



ExRotaprint Projektbeschreibung

Die spektakuläre Architektur des Rotaprint Geländes ist Motivation und Treibstoff für das Projekt ExRotaprint. 1991 wurde das Ensemble aus gründerzeitlichen Gewerbe- und Erweiterungsbauten aus den 1950er Jahren unter strengen Denkmalschutz gestellt. Die Gebäude, die der Architekt Klaus Kirsten 1956-1959 für die Firma Rotaprint realisierte, sind ein bedeutender Beitrag zur Berliner Nachkriegsmoderne. Nach dem Konkurs von Rotaprint 1989 verwaltete der Bezirk das Gelände und vermietete es für Zwischennutzungen. 2002 wurde es an den Liegenschaftsfonds Berlin übereignet, der den Auftrag hatte das Gelände zu verkaufen. Das höchste Gebot sollte den Zuschlag erhalten. 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 in der Mitte der Nullerjahre kein Kaufinteresse. Die bildenden Künstler Daniela Brahm und Les Schliesser erarbeiteten 2004 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“ und günstige Mieten für Alle. Nach zwei Jahren Verhandlungen und durch den von uns erzeugten politischen Druck konnten wir – die Mieter vor Ort – 2007 das 10.000 qm große Baudenkmal Rotaprint kaufen.

ExRotaprint stand vor der Herausforderung ein Eigentumsmodell zu entwickeln, das der wirtschaftlichen und sozialen Situation des Gewerbehofes entspricht. In einer heterogenen Gruppe aus Künstlern, sozialen Trägern und Gewerbebetrieben gibt es unterschiedliche Vorstellungen, die besprochen und moderiert werden müssen. 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 kennengelernt. Die Entscheidung für eine gemeinnützige Eigentumsform hat sich in intensiven Diskussionen 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 und Profit werden.

Die rechtliche Struktur von ExRotaprint bilden zwei Verträge, die sich in ihren Zielen verschränken und gegenseitig ergänzen. Die Verträge sichern langfristig die Gemeinnützigkeit der Projektentwicklung und das Nutzungskonzept ab, und schließen Immobilienspekulation an diesem Standort aus. Sie bilden den Rahmen, innerhalb dessen die soziale Plastik ExRotaprint gestaltet werden kann und setzen Grenzen gegen eine grundsätzliche Umorientierung des Projektes.

Um den von uns verhandelten, niedrigen Kaufpreis des Geländes abzusichern und einen künftigen Verkauf durch uns oder kommende Generationen auszuschließen, haben wir uns für ein Erbbaurecht entschieden. Der Erbbaurechtsvertrag mit den Stiftungen trias und Edith-Maryon wurde am 3. September 2007 unterzeichnet und gilt für 99 Jahre. Beide Stiftungen arbeiten an einem neuen Umgang mit Grund und Boden, der Spekulation verhindert, und sind daher ideale Partner für eine Projektentwicklung, die nicht am Profit orientiert ist. Über das Erbbaurecht ist die ExRotaprint gGmbH in einer eigentumsgleichen Position und verantwortet die Entwicklung und Finanzierung des Projektes in allen Aspekten. Einzig der Verkauf des Grundstücks ist ausgeschlossen. Das Instrument des Erbbaurechts trennt Boden und Gebäude, der Boden ist Eigentum der Stiftungen, die Gebäude sind in Besitz der ExRotaprint gGmbH. Für die Nutzung des Grundstücks zahlt ExRotaprint jährlich einen Erbbauzins an die Stiftungen. In dem Erbbaurechtsvertrag wurden unsere Ziele, die paritätische Vermietung an „Arbeit, Kunst, Soziales“, die sozial integrative Ausrichtung des Projektes und dessen gemeinnütziger Status für die Projektentwicklung festgeschrieben.

Die gemeinnützige GmbH ExRotaprint wurde am 17. Juli 2007 von Mietern auf dem Gelände gegründet. Die Gemeinnützigkeit vertreibt den Konflikt über partielles Eigentum und lässt die Planung unbehelligt von Einzelinteressen. 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 eigentliche Profit von ExRotaprint.

Der Erhalt des Baudenkmals ist die erste Zielsetzung im Gesellschaftervertrag der ExRotaprint gGmbH. Der Überschuss aus den Mieten wird für die Sanierung der Gebäude eingesetzt. Saniert wird schrittweise bei Vollvermietung. Bisher sind von uns 2,3 Mio. Euro in den Erhalt des Baudenkmals investiert worden, die Gesamtkosten der Sanierung sind auf 4,2 Mio. Euro angelegt. Die Mieten liegen zwischen 3 Euro und 5 Euro netto kalt. Als zweites Ziel ist die Förderung von Kunst und Kultur im Gesellschaftervertrag festgeschrieben. Das ermöglicht uns, neben der Konsolidierung der Gebäude inhaltlich zu arbeiten und Mittel für Themen freizumachen, die über das Lokale hinausreichen. Heute hat ExRotaprint 10 Gesellschafter, die meisten sind Mieter auf dem Gelände. 11ter Gesellschafter ist der RotaClub e.V., der Verein aller Mieter, der ein pauschalisiertes Stimmrecht besitzt. Die Gesellschafter und der Vorstand des Vereins treffen sich einmal im Monat, die tägliche Arbeit an der Projektentwicklung leistet ein Planungsteam aus zwei Gesellschaftern (Daniela Brahm, Les Schliesser) und zwei Architekten (Oliver Clemens, Bernhard Hummel).

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. Wir vermieten bewusst an Projekte, die mit der direkten Nachbarschaft von ExRotaprint arbeiten. Soziale Einrichtungen wie eine Deutschschule für Migranten, Beratungseinrichtungen für Arbeitslose, eine Schule für Schulschwänzer und ein Projekt zur Berufsorientierung für Jugendliche garantieren die Öffnung des Geländes für Menschen, die im Bezirk Wedding leben und Teil des sozialen Gefüges sind, das den Wedding ausmacht. 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. 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. Das räumliche Nebeneinander von Produktion, Kreativität und sozialen Einrichtungen ist eine Verschränkung, die sich gegenseitig kommentiert, kritisiert und befruchtet.

ExRotaprint ist ein Eigentumsmodell ohne Privatbesitz. Die wirtschaftliche Basis sind die Mieten. Der Mietzins finanziert die Sanierung, die Umbauten, den jährlichen Erbbauzins und den laufenden Betrieb. Arbeit wird bezahlt. Der von uns 2007 mit dem Liegenschaftsfonds verhandelte Kaufpreis könnte zu künftigen Gewinnerwartungen führen, die Begehrlichkeiten wecken. Mit der Beteiligung der Stiftungen konnten wir die Marktlogik und die damit verbundenen Abhängigkeiten und Risiken vermeiden. Der Erbbauzins, den ExRotaprint jährlich an die Stiftungen zahlt, refinanziert den Kauf des Geländes und ermöglicht den Stiftungen, neue Projekte mit verwandter Ausrichtung anzuschieben. Es entsteht ein Geldfluss, der langfristig über ExRotaprint und unser Eigeninteresse hinausgeht.

(Text von Daniela Brahm und Les Schliesser)