

# ExRotaprint *Nachrichten*



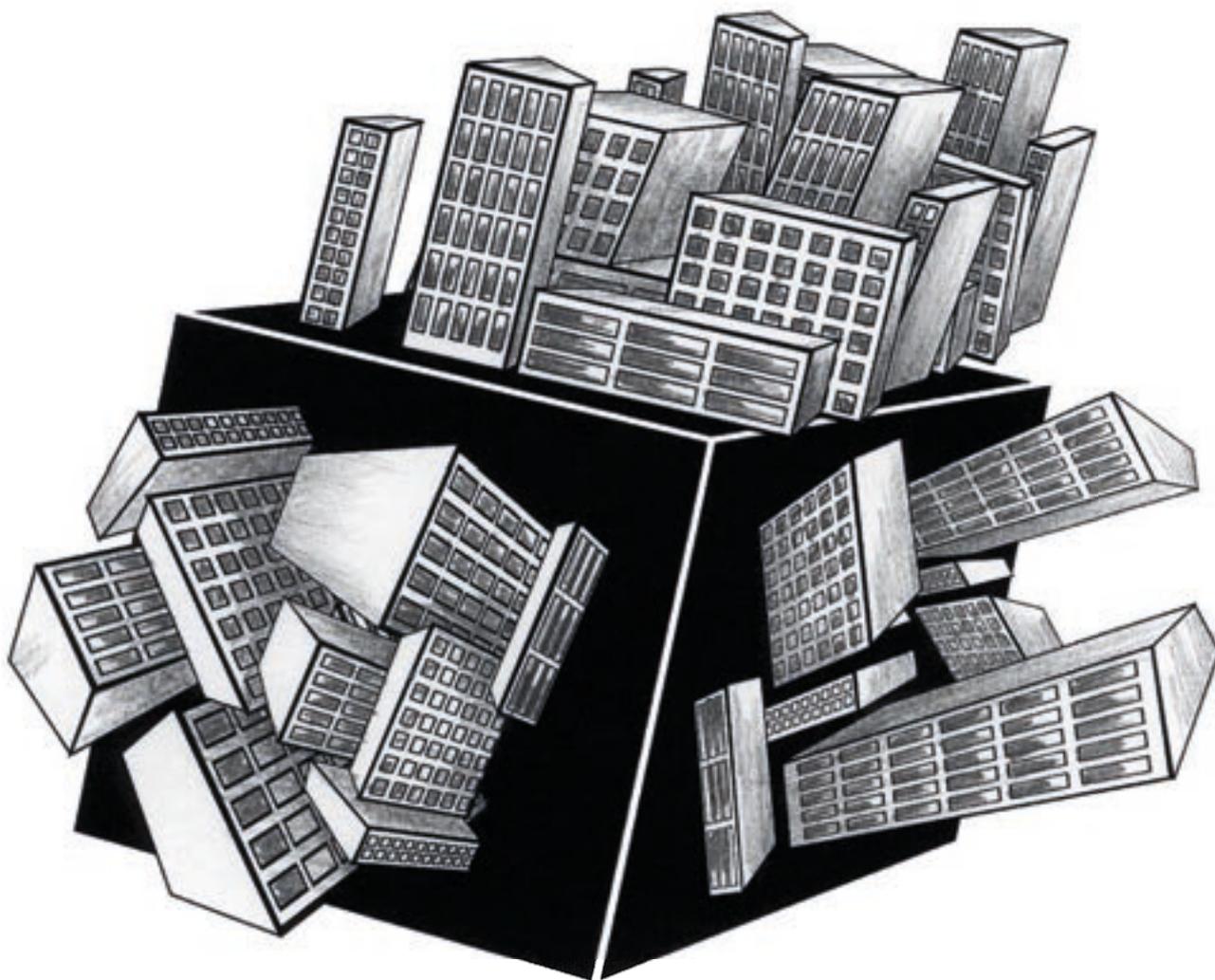


hier wird der  
Begriff von  
Eigentum  
solange  
abstrahiert,  
bis er  
verschwindet.

ExRotaprint ist das ehemalige Produktionsgelände der Druckmaschinenfabrik Rotaprint in dem Berliner Stadtteil Wedding. Nach dem Konkurs von Rotaprint im Jahr 1989 verwaarloste das 10.000 qm große Gelände in der Warteschleife der Verwertung. Eine Mitte der 80er Jahre gewährte Bürgschaft des Senats für die angeschlagene Rotaprint AG führte nach der Insolvenz zur Übereignung des Geländes an den Bezirk und später an den Liegenschaftsfonds Berlin, der den Auftrag hatte, das Grundstück zu verkaufen. Die Künstler Daniela Brahm und Les Schliesser formulierten 2005 ein Konzept zur Übernahme des Geländes durch die Mieter vor Ort. Ziel war eine Entwicklung des Standorts für eine heterogene Nutzung aus Arbeit, Kunst, Sozialem. Nach Gründung des Vereins ExRotaprint als Interessensvertretung der Mieter setzte sich dieses Konzept – in langen Verhandlungen und Auseinandersetzungen mit Bezirk, Senat und Liegenschaftsfonds – schließlich durch. 2007 hat die ExRotaprint gGmbH das Gelände übernommen. Die gemeinnützige GmbH unterbricht die Spekulationsspirale des Immobilienmarktes und ist mittels Erbbaurecht Besitzer der Gebäude. ExRotaprint setzt eine besondere Form von Eigentum und Selbstorganisation in einem prekären Umfeld um, die rechtliche Konstruktion löst Partikularinteressen im Sinne des Gesamten auf und bindet den Gewinn an das Gelände und seine Ziele.

**ExRotaprint verhält sich zu Stadtentwicklung, der Immobilien- und Geldwirtschaft, zu sozialen Abgrenzungstendenzen, den Strategien der Kunst in der Stadtpolitik und ist Beispiel für neue Projekte im Stadtraum. Wir haben für einen lokalen Standort exemplarisch ein Aneignungsverfahren durchgesetzt, das über diesen Ort hinaus Bedeutung hat. ExRotaprint ist ein Modell.**

**Von Künstlern initiiert, wird aus der Perspektive der Kunst Wirklichkeit gestaltet. Hier entsteht ein Möglichkeitsraum, gemeinnützig und solidarisch, nicht ideologisch aber angewiesen auf Abmachungen und Konsens. ExRotaprint verwirft die Aussicht auf Profit durch Eigentum zugunsten von Stabilität und Teilhabe und balanciert ein heterogenes Gefüge von Interessen aus. Der Profit des Projekts liegt in der Beständigkeit und den Handlungsräumen.**



# 1. die Nullstelle

Das Brachliegen von städtischen Räumen und Immobilien kann eine ideale Situation sein. Diese Nullstelle ist gekennzeichnet durch den Moment, an dem sich – aus den unterschiedlichsten Gründen – das Kapital zurückgezogen hat und Verwertungsstrategien ausgesetzt sind. Die Interessen der Mieter sind dabei unbedeutend, sie sind reine Verfügungsmasse, Platzhalter, Zwischennutzer. Nach unserer Erfahrung birgt diese Situation eine Chance für neue, innovative Strategien; es können Raum, Entwicklungszeit und Perspektiven gewonnen werden. Die Immobilienwirtschaft bleibt in dieser indifferenten Situation passiv, sie lässt verfallen oder verwaltet den Mangel. Sie wartet ab bis Profit wieder möglich scheint, sich Rahmenbedingungen ändern, Preise steigen, Stadtteile attraktiver und Probleme von Anderen gelöst und abgearbeitet werden.

Die Nullstelle muss vor einem neuen Aufwertungsprozess als Chance genutzt werden. Für profitferne Ansätze ist die Zeit, in der die Immobilienwirtschaft lokal untätig ist, andere Stadtteile im Fokus hat, verwirrt und mit sich selbst beschäftigt ist, der ideale Moment.

Das ehemalige Rotaprint Gelände war 18 Jahre lang ohne Perspektive. Nach dem Konkurs wurden die Gebäude vom Bezirk verwaltet und für Zwischenutzungen vermietet. Erst nach der Übernahme im Jahr 2002 durch den Liegenschaftsfonds Berlin wurde der Verkauf des Geländes forciert und bedingungslos dem Markt überlassen. Das höchste Gebot erhält den Zuschlag. Für Rotaprint, das eingetragene Baudenkmal mit den entsprechenden Beschränkungen für Abriss





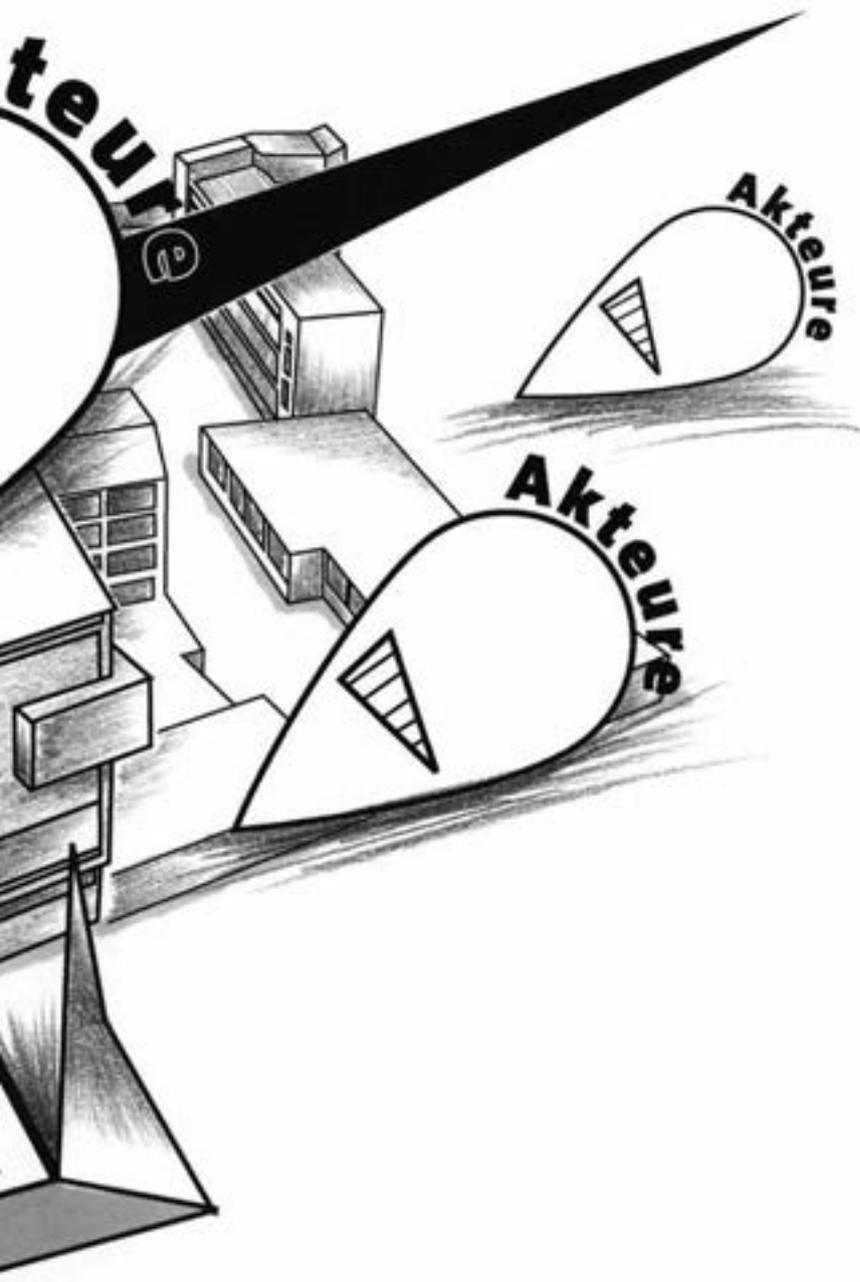
und Neubau, der stark sanierungsbedürftigen Bausubstanz, der Lage des Grundstücks in einem einkommensschwachen Bezirk ohne hippe Bars und Galerien, gab es kein Kaufinteresse. Kaum aber hatte sich der Verein ExRotaprint an den Liegenschaftsfonds gewandt, um einen Optionsvertrag zum Kauf durch die Mieter vorzuschlagen, initiierte dieser ein offenes Bieterverfahren – ohne Mindestgebot. Der Grund für diese eilige Aktion war die Hoffnung, an den bekanntesten Mustern von Investor und Verkauf festhalten zu können, anstelle langwierig mit Mietern verhandeln zu müssen. Der einzige Bieter war der Verein ExRotaprint. Der Liegenschaftsfonds trat mit uns in Verhandlungen, schnürte aber – im Hintergrund – auf Anregung

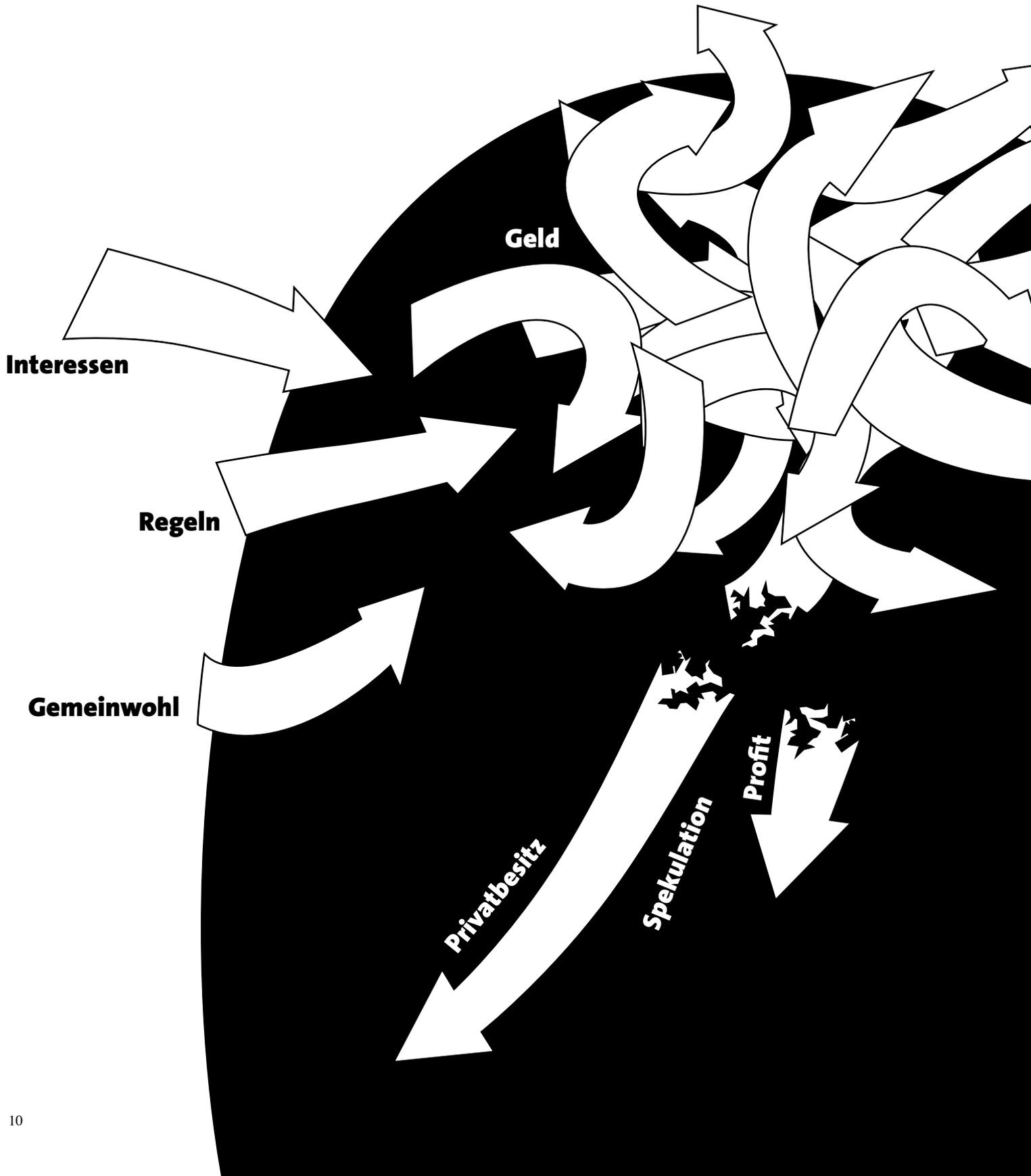
eines isländischen Immobilienfonds ein Paket mit 45 Berliner Grundstücken. Auffällig an diesem Paket waren die vielen „Problem“-Liegenschaften, auch das Rotaprint Gelände sollte so entsorgt werden. Erst nachdem dieser Deal wegen eines zu geringen Gebots des Investors im Jahr 2007 endgültig scheiterte, kam es zur Wiederaufnahme der Kaufverhandlungen mit ExRotaprint. Durch unsere aktive Pressearbeit und den durch uns erzeugten politischen Druck konnten wir das Gelände innerhalb einer kurzen Frist zu dem Preis kaufen, der für den isländischen Immobilienfonds festgelegt war. Das Projekt konnte nun, durch den niedrigen Kaufpreis gering belastet, starten. Unsere Unterstützer aus Politik und Senat haben mit ExRotaprint das Kamel einer „Entwicklung von unten“ durch das städtische Nadelöhr in die Realität getrieben.

## Prozesse

Das Ergebnis des Projekts war zu Beginn völlig offen, der Erfolg unwahrscheinlich. Für neue Wege braucht es Wut, Mut und Starrsinn. Das Scheitern als möglicher Ausgang aller Bemühungen muss angenommen werden. In der Findungsphase hängt Alles an ehrenamtlicher Arbeit und dem Engagement Einzelner, die in den absurden Verhältnissen ihre Motivation zum Handeln finden. Wir sehen es als Vorteil, wenn Strategien aus der Kunst zur Anwendung kommen: Hinterfragen und Perspektivwechsel, das Verschieben des eigenen Standpunkts, neues Herangehen an Details, Aneignen von Inhalten und Lösungsansätzen, das Prinzip der Collage, die Integration unterschiedlicher Bedeutungsebenen, Sinn für Öffentlichkeit und Pragmatik für Notwendiges, die Möglichkeit, Form zu definieren und herzustellen, ohne Ideologien aber mit pragmatischem Idealismus.

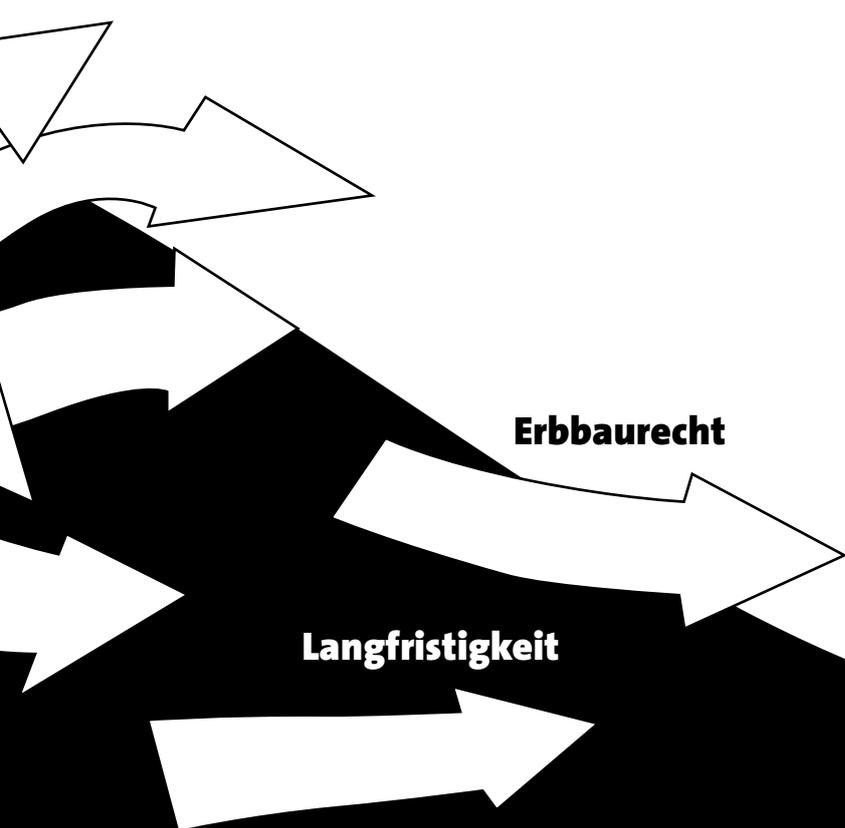
In unserem ersten Konzept wurden die Grundzüge der heutigen Projektentwicklung formuliert. Dieses Konzeptpapier war die Basis für die Gründung des Vereins und die später daraus hervorgegangene gemeinnützige GmbH ExRotaprint. Die Mieter, darunter Künstler, Gewerbebetriebe und soziale Einrichtungen, sind Mitglieder des Vereins ExRotaprint geworden. Ziel war eine langfristige Perspektive für die bereits existierenden Nutzungen und die Übernahme des Rotaprint Geländes in die eigene Verantwortung. Der ExRotaprint e.V. hat diesen Zielen eine Plattform und den Mietern eine größere politische Bedeutung gegeben.





In einer heterogenen Gruppe aus Künstlern, sozialen Trägern und Gewerbebetrieben gibt es unterschiedliche Vorstellungen, die besprochen und moderiert werden müssen. „Urban design, Partizipation, Community Organizing“ oder „Nachhaltigkeit“ sind Schlagwörter einer sozial engagierten, aufgeklärten, kulturellen Öffentlichkeit. Verlässt man den Kunstraum und trägt die Strategieansätze der Kultur in den Realraum, hat man merkwürdige, absurde und ganz neue Begegnungen. Man spricht nicht dieselbe Sprache und verfolgt unterschiedliche Ziele. So haben kleine lokale Gewerbebetriebe in der Regel klassische Konzepte. Im Vordergrund steht das tägliche Geschäft, die Zeit für Experimente ist knapp. Soziale Einrichtungen sind zwar auf Engagement ausgerichtet, aber von Projektgeldern der Stadt und Kommune abhängig. Mögliche Konflikte mit den langjährigen Partnern in den Verwaltungen sind daher nicht in ihrem Interesse. Kreative sind Projektarbeit gewohnt, Zeit spielt eine untergeordnete Rolle, Selbstausschöpfung wird seit Jahren praktiziert, allerdings ist ihr Diskurs hermetisch. Um alle Gruppen in die Diskussion zu bringen, mussten wir vor allem Verständnis und persönliches Vertrauen schaffen.

Ohne Eigenkapital ein 10.000 qm großes Gelände zu kaufen, ist eine komplexe Aufgabenstellung. Der Verein ExRotaprint stand vor der Herausforderung ein Eigentumsmodell zu entwickeln, das der



**Erbbaurecht**

**Langfristigkeit**

wirtschaftlichen und sozialen Situation des Gewerbehofes entspricht. Ausgangsbedingungen wie die Höhe des Kaufpreises, die Nutzungsmöglichkeiten und die Baussubstanz sind entscheidend für den Erfolg einer unabhängigen Entwicklung. Die Finanzierung und die Kosten der Sanierung waren zu Beginn völlig offen. Das Baudenkmal ExRotaprint muss in allen Gebäudeteilen konsolidiert werden, um den Arbeitsstandort für Alle langfristig zu erhalten.

Die Phantasie von Profit, Rendite oder Altersabsicherung steht schnell im Vordergrund und verstellt den Blick auf das gemeinsame Interesse. Den Zerfall des Geländes in parzelliertes Einzeleigentum ohne Lösung für den Sanierungsrückstau haben wir während dieser Phase als besonderes Risiko der inneren Entwicklung kennen gelernt. Die Entscheidung für die Gemeinnützigkeit hat sich aus Diskussionsverläufen im Verein ExRotaprint entwickelt. Uns ging es nicht allein um die Absicherung der eigenen Interessen. ExRotaprint sollte ein Möglichkeitsraum für neue Strategien der sozialen Stadtentwicklung ohne die ausgrenzenden Folgen von Spekulation werden. Für unsere Überlegungen entscheidend war der räumliche Kontext, die Lage in einem von Problemen geprägten Umfeld. Unser Ziel war es, eine rechtliche Konstruktion zu erarbeiten, die der Größe des Produktionsgeländes gerecht wird und die Entwicklung auf lange Zeit stabilisiert. In dieser Phase war das Erlernen und Einarbeiten in neue Zusammenhänge notwendig. Beratung und Wissen, das bereits an anderen Stellen existiert, wird unverzichtbar.

Ein großer Teil der Arbeit richtet sich nach außen. Die Ergebnisse und Entscheidungen der internen Prozesse müssen Adressaten in Politik und Öffentlichkeit erreichen. Keiner wartet auf eine Nutzerinitiative. Es gibt kein politisches Gegenüber, keine Lobby kanalisiert die Interessen. Die Suche nach Verbündeten und Partnern nimmt Zeit und Energie in Anspruch. Man muss die Verantwortlichen der Stadtentwicklung, der Finanzverwaltung, des Wirtschaftssenats und der Politik erreichen und überzeugen. Dies gelingt nicht ohne die Einbeziehung der Medien. Künstler können Öffentlichkeit herstellen. Öffentlichkeit motiviert Politik und Verwaltung, die Ziele einer Initiative ernst zu nehmen. Die Presse ist schnell bereit auf Kultur und Kunst zu reagieren. Zudem ist den Parteien jeglicher Couleur die Kultur ein Grundbegriff, auf den man sich schmerzlos einigen kann. Kunst kann damit ein Türöffner oder trojanisches Pferd sein, um Prozesse zu ermöglichen, die im Allgemeinen mit Misstrauen und Ablehnung bedacht werden. Sind die ersten Unterstützer gefunden und Stadttore überwunden, kann sich der komplette Umfang des Projekts enttarnen.

## 2. die soziale Plastik

Akteure vor Ort sind Experten, sie kennen die Potentiale ihrer Umgebung. Die Auseinandersetzung mit dem Vorhandenen ist die Basis für unser Konzept. Initiiert von Künstlern soll ExRotaprint nicht nur ein Ort für Künstler sein. Wir haben es von Anfang an als Herausforderung verstanden, für Menschen mit unterschiedlichen Berufen, unterschiedlicher Herkunft und Geschichte einen gemeinsamen Raum zu schaffen. ExRotaprint vermietet heute zu je einem Drittel Flächen an Arbeit, Kunst, Soziales. Hier arbeiten Gewerbebetriebe, soziale Einrichtungen und Kreative. Es entsteht ein gesamtgesellschaftliches Bild, das sich gegen die Monokulturen aufgesetzter Renditeträume wendet und stattdessen das Miteinander und den Austausch fördert. Wir sind mit einem fortlaufenden Prozess des Interessensausgleichs konfrontiert. Es müssen räumliche, aber auch soziale Optimierungen ausgedacht und besprochen werden, um das Gebilde im Gleichgewicht, effektiv und auskömmlich zu halten. Kommunikation und direkter Umgang sind essentiell. Realität wird mit kunstverwandten Strategien sozial, wirtschaftlich und kulturell gestaltet. ExRotaprint als soziale Plastik bedeutet eine Dehnung des Kunstbegriffs, der hier nicht als Abbild oder Zitat, sondern als gestaltete Wirklichkeit Form findet und Kunst sein kann, aber nicht muss. ExRotaprint stemmt sich gegen die Abgrenzungstendenzen von Kultur und Geld.

### Arbeit, Kunst, Soziales

Wir entscheiden uns bewusst für Projekte, die mit der Nachbarschaft von ExRotaprint arbeiten. Eine Schule, die von kurdischen Türken geleitet wird, unterrichtet Deutsch für Migranten. Anders als bei einer Volkshochschule existiert hier für die Teilnehmer keine subjektive Zugangsschwelle, sie treffen auf ein Gegenüber mit eigenem Migrationshintergrund. Hier wird nicht nur Deutsch unterrichtet, einige Teilnehmer erwerben Grundlagen im Lesen und Schreiben. Hausaufgabenhilfe für Kinder und eine Musikschule finden zusätz-

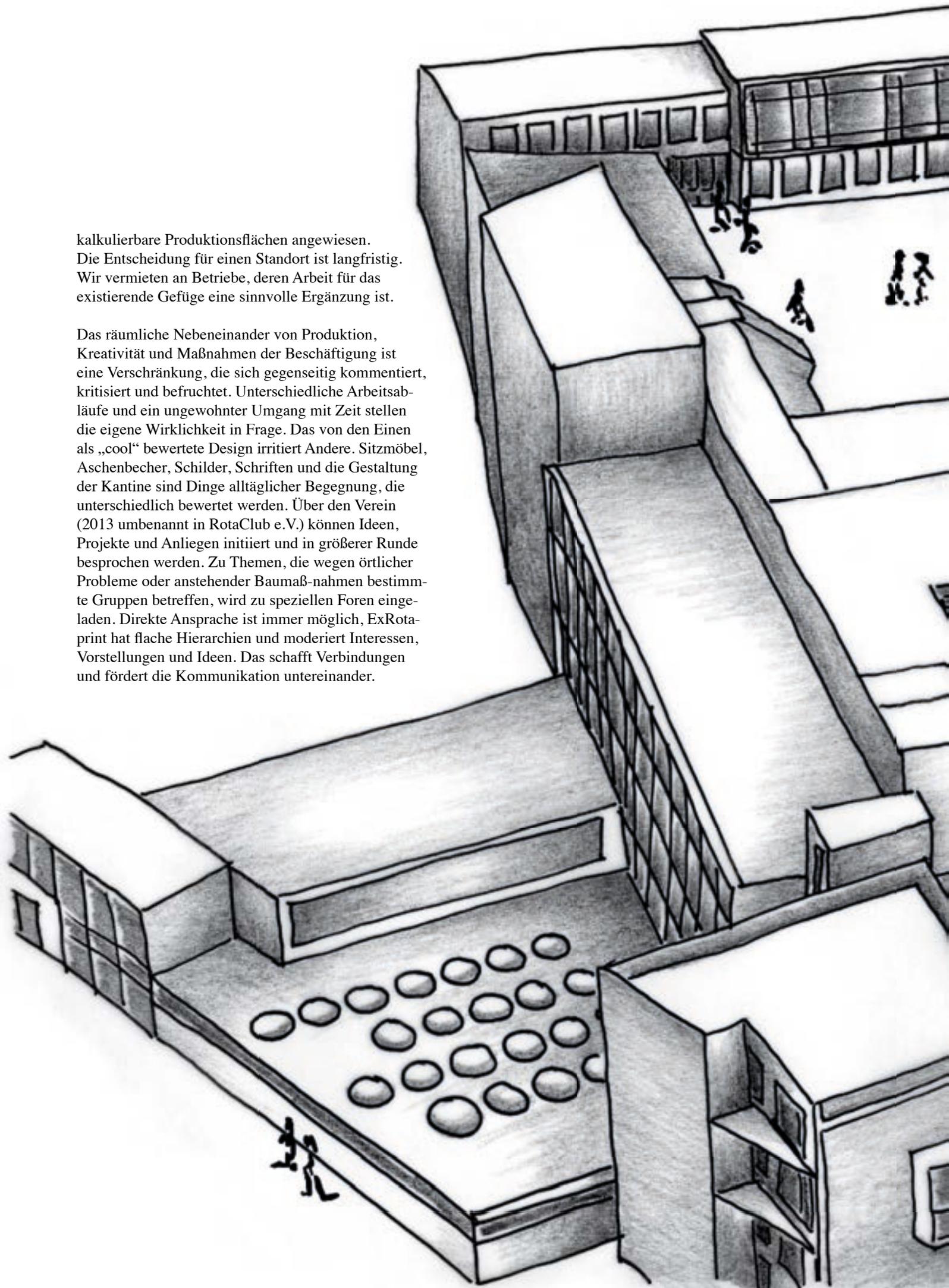
lich statt. Ein Beschäftigungsträger arbeitet mit Arbeitslosen und setzt Projekte in der schmalen, nebelhaften Zone zwischen Realwirtschaft und Beschäftigungspolitik um. Hier gibt es eine Bibliothek, die als Mitnahmebibliothek Bücherspenden zugänglich macht. Von der Schülerhilfe, Formularhilfe bis zur Betreuung von behinderten Menschen werden Dienstleistungen organisiert, die in der Realwirtschaft nicht existieren, weil die Kunden und Adressaten kein Geld haben. In der Produktionsschule werden Schulschwänzer an einen geregelten Tagesablauf herangeführt und erhalten die Chance einen Hauptschulabschluss zu erreichen. Die sozialen Einrichtungen garantieren die Öffnung des Geländes für Menschen, die im Bezirk Wedding leben und ein Teil des sozialen Gefüges sind, das den Wedding ausmacht. Abhängig von öffentlichen Geldern und politischen Entwicklungen sind diese Projekte ständig in ihrer Existenz gefährdet.

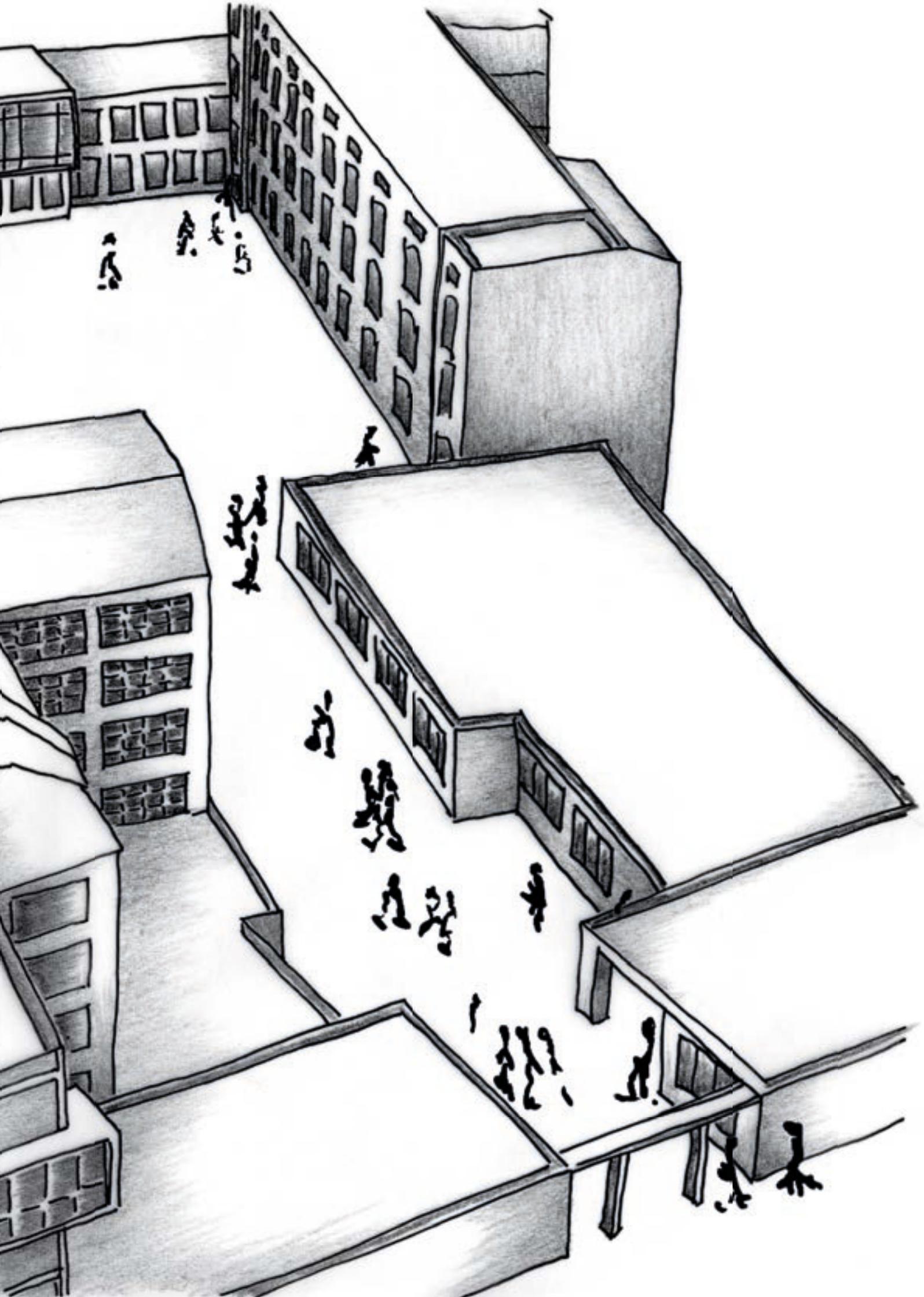
Musiker, Designer, Schriftsteller und Künstler mieten Büros, Studios und Ateliers. Wir vergeben diese Räume gern an junge Kreative, die selbst wieder zu Schnittstellen werden können, ihre Bereiche intensiv nutzen und mit ihrer Energie positiv für das Projekt sind. Sie sind extrem gut vernetzt und schaffen sich ihre professionellen Strukturen selbst. Diese international vernetzte Gemeinschaft ist ständig in Bewegung. Für den Moment kann der Wedding ein idealer Ort sein – morgen führt ein Kontakt oder ein Stipendium in andere Bezirke und Städte. Die Einen ziehen weiter, neue Mieter kommen hinzu. Durch die Nähe zu Werkstätten und Unternehmen entstehen im Idealfall Kooperationen und Aufträge. Zwischen diesen Büros und Studios siedeln sich junge Unternehmen an, Start Ups, die sich nach dem Studium gründen und Produktideen verfolgen. Entstehen Arbeitsplätze, hoffen wir diese Unternehmen durch eine kooperative Vermietung im Wedding halten zu können.

Die Erdgeschossflächen sind für produzierendes Gewerbe vorgesehen. Metallbau, Neopren und Holz verarbeitende Werkstätten, Rahmen und Ausstellungsbau, Siebdruck, Elektriker, Gebäudereinigung und Baugewerbe belegen große Einheiten. In einem Bezirk, aus dem sich Arbeitsplätze in der Produktion verabschiedet haben, sind neue Arbeits- und Ausbildungsplätze zentral für die wirtschaftliche und soziale Stabilisierung des Umfelds. Größere Betriebe sind auf

kalkulierbare Produktionsflächen angewiesen. Die Entscheidung für einen Standort ist langfristig. Wir vermieten an Betriebe, deren Arbeit für das existierende Gefüge eine sinnvolle Ergänzung ist.

Das räumliche Nebeneinander von Produktion, Kreativität und Maßnahmen der Beschäftigung ist eine Verschränkung, die sich gegenseitig kommentiert, kritisiert und befruchtet. Unterschiedliche Arbeitsabläufe und ein ungewohnter Umgang mit Zeit stellen die eigene Wirklichkeit in Frage. Das von den Einen als „cool“ bewertete Design irritiert Andere. Sitzmöbel, Aschenbecher, Schilder, Schriften und die Gestaltung der Kantine sind Dinge alltäglicher Begegnung, die unterschiedlich bewertet werden. Über den Verein (2013 umbenannt in RotaClub e.V.) können Ideen, Projekte und Anliegen initiiert und in größerer Runde besprochen werden. Zu Themen, die wegen örtlicher Probleme oder anstehender Baumaßnahmen bestimmte Gruppen betreffen, wird zu speziellen Foren eingeladen. Direkte Ansprache ist immer möglich, ExRota-print hat flache Hierarchien und moderiert Interessen, Vorstellungen und Ideen. Das schafft Verbindungen und fördert die Kommunikation untereinander.



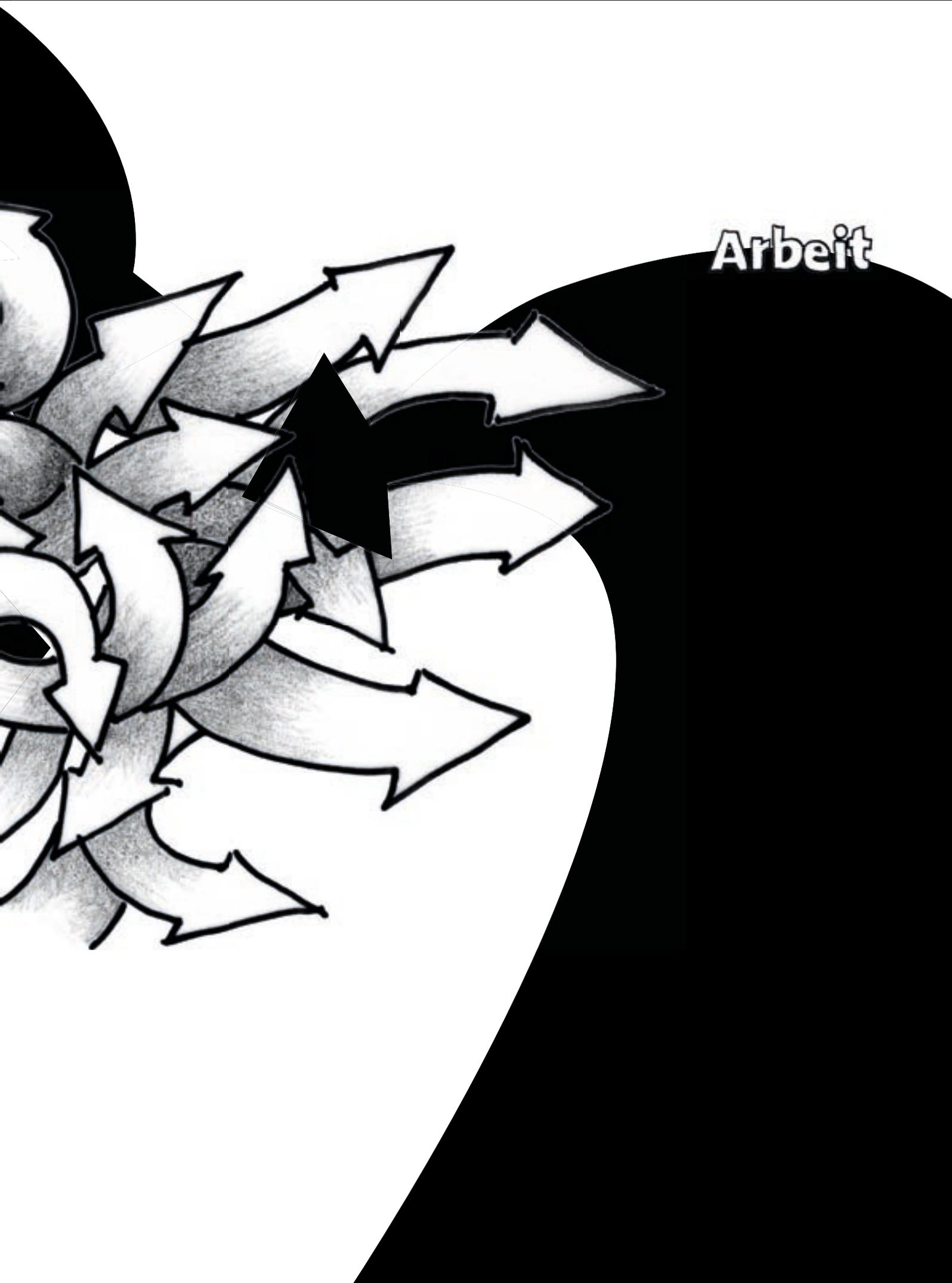


**Soziales**



**Kunst**

# Arbeit



# Treibstoff

Die spektakuläre Architektur des Rotaprint Geländes ist Motivation und Treibstoff für ExRotaprint. Das Unternehmen Rotaprint hat in den 50er Jahren den Architekten Klaus Kirsten moderne Bauten an den Bestand aus der Gründerzeit anbauen lassen. Die komplexe Verbindung bestehender und neuer Bauabschnitte, ihre parasitäre Anbindung, die auffällige Kubatur und die sukzessive Bauweise passen zu der heterogenen und offenen Projektausrichtung von ExRotaprint. Als gelungenes Beispiel in der Industrie-architektur im Berlin der Nachkriegszeit formuliert die Architektur von Klaus Kirsten einen modernen Anspruch, der im Umgang mit Material, Dimension und Form, Themen wie Hierarchie, Transparenz und Prozesse aufwirft. Arbeit, Kunst, Soziales trifft in der Raumstruktur der Gebäude auf ideale Voraussetzungen. Kleine Büros und große Hallenflächen für Produktion grenzen an helle Ateliers und Studios, öffentliche Nutzungen und abgeschlossene Bereiche entstehen. Das Baudenkmal stellt ExRotaprint vor die Aufgabe einer Sanierung, die den kulturellen Anspruch berücksichtigt, ohne die Dynamik sozialer Prozesse sowie die perspektivische Nutzung des Geländes aus den Augen zu verlieren. Dabei ist die Ästhetik der intendierten Architektur von Klaus Kirsten mit der Tatsache des Unfertigen zu versöhnen, die sich besonders am vorderen Eckturm und der schalungs-  
rauh belassenen Betonoberfläche festmachen lässt.

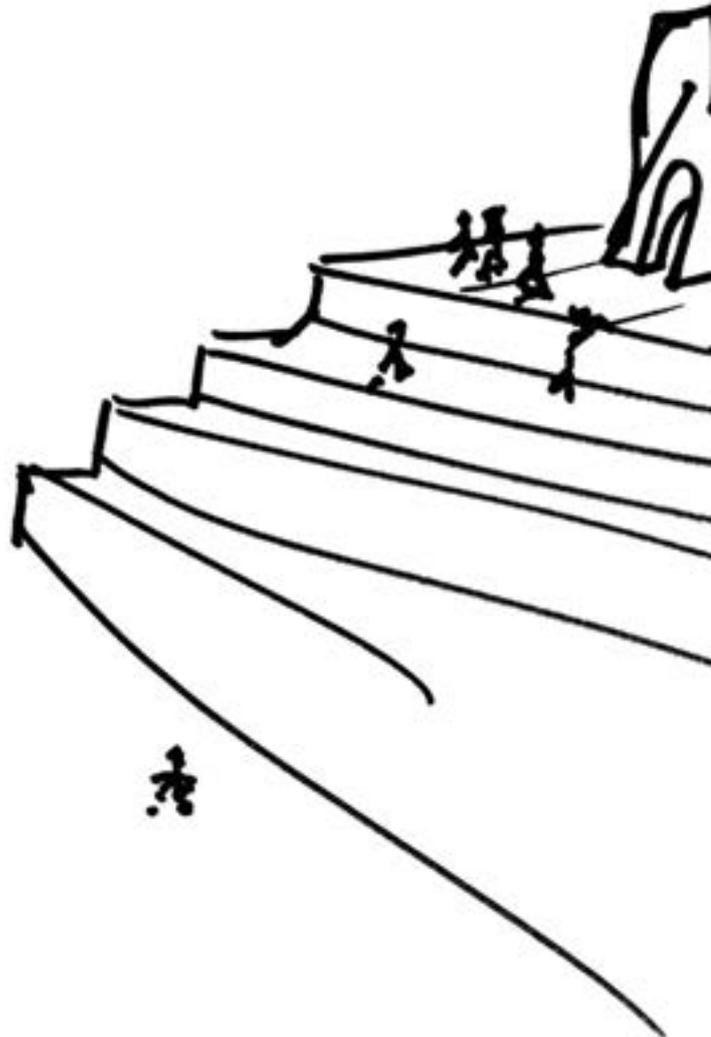
Die Architektur von ExRotaprint und das Architekturbüro Klaus Kirsten & Heinz Nather sind durch das Projekt in den Fokus der kulturellen Wahrnehmung gerückt. Wir nutzen das entstandene Interesse nicht als Selbstzweck sondern für ein Projekt, das heterogene Zusammenhänge auch fern von Hochkultur aushält und befördert.

einer der letzten „prekären Bezirke“ mit direkter Zentrums-  
lage. Dem gegenüber stehen niedrige Mieten und die letzten bezahlbaren Freiräume Berlins.

Die Immobilienwirtschaft verdient mit der Aufwertung von Gebieten mit besonders niedriger Miete das meiste Geld. Die Preise für Häuser im Wedding sind gering, das Steigerungspotential nach der Instandsetzung und Renovierung ist groß. Längst haben Interessensvertreter der Immobilienwirtschaft das Potential von Künstlern erkannt, die parallel mit Linken und Alternativen neue Arbeits- und Lebensräume suchen und als eine Art „Flächendüngung“ in so genannte Problemlagen geleitet werden können. Die Beteiligten, egal welcher Couleur, bereiten die günstigen Wohn- und Arbeitsräume für die nächste Etappe der Gentrifizierungs-Karawane vor. Sie gehören dann mit zu den Ersten, die in die weitere Peripherie gedrückt werden, um den nächsten Stadtteil zu attraktivieren. ExRotaprint wird von der Immobilienwirtschaft in dieser Rolle gesehen und als positiver Standortfaktor bei der Vermarktung benannt. Dieser Tatsache kann man nicht entkommen.

# Dilemma

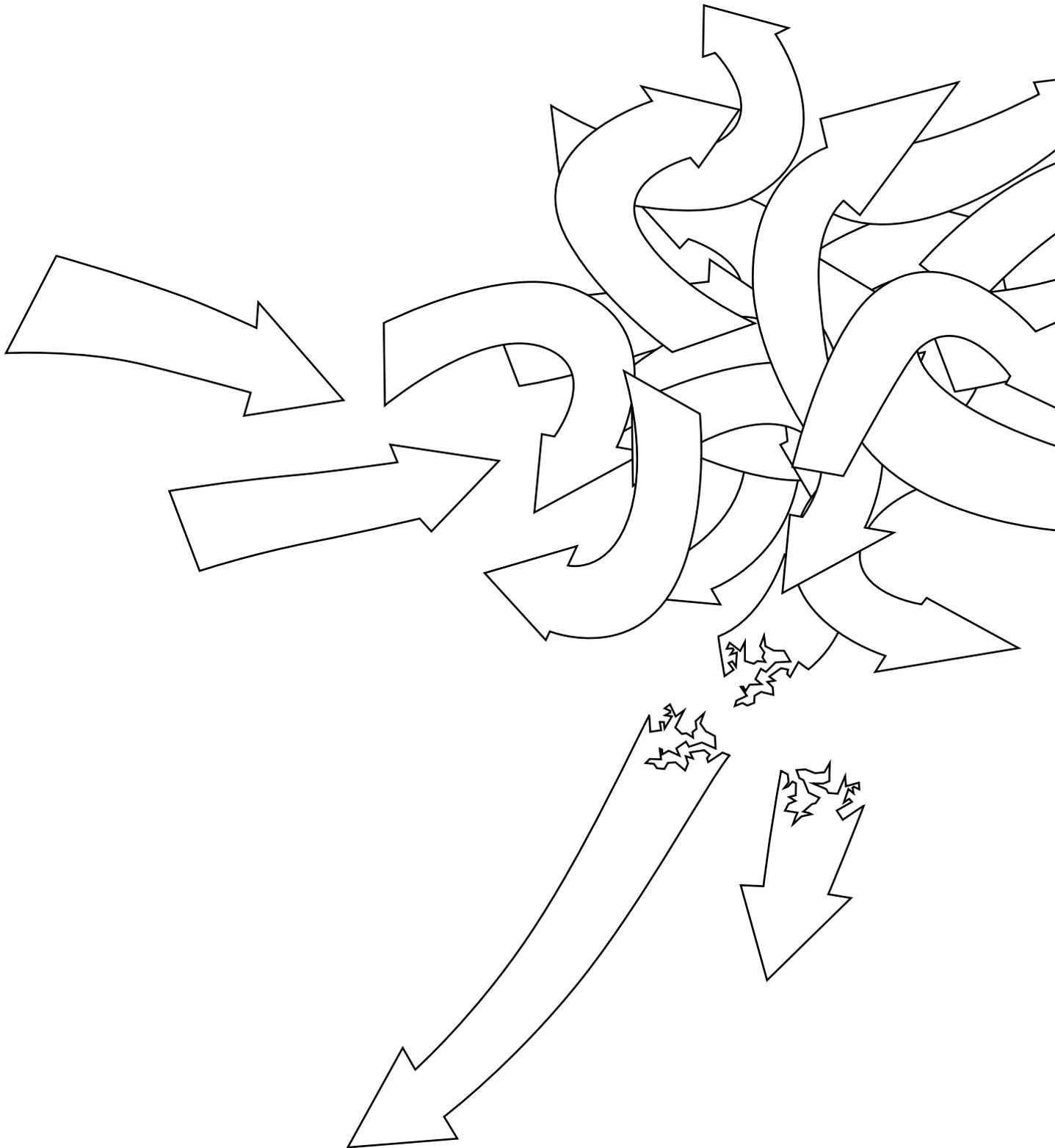
Der Berliner Bezirk Wedding ist der Realraum stadt-  
theoretischer Diskurse. Migration, Arbeitslosigkeit und Armut sowie die beginnende Aufwertung und Über-  
prägung vorhandener Strukturen durch die „Kreativen“  
und ihre Codes werden in den nächsten Jahren einen  
Konflikt eingehen, der für viele Städte und Entwick-  
lungen exemplarisch ist. Der Wedding ist mit Neukölln



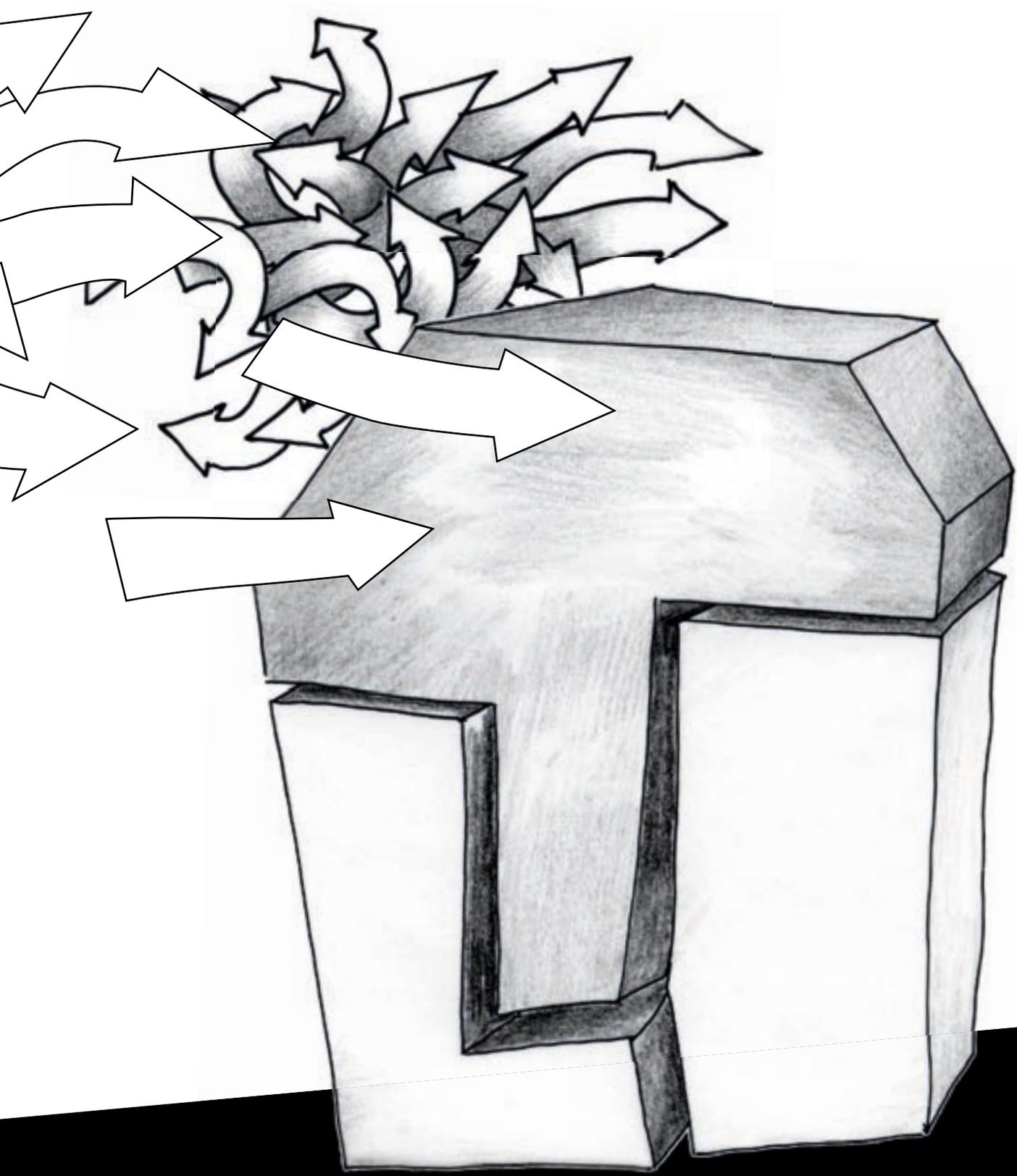
In Berlin entsteht der Eindruck, dass diese Prozesse gewünscht und als Wohlfühlambiente dörflicher Urbanität bei der Wahl der Investitionen und Wohnorte ausschlaggebend sind. So sind mit Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain homogene Stadtteile entstanden, die einer privilegierten Einkommensschicht vorbehalten sind. Vergleicht man Straßenszenen in Wedding und Mitte, so sind die Unterschiede drastisch. Die Erfahrung, dass der Erfolg von ExRotaprint nur in einem prekären Umfeld machbar war, schafft eine Verbundenheit mit der direkten Umgebung.

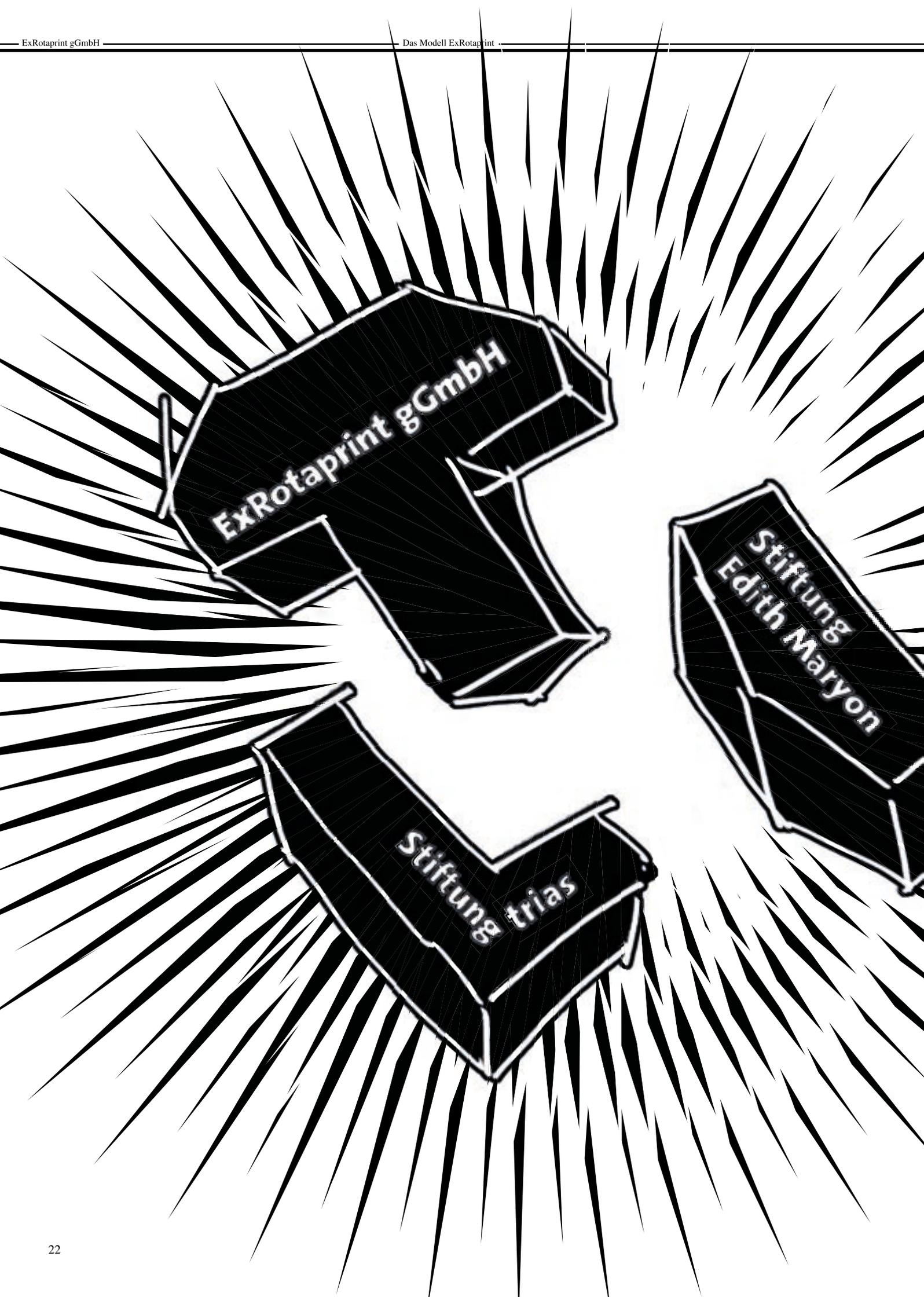
Wir sehen das Existierende und seine Potentiale positiv und stärken durch unser Nutzungskonzept bewusst die vorhandenen Strukturen. Wir stellen uns die Frage, wie die Prozesse von Verdrängung eingeschränkt und Neues zusammen mit dem Vorhandenem positive Wirkung entfalten kann.

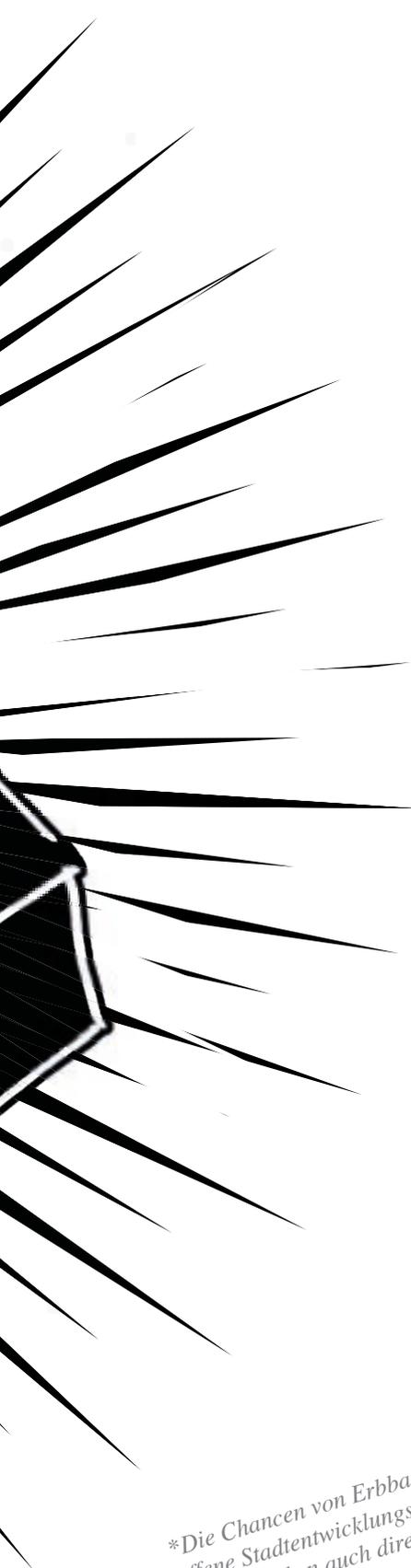




# 3. der rechtliche Sockel







Um das Projekt abzusichern und die Zukunft gestalten zu können, muss eine solide rechtliche Grundlage etabliert werden, die mögliche Risiken durch den Verlust von Idealen, den Verlauf der Zeit oder einen Wechsel bei den Akteuren minimiert. Der rechtliche Sockel ist die unveränderliche Basis der sozialen Plastik, er kann nicht durch Partikularinteressen verinnahmt werden. Ein Erbbaurechtsvertrag mit den Stiftungen trias und Edith-Maryon und die Gemeinnützigkeit des Gesellschaftervertrags der ExRotaprint gGmbH formen zusammen die Grundlage für eine Projektentwicklung ohne direkten Profit durch Eigentum. Die beiden Verträge sind das Gestaltungsmittel für die Zukunft, sie ergänzen und entsprechen sich in ihren Zielen.

## Erbbaurecht

Die Stiftungen trias und Edith Maryon arbeiten an neuen Wegen im Umgang mit Grund und Boden und verhindern die Spekulation mit Grundstücken. Das macht sie zu idealen Partnern für unser Projekt. Wir wollen der Logik von Eigentum und Verwertung des Bodens als endliche Ressource Alternativen gegenüberstellen. Profit durch die Wertsteigerung eines Grundstücks oder einer Immobilie, hat den Ausschluss vieler von diesem Gut zur Folge und verhindert soziales, kulturelles Kapital zu bilden. Die Stiftungen arbeiten mit Projekten zusammen, die ökologisch, sozial oder kulturell orientiert sind, und mit ihrer Arbeit eine Immobilie oder ein Grundstück sichern, um Angebote in ihrer Umgebung zu schaffen.

Der von uns verhandelte Kaufpreis wurde nicht über einen Bankkredit finanziert. Wir haben uns stattdessen für eine Kooperation mit den Stiftungen entschieden. Die Stiftungen haben an Stelle der gemeinnützigen GmbH ExRotaprint das Gelände gekauft, um mit ihr einen 99-jährigen Erbbaurechtsvertrag abzuschließen. ExRotaprint zahlt einen jährlichen Erbbauzins an die Stiftungen trias und Edith-Maryon.\* Das Erbbaurecht setzt die ExRotaprint gGmbH für den gesamten Zeitraum in eine eigentumsgleiche Position.

*\*Die Chancen von Erbbaurecht sind durch eine offene Stadtentwicklungspolitik mit landeseigenen Grundstücken auch direkt realisierbar.*

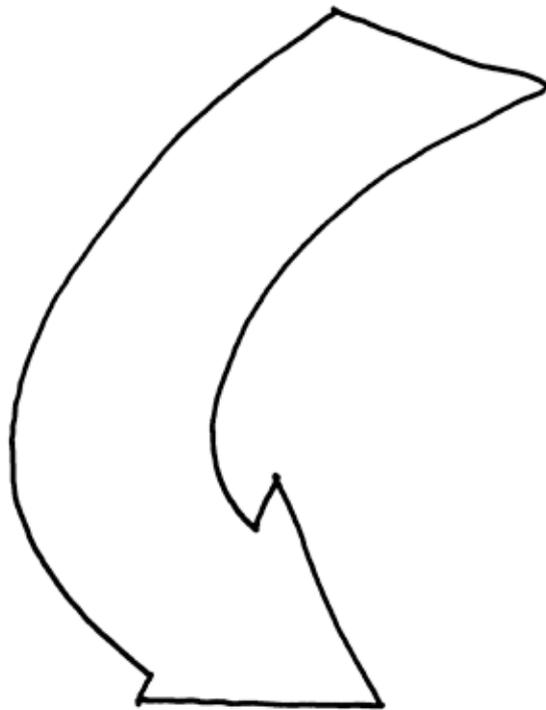
Wir verantworten die Finanzierung und Entwicklung des Geländes in allen Aspekten, einzig der Verkauf des Geländes ist uns unmöglich. In dem Erbbaurechtsvertrag wurden unsere Ziele, die paritätische Vermietung an Arbeit, Kunst, Soziales, die sozial integrative Ausrichtung des Projektes, sowie dessen gemeinnütziger Status für die Projektentwicklung festgeschrieben. Würde die ExRotaprint gGmbH ihre Gemeinnützigkeit aufgeben oder verlieren, kann sich der jährliche Erbbauzins deutlich erhöhen. So ist ExRotaprint langfristig gesichert und unabhängig von den Akteuren der ersten Stunde.

hat den gleichen Einblick in die Gesellschaft wie die Gesellschafter und

## Gemeinnützigkeit

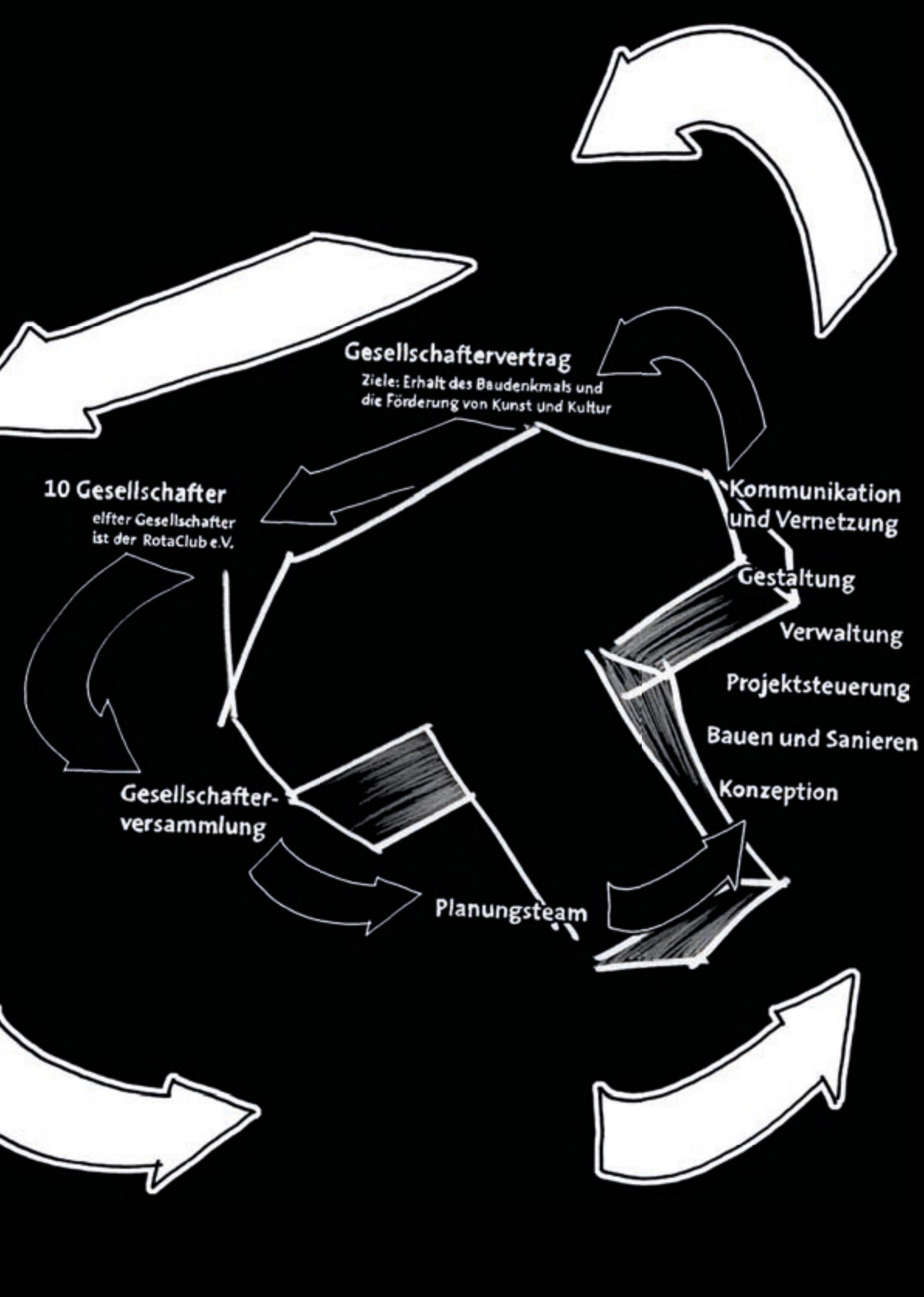
Die Gründung der gemeinnützigen GmbH ExRotaprint wurde im Verein mehrheitlich beschlossen. Die Gemeinnützigkeit vertreibt den Konflikt über partielles Eigentum und lässt die Planung unbehelligt von Partikularinteressen. Die Gesellschafter profitieren nicht von den Einnahmen des Geländes und können bei Verkauf ihrer Gesellschaftsanteile keinen Mehrwert realisieren. So entsteht ein Ort, an dem langfristig stabil zu selbst geschaffenen Konditionen gearbeitet werden kann. Das ist der Profit von ExRotaprint. Möglich wurde die Gemeinnützigkeit durch den Status des Geländes als Baudenkmal. Der Erhalt des Baudenkmal ist die erste Zielsetzung im Gesellschaftervertrag der ExRotaprint gGmbH. Der Überschuss aus den Mieten wird für die Sanierung der Gebäude eingesetzt. Allen Beteiligten ist klar, dass der Kaufpreis die geringere Investition in das Gelände sein wird. Ein Vielfaches wird über Jahre die Sanierung kosten. Als zweites Ziel ist die Förderung von Kunst und Kultur im Gesellschaftervertrag festgeschrieben. Das ermöglicht uns, neben der Konsolidierung der Gebäude, auch inhaltlich zu arbeiten und Mittel für Themen und Zusammenhänge freizumachen. ExRotaprint kann so in Zukunft ein Ort für den Diskurs über Kunst, Kultur, Politik und Stadtentwicklung sein.

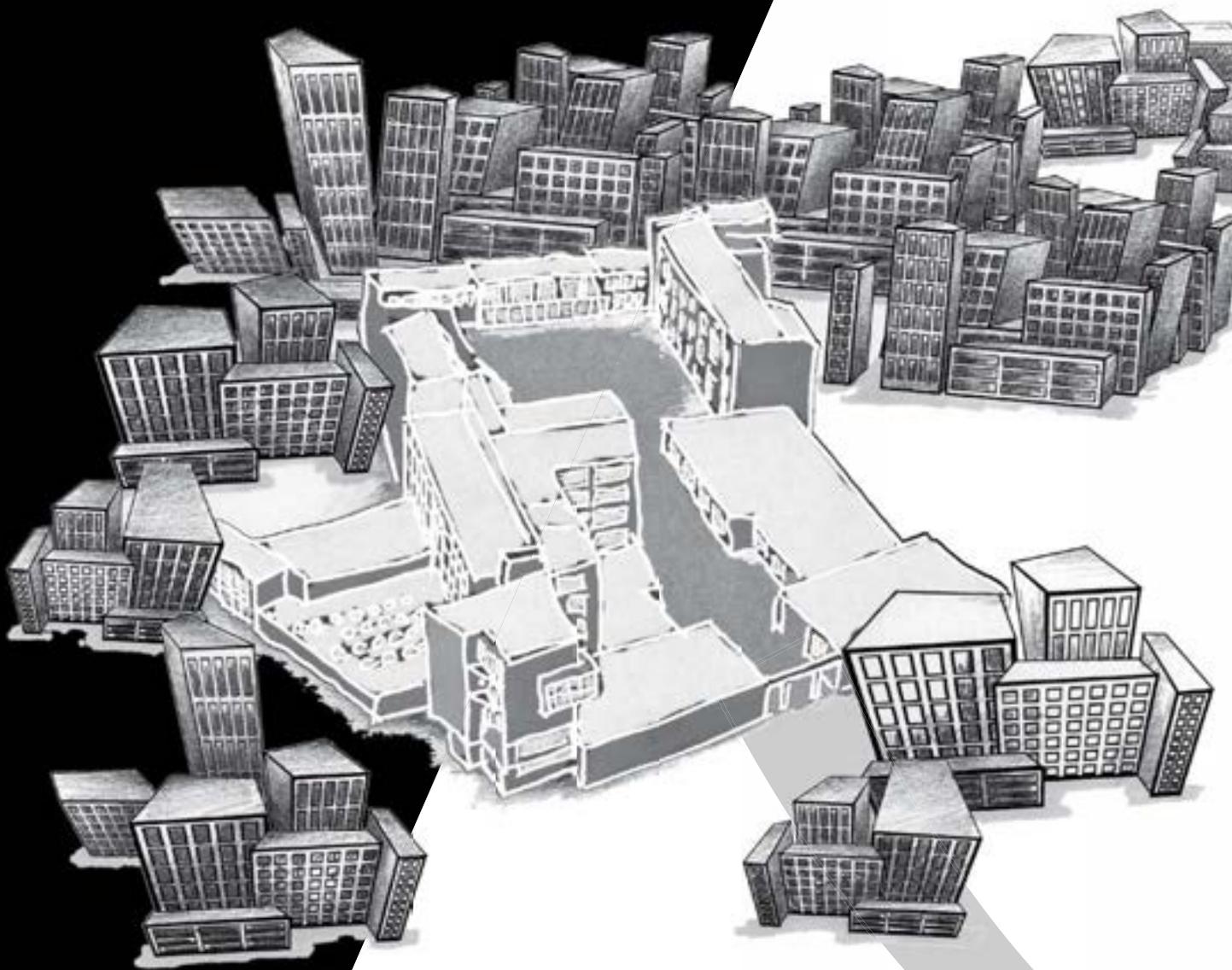
Für die tatsächliche Übernahme des Geländes ist aus Gründen der Finanzierung und Haftung eine gGmbH sicherer und stabiler als ein Verein. Einige Mitglieder des ExRotaprint e.V. wurden Gesellschafter der ExRotaprint gGmbH und brachten mit ihren Gesellschaftsanteilen das Startkapital auf. Der Verein bleibt als offene Plattform der Mieter an der Gesellschaft beteiligt und besitzt ein festgelegtes pauschaliertes Stimmrecht in der gGmbH. 2013 wurde der ExRotaprint e.V. in RotaClub e.V. umbenannt. Der Vorstand des Vereins



übt die gleichen Rechte und Pflichten aus. Jeder Mieter kann in den Verein eintreten und sich somit direkt und ohne Geld in die Entscheidungsprozesse der gemeinnützigen GmbH ExRotaprint einbringen.

Das Planungsteam der ExRotaprint gGmbH arbeitet an der baulichen Konsolidierung des Baudenkmal, der Finanzierung, der Neugestaltung des Geländes, der Umstrukturierung der Mietflächen, der Vermietung, der Gestaltung und der Kommunikation des Projekts. Wir haben uns mit Architekten verbündet, die unsere Positionierung für eine offene Stadtentwicklung und eine soziale Stadt teilen.





## 4. anderes Geld

ExRotaprint ist ein Eigentumsmodell ohne Privatbesitz. Die wirtschaftliche Basis sind die Mieten. Der Mietzins finanziert die Sanierung, die Umbauten, den jährlichen Erbauzins und den laufenden Betrieb. Arbeit wird bezahlt. An den Finanzierungskosten entscheidet sich die gesellschaftliche Nachhaltigkeit des Projekts. Stabile Mieten für die sozialen, kulturellen und gewerblichen Nutzungen dürfen nicht durch die notwendige Sanierung gefährdet werden. Die bestehenden Mietverträge sind die Grundlage unserer Investitionsplanung, der soziale Mehrwert und die Vermeidung von Verdrängung sind die definierenden Größen.

Der Kauf über einen herkömmlichen Bankkredit bedeutet Abfluss von Kapital für private Zwecke. Kredite werden von Banken weitergereicht, verkauft und bei Problemen fällig. Der von uns verhandelte Kaufpreis könnte zu späteren Gewinnerwartungen führen, die Begehrlichkeiten wecken. Würde das Projekt scheitern, gehört das Gelände einer Bank.

Die aus solchen Strukturen entstehenden Abhängigkeiten und Risiken, konnten wir mit der Beteiligung der Stiftungen vermeiden. Der Erbauzins, den ExRotaprint jährlich an die Stiftungen zahlt, refinanziert den Kauf des Geländes und ermöglicht den Stiftungen, neue Projekte mit verwandter Ausrichtung anzuschließen. Es entsteht ein Mittelfluss, der langfristig über ExRotaprint und unser Eigeninteresse hinausgeht. Der Geldkreislauf der Stiftungen ist transparent und an gesellschaftlich sinnvolle Ziele geknüpft.

Zur Finanzierung der Sanierung hat ExRotaprint einen Baukredit bei einem Schweizer Pensionsfonds aufgenommen. Der Rentenfonds hat sich gegenüber seinen Anlegern verpflichtet, ihre Rentenzahlungen nicht an der Börse, sondern in nachhaltige, soziale, ökologische oder kulturelle Projekte anzulegen. Die Anleger bevorzugen eine stabile Zinsentwicklung und sind von der Achterbahnfahrt der Finanzmärkte verschont. Der von ExRotaprint gezahlte Zins fließt auch hier in einen anderen, „selbstbewussten“ Geldkreislauf. Geld ist hier an Ziele gebunden. Es ist Mittel zum Zweck. Der Wille, eine Idee umzusetzen, ist soziales Kapital und ein Wert, der in einem Vertrag verbindlich werden kann. Das Engagement der Akteure garantiert eine Sicherheit, die den Kredit stärker als Eigenkapital absichern kann.

Das bei ExRotaprint erwirtschaftete Geld wird in den Erhalt des Baudenkmals investiert, es ermöglicht Veranstaltungen, soziale Interventionen und kommt so langfristig den Mietern selbst, dem Bezirk und der Kultur zugute. Profit ist nicht das akkumulierte Geld, sondern die Handlungsfähigkeit, die mit diesem Geld entsteht. Der Kreislauf von „anderem“ Geld ist ein nicht unwesentlicher Wirtschaftsfaktor. Er funktioniert im Nebeneinander und im Austausch mit der traditionellen und spekulativen Wirtschaft. Strategien für Eingriffe und Abgrenzungen sind möglich.

**Stiftung Edith Maryon**, Basel  
**Stiftung Trias**, Hattingen

- kaufen 2007 gemeinsam das Gelände, um mit der ExRotaprint gGmbH einen Erbbaurechtsvertrag abzuschliessen.
- gemeinnützige Ziele der Stiftungen: Förderung anderer Modelle im Umgang mit Grund und Boden.
- Die Erbbauzins refinanziert den Kauf und ermöglicht neue Projekte der Stiftungen.

**der Erbbaurechtsvertrag** jährlicher Erbbauzins für 99-Jahre, vereinbarte Ziele: Vermietung an Gewerbe, Kunst, Soziales; keine Verdrängung durch Aufwertung

**CoOpera**  
**Sammelstiftung PUK**, Ittigen

- schweizer Pensionskasse, die ihre Einlagen in nachhaltigen Projekten anlegt.
- schließt 2009 einen Kreditvertrag mit der ExRotaprint gGmbH über 2,25 Mio. Euro zur Sanierung der Gebäude ab.

**der Baukredit** Zins und Tilgung

Veranstaltungen, Workshops,  
Vorträge, Seminare,  
Feste, Ausstellungen

Diskurs

Vernetzung

Gestaltung  
des Geländes

wirtschaftliche  
Sicherheit  
für die Nutzer

## ExRotaprint gGmbH

- gegründet 2007 als gemeinnützige Gesellschaft zur Bewirtschaftung und Entwicklung des ExRotaprint Geländes

- gemeinnützige Ziele der gGmbH: Erhalt des Baudenkmals und die Förderung von Kunst und Kultur

- Die Mieten sind die wirtschaftliche Grundlage zur Verwirklichung des Gesellschaftszwecks.

- Die Mieteinnahmen finanzieren den laufenden Betrieb, den jährlichen Erbbauzins und den Baukredit.

- 10 Gesellschafter, zumeist Mieter, elfter Gesellschafter ist der

## RotaClub e.V.

- gegründet 2005 als ExRotaprint e.V., verhandelte den Kauf des Geländes mit dem Liegenschaftsfonds Berlin, setzte die Stiftungen als Käufer ein.

- Plattform für die Interessen der Mieter des Geländes.

- geringer Jahresbeitrag, Geld soll kein Ausschlusskriterium sein.

- offen für alle Mieter.

- 2013 umbenannt in RotaClub e.V.

100

90

80

70

60

50

40

30

20

10

0

Instandsetzung  
der Bausubstanz

Geldfluss in  
formulierte Ziele

kein Weiterverkauf  
des Geländes

# Impressum

Konzeption, Grafik, Zeichnungen:

96% Daniela Brahm, 4% Les Schliesser

Texte: 48,5% Daniela Brahm, 48,5% Les Schliesser,

2% Oliver Clemens, 0,5% Julia Boeck, 0,5% Heike Borgemeister

© ExRotaprint gGmbH, 2010 (aktualisiert 2016)

Die ExRotaprint Nachrichten erscheinen zu ausgewählten Themen.

ExRotaprint reflektiert wirtschaftliche, kulturelle, gesellschafts- und

stadtpolitische Fragen. Bisher erschienen sind:

Nr. 1 - Das Baudenkmal, 2008 (2. Auflage 2010)

Nr. 2 - Das Baumaßnahmenspiel, 2010

Die Gestaltung dieser Ausgabe wurde von der Europäischen Union

kofinanziert mit Mitteln des Europäischen Fonds für regionale

Entwicklung. „Investition in Ihre Zukunft“



das Planungsteam:  
Daniela Brahm ist Initiatorin von ExRotaprint, hält die Horde auf Kurs, schreibt Konzepte und beschleunigt in ihrer künstlerischen Arbeit den desolaten Stadtraum als Ikone in den Bildraum; Les Schliesser ist Initiator von ExRotaprint, grübelt als Künstler über Nullstellen und Möglichkeiten, schreibt Konzepte und jongliert die sozialen Aspekte des Schlamassels; Bernhard Hummel arbeitet für das *Mietshäuser Syndikat*, saniert für Autonomie und hat für uns Risiken bewertet und verschleiert, heute arbeitet er hier als planender Architekt; Oliver Clemens ist Mitherausgeber von *An Architektur* und arbeitet hier als besonders präserter planender Architekt.

die Gesellschafter der ExRotaprint gGmbH:  
Martin Berghammer, Daniela Brahm, Johannes Dziadek, Georg Gewers, Stefan Haupt, Sara F. Levin, André Reutter, Les Schliesser, Christian Schöningh, Anna Schuster, RotaClub e.V.

**ExRotaprint  
akkumuliert  
soziales  
Kapital.**



herausgegeben von der ExRotaprint gGmbH

Gottschedstr. 4  
13357 Berlin  
[www.exrotaprint.de](http://www.exrotaprint.de)