ZWISCHEN NISCHEN

Praxistest: Rückblick – Erkenntnisse – Ausblick

Wurden die Ziele erreicht?

Der Verein OstSinn – Raum für mehr hat den Auftrag übernommen, den Praxistest für Zwischen-Nischen operativ umzusetzen. Dabei wurden folgende Ziele definiert. Zu jedem Ziel sind die Ergebnisse erläutert.

> Ausarbeitung von Praxisgrundlagen (Vermittlungsabläufe, Musterverträge, etc.):

Ein Mustervertrag für Miete liegt vor. Dieser konnte aber mangels effektiver Vermittlungen noch nicht eingesetzt werden.

> Erschliessen von ca. einem Dutzend vermittelbaren Räumen in den Städten und Gemeinden der Region

1. Es konnten folgende Räumlichkeiten für Zwischennutzungen zugänglich gemacht werden:
   - St.Gallen: Lindenstrasse 69 – total
   - St.Gallen: ehemaliges Restaurant Riethüsli – total rund 300m2
   - Herisau: Oberdorfstrasse 8 – total rund 140m2
   - Bühler AR: Eschlerpark – total rund 1000m2

   In konkreter Abklärung sind derzeit weitere Räume: drei verschiedene Räumlichkeiten in Arbon sowie das SaurerWerk2 in Arbon, das ehemalige Kino Corso in St.Gallen sowie ein Schützenhaus in Herisau.

2. Im Prozess der Abklärungen ausgeschieden ist folgende Liegenschaft:
   Die Haggenstrasse 45 konnte zunächst für eine Besichtigung zugänglich gemacht werden, wurde dann aber an einen Nachfrager vergeben, der Marktpreise bezahlte.

3. Folgende Eigentümer konkreter oder aller Liegenschaften wurden angefragt, konnten aber nicht für eine Zwischennutzung gewonnen werden:
   - Kanton St.Gallen – Posttunnel St.Gallen und Hauptpost – Sicherheitsgründe / kein Platz
   - Helvetia Versicherungen – Ladenlokal Linsenbühlstrasse 99 St.Gallen - Markt
   - Brauerei Schützengarten AG – Areal Schützengarten St.Gallen - voll
   - Thoma AG – Ladenlokal Dorf Teufen – kein Interesse
   - Apfelberg Immobilien – Ladenlokal im Dorfzentrum Teufen – Nachmieter gefunden
   - Tisca Tiara – Hecht Teufen – diverse Interessenten Markt
   - Habis AG – Habis Areal Flawil – kein Interesse
   - Appenzeller Bahnen AG – Remise Heiden und Kiosk in St.Gallen – keine Möglichkeit
   - Post Immobilien AG Ostschweiz – keine Räumlichkeiten
   - Verit AG – Bohl 2 St.Gallen, Büroräume 2. Stock – Marktpreise
   - Hans Hess – Lagerraum in St.Margrethen – voll

> Durchführung und Dokumentation von mindestens vier beispielhaften Raumvermittlungen in den Städten und Gemeinden der Region Appenzell AR – St.Gallen – Bodensee

Es konnten insgesamt drei Besichtigungen organisiert werden. Eine Besichtigung im Eschlerpark in Bühler AR wurde mangels Nachfrage abgesagt. Eine Vermittlung hat aus diesen Besichtigungen nicht resultiert, nicht zuletzt, weil die Haggenstrasse 45 im Prozess wegfiel. Dort hätten diverse Vermittlungen stattfinden können, vier direkt nach der Besichtigung.

> Konkretisierung des Konzeptes (insbes. Trägerschaft, Aufgaben der Geschäftsstelle und Finanzplanung)

Ein konkretisiertes Konzept datiert vom 27. Februar 2014 liegt vor. Es wurde durch die Begleitgruppe verabschiedet.

> Vorbereitung der Antragstellung zur Finanzierung der Umsetzung des konkretisierten Konzeptes (Pilotphase)

Die Anträge an die Lotteriefonds der Kantone St.Gallen, Appenzell Ausserrhoden und Thurgau sind ausgearbeitet und eingereicht. Dasselbe gilt für den Antrag an das Bundesamt für Raumentwicklung zu Handen der Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2014-2018.

> Start Aufbau der Geschäftsstelle begleiten und den Wissenstransfer sichern

Dieses Ziel kommt zum Tragen, sobald das weitere Vorgehen nach Abschluss des Praxistests geklärt ist und die Überführung in eine Pilotphase feststeht.

Erkenntnisse

1. Die Stakeholder bzw. Zielgruppen sind offen!

Sowohl Eigentümer/innen von Räumlichkeiten als auch Nachfragende sind Zwischennutzungen gegenüber grundsätzlich offen. Beide Gruppen sind sehr heterogen.

> Entscheidend ist die Kommunikation von Zielen, Nutzen und Bandbreite von Zwischennutzungen. Es muss den Zielgruppen klar werden, dass die Nutzenden, die Eigentümer/innen und die Umgebung von der Zwischennutzung profitieren können und sollen. Zudem muss ihnen klar werden, dass Zwischennutzungen zwischen 3 Monaten und 3 Jahre dauern können, dass Schuppen ebenso in Frage kommen, wie Büroräume und Industriehallen.

> Die Eigentümer/innen brauchen vertragliche Beratung. Sie müssen sicher sein, dass die Nutzenden die Räume rechtzeitig wieder verlassen. Sonst lassen sie sich nicht auf Zwischennutzungen ein.

> Die Eigentümer/innen brauchen Mittler bzw. eine verlässliche Ansprechperson. Sie sind nicht daran interessiert, mit vielen unterschiedlichen Mietparteien Verträge schliessen zu müssen.

> Private Eigentümer/innen einzelner Liegenschaften sind Zwischennutzungen gegenüber offener als grosse Immobilienunternehmen.

> Die Nutzenden haben grosses Interesse an Spiel-Räumen und an tiefen Preisen. Mittlerweise zählt die Datei der eingeschriebenen Interessenten 55 Personen und es kommen fast täglich neue dazu.

> Die Nutzenden brauchen einen organisierten Dialog bei der Bildung von Kooperationen bzw. bei der Koordination gemeinschaftlicher Nutzungsformen.

> Die Nutzenden brauchen Unterstützung für die Entwicklung von Nutzungskonzepten.

2. Die Erschliessung von Räumen für Zwischennutzungen ist aufwändig!

> Die Kontakte mit den Eigentümer/innen sind meist zeitintensiv. Oftmals braucht es schon einiges an Aufwand, überhaupt an die Kontaktdaten der zuständigen Person zu gelangen.

> Die Details betreffend die Nutzung sind frühzeitig zu klären, idealerweise bereits vor der Besichtigung durch Interessenten. Gemeint sind Fragen wie: Wie erfolgt der Zugang zu den Räumlichkeiten (Schlüssel)? Sind Abwartsdienste vorhanden oder selber zu erbringen? Sorgen die Eigentümer/innen für die Instandhaltung der Räume? Welche Anpassungen durch Eigentümer/in oder Nutzende sind möglich/denkbar?

> Der Kostendruck scheint auf Seiten der Eigentümer/innen klein zu sein. Daher lassen sie sich beim Antworten auf Anfragen Zeit. Das bedeutet auch, dass Sie die Idee von Zwischen-

nutzungen (Win-Win-Win, vgl. oben) verstehen und davon überzeugt sein müssen oder einen klaren Nutzen für sich erkennen, ansonsten sie sich nicht auf eine Zwischennutzung einlassen.

3. Es gibt deutliche Unterschiede zwischen Stadt und Land!

> In der Stadt St.Gallen sind Räume knapp und werden durch die Nutzenden stark nachgefragt.

> In ländlichen oder periurbanen Gemeinden wie Bühler AR aber auch Herisau sind Räume vorhanden, die Nachfrage dafür eher knapp.

4. Bekanntheits- und Vertrauenseffekt

> Mit zunehmender Bekanntheit von Zwischennutzungen sowie mit dem Bekanntwerden konkreter Anschauungsbeispiele aus der Region ist mit einer Vereinfachung der Kontakte mit EigentümerInnen zu rechnen. Oftmals können sie sich bei einem ersten Kontakt noch nicht vorstellen, wie eine Zwischennutzung konkret aussehen könnte und welche Räume dafür in Frage kommen könnten. Daher sind sie zurückhaltend. Oftmals denken sie gar nicht an Räumlichkeiten, die in ihren Augen nicht nutzbar sind (z.B. mangels Wasser, Heizung, aufgrund des Zustandes), in den Augen der Interessenten aber sehr wohl für eine Zwischennutzung in Frage kommen würden.

> Idealerweise wird zudem das Vertrauen in die Projektleitung und das Angebot der Agentur mit der Zeit wachsen, was ebenfalls eine Vereinfachung der Kommunikation mit den Stakeholdern bewirken wird.

Ausblick in drei Szenarien

Das Ende des Praxistests steht bevor. Ein genaues End-Datum dieser Projektphase wurde nicht definiert. Klar ist aber, dass der Praxistest im März/April 2014 enden soll. Damit kommen drei unterschiedliche Szenarien in Frage:

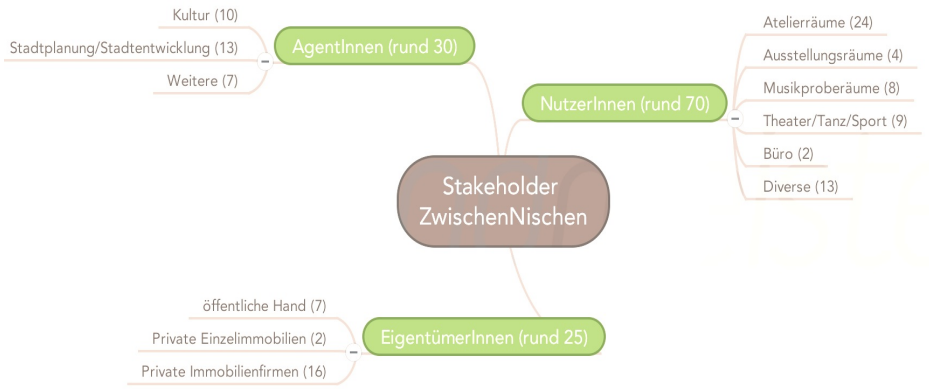
Szenario 1	**Modellvorhaben Nachhaltige Entwicklung**
Ausgangslage:	Das Bundesamt für Raumentwicklung ARE entscheidet im Mai 2014, dass ZwischenNischen als Modellvorhaben unterstützt wird. Das Projekt startet entsprechend der Gesuchstellung im Juli 2014.
Fragen:	> Wer besetzt die Agentur ZwischenNischen?

Szenario 2	**Region setzt ZwischenNischen ohne ARE um**
Ausgangslage:	ZwischenNischen wird als Modellvorhaben abgelehnt und entsprechend nicht durch das ARE mitfinanziert. Die Region setzt ZwischenNischen dennoch für eine Pilotphase um.
Fragen:	> Wie wird die Pilotphase finanziert? > Wer besetzt die Agentur ZwischenNischen?

Szenario 3	**ZwischenNischen wird ad acta gelegt**
Ausgangslage:	ZwischenNischen wird als Modellvorhaben abgelehnt und entsprechend nicht durch das ARE mitfinanziert. Die Region sieht davon ab, ZwischenNischen als Pilot umzusetzen.

Bei allen drei Szenarien spielt die Kommunikation eine wichtige Rolle. Die wichtigsten Stakeholder, die informiert werden müssen, sind:

- Begleitgruppe
- Ideengeberinnen und Ideengeber
- InteressentInnen gemäss Liste (rund 70 Kontakte)
- EigentümerInnen gemäss Liste (rund 30 Kontakte)
- AgentInnen gemäss Liste (rund 30 Kontakte)
- Teilnehmende der Infoveranstaltung vom 20. Januar 2014



An die Stakeholder wird kommuniziert, dass

- der Praxistest per Ende März beendet ist;
- während der Übergangszeit bis zum Entscheid des ARE Katja Ruff Ansprechperson für Fragen bleibt;
- nach dem Entscheid des ARE (voraussichtlich Mai 2014) über das weitere Vorgehen informiert wird.

Projektorganisation

Projektträgerschaft:

OstSinn – Raum für mehr (Johannes Holdener)

Projektbegleitung:

OstSinn – Raum für mehr (Stefan Tittmann)
Ideengeberinnen Standortforum (Yvonne Weber-Bissig (bis Dez. 2013), Gabriela Falkner)
Region Appenzell AR - St.Gallen - Bodensee (Rolf Geiger, Jasmin Häne)
Amt für Kultur SG (Barbara Affolter)
Stadt St.Gallen, Fachstelle Kultur (Madeleine Herzog)
Stadt St.Gallen, Hochbauamt (Erol Doguoglu)

Projektfinanzierung:

Region Appenzell AR - St.Gallen – Bodensee
Amt für Kultur Kanton St.Gallen
Fachstelle Kultur Stadt St.Gallen

Projektleitung:

Katja Ruff-Breitenmoser

Aufwände

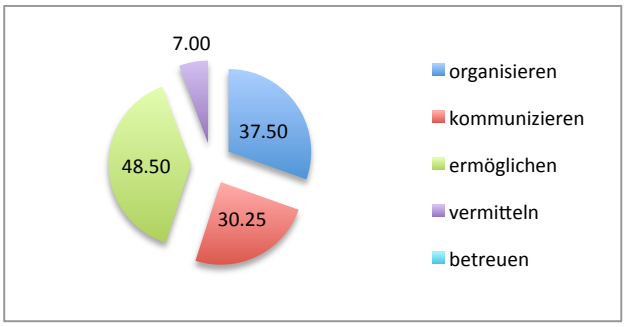
Bis am 13. März haben die Projektträgerschaft und die Projektleitung folgende Aufwände verbucht:

Projektträgerschaft:

Begleitung und Koordination	44.00 Stunden	(einschliesslich Vorarbeiten bis zum Projektstart)

Projektleitung:

Organisieren[1]	37.50 Stunden
Kommunizieren	30.25 Stunden
Ermöglichen	48.50 Stunden
Vermitteln	7.00 Stunden
Betreuen	0 Stunden
Total	*167.25 Stunden*



Der Schlussbericht wurde in der Begleitgruppensitzung vom DATUM abgenommen und die Projektträgerschaft einschliesslich Projektleitung entlastet.

Die Projektträgerschaft und die Projektleitung bedanken sich allerseits für die gute Zusammenarbeit.

Kontakt
ZWISCHEN NISCHEN
c/o Verein Ostsinn – Raum für mehr
Katja Ruff-Breitenmoser, Projektleiterin
Bohl 2, 9004 St.Gallen
katja.ruff@ostsinn.ch
079 413 58 24

Unterstützt durch:

Region Appenzell AR - St.Gallen - Bodensee

Raum für mehr OSTSINN

[1] Gemäss Konzept vom 27.2.2014, S. 5 und 6: organisieren (Begleitgruppe, Finanzierungsgesuche, Abklärungen betreffend Trägerschaft) kommunizieren (Vertrauen bilden, Netzwerk zu Stakeholdern aufbauen und pflegen, Dienstleistungen der Agentur bekannt machen, Zielgruppen für das Thema Zwischennutzungen sensibilisieren), ermöglichen (geeignete Räume aufspüren, bei Potentialabklärungen beraten, Konzeptentwicklungen begleiten oder selber durchführen, bei grossen Immobilien oder Arealen die Stakeholder an einen Tisch bringen, bei Interessenkonflikten vermitteln, Zwischennutzungsideen bei der Umsetzung unterstützen, beraten in rechtlichen, baulichen und alltagspraktischen Fragen), vermitteln (passende Mietparteien vermitteln, Musterverträge zur Verfügung stellen, Verhandlungen begleiten oder unterstützen), betreuen (Empfehlungen zur Optimierung der Nutzungsentwicklung einbringen, bei Konflikten vermitteln, bei der Überführung in Festnutzungen begleiten und beraten)