

Sanierungsgebiet Rathausblock



Lernlabor Gewerbe und Kultur

Dienstag 24. April 2018, 18.00 – 21.00 Uhr
Regenbogenfabrik Kreuzberg

Version: 1.0

Impressum

Dokumentation des Lernlabors Gewerbe und Kultur im Sanierungsgebiet Rathausblock vom 24.04.2018

Die Veranstaltung wurde gemeinsam mit dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg sowie der Arbeitsgruppe (AG) Gewerbe und Kultur des Rathausblocks vorbereitet.

Diese Dokumentation sowie die Präsentationen der Referent*innen und Audioaufnahmen der Vorträge und Diskussionen sind auf der Transparenzplattform des Sanierungsgebietes online unter www.berlin.de/rathausblock-fk abrufbar.

Herausgeber:

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung, Gruppe Stadterneuerung, Stapl 217
Yorckstraße 4–11
10965 Berlin

Bearbeitung und Organisation:

S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Straßburger Straße 55
10405 Berlin

Berlin, im Mai 2018

Dokumentation

1. Begrüßung und Einführung	5
Sanierungsverfahren Rathausblock - Wo stehen wir heute?	6
Gewerbe und Kultur I – Wie geht es nach den Lernlaboren weiter?	7
Gewerbe und Kultur II – Input „Bestands- und Bedarfsanalyse Gewerbe und Kultur im Rathausblock	8
2. Impulsvorträge der einzelnen Gäste	8
Impulsvortrag Regenbogenfabrik, Berlin Kreuzberg	8
Impulsvortrag ExRotaPrint, Berlin-Wedding	10
Impulsvortrag Samtweberei, Krefeld	11
3. Murmelrunde	12
4. Fishbowl-Diskussion	13
5. „Abschlussplädoyer“	16
6. Weiteres Vorgehen, Termine	16

Für die Entwicklung eines neuen Quartiers mit Wohnen, Gewerbe, Kultur- und Nachbarschaftseinrichtungen auf dem sogenannten Dragonerareal im Rathausblock in Kreuzberg werden in Vorbereitung auf ein städtebauliches Konzept für das Gebiet wichtige Themen diskutiert und vertieft. Das Format der Lernlabore wurde gemeinsam mit der Arbeitsgruppe Gewerbe und Kultur entwickelt, die sich nach einer öffentlichen Werkstatt zu diesem Thema im Herbst 2017 gründete. In zwei Lernlaboren sollen innovative Ansätze vergleichbarer Projekte aus verschiedenen Städten vorgestellt und gemeinsam diskutiert werden, um für das weitere Verfahren im Rathausblock wichtige Erkenntnisse zu gewinnen.

Ein erstes Lernlabor fand am 17. April 2018 im Rathaus Kreuzberg mit Projektbeispielen aus Hamburg und Schwerte statt. Das zweite Lernlabor, bei dem ca. 30 Personen anwesend waren, fand eine Woche in der Regenbogenfabrik in Kreuzberg statt. Neben Mitgliedern der AG Gewerbe und Kultur und interessierten Gästen waren auch Vertreter*innen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, des Stadtentwicklungsamtes des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg, der Sanierungsbeauftragten S.T.E.R.N. GmbH und des Büros LOKATION:S als Gutachter*innen für die Bestands- und Bedarfsanalyse anwesend. Hinzu kamen fünf eingeladene Impulsgeber*innen als Vertreter*innen beispielhafter Projekte.

Vor der Veranstaltung führten Christine Ziegler und Andy Wolff von der Regenbogenfabrik Interessierte über das Gelände, gaben einen kurzen Einblick in die Geschichte des Projektes und zeigten den Anwesenden die Fahrrad- sowie die Holzwerkstatt. Das Lernlabor fand im Kinosaal der Regenbogenfabrik statt.



1. Begrüßung und Einführung

Ulrike Dannel, S.T.E.R.N. GmbH, Sanierungsbeauftragte



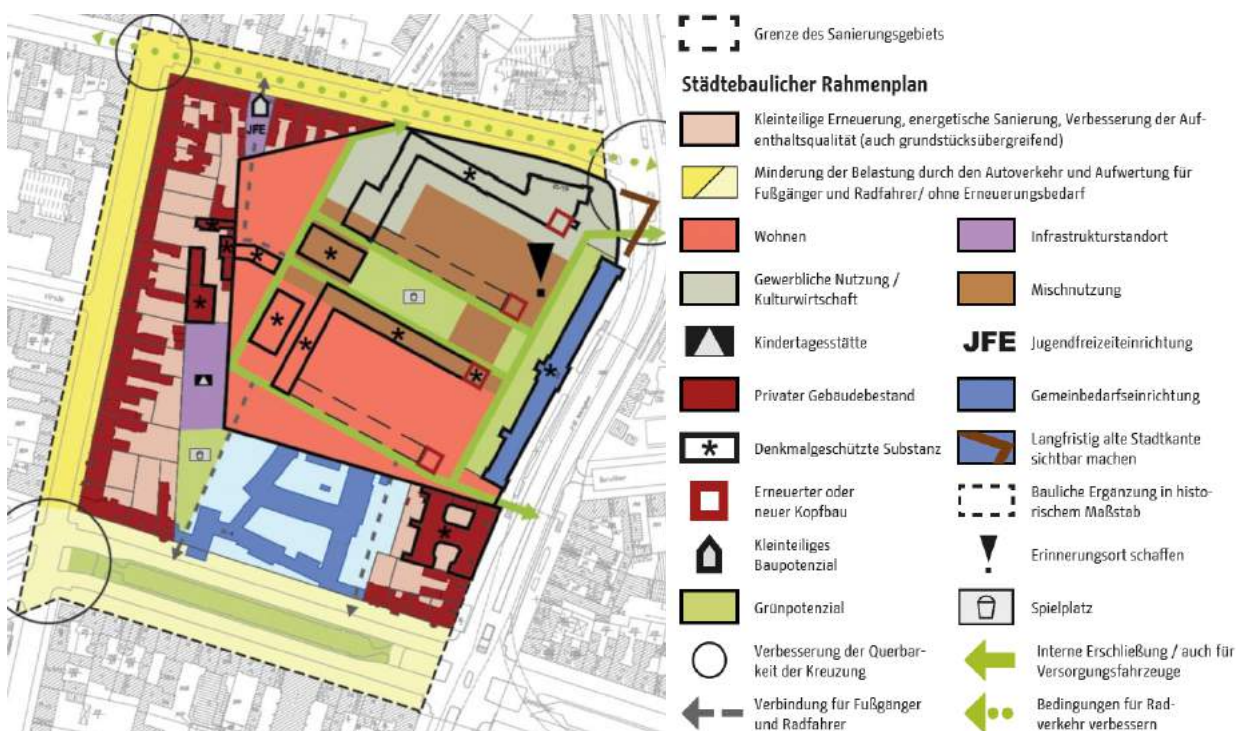
Frau Dannel begrüßte als Moderatorin die Anwesenden, stellte die Vortragenden vor und erläuterte die Ziele des Lernlabors Gewerbe und Kultur. Die Impulsvorträge sollten als Inspirationen für die Entwicklung auf dem Dragonerareal dienen. Im Rahmen der Diskussionen konnten den eingeladenen Gästen Fragen gestellt und praktische Umsetzungsbeispiele gesammelt werden. Die Ergebnisse der Analyse sowie die Erkenntnisse aus den Lernlaboren fließen in ein daran anschließend zu beauftragendes Gewerbe- und Kulturkonzept ein.

Im Anschluss berichtete Frau Dannel vom ersten Lernlabor am 17. April 2018 und den dort vorgestellten drei Beispielprojekten. Aus der gemeinsamen Diskussion konnten bereits wichtige Erkenntnisse gewonnen werden, die ebenso wie dieses Lernlabor festgehalten werden.

Sanierungsverfahren Rathausblock - Wo stehen wir heute?

Alexander Matthes, Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg

Herr Matthes stellte für alle, die mit dem Stand des Verfahrens noch nicht vertraut waren, den Rahmenplan aus den vorbereitenden Untersuchungen vor und erläuterte das Sanierungsverfahren in den Grundzügen. Die vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2016 waren Grundlage für die Ausweisung des Sanierungsgebietes Rathausblock. Das Dragonerareal ist eine große Potenzialfläche für die Neuschaffung von zusätzlichen Flächen für Wohnen, Gewerbe und Kultur unter sensiblen Umgang mit dem vorhandenen Denkmalstatus. 2019 soll dazu ein städtebauliches Konzept erarbeitet werden. Weitere Themen im Sanierungsgebiet sind vor allem die Umgestaltung der Straßenzüge (Obentraut-, Großbeeren- und Yorckstraße) insb. zur Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs, Neubau einer Jugendfreizeiteinrichtung, einer Kitatagesstätte und eines Spielplatzes.



Rahmenplan Sanierungsgebiet Rathausblock (Quelle: Vorbereitende Untersuchungen 2016, Planergemeinschaft eG, bearbeitet durch S.T.E.R.N.)

Derzeit erfolgt in Kooperation mit der Zivilgesellschaft die Grundlagenermittlung für das städtebauliche Konzept zur Entwicklung des Dragonerareals. In Arbeitsgruppen werden derzeit Themen zum baukulturellen Erbe, zur Geschichte des Ortes, zu Gewerbe & Kultur, Wohnen & Soziales sowie zur Kooperationsvereinbarung diskutiert und vertieft. Z.B. werden Veranstaltungen und Studien gemeinsam vorbereitet. Zukünftig werden auch weitere Themen wie Klima/Grün/Energie und Verkehr/autoarmes Quartier eine wichtige Rolle spielen.

Herr Matthes erläuterte anschließend die Meilensteine im Sanierungsverfahren: Im laufenden Jahr sollen die Gutachten und Studien aus den verschiedenen Bereichen in einem Bau- und Nutzungskonzept zusammengetragen und ihre Ergebnisse gegeneinander abgewogen werden. Das Ergebnis fließt dann in die Auslobung zur Erstellung eines städtebaulichen Konzepts. Die Erarbeitung dieses Konzepts soll in einem kooperativen Ver-

fahren erfolgen. Parallel zur Grundlagenermittlung erfolgt die Grundstücksübertragung des Dragonerareals vom Bund an das Land Berlin, die Erarbeitung einer Kooperationsvereinbarung zwischen Verwaltung, Politik und Zivilgesellschaft und die Herrichtung des Kiezraumes auf dem Areal. Für die Jahre 2019 und 2020 ist die Entwicklung des städtebaulichen Konzepts, die Erarbeitung eines Bebauungsplans, die Grundstücksaufteilung und Vergabe von Bauflächen an Bauherr*innen vorgesehen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, damit auf dem zurzeit als Gewerbegebiet ausgewiesenen Dragonerareal die geplante Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Kultur und Grün entwickelt werden kann.

Allen Projekten geht ein zeitintensiver Planungsprozess voraus. Deshalb betonte Herr Matthes, dass im Rahmen des Sanierungsverfahrens, das für eine Dauer von ca. 10 Jahren angesetzt ist, zielführend gearbeitet werden muss, um die Sanierungsziele umsetzen zu können.



Schema zur Grundlagenermittlung für das städtebauliche Konzept (Quelle S.T.E.R.N.)

Gewerbe und Kultur I – Wie geht es nach den Lernlaboren weiter?

Holger Gumz, AG Gewerbe und Kultur, Nachbarschaftsinitiative Dragopolis

Herr Gumz berichtete stellvertretend von der bisherigen Arbeit in der AG Gewerbe und Kultur. Die AG gründete sich am 18. September 2017 im Rahmen des beginnenden Beteiligungsverfahrens nach der Werkstatt 'Gewerbe, Kultur und Geschichte'. Herr Gumz erklärte, dass das Engagement der Initiativen zum Dragonerareal wesentlich früher begann. Bereits seit 2013 gab es verschiedenste Bürgerorganisationen, die sich um das Areal bemühten.

Die AG Gewerbe und Kultur tagt öffentlich und traf sich bisher in sieben Arbeitsrunden. Nach Besprechungen zu thematischen Schwerpunkten und Arbeitspaketen wurden gemeinsam die Lernlabore für Gewerbe und Kultur vorbereitet, die Inputgeber*innen ausgesucht, der Entwurf der Auslobung für die Studie zur Bestands- und Bedarfserhebung erarbeitet, das Büro in einer paritätisch besetzten Jury ausgewählt und die Durchführung der Studie regelmäßig rückgekoppelt. An der AG nehmen das bezirkliche Stadtentwicklungsamt, die

Sanierungsbeauftragte S.T.E.R.N., Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie Initiativenvertreter*innen und nicht organisierte Zivilgesellschaft teil.

Die aktuelle Bestands- und Bedarfsanalyse für Gewerbe und Kultur bildet eine erste Arbeitsphase. Mit der AG wurde verabredet, darauf aufbauend ein Gewerbe- und Kulturentwicklungskonzept für den Standort zu beauftragen, in welches die Erkenntnisse aus den Lernlaboren einfließen. Abschließend hielt Herr Gumz fest, dass er sich wünschen würde, das Thema Kultur stärker in den Fokus der Arbeit zu rücken.

Gewerbe und Kultur II – Input „Bestands- und Bedarfsanalyse Gewerbe und Kultur im Rathausblock

Lena Schilling, LOKATION:S

Frau Schilling präsentierte die ersten Ergebnisse zur Bestands- und Bedarfsanalyse Gewerbe und Kultur im Rathausblock. Der erste Baustein umfasste die Bestandserfassung und bezog sich auf den gesamten Rathausblock. In einem zweiten Baustein wurde das Dragonerareal genauer untersucht. Hierfür wurden gemeinsam mit der AG Gewerbe und Kultur ein Interviewleitfaden für die Mieter*innen auf dem Dragonerareal abgestimmt. Beide Bausteine der Bestands- und Bedarfsanalyse sind bereits abgeschlossen. Die erhobenen Betriebe wurden nach ihrer Art der Nutzung gruppiert und nach der Lage (Erdgeschoss, Obergeschoss oder Hinterhof) analysiert. Ein dritter Baustein beinhaltet die Befragung ausgewählter Stakeholder aus den Bereichen Kultur und Gewerbe zur Ermittlung der übergeordneten Bedarfe und Ansprüche an den Standort. Aus den verschiedenen Bausteinen werden anschließend Empfehlungen für die weitere Bearbeitung des Themas entwickelt.

2. Impulsvorträge der einzelnen Gäste

Die eingeladenen Projekte wurden gemeinsam mit der AG Gewerbe und Kultur ausgewählt. Alle haben einen modellhaften Charakter und zeichnen sich durch ihre innerstädtische Lage und den Nutzungsmix mit Gewerbe, Kultur und teilweise sozialer Infrastruktur aus. Die Beispiele sollten Impulse für das Dragonerareal geben und aktuelle Fragen klären.

Impulsvortrag Regenbogenfabrik, Berlin Kreuzberg

Andy Wolff, Mitinitiator des Regenbogenfabrik Block 109 e.V.

Gebäude und Nutzung – In der Regenbogenfabrik gab es ursprünglich Gewerbe- und Wohnnutzung nebeneinander. Die Besetzer*innen lebten z.T. direkt vor Ort. Von Beginn an gab es das Kitaprojekt, die Fahrradwerkstatt und das Kino. Später kamen die Holzfabrik und das Café, gegen Ende der 90er Jahre die Kantine und das Hostel dazu. Das Wohngebäude ist mittlerweile von den Gewerberäumen getrennt.

Um eine geteilte Betreuung während der Arbeit am Projekt zu gewährleisten, organisierten die Besetzer*innen bereits 1981 eine Kindergruppe. 1985 wurde das Projekt als staatliche Kita anerkannt. Mittlerweile werden auch Kinder aus dem Kiez betreut. Seit Anfang 2018 wurde mit Förderung und Eigenkapital ein Krippenangebot für Kinder bis 3 Jahren geschaffen. Die Fahrradwerkstatt mit großem Ersatzteilleger sowie die Holzwerkstatt funktionieren nach dem Motto der Regenbogenfabrik „Hilfe zur Selbsthilfe“ und bieten Unterstützung durch erfahrene Fachkräfte. Der große Kinosaal bietet neben dem Kinoprogramm Platz für größere

Kultur- und Infoveranstaltungen. Im Café mit eigener Bäckerei finden regelmäßig wechselnde Ausstellungen, Lesungen, Vorträge und andere Kleinkunstveranstaltungen statt.

Geschichte – Bereits Ende des 19. Jahrhunderts entstand das heute unter Denkmalschutz stehende Gebäudeensemble. Das ehemalige Dampfsägewerk bzw. später die Chemiefabrik stand seit 1987 leer und sollte für Luxuswohnungen abgerissen werden. 1981 wurde das Areal durch Bewohner*innen und Initiativen besetzt. Damit wurde Abriss des Ensembles verhindert. Ziel war es, ein gemeinsames Kulturzentrum im Kiez zu schaffen. Es handelt sich heute um eine unabhängige, solidarische Organisation mit vielen verschiedenen Projekten.

Erwerb – Neben den Altlasten der ehemaligen Chemiefabrik war auch der Erwerb des Grundstückes eine große Herausforderung. Eigentümer ist seit 1990 der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Erst 2011 wurde der Erbpachtvertrag mit dem Eigentümer unterzeichnet, welcher das Grundstück der Regenbogenfabrik für 30 Jahre nutzbar macht.

Finanzierung – Da durch die beschriebenen Nutzungsformen keine bzw. nur schwer Gewinne erzielt wurden und der wirtschaftliche Druck auf die Akteur*innen immer größer wurde, mussten gewinnbringende Konzepte etabliert werden. 1998 wurde deshalb die Kantine eingerichtet. Anfangs diente sie als Mittagstisch für die Nachbarschaft, konnte sich jedoch nicht selbst finanzieren und wurde deshalb ausgebaut. Sie beliefert nicht nur die eigene Kita und das 1998 aufgebaute Hostel mit 36 Betten, sondern auch viele andere Kindergärten im Kiez. Die durch die Kantine, aber vor allem durch das Hostel erzielten Überschüsse werden zur Finanzierung der Werkstätten und des Kinos mit gemeinnützigen kulturellen Veranstaltungen genutzt.

Organisation – Eine Besonderheit stellt das Modell des solidarischen Wirtschaftens dar. Demnach haben alle Beteiligten des Projekts im gemeinsamen Plenum das gleiche Mitspracherecht, egal in welchem Bereich sie tätig sind. Alle Entscheidungen werden im Konsens getroffen, wobei die Stimmen aller Beteiligten gleich viel zählen. Dabei sind einzelne Projekte, wie das Kino und das Café formal eigenständige Vereine. Das Plenum tagt alle vier Wochen. Darüber hinaus gibt es die GeschäftsführungsAG. Sie ist ein Delegiertentreffen aller Arbeitsgruppen und tagt ebenfalls im Turnus von 4 Wochen. Die GeschäftsführungsAG hat vom Plenum ein Mandat erhalten, einige wirtschaftliche Entscheidungen wie z.B. Personalentscheidungen selbstständig zu treffen. Weitere Gruppentreffen innerhalb der einzelnen Arbeitsbereiche finden wöchentlich statt.

In allen Bereichen arbeiten insgesamt 36 bezahlte Arbeitskräfte (inkl. zwei Integrationsarbeitsplätze), überwiegend in Teilzeit. Hinzu kommen ungefähr zwölf ehrenamtliche Mitarbeiter*innen. Weiterhin arbeiten zahlreiche ehrenamtliche Helfer während der verschiedenen Feste und Events temporär in der Regenbogenfabrik. Alle Mitarbeiter*innen werden nach einheitlichen Stundensätzen bezahlt.

Ausblick – Das Projekt Regenbogenfabrik kommt aus dem Kiez und von Aktivist*innen, die hier jahrelang tätig waren. Einige Regelungen im Erbbauvertrag sichern ab, dass der überwiegende Teil der Einnahmen und auch der nutzbaren Gebäudefläche gemeinnützig eingesetzt wird. Wie nach dem Ablauf des Erbpachtvertrags verfahren wird, ist laut Herrn Wolff die zentrale Aufgabe für die nächste Generation.

Impulsvortrag ExRotaPrint, Berlin-Wedding

Daniela Brahm und Les Schliesser, Gesellschafterin und geschäftsführender Gesellschafter der ExRotaprint gGmbH

Gebäude und Nutzung – ExRotaprint ist eine gemeinnützige GmbH. Das Projekt befindet sich auf einem Gewerbeareal, der ehemaligen Druckmaschinenfabrik Rotaprint im Wedding. Es handelt sich um ein eingetragenes Baudenkmal mit etwa 10.000 m² Mietfläche. Unterschiedliche Typologien bilden unterschiedliche räumliche Zuschnitte für verschiedenste Nutzungen. Es sollte ein offener Ort für alle gesellschaftlichen Gruppen entstehen, der einen Mehrwert für den Ortsteil Wedding schafft und der Immobilienspekulation entzogen wird. Die Heterogenität des Wedding sollte erhalten werden. Es handelt sich um einen Gewerbehof mit derzeit etwa 100 Mietverträgen. Auf dem Gelände gibt es ferner 2 Gästewohnungen.

Geschichte und Motivation – Nachdem die angeschlagene Druckmaschinenfabrik Rotaprint AG 1989 insolvent ging, wurde das Grundstück an den Bezirk und 2002 an den Liegenschaftsfonds Berlin übertragen. Der Liegenschaftsfonds sollte das Grundstück an einen Investor verkaufen. Die Künstler*innen Daniela Brahm und Les Schliesser erarbeiteten bereits 2004 ein Konzept zur Übernahme des Grundstücks durch die Mieter*innen. Die gemeinsame Motivation war es, das Gelände dem Spekulationskreislauf zu entziehen und einen heterogenen Standort für Arbeit, Kunst und Soziales zu schaffen. Um die Interessen der Mieter*innen zu bündeln und in Verhandlungen mit dem Liegenschaftsfonds zu treten, gründeten sie zusammen mit anderen Mieter*innen auf dem Gelände den Verein ExRotaprint. Es gab bereits Bestandsmieter und einen Kreis von Akteur*innen auf dem Areal, die völlig unterschiedliche Hintergründe und nicht automatisch gleiche Verständnisse und Vorstellungen für Eigentumskonzepte hatten, sondern auch einen eigenen wirtschaftlichen Zweck verfolgten. Nicht jeder konnte und wollte den zeitintensiven Prozess zur Übernahme des Areals aktiv mitgestalten. Die Idee von Eigentum bildete die größte Hürde für das gemeinsame Projekt.

Erwerb und Finanzierung – Bereits 2004 gab es ein Konzept zur Übernahme des Geländes durch die Mieter*innen, aber die Verhandlungen mit dem Liegenschaftsfonds dauerten drei Jahre. 2007 gründete sich die ExRotaprint gGmbH. Ein kleiner Kreis an Akteuren kümmerte sich um Finanzpartner und fand diese mit den beiden Stiftungen trias und Edith Maryon, die satzungsmäßig keinen Gewinn aus Grund und Boden erzielen dürfen. Deren Einnahmen aus dem Erbbauzins werden revolving für andere Projekte eingesetzt. 2007 wurde auch der Erbbaurechtsvertrag für 99 Jahre unterzeichnet. Die beiden Stiftungen sind Eigentümer*innen des Bodens. ExRotaprint ist als gemeinnützige GmbH für die Entwicklung und Finanzierung des Projektes verantwortlich. Boden und Grundstück sind damit strikt getrennt – der Boden bleibt Eigentum der Stiftungen, die Gebäude sind im Besitz der gGmbH. Im Erbbaurechtsvertrag ist geregelt, dass die Mietflächen zu je 1/3 für Arbeit, Kunst und Soziales vermietet werden.

Überschüsse müssen in das Projekt investiert werden, es dürfen keine Gewinne an Gesellschafter*innen ausbezahlt oder anders abgeführt werden. Aufgrund des hohen Investitionsbedarfs für die Sanierung des Baudenkmals wird alles schrittweise entsprechend der Mieteinnahmen und bei laufendem Betrieb über die gGmbH realisiert. Die Sanierungsmaßnahmen dauern bereits 8 Jahre und sind noch nicht abgeschlossen. Die Nettokaltmieten liegen zwischen 3,00 Euro und 4,80 Euro pro m². Nach der vollständigen Sanierung werden die Mietkosten ggf. auf über 5 Euro pro m² ansteigen. Durch die Mieteinnahmen konnten die zahlreichen Sanierungsmaßnahmen finanziert werden. Daneben steht die Förderung von Kunst und Kultur im Mittelpunkt der Finanzierungen. Die Stiftung erhält 10 % der Nettokaltmieten, um weitere Projekte zu fördern.

Organisation – Die ExRotaprint hat 10 Gesellschafter*innen, die meisten sind Mieter*innen auf dem Gelände. Ein 11ter Gesellschafter ist der RotaClub e.V.. Dabei handelt es sich um einen Verein aller Mieter*innen, der auch ein pauschalisiertes Stimmrecht besitzt. Einmal monatlich findet eine Versammlung aller Gesellschafter*innen der gGmbH und des Vorstands RotaClub e.V. statt. Entscheidungen müssen im Mehrheitsprinzip getroffen werden. Für die tägliche Arbeit an der Projektentwicklung (insb. die Sanierung des Gebäudes) wurde ein entsprechendes Planungsteam gegründet. Um Mieter*in zu werden, muss ein Unternehmen/Betrieb Arbeitsplätze anbieten wie z.B. auch Ausbildungsplätze.

Ausblick – Mit dem Stiftungsmodell werden der Verkauf des Grundstücks und damit der Verdrängungsprozess im Kiez verhindert. Die Sanierungsarbeiten werden weitere Jahre andauern. Wenn Die Sanierungsmaßnahmen beendet sind, sollen aus den Mieteinnahmen Kunstprojekte finanziert werden, die einen Mehrwert für den Ortsteil haben und ein nachbarschaftliches Miteinander fördern (z.B. Deutschkurse für Migranten*innen).

Impulsvortrag Samtweberei, Krefeld

Henry Beierlorzer, Geschäftsführer Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH

Gebäude und Nutzung – Das von der Montag Stiftung initiierte Projekt des Samtweberviertels möchte die Immobilienentwicklung, Gemeinwesenarbeit und zivilgemeinschaftlich getragene Stadtteilentwicklung auf eine sinnvolle Art und Weise miteinander kombinieren. Auf dem Gelände gibt es eine Mischung aus Gewerbe, Kultur und Wohnen. Es wurde anfangs kein Gesamtkonzept für das Gelände entwickelt, sondern mit einem Starterprojekt begonnen (Teilbereich mit 1.000 m² Nutzfläche). Das alte Verwaltungsgebäude wurde mit kleineren Maßnahmen zügig für kooperatives Arbeiten und bezahlbare Mieten nutzbar gemacht. Es gab keine energetischen Auflagen. Ein Schwerpunkt liegt bei der Samtweberei auch auf dem Bereich Wohnnutzung. Insgesamt 37 Wohnungen und Appartements mit unterschiedlichen Größen von 25-170 m² und differenzierten Mietniveaus sind entstanden. Die soziale Mischung der Bewohnerschaft wird damit gestärkt.

Geschichte – In den 1890er Jahren wurde die ehemalige Textilfabrik für die Produktion von Seide, ab 1970 als Rathaus genutzt und stand von 2008 bis 2014 leer. Der Anstoß für das Projekt kam „von oben“ durch die von Carl Montag ins Leben gerufene Stiftung „Urbane Räume“. Ziel war und ist es, Quartiere in schwierigen Standorten zu fördern. Dabei sollen die verschiedenen Akteur*innen im Gemeinwesen, welche bereits vorort aktiv sind, vernetzt und zusammengebracht werden. Das knapp 7.000 qm große Grundstück wurde 2013 von der neu gegründeten Gesellschaft „Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH“ übernommen.

Erwerb und Finanzierung – Die Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH erhielt das Grundstück für den symbolischen Betrag von einem Euro. Die Erbbaupacht läuft über 60 Jahre. Die Kommune bzw. Stadt tritt dabei weiterhin als Eigentümer auf und verzichtet auf den Erbbauzins, solange das Vorhaben gemeinnützige Zwecke verfolgt und Gewinne reinvestiert werden. Zur Sanierung und Entwicklung der Immobilien stellt die Montag Stiftung als Gesellschafterin Eigenkapital und Darlehen bereit. Zusätzlich wurden Fördermittel aus der Städtebauförderung des Bundes sowie Wohnraumförderung für den Umbau des Denkmals sowie ein Kredit der GLS-Bank in Anspruch genommen. Bereits im Herbst 2014 konnten die ersten Unternehmen ihre Räumlichkeiten beziehen. Aufgrund des Selbstausbaus durch die Nutzer*innen sind die Mieten niedrig. Für weitere Investitionen in den Stadtteil werden Anschubfinanzierungen der Stadtteil- und Gemeinwesenarbeit von der Montag Stiftung sowie Fördermittel aus dem Programm „NRW hält zusammen“ genutzt.

Die gGmbH hat zwei Aufgabenfelder. Eines davon muss Überschüsse erwirtschaften, um Gemeinwohl im Quartier wie insb. Bildung, Völkerverständigung sowie Arbeit mit Jugendlichen und Kindern zu finanzieren. Das Kapital des Projektes bildet sich aus den Mieteinnahmen und den Sozialstunden (sog. „Viertel“stunden) der Mieter*innen. Pro angemieteter qm sollen sich Mieter*innen eine Stunde pro Jahr für die Verbesserung des Zusammenlebens bzw. Verschönerung und Pflege des Viertels engagieren. Zu Beginn gab es 1.000 qm Mietfläche und somit 1.000 Arbeitsstunden. Dies erzeugte eine schnelle und intensive Verbindung ins Viertel.

Organisation – Die Carl Richard Montag Förderstiftung ist 100% Gesellschafterin der gemeinnützigen Gesellschaft. Für Organisations- und Entscheidungsprozesse gibt es den „Viertels“rat sowie den „Viertels“ratschlag. Der „Viertels“ratschlag ist eine Art Stadtteilversammlung, die bei jährlichen Treffen die Ziele der Nachbarschaft prüft und anpasst. Der „Viertels“rat berät die Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH und entscheidet über die Vergabe von Geldern. Der Rat tagt monatlich.

Das Projekt leistet einen dauerhaften Beitrag für das Gemeinwesen. Die erwirtschafteten Überschüsse der Büro- und Wohnungsmieten von bis zu 60.000 € pro Jahr kommen der Stadtteilarbeit, gemeinnützigen Trägern und Projekten zugute. Die mittlerweile jährlich geleisteten rund 2.500 „Viertel“stunden werden als ehrenamtliche Arbeit in das Projekt und das Viertel investiert. Zusätzlich bietet die Samtweberei knapp 3.000 qm nutzbare Freifläche („Nachbarschaftswohnzimmer“ in der Shedhalle) und Nachbarschafts- / Kulturcafé. Das Café wird von einem gemeinnützigen Verein betrieben. Ehrenamtliche Gruppen kümmern sich um die Halle und die darin untergebrachten Nutzungen wie Garten, Sportfeld oder Werkstatt.

Ausblick –Die baulichen Maßnahmen sind abgeschlossen. Das Projekt soll von öffentlichen Förderungen unabhängig gemacht und verstetigt werden. Dazu beginnt in 2018 die Gründung einer Bürgerstiftung. Die Carl Richard Montag Förderstiftung wird ihre 100 % Gesellschaftsanteile an die Bürgerstiftung übertragen, wenn durch die örtliche Trägerschaft die Gemeinnützigkeit des Projektes abgesichert ist.

3. Murmelrunde

Im Anschluss an die Impulsvorträge lud Frau Dannel die Anwesenden ein, gemeinsam mit den Vortragenden zusammenkommen, um sich über das Gehörte auszutauschen, miteinander zu diskutieren und mögliche Fragestellungen für die anschließende Diskussion vorzubereiten.

4. Fishbowl-Diskussion¹

mit Ulrike Dannel, Daniela Brahm, Les Schliesser, Andy Wolff, Henry Beierlozer sowie aktiven Teilnehmer*innen



Finanzierung

Auf die Frage nach der Finanzierung des Projektteams in Krefeld, antwortete Herr Beierlozer, dass v.a. die Stiftung als Geldgeberin auftrat. Diese hatte bereits Erfahrung aus der Quartiersarbeit in anderen Projekten. Es handelt sich um eine zeitlich befristete Förderung. Aus der Förderung werden Feste, Kommunikation mit Bürger*innen, Aufbau und Miete des Quartiersbüros, Gehalt des Projektteams etc. finanziert. Jedes Jahr erhielt das Projekt weniger Geld; 2018 ist das letzte Förderjahr. Das Projektteam wird dann aus den Erträgen der Immobilie finanziert.

Organisation, Nutzungen, Mieten

Bei ExRotaPrint werden wichtige Fragen in der Gesellschafter*innenversammlung entschieden. Auf die Frage, nach welchem Mehrheitsprinzip entschieden wird, erklärten Frau Brahm und Herr Schliesser, dass eine einfache Mehrheit ausreicht. Eine weitere Frage richtete sich an die Strukturen in der Gesellschafter*innenversammlung und den möglichen Einfluss der Kapitaleinlagen der Stimmberechtigten. Frau Brahm entgegnete, dass es eine kapitalgebundene Abstimmung gebe. Der Verein ist ebenfalls Gesellschafter und eine Vereinsmitgliedschaft für 20 Euro im Jahr für jede*n Mieter*in möglich. Bei monatlichen Treffen werden alle Informationen rund um das Projekt und auch über die Gesellschafterversammlungen transportiert. Das fördert das Zusammengehörigkeitsgefühl und gemeinsame tragfähige Entscheidungsprozesse.

In der Regenbogenfabrik wird in einem Plenum konsensual entschieden, berichtet Herr Wolff. Wenn nicht alle Beteiligte anwesend sind, werden Diskussionsprozesse vermittelt.

In der Samtweberei Krefeld müssen die Mieter sogenannte „Viertel“stunden (Gemeinwesenarbeit im Quartier) leisten. Diesbezüglich stellte sich die Frage, wie eine Überprüfung geleisteter Stunden stattfinden kann. Herr Beierlozer erläuterte, dass es für Gewerbetreibende eine Regelung im Mietvertrag gebe. Wenn Gewerbetreibende die „Viertel“stunden nicht leisten, werden 30 Euro pro qm Mietfläche berechnet. Bei den Wohnungsmieter*innen gibt es aufgrund fehlender rechtlicher Grundlagen nur eine freiwillige Vereinbarung.

¹ Das Format „Fishbowl“ ermöglicht eine Diskussionsführung in großen Gruppen als Alternative zur Podiumsdiskussion. Ein kleiner Kreis von Teilnehmer*innen sitzt in der Mitte, alle anderen Beteiligten in einem oder mehreren Sitzreihen bzw. -kreisen dahinter. Reden dürfen nur die Personen im innersten Kreis, die Personen in den äußeren Kreisen bzw. Reihen sind passiv und hören zu. Beim Lernlabor saßen die Impulsgeber*innen sowie Frau Dannel als Moderatorin im inneren Kreis. Außerdem gab es zwei freie Stühle für wechselnde Beiträge/Fragen aus dem Publikum.

Auf die Frage, wie die Einkommensverteilung der Mieter*innen und die Verteilung zwischen Miet- und Eigentumswohnungen ist, erläuterte Herr Beierlozer, dass es in der Samtweberei nur Mietwohnungen gibt. Als Vermieterin hat die Samtweberei Steuerungsmöglichkeiten und eine konstante Einnahmequelle. Natürlich wurde auch das Thema Gentrifizierung diskutiert. In der Samtweberei gibt es niedrige Durchschnittsmieten, die bei 8,00 Euro/qm netto kalt gedeckelt sind. Daneben gibt es ein Drittel geförderten Wohnungsbau für 5,25 € Euro/qm netto kalt. Das Konzept entspricht quasi einem Baugruppenprojekt, ohne eigene Investitionen zu tätigen. Beim öffentlich geförderten Wohnungsbau gibt es ein Belegungsrecht und mittlerweile wohnen auch geflüchtete Familien auf dem Areal. Über das gemeinsame Verständnis des Projektes entwickelt sich das Zusammenleben.

Im Plenum wird geäußert, dass einige Initiativen für das Dragonerareal 100 % geförderten Wohnraum verlangen. Herr Beierlozer sagte, dass aus seiner Sicht das Thema soziale Mischung eine wichtige Rolle spielt und dazu aus seiner Sicht auch freifinanzierte Mieten gehören. Die Vertreter*innen von ExRotaPrint erläutern ihr Verständnis der sozialen Mischung für Mieter*innen auf ihrem Gelände. Ihnen ist wichtig, dass der gesamtgesellschaftliche Kontext mit Menschen unterschiedliche Bildungshintergründe und -abschlüsse, mit Migrationshintergrund, zugezogene oder alte Weddingener berücksichtigt wird. Durch die unterschiedliche Mieter*innenstruktur ist auch das Publikum auf dem Gelände sehr heterogen. Je nachdem, welche Nutzungen im Quartier gebraucht werden, können dafür Räumlichkeiten vermietet werden. Niemand muss dafür zwingend Gesellschafter*in der gGmbH werden oder dem Verein beitreten, sondern kann auch anders seinen eigenen Beitrag zum Gelingen des Projektes einbringen. Frau Dannel merkte abschließend an, dass dies der spannende und wichtige Prozess für das Dragonerareal sei: zu schauen, was der Ort wirklich braucht, welche Nachbarschaft entstehen kann und zu Beginn in einer gemeinsamen Diskussion mit den Beteiligten die Organisationsstrukturen zu klären.

Beteiligung

Frau Brahm stellte in Ihrem Input fest, dass die aktive Beteiligung der einzelnen Akteur*innen am Projekt bei etwa 10% liegt. Auf die Frage, wie sich dies in der Praxis bewährt, erläuterte sie, dass nur wenige Gewerbetreibende aktiv mitgestalten können oder auch Gesellschafter*in werden wollten. Darüber hinaus konnten mit dem Zeitdruck für den Erwerb des Grundstückes keine langwierigen Diskussionen und Verhandlungen mit einer großen Gruppe geführt werden. Die Vision einer gemeinnützigen GmbH ist für klassisch wirtschaftlich denkende Betriebe schwer verständlich. Sie betonte, dass es jedem/jeder offen stand, sich als Gesellschafter*in zu beteiligen.

Wie können die Bestandsmieter*innen und Akteur*innen auf dem Dragonerareal mit dem notwendigen Pragmatismus in die Projektentwicklung einsteigen ohne ihren Idealismus zu verlieren? Herr Beierlozer berichtete, dass sich aus den Engagierten in Krefeld eine kleine Gruppe bildete, die die Projektentwicklung mit hoher Professionalität vorantrieb und unternehmerisch agierte. Sie hatten den Rückhalt und die Unterstützung aus dem Quartier. Frau Dannel erläuterte, dass für das Dragonerareal u.a. mit den ansässigen Mietern ein Gewerbekonzept entwickelt werden soll. Mit den Hinweisen der Inputgeber*innen müssen sich die Gewerbetreibenden darüber austauschen, in welche Richtung die Entwicklung gehen soll und wer das Projekt vorantreiben will.

Das Plenum unterstützte die Aussagen von Herrn Beierlozer und Frau Dannel und wies gleichzeitig auf das Mitspracherecht des künftigen Grundstückseigentümers hin. Eine Vertreterin aus den Arbeitsgruppen forderte die stärkere Beteiligung der Senatsverwaltung in Vertretung des Landes Berlin. Es werde eine Interimsge-

sellschaft mit paritätischer Besetzung benötigt. Weiterhin forderte sie eine Bezahlung der intensiv eingebundenen Akteur*innen aus der organisierten Zivilgesellschaft und entsprechende Strukturen. Frau Janke antwortete, dass es wichtig ist, nach einer intensiven Diskussion um das Gesamtverfahren in der Anfangsphase nun konkrete Interessen, Ideen und Konzepte für das Grundstück auf den Tisch zu bringen und zu diskutieren. Frau Brahm berichtete, dass ExRotaPrint vor ähnlichen Problemen stand. Es war der Beginn eines Millionenprojektes und es gab verschiedene Akteur*innen mit unterschiedlichen Ideen. Es gab wenig Zutrauen von Seiten der Verwaltung und Politik in die Akteur*innen für eine nachhaltige Entwicklung des Areals und entsprechend wenig Unterstützung. Erst im Laufe der Jahre konnte sich aus dem lokalen Interesse heraus ein Vertrauen des Bezirkes entwickeln. Für die Umsetzung einer gemeinsamen Idee braucht es eine feste Gruppe für die Repräsentation nach außen und als Ansprechpartner*in für die Politik, um eine Verbindlichkeit herzustellen. Frau Dannel bekräftigte diesen Punkt und hob hervor, dass ein kleinteiliger Ansatz für die Entwicklung einzelner Gebäude und Teilstücke, wie es im Beispiel der Samtweberei Krefeld gelungen ist, auch auf dem Dragonerareal funktionieren könnte.

5. „Abschlussplädoyer“

Frau Dannel bat die Impulsgeber*innen um eine kurze Zusammenfassung ihrer wichtigsten Hinweise für ein gutes Gelingen der Entwicklung auf dem Dragonerareal.

Die Vertreter*innen von ExRotaPrint hoben hervor, dass es wichtig wäre, wenn auch soziale Einrichtungen auf dem Dragonerareal Platz finden würden. Weiterhin sollte es das Ziel sein, sich unabhängig von Förderungen und politischer Einflussnahme zu machen, um eigenständig gestalten zu können. Wer ein Projekt finanziert, hat auch die Entscheidungsgewalt. Daher ist es sinnvoll, dass wichtige Maßnahmen wie Umbau oder Renovierung selbst getragen werden. Ebenfalls sollte das Projekt offen für Menschen sein, die sich nicht mit Utopien für neue Areale beschäftigen und den intensiven Beteiligungsprozess mitgehen können, aber zu einem späteren Zeitpunkt ihren eigenen Beitrag leisten.

Herr Beierlozer stellte die gemeinwohlorientierte Grundstücksentwicklung in den Mittelpunkt. Um gemeinsam diskutieren und verhandeln zu können, muss klar definiert sein, was Gemeinwohl bedeutet, für wen es steht und was dafür getan werden muss. Einfach günstigen Wohnraum zu schaffen reiche dabei nicht aus. Aus seiner Sicht agiert die Verwaltung im besten Fall wohlwollend und unterstützend, wird aber in den meisten Fällen nicht der Motor für die Projektumsetzung sein. Die Akteur*innen, die wirklich etwas bewegen wollen, sollten schnell handeln und Pläne fest machen, um andere mitzunehmen und zum Handeln zu animieren.

Herr Wolff legte nahe, dass ein Vergleich der Regenbogenfabrik mit dem Dragonerareal aufgrund unterschiedlicher Voraussetzungen schwierig ist. Ihnen ist wichtig, dass niemand aufgegeben wird, sondern alle Beteiligten mitgenommen werden. Es dürfen nicht nur Angebote für Reiche oder Besserverdienende geschaffen, sondern auch wirtschaftlich nicht rentable Leistungen bereitgestellt werden. Es sollten Strukturen entstehen, die „nicht zwingend sind, aber möglich machen und Chancen geben“.

Im Anschluss hatte das Plenum die Möglichkeit, ein Feedback zu beiden Lernlaboren zu geben. Gelobt wurde die gute Zusammenstellung der einzelnen Projekte, die hinsichtlich ihrer sozialen Ausrichtung sehr passend zum Dragonerareal sind. Der wichtige Hinweis aus dem Plenum, neben der intensiven Diskussion zu Gewerbe, Mieten und Wohnen auch das Thema Kultur noch weiter zu vertiefen, wird in die weitere Bearbeitung mitgenommen.

6. Weiteres Vorgehen, Termine

Ein von der AG erarbeiteter Fragenkatalog wurde bereits durch die Impulsgeber*innen beantwortet. Die AG ist nun aufgefordert, mit den Erkenntnissen aus den beiden Lernlaboren und der Bedarfs- und Bestandsanalyse des Rathausblocks die geplante Ausschreibung eines Gewerbe- und Kulturkonzeptes zu erarbeiten.

Zum Abschluss lud Frau Dannel die Teilnehmenden zu den nächsten Beteiligungsmöglichkeiten im Sanierungsverfahren Rathausblock ein und verwies auf die Transparenzplattform, auf der weitere Informationen veröffentlicht sind.



Kurzvorstellung der Studie

BESTANDSERHEBUNG UND BEDARFSANALYSE VON/FÜR GEWERBE-UND KULTURBETRIEBE(N) IM RATHAUSBOCK

LOKATION:S

Partnerschaft für Standortentwicklung

1

LOKATION:S

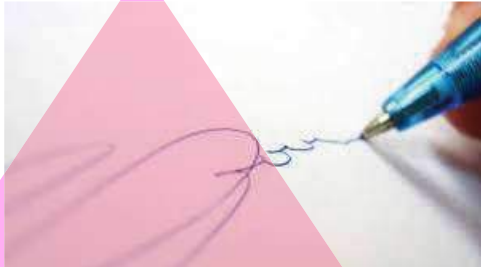
DAS TEAM



2

BAUSTEINE

I BESTANDSAUFNAHME



II BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE



III ANALYSE (NACHBARSCHAFT & ÜBERGEORDNETE BEDARFE)



3

BAUSTEINE

I

- Systematische Erfassung aller gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen sowie der Leerstände (Erhebungsraster)
- Auswertung der Informationen in Form von Diagrammen und Karten

II

- Erfassung weiterführender Informationen zu den Entwicklungsvorstellungen und Bedarfen aller gewerblichen, kulturellen und sozialen Nutzer auf dem Dragonerareal
- Identifikation der Anforderungen der Mieter hinsichtlich eines künftigen Gewerbekonzept
- Vorgehensweise: Ausführliche Interviews mit allen 15 Nutzern bzw. Mietern

4

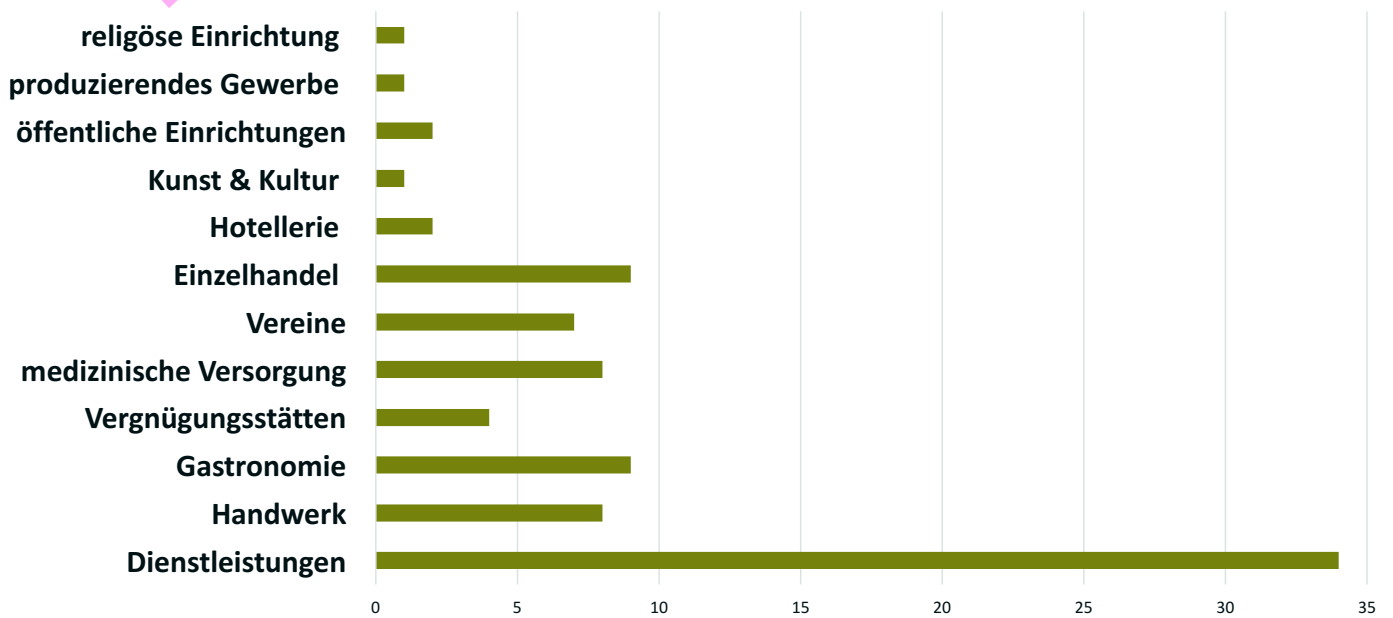
BAUSTEINE



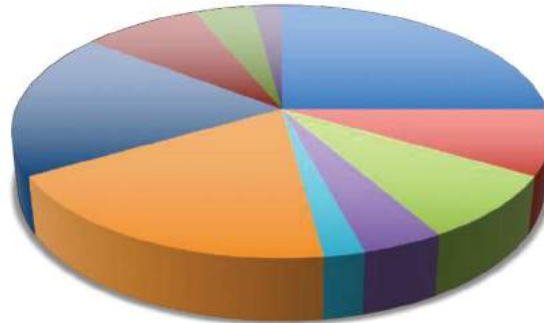
- Ermittlung der Bedarfe der Nachbarschaft (Durchführung durch die AG Gewerbe & Kultur)
- Ermittlung der übergeordneten Bedarfe durch die Befragung von Experten (IHK, Clubcommission, Unternehmerverein etc.)

ARBEITSSTAND & ERGEBNISSE AUS BAUSTEIN I

ART DER NUTZUNGEN IM SANIERUNGSGEBIET (*ohne Dragonerareal)

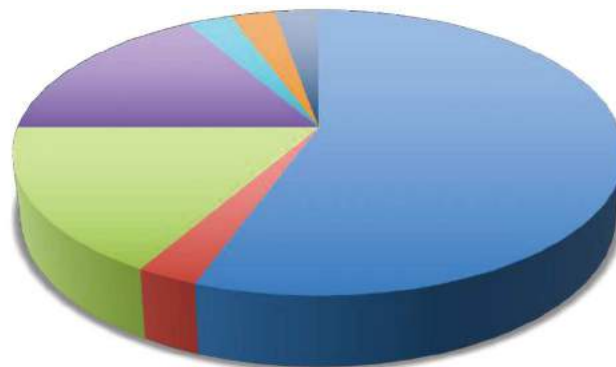


ARBEITSSTAND & ERGEBNISSE AUS BAUSTEIN I
ART DER NUTZUNGEN IM VORDERHAUS (EG; TIEF- UND HOCHPARTERRE)



- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| ■ Dienstleistungen | ■ Vergnügungsstätten |
| ■ medizinische Versorgung | ■ Vereine |
| ■ Hotellerie | ■ Einzelhandel |
| ■ Gastronomie | ■ Handwerk |
| ■ öffentliche Einrichtung | ■ religiöse Einrichtungen |

ARBEITSSTAND & ERGEBNISSE AUS BAUSTEIN I
ART DER NUTZUNGEN (OG; HINTERHOF)



- | | |
|---------------------------|----------------------|
| ■ Dienstleistungen | ■ Vergnügungsstätten |
| ■ medizinische Versorgung | ■ Vereine |
| ■ Hotellerie | ■ Kunst & Kultur |
| ■ Handwerk | |



Die Regenbogenfabrik wurde im März 1981 besetzt, Das ca. 1870 erbaute Dampfsägewerk und spätere Chemiefabrik stand seit 1978 leer und sollte für Luxuswohnungen abgerissen werden.

Regenbogenfabrik

Kinder-, Kultur und Nachbarschaftszentrum



Regenbogenfabrik

Kinder-, Kultur und Nachbarschaftszentrum

Viele Projekte!
Eine Ökonomie!
Selbstverwaltung!
Keine Chef*innen!
Gleicher Lohn für jede Arbeit!
Gemeinsame Verantwortung!
Für Groß und Klein,
Alt und Jung!

Für uns
und die Nachbarschaft!



Regenbogenfabrik-Kita



Foto: Archiv Regenbogenfabrik

Regenbogen Kita - 1982

Seit 1981 Kindergruppe der Besetzer*innen

Regenbogenfabrik-Kita



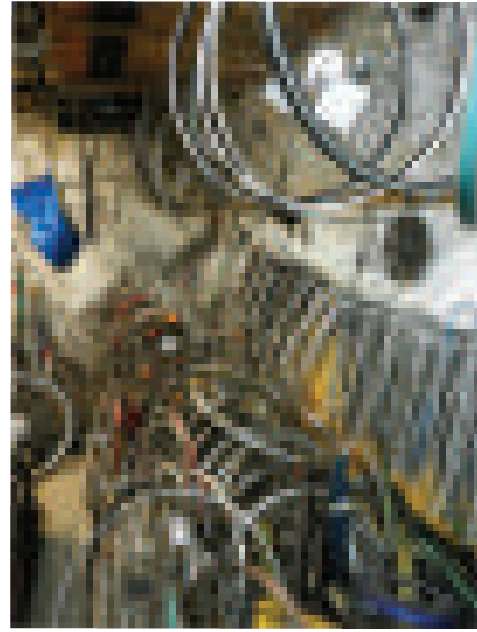
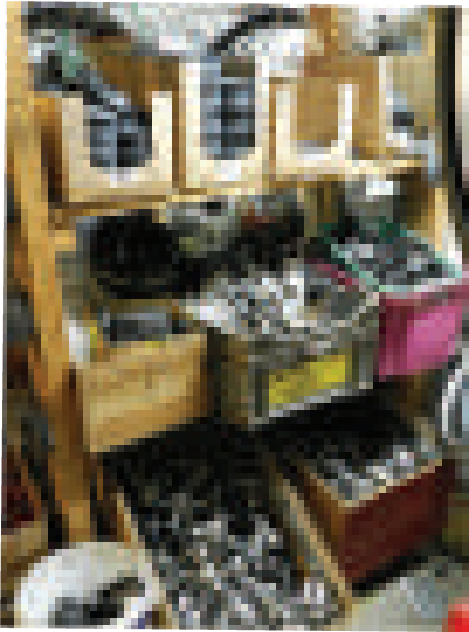
Seit 1981 Kindergruppe der Besetzer*innen,
Seit 1985 staatlich anerkannte Kita.

Regenbogenfabrik-Fahrradwerkstatt



Seit 1981, Selbsthilfe-Fahrradwerkstatt mit „Hilfe zur Selbsthilfe“ durch erfahrene Fachkräfte.

Regenbogenfabrik-Fahrradwerkstatt



Mit großem Ersatzteillager aus recycling (seit 1981), aber auch Neuteile.

Regenbogenfabrik-Holzwerkstatt



Seit 1984, Selbsthilfe-Holzwerkstatt mit „Hilfe zur Selbsthilfe“ durch erfahrene Fachkräfte.
Verwirkliche dein Holzprojekt!

Regenbogenfabrik-Kino



Foto: Silke Schlömer

Seit 1981 Fr. - Mo. schon oft preisgekröntes Kino-
programm. Dazu in der Woche regelmäßig Kultur-
und Infoveranstaltungen (Umsonst bzw. für Spende)

Regenbogenfabrik-Café



Seit 1984, u.a. mit Kuchen von unseren „Kreuz-
berger Kuchenbäcker*innen“, „Fairen“ Kaffee
und hausgemachten Suppen.

Regenbogenfabrik-Café



Außerdem regelmäßig wechselnde Ausstellungen, Lesungen, Vorträge und andere Kleinkunst. (Umsonst bzw. gegen Spende – Kultur für alle!)

Regenbogenfabrik-Kantine



Seit 1998, Mittagstisch Mo-Fr 13:00-14:30 Uhr (1 Fleisch-, 1 vegetarisches Gericht)

Regenbogenfabrik-Kantine



Seit 1998, Mittagstisch Mo-Fr 13:00-14:30 Uhr
(1 Fleisch-, 1 vegetarisches Gericht)

Regenbogenfabrik-Hostel



Seit 1998, 36 Betten in 3-,4-,6 und 10 Bettzimmer,
aber auch Doppel- und Einzelzimmer.

Regenbogenfabrik

Wir vermieten

Seminar- und Musikübungsraum (stundenweise),

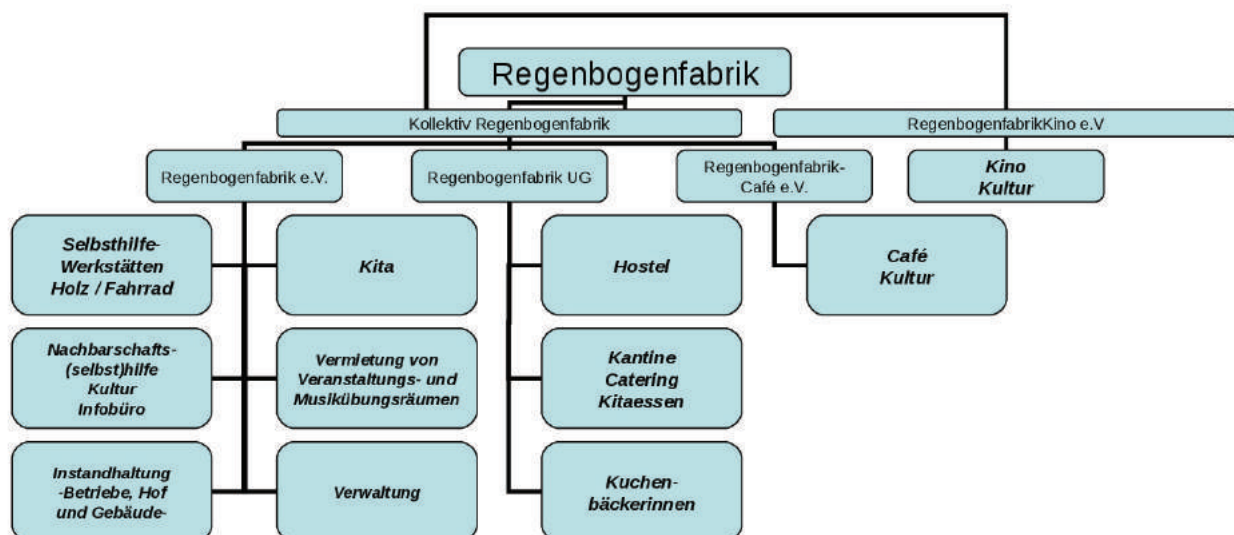
Kino-/Veranstaltungssaal für Infoveranstaltungen
oder auch Betriebsversammlungen,

Café-Hinterzimmer für Gruppentreffen,

Essens- bzw. Seminarraum für Kindergeburtstag.

Wir haben Beamer, Mikrofonanlage, Flipchart und
Stellwände für Veranstaltungen.

**„Hilfe zur Selbsthilfe“ heißt für uns auch
Räume zur Verfügung zu stellen!**



Das Kino wird von Kinoverein und vom Regenbogenfabrik e.V. gemeinsam genutzt.

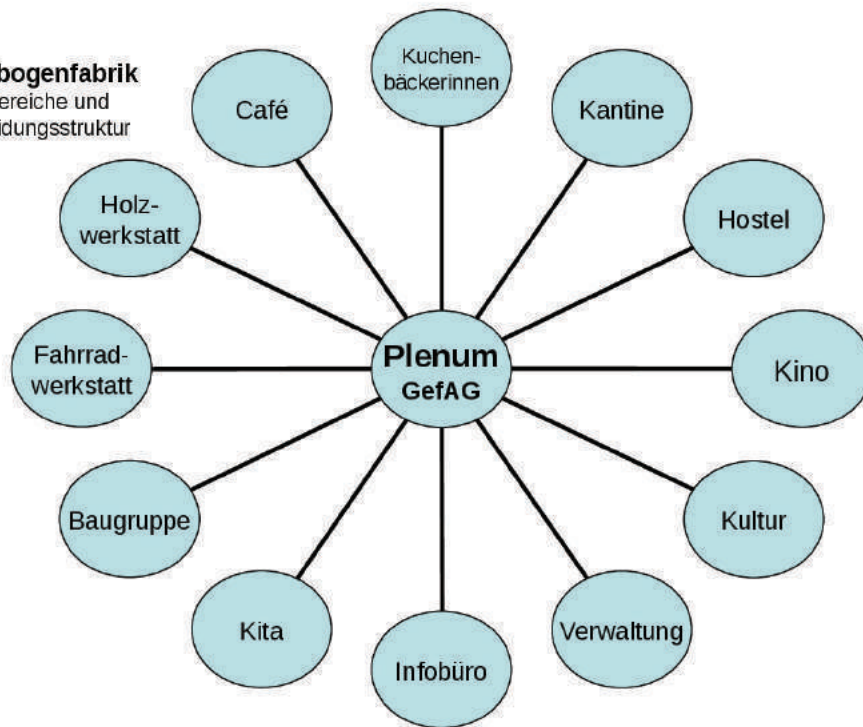
Das Café steht dem Regenbogenfabrik e.V. für Kulturveranstaltungen zur Verfügung.

Die Kultur im Kino und Café wird fast nur durch ehrenamtliche Arbeit ermöglicht.

Der Hof steht der Öffentlichkeit zur Verfügung und wird durch ehrenamtliche Arbeit instand gehalten.

Der Fahrradverleih wird gemeinsam von Fahrradwerkstatt und Hostel betrieben.

Regenbogenfabrik
Arbeitsbereiche und
Entscheidungsstruktur



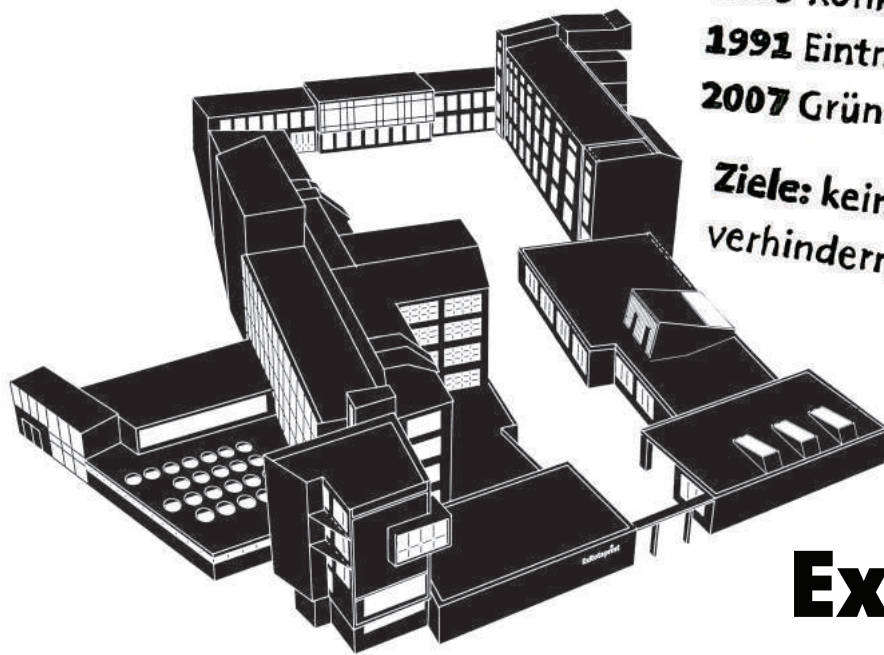
Das **Plenum** tagt alle 4 Wochen ca. 2 Std. Mitentscheidungsrecht haben alle Mitarbeiter*innen mit bezahlter oder ehrenamtlicher Tätigkeit. In allen Strukturen entscheiden wir mit Konsens.

Die **GeschäftsführungsAG (GefAG)** ist ein Delegiertentreffen aller Arbeitsgruppen, tagt alle 4 Wochen und zusätzlich nach Bedarf ca. 1,5 Std. Die GefAG hat vom Plenum das Mandat erhalten, einige wirtschaftliche Entscheidungen wie z.B. Personalentscheidungen selbstständig zu entscheiden.

Gruppentreffen finden in der Regel wöchentlich statt.



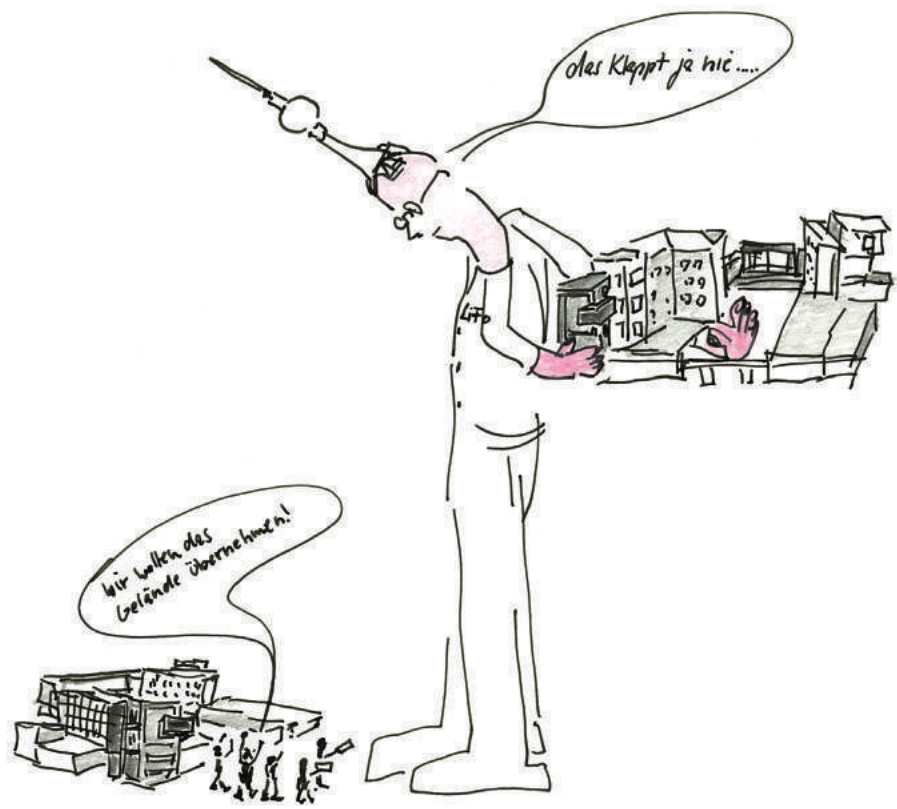
**Hier wird der Begriff von Eigentum
so lange abstrahiert, bis er verschwindet.**



Berlin-Wedding
10.000 qm vermietbare Fläche
11 Häuser, um 1900 und 1950er
1989 Konkurs von Rotaprint
1991 Eintragung als Baudenkmal
2007 Gründung von ExRotaprint
Ziele: kein Weiterverkauf, Spekulation
verhindern, soziale Mischung fördern

ExRotaprint



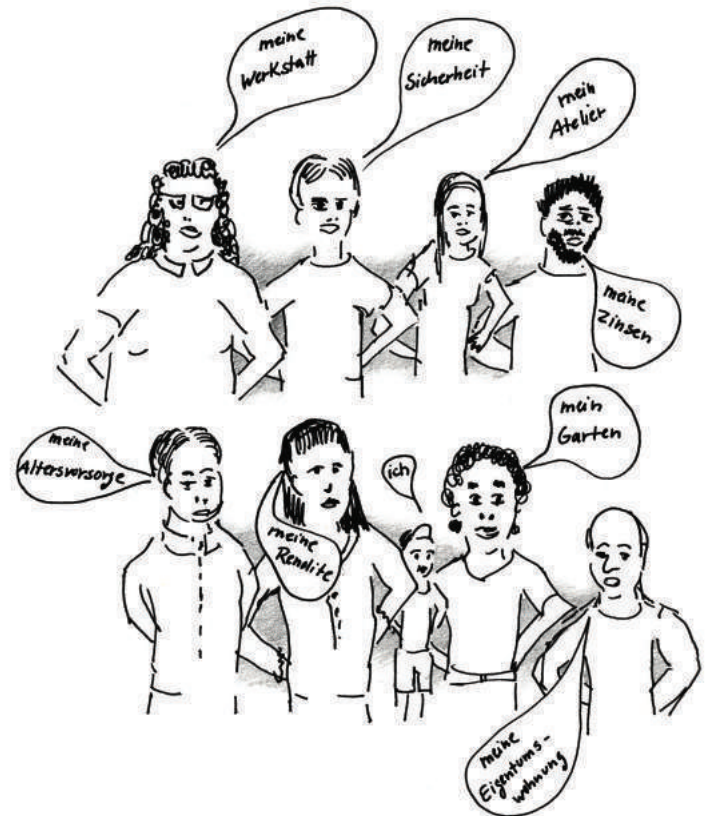


die Mieter von ExRotaprint

Berliner Liegenschaftsfonds



Multitude



Multitalente





Erbbaurecht für 99 Jahre

Trennung von Boden und Gebäuden:

- der Boden ist Eigentum zweier Stiftungen
- die Gebäude sind in Besitz der ExRotaprint gGmbH

• ExRotaprint ist in einer eigentumsgleichen Position, die einzige Einschränkung ist, dass das Gelände nicht verkauft werden kann.

im Vertrag definierte Ziele:

- Vermietung an Arbeit, Kunst und Soziales
- Verhinderung von Verdrängung und Gentrifizierung

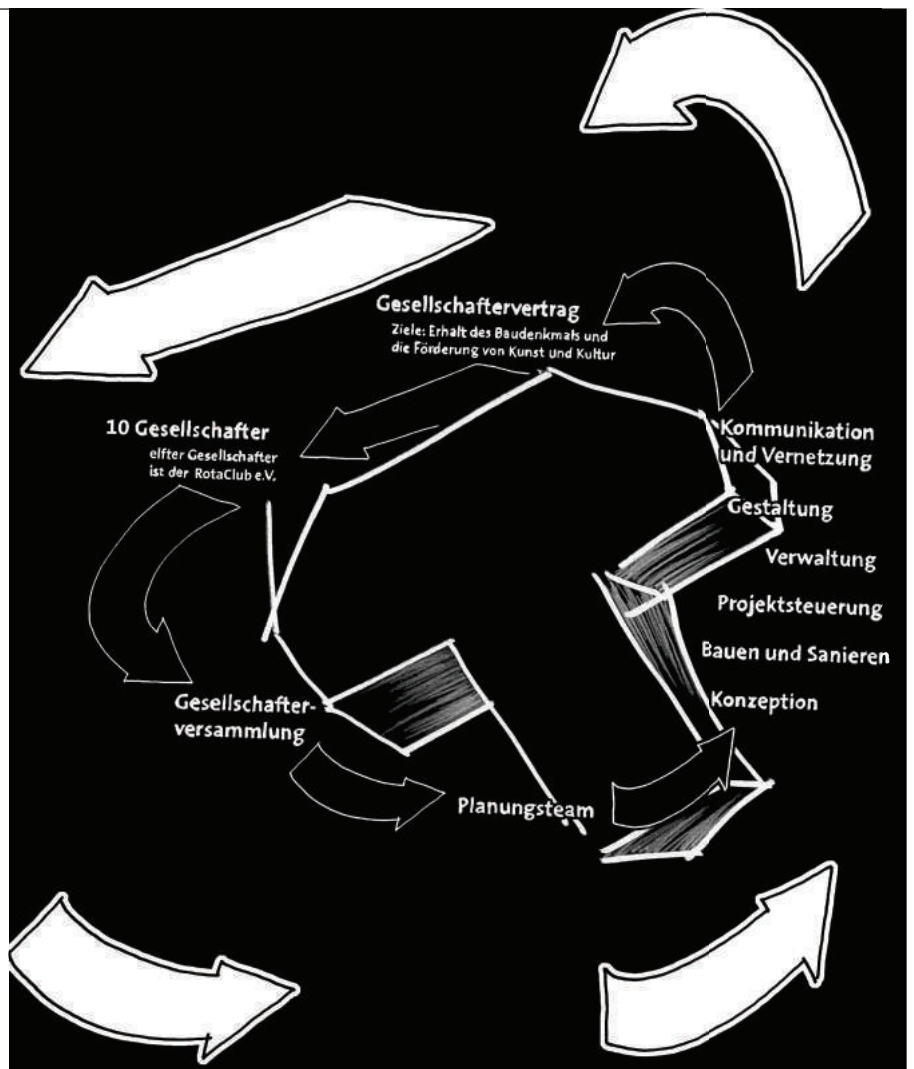
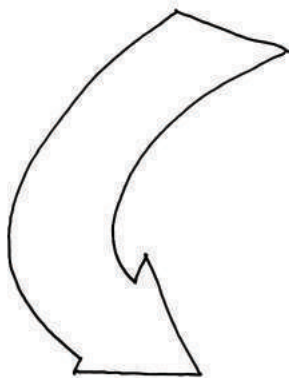


gemeinnützige GmbH ExRotaprint

- 2007 von Mietern auf dem Gelände gegründet
- verantwortet das Management, die Finanzierung, die Projektentwicklung und die Sanierung
- die Mieten sind die ökonomische Basis
- kein individueller Profit

gemeinnützig anerkannte Ziele:

- die Förderung des Denkmalschutzes
- die Förderung von Kunst und Kultur



Erbbaurechtsgeber: Stiftungen trias und Edith Maryon

Erwerb des Bodens: 640.000 €

**Erbbauzins (99 Jahre): z.Z. 40.000 €/Jahr
(= 10% der Nettokaltmieten)**

Erbbaurechtsnehmer: ExRotaprint gGmbH

Sanierungskosten: ca. 4,2 Mio. €

(davon 2,3 Mio. € über Baukredit, mind. 1,2 Mio. € direkt aus laufenden Einnahmen, 680.000 € über Fördergelder)

Mieteinnahmen (nettokalt): z.Z. 400.000 €/Jahr



FÜR WEN?

Soziales

Heterogenität

Vermietung zu gleichen Teilen an produzierendes Gewerbe, an soziale Einrichtungen und an Kreative

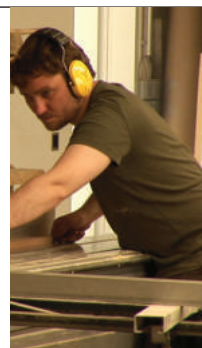
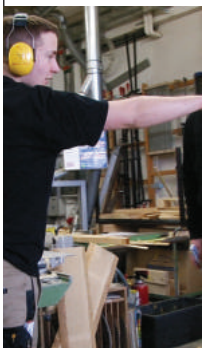
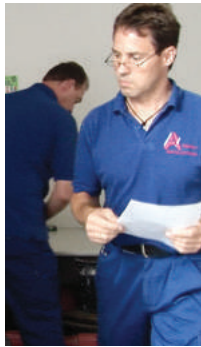
keine Verdrängung z.B. aus wirtschaftlichen Interessen oder durch Loftwohnen

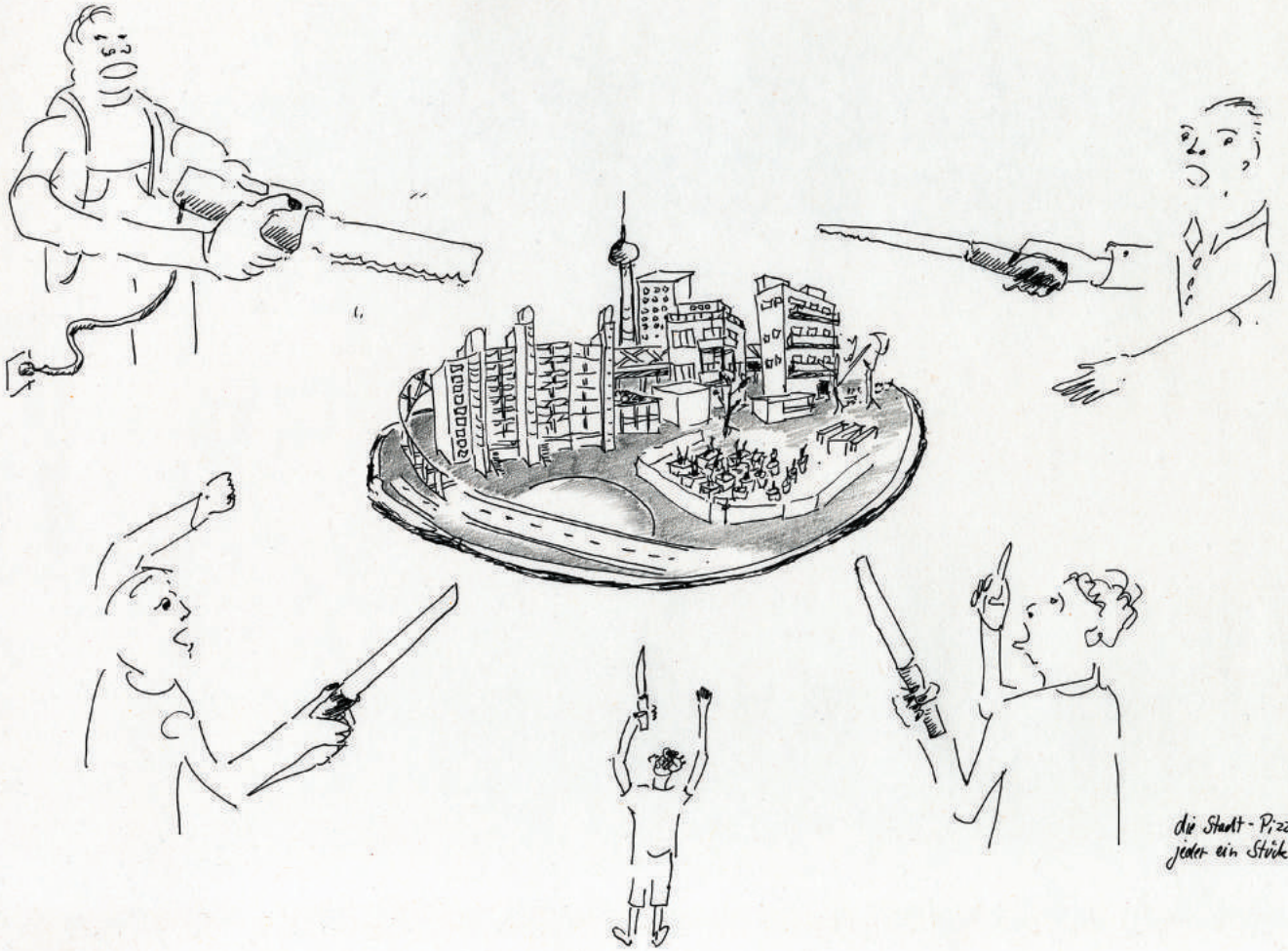
Bindung gilt über die Initiatoren hinaus für zukünftige Entwickler

Kunst



Arbeit





die Stadt - Pizza,
jeder ein Stück ...



Umbauen für eine soziale Rendite im Quartier -
Immobilienentwicklung und Gemeinwohl

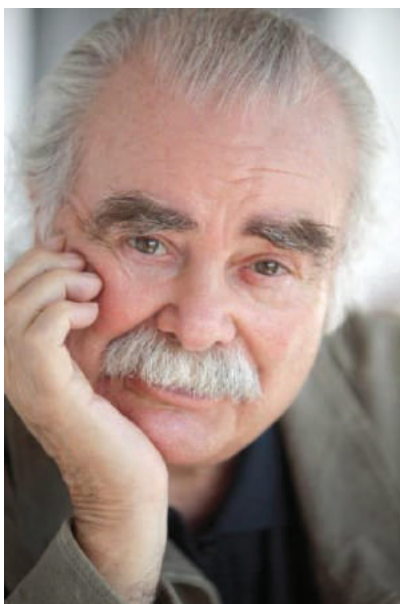
Urbane Nachbarschaft
Samtweberei

Eine Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume
in Kooperation mit der Stadt Krefeld

Immobilienentwicklung und Gemeinwohl

Die Montag Stiftungen

„Handeln und Gestalten in sozialer Verantwortung.“



Carl Richard Montag



Montag Stiftung Kunst und Gesellschaft

Montag Stiftung Jugend und Gesellschaft

Montag Stiftung Urbane Räume

Denkwerkstatt der Montag Stiftungen

Carl Richard Montag Förderstiftung



Das Programm „Initialkapital“

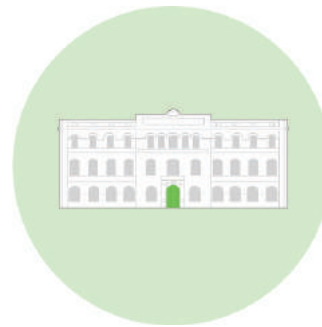
Integrierte Projekte

Stärkung von Quartieren als urbane Nachbarschaften

In zivilgesellschaftlicher Verantwortung und Trägerschaft

Verknüpfung von Impulsen für Gemeinwesen, bürgerschaftliches Engagement und aktive Teilhabe

Gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung zu urbanen (Frei)Räumen



Das Programm „Initialkapital“

Ziele nachhaltiger Quartiersentwicklung zu urbanen Nachbarschaften

Gute Lebensverhältnisse im räumlichen und sozialen Umfeld eines Quartiers

Sozialer Zusammenhalt und Miteinander der im Quartier wohnenden und arbeitenden Menschen

Engagement für Mitmenschen und für den gemeinsamen Lebensraum

Chancengerechtigkeit und Teilhabemöglichkeiten für alle





Das Programm „Initialkapital“

5



Handlungsfelder im Gemeinwesen

zur gemeinwohlorientierten Quartiersentwicklung

Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement/Selbstverantwortung

Sozialräumliche Vernetzung und Stärkung von Initiativen und Projekten zu

- Öffentlicher Raum
- Bildung+Kultur
- Bewegung, Sport, Ernährung und Gesundheit
- Arbeit+Beschäftigung
- Interkulturalität/Integration, Inklusion und Verständigung
- Generationengerechtigkeit – Jung+Alt



Das Programm „Initialkapital“

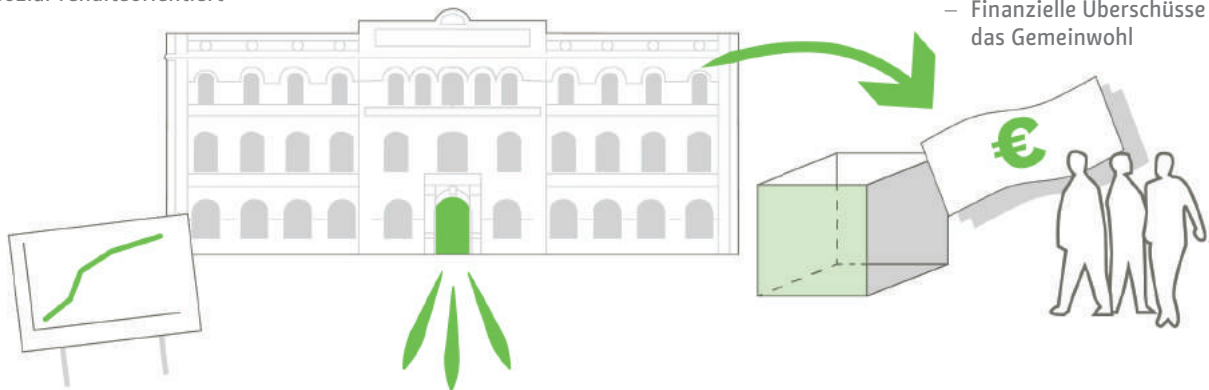
6

Immobilienentwicklung zu urbanen (Frei)Räumen

Unternehmerisch-professionell, wirtschaftlich-tragfähig und sozial-renditeorientiert

Immobilie als Beitrag zur gemeinwohlorientierten Quartiersentwicklung, z.B. durch

- Öffentliche (Frei)Räume und Orte der Begegnung
- Nutzer als aktive Partner der Quartiersentwicklung
- Finanzielle Überschüsse für das Gemeinwohl



Immobilie als urbaner Raum durch Baukultur und Innovation, **soziale und funktionale Mischung**, und Verknüpfung mit Quartiersentwicklung, z.B. mit:

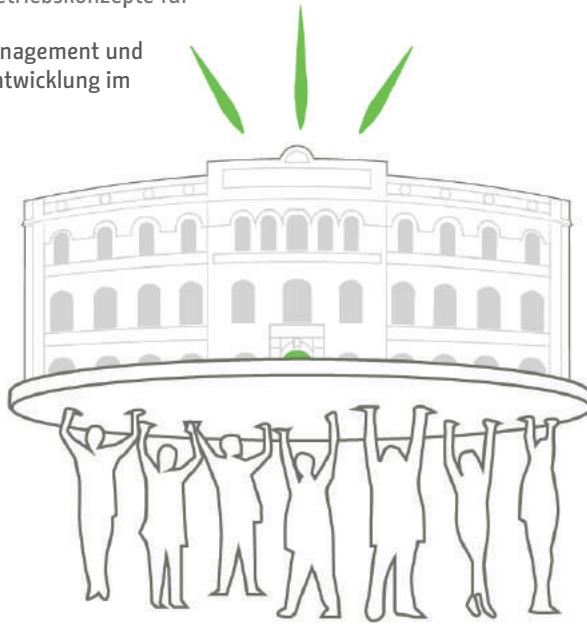
- Wohnen+nachbarschaftliche Fürsorge
- Urbane Produktion+soziale Raumunternehmen
- Kooperatives Arbeiten+Projekte für den urbanen Raum
- Handel/Gastronomie + Nachbarschaftstreff
- Freiflächen + Freiräume für Teilhabe
- Gewerbe/Handwerk + Qualifizierung



Das Programm „Initialkapital“

7

Nachhaltige Betriebskonzepte für integriertes Immobilienmanagement und Gemeinwohrentwicklung im Quartier



Örtliche Trägerschaft und Verantwortungsübernahme mit Teilhabemöglichkeit im Quartier

Zivilgesellschaftliche Verantwortung und Trägerschaft

Entwicklungspartnerschaften und Kooperationen mit

- Projektgruppen, Initiativen und Vereinen
- Genossenschaften und gemeinnützigen/kommunalen Trägern
- Kirchen und kirchlichen Trägerorganisationen
- Einrichtungen der Wohlfahrtspflege
- Sozialunternehmen und Qualifizierungsträger
- Stiftungen
- Private mit gemeinwohlorientiertem und ethischem Engagement



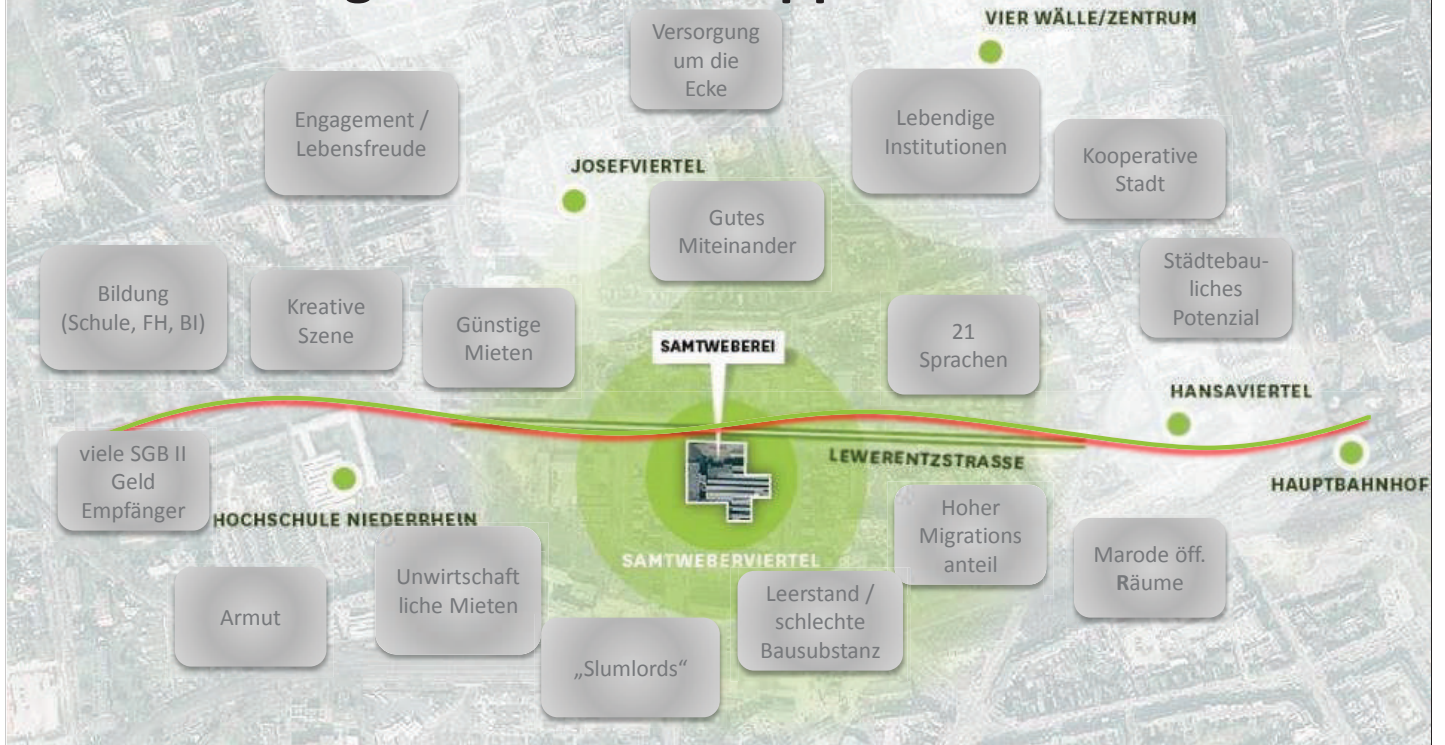
Montag Stiftung
Urbane Räume

Pilotprojekt

Krefeld

Urbane Nachbarschaft Samtweberei

Das Samtweberviertel – bunt und urban, sozial benachteiligt und auf der Kippe

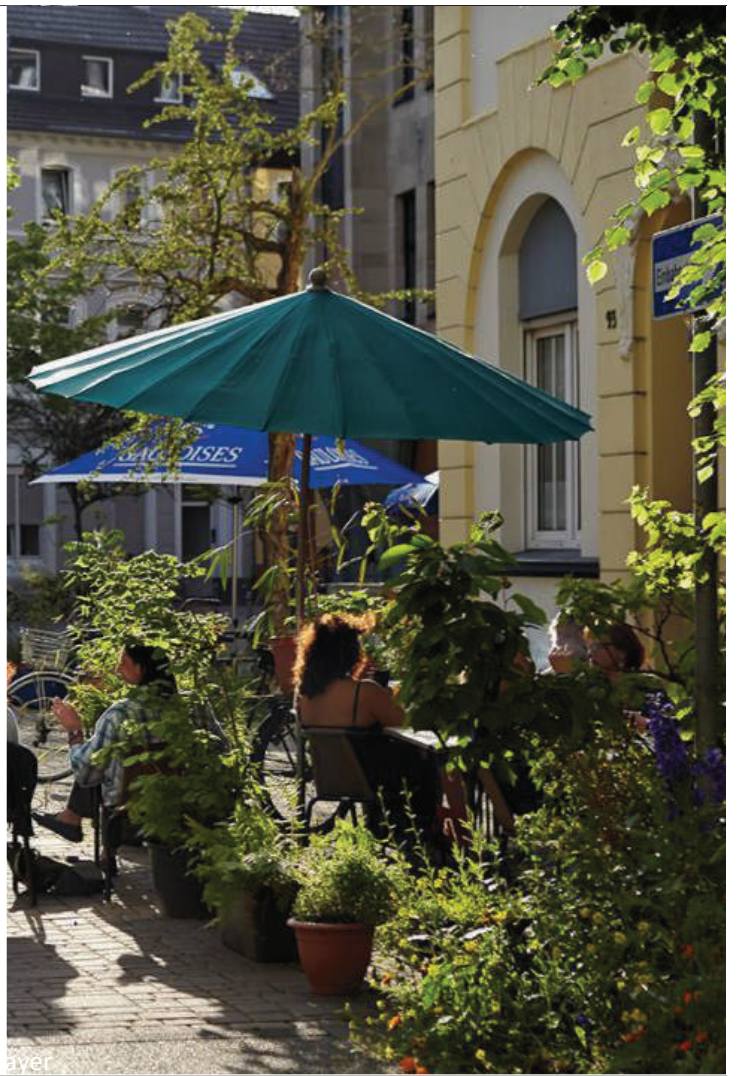


Urbane Nachbarschaft
Samtweberei

Eine Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume
in Kooperation mit der Stadt Krefeld

Immobilienentwicklung und Gemeinwohl





© Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH, Foto: Stefan Bayer



© Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH, Foto: Stefan Bayer

Die Alte Samtweberei und ihre Beiträge für das Viertel



© Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH, Foto: Stefan Bayer

Urbane Nachbarschaft
Samtweberei

Eine Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume
in Kooperation mit der Stadt Krefeld

Immobilienentwicklung und Gemeinwohl



Das Konzept „Pionierhaus“

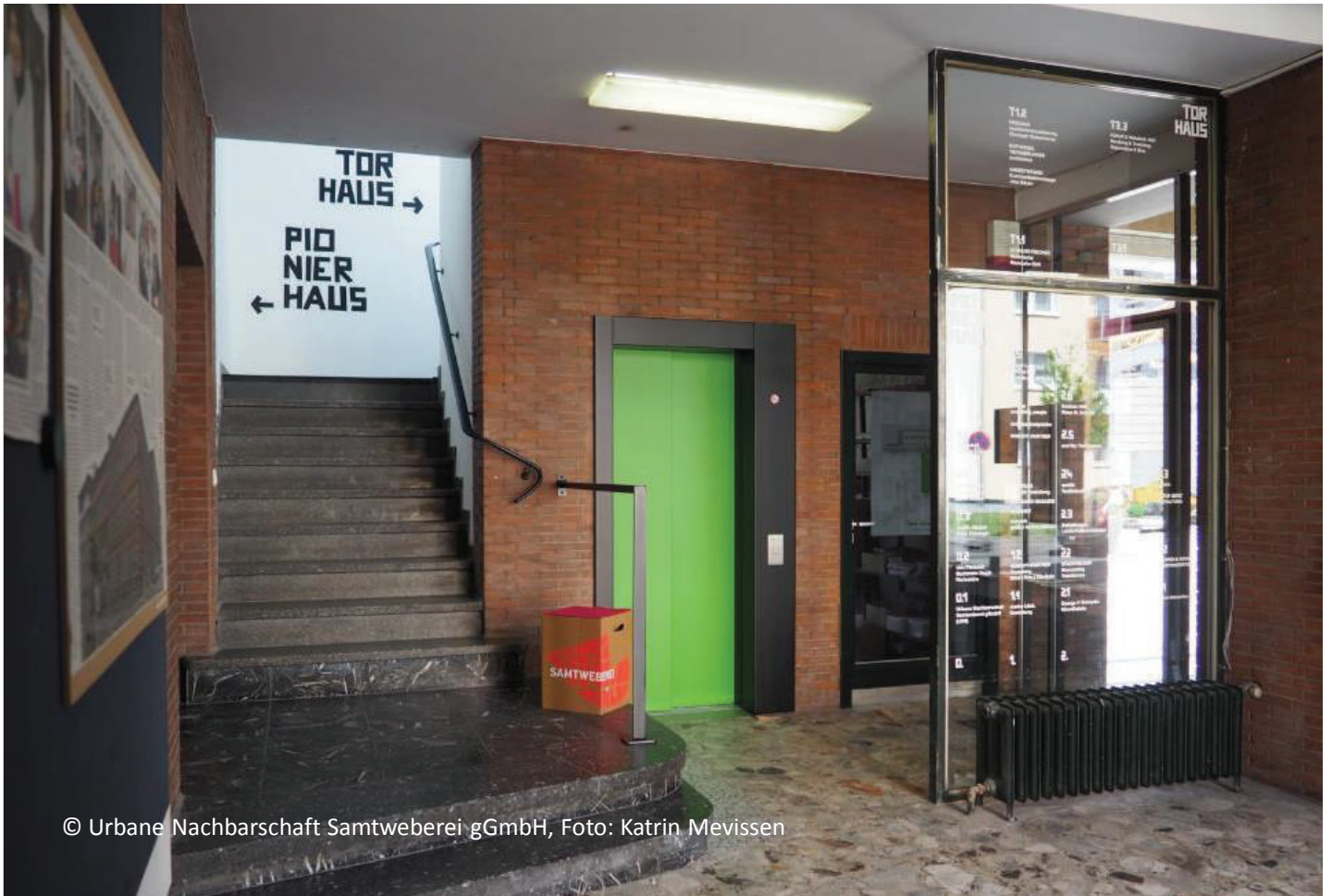
© Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH, Foto: Stefan Bayer



Urbane Nachbarschaft
Samtweberei

Eine Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume
in Kooperation mit der Stadt Krefeld

Immobilienentwicklung und Gemeinwohl



© Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH, Foto: Katrin Mevissen

Urbane Nachbarschaft
Samtweberei

Eine Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume
in Kooperation mit der Stadt Krefeld

Immobilienentwicklung und Gemeinwohl



Urbane Nachbarschaft
Samtweberei

Eine Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume
in Kooperation mit der Stadt Krefeld

Immobilienentwicklung und Gemeinwohl

PIONIER 1.3

PIONIER 1.1



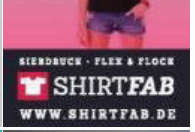
Pioniere engagieren sich für ihren Stadtteil



Projektbericht der Viertelstunden
in 2014 und 2015

PIONIER 3.6

PIONIER 1.5



RIERDRUCK · FLEX & FLOCK
SHIRTFAB
WWW.SHIRTFAB.DE

PIONIER 3.4

PIONIER 1.2



PIONIER 3.2

PIONIER 3.3



PIONIER 4.1

PIONIER 4.2



Urbane Nachbarschaft
Samtweberei

Eine Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume
in Kooperation mit der Stadt Krefeld

Immobilienentwicklung und Gemeinwohl



Wohnen und Nachbarschaft

© Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH, Foto: Marcel Rotzinger

Urbane Nachbarschaft
Samtweberei

Eine Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume
in Kooperation mit der Stadt Krefeld

Immobilienentwicklung und Gemeinwohl



© Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH, Foto: Stefan Bayer

Urbane Nachbarschaft
Samtweberei

Eine Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume
in Kooperation mit der Stadt Krefeld

Immobilienentwicklung und Gemeinwohl

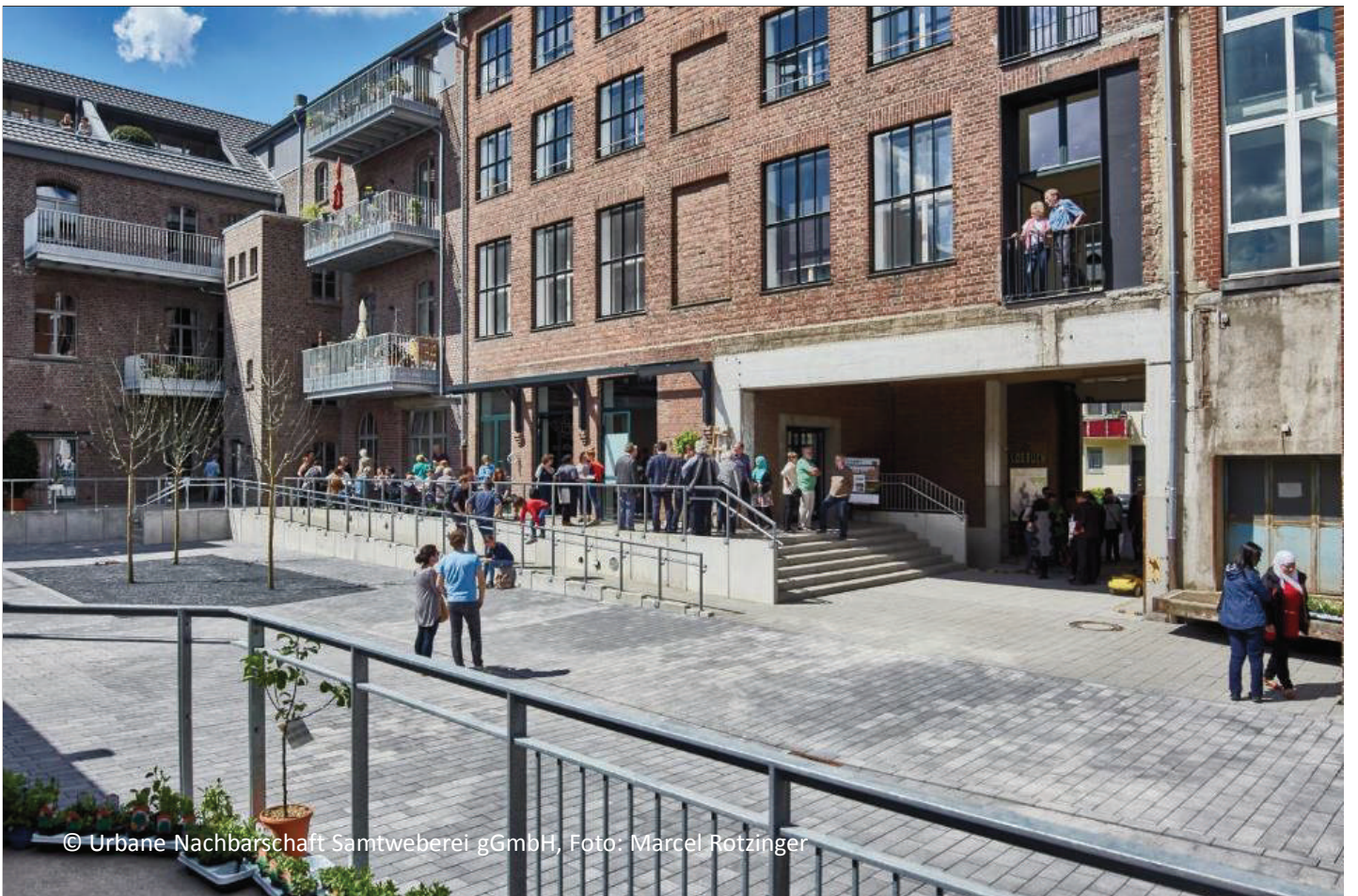


© Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH, Fotos: Marcel Rotzinger

Urbane Nachbarschaft
Samtweberei

Eine Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume
in Kooperation mit der Stadt Krefeld

Immobilienentwicklung und Gemeinwohl



© Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH, Foto: Marcel Rotzinger

Urbane Nachbarschaft
Samtweberei

Eine Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume
in Kooperation mit der Stadt Krefeld

Immobilienentwicklung und Gemeinwohl



Das „Nachbarschaftswohnzimmer“

© Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH, Foto: Marcel Rotzinger

Urbane Nachbarschaft
Samtweberei

Eine Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume
in Kooperation mit der Stadt Krefeld

Immobilienentwicklung und Gemeinwohl



Urbane Nachbarschaft
Samtweberei

Eine Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume
in Kooperation mit der Stadt Krefeld

Immobilienentwicklung und Gemeinwohl



© Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH, Foto: Marcel Rotzinger

Urbane Nachbarschaft
Samtweberei

Eine Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume
 in Kooperation mit der Stadt Krefeld

Immobilienentwicklung und Gemeinwohl



© Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH, Foto: Marcel Rotzinger

Urbane Nachbarschaft
Samtweberei

Eine Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume
 in Kooperation mit der Stadt Krefeld

Immobilienentwicklung und Gemeinwohl



Neuer Platz fürs Viertel

© Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH, Foto: Stefan Bayer

Urbane Nachbarschaft
Samtweberei

Eine Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume
in Kooperation mit der Stadt Krefeld

Immobilienentwicklung und Gemeinwohl



© Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH, Foto: Marcel Rotzinger

Urbane Nachbarschaft
Samtweberei

Eine Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume
in Kooperation mit der Stadt Krefeld

Immobilienentwicklung und Gemeinwohl



© Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH, Foto: Marcel Rotzinger

Urbane Nachbarschaft
Samtweberei

Eine Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume
in Kooperation mit der Stadt Krefeld

Immobilienentwicklung und Gemeinwohl



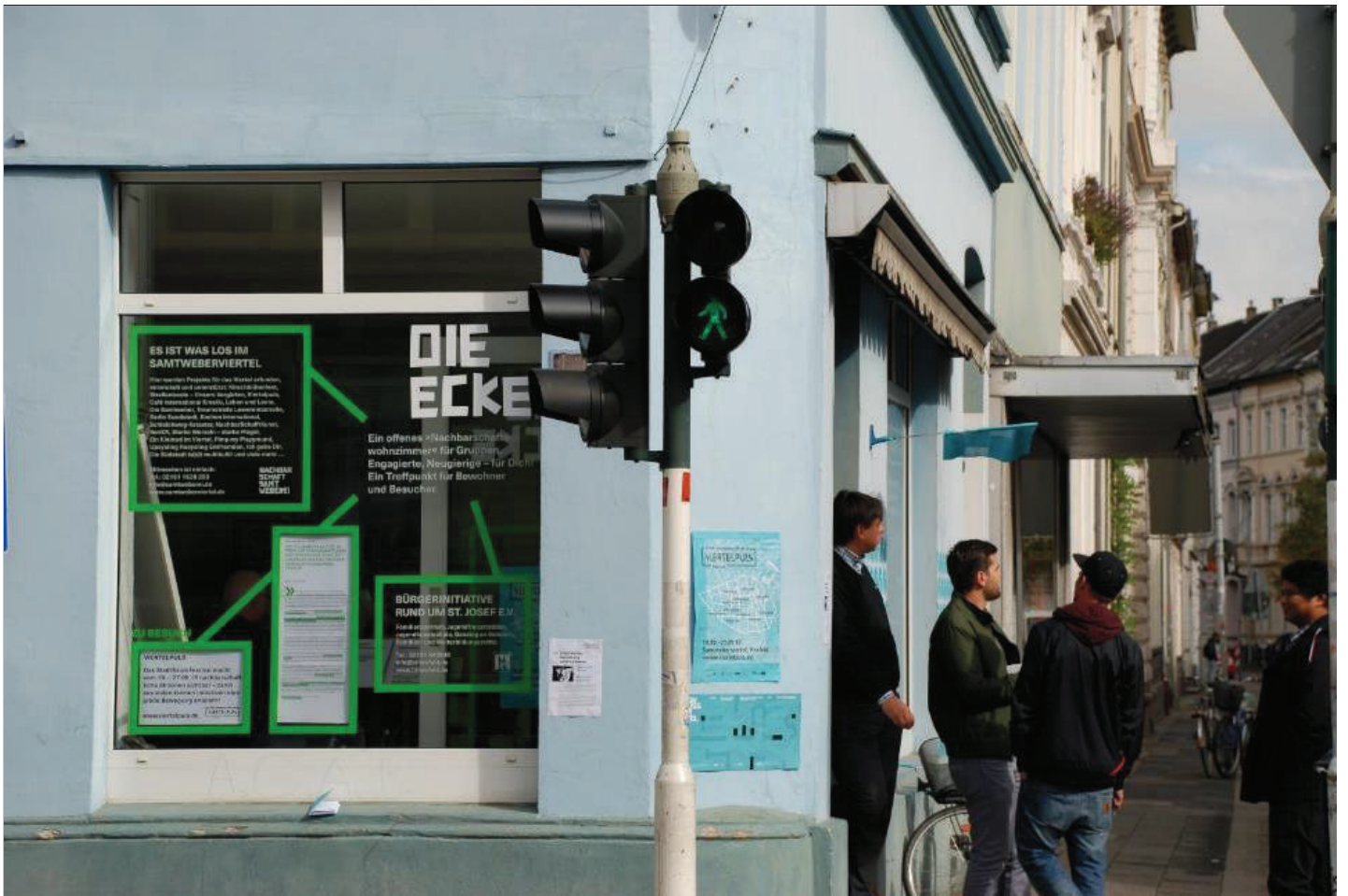
© Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH, Fotos und Plakatkampagne von Marcel Rotzinger



Urbane Nachbarschaft
Samtweberei

Eine Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume
in Kooperation mit der Stadt Krefeld

Immobilienentwicklung und Gemeinwohl



Urbane Nachbarschaft
Samtweberei

Eine Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume
 in Kooperation mit der Stadt Krefeld

Immobilienentwicklung und Gemeinwohl



Foto: Marcel Rotzinger

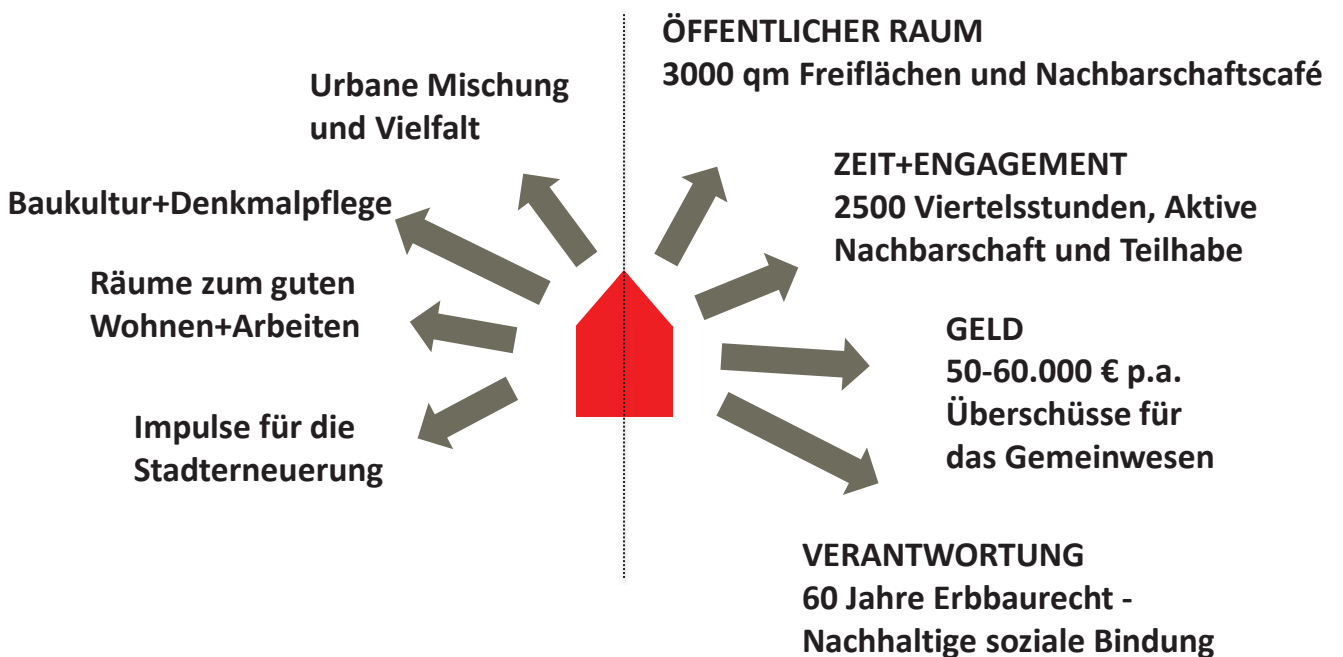


Urbane Nachbarschaft
Samtweberei

Eine Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume
 in Kooperation mit der Stadt Krefeld

Immobilienentwicklung und Gemeinwohl

Immobilienentwicklung und Gemeinwohl



Urbane Nachbarschaft
Samtweberei

Eine Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume
 in Kooperation mit der Stadt Krefeld

Immobilienentwicklung und Gemeinwohl



Montag Stiftung
Urbane Räume

Gemeinwohl fürs Quartier mit Immobilienentwicklung

Mehr davon!