



KAMMGARN WEST

PROJEKTDossier

Verein für sinnvolle Raumnutzung **VSR**

08. Feb. .2018



«Zwischennutzungen sind ein wichtiges Element im Rahmen der Umnutzung von Industriebrachen und ähnlichen Arealen. Durch eine temporäre Vermietung lassen sich nicht nur die laufenden Kosten decken. Je nach Art der Zwischennutzung rückt das Areal zudem in den Fokus der Bevölkerung und Investoren, was die spätere, endgültige Umnutzung erleichtert. Auch Städte und Kommunen können in ihrer Entwicklung von Zwischennutzungen deutlich profitieren.»

<http://www.zwischennutzung.ch/zwischennutzung>



INHALTSVERZEICHNIS

Projektbeschreibung	04
Angaben zum Projekt Kammgarn West	05 - 06
Informationen zum VSR	07
Projektplanung	08 - 09
Budget Instandsetzungsphase	10
Budget Betrieb	11
Lage/Gebäude	12 - 13
Raumkonzept	14 - 15
Bauplan	16 - 17
Bildmaterial	18 - 21
Medienpräsenz Kammgarn West	22 - 25
Kontaktdaten	27



PROJEKT BESCHRIEB

Kreativer Hotspot statt gähnende Leere

Räume können die Welt verändern, denn in Räumen, wie sie in der Kammgarn brach liegen, schlummert grosses Potenzial. Durch eine sinnvolle Nutzung können sie eine ungeahnte Kraft frei setzen. In ihnen können Visionen wachsen, Ideen entstehen und Projekte ins Leben gerufen werden.

Der Verein für sinnvolle Raumnutzung macht dieses Potenzial bis zur definitiven Umnutzung der Räume im ersten Stock des Kammgarn-Westflügels zugänglich und nutzbar. Ziel des Vereins ist es, einen Ort zu schaffen, der einen aktiven Austausch, Innovation und Kreation begünstigt und es Einzelnen ermöglicht, sich in das Gesamtprojekt einzubringen. Als Plattform für Kunstschaffende und Start-ups dient der Ort dazu, Netzwerke zu spannen, Projektideen zu diskutieren und neue Geschäftsmodelle zu testen. Der aktuelle Ist-Zustand des Stockwerkes mit seiner weitläufigen, hellen und offenen Raumeinteilung bietet ein wunderbares Gerüst für Gemeinschaftsateliers, Büros und Arbeitsplätze, die mit wenigen Türen auskommen.

Der Verein tritt als Bindeglied zwischen der Stadt Schaffhausen als Vermieterin und den Zwischennutzenden auf und ist für den reibungslosen Betriebsablauf zuständig.

Sämtliche Mieterinnen und Mieter treten durch das Mietverhältnis dem Verein bei, haben so ein Mitspracherecht und können sich aktiv in das Gesamtprojekt einbringen.

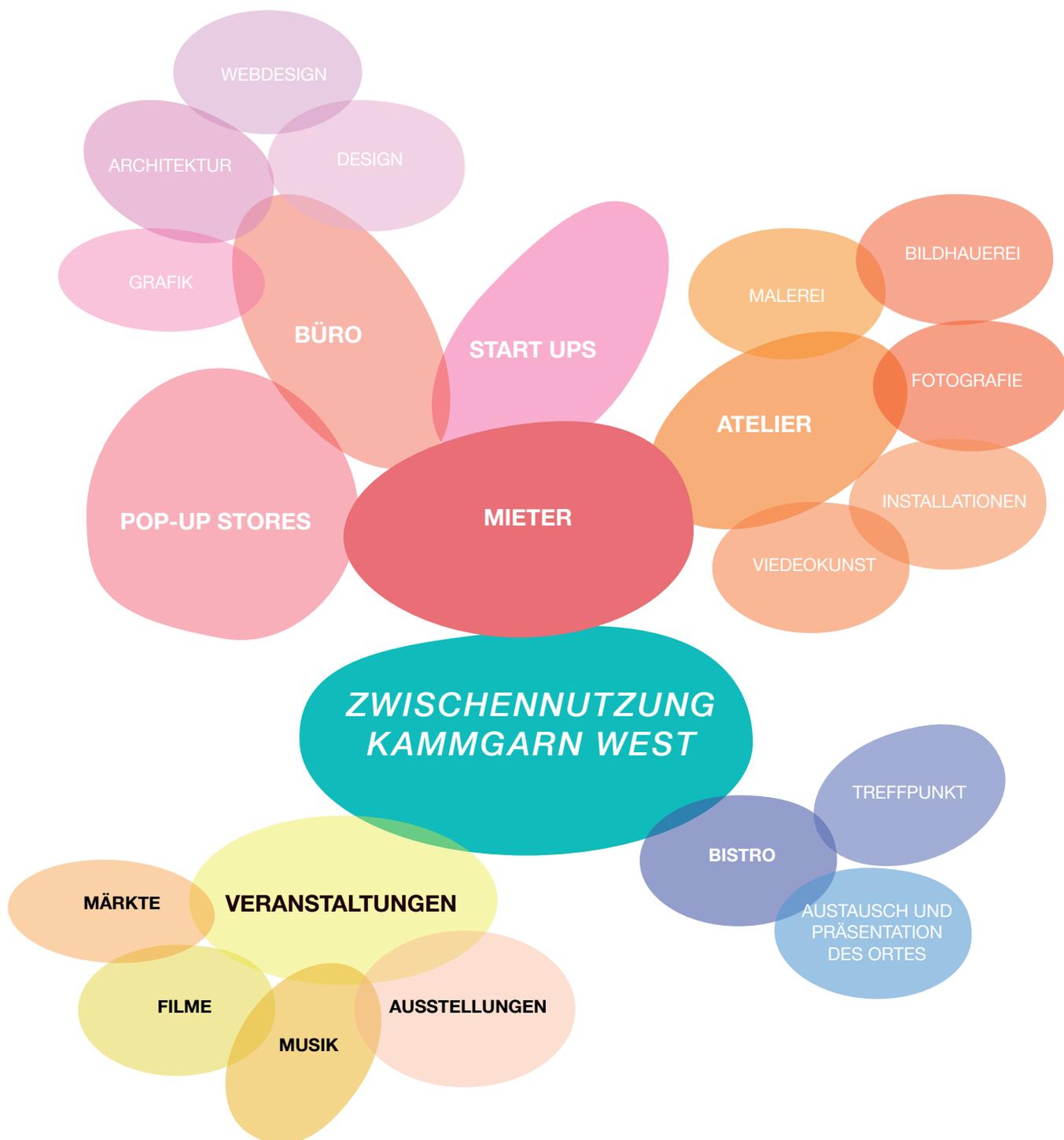
Der geplante Begegnungsort, der vom Verein geführt wird, soll eine unkomplizierte Plattform für Diskussionen bieten und die Vernetzung aller Projektbeteiligten begünstigen. Zudem ist eine Koordinationsstelle konzipiert, die als Anlaufstelle für alle Mieterinnen und Mieter dienen wird.

Mit der Zwischennutzung in den ehemaligen Räumen der Hallen für Neue Kunst und der Schaffung eines kreativen Hot Spots mitten in Schaffhausen werden die Türen für ein weiteres spannendes Kapitel geöffnet. An Stelle einer brachliegenden gähnenden Leere generiert das Projekt Mehrwert für den Standort Schaffhausen.



ANGABEN ZUM PROJEKT KAMMGARN WEST

Standort	Kammgarn Westflügel Baumgartenstrasse 23 8200 Schaffhausen
	Die Liegenschaft befindet sich mitten in der Stadt direkt neben der Kammgarn Beiz und der Veranstaltungshalle, dem Vebikus Ausstellungsraum und dem TapTab Musikraum, der Rhein ist in unmittelbarer Nähe.
Projekt Gesamtfläche:	1. Stockwerk, ca. 1600m ²
Fläche zur Vermietung:	ca. 1050m ²
Parkplätze:	ein öffentlicher Parkplatz ist vorhanden
Innenausbau:	WC, Gemeinschaftsraum, Fluchttunnel
mögliche Nutzungen:	Kultur (Ateliers, Galerien, etc.) Messen Büros Start-up Unternehmen Pop-up Stores
nicht möglich sind:	Werkstatt Lager Bandräume
Projektdauer:	Januar 2018 - Dezember 2020
Öffentliche Events:	Mindestens vier Mal im Jahr
Organisation:	Verein für sinnvolle Raumnutzung





INFORMATIONEN ZUM VSR

Auszug aus den Statuten des "Vereins für sinnvolle Raumnutzung"

Art. 1. Name und Sitz

Unter dem Namen „Verein für sinnvolle Raumnutzung“ besteht ein Verein im Sinne von Art. 60 ff. ZGB mit Sitz in Schaffhausen. Er ist politisch und konfessionell unabhängig.

Art. 2. Ziel und Zweck

Der Verein bezweckt den erleichterten Zugang zu ungenutzten/leerstehenden Liegenschaften und deren Bewirtschaftung im Sinne einer sinnvollen Raumnutzung.

Die Gründungsmitglieder des VSR bilden einen Mix aus Kunstschaffenden, Studierenden, Eventveranstalter und selbständigen Gewerbeschaffenden. Dies gewährt eine breite Abdeckung von Know How und Interessen.

Der Verein tritt als Bindeglied zwischen Vermieter und Mieter auf. Er bewerkstelligt einen reibungslosen Betrieb der Liegenschaft und organisiert regelmässig Treffen.

Sämtliche Mieter sollen Mitglieder des Vereins für sinnvolle Raumnutzung werden und somit Mitspracherecht für das Gesamtprojekt erhalten und somit auch die Möglichkeit, sich aktiv in das Projekt einzubringen.

Zudem organisiert der Verein Ausstellungen und Events im möglichen Rahmen der Liegenschaft.

Präsident: Beat Junker
Vize-Präsident: Patrick Werner
Kassierin/Aktuarin: Fabienne Spiller

Vereinsadresse: Steigstrasse 62
8200 Schaffhausen

Website: www.raumnutzung-sh.ch
www.facebook.com/Verein-für-sinnvolle-Raumnutzung
www.facebook.com/Kammgarn-West





PROJEKTPLANUNG

Meilensteine:

M1	11. Aug. 2017	Mietvertrag Liegenschaft unterzeichnet
M2	12. Aug.	Arbeitsgruppen bilden: Mieter, Finanzen, Bau
M3	14. Dez	600m ² vermietet (Point of no return)
M4	15. Dez.	Baubeginn
M5	28. Feb. 2018	Arbeiten zu 80 % abgeschlossen
M6	30. Mär.	Einzug der ersten Mieter
M7	31. Mär.	Eröffnungsvent, Start des Regelbetriebs

Phase 1: Verein

(Juni)

- Vorstand konstitutionieren (8-9 Personen)
- Statuten überarbeiten
- Bewerbung bei der Stadt einreichen

Phase 2: Vertragsausarbeitung

(Juli - August)

- Verhandlungen zwischen Stadt und VSR

Phase 3: Finalisierung des Konzeptes

(Dezember)

- Mieter suchen
- Mitglieder, Sponsoren und Gönner finden (Sach- und Geldspenden sowie Fronarbeit)
- Bau: Detaillierte Arbeitslisten, Bewilligungen, Anträge

Phase 4: Bestandsaufnahme

(14. Dezember)

- GV Mitgliederversammlung
- Entscheidung, ob das Projekt definitiv starten kann und wie die Detailplanung aussieht



Phase 5: Vorbereitungen des Stockwerkes

(Dezember - Februar)

- Brandschutzwände und -türen
- Raumtrennungswände und -türen
- Unterverteilung Strom, Internet und Wasser
- Vereinshaftpflicht abschliessen
- Weitere Mieter finden
- Lizenzen einholen

Phase 6: Standortbestimmung

(Anfang Januar)

- Planungsbeginn Eröffnungsevent
- Treffen aller Mieter: Ziel, Regeln und Aufgaben festlegen
- Veranstaltungen: Musik / Kurz&Knapp / Performance / Slam / usw.

Phase 7: Werbung

(Februar)

- Zeitungen (AZ / SN / usw.)
- Internet (Facebook / Homepage VSR)
- Flyer

Phase 8: Mietereinzug / Vorbereitung Eröffnungsevent

(März)

- Mieter beziehen ihre Räume
- Festablauf, Programm
- Infomaterial (Fest-Informationstafel / Handout / Preisliste)
- Einsatzplan für Event erstellen

Phase 9: Eröffnungsevent

(Ende März)

Phase 10: Offizieller Betriebsbeginn

(April)



BUDGET INSTANDSETZUNGSPHASE

Ausgaben Umbau:

Hofer & Kick	Architekturbüro Nebenkosten	320 CHF
Baubewilligung		1'200 CHF
ProteQ	Brandschutzbüro	5'240 CHF
Siemens	Brandschutzanlage	2'820 CHF
HGC	Baumaterial	8'200 CHF
Hornbach	Türen	7'040 CHF
Steiimbrett GmbH	Arbeit Brandschutzkanal	3'000 CHF
Wenger und Wirtz	Stromanlagen & Verteilung	9'450 CHF
Max Müller	Sanitäranlagen	8'050 CHF
Möhr Net-Works	Telefonanlage & Internet	5'220 CHF
Raumakustische Massnahmen		7'000 CHF
Abbruch Wände	ca.12m ³ Entsorgung	2'500 CHF
Transportkosten		200 CHF
		<u>60'240 CHF</u>
Unvorhergesehenes	8% von 60'000 CHF	<u>4'800 CHF</u>

Aufwendungen Total 65'040 CHF

Eventuelle Zuwendungen:

Beiträge Stiftungen		30'000 CHF
Spenden (Crowdfunding, Gönner, Spenden)		2'000 CHF
Benefizveranstaltungen (Hallen Minigolf)		<u>1'000 CHF</u>

Zuwendungen Total 33'000 CHF



BUDGET BETRIEB

Laufende Kosten (p.a.)

	SOLL	HABEN
Nebenkosten (1600m ² /Jahr)	46'400 CHF	
Miete (Amortisation pro Jahr gegenüber der Stadt)	10'680 CHF	
Laufende Rechnungen (Strom / Internet / Abfall)	12'000 CHF	
Verwaltungsstelle 30% (1860 CHF/M)	22'300 CHF	
Versicherung	1'500 CHF	
Kleiner Unterhalt	1'300 CHF	
Telefonkosten	600 CHF	
	<hr/>	
	94'780 CHF	
Unvorhergesehenes	<hr/>	
	5'000 CHF	

Einnahmen (p.a.)

Mieteinnahmen 1000m ²		85'000 CHF
Mitgliederbeiträge		1'000 CHF
Einnahmen Bistro		1'000 CHF
Einnahmen Veranstaltungen / Vermietung Meeting room		5'000 CHF
Stiftungsbeiträge Ausstellung		6'000 CHF
Sponsoring und Spenden		<hr/>
		1'780 CHF
Total	<hr/>	<hr/>
	99'780 CHF	99'780 CHF

LAGE /GEBÄUDE



Schaffhauser Altstadt

Kammgarn West



Südostansicht

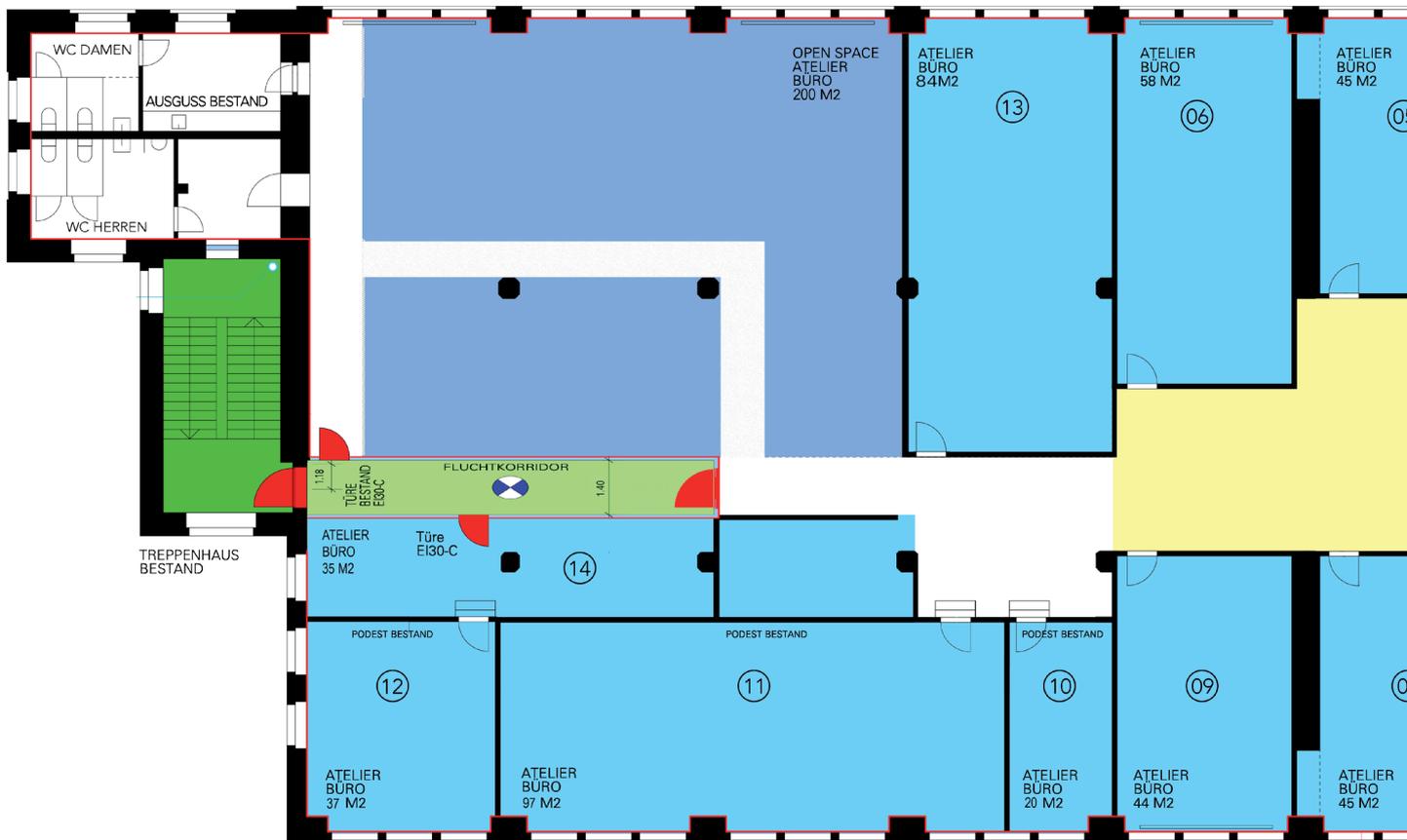


Südwestansicht

Bilder: Fabienne Spiller

RAUMKONZEPT

- Geschlossene Räume
- Ausstellung / Verkehrsfläche
- Offene Arbeitsfläche
- Treffpunkt / Cafebar

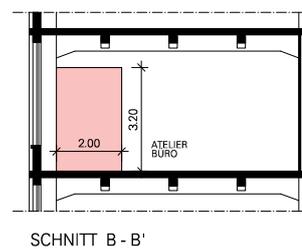
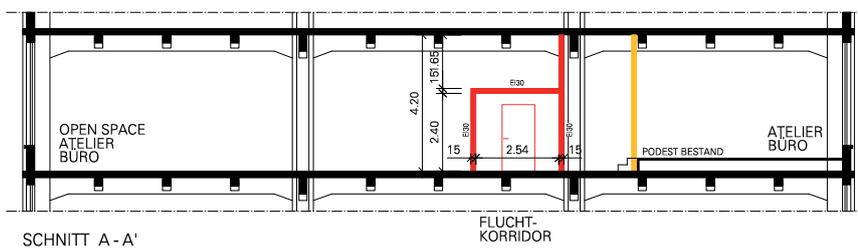
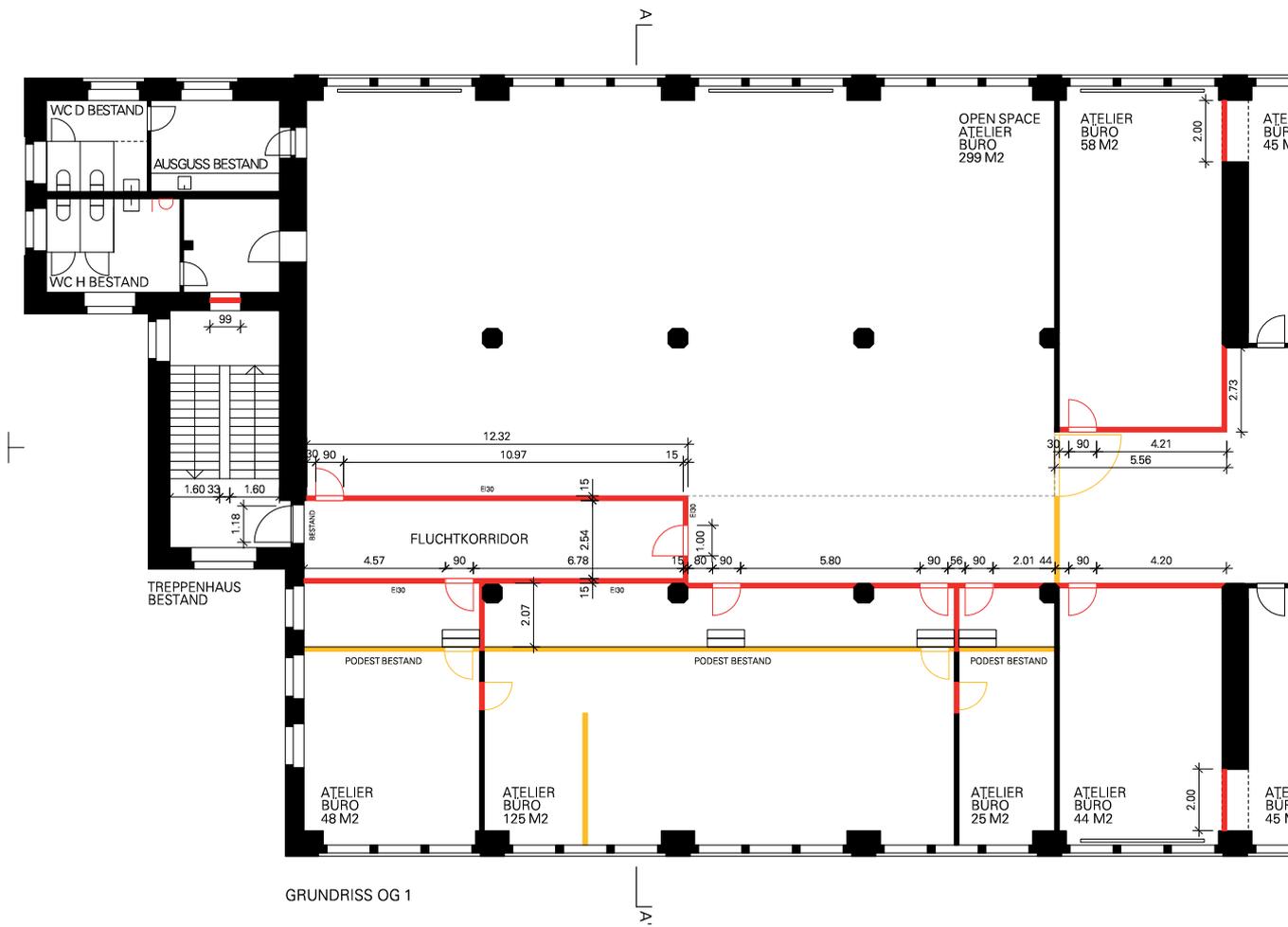


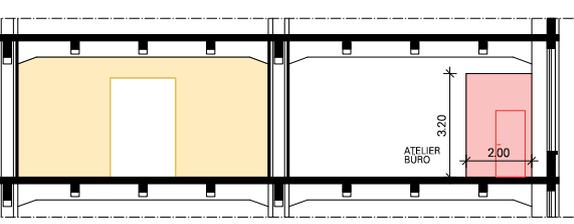
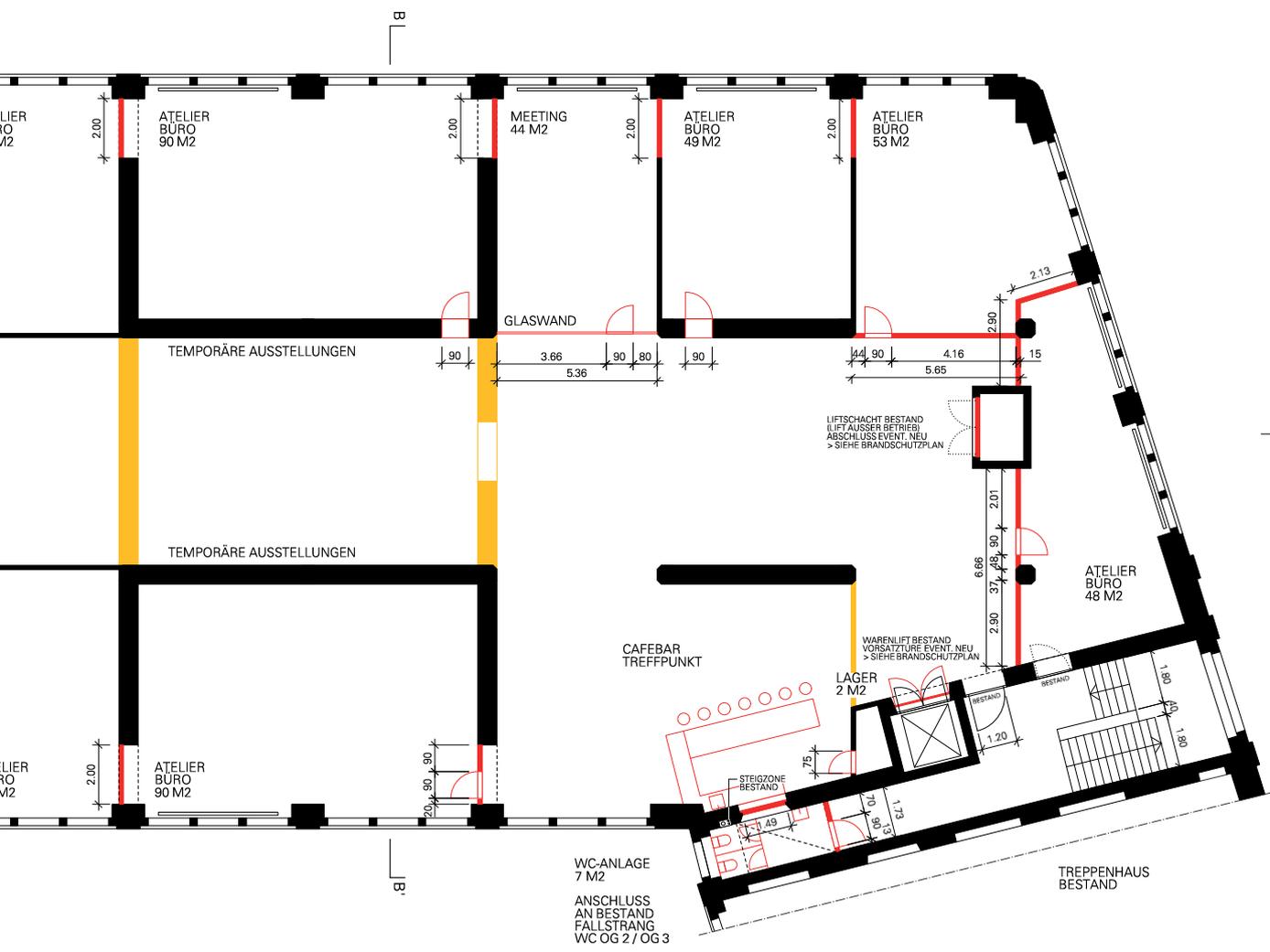




BAUPLAN

BESTAND TOTAL FLÄCHE NUTZUNGSEINHEIT 1670 M²
 NEU
 ABBRUCH





Pläne: Hofer & Kick



LEERE HALLEN



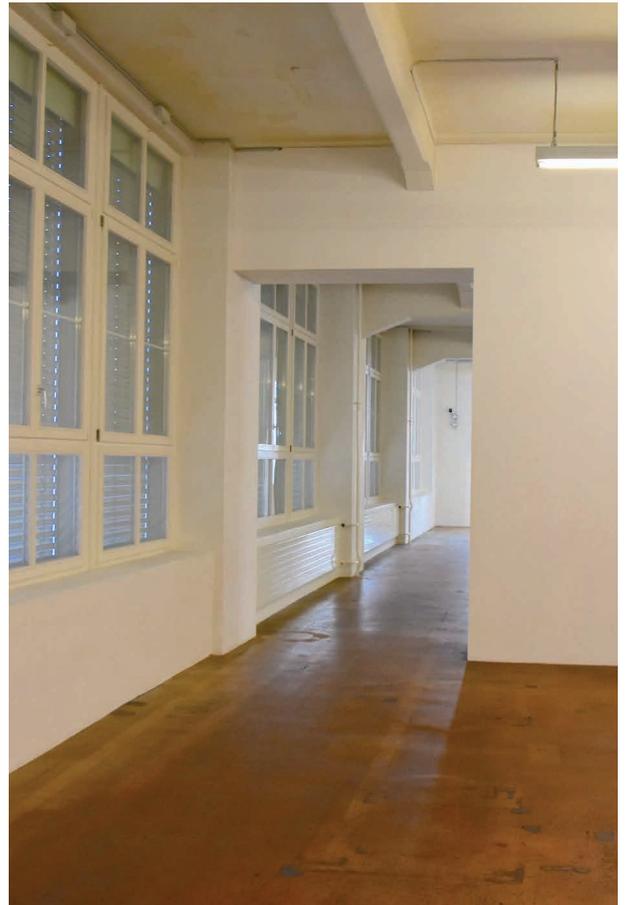
Bilder: Fabienne Spiller / Patrick Werner







Bilder: Fabienne Spiller / Patrick Werner





«Ein kreatives Miteinander»

Zwei Monate vor der Eröffnung wird im Westflügel der Kammgarn noch intensiv am Innenausbau gewerkelt. 25 Kunstschaffende, Architektinnen und Grafikerinnen werden bald einziehen.

■ Mattias Greuter

Es ist noch etwas kühl im Kammgarn-Westflügel, da und dort türmen sich Baumaterial und Schutt, im Hintergrund brüllen ein Bohrer und eine Säge um die Wette, Leute in Arbeitsklamotten kommen und gehen. «Es gibt noch viel Arbeit, Fronarbeit», sagt Beat Junker, während er an der improvisierten Bar Kaffee zubereitet, «aber es macht Spass.»

Junker, Präsident des Vereins für Sinnvolle Raumnutzung (VSR) und zuständig für die Koordination und Verwaltung der Zwischennutzung der Kammgarn West, wirkt überraschend entspannt. Man liegt gut im Zeitplan. In gut zwei Monaten ist die Eröffnung geplant.

Bis dann gibt es noch einiges zu tun: Mitglieder des VSR und freiwillige Helfer sind damit beschäftigt, die einzelnen Räume mittels Holzwänden abzutrennen, Türen und Fenster zu verbauen und die sanitären Anlagen aufzubessern. Die aufwendigste Arbeit wird von den feuerpolizeilichen Auflagen verursacht: Ein langer, gedämmter Gang muss noch erstellt werden, damit kein Punkt im Stockwerk weiter von einem Notausgang entfernt ist als vorgeschrieben.

Alle Räume sind vermietet

Vieles wird selber gemacht, um die Umbaukosten tief zu halten. Die Stadt hatte dafür maximal 100'000 Franken vorgesehen, der VSR wollte mit 40'000 Franken

auskommen, um die Untermieten möglichst attraktiv gestalten zu können. Etwas mehr wird es nun doch kosten, man rechnet derzeit mit rund 65'000 Franken.

Das führt dazu, dass die Untermieten nicht ganz so günstig ausfallen, wie man ursprünglich gehofft hatte. Je nach Raum werden Zwischennutzer 85 bis 120 Franken pro Quadratmeter und Jahr bezahlen.

Trotz dieser etwas höheren Mieten kann Beat Junker eine gute Nachricht verkünden: «Alle abschliessbaren Räume sind vermietet.» Die Zwischennutzung des ersten Stockwerks im Westflügel der Kammgarn ist praktisch voll ausgebucht, es gibt nur noch da und dort die Möglichkeit, sich im offenen Bereich einzumieten oder einen Raum mit jemanden zu teilen.



25 Mieterinnen und Mieter werden schon im Verlauf des Monats März in die 14 Räume einziehen, damit bei der Eröffnung am 6. April schon möglichst viel davon zu sehen ist, wie die Zwischennutzung funktioniert. Die Untermieterschaft setzt sich zusammen aus Kunstschaffenden und kleinen Unternehmen, vor allem aus dem gestalterisch-kreativen Bereich. Der Mix entspricht ziemlich genau den

Hoffnungen der Stadt und des Vereins – wobei Beat Junker anmerkt, dass man mit etwas tieferen Mieten vermutlich mehr Kunstschaffende hätte anlocken können.

«Viel Platz, viel Licht»

Einer der Untermieter heisst Martin Schunerits. Er leitet das Design- und Marketing-Studio Creationworx und hat für 498 Franken monatlich einen 58 Quadratmeter grossen Raum mit Blick auf die Klosterstrasse gemietet. Darin will er einerseits für Kunden arbeiten, andererseits sein zweites Standbein, die Malerei, wieder stärker verfolgen. Sein Büro und Atelier ist fast fertig, es fehlt nur noch die Tür, und die Wände – früher trugen sie Kunstwerke von Sol LeWitt – müssen noch weiss gestrichen werden.

Sein künftiger Schaffensort ist genau das, wonach Martin Schunerits gesucht hat: ein hoher, weisser Raum mit genügend Platz und viel Licht. Solche Räume sind rar und begehrt, weiss der Designer, der seit einem halben Jahr auf der Suche war. «Ein «white cube», in dem man ausstellen kann, kombiniert mit einem industriellen Flair, das gefällt mir», sagt er. Dazu kommt «das Potenzial, einen Austausch zu pflegen» mit den anderen kreativen Köpfen, vielleicht erbege sich das eine

oder andere gemeinsame Projekt, hofft Schunerits.

Das ist ganz im Sinne des Vereins für Zwischennutzung. «Es soll nicht einfach jeder in seinem Kämmerlein wirken, sondern das Ganze muss ein kreatives Miteinander werden», sagt Beat Junker.

Etwas weiter hinten im Gebäude wird die Firma Schnell Meier Blum Architekten einziehen. Sie teilt sich den Raum mit Blick auf den Kammgarnhof mit einer weiteren Architektin. «Das Gebäude, der Standort und die gute räumliche Qualität haben uns überzeugt», sagt Flavio Schnell. Auch er freut sich auf Interaktion und Zusammenarbeit innerhalb der Zwischenutzer. «Zudem finden wir die Motivation und Initiative der Projektträger cool: es ist absolut richtig, dass diese Flächen einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.»

Neben Künstlerinnen, Designern und Architekturbüros werden eine Coaching-Firma, eine Tanz- und Performance-Gruppe und ein Software-Entwickler die einstigen Hallen für Neue Kunst besiedeln. Mehrere öffentliche Anlässe sind vorgesehen, für einen davon wird sogar für kurze Zeit ein zusätzliches Stockwerk geöffnet: Ende September veranstaltet der «Femme Artist Table» eine Messe, die sich den Frauen in der Kunst widmet.

Die Konditionen

Die Stadt Schaffhausen vermietet ein Stockwerk der ehemaligen Hallen für Neue Kunst an den Verein für Sinnvolle Zwischennutzung (VSR). Die Nettomiete für die geplanten drei Jahre Zwischennutzung beträgt soviel, wie für die Renovation des Stockwerks ausgegeben wird – also maximal 100'000 Franken, aktuell rechnet der Verein mit rund 65'000 Franken. Dazu kommen Neben- und Betriebskosten. Bei einer Untervermietung ohne Gewinnabsicht ergeben sich daraus Untermieten von 85 bis 120 Franken pro Quadratmeter und Jahr (inklusive Nebenkosten). (mg.)

Künstler, Start-ups und An

Die Zwischennutzung der Kammgarn West nimmt Gestalt an. Gegen 20 Untermieter wollen ab März 2018 den ersten Stock beleben.

VON **MARK LIEBENBERG**

«Wir wollen diese Sache jetzt zum Fliegen bringen», sagt Beat Junker und erntet in der Runde zustimmendes Kopfnicken. Auf gestern hatte der im August gegründete Verein für sinnvolle Raumnutzung (VSR) in den ersten Stock der früheren Hallen für Neue Kunst im Westflügel des Kammgarngebäudes geladen und über die Fortschritte bei der auf drei Jahre angelegten Zwischennutzung des seit 2014 leer stehenden Gebäudes zwischen Altstadt und Rheinufer orientiert.

Der VSR wird das Stockwerk ab Januar für drei Jahre von der Stadt Schaffhausen mieten und ist für die Organisation der Zwischennutzung verantwortlich. Ein Baugesuch hat der Verein eingereicht, um das Stockwerk instand zu setzen und den feuerpolizeilichen Auflagen zu genügen. «Ausserdem wollen wir einige der bestehenden Gipswände abbrennen und teilweise verschieben, um eine Raumaufteilung nach unseren Vorstellungen hinzubekommen», sagt Patrick Werner, der die baulichen Angelegenheiten koordiniert.

Nutzermix auf 1600 Quadratmetern

13 grosszügige einzelne Räume, alle mit Fensterzugang, ein grosser, in der Mitte liegender Ausstellungsraum sowie eine offene Fläche, wo eine gemischte Nutzung als eine Art Grossraumbüro vorgesehen ist – diese Pläne stellte die Leitungsgruppe gestern vor. 30 Mietinteressenten gebe es aktuell, gegen 20 Untermieter werden's am Schluss wohl sein. «Wir wurden jetzt nicht gerade überschwemmt mit An-



Wollen Ende Dezember die ersten Untermietverträge unter Dach und Fach haben: Patrick Werner (l.) und Beat Junker vom Zwischennutzungs-Trägerverein. Bild S. Hoffmann

rchitekturbüros

fragen, aber es kommen immer noch welche rein», erklärt Junker. «Die potenzielle Mieterschaft setzt sich – Stand heute – zusammen aus Künstlern, Start-up-Unternehmen, und auch ein Architekturbüro ist dabei.»

«Die Interessenten brauchen Klarheit, deshalb geben wir jetzt Gas mit den anstehenden Bauarbeiten.» Ende Dezember sollen die ersten Untermietverträge unter Dach und Fach sein, Mietbeginn ist der 1. März 2018. «Wir sind gut unterwegs, und vor allem sind wir guten Mutes», sagt Junker.

Die Stadt Schaffhausen stellt dem Trägerverein 100 000 Franken zur Verfügung – Geld, das die Zwischennutzer der Stadt zurückzahlen müssen. 40 000 Franken sind jetzt für den Umbau veranschlagt. Je nachdem, wie dieses Budget eingehalten wird, gestalten sich dann auch die Mietzinse aus. «Angepeilt ist ein Mietzins von 85 Franken pro Quadratmeter und Jahr», sagt Junker.

Noch nicht definitiv entschieden sei, ob abgestufte Mietzinse berechnet werden: Je nachdem, ob die Mieter eine kommerzielle oder eine nicht-kommerzielle Nutzung des Raums beabsichtigen, wäre die Quadratmetermiete etwas höher oder tiefer.

Keiner der momentan im Leitungsteam aktiven jungen Leute zieht indes selbst als Mieter in den ersten Stock der Kammgarn ein. «Für die meisten von uns ist es einfach spannend, bei so einem tollen Projekt dabei zu sein und die ganze Sache ins Rollen zu bringen», sagt Werner. Beat Junker, bekannt als Wirt der benachbarten Kammgarnbeiz, fungiert dabei als Präsident des Vereins. Der Künstler Patrick Werner ist zurzeit für den ganzen Bereich Bauliche Massnahmen verantwortlich. Vermutlich werde die Koordination bei

der Untervermietung, der administrative Aufwand und die Rechenschaftspflicht gegenüber der Stadt eine kleine Teilzeitstelle generieren, sagt Junker. Die wäre dann etwas zwischen Hausverwalter und Ansprechperson für alle.

Vorderhand keine Gastronomie

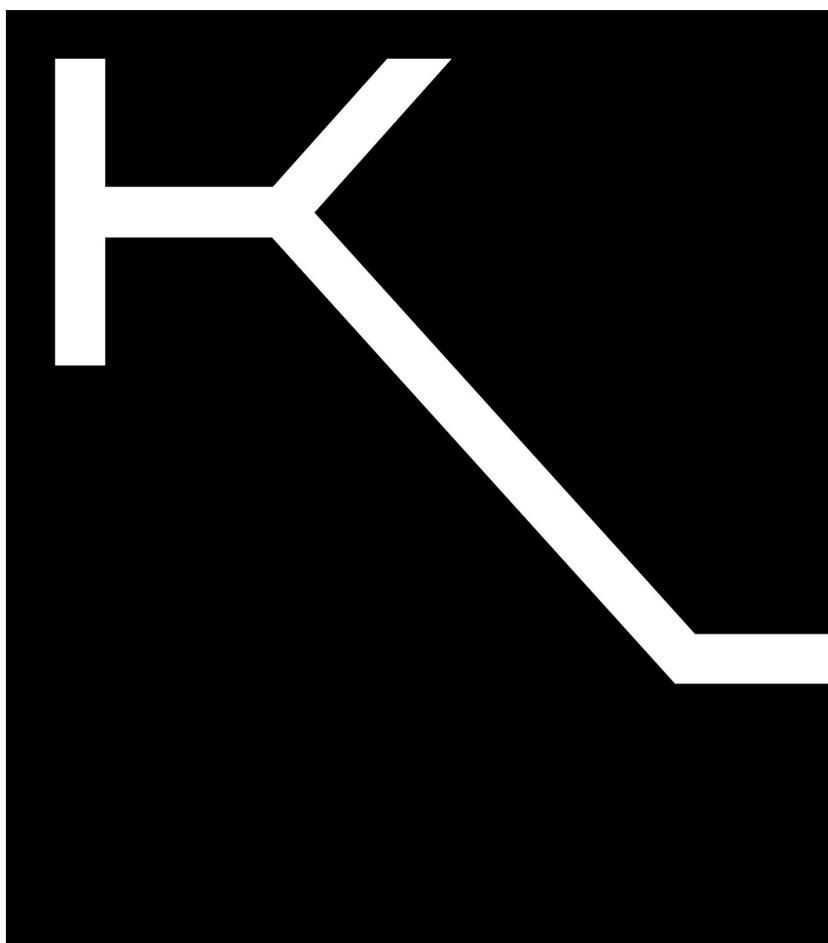
Mit im Team sind auch Christoph Hack, der für das Fundraising zuständig sein wird, und Manuela Reissmann – früher am Museum zu Allerheiligen tätig –, die dem Verein als Kunstkuratorin zur Verfügung stehen wird. Geplant sind im nächsten Jahr vier Ausstellungen, primär mit Werken der eingemieteten Ateliers. «Ich freue mich auf diese Aufgabe», sagt Reissmann, «und darauf, beim Aufbau eines so spannenden Zwischennutzungsprojekts mitwirken zu können.»

Kunstaussstellungen soll es geben, Lesungen und weitere Veranstaltungen – aber ein öffentlich zugänglicher Begegnungsort wird die wiederbelebte Kammgarn West deswegen nicht – sondern primär ein Ort, wo gearbeitet wird. Gezeigt habe sich dies etwa darin, dass die Freude an der loftartigen Offenheit auf dem Stockwerk selbst – einer früheren Industriewerkhalle – ihre Grenzen hat: «Die meisten Mietinteressenten haben nach Trennwänden und klar mit Wänden voneinander abgegrenzten Räumen nachgefragt», berichtet Werner. Und noch etwas wird es nicht geben: Gastronomie. Bis vor Kurzem hatte es geheissen, auch ein Café oder ein Pop-up-Restaurant könnte in der Kammgarn einziehen. «Vorderhand ist dies nicht vorgesehen, für einen Gastronomiebetrieb wären die baulichen Auflagen und damit die Investitionskosten bedeutend höher», sagt Werner.

«Wir sind gut unterwegs, und vor allem sind wir guten Mutes.»

Beat Junker

Präsident des Vereins für sinnvolle Raumnutzung





KONTAKTDATEN

Präsident:

Beat Junker
Steigstrasse 62
8200 Schaffhausen
beat.junker@gmail.com
info@raumnutzung-sh.ch

VizePräsident:

Patrick Werner
Fischerhäuserstrasse 53
8200 Schaffhausen
wumer@gmx.net

Kassierin / Aktuarin

Fabienne Spiller
Bahnhofstrasse 24
8200 Schaffhausen
faspiller@gmail.com

Vereinskonto:

Ersparniskasse Schaffhausen
IBAN: CH83 0683 5585 1431 8267 3
Bankclearing: 6835
SWIFT: RBABCH 22835

