

## ExRotaprint, Berlin-Wedding

ExRotaprint gGmbH



### Lage und Quartier:

ExRotaprint ist das ehemalige Produktionsgelände der Druckmaschinenfabrik Rotaprint in dem Berliner Stadtteil Wedding. Nach dem Konkurs von Rotaprint im Jahr 1989 verwaistete das 10.000 m<sup>2</sup> große Gelände in der Warteschleife der Verwertung. Der ehemalige Arbeiterbezirk Wedding ist einer der letzten „prekären“ Bezirke Berlins mit direkter Zentrumslage, geprägt von Migration, Arbeitslosigkeit und Armut sowie der beginnenden Aufwertung durch die „Kreativen“.



### Die Gebäude:

Die Firma Rotaprint hat ein einmaliges Ensemble aus Gründerzeit und Nachkriegsmoderne hinterlassen, das seit 1991 unter Denkmalschutz steht. Die spektakulären Erweiterungsbauten des Architekten Klaus Kirsten aus den 50er Jahren sind Motivation und Antrieb für das Projekt ExRotaprint.

### Der Start:

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 und 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 von Mietern gegründete gemeinnützige GmbH ExRotaprint das Gelände übernommen.

### Finanzierung:

Die Stiftungen trias und Edith Maryon haben gemeinsam das Gelände – zu dem von ExRotaprint politisch durchgesetzten Preis – gekauft, und in Folge mit der ExRotaprint gGmbH einen 99-jährigen Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen. Zur Finanzierung der Sanierung hat die ExRotaprint gGmbH einen Baukredit bei dem Schweizer Pensionsfonds CoOpera Sammelstiftung PUK aufgenommen.

### Zielsetzung:

Das Gelände soll der Spekulation des Marktes entzogen bleiben und einer heterogenen Nutzerschaft zur Verfügung stehen. Zur Sicherung dieser Ziele wurden zwei Verträge abgeschlossen.

Das Erbbaurecht mit den Stiftungen verhindert den Weiterverkauf des Geländes. In dem Erbbaurechtsvertrag ist zudem das Vermietungskonzept „Arbeit, Kunst, Soziales“ festgeschrieben. Diese Mischnutzung soll alle gesellschaftlichen Gruppen einbeziehen und so eine sozialverträgliche Entwicklung im Quartier fördern.

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. Als zweites Ziel ist die Förderung von Kunst und Kultur festgeschrieben. Die Gemeinnützig-

#### [Abbildungen]

Seite 1, oben: 50er Jahre Gebäudeteil

Seite 1, unten: Gesamtansicht

Seite 2: 10. Januar 2007: Die Investoren sind wir.

keit der ExRotaprint gGmbH vertreibt den Konflikt über partielles Eigentum und Rendite und lässt die Planung unbehelligt von Partikularinteressen.

#### Die Umsetzung:

Vermietet wird zu je einem Drittel der Flächen an produzierendes Gewerbe, an Künstler und Kreative und an soziale Einrichtungen. Nach einer Planungsphase konnte Ende 2009 mit der schrittweisen Sanierung begonnen werden. Saniert werden bei fast Vollvermietung vor allem die Gebäudehüllen (Fassaden, Fenster und Dächer), wobei eine Verbesserung der Energieeffizienz angestrebt wird. Zusätzlich werden Grundrissänderungen und Brandschutzmaßnahmen durchgeführt. Bis Ende 2012 werden 6 der 11 Gebäudeteile saniert sein.



#### Daten

Standort:	ExRotaprint Gottschedstr. 4, 13357 Berlin www.exrotaprint.de info@exrotaprint.de
Übernahme:	2007
Gewerbeeinheiten:	92 Einheiten mit insgesamt 9 800 m <sup>2</sup> Nutzfläche, davon 420 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Nutzungskonzept:	„Arbeit, Kunst, Soziales“ belegen je ein Drittel der Flächen. Zurzeit sind dies 23 Gewerbebetriebe, 18 kreative Büros, 20 Ateliers, 10 Musikerprobe- räume, 11 soziale Einrichtungen und 10 kleine Wohnungen.
Nutzer:	ca. 200 Arbeitsplätze, ca. 300 Teilnehmer in den sozialen Einrichtungen
Grundstück:	Erbbaurecht der Stiftung trias und Stiftung Edith-Maryon
Rechtsform:	gemeinnützige GmbH
Architekten:	Bernhard Hummel, Oliver Clemens
Ansprechpartner:	Les Schliesser, Daniela Brahm (Planungsteam ExRotaprint gGmbH)

Stiftung trias  
Gemeinnützige Stiftung  
für Boden, Ökologie und Wohnen  
Postfach 800538  
45505 Hattingen, Deutschland  
Telefon +49 2324 90 222 13  
Fax +49 2324 59 67 05  
info@stiftung-trias.de  
www.stiftung-trias.de  
Ansprechpartner: Rolf Novy-Huy