

# ExRotaprint

(Берлін, Німеччина)

**Автори:** Levente Polyak, Daniela Patti, Bahanur Nasya  
За допомоги: Zsófia Bod, Greta Rauleac (Eutropian)

**Ключові слова:** #співурядування #інклюзія #спільна власність #громадське місце #джентрифікація #економічна сталість #неприбутковий статус #само-фінансування #вплив на закони і правила #створення робочих місць #конфлікти



Матеріали створено в рамках проекту «Відкрита спадщина» (OpenHeritage: Organizing, Promoting and ENabling HEritage Reuse through Inclusion, Technology, Access, Governance and Empowerment), підтриманого програмою досліджень та інновацій Європейського Союзу "HORIZON2020" (грантова угода №776766).

**Координатор проекту:** Метрополітальний дослідницький університет (Metropolitan Research Institute) у Будапешті  
Див. більше: [www.openheritage.eu](http://www.openheritage.eu)

Переклад профінансовано зі Стабілізаційного фонду культури та освіти 2022 Федеральним міністерством закордонних справ Німеччини та Goethe-Institut

## Контекст

"ExRotaprint" розташований у колишньому робочому районі Берліна, Веддінгу. Історично, річка поблизу використовувалась для забезпечення водою промислових потужностей, а цехи забруднювали довкілля. Ізоляція Західного Берліна й бажання містопланувальників покінчити з індустріальним минулим і створити сучасне місто призвели до занепаду цехів у 1990-х, а за тим — до зникнення багатьох робочих місць і високого рівня безробіття. Утім, упродовж наступних десятиліть Веддінг поволі «наближався все ближче до центру» завдяки зростаючим цінам на житло в більш центральних районах Берліна й побудові нового головного вокзалу. Прибуття нових, молодших мешканців, які не могли собі більше дозволити жити у своїх колишніх «креативних» районах, потягнуло за собою джентрифікацію Веддінга.

## Резюме

"ExRotaprint" заснували 2007 року орендарі колишнього промислового комплексу "Rotaprint", розташованого у Веддінгу — історично робітничому районі в центрі Берліна. "ExRotaprint" створили юридичну рамку, яка передбачила спадкове право на забудову (Erbbaurecht)<sup>1</sup> і статус неприбутковості, щоби придбати комплекс, виставлений на продаж Фондом нерухомості міськради Берліна. Організація "ExRotaprint", заснована орендарями, стала власником комплексу площею 10 000 м<sup>2</sup> і розпочала некомерційний проєкт розвитку нерухомості, створивши прецедент у Берліні, який надихнув багато інших експериментів з кооперативного володіння майном і кампанію зі зміни політики приватизації муніципальних об'єктів. "ExRotaprint" пропонує безкоштовний простір і доступну оренду для малого бізнесу, художників і соціальних проєктів.

## Історія

**1904** — на Софієнштрассе засновано Німецьку компанію з виробництва й збуту машин (Deutsche Maschinenbau- und Vertriebsgesellschaft). Вона виробляла копіювальні апарати з рідким тонером. Тоді там працювало коло 20 людей.

**1916** — компанія зростала, тому перевезла виробництво на більший об'єкт у Веддінгу, на вулицю Райнікендорфер, 46. До Першої світової війни в компанії налічувалося 120 працівників, тут виробляли копіювальні машини, що ними керували вручну або через електрику.

---

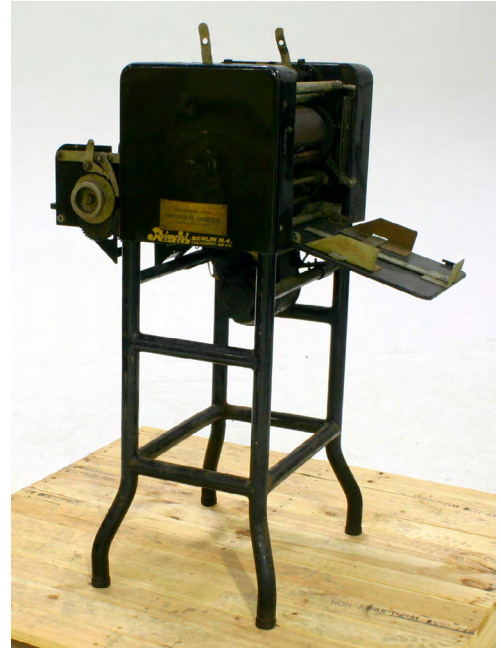
<sup>1</sup> Erbbaurecht — спадкове право на користування ділянкою і її забудову за умови сплати щорічного чиншу.

**1925** — компанію перейменовують на "Rotaprint", що пов'язано з презентацією однойменної машини на всесвітньо відомій «Міжнародній офісній виставці», що відбувалася в Берліні.

**1945** — 80% об'єктів виробництва зруйновані повітряними нальотами. Наприкінці 1940-х комплекс відновлюють.

*Друкарський верстат  
виробництва "Rotaprint",  
середина 20 століття.*

*Джерело: Museums Victoria,  
[https://collections.museumsvictoria.com.au/  
items/715243](https://collections.museumsvictoria.com.au/items/715243)*



**1950-ті** — після воєнних руйнувань старі будівлі частково відновили на початку 1950-х: архітектор Ганс Гайнце перепроєктував наявні будівлі, осучаснивши їхній вигляд. У другій половині 1950-х компанія мала комерційний успіх і почала зводити нові будівлі у повоєнному модерністському стилі, авторства Клауса Кірстена. У 1955–56 будується елегантний технічний офіс "Rotaprint". У 1957–58-му роках будується ще одна офісна будівля компанії на розі Готтшведштрассе і Борнеманнштрассе. Вежа на розі, із самого лиш бетону, «випадково бруталістська», унікальна для Берліна через свою грубу бетонну поверхню. У 1957–59-му до комплексу додали будівлю, яка зараз працює як будівля теслярських майстерень і навчання.



**«Багато хто думає про будівлі зі статусом пам'ятки як про щось дорожче, про щось, що утримує тебе від нових ідей, але нам цей статус ніколи не ставав на перешкоді, для нас цей аспект був цікавим і наснажним»** (Даніела Брам, співзасновниця "ExRotaprint e.V.").

*Бетонна вежа "ExRotaprint".  
Фото: Eutropian (cc), 2019*

**1968** — директор компанії Пауль Глатц отримує нагороду за міжнародну економічну співпрацю.

*Продукція "Rotaprint" мала  
всесвітню популярність  
впродовж кількох десятиліть.  
На фото: офсетна друкарська  
машина, вироблена на  
"Rotaprint AG", працює  
на пошті у Стокгольмі, 1957.  
Джерело: Postmuseum / Yngve  
Hellström, #POST.011678*



**1970** — у 1970-х почалася поступова стагнація компанії. Попит на малі офсетні друкарські машини почав падати через конкуренцію з боку щойно вигаданого ксерокопіювального апарату. У середині 1980-х компанія залізла в борги.

*Одна з останніх моделей  
офсетних друкарських  
машин "Rotaprint" (R45),  
1980-ті. Джерело:  
Wikimedia Commons*



**1988** — американський інвестор викупив "Rotaprint AG".

**1989** — "Rotaprint" збанкрутувала, комплекс перейшов у державну власність. На той час міськрада короткостроково здавала його в оренду митцям, виробникам і для інших активностей, переважно людям з околиць.

**1991** — основні частини комплексу були взяті під сувору охорону, отримавши статус історичних пам'яток. Це рішення пам'яткоохоронців обурило муніципалітет, оскільки стало на перешкоді знесення будівлі. Ці історичні будівлі сьогодні становлять ядро ідентичності цієї місцевості. Важливою частиною привабливості комплексу "ExRotaprint" є його унікальний архітектурний вигляд. Бетонні вежі зіграли важливу роль спочатку в рішенні художників орендувати приміщення в комплексі, а потім — захистити будівлі від спекуляцій. Натомість, ті з будівель, які не отримали статусу пам'ятки, як-от виробничі цехи у внутрішній частині комплексу, були знесені 1992 року.



*Будівля зі статусом пам'ятки на Борнеманнштрассе 9-10.  
Джерело: Wikimedia Commons, 2015.*

**2002** — власність переходить від району Веддінг до Фонду майна Берліна ("Liegenchaftsfonds Berlin", LiFo).

**2001** року міська політика щодо нерухомості змінилася: пріоритетним став розпродаж нерухомості для поповнення міського бюджету, і місто створило нову власну компанію "Liegenchaftsfonds" (нім. «Фонд майна») для управління процесом приватизації. Діяльність фонду, що розпродувала міське майно, викликала все більшу критику спеціалістів і жителів міста. Стратегія муніципалітету щодо продажу нерухомості за найвищу ціну цілими пакетними пропозиціями дала значні переваги інституційним інвесторам перед орендарями й кооперативами. Процесу приватизації сприяв дешевий капітал на світових фінансових ринках. Спекулятивний бум нерухомості сильно вплинув на місто та його простори.

**2005** — орендарі заснують Асоціацію "ExRotaprint". Починається нове життя для цих об'єктів спадщини.

*Даніела Брам і Лес Шліссер,  
орендарі й співзасновники  
Асоціації "ExRotaprint".  
Фото: Yilmaz Vurucu, 2019.*



Художники й орендарі будівлі "Rotaprint" Даніела Брам і Лесь Шліссер, знаючи про спекулятивні тенденції в цьому районі, розробили концепцію нового життя цього комплексу й звернулися до інших орендарів з ідеєю спільного створення проєкту "ExRotaprint". У серпні 2005 року вони заснували асоціацію орендарів під назвою "ExRotaprint e.V.". Асоціація дозволила орендарям розробити концепцію розвитку цієї території, що враховувала інтереси орендарів, і почати перемовини з "Liegenschaftsfonds" про купівлю нерухомості. У жовтні 2005 року "ExRotaprint" зробив невдалу ставку в 1 євро за об'єкт "Rotaprint". "Liegenschaftsfonds" оцінив комплекс у 2,4 мільйона євро, асоціація вважала її занадто високою, враховуючи поганий стан будівель. У наступних дискусіях "Liegenschaftsfonds" запропонував договір про спадкове право на забудову (Erbbaurecht), який вивів перемовини на інший напрям.

**Спадкове право на забудову (Erbbaurecht)** — це довгострокова форма оренди, яку започаткували у Німеччині більше 100 років тому, щоби здавати землю в оренду кооперативам, що будували доступне житло, або щоби допомогти бідним родинам збудувати будинок. Цей інструмент дозволяє орендарям платити річні відсотки або оренду замість купівлі землі за початковий капітал. У випадку "ExRotaprint", компанія платить внесок за оренду землі у фонди "trias" і "Maryon". Довгострокова оренда дозволяє орендарям суттєво вкласти в розвиток території, будуючи нові об'єкти або відновлюючи старі, а отже на практиці це дорівнює праву власності, окрім права продажу. Спадкове право на забудову зараз часто використовується для того, щоби зберегти землю в державній власності, але заохотити орендарів інвестувати у об'єкти або вберегти землю від спекулятивного ринку. Контракти спадкового права на забудову також включають обмеження на користування власністю, у такий спосіб створюючи необхідні рамки для майбутнього розвитку.

Утім, "Liegenschaftsfonds" водночас почав укладати угоду з ісландським інвестором, який готувався одразу придбати багато державних об'єктів у Берліні, — і "Rotaprint" була частиною пакету.

**2007** — у лютому 2007-го пакетний продаж ісландському інвестору провалюється, і завдяки політичному тиску, що його "ExRotaprint" нарощували за допомогою преси, "Liegenschaftsfonds" знову почав перемовини з керівництвом "ExRotaprint". Стало відомо, що за комплекс у 10 000 м<sup>2</sup> ісландський інвестор мав заплатити 600 000 євро. Це було набагато нижче за очікування "ExRotaprint", і серед членів групи почала витати спокуса піти шляхом особистого збагачення, шляхом купівлі споруди у власність і подальшої спекуляції. Щоби убезпечити ціну продажу від спекуляцій і зберегти їхню роботу над проєктом "ExRotaprint", група вирішила розділити власність на землю й будівлі й домовилася про спадкове право на забудову з фондами "trias" і "Edith Maryon".

**Фонд "trias"** — це фонд, який допомагає спільнотам і ініціативам зі спільного проживання (co-housing) отримати доступ до фінансування й вивести нерухомість зі спекулятивного ринку. Залучений у розповсюдження інформації про розвиток неприбуткової нерухомості, "trias" збирає і ділиться знанням про проєкти спільного проживання, підтримує ініціативи відповідною літературою, мережею і фінансами. До того ж, "trias" спостерігає за еволюцією їхнього фінансового стану і, якщо це можливо, коригує ціну на оренду землі, щоби полегшити перші роки існування таких ініціатив. Вони також очікують солідарної підтримки від ініціатив, коли їхні власні проєкти досягають стабільності.

**«Працювати з нами — це акт солідарності: 30 років потому, коли всі виплатили свої банківські позики й більше не мають боргів, вони продовжують платити внески за оренду землі у фонд солідарності»** (Рольф Нови-Гуй, фонд "trias").

*Рольф Нови-Гуй, фонд "trias".  
Фото: Yilmaz Vurucu, 2019*



У вересні, після успішних переговорів з "ExRotaprint", об'єкт було продано фонду "trias" і фонду "Edith Maryon" для підписання 99-річного спадкового права на забудову з "ExRotaprint".

У липні орендарі заснували неприбуткову компанію "ExRotaprint gGmbH".

**"Gemeinnützige GmbH" (gGmbH)** є особливою формою ГО — благодійною компанією з обмеженою відповідальністю згідно з німецьким законодавством. Мета благодійних компаній — приносити користь загалу: у Німеччині багато лікарень, дитячих садків і музеїв керуються благодійними компаніями. Такі компанії поєднують переваги некомерційних організацій і комерційних компаній і дозволяють організаціям вести економічну діяльність, переслідуючи благодійні цілі. У gGmbH прибуток не може розподілятися між акціонерами, а має бути спрямований на цілі компанії. Зарплата пов'язана з результатами роботи. gGmbH звільняються від певних податків, якщо вони відповідають законодавству про благодійність. Засновники "ExRotaprint" обрали формат gGmbH, щоби уможливити економічну активність, але виключити вилучення прибутку з проекту.

**"Ми обрали неприбуткову компанію з обмеженою відповідальністю, щоби виключити можливість особистого прибутку й спекуляцій і забезпечити себе від тих проблем, які поставали, коли комплекс продавався"** (Лес Шліссер).

**2008** — починаються поступові ремонтні роботи.

На цьому етапі будівлі вже були досить підупалими через брак необхідного догляду впродовж останніх десятиліть. Більшість ремонтних робіт концентрувалася на **пристосуванні будівель до потреб орендарів**. На думку орендарів, найважливішим було зберегти низький рівень орендної плати, тому необхідно було чітко дотриматися бюджетного плану. Замість того, щоби виселити всіх орендарів і провести повну реставрацію, ідея полягала в тому, щоби **реновувати будівлю крок за кроком**, у процесі лишаяючи 85-90% будівлі в оренді й близько 10% — в ремонті. Цей підхід був обумовлений обмеженням бюджетом і дозволив організації весь час отримувати дохід від орендної плати для фінансування іпотеки й коригувати плани реставрації, коли це було необхідно. Реновація тривала понад десять років, орендарям довелося адаптуватися і змиритися із галасом і брудом, а також переселятися з кімнати в кімнату, коли це було необхідно.

**"Нам важливо дослухатися до думок орендарів на кожному кроці проєктування: у фінансовому сенсі — щодо посильності будівельних робіт, і щодо масштабів реконструкції"** (Лес Шліссер).

"ExRotaprint" здає приміщення в оренду для різноманітного використання **дуже різним групам орендарів**. Третина площі комплексу виділена під соціальні проєкти (кшталту мовних курсів для мігрантів; організації соціальної підтримки, яка



працює із безробітними; школи для місцевих підлітків, які кинули загальноосвітню школу). Ще третина площі виділена на виробничі активності, майстерні, виробничі компанії, які створюють постійні робочі місця. І остання третина комплексу виділена під майстерні художників, дизайнерів, музикантів й інших митців. "ExRotaprint" справді визначили таку пропорцію в договорі про спадкове право на забудову з фондами "trias" і "Maryon", щоби забезпечити обов'язковість такого розподілу в майбутньому. Деякі приміщення приваблюють багато місцевих жителів. Це, наприклад, доступна їдальня, а також місце для проведення заходів із гнучкою ціною за оренду, що зветься "Скляна коробка".



*Колишній Технічний офіс "Rotaprint", спроектований архітектором Клаусом Кірстенем 1956 року, має велику залу для подій, що називається "Скляна коробка". Фото: Wikimedia Commons, 2015.*

**2017** — "ExRotaprint" отримали грант у 500 000 євро на реконструкцію від берлінського фонду ["LOTTO"](#). Щоби покрити витрати на реконструкцію поза грантом і позикою, прибуток з доходу від оренди завжди реінвестується в ремонтні роботи.

Відповідно до договору про спадкове право на забудову, "ExRotaprint" сплачує річну орендну плату за землю, що дорівнює 10% чистого доходу від оренди або мінімум 5,5% від початкової вартості землі. Унікальна організаційна структура та фінансова модель "ExRotaprint" дозволяє їй працювати майже повністю незалежно від ринку нерухомості, але не без значного тиску з боку іпотечних платежів. З іншого боку, ніхто в організації не отримує особистого прибутку від інвестицій, але всі поділяють переваги доступної орендної плати й самостійності у прийнятті рішень. Без важкого фінансового тягара "ExRotaprint" може дозволити собі реальну різноманітність орендарів, лишаячись вірними своїй початковій місії.

## Висновки

Одна з головних цілей "ExRotaprint" — забезпечити **доступний робочий простір** у той час, коли в Берліні повсюдно зростають ціни. "ExRotaprint" активно пропонують нові можливості тим, хто зазвичай страждає від джентрифікації: окрім надання доступних робочих просторів для компаній, які інакше мусили би виїхати за місто, вони створили відкритий простір також і для працівників креативної індустрії, художни\_ць, підлітків, які вилетіли зі школи, іммігрант\_ок, біжен\_ок, новоприбулих і незайнятих.

**Різноманіття** комплексу відповідає його орендній політиці: замість того, щоби керуватися звичайною інвесторською логікою, ті ж розрахунки вартості реконструкції тут ведуться з урахуванням думки орендарів.

Завдяки своїй успішній моделі "ExRotaprint" почали впливати і на район, і на місто. Залучення організації допомогло низці ініціатив отримати доступ до **спільної власності** на будівлі за допомогою договорів про спадкове право на забудову. Стратегія "ExRotaprint", спрямована на протидію приватизації, яку ведуть інвестори, і створення **громадського простору, керованого громадою**, виявилася надзвичайно надихаючою для багатьох ініціатив.

Досвід "ExRotaprint" та ініціатив, що їх вона надихнула, змінив дискусію про потенційні схеми розвитку в Берліні. З появою загальноміського дискурсу про політику нерухомості, сформульованого ініціативою "Stadt Neudenken" («Мислити місто по-новому») й такими подіями, як ["Experimentdays"](#), поняття спільної власності й неспекулятивного розвитку нерухомості набули значного впливу в Європі та за її межами.

Перекладач: Віталій Павлів