

KunstWohnWerke

München eG



Projekt Streitfeldstraße

Kunst braucht Raum – München braucht die KunstWohnWerke

In einer der attraktivsten Städte Deutschlands sind bezahlbare Arbeitsräume für Kreative Mangelware. Trotz zahlreicher Initiativen der Stadt München konnte die große Nachfrage nach günstigen Arbeitsräumen bisher nicht gedeckt werden.

innovativ

Durch die neu gegründete Genossenschaft KunstWohnWerke eG (KWW) können Künstlerinnen und Künstler, Kulturschaffende und kreativ Tätige in Eigeninitiative nachhaltige Konzepte für ihre Arbeits- und Lebenssituation entwickeln und umsetzen.



entwickeln

Die ehemalige Kleiderfabrik Kuszner in der Streitfeldstraße 33 in Berg am Laim bietet eine hochflexible und anpassungsfähige Baustruktur, die ermöglicht Ateliers, Gästeateliers und Ausstellungsräume zu integrieren. Das Miteinander von bildenden Künstlern wie Malern und Bildhauern, von Musikern und Tänzern, aber auch Designern verschiedener Richtungen an einem Ort birgt großes Potential. Mit Veranstaltungen und Ausstellungen öffnet sich das Projekt nach außen und belebt die Stadtteilkultur.

Berg am Laim liegt zentrumsnah. Dank der bereits ansässigen Kreativwirtschaft - wie Verlagen und Medienagenturen – befindet sich das Stadtviertel im Aufbruch.



nachhaltig

Das KunstWohnWerk Streitfeldstraße ist ein Modellprojekt für die Zukunft. Die Verbindung von Arbeiten und Wohnen, Alltagskultur und Kunst, die energetische Sanierung der Gebäude und eine energiebewusste Hausbewirtschaftung zeigen neue Wege auf.

Die Stiftung trias wird über eine Erbbaurechtsbildung Eigentümerin des Grund und Bodens. Sie wird durch die Zweckbindung im Erbbaurechtsvertrag die langfristige Bindung des Standortes für die geschilderten Zielsetzungen festschreiben.

Die KunstWohnWerke eG erwirbt das Gebäude im Erbbaurecht und wird es bewirtschaften.



fördern

Die KunstWohnWerke suchen zum Erwerb des Grundstückes Zustiftungen. Wenn zwanzig Stifterinnen und Stifter jeweils 15 – 25.000 Euro geben, können wir es schaffen.

Sie können etwas bewegen und die Kunst an der Basis fördern - dort wo sie entsteht. Diese Stadt benötigt neben ihren weltbekannten kulturellen Institutionen viele lebendige Nischen für Experimente in Kunst und Kultur. Gestalten Sie München mit!

Bei Interesse senden wir Ihnen gerne weitere Informationen zu.



1. Bedarf
2. Genossenschaft
 - 2.1 Vorstand
 - 2.2 Aufsichtsrat
3. Projekt
4. Nutzung
5. Zeitlicher Ablauf
6. Finanzierung
7. Fördermöglichkeiten

München ist 2008 erneut als die attraktivste und teuerste deutsche Stadt in verschiedenen Rankings aufgeführt worden. Sie bietet neben der bekannten geförderten Hochkultur mit Oper und Pinakotheken auch eine vielfältige freie Kulturszene, die einen hohen Bedarf an Produktionsflächen hat.

Die Stadt München vergibt unter großen finanziellen Anstrengungen augenblicklich 100 Ateliers. Im städtischen Atelierbericht vom Oktober 2008 (www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/SITZUNGSVORLAG/1524256.pdf) sind die bisherigen Angebote des Kulturreferats, Abteilung Atelierförderung, aufgelistet. Darüber hinaus werden die Areale, die durch Aufwertung in naher Zukunft verloren gehen, und zukünftige Projekte beschrieben.

Der Atelierbericht betont, dass Initiativen wie Ateliergemeinschaften in Miete, aber gerade auch neue Akteure wie die KunstWohnWerke eG dringend benötigt werden. Der Bedarf nach solchen nachhaltigen Arbeits- und Lebensräumen besteht sowohl bei jüngeren als auch bei älteren KünstlerInnen und wird immer öfter als berechtigt anerkannt und nicht als zu „etabliert“ abgetan.

Die Genossenschaft – KunstWohnWerke eG

Der Einfluss von kreativen Menschen auf die Entwicklung von Städten und deren Wirtschaft wurde in vielen Untersuchungen festgestellt. Künstlerinnen und Künstler, Kulturschaffende und kreativ Tätige finden ihre Arbeitsräume oft in Zwischennutzungen und Gewerberäumen, die im Wandel sind. Nutzungen dieser Art tragen oft zu einer Aufwertung von Standorten und Lagen bei. In der Folge steigen die Mieten und diese Berufsgruppen werden - zum wiederholten Male - zum Umzug gezwungen.

Mit der Gründung der Genossenschaft KunstWohnWerke eG (KWW) haben sich bildende Künstlerinnen und Künstler, Kulturschaffende und kreativ Tätige, z.B. Gestalterinnen und Gestalter aus Design, Architektur und Grafik, ein Forum geschaffen, mit dessen Hilfe sie eigenständig nachhaltige Lösungskonzepte für ihre Arbeits- und Lebenssituationen erarbeiten und umsetzen können.

Die Genossenschaft ist Mitglied im Genossenschaftsverband und wird regelmäßig von deren Wirtschaftsprüfern geprüft.

KWW ist eine Eigeninitiative von „Kreativen“, unterstützt von Kulturinteressierten aus der Wirtschaft, die Räume im Genossenschaftsmodell, das heißt für eine selbstverwaltete Nutzung durch die Mitglieder, entwickelt. Durch das Genossenschaftsmodell bleiben die Mieten dauerhaft kalkulierbar und günstig. Die Finanzierung erfolgt durch eigene Mittel (Genossenschaftsanteile der Mitglieder) und zinsgünstiges Fremdkapital. Je nach Profil der Einzelprojekte können auch öffentliche Förderungen und Stiftungsgelder in die Projekte mit eingebracht werden.

Die Zusammensetzung des Vorstandes und Aufsichtsrates weist bewusst eine Mischung aus Kultur- und Wirtschaftskompetenz auf.

Vorstand Susanne Flynn

Susanne Flynn, geboren 7.11.1958 in Düsseldorf. Studium der Architektur an der TU München. Mitarbeit an Museums- und Ausstellungsplanungen im Architekturbüro „Atelier Knut Lohrer“, Stuttgart. Wissenschaftliche Mitarbeiterin, Entwurfslehrstuhl Prof. Schröder, TU München, mit Schwerpunkt experimenteller und nachhaltiger Städte – und Wohnungsbau. Seit 1996 eigenes Architekturbüro in der Bürogemeinschaft Söldner und Stender, Architekten und Stadtplaner: Entwurfs – und Ausführungsplanungen im Wohnungsbau und für öffentliche Bauten. 1992 Entwicklung des Atelierhauses „Werk 19“ in München und, zusammen mit dem Maler David John Flynn, Leitung bis 2002. Ab 2005 Projekt „KunstWohnWerke“ mit Gründung des Vereins Genius Loci e.V. zur Realisierung von Projekten für Arbeiten und Wohnen von und für KünstlerInnen. Seit 2006 als Mitglied der WohnWerkstatt, Urbanes Wohnen e.V., Beratung von Projektgruppen u.a. zu Rechtsformen.

Vorstand Susanne Beißwenger

Susanne Beißwenger, geboren 20.4.1962 in Nürtingen. Ausbildung zur Damenschneiderin bei Leder Walter, München. Studium der Betriebswirtschaftslehre mit Schwerpunkt Controlling und Rechnungswesen an der FH München. Erfahrungen aus langjähriger Tätigkeit als kaufmännische Leiterin für verschiedene Unternehmensformen wie GmbH und kleine Aktiengesellschaft in der IT-Branche. Weitere berufliche Stationen: Stiftung Literaturhaus München mit dem angegliederten Verein der Förderer des Literaturhauses München und der Vernetzung der Literaturhäuser im deutschsprachigen Raum. Selbstständige Beratertätigkeit seit Oktober 2008.

Beraterin Heike Skok

Heike Skok, geboren 1958, Studium der Soziologie an der FU Berlin. Unter anderem Geschäftsführerin der Weiberwirtschaft eG, Berlin (Objektakquise). Seit 1994 Vorstandsmitglied der WOGENO München eG insbesondere Projektentwicklung Objekt Caroline-Herschel-Str. 25-27 und August-Kühn-Str. 12, Außenvertretung der eG und Kooperation sowie Mitgliederangelegenheiten.

Aufsichtsratsvorsitzender Constantin Klementz

Constantin Klementz, geboren 14.09.1966 in Hamburg. Ausbildung zum Bankkaufmann bei Bankhaus Delbrück&Co. in Köln. Studium der Rechtswissenschaften in Münster, Sevilla und Köln. Zugelassen als Rechtsanwalt seit 1998. Kontaktstudium zum Immobilienökonom (ebs) an der European Business School in Oestrich-Winkel. Berufliche Stationen als Syndikusanwalt bei der Deutschen Bahn Immobilien GmbH (DBImm) in Frankfurt am Main und bei der SEB Immo Invest GmbH, Frankfurt am Main, als Senior Investment Manager bei der LB Immo Invest GmbH in Hamburg. Seit Oktober 2006 Geschäftsführer der CANTOSReal Estate GmbH in München. Herr Klementz verfügt über umfassende Kenntnisse auf dem Gebiet des Immobilienwirtschaftsrechts mit Schwerpunkten im Vertrags- und Gesellschaftsrecht, sowie dem privaten und öffentlichen Baurecht.

Aufsichtsrat Stefan Stefinsky

Stefan Stefinsky, geboren 05. 01.1958 in Emsbüren, Musiker, Komponist und Theaterschaffender, verfügt über langjährige Erfahrungen als Vorstand im Vereinswesen, so bei Freie Theater in Bayern e.V. und Freies Musikzentrum München e.V.

Als Vorstand arbeitete er eng mit der Geschäftsführung zusammen, insbesondere in den Bereichen Personalführung, Bilanzierung und Projektplanung.

Seit 1992 Gesellschafter des Theaterbetriebes „Trampelmuse“;

2002 Gründung eines Vereins und Übernahme der Verantwortung als Vorstand.

Im Aufsichtsrat der KunstWohnWerke eG und als Gründungsmitglied ist seine Hauptaufgabe, die Interessen und besonderen Belange der Künstler und Kreativen zu vertreten.

Aufsichtsrat Angelika Schulz

Angelika Schulz, geboren 21.12.1950 in München, Kommunikations-therapeutin, langjährige Tätigkeit im Familienunternehmen Schulz

Bürotechnik München. Vorstand der GEDOK, Gemeinschaft deutscher und österreichischer Künstlerinnen e.V. München.

Die Lage Berg am Laim

Das Stadtviertel Berg am Laim im Münchner Osten grenzt an sehr beliebte innerstädtische Viertel: im Norden an den Stadtteil Bogenhausen mit dem Museum Villa Stuck und dem Prinzregententheater, im Westen an den Stadtteil Haidhausen mit einer lebendigen und vielfältigen Infrastruktur.

In Berg am Laim entstehen entlang der Bahnstrecke neue Gewerbebauten, wie die kürzlich bezogene Verwaltungszentrale der Süddeutschen Zeitung. Die „Ten Towers“ der Telekom und das Technische Rathaus der Landeshauptstadt setzen weitere Akzente für die Aufwertung des Gebietes.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist vielfältig. Fußläufig sehr gut erreichbar liegen Straßenbahn- und Bushaltestellen sowie eine S-Bahnstation, etwas weiter entfernt eine U-Bahnstation.

Die Umgebung

Das Objekt befindet sich an der südlichen Grenze eines Gebietes, das im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet der Kategorie B deklariert ist: auch für hochwertiges und nicht produzierendes Gewerbe geeignet.

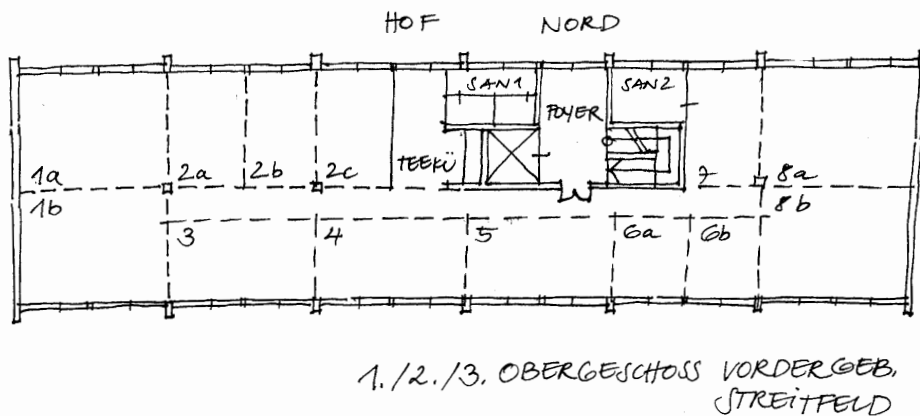
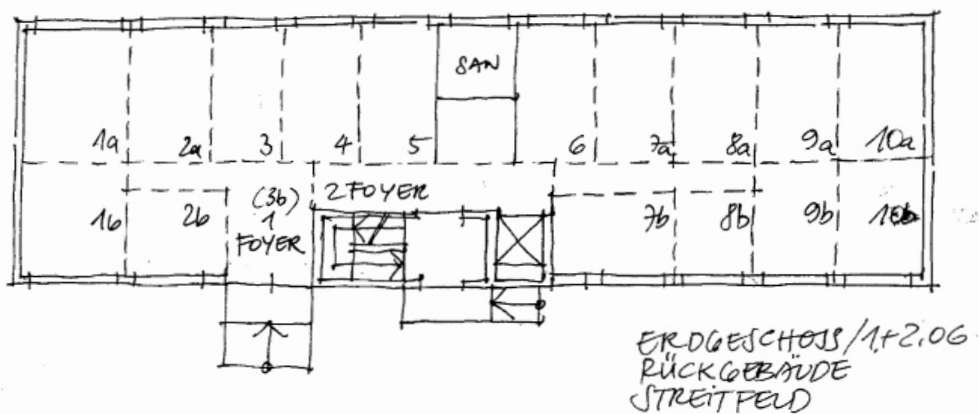
Auf den Nachbargrundstücken befinden sich Bürogebäude von Firmen der sogenannten „Kreativwirtschaft“. So sind z.B. die Firma Sony und der Callwey Verlag mit der Niederlassung der bekannten Fachzeitschrift „Baumeister“, der Verlag Gruner und Jahr mit jungen Produkten wie der Zeitschrift „NEON“ und der Springer Verlag vertreten.

Dank verschiedenartiger Wohnbauten in der direkten Umgebung handelt es sich um ein Mischgebiet.



Ungefähr 80% der Fläche werden Ateliers und Studios, mit Größen von ca. 20 bis 120 qm, einnehmen. Auf den übrigen Flächen entstehen Wohnateliers und kleine Apartments, die jeweils direkt neben einem Arbeitsraum liegen.

Durch Ausstellungen und Veranstaltungen sowie durch Gäste – und Förderateliers öffnet sich das „KunstWohnWerk“ in das Quartier, in die gesamte Stadt und für den Austausch im In- und Ausland.



Nach eingehender Prüfung des Objektes und Rücksprache mit den Mitgliedern hat sich die KunstWohnWerke München eG als Träger im Herbst 2008 um den Kauf der Streifeldstraße 33 beworben.

Gemeinsam mit einer Kerngruppe aus zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern wurden Konzepte für eine mögliche Belegung und erste Planungen für die Vorlage bei den Genehmigungsbehörden und als Grundlage für die Ermittlung der Baukosten erarbeitet.

Die Zahl der Interessenten an dem Projekt wuchs stetig, so dass die Zusammensetzung der NutzerInnen und die prozentuale Verteilung der Nutzungen absehbar waren und erste Planungsunterlagen fertig gestellt werden konnten.

Im Augenblick laufen die weitere Belegung, die Finanzierung und die Eingabepanungen gleichzeitig. Aufgrund der komplexen Planungsaufgabe mit Teilabriss und energetischer Sanierung wird auf eine genaue Ermittlung der Baukosten besonders Wert gelegt. Außerdem besteht das Ziel, vor dem endgültigen Kauf die komplette Belegung des Objektes durch Vorverträge (Verbindlichkeitserklärungen von Seiten der künftigen NutzerInnen) zu erreichen.

Von der Lokalbaukommission ist die Fragen zur Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen mit einem positiven Bescheid entschieden worden.

Um Gästeteatiers und -appartements, Gemeinschafts- und Ausstellungsräume zu realisieren, wird mit Unterstützern, Partnern aus der freien Wirtschaft und mit städtischen Referaten verhandelt.

Mit den unter allen Umständen notwendigen und genehmigungsfreien Abbrucharbeiten innerhalb des Gebäudes und der Entsorgung der anfallenden Materialien kann umgehend nach Vertragsunterzeichnung begonnen werden.

Nach den Abbrucharbeiten wird die Dach- und Fassadensanierung durchgeführt. Parallel zu dem Einbau der Heizung werden die Elektro- und Wasserleitungen verlegt.

Als Einzugstermin ist der 01.10. 2010 vorgesehen. Vorder- und Rückgebäude werden zeitversetzt übergeben.

Die Gestaltung der Freiflächen ist für 2011 vorgesehen.

Die Gesamtinvestition für das Objekt Streitfeldstraße beläuft sich auf insgesamt etwa 5,4 Mio Euro.

Die Finanzierung erfolgt durch drei Komponenten.

Die Stiftung trias wird Eigentümerin des Grundstücks über ein Erbbaurecht (ca. 1,4 Mio Euro), die KunstWohnWerke entrichten dafür den Pachtzins. Hier werden noch zinsgünstige Darlehen oder Zustiftungen benötigt.

Die Nutzer bringen Eigenkapital in Höhe von festen Pflichtanteilen pro Quadratmeter ihrer Nutzungsfläche als Eigenkapital ein (ca. 1 Mio Euro); darüber hinaus wird noch mindestens Eigenkapital oder Privatdarlehn in Höhe von 0,4 Mio Euro benötigt. Dies kann von Unterstützern und Nutzern eingebracht werden.

Der verbleibende Betrag von insgesamt 2,6 Mio Euro muss über Fremdkapital finanziert werden. Dabei sollen zinsgünstige Kredite der KfW Förderbank für CO2 Sanierung von Wohnraum in Höhe von 0,3 Mio in Anspruch genommen werden. Weitere zinsgünstige Darlehen oder Förderungen werden benötigt.

Die Beleihungsmöglichkeiten des Grundstückes sind beschränkt. gleichzeitig streben die KunstWohnWerke einen möglichst niedrigen Bankkredit an, weil hier der Kapitaldienst am höchsten ausfällt.

Die Mieten, die die KunstWohnWerke von den Nutzern einnehmen, finanzieren dann den jährlichen Kapitaldienst und die Liegenschaftskosten.

Privatdarlehen

Das Privatdarlehen ist eine Möglichkeit, das Projekt mit einem Darlehen zu unterstützen. Voraussetzung hierfür ist die Mitgliedschaft in der Genossenschaft, da KWW von Externen keine Privatdarlehen entgegennehmen darf (unerlaubtes Bankgeschäft).

Wer kein Genosse werden will und darüber hinaus mehr Sicherheit wünscht, kann der Stiftung trias (<http://www.stiftung-trias.de>) ein Darlehen geben. Dieses Geld wird dann auch dem Projekt Streitfeldstraße zugute kommen.

Kleinbürgschaft

Die GLS Bank (<http://www.gls.de>) bietet die Möglichkeit einer Bürgschaft an. Diese kann für einen Betrag von 1.000 bis 3.000 Euro übernommen werden. Die KWW benötigt keine banküblichen Sicherheiten, sondern nur die Erklärung einer Kleinbürgschaft.

Zustiftung

Die Zustiftung an die Stiftung trias (<http://www.stiftung-trias.de>) ist eine besonders nachhaltige Finanzierung, die nicht nur dem Projekt KWW und der Streitfeldstraße zu Gute kommt, sondern in Zukunft auch anderen Projekten. Man kann darüber hinaus selbst bestimmen, welche Projekte konkret unterstützt werden sollen; zum Beispiel nur Kunstprojekte.

Der steuerliche Aspekt ist besonders interessant. Der Sonderausgabenabzugsbetrag für Zuwendungen in das Grundstockvermögen von gemeinnützigen Stiftungen ist auf 1 Mio Euro erhöht worden. Dieser Betrag kann über 10 Jahre verteilt abgesetzt werden.

Verantwortlich für den Inhalt

KunstWohnWerke eG
Landwehrstraße 39
D-80336 München

Tel. (089) 271 50 89

Ansprechpartner

Susanne Flynn
s.flynn@kunstwohnwerke.de
0173 - 3718366

Finanzen

Susanne Beißwenger
s.beisswenger@kunstwohnwerke.de
0179 - 5243474

Presse/Öffentlichkeit

Lucia Dellefant
lucia.delefant@gmx.net
0179 - 4628459

