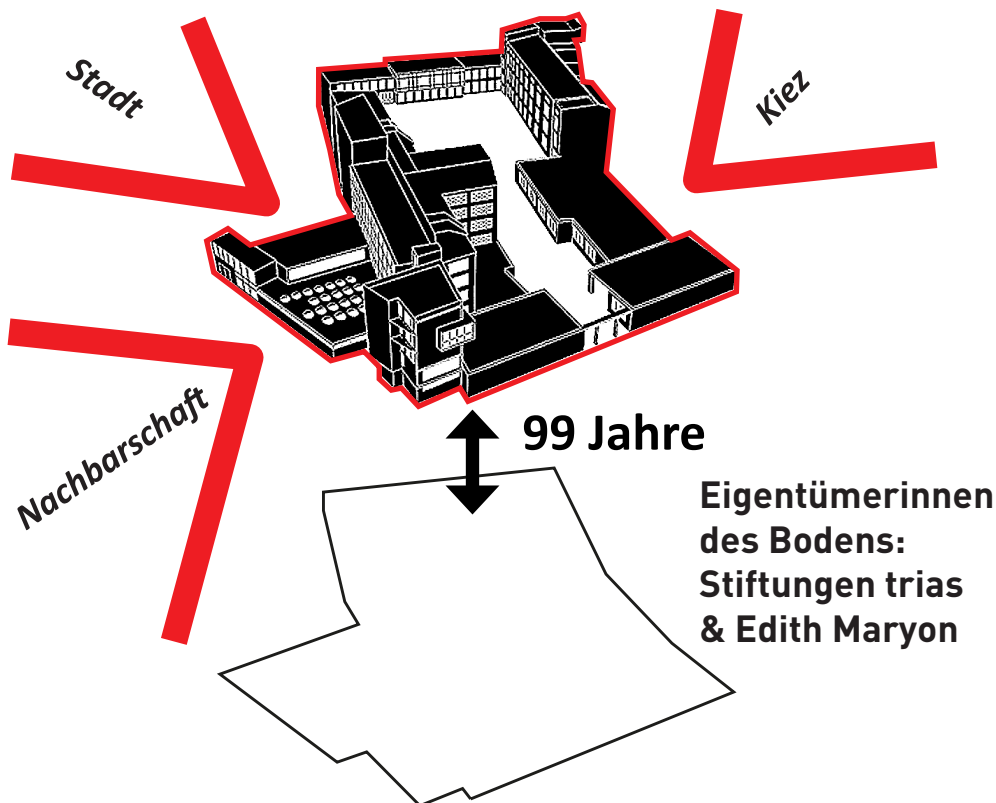
Quellen: <http://www.exrotaprint.de/> ; Grafik Gelände: ExRotaprint gGmbH

Wem gehört die Stadt?

Ein Ort zum Arbeiten und für den Gedankenaustausch
über Kunst, Kultur, Politik und Stadtentwicklung?

keine Spekulation

Besitzerin der Gebäude:
ExRotaprint gGmbH



durch eine gemeinnützige Gesellschaft

ExRotaprint

ExRotaprint ist ein Gewerbestandort in Mieterhand im Berliner Wedding. ExRotaprint schließt Spekulation und den Profit durch Eigentum aus, und richtet den Fokus auf eine heterogene Nutzung aus "Arbeit, Kunst, Sozialem".

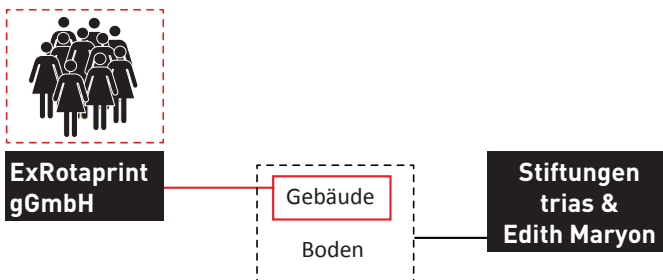
Erbbaurecht

EigentümerIn

NutzerIn

Eigentumsstruktur

Die ExRotaprint gGmbH besitzt ein 99-jähriges Erbbaurecht an dem Grundstück. Durch die Trennung von Boden und Gebäude ist der Weiterverkauf des Geländes ausgeschlossen. Erbaurechtsgeber sind die Stiftungen trias und Edith-Maryon, die ExRotaprint das Grundstück gegen Zahlungs eines jährlichen Erbbauzins für 99 Jahre überlassen. Die ExRotaprint gGmbH als Erbbaurechtsnehmer ist alleinverantwortlich für alle Aspekte der Projektentwicklung, der Konsolidierung der Gebäude, der Vermietung und der Finanzierung. Als gemeinnützige GmbH ist ExRotaprint verpflichtet, Überschüsse aus den Mieteinnahmen nur in die satzungsmäßigen Ziele, den Erhalt des Baudenkmals und die Förderung von Kunst und Kultur zu investieren.

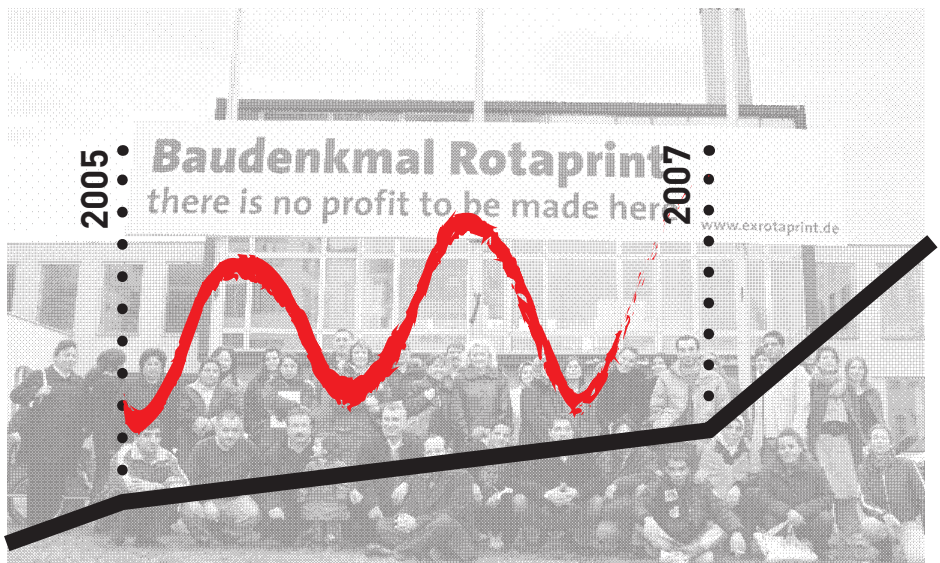


Quellen: <http://www.exrotaprint.de/> ; Grafik Gelände: ExRotaprint gGmbH

und wie kam es dazu?

Stabilität, Teilhabe und Wahrung der Heterogenität?

“There is no profit to be made here”



durch Engagement, Zusammenhalt und Beharrlichkeit

ExRotaprint

ExRotaprint ist ein Gewerbestandort in Mieterhand im Berliner Wedding. ExRotaprint schließt Spekulation und den Profit durch Eigentum aus, und richtet den Fokus auf eine heterogene Nutzung aus "Arbeit, Kunst, Sozialem".

Übernahme

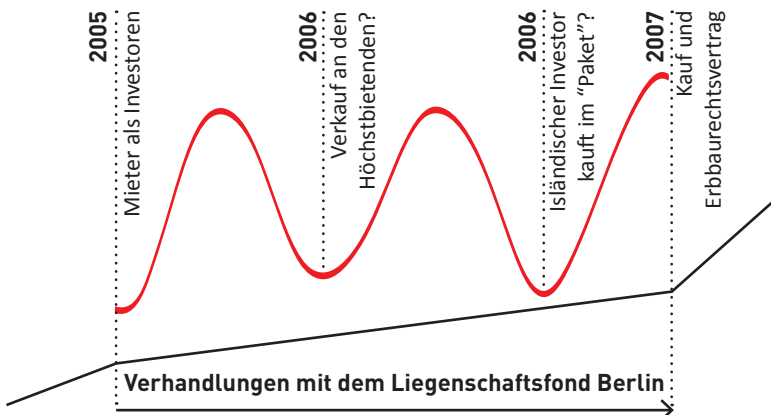
Bewahren

Öffnen

Künstler

Prozess

2005 erarbeiten die Künstler Daniela Brahm und Les Schliesser ein Konzept zur Übernahme des Geländes durch die Mieter vor Ort. Nach Gründung des Vereins ExRotaprint e.V. hat der Vorstand die Verhandlungen mit dem Liegenschaftsfonds Berlin (LiFo) aufgenommen, der das ehemalige Rotaprint Fabrikgelände meistbietend verkaufen sollte. Trotz eines offenen Bieterverfahrens, aus dem der ExRotaprint e.V. mit einem 1€-Gebot als einziger Bieter hervorging, werden vom LiFo die Verhandlungen unterbrochen und das Gelände 2006 als Teil eines Paketverkaufs einem isländischen Investor angeboten. Aufgrund der aktiven Öffentlichkeits- und Pressearbeit von ExRotaprint und durch direkte Kontakte in die Politik erhöht sich der Druck auf den LiFo. Im Februar 2007 platzt der Paketverkauf an den isländischen Investor und die Verhandlungen mit ExRotaprint werden wieder aufgenommen. Aus dem ExRotaprint e.V. heraus wird die ExRotaprint gGmbH gegründet, die die Stiftungen "trias" und "Edith Maryon" im September 2007 in den Kaufvertrag einsetzt. Am selben Tag des Kaufs wird das Erbbaurecht zwischen den Stiftungen und der ExRotaprint gGmbH abgeschlossen.



Quellen: <http://www.exrotaprint.de/> ; Bild: ExRotaprint gGmbH