Immobilie

Die Seite dient als Überblick und als Vorlage und mögliche Rahmenstruktur für die individuelle Werkstattseite (siehe Tabelle)

Viele Immobilien eignen sich für einen Werkstatt/Lab Betrieb, aber sich nicht alle. Es gibt nicht DIE geeignete Immobilie. Welche Faktoren bei der Auswahl eine Rolle spielen soll auf dieser Seite aufgezeigt werden. Auch wie ein mögliches Vorgehen bei der Suche ablaufen kann und in welchen finanziellen Rahmen man sich bewegt soll hier betrachtet werden. Bei manchen Werkstattprojekten ist die Werkstatt sogar zuerst da und dann kommt man auf die Idee eine Offene Werkstatt daraus zu machen. Diese Projekte sparen vielleicht Zeit, Umbau- und Ausstattungskosten, nichtsdestotrotz ist es ggf. sinnvoll sich mit dem Thema zu beschäftigen (sei es um die Nebenkosten besser planen zu können oder wenn man mal auf einer andere Lokation ausweichen will/muss). Vor allem bei temporärer Nutzung hat man den Vorteil, dass man solche späteren Schritte bereits von Anfang auch kostentechnisch mit einplanen kann. Wenn man eine Werkstattfläche zur Zwischennutzung für 5 Jahre zum halben Preis oder gar umsonst erhält, sollte man, sofern man das Projekt darüber hinaus betreiben möchte, schon von Anfang an die späteren Kosten für eine reguläre Anmietung einplanen und die Einnahmen-/Ausgabenstruktur entsprechend aufsetzen. Für die Struktur dieser Seite gehen wir davon aus, dass zuerst die Idee eine OW zu betreiben vorhanden ist, und daraufhin eine passende Immobilie gesucht wird.

Grundsätzlich gilt:

- **Form follows function**: soll heissen, als erstes muss man für sich und seine Gruppe die eine OW aufziehen möchten festlegen was genau entstehen soll.
- Will ich eine Selbsthilfe-Nachbarschafts-Werkstatt in Garagengröße aufmachen oder einen 1000m2 Makerspace?

Detaillierter wird auf diese Punkte in der Rubrik Nutzungsformate eingegangen. Wenn diese Entscheidung einmal getroffen ist oder der Rahmen zumindest stark eingegrenzt, dann kann auch mit der Suche nach einer passenden Immobilie begonnen werden.

Projekt	Ort	Fläche in qm	Miete monatl.	Mietnebenkosten
HOBBYHIMMEL	Stuttgart	320	Miete	NK
Musterwerkstatt	Stadt	250	Miete	NK

Immobiliensuche

Vorgehen

Anforderungsprofil erstellen (siehe auch Tabellendokument zur Immosuche)

- welche „Werk“-bereiche soll es geben
- wie soll die Ausstattung darin aussehen (inkl. Arbeitsplätze und Lagerflächen)
- welcher Flächebedarf ergibt sich für jeden Werkbereich
- was ist der Mindestflächenbedarf für das gesamte Projekt
- Location eingrenzen (Karte nehmen und mit einem Zirkel oder Freihand den Raum markieren wo gesucht wird)

- Untervermietung an Kleingruppen, Künstler, Selbständige, Start-Ups

Rechtliche Themen

- baurechtliche Nutzung möglich? Bauantrag stellen auf Nutzungsänderung (Kosten, Architekt, Lärmgutachten,..)
- wie wichtig ist geräuschunempflindliche Nachbarschaft (für Holzwerkstatt wichtiger als für Fablab)
- welche Öffnungszeiten sind geplant? Location auch nachts und an Wochenenden durchgängig nutzbar?
- Fluchtwege (Größe/Breite/Länge/Entfernung)
- von der Stadt/Baurechtsamt vorgegebene Parameter (Parkplätze, sanitäre Einrichtungen, Fluchtwege, Lärmgrenzen,...)

Bautechnische Anforderungen

- Durchgangsbreite von Zugängen
- elektrische Ausstattung (Zuleitung ab 63A für größere Werkstätten als Bsp.)
- Bodentraglast für größere Maschinen (500kg-1t für Drehbank, Fräse, Kreissäge etc.)
- wie bekommt man schwere und große Geräte rein, Tore, Lastenaufzug?
- Raumhöhe (ggf. Zwischenebene ziehen in Eigenarbeit, einmalige Kosten, dauerhafte Flächenerweiterung
- rollstuhlgerechter Zugang wichtig?
- wie gut kann evtl. größeres Material auf- und abgeladen werden?
- sind Ladeplätze überdacht (strömender Regen und Holz ausladen = nicht gut)?
- Fenster für Frischluft
- wie und was darf laut Vermieter*in abgeändert umgebaut werden?
- wie kann die Lüftung von kritischen Bereichen erfüllt werden (Holzstaub, Schweißen, usw.)?

Lagetechnische Anforderungen

- wie weit von öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt?
- wie weit von Materiallieferanten (Baumarkt, Holzhandel, Elektronik, Metallhandel,...?
- wie gut sind die Parkmöglichkeiten?
- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder?

Preisliche Rahmenbedingungen

Details siehe Hauptseite 'Geld'

- Details siehe Geld
- Preis/m2 kalt
- Nebenkosten fix (, Müll, Aufzug Verwaltung,...)
- Nebenkosten variabel (Heizung, Strom,...)
- zusätzliche Umbaukosten (Trennwände, Zwischenebenen, Beleuchtung, Elektrik
- Kaution (bspw. 2-6 Nettomonatskaltmieten
- Maklerprovision (eine Vermittlung über einen Makler sollte als letztes in Betracht gezogen werden, das Geld kann deutlich besser eingesetzt werden)

- Mindestmietdauer
- Kündigungsfrist

Selbst suchen

- Immobilienseiten
- die Stadt hat tlw. Leerstandsbeauftragte, Amt für Wirtschaftsförderung oder Kulturamt Kontakte knüpfen/vorsprechen
- bei bestehenden Kunst/Kultur/Kreativflächen (ergänzt sich tlw. hervorragend) * Listenpunkt

Suchen lassen

- Informieren (siehe auch Aller Anfang ist schwer)
- eigene kleine Website mit den wichtigsten Eckdaten
- Social-Media-Seiten erstellen und auf Seite verlinken
- Flyer mit den Anforderungen drucken und auslegen/Verteilen
- Freunden und Bekannten erzählen
- Community aufbauen
- „Provision“ anbieten (nicht/monetär)

Die 'Musskriterien' sind erfüllt und dann...

- Termine vor Ort ausmachen (möglichst viele, um ein Gefühl für Ausstattung, Lage und Anforderungen zu bekommen)
- sollte das Objekt auch preislich in Frage kommen, sind die rechtlichen Themen abzuklären (evtl. Nutzungsänderung,...)
- spätestens jetzt steht die Kontogründung an, für die Einzahlung der Gründungsmitglieder und die Überweisung der Kaution und ersten Mieten

Betriebskosten für eine Immobilie

- Miete und Mietnebenkosten sind meist mit Abstand die größten Posten
- Inventarversicherung richtet sich vorwiegend nach dem Inhalt der Werkstatt, grob 350€ je 100.000€
- Instandhaltung (

Klein anfangen?

Vorteile:

- weniger finanzielles Risiko, schneller Start, wenig Sorgen
- schnell lernen, Mitstreiter generieren, Akzeptanz testen
- man weiß, was man wirklich braucht, beim nächsten Mal kann es besser und schöner machen.
- man kann sich beweisen für Mitstreiter, Partnerfirmen, Gemeinde etc.

Nachteile:

- läuft alles toll & man will etwas größeres –> sprechen mehr Personen mit
- man muss ggf. einen Umzug organisieren, nochmal umbauen
- bei größerer Distanz zur neuen Lokation springen vllt. Mitstreiter ab denen der Weg zu viel Aufwand bereitet

Mieten oder Kaufen?

Diese Frage stellen sich die meisten sicher eh nicht, trotzdem wollen wir den Punkt hier aufnehmen um den Projekten, die vllt. eine eigene Immobilie besitzen/gekauft haben die Möglichkeit und Anregung zu geben ihr Wissen dazu zu teilen.

From:
https://owpedia.org/ - **dasHANDBUCH**

Permanent link:
https://owpedia.org/properties?rev=1620214364

Last update: **2021/05/05 13:32**