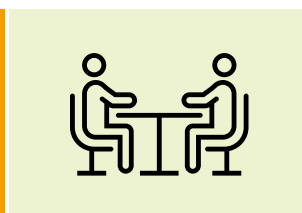




PROJEKT LANDARBEITEN

MACHBARKEITSTUDIE ZU COWORKING-EINRICHTUNGEN IN DER LEADER-REGION KEHDINGEN-OSTE



INHALT

1	EINFÜHRUNG	1
2	COWORKING: ENTWICKLUNG UND BEST-PRACTICE	4
2.1	Coworking: Ein neuer Trend.....	4
2.2	Best-Practice: Beispiele für Coworking-Einrichtungen.....	6
2.2.1	<i>Vorgehen bei der Best-Practice-Analyse</i>	6
2.2.2	<i>Coworking in der Stadt</i>	6
2.2.3	<i>Coworking auf dem Land</i>	9
3	BESTANDSAUFNAHME: WIRTSCHAFTS- UND ARBEITSSTRUKTUREN IN DER LEADER-REGION KEHDINGEN-OSTE	18
3.1	Lage und Erreichbarkeit	18
3.2	Bevölkerung.....	19
3.3	Erwerbspersonen.....	20
3.4	Unternehmen.....	21
3.5	Beschäftigte.....	22
3.6	Pendlerverflechtung.....	23
3.7	Internet-Anbindung.....	24
4	BÜRGERBETEILIGUNG UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT	26
4.1	Ablauf und Vorgehen im Überblick.....	26
4.2	Beteiligungsformate.....	28
4.3	Information und Öffentlichkeitsarbeit.....	30
5	ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT: NACHFRAGEPOZENZIAL UND NUTZERSTRUKTUREN IN DER LEADER-REGION KEHDINGEN-OSTE	32
5.1	Ausstattungs-, Nutzer- und Betriebsstrukturen für Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste	32
5.2	Nachfragepotenzial für Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste..	34
5.3	Fazit: Art und Anzahl der Coworking-Spaces für die LEADER-Region Kehdingen-Oste.....	37
6	STRATEGIE FÜR DEN AUFBAU VON COWORKING-EINRICHTUNGEN IN DER LEADER-REGION KEHDINGEN-OSTE	39
6.1	Prämissen zur Masterplanung.....	39
6.2	Masterplan für klassische Coworking-Einrichtungen	40
6.2.1	<i>Standort, Infrastruktur und Ausstattung</i>	40
6.2.2	<i>Organisation und Rentabilität</i>	43
6.3	Masterplan für erweiterte Coworking-Einrichtungen	47
6.3.1	<i>Standort, Infrastruktur und Ausstattung</i>	47
6.3.2	<i>Organisation und Rentabilität</i>	49
6.4	Regionale Nutzeneffekte	51
6.5	Empfehlungen für die LEADER-Region Kehdingen-Oste	54
6.5.1	<i>Umsetzungskonzept</i>	54
6.5.2	<i>Standortbewertung</i>	56
7	FAZIT UND AUSBLICK – SO GEHT ES WEITER	62
	QUELLENVERZEICHNIS	63
	ANHANG I: ÜBERSICHT DER BEST-PRACTICE-ANALYSE	65
	ANHANG II: PRODUKTE DER ÖFFENTLICHKEITSARBEIT	73
	ANHANG III: ERGEBNISSE DER ONLINE-UMFRAGE	85
III.1	TeilnehmerInnen der Online-Umfrage.....	86

III.2	Bedarf an und Nutzung von Coworking-Einrichtungen.....	87
III.3	Raumangebot, Ausstattung und Services der Coworking-Einrichtungen	88
III.4	Vorschläge für Standorte und Immobilien.....	91
III.5	Bedarf an und Nutzung von Coworking-Einrichtungen (nach Standorten).....	92
III.6	Raumangebot, Ausstattung und Services der Coworking-Einrichtungen (nach Standorten)..	94
ANHANG IV: PLAN-ERTRAGS-RECHNUNGEN.....		97
ANHANG V: ARBEITSGRUNDLAGE ZUR BEWERTUNG VON STANDORTVORSCHLÄGEN		101

1 EINFÜHRUNG

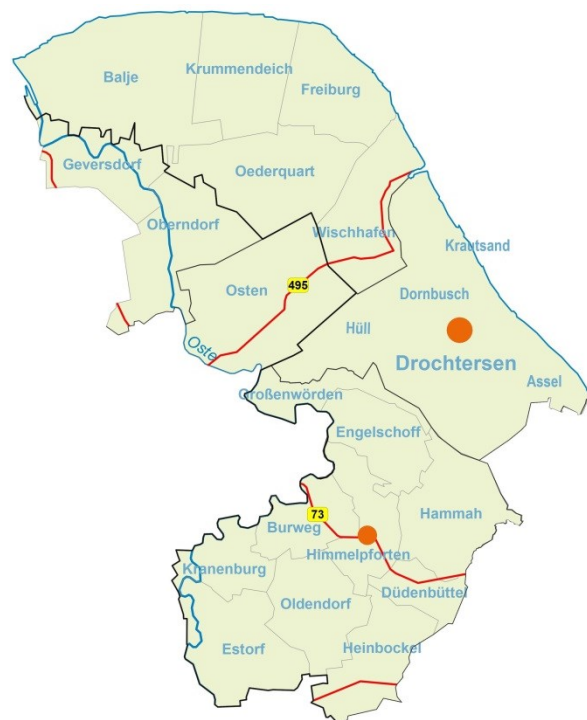
Bereits in der Förderperiode 2007-2013 konnte die LEADER-Region Kehdingen-Oste, bestehend aus den (Samt-)Gemeinden Oldendorf-Himmelpforten, Nordkehdingen und Drochtersen im Landkreis Stade sowie den Mitgliedsgemeinden Osten (Samtgemeinde Hemmoor), Oberndorf und Cadenberge, Ortsteil Geversdorf (Samtgemeinde Land Hadeln) im Landkreis Cuxhaven, viele Zukunftsprojekte mit Unterstützung des LEADER-Förderprogramms der Europäischen Union umsetzen. Auch in der aktuellen LEADER-Förderperiode 2014-2020 werden weitere wichtige Maßnahmen und Projekte für die Region mit Mitteln aus dem LEADER-Programm realisiert. Einen Schwerpunkt bildet im Regionalen Entwicklungskonzept (REK) die wirtschaftliche Entwicklung der LEADER-Region Kehdingen-Oste (Handlungsfeld „Weiterkommen“).

Die durch eine dezentrale und von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) sowie viele Auspendler¹ geprägte Wirtschaftsstruktur in der LEADER-Region Kehdingen-Oste soll in dem LEADER-Projekt „LandArbeiten“ durch innovative und wettbewerbsfähige Ansiedlungs- und Arbeitsmöglichkeiten im Sinne eines neuen Wirtschaftens weiterentwickelt werden. Dabei stehen drei Aspekte im Zentrum:

- Zusätzliche Unternehmen bzw. Selbstständige, Kreative und Gründer sollen für die Region gewonnen werden
- Bestehende Unternehmen sollen durch neue Ansiedlungs- und Arbeitsformen in der Region gehalten werden
- Arbeitskräften, die per Internet ortsungebunden arbeiten können, sollen attraktive Arbeitsmöglichkeiten vor Ort geboten und ihnen tägliche Fahrten zum Arbeitsplatz erspart werden

Um diese Ansiedlungs- und Arbeitsmöglichkeiten zu schaffen, sieht das Projekt „LandArbeiten“ in der LEADER-Region Kehdingen-Oste die Etablierung und Erprobung von bis zu vier Coworking-Einrichtungen – verteilt in den vier (Samt-/Mitglieds-)Gemeinden Drochtersen, Geversdorf (Ortsteil von Cadenberge), Oldendorf-Himmelpforten, Oberndorf, Osten und Nordkehdingen – vor. Damit will die Region von dem Trend profitieren, diese flexiblen und vielfältigen Arbeitsstätten, die sich seit Anfang der 2000er Jahre zunächst in den Städten etabliert haben, im ländlichen Raum anzusiedeln. Coworking-Einrichtungen fungieren dabei als regionale Anziehungspunkte für Unternehmen, Selbstständige, Gründer und heimarbeitsberechtigte Arbeitnehmer. Sie generieren einen Klimanutzen durch Einsparung von Fahrtwegen und

Abb. 1: Die LEADER-Region Kehdingen-Oste



Quelle: eigene Darstellung

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Studie auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

stiften durch ein kollegiales Umfeld und die Vernetzung sowohl zwischen den Nutzern als auch zwischen den Orten einen sozialen Nutzen.

Zentrales Element der Coworking-Einrichtungen sind zeitlich flexible Arbeitsplatzangebote mit leistungsfähigem Internet-Anschluss und einer Grundbüroausrüstung, die vielfältige, gemeinschaftliche und kooperative Nutzungsmöglichkeiten und individuelle Arbeitsmodelle und Arbeitszeiten ermöglichen. Jede Coworking-Einrichtung bietet Arbeitsplätze im Gemeinschaftsbüro oder in separaten Einzelbüros, mindestens ein Sitzungszimmer, eine Teeküche sowie Sozial- und Sanitärräume, die gemeinschaftlich genutzt werden. Bei Bedarf können auch ein Empfang mit Sekretariat oder weitere Serviceleistungen angeboten werden.

Um einerseits die Planungen für die Coworking-Einrichtungen voranzutreiben und die Anforderungen an die Ausgestaltung und den Betrieb der Einrichtungen zu präzisieren, andererseits die Realisierbarkeit und die langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit von Coworking-Einrichtungen zu überprüfen, haben die in der LEADER-Region Kehdingen-Oste zusammengeschlossenen (Samt-/Mitglieds-)Gemeinden zunächst die Erstellung einer Machbarkeitsstudie mit einer Markterkundung und einem Umsetzungskonzept für die Coworking-Einrichtungen beschlossen. Als federführender Projektpartner hat die Samtgemeinde Nordkehdingen eine Arbeitsgemeinschaft aus der regecon Gesellschaft für regionalwirtschaftliche Forschung und Beratung mbH und der KoRiS - Kommunikative Stadt- und Regionalentwicklung GbR mit der Erstellung der Studie beauftragt.

Seit Beginn der Corona-Pandemie (Ende 2019/Anfang 2020) ist die Arbeit im Homeoffice in vielen Branchen eher zur Regel als zur Ausnahme geworden. Entscheidend ist dabei, dass sich die Zufriedenheit von Mitarbeitern, die zumindest einige Tage in der Woche zu Hause arbeiten können, deutlich erhöht. Dies ist aber nicht immer so.

So schön der Wegfall der zeitintensiven Pendelei zum Arbeitsplatz auch ist, haben manche Arbeitnehmer zu Hause nicht die richtigen technischen oder räumlichen Voraussetzungen für effizientes und gesundes Arbeiten, andere stören ihre Familie oder fühlen sich durch diese beim Arbeiten gestört, wieder andere vermissen die Kollegen. Coworking-Einrichtungen können hier Abhilfe schaffen.

Sie richten sich nicht nur an Selbstständige, kleine Unternehmen, Freiberufler und Kreative, sondern auch an Arbeitnehmer, die im Homeoffice arbeiten dürfen. Die Coworking-Einrichtungen sind so professionell eingerichtet und technisch so leistungsfähig ausgestattet, wie Arbeitnehmer es von ihren Arbeitsplätzen in der Stadt kennen, liegen aber nahe der Wohnorte der Pendler. So können sich nicht nur Unternehmen und Selbstständige zeitlich und räumlich flexibel Arbeitsplätze mieten, sondern auch Arbeitnehmer im Homeoffice so arbeiten wie in ihrem Büro in der Stadt.

Nachfolgend wird in Kapitel 2 zunächst ein Überblick über die bereits existierenden Coworking-Einrichtungen im städtischen und ländlichen Raum gegeben, um eine Vorstellung davon zu vermitteln, welche Arten von Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste realisierbar sind. Anschließend wird in Kapitel 3 anhand der sozioökonomischen Daten der Region erörtert, ob in der Region grundsätzlich ein ausreichendes wirtschaftliches Potenzial für einen oder mehrere Coworking-Standorte gegeben ist. Durch eine intensive Einbindung der Bevölkerung u. a. über Öffentlichkeitsarbeit, Planungsveranstaltungen und eine breit angelegte Umfrage wird in Kapitel 4 die konkrete Nachfrage nach Arbeitsplätzen in den geplanten Coworking-Einrichtungen ermittelt. Auf Basis der vorangegangenen Untersuchungen wird das Nachfragepotenzial von Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste in

Kapitel 5 zusammengefasst. Es werden daraus mögliche Nutzer-, Ausstattungs- und Betriebsstrukturen sowie Erfolgsaussichten für Coworking-Einrichtungen abgeleitet. Für die Realisierung von Coworking-Einrichtungen wird in Kapitel 6 eine Strategie für den Aufbau von Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste erstellt, anhand derer die potenziellen Standorte in der Region einer ersten Bewertung unterzogen werden. Der abschließende Ausblick in Kapitel 7 widmet sich in Grundzügen den weiteren Umsetzungsschritten.

Abb. 2: Homeoffice und Coworking im Gespräch

NEUE ARBEITSWELT

Der Siegeszug des Homeoffice

Auch nach Corona will mehr als jedes zweite Unternehmen verstärkt von zu Hause aus arbeiten lassen. Die Arbeitnehmer profitieren.

Quelle: ifo (Absteigend nach Brutto-FAZ-Grafik nbt)

Co-Working-Büro

Mal wieder zu spät

Menschen meiden Züge, nur wer muss, geht ins Büro. Und die Deutsche Bahn eröffnet ein Co-Working-Büro am Berliner Hauptbahnhof. Ein denkbar

Das Homeoffice-Potential

Branche	Genutztes Homeoffice (%)	Ungenutztes Potential (%)
Verarbeitendes Gewerbe	53	48
Handel	53	48
Gesundheit-, Sozialwesen	48	48
Freiberufler	76	76
Öffentliche Verwaltung	69	69
Baugewerbe	42	42
Verkehr, Lager	37	37
Finanzen, Versicherung	89	89
Energie	68	68
Land-, Forstwirtschaft	37	37

Sind Büros ein Auslaufmodell?

Wer nur zwei Mal in der Woche ins Büro fährt, kann auch weitere Wege in nehmen. Das jedenfalls glauben Immobilien-Fachleute mit Blick auf die aktuellen Umbrüche in der Arbeitswelt.

Arbeiten mit Blick ins Grüne

Vielen Großstädtern wurden die Vorzüge des Landlebens durch die Corona-Krise erst so richtig bewusst. Könnte es da nicht auch eine gute Idee sein, sein Homeoffice aufs Land zu verlagern?

So zufrieden sind Unternehmen mit dem Homeoffice

Die pandemiebedingte Arbeit von zu Hause statt aus dem Büro hat einige Vorteile, Arbeitgeber sehen das in vielen Punkten ähnlich wie ihre Beschäftigten. Das Homeoffice hat aber auch so seine Tücken.

Homeoffice kann Wohnungsmärkte entlasten

In Folge der Corona-Krise könnte sich das Einzugsgebiet der Metropolen erweitern. Denn wer nur wenige Tage in der Woche ins Büro kommen muss, nimmt auch weitere Wege zum Pendeln in Kauf. Für welche Städte gibt es das größte Ausdehnungspotenzial?

Der Trend zum Homeoffice kann Immobilienfachleuten zufolge die Wohnungsmärkte in Großstädten entlasten und eine Chance für das Umland sein. „Mit dem Arbeiten von Zuhause könnte ein größerer Umkreis um die Metropolen attraktiv werden“, sagte Michael Voigtländer, Immobilienfachmann am Institut der deutschen Wirtschaft (IW). Wer nur zwei Mal die Woche ins Büro kommen müsse, könne auch weitere Wege zum Pendeln in Kauf nehmen.

Das Büro der Zukunft - in Grafiken erklärt

Das Büro von zu Hause aus dürfte nach einer Studie in vielen Unternehmen neue Normalität werden. Aus der Politik kommt ein Vorschlag zur finanziellen Unterstützung. Mehr als jedes zweite Unternehmen in Deutschland will seine Beschäftigten auch künftig verstärkt von zu Hause aus arbeiten lassen. Das ist das Ergebnis einer Studie des Münchner Ifo-Instituts (<https://www.zeit.de/thema/ifo-index>). 54 Prozent der befragten Firmen gaben an, weiter auf Homeoffice (<https://www.zeit.de/thema/ifo-index>) zu setzen. „Für viele Unternehmen ging die Umstellung mit digitaler Infrastruktur und neue Kommunikation“.

Als Folge von Corona Siemens will Homeoffice normal werden lassen Die Corona-Krise hat das mobile Arbeiten vorangetrieben. Viele Unternehmen wollen es beibehalten. Siemens macht jetzt für 140.000 Mitarbeiter auf der Welt Nägel mit Köpfen. Aber die Arbeitnehmer sind darüber nicht nur begeistert.



Warum die Rückkehr aus dem Homeoffice den Bullshit vergrößert

Nach Wochen im Homeoffice wollen Chefs ihre Mitarbeiter wieder ins Büro holen. Dabei haben viele Menschen festgestellt, dass sie zu Hause produktiver sind. Warum also Arbeit im Büro vorantreiben?

Fünf Dinge, die am Homeoffice nerven

Homeoffice klingt himmlisch: Länger schlafen, Jogginghose statt Jeans, nicht durch den Regen zur Arbeit radeln müssen. Eine Illusion, findet unsere Autorin: In Wahrheit ist Homeoffice die Hölle.

Fast jeder Dritte wünscht sich Homeoffice für immer

Manche Veränderungen durch die Corona-Krise könnten bleiben: Fast jeder Dritte möchte künftig weiterhin im Homeoffice arbeiten.

Jedes fünfte Büro wird nicht mehr gebraucht werden

Der Trend zum Homeoffice verändert die Arbeitswelt. Unternehmen arbeiten an Modellen für Rückk

Quelle: DER SPIEGEL, FAZ, Thüringer Allgemeine, WELT, ZEIT Arbeit, April bis September 2020; eigene Darstellung

2 COWORKING: ENTWICKLUNG UND BEST-PRACTICE

2.1 Coworking: Ein neuer Trend

Im Zuge des sektoralen Übergangs von der Industrie- über die Dienstleistungs- zur Wissensgesellschaft steigt die Zahl der Büroarbeitsplätze in den entwickelten Volkswirtschaften der westlichen Hemisphäre bereits seit Mitte des 20. Jahrhunderts kontinuierlich an und erreicht mittlerweile einen Anteil von ca. 50 % an allen Arbeitsplätzen in Deutschland.² Mit dem Übergang zur Wissensökonomie haben zudem die Aspekte Kreativität und Kooperation erheblich an Bedeutung gewonnen.

Seit den 1990er Jahren verändern zudem weitere Entwicklungstrends die Arbeitswelt. Einerseits haben die klassischen Arbeitsverhältnisse durch arbeitsrechtliche Deregulierungen zumindest vorübergehend an Bedeutung eingebüßt, während temporäre, projektorientierte Arbeitsverhältnisse sowie die Zahlen der Selbstständigen, Freiberufler und Kreativen zugenommen haben. Andererseits haben die Entwicklungssprünge bei den Informations- und Kommunikationstechnologien sowie bei der Digitalisierung eine zeitliche und räumliche Flexibilisierung der Büroarbeit ermöglicht. Dadurch wurden die klassischen Organisations- und Ablaufstrukturen in den Unternehmen gelockert und verschiedene neue Arbeitsformen, geprägt von Flexibilität, Mobilität und digitaler Vernetzung, geschaffen.³

Die räumliche und zeitliche Flexibilisierung der Arbeitswelt hat nicht nur die Arbeitsplätze in den Unternehmen verändert, sie hat auch gänzlich neue Arbeitsformen und -orte hervorgebracht, darunter seit Mitte der 1990er die ersten Coworking-Spaces in großen Städten (z. B. in Berlin und San Francisco).⁴ Schwankte deren Zahl bis Mitte der 2000er Jahre weltweit im einstelligen Bereich, ist sie seitdem rapide auf ca. 7.800 im Jahr 2015 angestiegen und seitdem noch weiter gewachsen.⁵

Inzwischen haben sich unterschiedlichste Formen von Coworking-Spaces entwickelt. Sie sind jedoch alle von fünf Grundwerten geprägt:⁶

1. Gemeinschaft: Die Nutzer prägt ein Zusammengehörigkeitsgefühl
2. Kollaboration: Coworker nutzen Synergien und arbeiten gemeinsam an Projekten
3. Offenheit: Jeder ist in der Gemeinschaft willkommen und kann sich einbringen
4. Zugänglichkeit: Der Coworking-Space ist zeitlich flexibel nutzbar und gut zu erreichen
5. Nachhaltigkeit: Ressourcenschonung und Umweltfreundlichkeit durch gemeinsames Arbeiten

Die Coworking-Spaces richten sich an Selbstständige, Freiberufler und Kreative, aber auch an kleine und junge Unternehmen sowie Homeoffice-berechtigte Arbeitnehmer, Studenten und Urlauber, die über das Internet ortsunabhängig arbeiten können. Zentrales Element von

² Vgl. dazu: Klug, Tina, Regine Henn und Rudi Schmidt: Büroarbeit im Wandel; in: Bürobau-Atlas. Grundlagen, Planung, Technologie, Arbeitsplatzqualitäten, München 2005, S. 10-19 und VBG – Ihre gesetzliche Unfallversicherung: VBG Fachwissen – Gesundheit im Büro – Fragen und Antworten; Hamburg 2020, S. 6

³ Dostal, Werner: Veränderungen in Arbeitswelt und Erwerbstätigkeit; in: forum erwachsenenbildung 1/04, Münster 2004, S. 25

⁴ Bauer, Wilhelm (Hrsg.), Stefan Rief, Klaus-Peter Stiefel und Agnes Weiss: Faszination Coworking. Potentiale für Unternehmen und ihre Mitarbeiter; Stuttgart 2014, S. 16

⁵ Waters-Lynch, Julian, Jason Potts, Tim Butcher, Jago Dodson und Joe Hurley: Coworking. A Transdisciplinary Overview; SSRN Electronic Journal, 2016, S. 17

⁶ Zusammengestellt nach <https://coworkingguide.de/coworking/>

Coworking-Einrichtungen sind Arbeitsplätze im Gemeinschaftsbüro (auch als Open-Space bezeichnet) oder in separaten Einzelbüros mit IT-Infrastruktur und einer Bürogrundausrüstung wie zum Beispiel Telefonen und Druckern. Häufig gibt es auch Sitzungs- und Konferenzräume, eine Teeküche und Sitzecken für den Austausch mit anderen Coworkern sowie einen Empfang mit Sekretariat. Vielfach sind auch Veranstaltungsflächen zu finden, die vor allem an Abenden und an Wochenenden den Coworkern, aber auch Externen für größere Events (Präsentationen, Feiern, Musik- und Kulturveranstaltungen) zur Verfügung stehen. Manchmal befinden sich auch weitere spezielle Raum- oder Dienstleistungsangebote wie ein Fitnessraum oder eine angeschlossene Kinderbetreuung in der Coworking-Einrichtung. Im ländlichen Raum werden Coworking-Einrichtungen teilweise auch mit Übernachtungsmöglichkeiten kombiniert, zum Beispiel, um mehrtägige Teammeetings abhalten oder sich für ein bestimmtes Projekt zurückziehen zu können. In anderen Fällen sind die Coworking-Spaces um Ferienwohnungen herum entstanden, um Urlaubern bei Bedarf einen Arbeitsplatz anbieten zu können.

Während Coworking-Einrichtungen bis zur Mitte der 2010er Jahre fast ausschließlich in Städten anzutreffen waren, werden sie in den letzten Jahren verstärkt auch in ländlichen Räumen eröffnet. Diese ähneln in der Grundstruktur den städtischen Coworking-Spaces, fallen jedoch zumeist deutlich kleiner aus. Zudem unterscheiden sie sich von den städtischen Coworking-Einrichtungen oft durch die Nutzergruppen, teilweise auch aufgrund einer anderen thematischen Ausrichtung. Insgesamt ist aber auch hier das Coworking-Angebot von Vielfalt geprägt.

Erläuterungen zu Begrifflichkeiten ⁷

- Coworking-Einrichtung und Coworking-Space: synonyme Verwendung der beiden Begriffe
- Klassischer Coworking-Space: Coworking-Bereich, Einzel-/Doppelbüros und Gemeinschaftsräume wie Besprechungsraum und Küche/Pantry
- Retreat-Einrichtung: Coworking-Space mit besonderem Flair in Verbindung mit Übernachtungsmöglichkeiten – geeignet für kurze intensive, aber auch für mehrwöchige Aufenthalte; in diesen Einrichtungen werden zwei Drittel des Umsatzes über das Übernachtungsgeschäft mit Verpflegung generiert; das Ermöglichen der Arbeit in einem Coworking-Bereich, in Konferenzräumen oder im Außenbereich ist ein Zusatzangebot.
- Workation-Einrichtung: Coworking-Space in touristischen Hotspots mit Übernachtungsmöglichkeiten oder in der Nähe von Übernachtungsmöglichkeiten
- Erweiterter Coworking-Space: klassische Coworking-Einrichtung in Verbindung mit Übernachtungsmöglichkeiten mit Elementen von Retreat- und/oder Workation-Einrichtungen (Definition in der Machbarkeitsstudie)

Die Corona-Pandemie, die kurz nach dem Beginn der Arbeiten an dieser Studie Deutschland erfasst hat, hat das Arbeiten im Homeoffice sprunghaft ansteigen und Präsenzplicht in Unternehmen sinken lassen. Aufgrund fast ausschließlich guter Erfahrungen haben viele Unternehmen bereits jetzt mitgeteilt, auch nach der Pandemie deutlich mehr Homeoffice-Tätigkeit zuzulassen als vor der Pandemie. Unter den Beschäftigten ist eine große Bereitschaft zu erkennen, diese Möglichkeiten zu nutzen, vor allem bei Pendlern mit langen Arbeitswegen. Da jedoch

⁷ Bertelsmann-Stiftung (Hrsg.), Ulrich Bähr, Juli Biemann, Jule Lietzau, Philipp Hentschel: Coworking im ländlichen Raum – Menschen, Modelle, Trends; Gütersloh 2020; S. 50ff.

nicht alle Berufstätigen im Homeoffice optimale Arbeitsbedingungen vorfinden, eröffnen sich hier gute Entwicklungsperspektiven für Coworking-Einrichtungen im ländlichen Raum, wo die Vorteile kurzer Arbeitswege mit gut ausgestatteten Arbeitsplätzen kombiniert werden können. Bereits vor der Corona-Pandemie wurde dem Coworking auch für die kommenden Jahre eine sehr positive Entwicklung prognostiziert. Diese Entwicklungschancen haben sich durch das inzwischen viel verbreitetere Arbeiten im Homeoffice nochmals verbessert, insbesondere für Coworking-Spaces in ländlichen Räumen.

2.2 Best-Practice: Beispiele für Coworking-Einrichtungen

2.2.1 Vorgehen bei der Best-Practice-Analyse

Um einen Eindruck von der Vielfalt der existierenden Coworking-Angebote zu vermitteln, werden nachfolgend einige Coworking-Einrichtungen aus dem städtischen und dem ländlichen Raum dargestellt. Dabei wird mit den Coworking-Einrichtungen in den Städten begonnen, wo sich die ersten Spaces entwickelt haben, um die Unterschiede zu den Einrichtungen im ländlichen Raum herausarbeiten zu können, die anschließend beschrieben werden. Durch diesen Vergleich ist einfacher nachzuvollziehen, welche Art von Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste realisierbar und mittelfristig erfolgreich sein können.

Im Zuge der Best-Practice-Analyse wurden zunächst in einer Internetrecherche für insgesamt 48 Coworking-Spaces aus Deutschland, Österreich und Dänemark zentrale Informationen u. a. zu Lage, Größe, Konzept und Ausstattung zusammengetragen und tabellarisch aufbereitet (siehe Anhang I). Dabei lag der Schwerpunkt mit 12 städtischen Coworking-Spaces und 36 Coworking-Einrichtungen aus dem ländlichen Raum auf dem Regionstyp, der im Fokus dieser Untersuchung steht. Aus dem Rechercheergebnis wurden anschließend zwei städtische und fünf ländliche Coworking-Spaces einer weitergehenden Betrachtung unterzogen, unter anderem mittels eines leitfadengestützten Interviews mit den Betreibern der Einrichtungen.

2.2.2 Coworking in der Stadt

Coworking hat sich in Städten deutlich früher etabliert als in ländlichen Regionen. Gleichzeitig ist das Nutzerpotenzial in Städten aufgrund der höheren Einwohnerdichte in einem definierten Einzugsbereich erheblich größer, sodass dort ein wesentlich breiteres und tieferes Coworking-Angebot vorzufinden ist als außerhalb der Städte. Gleichzeitig verfügen die städtischen Coworking-Spaces zumeist über eine große Zahl von Arbeitsplätzen und sind häufig auch auf bestimmte Zielgruppen spezialisiert. Als Vorbilder für Coworking-Spaces im ländlichen Raum eignen sie sich aufgrund der dort deutlich niedrigeren Einwohnerdichte somit nur begrenzt. Die Erläuterung von städtischen Coworking-Einrichtungen in dieser Studie hat somit das Ziel darzustellen, was grundsätzlich im Bereich des Coworking möglich ist. Was davon auf ländliche Regionen übertragen werden kann, ist zu prüfen, nicht zuletzt anhand der Best-Practice-Beispiele aus ländlichen Regionen im nachfolgenden Abschnitt.

Die hier präsentierten Best-Practice-Beispiele aus dem städtischen Raum wurden aus den Ergebnissen der Internet-Recherche so ausgewählt, dass sie einen bestmöglichen Eindruck der Angebotsvielfalt liefern. Die Basisinformationen der Internet-Recherche wurden für die systematische Aufbereitung in den nachfolgenden Steckbriefen gezielt vertieft.

PROJEKT

BETAHAUS BERLIN



© Fotos: betahaus.com; betahaus GmbH



<p>Lage (Ort, Gebäude, Verkehrsanbindung/ÖPNV)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentrale Lage in Berlin-Kreuzberg (3,77 Mio. Einwohner) ▪ Ehemaliges Lagerhaus ▪ U-Bahnhof in 50 m Entfernung
<p>Konzept (Gründung, Umsetzung, Zielgruppe, Nutzer)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erstes Coworking-Space in Berlin, gegründet von 6 Studenten in einer 250 m² großen Lagerhalle in Kreuzberg ▪ Inzwischen weitere Standorte in Hamburg, Barcelona, Sofia, Tirana, Mailand ▪ Gemeinschaft steht im Vordergrund, hauptsächlich Freelancer, Gründer, Startups, aber jeder ist willkommen, Mitgliedschaft in der Community
<p>Raumstruktur (Größe/Fläche, Arbeitsplätze/Büros, Besprechungs- und Gemeinschaftsräume)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 10.000 m² auf 5 Etagen ▪ Über 300 Flex Arbeitstische, 36 Einzelbüros ▪ 4 Veranstaltungsräume ▪ Dachterrasse, Gemeinschaftsgarten
<p>Ausstattung (IT- und Kommunikationsinfrastruktur sowie -geräte, Mobiliar)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ k. A.
<p>(Dienst-)Leistungen (Rezeption, Serviceleistungen, Veranstaltungen)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rezeption ▪ Hauseigenes Café ▪ Organisation von Yoga, Workshops, Frühstück mit den Mitgliedern ▪ Hilfe bei Gründung und Marketing ▪ Wöchentliche Events und Workshops
<p>Öffnungszeiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mo.-Do. 9:00 - 20:00, Fr. 9:00 - 18:00
<p>Kosten</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flex Desks ab 99 Euro/Monat ▪ Fix Desks („Pro“) 250 Euro/Monat ▪ Einzelbüros ab 350 Euro/Monat
<p>Rechts- und Organisationsstruktur</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ betahaus GmbH ▪ Kapitalgesellschaft (GmbH) ▪ Privatwirtschaftliche Eigentümerstruktur ▪ Initiator der betahaus-Community
<p>Auslastung / Rentabilität (Nutzerzahl, Kostenstrukturen, Förderung, Rentabilität)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das betahaus wird derzeit von ca. 500 Selbstständigen, Freiberuflern, Kreativen und Unternehmen genutzt
<p>Weitere Informationen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ www.betahaus.com

PROJEKT**LILIENHOF BUSINESS CENTER HAMBURG**

<p>Lage (Ort, Gebäude, Verkehrsanbindung/ÖPNV)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentrale Lage in der Hamburger Innenstadt (ca. 1,8 Mio. Einwohner) ▪ Repräsentativer Altbau (ehem. Kontorhaus) unweit der Binnenalster ▪ Hauptbahnhof Hamburg in ca. 250 m Entfernung
<p>Konzept (Gründung, Umsetzung, Zielgruppe, Nutzer)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gehobenes Ambiente ▪ Unternehmen und Unternehmer aller Größen, Branchen und Anforderungen ▪ Virtuelle Büros/Geschäftsadressen
<p>Raumstruktur (Größe/Fläche, Arbeitsplätze/Büros, Besprechungs- und Gemeinschaftsräume)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Großzügige Flächen über 4 Etagen ▪ Arbeitsplätze/Schreibtische im offenen Bereich ▪ Repräsentative Einzel- und Team-Büros ▪ 4 Konferenzräume für 2 bis 18 Personen ▪ Dachterrasse mit Eventfläche und Alsterblick ▪ Gemeinschaftsküche bzw. Pantry
<p>Ausstattung (IT- und Kommunikationsinfrastruktur sowie -geräte, Mobiliar)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arbeitsplatz mit Schreibtischvollaussstattung inkl. Internet, sowie auf Wunsch mit Telefon, Fax, Drucker und Kopierer ▪ Abschließbare Rollcontainer, Trolley und Regal
<p>(Dienst-)Leistungen (Rezeption, Serviceleistungen, Veranstaltungen)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mehrsprachiger Sekretariatsservice mit Anruf-, Post- und Paketannahme, Office-Management ▪ Küchennutzung ▪ Getränke und Print-Service ▪ Offizieller Firmensitz mit Firmenschild und einer Hamburger 040-Rufnummer mit Weiterleitung ▪ Virtual Office
<p>Öffnungszeiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mo.-Fr. 9:00 - 18:00 für Tagesarbeitsplätze ▪ 24/7 Nutzung für Dauermieter
<p>Kosten</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flex Desks ab 25 Euro/Stunde und 99 Euro/Tag ▪ Fix Desk ab 299 Euro/Monat ▪ Einzelbüros ab 695 Euro/Monat
<p>Rechts- und Organisationsstruktur</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ POICON GmbH & Co. KG ▪ Kapitalgesellschaft (GmbH)
<p>Auslastung / Rentabilität (Nutzerzahl, Kostenstrukturen, Förderung, Rentabilität)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ k. A.
<p>Weitere Informationen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ www.lilienhof-businesscenter.com/

2.2.3 Coworking auf dem Land

Auch im ländlichen Raum gibt es inzwischen eine größere Zahl von Coworking-Spaces, wenn auch bei weitem nicht so viele wie in den Großstädten. Trotzdem wird mittlerweile eine hohe Angebotsvielfalt erreicht. Nicht nur Lage und Größe, sondern auch Angebotskonzepte und Betriebsstrukturen unterscheiden sich dabei häufig von den Coworking-Einrichtungen in den Städten.

Die hier präsentierten Best-Practice-Beispiele aus dem ländlichen Raum wurden aus den Ergebnissen der Internet-Recherche so ausgewählt, dass sie einen bestmöglichen Eindruck der Angebotsvielfalt liefern. Die Basisinformationen der Internet-Recherche wurden für die systematische Aufbereitung in den nachfolgenden Steckbriefen gezielt vertieft. Dazu wurden unter anderem leitfadengestützte Interviews mit den Eigentümern oder Betreibern geführt und teilweise auch Bereisungen durch das Gutachterteam vorgenommen.

Ergänzend zu den Kriterien, die bei den städtischen Coworking-Einrichtungen betrachtet wurden, hat bei den Coworking-Spaces im ländlichen Raum auch eine Befragung der Eigentümer bzw. Betreiber zu Auslastung und Nutzerstrukturen, den betriebswirtschaftlichen Ergebnissen und den Erfolgsfaktoren stattgefunden. Sofern diesbezüglich eine Auskunftsbereitschaft bestand, blieben die Angaben zumeist oberflächlich. Sie können auch nicht objektiv geprüft werden, da bei kleinen und Kleinstunternehmen zum Schutz der Persönlichkeitsrechte der Eigentümer keine Offenlegungsverpflichtung im Handelsregister existiert. Die Angaben sind in den Steckbriefen, soweit es der Schutz der Privatsphäre in einem öffentlichen Gutachten zulässt, bestmöglich wiedergegeben.

PROJEKT	ISI ZENTRUM FÜR GRÜNDUNG, BUSINESS UND INNOVATION	
 <p>Quelle: eigene Fotos</p>		
<p>Lage (Ort, Gebäude, Verkehrsanbindung/ÖPNV)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Buchholz in der Nordheide (Niedersachsen, ca. 45.000 Einwohner) ▪ 2014 errichtetes Technologie- und Gründerzentrum ▪ Lage in einem Gewerbegebiet am Stadtrand ▪ Bushaltestelle (Stadtbus, Halbstundentakt) vor dem Haus, Bahnhof in der Stadtmitte (ca. 3,5 km) ▪ Autobahnanschlussstelle in 2,5 km Entfernung 	
<p>Konzept (Gründung, Umsetzung, Zielgruppe, Nutzer)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gründer-, Business- und Innovationszentrum insbesondere für technologieintensive Unternehmen in der Gründungsphase (Zielgruppe) ▪ Initiative und Betrieb durch Kreiswirtschaftsförderung ▪ Virtuelle Büros möglich 	

Raumstruktur (Größe/Fläche, Arbeitsplätze/Büros, Besprechungs- und Gemeinschaftsräume)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtfläche 2.250 m² über 5 Stockwerke ▪ 36 Einzel- und Zweierbüros ab 16 m² ▪ Coworking-Bereich (180 m²) mit 8 - 10 unterschiedlichen Arbeitsplätzen und „Telefonabteil“ ▪ Meetingräume für 4 und 8 Personen ▪ Kaffeeküche ▪ Veranstaltungsräume und -flächen im Erdgeschoss ▪ Professionelle Werkhallen von 70 bis 400 m² ▪ Moderne Laborräume und Funktionsräume inkl. Umkleide und Dusche
Ausstattung (IT- und Kommunikationsinfrastruktur sowie -geräte, Mobiliar)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Breitband-Internet, Drucker ▪ Hochwertige Arbeitsplatzausstattung (Schreibtische und Stühle)
(Dienst-)Leistungen (Rezeption, Serviceleistungen, Veranstaltungen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Austausch ▪ Events ▪ Virtuelle Büros
Öffnungszeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coworking-Bereich: Mo.-Fr. 8:00-17:00 ▪ Dauermieter: 24/7
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flex Desk: 6 Euro/Tag, 30 Euro/30-Tage-Ticket ▪ Besprechungsräume je nach Größe: ab 12 Euro/Stunde ▪ Einzelbüros: ab 232 Euro/Monat netto inkl. Strom und Heizung
Rechts- und Organisationsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigentum und Betrieb durch die kreiseigene Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg GmbH (WLH), im Gebäude ansässig ▪ Betrieb und Vermietung erfolgt durch eine Mitarbeiterin der WLH mit ca. 25 % der Arbeitszeit, die im gleichen Haus ihren regulären Arbeitsplatz hat
Auslastung / Rentabilität (Nutzerzahl, Kostenstrukturen, Förderung, Rentabilität)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohe Auslastung der Einzelbüros (98 %) sowie der Werkhallen ▪ Verschiedene Nutzer für die Labor- und Funktionsräume ▪ Geringe Auslastung der Coworking-Plätze: tagesweise bis zu 5 Nutzer gleichzeitig, teilweise auch gar keine Arbeitsplätze belegt; einige Coworker warten auf das Freiwerden von Einzelbüros
Allgemeine Erfahrungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzer sind insbesondere Solo-Selbstständige ▪ Vertraulichkeitsprobleme bei Telefonaten, die zudem andere Nutzer beeinträchtigen ▪ Einzelbüros werden den Coworking-Plätzen klar vorgezogen
Weitere Informationen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ https://isi-wlh.eu

PROJEKT**HAMMERHOF**

© Fotos: Daniel Zenker /
KU Büro für Umsetzung GmbH

Lage (Ort, Gebäude, Verkehrsanbindung/ÖPNV)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuselingsbach (Bayern, ca. 84 Einwohner) ▪ Historische Poststation und ehemaliges Gasthaus, ländlich und idyllisch, 20 km bis Nürnberg
Konzept (Gründung, Umsetzung, Zielgruppe, Nutzer)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Offsite-Location auf dem Land mit verschiedenen Raumangeboten indoor + outdoor für Workshops, Seminare, Firmenveranstaltungen, Privatevents und Feste
Raumstruktur (Größe/Fläche, Arbeitsplätze/Büros, Besprechungs- und Gemeinschaftsräume)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Macherscheune mit viel Platz, z. B. für das ganze Team ▪ zwei Amphitheater: Arbeiten & Denken unter freiem Himmel ▪ Denkerschuppen für kleine Besprechungen und Workshops ▪ Pausenplatz: zurückgezogen arbeiten oder in Ruhe entspannen ▪ Hammertisch (lange Tafel) ▪ Obstwiese (Ort für den Weitblick) ▪ Wirtshaus mit Gaststube und Teamküche für Workshops, Pausen, Kochevents
Ausstattung (IT- und Kommunikationsinfrastruktur sowie -geräte, Mobiliar)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ W-LAN auf dem gesamten Gelände ▪ Präsentations- und Moderationsequipment: u.a. 65“ Flatscreen, Digital-Flipchart, Whiteboard, Moderationsbox
(Dienst-)Leistungen (Rezeption, Serviceleistungen, Veranstaltungen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Natur, Ruhe, Bewusstsein, Kreativität, Bildung, Austausch, insb. Veranstaltungen, Firmen-Seminare, Konferenzen und Feierlichkeiten ▪ Service und Catering buchbar
Öffnungszeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ auf Nachfrage
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ auf Nachfrage
Rechts- und Organisationsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privatwirtschaftliche Eigentümerstruktur
Auslastung / Rentabilität (Nutzerzahl, Kostenstrukturen, Förderung, Rentabilität)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ k. A.
Allgemeine Erfahrungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ k. A.
Weitere Informationen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ www.derhammerhof.de

PROJEKT

TOKUNFT HUS



<p>Lage (Ort, Gebäude, Verkehrsanbindung/ÖPNV)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bücken (Niedersachsen, ca. 2.100 Einwohner) ▪ Altes Gasthaus, ehemalige Sparkasse, Ortsmitte ▪ Entfernungen: Nienburg/Weser und Verden (Aller) jeweils 15 km, Bremen ca. 40 km ▪ Buslinie nach Nienburg/Weser (tw. stündlich) ▪ Autobahnanschluss in ca. 20 km (A1, A27)
<p>Konzept (Gründung, Umsetzung, Zielgruppe, Nutzer)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kombination aus flexibler Arbeit und moderner, professioneller Business-Umgebung ▪ Community-Gedanke: Vernetzung und Austausch, um Partner zu finden und neue Potenziale zu erschließen ▪ Zielgruppe: Coworker sowie Unternehmen aus Industrie und Mittelstand
<p>Raumstruktur (Größe/Fläche, Arbeitsplätze/Büros, Besprechungs- und Gemeinschaftsräume)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coworking-Space mit 5 flexiblen Arbeitsplätzen und 2 Steharbeitsplätzen ▪ 2 abschließbare Büros mit 6 festen Arbeitsplätzen ▪ Meetingraum für bis zu 8 Personen ▪ Café Lounge, Kaffeeküche mit Bartisch ▪ Veranstaltungsfläche für größere Versammlungen, Workshops
<p>Ausstattung (IT- und Kommunikationsinfrastruktur sowie -geräte, Mobiliar)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arbeitsplätze mit Highspeed-Internet u. Basic-Büromaterialien ▪ Hochwertige Schreibtische und Stühle ▪ Drucker, Flipcharts ▪ Schließfächer ▪ Eigenes Postfach
<p>(Dienst-)Leistungen (Rezeption, Serviceleistungen, Veranstaltungen)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konzentriertes Arbeiten ▪ Kreativer Austausch ▪ Events mit Verpflegung ▪ 24/7-Zugang über eigenen Schlüssel für Dauermieter ▪ Car-Sharing
<p>Öffnungszeiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Open-Space: Mo. - Fr. mind. 8 Stunden ▪ Closed Space: 24/7 ▪ Veranstaltungsfläche: nach Vereinbarung
<p>Kosten</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Open-Space</u>: 15 Euro / Tag, 100 Euro / Monat ▪ <u>Closed Space</u>: 125 Euro/ Monat inkl. 24/7-Zugang ▪ <u>Veranstaltungsfläche</u>: 100 € je Abend, 500 € je Tag
<p>Rechts- und Organisationsstruktur</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tokunft Hus Gbr (Personengesellschaft) ▪ Privatwirtschaftliche Eigentümerstruktur ▪ Mitglied CoWorkLand ▪ Betrieb erfolgt durch die zwei Inhaberinnen

Auslastung / Rentabilität (Nutzerzahl, Kostenstrukturen, Förderung, Rentabilität)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schwankende Nutzerzahlen, keine Vollauslastung ▪ Veranstaltungen wichtiges Standbein ▪ Schwierige Anlaufphase ▪ Keine finanzielle Förderung ▪ Projekt scheint bei Berücksichtigung eines angemessenen Unternehmerlohns kaum tragfähig
Allgemeine Erfahrungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mieter sind vielfach Solo-Selbstständige ▪ Nutzer kommen tw. aus Nienburg und Verden ▪ Betreiber muss sehr engagiert und flexibel sein
Weitere Informationen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ https://tokunftus.de

PROJEKT	COBAAS
 <p>© Fotos: cobaas GmbH - Coworking Space</p>	 
Lage (Ort, Gebäude, Verkehrsanbindung/ÖPNV)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Preetz (Schleswig-Holstein, ca. 16.000 Einwohner) ▪ Ehem. Musikschule aus der Gründerzeit, ergänzt um 3 Holz-Pavillons (umgebaute, mit Holz verkleidete Container) ▪ Zentrumsnah, Nähe Kirchsee, Kleinstadtlage ▪ Entfernung nach Kiel ca. 15 km ▪ Bushaltestelle in ca. 250 m (Stadtbusverkehr) ▪ Personenbahnhof mit Regionalexpress-Anbindung
Konzept (Gründung, Umsetzung, Zielgruppe, Nutzer)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hervorgegangen aus Ferienwohnungsvermietung ▪ Im April 2019 zusätzliches Angebot von Coworking-Arbeitsplätzen in 2 Räumen für Workation-/Retreat-Nutzung ▪ Seit April 2020 10 bis 12 weitere Coworking-Arbeitsplätze in 3 neuen Holz-Pavillons für klassische Coworker (Solo-Selbstständige, Freiberufler) und Arbeitnehmer mit Homeoffice-Berechtigung ▪ Kombination mit Ferienwohnungsangebot ermöglicht mehrtägige Seminare und Concentrated Work
Raumstruktur (Größe/Fläche, Arbeitsplätze/Büros, Besprechungs- und Gemeinschaftsräume)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ca. 15 Arbeitsplätze in Mehrpersonenbüros ▪ Skype-Box ▪ Kaffeeküche, Bad mit Dusche (für Jogger und Kanuten) ▪ Außengelände inkl. See und Terrassen ▪ Gruppen-/Besprechungsraum für 4 Personen, Seminar-Lounge für 8 Personen inkl. Küchenzeile ▪ Veranstaltungsraum für 25 – 50 Personen ▪ 6 Ferienwohnungen und 1 Ferienhaus mit 22 Betten auf 4.000 m² Grundstück
Ausstattung (IT- und Kommunikationsinfrastruktur sowie -geräte, Mobiliar)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schnelles WLAN ▪ (Schreib-)Tische, Stühle ▪ Drucker ▪ Rednerpult, Activ-Panels, Metaplanwände, Flipcharts, Moderationsmaterial

(Dienst-)Leistungen (Rezeption, Serviceleistungen, Veranstaltungen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleine Veranstaltungen mit Verpflegung ▪ Workation/Retreat (Kombination von Arbeiten und Aufenthalt), ▪ Fahrräder/Kanus zur Erkundung der Landschaft
Öffnungszeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mo.-Fr. 8:00 – 18:00 und nach Vereinbarung
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tagesticket: 18 Euro ▪ Monatsticket: 280 Euro
Rechts- und Organisationsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ cobaas GmbH - Coworking Space ▪ Privater Eigentümer ▪ Betrieb erfolgt durch den Gesellschafter-Geschäftsführer der GmbH (Halbtagsstelle) ▪ Mitglied CoWorkLand
Auslastung / Rentabilität (Nutzerzahl, Kostenstrukturen, Förderung, Rentabilität)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 – 3 Retreat-Nutzer ▪ 1 Pionier für 8 Monate als Dauermieter (während Renovierungsarbeiten im eigenen Haus) ▪ Verschiedene Mieter der Sitzungsräume: Meetings, Mediationen, u. a. eine Personalmediation ▪ Mehrere Veranstaltungen im Veranstaltungsraum ▪ Neue Holzcontainer im Corona-Lockdown gestartet, noch keine Aussage zur Nutzung möglich ▪ Realistische betriebswirtschaftliche Planung (Business-Plan) sehr wichtig ▪ Langer Atem und finanzielle Reserven erforderlich
Allgemeine Erfahrungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Selbstständige gehören weniger zu den Mietern, eher Homeoffice-Arbeitskräfte ▪ Engagierter Betreiber als zentraler Erfolgsfaktor
Weitere Informationen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ www.cobaas.de

PROJEKT		MEDIENWERK 15	
 <p>Quelle: eigene Fotos</p>			
Lage (Ort, Gebäude, Verkehrsanbindung/ÖPNV)		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tostedt (Niedersachsen, ca. 14.000 Einwohner) ▪ Neubau in einem Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand ▪ Entfernung nach Hamburg (Innenstadt) ca. 50 km ▪ Autobahnanschlussstelle in ca. 10 km Entfernung ▪ Bahnhof Tostedt in ca. 4 km Entfernung 	
Konzept (Gründung, Umsetzung, Zielgruppe, Nutzer)		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2015 eröffnetes Bürozentrum insb. für Kooperationspartner der benachbarten Druckerei insb. aus der Medienbranche ▪ Wegen hoher Nachfrage Erweiterung 2019 und Ausweitung der Zielgruppe auf gesamte Dienstleistungsbranche ▪ Coworking-Bereich ist während der Bauphase des 2. Bauabschnitts zunächst als Übergangslösung entstanden 	

Raumstruktur (Größe/Fläche, Arbeitsplätze/Büros, Besprechungs- und Gemeinschaftsräume)	<ul style="list-style-type: none"> 43 Einzel- und Doppelbüros 3 Coworking-Arbeitsplätze im Entree 2 Sitzungsräume für max. 15 Personen Repräsentativer Eingangsbereich mit Empfang und Veranstaltungsfläche Mehrere Küchen / Pantrys zur Gemeinschaftsnutzung Coffee-Lounge Dachterrasse mit Loungemöbeln
Ausstattung (IT- und Kommunikationsinfrastruktur sowie -geräte, Mobiliar)	<ul style="list-style-type: none"> Breitband-Internet, Drucker Hochwertige Arbeitsplatzausstattung (Schreibtische und Stühle)
(Dienst-)Leistungen (Rezeption, Serviceleistungen, Veranstaltungen)	<ul style="list-style-type: none"> Sekretariatsservice (Empfang, Telefon, Post) Virtuelle Büros mit Postservice Reinigungsservice Frühstücksservice durch externen Privatanbieter
Öffnungszeiten	<ul style="list-style-type: none"> Coworking-Bereich: Mo.-Fr. 8:00-17:00 Dauermieter: 24/7
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> Flex Desk: 79€/5-Tage-Ticket Fix-Desk: 199 €/Monat Einzelbüro: ab 320 €/Monat
Rechts- und Organisationsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> Privateigentum Betrieb durch Medienwerk 15 GmbH (im Gebäude ansässig) Operatives Geschäft wird von einer Sekretariatskraft in Teilzeit getragen, unterstützt durch den Geschäftsführer der GmbH, der gleichzeitig Inhaber der benachbarten Druckerei ist
Auslastung / Rentabilität (Nutzerzahl, Kostenstrukturen, Förderung, Rentabilität)	<ul style="list-style-type: none"> Hohe Auslastung der Einzelbüros Geringe Auslastung der Coworking-Plätze: Coworker warten tlw. auf das Freiwerden von Einzelbüros Günstige Gestehungskosten durch Eigenplanung und Engagement des Eigentümers, somit rentabler Betrieb des Bürozentrums möglich
Allgemeine Erfahrungen	<ul style="list-style-type: none"> Nutzer sind insbesondere Solo-Selbstständige Einzelbüros werden den Coworking-Plätzen klar vorgezogen
Weitere Informationen	<ul style="list-style-type: none"> https://www.medienwerk15.de

PROJEKT

COWORKING ODERBRUCH - ALTE SCHULE LETSCHIN



Quelle: eigene Fotos

Lage
 (Ort, Gebäude, Verkehrsanbindung/ÖPNV)

- Letschin (Brandenburg), ca. 4.000 Einwohner
- Ehemalige Schule, zentrale Lage in Letschin
- Personenbahnhof mit Regionalbahn-Anbindung (ca. 2 km)
- Bad Freienwalde 30 km, Frankfurt (Oder) ca. 40 km

Konzept (Gründung, Umsetzung, Zielgruppe, Nutzer)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eröffnet 2018 ▪ Projekt im Rahmen der Bundesförderung „Mehrfunktionshäuser“ ▪ Zielgruppe: Pendler im Homeoffice, Einzelunternehmer, Studenten
Raumstruktur (Größe/Fläche, Arbeitsplätze/Büros, Besprechungs- und Gemeinschaftsräume)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coworking-Bereich: je 2-4 Arbeitsplätze an 5 Tischen ▪ Separater Raum: 2 voll ausgestattete und ein weiterer Arbeitsplatz ▪ Meetingraum für bis zu 20 Personen inkl. Technik ▪ Kaffeebar ▪ Parkplätze in der Nähe
Ausstattung (IT- und Kommunikationsinfrastruktur sowie -geräte, Mobiliar)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arbeitsplätze an flexibel angeordneten Tischen (Stil: Café) sowie mit leistungsfähigem Internet ▪ Abschließbare Schließfächer ▪ Drucker
(Dienst-)Leistungen (Rezeption, Serviceleistungen, Veranstaltungen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rezeption ▪ Standortleiter vor Ort ▪ Unternehmerinnen-Netzwerk Oderbruch, Gründerzentrum im Gebäude ▪ Übernachtungsmöglichkeiten im Coworking Caravan, Ferienzimmer Coworking Letschin und weitere in der Nähe
Öffnungszeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mo.-Fr. 10:00 -16:00; 24h Zugang nach Anmeldung möglich
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tages-Ticket: 12 Euro ▪ 5er Tageskarte. 20 Euro (zwei Monate gültig) ▪ 10er Tageskarte. 80 Euro (zwei Monate gültig) ▪ Meeting-Raum (halber Tag): 20 Euro ▪ Meeting-Raum (ganzer Tag): 30 Euro ▪ Coworken und Übernachten: Übernachtung im Caravan pro Nacht (p. P.) inkl. Tages-Ticket: 35 Euro
Rechts- und Organisationsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Träger: STIC Wirtschaftsfördergesellschaft Märkisch-Oderland mbH ▪ Eigentum des Gebäudes: Gemeinde Letschin ▪ Vor Ort dient ein Standortleiter (angestellt bei der STIC) als Ansprechpartner
Auslastung / Rentabilität (Nutzerzahl, Kostenstrukturen, Förderung, Rentabilität)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 9 Nutzer, die den Coworking-Space regelmäßig nutzen ▪ Förderung des Aufbaus der Einrichtung über Bundesmittel
Allgemeine Erfahrungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Standortleiter/Community-Manager = wichtige Säule des Coworking-Spaces; dieser sollte u. a. gut vernetzt sein und Bezug zur Region haben ▪ Empfehlung: Planung/Durchführung von Veranstaltungen, um Coworking-Space bekannter zu machen und zu testen ▪ Kooperation mit anderen regionalen Coworking-Spaces, um über Funktionsteilung unterschiedliche Angebote anbieten zu können
Weitere Informationen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ www.coworking-oderbruch.de/

PROJEKT

SCHREIBTISCH IN PRÜM



<p>Lage (Ort, Gebäude, Verkehrsanbindung/ÖPNV)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prüm (Rheinland-Pfalz), ca. 5.900 Einwohner ▪ Ehemaliges Kreiswasserwerk, zentrale Lage in Prüm ▪ Bitburg 28 km, Trier 50 km
<p>Konzept (Gründung, Umsetzung, Zielgruppe, Nutzer)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eröffnet 2017 als ein Ergebnis des Projektes Digitale Dörfer ▪ Musterprojekt der Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz für das Vorhaben Dorfbüros Rheinland-Pfalz ▪ Zielgruppe: Pendler im Homeoffice und Einzelunternehmer ▪ Ziel: Leben in der Stadt halten und Pendlern Zeitfenster für ehrenamtliche Betätigung eröffnen
<p>Raumstruktur (Größe/Fläche, Arbeitsplätze/Büros, Besprechungs- und Gemeinschaftsräume)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 8 Arbeitsplätze in 4 Doppelbüros ▪ 1 Besprechungsraum ▪ Kaffeeküche ▪ Parkplätze
<p>Ausstattung (IT- und Kommunikationsinfrastruktur sowie -geräte, Mobiliar)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arbeitsplätze mit Business-Schreibtischen und -stühlen sowie leistungsfähigem Internet ▪ Abschließbarer Rollcontainer und Schrank, Drucker
<p>(Dienst-)Leistungen (Rezeption, Serviceleistungen, Veranstaltungen)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reinigung zweimal wöchentlich ▪ keine weiteren Dienstleistungen
<p>Öffnungszeiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mo.-So. 6:00 -22:00 über Schließsystem mit Keycard
<p>Kosten</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1-Tages-Ticket für 50 Euro/Monat (<i>fester Tag/Woche</i>) ▪ 5-Tages-Ticket für 100 Euro/Monat (<i>fünf Tage/Woche</i>) ▪ Unternehmen-Ticket für 200 Euro/Monat (<i>mehrere Mitarbeiter aus einem Unternehmen teilen sich einen festen Platz</i>) ▪ Besprechungsraum-Ticket für 50 Euro/Monat (<i>fester Tag/Woche</i>)
<p>Rechts- und Organisationsstruktur</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Träger: Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V.; diese übernimmt auch die rechtlich-organisatorischen Aufgaben mit dem Umfang einer viertel Stelle ▪ Halböffentliche Eigentümerstruktur ▪ Vor Ort dient ein Mini-Jobber als Ansprechpartner, der auch die Schlüsselübergabe, Mängelbeseitigung etc. übernimmt
<p>Auslastung / Rentabilität (Nutzerzahl, Kostenstrukturen, Förderung, Rentabilität)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nach schwieriger Anlaufphase seit einiger Zeit ausgelastet ▪ Nutzer: Pendler sowie Selbstständige aus diversen Branchen ▪ Institutionelle Förderung durch Entwicklungsagentur RLP ▪ Subventionierte Preise ▪ Bei Vollkostenrechnung nicht rentabel
<p>Allgemeine Erfahrungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelbüros (gibt es nicht in Prüm) sind besonders nachgefragt ▪ Nutzer stammen aus Prüm und Umgebung (max. 20 Minuten Fahrzeit)
<p>Weitere Informationen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ schreibtischinpruem.de

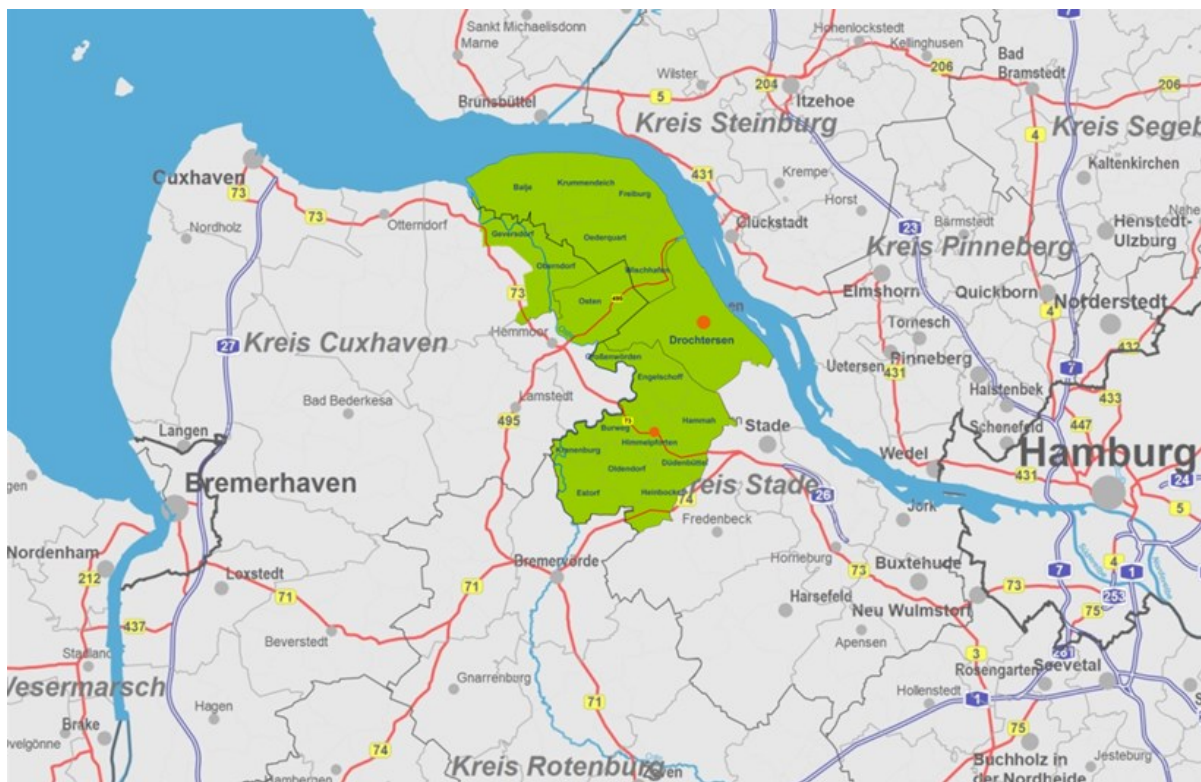
3 BESTANDSAUFNAHME: WIRTSCHAFTS- UND ARBEITS-STRUKTUREN IN DER LEADER-REGION KEHDINGEN-OSTE

3.1 Lage und Erreichbarkeit

Die LEADER-Region Kehdingen-Oste liegt im nordöstlichen Niedersachsen am Unterlauf der Flüsse Elbe und Oste. Sie besteht aus den (Samt-)Gemeinden Oldendorf-Himmelpforten, Nordkehdingen und Drochtersen im Landkreis Stade sowie den Mitgliedsgemeinden Osten (Samt-gemeinde Hemmoor), Oberndorf und dem Ortsteil Geversdorf der Gemeinde Cadenberge (Samt-gemeinde Land Hadeln) im Landkreis Cuxhaven. Die Region erstreckt sich über ca. 35 km in Nord-Süd- und 20 km in West-Ost-Richtung und umfasst eine Fläche von 597 km².

Bis zur Fertigstellung der geplanten Autobahnen A20 (Westerstede-Bremerhaven-Drochtersen-Lübeck-Rostock-Stettin) und A26 (Drochtersen-Hamburg), die voraussichtlich ab 2030 südlich von Drochtersen im Kehdinger Dreieck zusammentreffen werden, ist die Region über die Bundesstraßen 73 und 495 in das überörtliche Straßenverkehrsnetz eingebunden. Die B495 quert zwischen Wischhafen und Glückstadt mit einer Fährverbindung die Elbe.

Abb. 3: Lage und Erreichbarkeit der LEADER-Region Kehdingen-Oste



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Berechnungen

Die LEADER-Region Kehdingen-Oste ist Teil des Hamburger Verkehrsverbundes. Im Schienenverkehr ist die Region über die Strecke Cuxhaven-Stade-Hamburg mit Personenbahnhöfen in Cadenberge, Wingst-Höftgrube, Hemmoor, Himmelpforten und Hammah erschlossen. Der nächste S-Bahnhof befindet sich in Stade, Anschluss an das Fernverkehrsnetz der Bahn besteht in Hamburg-Harburg. Zudem ist die Region über ein umfangreiches Netz an Buslinien ange-bunden.

Der nächste internationale Flughafen befindet sich in Hamburg. Seehäfen gibt es in Cuxhaven, Stade und Hamburg.

3.2 Bevölkerung

In der LEADER-Region Kehdingen-Oste leben aktuell etwa 40.000 Menschen, etwa 0,4 % mehr als 2011.⁸ Mit einer Bevölkerungsdichte von durchschnittlich 67 Einwohnern je Quadratkilometer ist die Region deutlich geringer besiedelt als das Land Niedersachsen (163 Einwohner je km²), der Landkreis Cuxhaven (97 Einwohner je km²) oder der Landkreis Stade (154 Einwohner je km²). Die nördlichen Regionsteile (Gemeinden Osten und Oberndorf sowie Samtgemeinde Nordkehdingen) gehören mit etwa 40 Einwohnern je km² sogar zu den am dünnsten besiedelten Regionen Deutschlands.

Tab. 1: Bevölkerung und Bevölkerungsdichte in der LEADER-Region Kehdingen-Oste

	EINWOHNER			
	Stand 2019	Entwicklung 2011-2019		je km ² 2019
	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl
LEADER-Region Kehdingen-Oste Regionsgemeinden	39.974	174	0,4	67
Osten	1.801	-55	-3,0	39
Oberndorf	1.352	-99	-6,8	44
Drochtersen	11.185	-177	-1,6	90
Nordkehdingen, SG	7.319	-329	-4,3	40
Oldendorf-Himmelpforten, SG	18.317	834	4,8	89
Nachrichtlich:				
Niedersachsen	7.990.991	205.798	2,6	163
Landkreis Cuxhaven	198.256	-506	-0,3	97
Landkreis Stade	203.956	8.495	4,3	154

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Berechnungen

Auch wenn die Region als Ganzes mit 0,4 % seit 2011 eine positive Bevölkerungsentwicklung aufweist, ist dies jedoch ausschließlich der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten geschuldet, die in diesem Zeitraum fast 850 Einwohner (4,8 %) hinzugewonnen hat. In den anderen Regionsteilen sinkt dagegen die Bevölkerungszahl, in der Gemeinde Oberndorf mit bis zu 6,8 % (siehe Tab. 1). Auch das Land Niedersachsen und der Landkreis Stade verzeichnen mit 2,6 % bzw. 4,3 % ein höheres Bevölkerungswachstum als die LEADER-Region Kehdingen-Oste. Nur der Landkreis Cuxhaven verzeichnet einen geringen Bevölkerungsverlust (0,3 %).

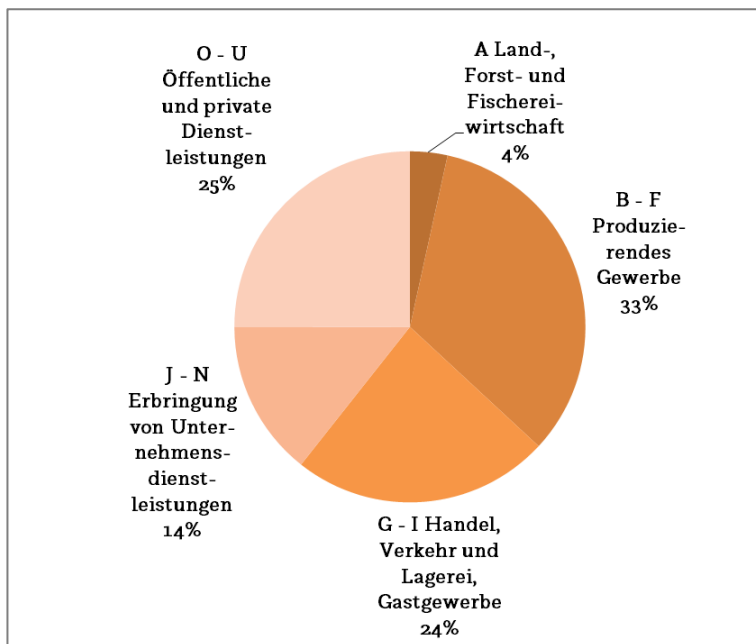
⁸ Bis zu ihrer Fusion mit der Gemeinde Cadenberge zum 01.01.2016 war Geversdorf als selbstständige Gemeinde Mitglied der LEADER-Region Kehdingen-Oste; jetzt ist Geversdorf ein Ortsteil der Gemeinde Cadenberge. Die öffentliche Statistik weist für Ortsteile von Gemeinden keine Bestandsdaten zum Beispiel zu Einwohnern, Beschäftigten, Pendlern etc. aus. Somit ist die Angabe exakter sozioökonomischer Daten zur LEADER-Region Kehdingen-Oste inklusive Geversdorf ab 2016 nicht mehr möglich. Mit ca. 725 Einwohnern (2015) ist Geversdorf als Ortsteil zudem deutlich kleiner als die Gemeinde Cadenberge mit ca. 3.400 Einwohnern (2015). Aus diesem Grund ist in allen Strukturdaten zur LEADER-Region Kehdingen-Oste der Ortsteil Geversdorf nicht enthalten. So fällt die Abweichung zum tatsächlichen Wert geringer aus als bei einer Einbeziehung der gesamten Gemeinde Cadenberge.

3.3 Erwerbspersonen

Für die Gemeindeebene existieren keine aktuellen Daten zur Erwerbsbeteiligung, sodass die entsprechenden Zahlen über die Daten zur Bundesebene und zu sozialversicherungspflichtig Beschäftigten angenähert werden müssen.

In der Bundesrepublik Deutschland sind etwa 53,6 % der Einwohner erwerbstätig⁹. Gleichzeitig sind etwa drei Viertel der Erwerbstätigen als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und als Arbeiter oder Angestellte berufstätig. Bezogen auf die ca. 40.000 Einwohner der LEADER-Region Kehdingen-Oste und die dort wohnhaften 16.761 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ergeben sich über die genannten Faktoren zwischen 21.500 und 22.200 Personen, die dort wohnen und einer Arbeit nachgehen.¹⁰ Diese Personen können grundsätzlich im Homeoffice tätig sein und kommen, wenn auch nicht vollständig, als potenzielle Nutzer der geplanten Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste in Betracht.

Abb. 4: Arbeitnehmer mit Wohnort in der LEADER-Region Kehdingen-Oste am 30.06.2019 (insg. 16.761 soz.-pfl. Beschäftigte am Wohnort)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Berechnungen

Eine weitere, allerdings grobe Eingrenzung der potenziellen Nutzer kann anhand der Wirtschaftszweige vorgenommen werden, in denen sie arbeiten. Die nebenstehende Abbildung zeigt, dass 14 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in der LEADER-Region Kehdingen-Oste wohnen, bei Unternehmen aus dem Bereich der Unternehmensdienstleistungen arbeiten. Diese ca. 2.400 Personen üben vielfach Tätigkeiten aus, die sich in einer vereinfachenden Betrachtung besonders für eine Arbeit im Homeoffice eignen. Aber auch Beschäftigte, die beispielsweise Bürotätigkeiten in Unternehmen des Produzierenden Gewerbes

ausüben¹¹, können im Homeoffice oder alternativ in einer Coworking-Einrichtung arbeiten. Unwahrscheinlicher ist dies dagegen bei den Beschäftigten beispielsweise in der Landwirtschaft, im Einzelhandel oder im medizinischen Bereich.

Die Verwaltungs-Berufsgenossenschaft (VBG) beziffert die Zahl der Bildschirm- und Büroarbeitsplätze in allen Wirtschaftszweigen in Deutschland auf etwa 18 Millionen und den Anteil der Beschäftigten im Büro an der Erwerbsbevölkerung auf ca. 50 Prozent.¹² Laut Verband

⁹ https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Arbeitsmarkt/Erwerbstaetigkeit/_inhalt.html und https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/_inhalt.html; eigene Berechnungen

¹⁰ Für die Gemeindeebene existieren keine aktuellen Daten zur Erwerbstätigkeit.

¹¹ <https://www.bghm.de/arbeitschuetzer/fach-themen/ergonomie-und-arbeitsgestaltung/bildschirm-und-bueroarbeitsplaetze/>

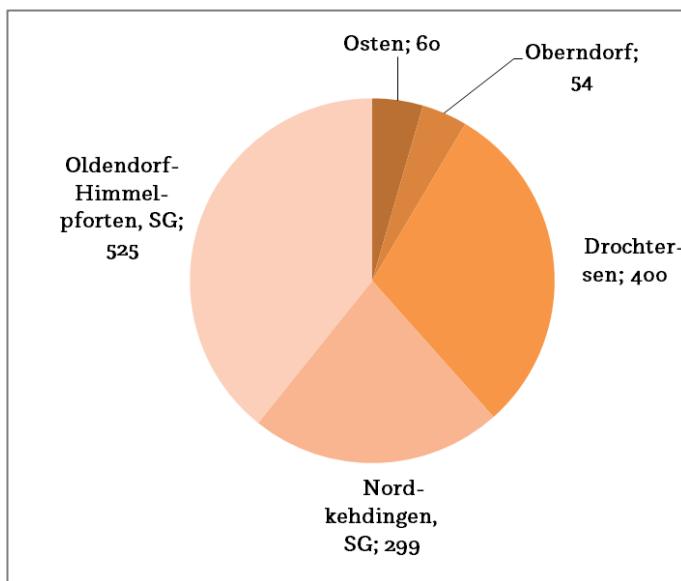
¹² VBG – Ihre gesetzliche Unfallversicherung: VBG Fachwissen – Gesundheit im Büro – Fragen und Antworten; Hamburg 2020, S. 6

Büro-, Sitz- und Objektmöbel e. V. arbeiteten 2015 etwa 40 % der Beschäftigten im Bürobereich zumindest gelegentlich im Homeoffice¹³. Damit ergäben sich etwa 4.500 berufstätige Einwohner der LEADER-Region Kehdingen-Oste, die ihre Arbeit zumindest teilweise im Homeoffice und vom Grundsatz her alternativ in einer Coworking-Einrichtung ausüben können.

3.4 Unternehmen

Anders als beispielsweise bei der Einwohnerzahl sind konkrete Daten zur Anzahl der Unternehmen und anderer wirtschaftlich Aktiver in Deutschland keinem zentralen Register zu entnehmen. Vielmehr müssen Daten aus verschiedenen Quellen interpretiert werden, um sich der tatsächlichen Zahl zu nähern. Die Ursachen dafür liegen in erheblichen Unterschieden beim wirtschaftlichen Aktivitätsgrad und uneinheitlichen rechtlichen Regelungen zum Beispiel bei der Umsatzsteuer. Beispielsweise erfasst die Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten keine Solo-Selbstständigen, die dafür zumeist in der Umsatzsteuerstatistik enthalten sind, anders als nicht umsatzsteuerpflichtige Arztpraxen, die wegen ihrer Angestellten aber in der Beschäftigungsstatistik ausgewiesen werden.

Abb. 5: Unternehmen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste (2018; insg. 1.338 Umsatzsteuerpflichtige)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Berechnungen

Die benannten Statistiken melden dementsprechend auch verschiedene Werte zur Unternehmenszahl in der LEADER-Region Kehdingen-Oste. So weist die Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Agentur für Arbeit für die Region nur 937 Betriebe aus (Stand 30.06.2019), die Umsatzsteuerstatistik kommt dagegen für 2018 auf 1.338 Unternehmen. Tatsächlich dürfte es damit etwa 1.500 Unternehmen, Selbstständige, Freelancer etc. in der LEADER-Region Kehdingen-Oste geben. Davon befinden sich etwa 40 % in der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten, knapp 30 % in Drochtersen und etwa 23 % in Nordkehdingen. Die restlichen 8 % verteilen sich auf die Gemeinden im Landkreis Cuxhaven. Zumindest die kleineren Betriebe mit nur wenigen Be-

schäftigten kommen als Nutzer der Coworking-Einrichtungen in Betracht, insbesondere aber die ca. 500 Kleinstunternehmen und Solo-Selbstständigen, die keine Angestellten beschäftigen.

¹³ bso Verband Büro-, Sitz- und Objektmöbel e. V.: bso-Studie 2015 - Status quo der Büro-Arbeitsplätze in Deutschland; Wiesbaden 2015, S. 10

3.5 Beschäftigte

Die etwa 950 Unternehmen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste bieten aktuell (2019) zusammen etwa 7.300 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. Seit 2011 sind in der LEADER-Region Kehdingen-Oste ca. 1.550 Arbeitsplätze neu geschaffen worden. Das entspricht einem Wachstum von 27,3 %. Damit spiegelt das Beschäftigungswachstum in der Region den bundesweiten Wirtschaftsaufschwung in den 2010er Jahre wider und übertrifft sogar die Durchschnitte des Landes Niedersachsen (17,6 %), des Landkreises Cuxhaven (19,8 %) und des Landkreises Stade (14,8 %).

Die Zahl der Arbeitsplätze steigt dabei in allen Regionsgemeinden mit Ausnahme der vergleichsweise kleinen Gemeinde Oberdorf (-10 Arbeitsplätze, -4,5 %). Besonders viele neue Arbeitsplätze sind seit 2011 in der Samtgemeinden Oldendorf-Himmelpforten (+750, +39 %) und der Gemeinde Drochtersen (+425, +21,5 %) entstanden. Trotz dieses Beschäftigungswachstums liegt der Grad der wirtschaftlichen Betätigung in der LEADER-Region Kehdingen-Oste, gemessen am Beschäftigtenbesatz mit einem Wert von 183 soz.-pfl. Beschäftigten je 1.000 Einwohner nur etwa halb so hoch wie im Schnitt des Landes Niedersachsen (376 soz.-pfl. Beschäftigte je 1.000 Einwohner). Dies weist auf eine hohe Zahl von Auspendlern in der Region hin, insbesondere in der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten, wo der Beschäftigtenbesatz mit 148 soz.-pfl. Beschäftigten je 1.000 Einwohner besonders niedrig ist.

Beschäftigtenbesatz

Der Beschäftigtenbesatz, teilweise auch als Arbeitsplatzbesatz bezeichnet, gibt die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in einer Region in Bezug auf je 1.000 Einwohner dieses Gebietes an. Der Landes- oder Bundeswert des Beschäftigtenbesatzes gibt an, wie viele soz.-pfl. Arbeitsplätze es theoretisch in einer bestimmten Region geben müsste, damit alle Einwohner regionsintern einen Arbeitsplatz hätten, ohne dass die Arbeitslosigkeit höher als im übergeordneten Raum ausfiele. Liegt der Beschäftigtenbesatz einer Region unterhalb des Landes- oder Bundeswertes, existiert bei normaler Arbeitslosigkeit ein Auspendlerüberschuss (typisch für suburbane Räume), anderenfalls ein Einpendlerüberschuss (zumeist in Städten). Der Beschäftigtenbesatz kann damit als Gradmesser für die wirtschaftliche Aktivität einer Region herangezogen werden.

Tab. 2: Arbeitsplätze und Arbeitsplatzbesatz in der LEADER-Region Kehdingen-Oste (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort)

	ARBEITSPLÄTZE (soz.-pfl. Beschäftigte am Arbeitsort)			
	Stand 2019	Entwicklung 2011-2019		Stand 2019
	Anzahl	Anzahl	%	je 1.000 EW
LEADER-Region Kehdingen-Oste Regionsgemeinden	7.304	1.566	27,3	183
Osten	196	77	64,7	109
Oberndorf	211	-10	-4,5	156
Drochtersen	2.420	428	21,5	216
Nordkehdingen, SG	1.774	312	21,3	242
Oldendorf-Himmelpforten, SG	2.703	759	39,0	148
Nachrichtlich:				
Niedersachsen	3.007.560	449.788	17,6	376
Landkreis Cuxhaven	49.164	8.110	19,8	248
Landkreis Stade	63.256	8.164	14,8	310

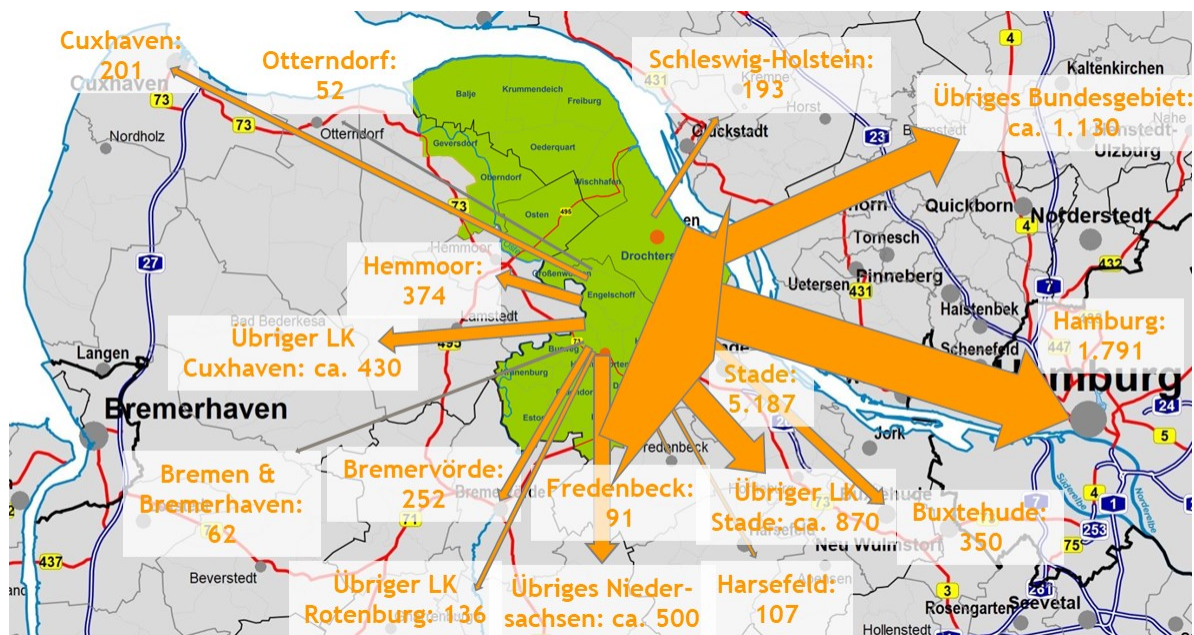
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Berechnungen

Die Samtgemeinde Nordkehdingen kommt dem Landeswert mit 242 soz.-pfl. Beschäftigten je 1.000 Einwohner am nächsten und zeigt damit innerhalb der Region den höchsten wirtschaftlichen Aktivitätsgrad, bezogen auf die Einwohnerzahl und den geringsten Auspendlerüberschuss. Der niedrige Beschäftigtenbesatz der kleinen Gemeinden im Landkreis Cuxhaven ist ihrer dörflichen Struktur, den niedrigen Einwohnerzahlen und den fehlenden zentralörtlichen Funktionen geschuldet und nicht auffällig.

3.6 Pendlerverflechtung

Wie durch den geringen Beschäftigtenbesatz bereits abzusehen, weist die LEADER-Region Kehdingen-Oste umfangreiche Pendlerverflechtungen und einen negativen Pendlersaldo mit anderen Städten und Gemeinden auf. Täglich pendeln über 11.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus der LEADER-Region aus, etwa 3.150 pendeln von außerhalb in die Region ein. Fast 1.550 Beschäftigte pendeln zudem innerhalb der Region zwischen Wohn- und Arbeitsort (Stand 30.06.2019).

Abb. 6: Auspendler aus der LEADER-Region Kehdingen-Oste (2019; insg. 11.712 Auspendler (soz.-pfl. Beschäftigte))



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

Der wichtigste Arbeitsort der in der LEADER-Region Kehdingen-Oste wohnenden Berufstätigen ist mit großem Abstand die Hansestadt Stade, wohin jeden Tag fast 5.200 soz.-pfl. Beschäftigte zur Arbeit pendeln (siehe Abb. 6). Davon stammt etwa die Hälfte aus der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten. Zweitwichtigster Arbeitsort ist mit immerhin ca. 1.800 Auspendlern täglich die Freie und Hansestadt Hamburg (davon ca. 1.030 aus der SG Oldendorf-Himmelpforten). Ebenfalls bedeutende Arbeitsorte sind Hemmoor und Buxtehude, wenn auch nur mit Auspendlerzahlen im mittleren dreistelligen Bereich.

Vor allem die Pendler mit sehr langen Arbeitswegen kommen als Nutzer der geplanten Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste in Betracht, da sie wegen langer Pendelzeiten und hoher Fahrtkosten von kürzeren Arbeitswegen am meisten profitieren. Die Hamburg-Pendler stehen hier an erster Stelle (mindestens 65 km je Richtung, Fahrzeit mehr

als eine Stunde), aber auch für die aus Oberndorf, Osten und der Samtgemeinde Nordkehrdingen nach Stade pendelnden Arbeitnehmer (ca. 850) ergeben sich hier erhebliche Einsparpotenziale (mindestens 30 km je Richtung, Fahrzeit > 30 Minuten). Für viele andere Pendelverkehre ergeben sich ähnliche Werte.

Aus den Pendlerzahlen lässt sich damit ein erhebliches Potenzial für die Nutzung von Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste ableiten. Dies gilt umso mehr, da nicht alle Pendler im Homeoffice dauerhaft ein geeignetes Arbeitsumfeld vorfinden.

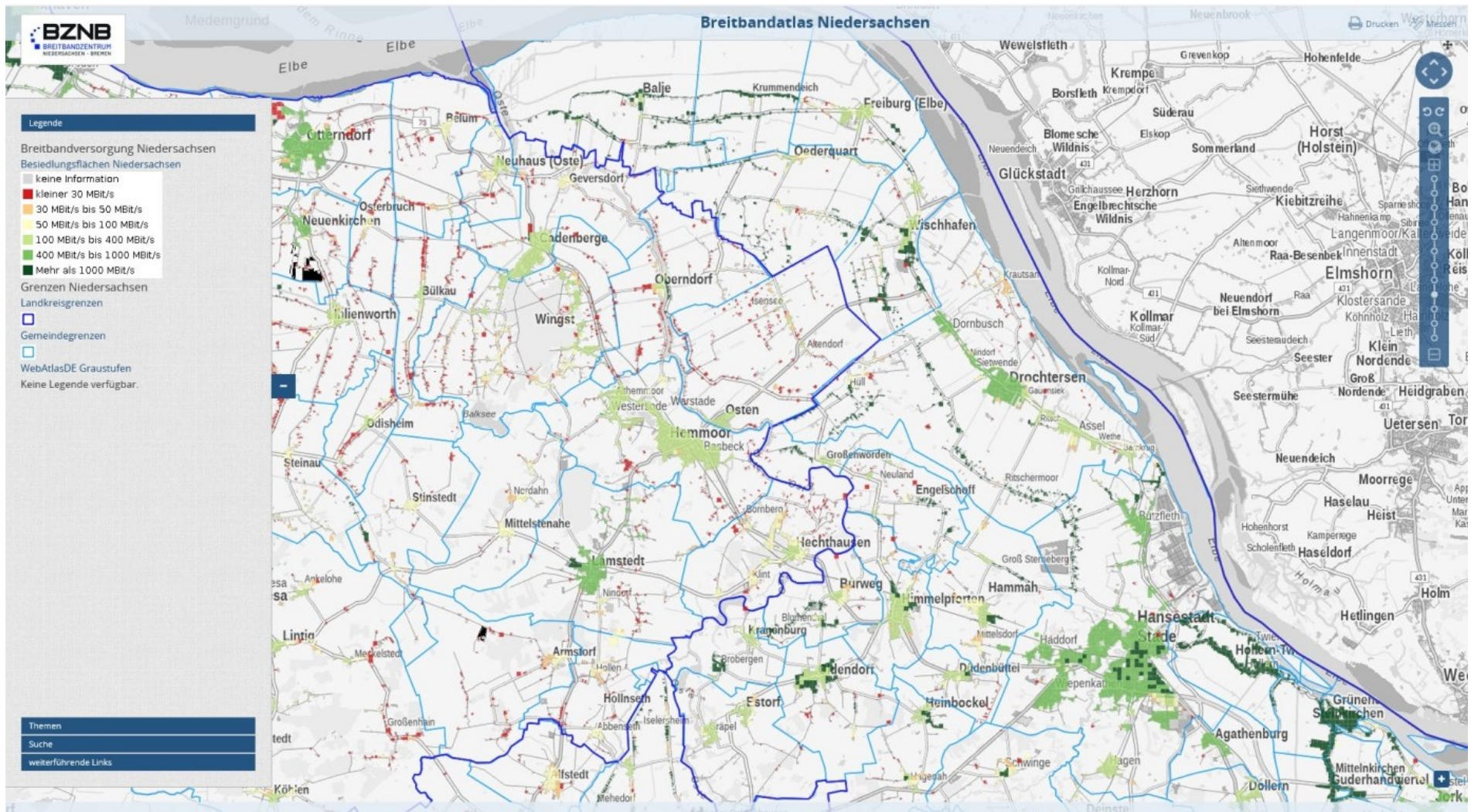
3.7 Internet-Anbindung

Sowohl für die Arbeit im Homeoffice als auch für die Ansiedlung einer Coworking-Einrichtung ist eine sehr leistungsfähige Internetverbindung die mit Abstand wichtigste Voraussetzung. Der laufend aktualisierte Breitbandatlas des Breitbandzentrums Niedersachsen - Bremen zeigt hier – nicht zuletzt wegen umfangreicher Ausbaumaßnahmen in den vergangenen Jahren – eine leistungsfähige Internetanbindung von mindestens 100 MBit/s in vielen wichtigen Siedlungsgebieten der LEADER-Region Kehdingen-Oste. In diesen Bereichen sollte eine Homeoffice-Tätigkeit im Allgemeinen problemlos möglich sein.

Diese Anschlussqualität ist jedoch nicht in allen Teilen der Region vorhanden. In den zum Landkreis Stade gehörenden (Samt-)Gemeinden ist die Verbindungsqualität nur in wenigen Bereichen, vor allem in abseits gelegenen Streusiedlungen, geringer. In den im Landkreis Cuxhaven liegenden Gemeinden sind es dagegen eher einzelne eng begrenzte Punkte in den Ortszentren, die über eine leistungsfähige Anbindung verfügen; der größte Teil der Gemeindegebiete ist nur mit weniger als 16 Mbit/s an das Internet angeschlossen. Dort ist die Arbeit im Homeoffice vermutlich kaum möglich.

Für eine Coworking-Einrichtung, in der mehrere Nutzer gleichzeitig intensiv das Internet nutzen, sind sehr hohe Übertragungsraten von mehr als 100 Mbit/s im Up- und Download erforderlich. Da diese Upload-Geschwindigkeit zumeist mit deutlich höheren Übertragungsraten im Download verbunden ist, reduzieren sich die Regionsteile, die als Standort einer Coworking-Einrichtung generell infrage kommen, auf die grün dargestellten Flächen in der Karte auf der folgenden Seite oder auf Bereiche, in denen zeitnah ein Ausbau der Verbindungsqualität möglich ist.

Abb. 7: Breitbandversorgung der LEADER-Region Kehdingen-Oste (Stand: September 2019)



Quelle: Breitbandzentrum Niedersachsen - Bremen

4 BÜRGERBETEILIGUNG UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

4.1 Ablauf und Vorgehen im Überblick

An dem Beteiligungsprozess zur Erstellung der Machbarkeitsstudie zu Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste haben zwischen Februar 2020 und Januar 2021 (bei möglicher Mehrfachteilnahme an den verschiedenen Beteiligungsformaten) mehr als 230 interessierte Bürgerinnen und Bürger aus der LEADER-Region und umzu sowie Akteure aus Politik, Wirtschaft und Verwaltung mitgewirkt. Außerdem waren u. a. folgende Institutionen am Prozess beteiligt bzw. haben diesen in unterschiedlichster Weise unterstützt:

- Wirtschaftsförderung Landkreis Stade GmbH
- Agentur für Wirtschaftsförderung Landkreis und Stadt Cuxhaven
- IHK Stade für den Elbe-Weser-Raum
- Kreishandwerkerschaft Elbe-Weser und Kreishandwerkerschaft Stade
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
- Süderelbe AG und Pressestelle der Metropolregion Hamburg
- Niedersächsischer Städte- und Gemeindebund
- EWE NETZ GmbH – Netzregion Bremervörde/Seevetal
- Agentur für Arbeit
- Presse, darunter auch Kultur- und Gewerbezeitungen

Im Rahmen einer breit angelegten Online-Umfrage, einer öffentlichen Veranstaltung und zahlreichen (Experten- und Abstimmungs-)Gesprächen haben viele verschiedene Menschen ihre Ideen und Anregungen für die Gestaltung der Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste eingebracht.

Für den Beteiligungsprozess und die Erstellung der Machbarkeitsstudie haben sich die Vertreter der Samtgemeinden, Gemeinden und Ortsteile der LEADER-Region sowie Vertreter und die Geschäftsstelle der LAG der LEADER-Region für das nebenstehende Motto entschieden.

Abb. 8: Motto für den Beteiligungsprozess und die Erstellung der Machbarkeitsstudie



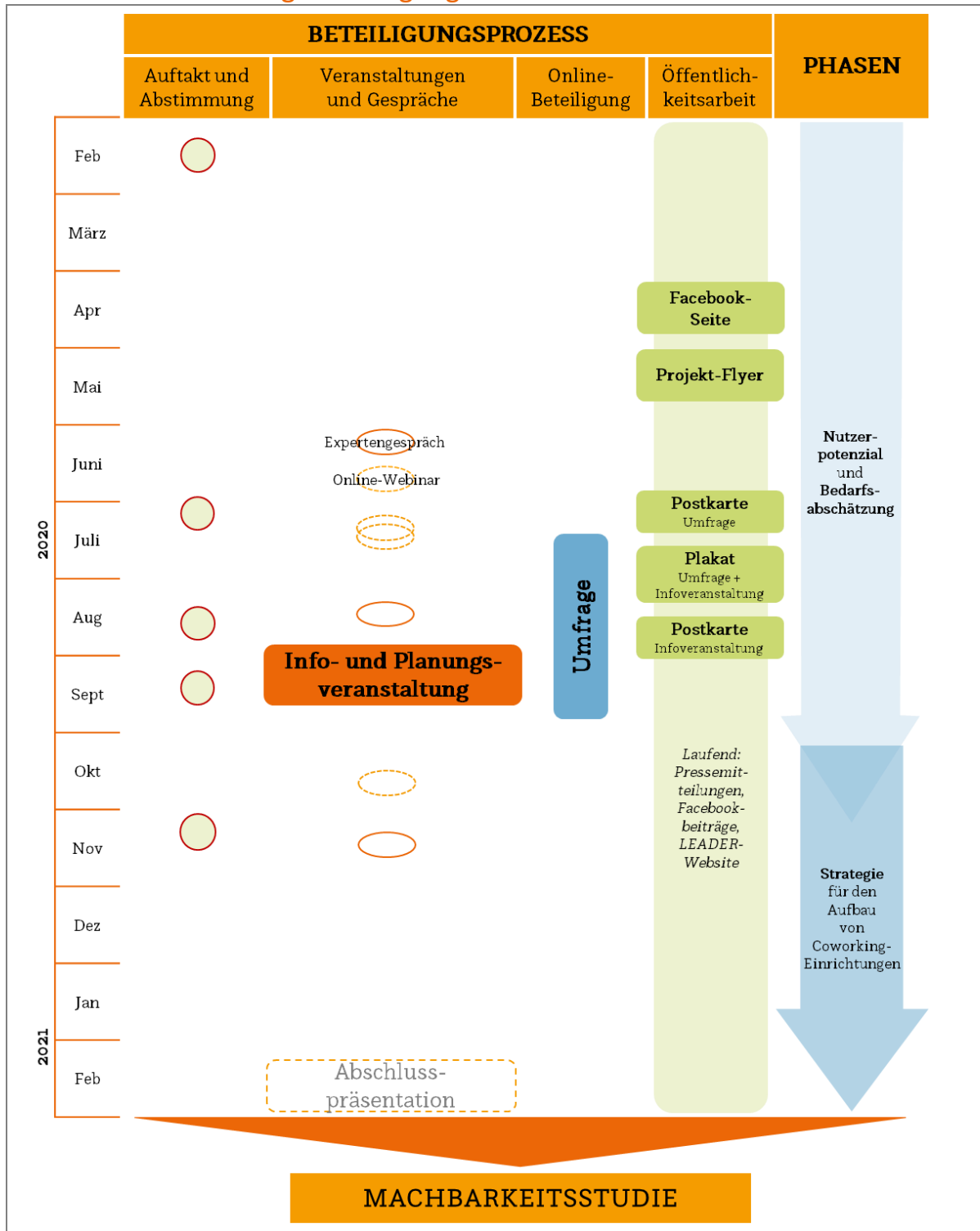
Quelle: eigene Darstellung

Der Beteiligungsprozess gliederte sich in zwei Phasen:

- Phase 1: Abschätzen des Nutzerpotenzials und Bedarfs an Coworking-Einrichtungen
- Phase 2: Erarbeiten einer Strategie für den Aufbau von Coworking-Einrichtungen

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht den Beteiligungsprozess und die Phasen der Machbarkeitsstudie im Zeitverlauf.

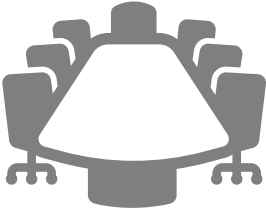


Abb. 9: Ablauf der Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit



Quelle: eigene Darstellung

4.2 Beteiligungsformate

Die nachfolgende Tabelle stellt alle Beteiligungsformate mit Informationen zu den Teilnehmern sowie Inhalten und Zielen dar.

ABSTIMMUNGSGESPRÄCHE (18.02./10.7./20.8./16.09./11.11.2020/25.01.2021)		
	<p>Wer?</p> <ul style="list-style-type: none"> Vertreter der Samtgemeinden, Gemeinden und Ortsteile der LEADER-Region Vertreter und Geschäftsstelle der LAG der LEADER-Region <p>Wie?</p> <ul style="list-style-type: none"> Auftaktgespräch vor Ort Abstimmungsgespräche per Videokonferenz 	<p>Was?</p> <ul style="list-style-type: none"> Prozesssteuerung Abstimmung Arbeitsschritte und Zeitplan Austausch zu Zwischenergebnissen und zum Beteiligungsprozess Austausch zur Öffentlichkeitsarbeit Abstimmung Machbarkeitsstudie
EXPERTENGESPRÄCHE (April bis November 2020)		
<p>Wer? Gesprächspartner:</p> <ul style="list-style-type: none"> Juliane Becker (Coconut-Space, Bad Belzig, BB) Annika Sass, Susanne Gill (Schreibtisch in Prüm, RP) Verena Vellmer (Tokunfthus, Bücken, NI) Thomas Wick (Cobaas, Preetz, SH) Claas Dittmer (Medienwerk 15, Tostedt, NI) Kerstin Helm (ISI, Buchholz, NI) Torsten Kohn (Coworking Oderbruch) <p>Wie? Telefon- und Vor-Ort-Gespräche</p>	<p>Was? Sammlung von Informationen zu Coworking-Einrichtungen, u. a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> Lage Entstehung Nutzer und Mieter Raumstruktur Ausstattung (Dienst-)Leistungen und Services Betreiberstruktur Organisation Erfahrungen und Erfolgsfaktoren 	
ONLINE-WEBINARE (Juni bis Oktober 2020)		
	<p>Wer? Teilnehmer:</p> <ul style="list-style-type: none"> Edgar Goedecke (Samtgemeinde Nordkehdingen) Thilo Ramms (regecon) Stephanie Rahlf (KoRiS) weitere Akteure (u. a. Betreiber von Coworking-Einrichtungen, Vertreter u. a. von Institutionen, Vereinen, Wirtschaftsförderungen, LAG) <p>Wie? Teilnahme an Online-Veranstaltungen</p>	<p>Was? Austausch zu verschiedenen Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Coworking im ländlichen Raum Kooperationen von Coworking-Einrichtungen Dienstleistungen wie z. B. Kinderbetreuung Coworking während der Corona-Beschränkungen Beispiele von Coworking-Spaces Tipps für die erfolgreiche Gründung von Coworking-Einrichtungen Erfahrungen und Erfolgsfaktoren

ONLINE-UMFRAGE (17.07. - 27.09.2020): AUSWERTUNG SIEHE ANHANG III

Wer?

197 Bürger der LEADER-Region Kehdingen-Oste und umzu, u. a.:

- Beschäftigte
- Selbstständige, Freiberufler, Freelancer, Gründer
- Unternehmer
- Studenten

Wie?

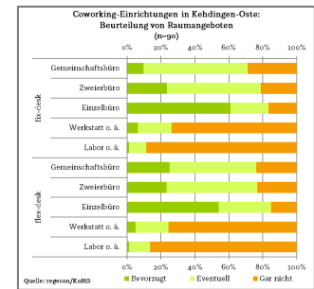
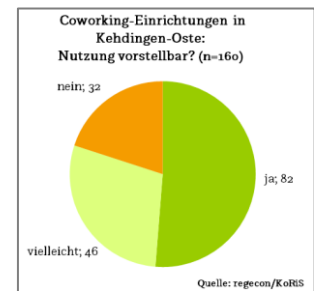
Bekanntmachung der Umfrage über Link bzw. QR-Code:

- Plakat und Postkarte (Ausgänge, Auslagen und persönliche Verteilung an frequentierten Orten)
- Facebook (mehrere Beiträge), LEADER-Website
- Pressemitteilungen

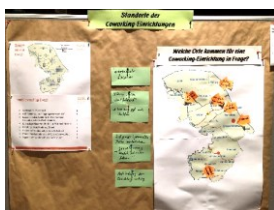
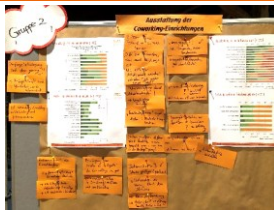
Was?

- Abfrage des Bedarfs an Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste
- Einschätzung zu einer möglichen Nutzung (zeitlicher Umfang, Kosten für Coworking-Angebote)
- Ermitteln von Anforderungen und Vorstellungen an das Raumangebot, die (technische) Infrastruktur und Dienstleistungen für die Coworking-Einrichtungen
- Sammlung von Vorschlägen zu potenziellen Standorten und Immobilien für Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste

→ **Ergebnisse der Umfrage befinden sich in Anhang III**



ÖFFENTLICHE INFORMATIONS- UND PLANUNGSVERANSTALTUNG (08.09.2020)



Wer?

35 Teilnehmer, insb.:

- Potenzielle Nutzer (Arbeitnehmer, Unternehmer, Selbstständige und Freiberufler, Bürger)
- Politik und Verwaltung
- Vertreter und Geschäftsstelle der LAG der LEADER-Region Kehdingen-Oste
- Potenzielle Betreiber (Eigentümer geeigneter Immobilien)

Wie?

Methodik der Veranstaltung:

- Vorträge
- Diskussion in 2 Gruppen
- Austausch im Plenum

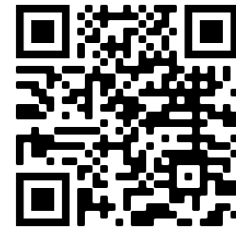
Was?

- Informationen zum Projekt
- Darstellung der Ausgangslage in der LEADER-Region Kehdingen-Oste (Zahlen, Daten, Fakten)
- Vorstellung von Beispielen für Coworking-Einrichtungen (Best-Practice)
- Vorstellung der Zwischenergebnisse der Online-Umfrage
- Einschätzungen zum Bedarf von Coworking-Einrichtungen und Vorschläge zu Ausstattung und Standorten der Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste

4.3 Information und Öffentlichkeitsarbeit

Um sowohl potenzielle Nutzer, darunter Arbeitnehmer, Unternehmer, Selbstständige, Freiberufler und Bürger, als auch potenzielle Betreiber (Eigentümer geeigneter Immobilien) über das Projekt „LandArbeiten: Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste“ zu informieren, hat eine umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit stattgefunden.

Ein wesentlicher Aspekt der Öffentlichkeitsarbeit war die Erstellung einer [Facebook-Seite](#), die seit der Veröffentlichung im April 2020 fast 100 Abonnenten gewonnen hat (Stand: Oktober 2020). Zu finden ist die Facebook-Seite unter www.facebook.com/KehdingenOsteCoworking. Regelmäßig, zumeist 1x die Woche, wurde die Seite mit neuen Beiträgen gefüllt, u. a. mit



QR Code für Facebook

- Informationen zum Projekt,
- Beispielen zu Coworking-Einrichtungen im ländlichen Raum,
- Bekanntmachungen der Umfrage sowie der Informations- und Planungsveranstaltung,
- mehrere Erinnerungen zur Teilnahme an der Umfrage und zum Termin der Veranstaltung,
- Ergebnissen (Zahlen, Daten, Fakten) der Ausgangslage in der LEADER-Region Kehdingen-Oste,
- Verweisen auf Pressemitteilungen und
- vielen weiteren interessanten Informationen zum Thema Coworking.

Auch auf der [Website der LEADER-Region Kehdingen-Oste](#) wurden die wichtigsten Informationen rund um das Projekt „LandArbeiten“ ein- und zum Download bereitgestellt.

Neben der Öffentlichkeitsarbeit über Facebook und die LEADER-Website gab es viele weitere Produkte, die das Thema Coworking und das Projekt „LandArbeiten“ in der LEADER-Region bekannter machen sollten:

- [Flyer](#) mit Informationen zum Projekt, zum Thema Coworking, zum geplanten Beteiligungsprozess und mit einem Aufruf zu Interessensbekundungen
- [Plakat](#) mit der Bitte zur Teilnahme an der Online-Umfrage und einem Hinweis auf die Informations- und Planungsveranstaltung
- [Postkarten](#) zur Umfrage und zur Informations- und Planungsveranstaltung
- [Pressemitteilungen](#)

Einen Eindruck der Produkte für die Öffentlichkeitsarbeit verschafft die Collage in Abb. 10. Die Produkte im Einzelnen sind im Anhang II zu finden.

Abb. 10: Produkte der Öffentlichkeitsarbeit (Auswahl)

**AUF'S LAND, EY!
WIR BEWEGEN WAS.**

COWORKING KEHDINGEN-OSTE

Online-Umfrage unter allen Bürgern

Machen Sie mit! Ihre Ideen, Anregungen und Wünsche sind gefragt!
→ www.leaderregion-kehdingen-oste.de

HOMEOFFICE IST GUT, COWORKING IST BESSER!

Gibt es in der LEADER-Region Kehdingen-Oste einen Bedarf an Coworking-Einrichtungen?

Teilen Sie uns Ihre Einschätzung mit! Bringen Sie sich ein und nehmen Sie teil!
(Scannen Sie den QR-Code oder gehen Sie auf www.leaderregion-kehdingen-oste.de)

Die Befragung erfolgt im Auftrag der LEADER-Region Kehdingen-Oste und richtet sich an alle Bürgerinnen und Bürger und Unternehmen aus der Region. Sie ist anonym und läuft bis zum 30. August 2020.

Als Dank für Ihre Unterstützung verlosen wir unter allen Teilnehmern 2x 12er-Karten für das Hallenbad Drochtersen und 3x Familienkarten für das Natureum in Balje.

Coworking bedeutet „zusammenarbeiten“ und richtet sich an die, die eine Coworking-Einrichtung bietet attraktive Arbeitsmöglichkeiten.

Informations- und Planungsveranstaltung für Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste

8. September 2020
18:00 bis 20:30 Uhr
Kulturscheune Drochtersen
(Am Rathaus 1, 21706 Drochtersen)

Machen Sie mit! Ihre Anregungen und Wünsche sind gefragt!

IHR ARBEITSPLATZ VOR ORT: COWORKING IN DER LEADER REGION KEHDINGEN-OSTE

Informieren Sie sich über das Projekt und diskutieren Sie in der Veranstaltung gemeinsam mit anderen Interessierten, was es bei der zukünftigen Entwicklung eines Coworking-Angebotes in der LEADER-Region zu beachten gilt.

**AUF'S LAND, EY!
WIR BEWEGEN WAS.**

Wenn Sie das Thema interessiert, freuen wir uns auf Ihre Mitwirkung und hoffen, Sie in der Veranstaltung begrüßen zu dürfen.

Melden Sie sich per E-Mail unter coworking@leaderregion-kehdingen-oste.de bis zum 6.9.2020 an und teilen uns Ihren Namen und Ihre Kontaktdaten mit.

Anmeldung erforderlich!
www.leaderregion-kehdingen-oste.de

Wo kann ich mich informieren?

Website LEADER-Region Kehdingen-Oste

<https://www.leaderregion-kehdingen-oste.de/2014-2020/projekte/landarbeiten/>

Facebook Coworking Kehdingen-Oste

www.facebook.com/KehdingenOsteCoworking/

Kontakt
LEADER-Region Kehdingen-Oste - Geschäftsstelle - Mittelweg 2 21709 Himmelpforten
Tel.: +49 (0)41 44 / 209 9108
Fax: +49 (0)41 44 / 209 9208
coworking@leaderregion-kehdingen-oste.de
www.leaderregion-kehdingen-oste.de

PROJEKT „LandArbeiten – Coworking in der LEADER-Region Kehdingen-Oste“

LANDARBEITEN: COWORKING IN KEHDINGEN-OSTE

**AUF'S LAND, EY!
WIR BEWEGEN WAS.**

Homeoffice ist gut, Coworking ist besser!

LandArbeiten – Coworking in Kehdingen-Oste

LEADER-Region Kehdingen-Oste

Seitengemeinde Oldendorf / Himmelpforten, Seitengemeinde Nordkehdingen, Gemeinde Drochtersen, Gemeinde Oberdorf, Gemeinde Osten, Gemeinde Cadenberge / Ortsteil Geverdorf.

**AUF'S LAND, EY!
WIR BEWEGEN WAS.**

COWORKING KEHDINGEN-OSTE

Machen Sie mit! Ihre Ideen, Anregungen und Wünsche sind gefragt!

Gibt es in der LEADER-Region Kehdingen-Oste einen Bedarf an Coworking-Einrichtungen?

Online-Umfrage unter allen Bürgern

→ Scannen Sie den QR-Code oder gehen auf www.leaderregion-kehdingen-oste.de

Die Befragung erfolgt im Auftrag der LEADER-Region Kehdingen-Oste und richtet sich an alle Bürgerinnen und Bürger und Unternehmen aus der Region und umzu. Sie ist anonym und läuft bis zum 30. August 2020.

Als Dank für Ihre Unterstützung verlosen wir

- 2x 12er-Karten für das Hallenbad Drochtersen und
- 3x Familienkarten für das Natureum in Balje.

Infoveranstaltung: Coworking in Kehdingen-Oste
8.9.2020, 18 Uhr, Kulturscheune Drochtersen
THEMA: HOMEOFFICE IST GUT, COWORKING IST BESSER!
(Weitere Infos unter www.leaderregion-kehdingen-oste.de)

LEADER-PROJEKT „LandArbeiten – Coworking in der LEADER-Region Kehdingen-Oste“

Was steckt hinter der Idee „Coworking Kehdingen-Oste“?

Im Rahmen von LEADER werden Projekte finanziell unterstützt bzw. gefördert, die darauf abzielen, die Region wirtschaftlich zu stabilisieren (Handlungsfeld „Wirtschaftsentwicklung“ im regionalen Entwicklungskonzept). Mit dem LEADER-Projekt „LandArbeiten“ (Coworking Kehdingen-Oste) sollen Räume für neues Wirtschaft geschaffen werden, um die Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität der LEADER-Region als Wirtschaftsstandort zu erhöhen und die Region für innovative Unternehmen und Geschäftsideen zu öffnen.

COWORKING IN DER LEADER-REGION KEHDINGEN-OSTE

Mit dem LEADER-Projekt „LandArbeiten - Coworking Kehdingen-Oste“ sollen Räume für neues Wirtschaft geschaffen werden, um die Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität der LEADER-Region als Wirtschaftsstandort zu erhöhen und die Region für innovative Unternehmen und Geschäftsideen zu öffnen.

Die LEADER-Region Kehdingen-Oste plant daher eine oder mehrere Coworking-Standorte, z. B. in Drochtersen, Himmelpforten, Oberdorf und Nordkehdingen. Für welche Standorte eine ausreichende Nachfrage zu erwarten ist und wie die Einrichtungen ausgestattet sein sollten, wird in einer Machbarkeitsstudie ermittelt.

Quelle: eigene Darstellung

5 ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT: NACHFRAGEPOENZIAL UND NUTZERSTRUKTUREN IN DER LEADER-REGION KEHDINGEN-OSTE

5.1 Ausstattungs-, Nutzer- und Betriebsstrukturen für Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste

Die Best-Practice-Recherche in Kapitel 2 hat eine große Zahl und Vielfalt an Coworking-Spaces in der Stadt und auf dem Land ergeben. Die wesentlichen Ergebnisse der Analyse sind:

- Trotz der vergleichsweise jungen Entwicklung auf dem Land ist dort bereits heute eine größere Zahl von Coworking-Spaces in Betrieb. Dennoch ist auch unter Berücksichtigung der vielerorts geplanten Spaces noch lange **kein flächendeckendes Angebot** zu verzeichnen.
- Im ländlichen Raum fallen die Coworking-Spaces zumeist deutlich kleiner aus als in der Stadt. Statt im unteren dreistelligen Bereich werden **meist um die 10 Arbeitsplätze in verschiedenen Räumen** angeboten, nur in wenigen Fällen sind es mehr. Auch die Besprechungs- und Veranstaltungsräume fallen von der Größe und Anzahl her geringer aus.
- Im ländlichen Raum werden **Coworking-Einrichtungen teilweise mit Übernachtungsmöglichkeiten kombiniert**, zum Beispiel, um auch mehrtägige Teammeetings abhalten oder sich für ein bestimmtes Projekt zurückziehen zu können (auch als Workation bzw. Retreat bezeichnet). In anderen Fällen sind die Coworking-Spaces um Ferienwohnungen herum entstanden, um Urlaubern bei Bedarf einen Arbeitsplatz anbieten zu können.
- In den Städten handelt es sich bei den Nutzern zumeist um Selbstständige, Freiberufler, Freelancer und Kreative, die sich gerne auf ihren Tätigkeitsbereich wie Werbung oder Programmierung spezialisierte Coworking-Spaces suchen. Dadurch entstehen vielfach spezialisierte Milieus, die miteinander kooperieren und eine Gemeinschaft (Community) bilden. Auf dem Land haben die Coworking-Spaces dagegen meistens **breite Nutzerspektren aus verschiedensten Branchen und Tätigkeitsbereichen**. Neben den auch in den Städten anzutreffenden (Solo)-Selbstständigen, Freiberuflern und Kreativen sind hier jedoch seit einiger Zeit verstärkt Arbeitnehmer anzutreffen, die im Homeoffice arbeiten dürfen, dazu aber eine Alternative suchen.
- Auf dem Land ist der Einzugsbereich eines Coworking-Spaces räumlich größer als bei städtischen Angeboten. Erfahrungen aus Rheinland-Pfalz zeigen jedoch, dass die Nutzer überwiegend aus einem **Umkreis von maximal 20 km bzw. 20 Minuten Fahrzeit** kommen.
- In städtischen Coworking-Einrichtungen herrscht oft eine studentische, offene, kooperative Grundhaltung, während auf dem Land eher eine **konzentrierte Arbeitsatmosphäre** anzutreffen ist. Das Bedürfnis nach Vertraulichkeit der Arbeitsinhalte und das Störempfinden durch Telefonate sind in ländlichen Coworking-Spaces ausgeprägter als in der Stadt.
- Auf dem Land sind dementsprechend **Einzelbüros sehr gefragt, Arbeitsplätze in Doppel- und Gemeinschaftsbüros dagegen weniger**. In städtischen Coworking-Einrichtungen überwiegen dagegen offene Arbeitsbereiche.
- Die Kosten eines günstigen Arbeitsplatzes im Open-Space unterscheiden sich zwischen Stadt und Land nur wenig. Doppel- und Einzelbüros sind dagegen in städtischen Cowor-

king-Einrichtungen deutlich teurer als in ländlich gelegenen Spaces. Dass der **Preisunterschied zwischen einem Open-Space-Arbeitsplatz und einem Einzelbüro auf dem Land insgesamt gering** ausfällt, ist eine Erklärung für die dort rege Nachfrage nach Einzelbüros.

- Trotz der Präferenz für Einzelbüros auf dem Land sind **gemeinsame Pausenbereiche (Küche/Pantry, Pausenraum)** hier genauso wichtig wie in der Stadt; auf dem Land gerne in Verbindung mit Garten/Natur. Ein umfangreicheres Chill-Out-Angebot gibt es in städtischen Coworking-Einrichtungen.
- Coworking-Spaces sind sowohl in der Stadt als auch auf dem Land häufig in umgenutzten Altbauten untergebracht. Sind es in der Stadt oft ehemalige Industriegebäude oder Lagerhäuser, sind es außerhalb **oft ehemalige Gasthäuser, Sparkassen/Banken, Rathäuser oder sonstige öffentliche Gebäude, aber auch umgebaute Scheunen, Bauernhäuser** etc. Ein attraktives Erscheinungsbild ist aber in jedem Fall von Bedeutung.
- In den Städten gibt es vielfach Serviceangebote wie Sekretariat mit Telefon-, Post- und Paketdienst oder auch eigenständige Gastronomieanbieter im Haus, die auch das Catering bei Veranstaltungen übernehmen. In ländlichen Coworking-Spaces fehlen solche Angebote zumeist, da sie wegen der geringen Größe und Nutzerzahl nicht rentabel sind.
- Außer den sehr peripher gelegenen Coworking-Spaces haben auch die Standorte auf dem Land **in der Regel eine ÖPNV-Haltestelle in der Nähe** – in der Stadt ist dies quasi obligatorisch. Wegen der meist geringen Bedienfrequenz hat der ÖPNV-Anschluss auf dem Land jedoch eher eine theoretische Bedeutung. Umso gefragter sind dagegen **ausreichende Parkplätze für die Nutzer**, die bei städtischen Spaces so gut wie nicht vorhanden sind.
- Zumeist werden Coworking-Spaces in beiden Regionstypen **von privaten Einzelunternehmen oder Kapitalgesellschaften betrieben**. Einzig das Land Rheinland-Pfalz betreibt über den Verein Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz in Prüm einen Coworking-Space als Musterprojekt für das Projekt Dorfbüro RLP, welches zurzeit aktiv die Eröffnung von Coworking-Spaces im ländlichen Raum unterstützt.
- In Städten werden Coworking-Spaces zumeist über entlohnte Angestellte in Voll- oder Teilzeit operativ betrieben. **Bei ländlichen Einrichtungen übernehmen dagegen vielfach die Inhaber bzw. Immobilieneigentümer oder Vermieter auch das operative Geschäft** von der Vermietung über den Betrieb (z. B. morgendliches Auf- und abendliches Zuschließen) und die Unterhaltung (z. B. Reinigung) des Gebäudes bis hin zum Veranstaltungsmanagement. **Der Verdienst ist in diesem Fall der Gewinn des Coworking-Spaces als Unternehmerlohn, sofern ein positives Ergebnis erwirtschaftet werden kann.**
- Um den Personaleinsatz und damit die Betriebskosten zu senken, werden gerade bei Coworking-Spaces auf dem Land zunehmend **automatische Schlüsselsysteme** eingeführt, die individuell programmierbar sind.

Die Erfolgsfaktoren für ländliche Coworking-Einrichtungen aus der Best-Practice-Analyse, den Expertengesprächen und den Online-Webinaren sowie die Nutzerwünsche aus der Online-Umfrage und der öffentlichen Informations- und Planungsveranstaltung sind zusammengefasst der nachfolgenden Grafik zu entnehmen. Dabei sind die Faktoren und Wünsche in unterschiedlichen Schriftgrößen dargestellt: je höher die Priorität, desto größer die Schrift.

Abb. 11: Erfolgsfaktoren und Nutzerwünsche für ländliche Coworking-Spaces



Quelle: eigene Darstellung

5.2 Nachfragepotenzial für Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste

Nutzerpotenzial (Grundlage: Bestandsaufnahme in Kapitel 3)

Die Bestandsaufnahme in Kapitel 3 dieser Studie zeigt, dass die LEADER-Region Kehdingen-Oste auf einer Fläche von fast 600 km² eine vergleichsweise niedrige Siedlungsdichte von 67 Personen je Quadratkilometer aufweist (zum Vergleich: Die Stadt Hamburg hat ca. 1,845 Mio. Einwohner auf 755 km² Fläche, also ca. 2.450 Einwohner je km²). In Verbindung mit ihrer räumlichen Lage abseits der Großstädte und der leistungsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ist sie damit dem peripheren ländlichen Raum zuzuordnen. Die diesen Raumtypen häufig zugeschriebene wirtschaftliche Strukturschwäche wird für die LEADER-Region Kehdingen-Oste anhand des unterdurchschnittlichen Beschäftigtenbesatzes und dem hohen Auspendlerüberschuss bestätigt. Dennoch verfügt die Region in der Summe mit ca. 40.000 Einwohnern, von denen etwa 22.000 erwerbstätig sind, und ca. 1.500 Unternehmen, in den 7.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte arbeiten, über ein beachtliches demografisches und wirtschaftliches Potenzial, das sich, dem Raumtyp entsprechend, über eine große Fläche verteilt.

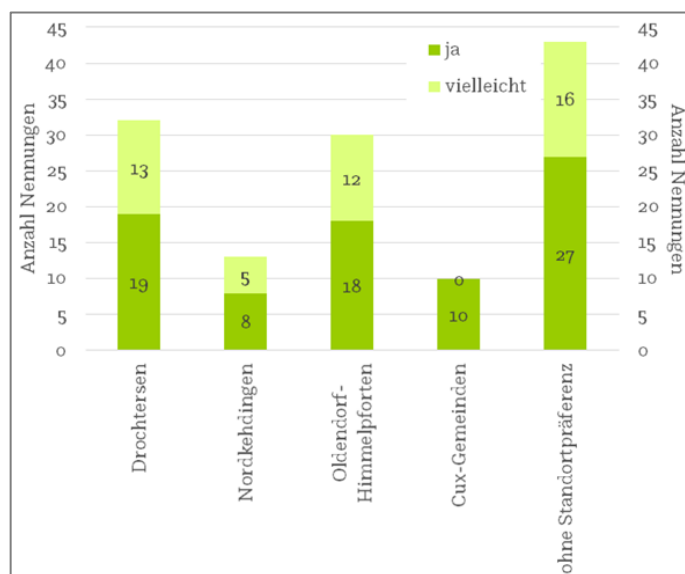
Sowohl die Gesamtzahl der Unternehmen als auch die vergleichsweise kleinteilige Wirtschaftsstruktur mit vielen kleinen und mittelständischen Unternehmen eröffnen für die hier zu prüfenden Coworking-Spaces ein beträchtliches Nutzerpotenzial. Dieses wird durch einen Trend zum Homeoffice erweitert, der sich in den letzten Jahren entwickelt und durch die

Corona-Pandemie erheblich verstärkt hat. Täglich pendeln aus der LEADER-Region Kehdingen-Oste ca. 12.000 Beschäftigte zu ihren Arbeitsplätzen in den umliegenden Städten und Gemeinden, ca. 1.800 davon sogar bis nach Hamburg. Viele davon können theoretisch zumindest tageweise im Homeoffice tätig sein oder, wenn dort nicht die geeigneten Rahmenbedingungen vorliegen, in einem Coworking-Space. Damit verbunden wären erhebliche Einsparpotenziale bei Fahrtzeit und -kosten sowie Kraftstoffverbrauch und Schadstoffausstoß. Bereits wenn ein sehr kleiner Anteil der Unternehmen und der Pendler zumindest temporär einen Coworking-Space in der LEADER-Region Kehdingen-Oste nutzt, ist mit einer Auslastung eines größeren oder mehrerer kleiner Coworking-Einrichtungen in der Region zu rechnen.

Bedarf an/potenzielle Nutzung von Coworking-Einrichtungen (Grundlage: Umfrage; vgl. Kapitel 4 und Anhang III)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (siehe Kapitel 4) wurde das theoretische Potenzial über eine Umfrage und eine Bürgerinformations- und Planungsveranstaltung weiter spezifiziert. In der Umfrage haben 82 Befragte angegeben, einen Coworking-Space in der LEADER-Region Kehdingen-Oste nutzen zu wollen, weitere 46 Personen wollen dies vielleicht tun. Von den insgesamt 128 Personen, die einen Coworking-Space nutzen bzw. vielleicht nutzen wollen, lassen sich sogar 85 Interessenten konkreten

Abb. 12: Nutzungsabsicht und Standort (n=160)



Quelle: regecon/KoRiS

Standortgemeinden zuordnen (siehe nebenstehende Abb.), während 43 keine Aussage zu einem bevorzugten Standort treffen. Besonderes Interesse besteht dabei an einer Coworking-Einrichtung in der Gemeinde Drochtersen (32 Nutzungsinteressenten, davon 13 „vielleicht“) und der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten (30 Nutzungsinteressenten, davon 12 „vielleicht“). Für die Samtgemeinde Nordkehdingen (13 Nutzungsinteressenten, davon 5 „vielleicht“) und die Gemeinden im Landkreis Cuxhaven (10 Nutzungsinteressenten) zeichnet sich dagegen eine geringe Nachfrage ab. Die Interessenten sind dabei etwa zur Hälfte Arbeitnehmer mit Homeoffice-Berechtigung und zu einem Drittel Selbstständige, Freiberufler, Freelancer und Gründer mit keinen bzw. wenigen Mitarbeitern. Die übrigen sind Unternehmen mit mehreren/vielen Mitarbeitern, Nutzer mit temporärem Arbeitsaufenthalt, Urlauber mit gelegentlichen Arbeitserfordernissen sowie Studenten und andere.

Insgesamt 9 Interessenten geben an, den Coworking-Space dauerhaft nutzen zu wollen, 43 beabsichtigen dies regelmäßig bzw. gelegentlich (48) für einige Stunden in der Woche oder einige Tage im Monat. Besonderes Interesse herrscht dabei an einem Arbeitsplatz im Einzelbüro, unabhängig vom beabsichtigten Nutzungsumfang des Coworking-Spaces. Ein Arbeitsplatz in einem Zweierbüro oder in einem für Coworking-Spaces eigentlich charakteristischen offenen Mehrpersonenbüro stößt lediglich bei gelegentlichen Nutzern, die auch mit einem

wechselnden Arbeitsplatz (flex desk) zufrieden sind, in einer nennenswerten Zahl auf Zustimmung (siehe Abbildung auf Seite 76 im Anhang).

Raumangebot, Ausstattung und Services der Coworking-Einrichtungen (Grundlage: Umfrage sowie Informations- und Planungsveranstaltung; vgl. Kapitel 4 und Anhang III)

Neben dem eigentlichen Arbeitsplatz **geben etwa drei Viertel der Interessenten an, eine Küche bzw. Pantry nutzen zu wollen, etwa 45 % einen Garten oder eine Terrasse und etwa 40 % einen Pausenraum.** Ein kleineres Besprechungszimmer (bis 10 Personen) benötigt nur etwa ein Drittel der Nutzungsinteressen. Etwas mehr als ein Viertel der Interessenten wollen außerdem eine Chill-Out-Area oder ein Gastronomieangebot (Café/Restaurant) im Coworking-Space in Anspruch nehmen.

In Bezug auf die technische Infrastruktur der Coworking-Spaces **benötigen alle Befragten eine leistungsfähige Internetanbindung und halten diese für sehr wichtig (92 %) oder wichtig (8 %).** Etwa drei Viertel der Befragten messen **erweiterten Netzwerk-Möglichkeiten (VPN u. ä.) eine hohe oder sehr hohe Bedeutung** bei, gefolgt von einem **Gemeinschaftsdrucker** auf dem Gang oder an ähnlicher Stelle (70 %). **Sichere Aufbewahrungsmöglichkeit für Arbeitsmaterialien**, z. B. in einem abschließbaren Spind oder Rollcontainer halten 62,5 % der Umfrageteilnehmer für wichtig oder sogar sehr wichtig, um in einem Coworking-Space arbeiten zu können. Jeweils etwa die Hälfte der Befragten hält eine einheitliche IT-Infrastruktur (52 %), ein Festnetz-Telefon 46 % oder einen Drucker am Arbeitsplatz (45 %) für wichtige Ausstattungselemente der Coworking-Spaces, während die andere Hälfte sie für weniger wichtig oder sogar unwichtig erachtet. **Weitergehende Serviceangebote wie Sekretariatsdienstleistungen, Catering oder Kinderbetreuungsmöglichkeiten wollen mit maximal 12 % nur wenige Befragungsteilnehmer in Anspruch nehmen**, etwa ein Drittel hält dies eventuell für möglich.

Zahlungsbereitschaft der Nutzer für verschiedene Raumangebote in den Coworking-Einrichtungen (Grundlage: Umfrage; vgl. Kapitel 4 und Anhang III)

Die Nutzungsinteressenten wurden ebenfalls zu den Preisen befragt, die sie für einen Arbeitsplatz in einer Coworking-Einrichtung bereit wären zu zahlen. Der Median¹⁴ der Angaben ist für verschiedene Mietzeiträume und Raumangebote in Tab. 3 dargestellt. Jeweils genau die Hälfte aller Befragungsteilnehmer wäre also bereit, für den angegebenen Arbeitsplatz mehr bzw. weniger als die genannten Preise zu zahlen.

Tab. 3: Zahlungsbereitschaft für einen Arbeitsplatz (Median, n=47)

		€
Tageskarte	flex-desk im Gemeinschaftsbüro	10,00
	flex-desk im Einzelbüro	18,25
10er-Karte	flex-desk im Gemeinschaftsbüro	80,00
	flex-desk im Einzelbüro	120,00
Monatskarte	fix-desk im Gemeinschaftsbüro	150,00
	fix-desk im Einzelbüro	200,00
Stundensatz	Besprechungszimmer	12,50
	Sekretariat	17,50

Quelle: regecon/KoRiS

¹⁴ Der Median ist der Messwert, der bei einer Vielzahl von Einzelergebnissen genau in der Mitte steht, wenn man alle Messwerte in aufsteigende Reihenfolge bringt. Der Median wird gegenüber dem Mittelwert weniger durch Extremwerte, sogenannte Ausreißer, verfälscht.

Die aufgeführten Preise bewegen sich mit einer Spannweite von **10 € für eine Tageskarte im Gemeinschaftsbüro** und **200 € für die Monatsmiete eines Einzelbüros** im unteren Bereich der Werte, die in der Best-Practice-Recherche ermittelt wurden. Dies deutet auf realistische Einschätzungen der Befragungsteilnehmer hin und kann als Bestätigung der Umfragequalität betrachtet werden.

5.3 Fazit: Art und Anzahl der Coworking-Spaces für die LEADER-Region Kehdingen-Oste

Als wesentliches Ergebnis der Best-Practice-Analyse ist festzuhalten, dass sich trotz einer großen Vielfalt im Angebot und erheblichen Unterschieden zwischen städtischen und ländlichen Spaces einige Eigenschaften für Coworking-Einrichtungen auf dem Land identifizieren lassen, die einen erfolgreichen Betrieb ermöglichen. Die Umfrage liefert hingegen deutliche Aussagen zu den Anforderungen potenzieller Nutzer an die geplanten Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste. Der Abgleich beider Ergebnisse (siehe Kap. 5.1 und 5.2) führt in weiten Teilen zu deren wechselseitiger Bestätigung.

Daraus sind folgende Anforderungen für einen erfolgreichen Betrieb von Coworking-Einrichtungen im ländlichen Raum abzuleiten:

- Begrenzte Zahl von Arbeitsplätzen im unteren zweistelligen Bereich
- Kein Fokus auf eine bestimmte Gruppe, sondern vielseitiges Nutzerspektrum
- Pendelnde Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer als wichtige Zielgruppe
- Möglichst viele Einzelbüros, da gegenüber allen anderen Bürotypen deutlich bevorzugt
- Wichtige Gemeinschaftsräume: Küche/Pantry; mit deutlich weniger Gewicht Terrasse, Garten oder Raum zur Pausengestaltung sowie Besprechungszimmer; für Gemeinschaftsarbeitsplätze zudem Telefonkabine erforderlich
- Zentrale Infrastrukturen: Hochleistungsinternet mit VPN-Möglichkeiten, Gemeinschaftsdrucker sowie abschließbare Aufbewahrungsmöglichkeiten für Arbeitsmaterialien
- Ausreichende Zahl von Parkplätzen, ÖPNV-Anschluss aufgrund eines oft allgemein dünnen Angebotes eher nachrangig
- Bedarf an weiteren Service-Angeboten und speziellen Infrastrukturen begrenzt
- Betrieb lässt sich bei Verwendung elektronischer Schließsysteme durch eine flexible 450-Euro-Kraft vor Ort und eine Reinigungskraft organisieren
- Attraktives Erscheinungsbild und angenehmes, aber solides Interieur; Arbeits- bzw. Büroatmosphäre wichtig
- Hohe Preissensibilität der potenziell Nutzenden, deshalb Verzicht auf kostspielige Details

Für die geplanten Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste sind ergänzend zu den oben genannten Aspekten weitergehende Schlussfolgerungen zu ziehen:

- Wegen der Weitläufigkeit der Region und der begrenzten Einzugsbereiche von Coworking-Einrichtungen sollte es sich eher um mehrere kleine Spaces handeln als um einen großen.

- Es sollten etwa 10 Arbeitsplätze vor allem in Einzelbüros vorgehalten werden. In klassischen offenen Coworking-Bereichen ist dagegen nur eine begrenzte Zahl von Arbeitsplätzen erforderlich.
- Für eine deutliche Abgrenzung vom Homeoffice sind bei der Ausgestaltung der Räume und Arbeitsplätze die Gesundheitsvorsorge am Arbeitsplatz und die daraus resultierenden Vorgaben der Berufsgenossenschaften zu berücksichtigen.
- Die Gestaltung der Coworking-Spaces sollte möglichst barrierefrei erfolgen.
- Die Standortsuche sollte sich auf Bereiche mit sehr hohen Internet-Übertragungsraten konzentrieren.
- Ergänzende Angebote an Räumen, Infrastruktur und Dienstleistungen sollten zumindest in der Anfangszeit und ohne klare Bedarfslage unterbleiben.
- Ein Betrieb ist sowohl in privater als auch in öffentlicher Trägerschaft möglich, ein privates Angebot ist aber zu bevorzugen.

6 STRATEGIE FÜR DEN AUFBAU VON COWORKING-EINRICHTUNGEN IN DER LEADER-REGION KEHDINGEN-OSTE

6.1 Prämissen zur Masterplanung

Die Untersuchungen in den vorangegangenen Kapiteln haben ein wirtschaftliches Potenzial in der LEADER-Region Kehdingen-Oste ergeben, das zum gegenwärtigen Zeitpunkt den erfolgreichen Betrieb einer oder – je nach Größe der Einrichtung – mehrerer Coworking-Spaces ermöglichen sollte. Die Öffentlichkeitsarbeit und eine Umfrage zur Identifizierung möglicher Nutzer haben 100 Interessenten ergeben, die die zu prüfenden Coworking-Einrichtungen zeitweise oder auch dauerhaft nutzen wollen. Die Nutzungsinteressenten verteilen sich dabei über die gesamte, weitläufige LEADER-Region. Höhere Interessentenzahlen konnten dabei für Standorte in der Gemeinde Drochtersen und der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten ermittelt werden. In der Samtgemeinde Nordkehdingen und auch in den Cuxhavener Mitgliedsgemeinden ist eine Nachfrage auf niedrigem Niveau erkennbar.

Die in der Best-Practice-Recherche betrachteten Coworking-Einrichtungen im ländlichen Raum lassen sich im Wesentlichen zu zwei Arten von Coworking-Einrichtungen zusammenfassen:

- **Klassische Coworking-Einrichtungen mit ca. 12-15 Arbeitsplätzen** und einem eng begrenzten Angebot an gemeinsam zu nutzenden Raum- und Serviceangeboten; in einer sehr kleinen Ausführung sind bei Angliederung des Spaces an eine bestehende Einrichtung auch nur ca. 6 Arbeitsplätze bei Mitbenutzung von vorhandenen Gemeinschaftsräumen möglich
- **Erweiterte Coworking-Einrichtungen**, die in erster Linie Räumlichkeiten enthalten, die für mehrtägige Arbeitsaufenthalte oder Teammeetings konzipiert sind und Übernachtungsmöglichkeiten im Gebäude, auf dem Gelände oder in der Nähe bieten; neben Gruppen- und Kreativräumen gibt es in begrenztem Umfang auch klassische Coworking-Arbeitsplätze

Auf Basis der Bedarfsuntersuchung, der räumlichen Struktur des Untersuchungsraums und der Best-Practice-Analyse wird empfohlen, in der LEADER-Region Kehdingen-Oste vier klassische regionale Coworking-Spaces zu schaffen. Dem möglicherweise vielfältigerem Raum- und Serviceangebot nur eines großen Coworking-Spaces in der Region steht der elementare Vorteil gegenüber, aus jedem Regionsteil wohnortnah in einer Fahrzeit von ca. 10 bis 15 Minuten einen Coworking-Space erreichen zu können.

Basierend auf den Ergebnissen der Bedarfsanalyse empfiehlt es sich, in der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten und der Gemeinde Drochtersen jeweils einen klassischen Coworking-Space mit 12-15 Arbeitsplätzen zu schaffen, während in den nördlichen Regionsteilen (Samtgemeinde Nordkehdingen, Gemeinden im Landkreis Cuxhavener) zwei kleinere Spaces mit ca. 6 Arbeitsplätzen genügen sollten. Einer dieser Spaces könnte zudem mit einem weitergehenden Angebot an Gruppenräumen und Übernachtungsmöglichkeiten für Retreat- bzw. Workation-Nutzungen kombiniert werden. Die Bedarfsanalyse zeigt ein messbares, aber begrenztes Nachfragepotenzial für derartige Nutzungen. Daneben sind auch andere Formen von Coworking-Spaces zum Beispiel für Handwerker und Kreative denkbar. In der vorliegenden Umfrage konnte jedoch nur ein geringer Bedarf für ein solches, bisher nicht weiter spezifiziertes Angebot ermittelt werden. Die Realisierung dieser speziellen Form des Coworkings sollte

deshalb im Vorwege einer separaten Bedarfs- und Wirtschaftlichkeitsanalyse unterzogen werden.

Die beiden hier empfohlenen Typen von Coworking-Spaces (klassischer und erweiterter Coworking-Space) unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich der Lagebedingungen und Standortanforderungen. Während für Selbstständige und Pendler eine geschäftige Lage in den Ortskernen der größeren Orte vorteilhaft ist, bevorzugen Nutzer von Retreat- und Workation-Work-Einrichtungen einen ruhigen, landschaftlich attraktiv gelegenen Space. Ein ansprechendes Erscheinungsbild mit hochwertiger Ausstattung ist dabei für beide Coworking-Typen von großer Bedeutung.

Nachfolgend wurden für beide Typen von Coworking-Spaces detaillierte Masterpläne erarbeitet. Sie stellen optimierte Muster für die zu schaffenden Einrichtungen dar und bilden die Grundlage für die Businesspläne. Für letztere sind sehr konkrete Annahmen zu den betriebswirtschaftlich relevanten Aspekten wie beispielsweise der Größe, dem Raumzuschnitt, der Preisstruktur und der Betriebsorganisation erforderlich. Von den getroffenen Festsetzungen kann im weiteren Planungsprozess, den örtlichen Gegebenheiten entsprechend, abgewichen werden. Dies hat aber Auswirkungen auf die Rentabilitäts- und Liquiditätsplanung des Businessplans und bedarf jeweils einer separaten Prüfung. Es sollte somit das Bestreben vorherrschen, den skizzierten Optimalbedingungen möglichst nahe zu kommen.

Die Coworking-Einrichtungen können grundsätzlich von Privatpersonen bzw. -unternehmen oder der öffentlichen Hand errichtet und betrieben werden. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist jedoch zu empfehlen, alle Standorte in einem Verbund mit einem gemeinsamen Träger und einem einrichtungsübergreifenden Organisations- und Betriebskonzept zusammenzuschließen. Die daraus resultierenden Synergieeffekte sind eine Voraussetzung für günstige Kostenstrukturen und niedrige, marktgängige Mieten. Das Eigentum der Coworking-Einrichtungen kann bei verschiedenen Personen oder Organisationen verbleiben, die auch – je nach örtlichen Gegebenheiten - die Herrichtung und Ausstattung sowie den Betrieb vor Ort übernehmen können. Lediglich standortübergreifende Aufgaben wie Vermarktung und Administration sollten auf einen gemeinsamen Träger (privat oder öffentlich) übertragen werden.

Die Einhaltung einer bestimmten zeitlichen Abfolge bei der Einrichtung und Inbetriebnahme der Coworking-Standorte erscheint nicht erforderlich, da ein Bedarf in allen Regionsteilen erkennbar ist. Tatsächlich wird voraussichtlich schon die unterschiedliche Verfügbarkeit geeigneter Standorte bzw. Immobilien zu einem sukzessiven Aufbau der Coworking-Spaces in der LEADER-Region Kehdingen-Oste führen.

6.2 Masterplan für klassische Coworking-Einrichtungen

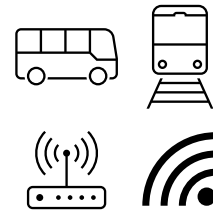
6.2.1 Standort, Infrastruktur und Ausstattung

Ein Coworking-Space, der sich für die tägliche, dauerhafte Nutzung durch Selbstständige mit keinen oder nur wenigen Mitarbeitern sowie Home-Office-berechtigte Arbeitnehmer eignet, sollte an den in der LEADER-Region geplanten Standorten die nachfolgend beschriebenen Eigenschaften und Ausstattungen aufweisen. Die Masterplanung beschreibt dabei einen klassischen Coworking-Space mit ca. 12-15 Arbeitsplätzen. Bei einem sehr kleinen Coworking-Space mit nur ca. 6 Arbeitsplätzen, der an eine bestehende Einrichtung angeschlossen wird, kann auf die kursiv formatierten Ausstattungen verzichtet werden. In jedem Fall sollte die Ausstattung

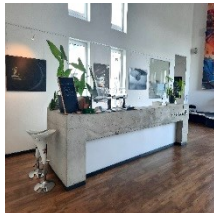
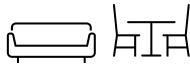
so gewählt werden, dass sie den Vorgaben des Gesetzgebers und der Berufsgenossenschaften zum Arbeitsschutz und zu der Gesundheitsvorsorge am Arbeitsplatz erfüllt.

STANDORTPLANUNG (ANBINDUNG UND INFRASTRUKTUR)

- Ansprechende Immobilie mit mindestens 180 m² Arbeits- und Nutzfläche und attraktivem Umfeld
- Räumliche Nähe zu
 - Gastronomieangeboten (Bäckerei / Imbiss / Restaurant)
 - (Lebensmittel-)Einzelhandel
 - Post / Bank / Sparkasse
 - Unternehmensdienstleistern (Steuerberater, IT-Service etc.)
- Gute Straßenverkehrsanbindung
- Parkplätze für jeden Nutzer und Besucher a. d. Grundstück (tlw. mit E-Lademöglichkeit)
- Nähe zu Bushaltestelle oder Bahnhof vorteilhaft
- (Überdachte) Fahrradstellplätze (tlw. mit E-Lademöglichkeit)
- Breitband-Internet (mind. 100 MBit/s im Up- und Download)
- Gute Mobilfunkabdeckung



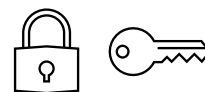
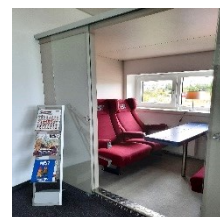
RAUMKONZEPT – GRUNDSTRUKTUR



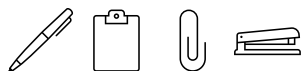
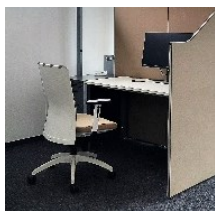
- Insgesamt ca. 14 Arbeitsplätze je Coworking-Space
 - 6 Arbeitsplätze in 6 (kleinen) Einzelbüros
 - 2 Arbeitsplätze in 1 Zweierbüro
 - 6 Arbeitsplätze in einem klassischen Coworking-Bereich
- 1 Besprechungszimmer für 6 – 10 Personen
- Telefonséparée im klassischen Coworking-Bereich
- 1 Pantry / Teeküche mit Sitzmöglichkeiten
- Damen- u. Herrentoiletten
- Ggf. Eingangsbereich mit Platzreserve für einen Empfang
- Ggf. Balkon / Terrasse / kleiner Garten mit Sitzgelegenheit; alternativ: Sitzplätze vor dem Haus oder bei nahem Gastronomieangebot
- Generell: helle Räume, einladendes Ambiente

AUSSTATTUNG UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR – GRUNDSTRUKTUR

- Breitband-Internet (mind. 100 MBit/s im Up- und Download) mit erweiterten Netzwerkmöglichkeiten
- WLAN im gesamten Space
- Telefonanschluss mit Nebenstellenanlage
- 2 mietbare Laptops mit Standardsoftware
- 2 mietbare Bildschirme (mind. 24“, geringer Einsichtsbereich)
- 5 mietbare Laptopständer, Tastatur und Maus
- 2 mietbare Drucker
- Gemeinschaftskopierer/-drucker/-scanner (mind. A3)
- Abschließbare Spinde
- Standard-Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abwasser)
- Zentralheizung, evtl. Klimatisierung (je nach Gebäude)
- Elektronisches Schließsystem mit Keycard/Transponder



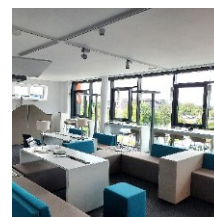
ARBEITSPLATZAUSSTATTUNG (STANDARDARBEITSPLÄTZE)



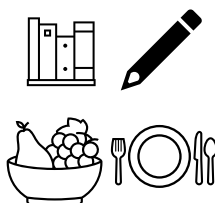
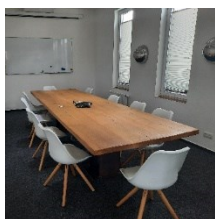
- Hochwertiger Büro-Schreibtisch mind. 160 x 80 cm, ggf. höhenverstellbar
- Hochwertiger Schreibtischstuhl, dauernutzungsgerecht
- Abschließbarer Rollcontainer
- Sideboard/Regal mind. 2 Ordnerhöhen (80 cm Höhe), 80 cm Breite und zwei halbhohe Türen, abschließbar
- WLAN, LAN-Anschluss, Steckdosen, Festnetz-Telefon
- Schreibtisch-Grundausrüstung (Schreibtischunterlage, Ablagekörbe, Schreibblock, Stifte etc.)

ARBEITSPLATZAUSSTATTUNG (COWORKING-BEREICH)

- Arbeitsplätze an unterschiedlichen Tischen (z. B. runde 4er-Tische, Tresen, Stehtische etc.)
- Hochwertige Stühle/Sitzplätze, dauernutzungsgerecht
- Stromanschluss an den Plätzen
- WLAN, LAN-Anschluss, Steckdosen
- Schreibtisch-Grundausrüstung (Schreibtischunterlage, Ablagekörbe, Schreibblock, Stifte etc.)



AUSSTATTUNG GEMEINSCHAFTSRÄUME



- *Besprechungszimmer*
 - *Hochwertiger Besprechungstisch mind. 200 x 100 cm*
 - *6 - 10 Besucherstühle*
 - *Beamer und Leinwand bzw. Präsentationsbildschirm*
 - *Anrichte / Sideboard / Regal mind. 2 Ordnerhöhen (80 cm Höhe), 80 cm Breite und zwei halbhohe Türen, abschließbar*
 - *Bewirtschaftungsgrundausrüstung*
 - *Moderationsgrundausrüstung*
- *Pantry / Teeküche / Pausenraum*
 - *Küchenzeile mit Kühlschrank, Spüle, Kaffeemaschine, Wasserkocher, Mikrowelle, Spülmaschine, ggf. Herd mit Backofen*
 - *Einige Sitzmöglichkeiten an Tisch/Bar*
 - *Grundausrüstung Geschirr und Besteck*

WEITERE ANGEBOTE/ANBINDUNG AN UNTERSTÜTZENDE EINRICHTUNGEN

- *Ggf. als privatwirtschaftliches Angebot eines Nutzers*
 - *Sekretariatsservice*
 - *IT-Service*
- *Ggf. über Kooperationen in der Nachbarschaft anstreben*
 - *Kinderbetreuung*
 - *Sport-/Fitnessraum*
 - *Gastronomie*
 - *Übernachtungsmöglichkeiten*



6.2.2 Organisation und Rentabilität

Betreibermodell und Betriebsorganisation

Die Coworking-Einrichtungen können grundsätzlich von Privatpersonen bzw. -unternehmen oder der öffentlichen Hand errichtet und betrieben werden. Es wird jedoch aus gutachterlicher und betriebswirtschaftlicher Sicht empfohlen, die in der LEADER-Region Kehdingen-Oste zu schaffenden bis zu vier Coworking-Einrichtungen möglichst von einem gemeinsamen Träger betreiben zu lassen. So sollen eine Vernetzung der Standorte ermöglicht und Synergieeffekte erzielt werden. Administrative Aufgaben, die an allen Standorten gleichermaßen anfallen und ortsunabhängig erbracht werden können, wie das Marketing, die Ausarbeitung der Mietverträge oder die Abrechnung, werden dazu gebündelt. Die operativen Tätigkeiten hingegen, beispielsweise die Schlüsselvergabe oder die Reinigung, müssen aufgrund der Größe der LEADER-Region Kehdingen-Oste dagegen vor Ort erbracht werden. Moderne, elektronische Schließsysteme ermöglichen dabei einen kostensparenden Betrieb der Coworking-Spaces, der die dauerhafte Anwesenheit von Personal während der Öffnungszeiten überflüssig macht.

Für den Betrieb der Coworking-Einrichtungen wird folgendes Betriebskonzept empfohlen, sofern es sich um Einrichtungen in der Trägerschaft der Mitgliedskommunen der LEADER-Region Kehdingen-Oste handelt. Bei privat betriebenen Coworking-Spaces ist die Übernahme des Betriebskonzeptes möglich. Bei einer Einbindung einer privat betriebenen Einrichtung in den Verbund der öffentlich betriebenen Spaces und der Inanspruchnahme von zentral erbrachten Leistungen müsste in diesem Fall eine Kostenerstattung erfolgen.

BETRIEBSKONZEPT

- **Zusammenschluss aller im Rahmen dieses Projektes zu schaffenden Coworking-Einrichtungen zu einem operativen Verbund**
Durch den Verbund können ortsunabhängige, an allen Standorten anfallende Aufgaben gebündelt und effizient bearbeitet werden, z. B. die Standortvermarktung. Neben den erzielbaren Synergieeffekten sprechen dafür auch Vermarktungsaspekte: So verbessert sich die überörtliche Wahrnehmbarkeit der Angebote und ggf. auftretende Kapazitätsengpässe an einzelnen Standorten können leichter innerhalb des Verbundes ausgeglichen werden.
- **Zentrale administrative Verwaltung für alle Einrichtungen, zuständig für Ausarbeitung der Mietverträge, Buchhaltung, Marketing**
Diese Aufgaben können bei einer bestehenden Einrichtung, z. B. einem Privatunternehmen oder der LEADER-Geschäftsstelle, angesiedelt werden, alternativ bei einer neu zu schaffenden Stelle, z. B. der Kreiswirtschaftsförderung.
- **Erbringung operativer Leistungen vor Ort**
Für regelmäßig vor Ort zu erbringende Leistungen, bspw. die Schlüsselübergabe, gibt es einen Ansprechpartner vor Ort. Dabei handelt es sich bestenfalls um einen unmittelbar benachbarten Unternehmer, z. B. Einzelhändler oder Dienstleister, der ohnehin vor Ort ist und gegen Entgelt beauftragt wird. Alternativ ist die Beschäftigung eines in der Nähe wohnenden Minijobbers denkbar.
- **Reinigung**
Die Reinigung erfolgt zweimal wöchentlich, entweder durch einen speziell angestellten Minijobber oder über einen zu beauftragenden Reinigungsdienst.
- **Öffnungszeiten mind. 9:00-17:00 Uhr:**
Für Tagesnutzer sollten sich die Öffnungszeiten an den die operativen Leistungen erbringenden (gewerblichen) Nachbarn orientieren und mindestens zwischen 9:00 Uhr und 17:00 Uhr liegen. Für Dauermieter mit eigener Schlüsselkarte sollte der Coworking-Space dauerhaft zugänglich sein (24/7-Nutzung).
- **Schließsystem**
Der Zugang sollte für Nutzer über ein elektronisches Schließsystem erfolgen. Die Ausgabe der individuell programmierbaren Schlüsselkarten erfolgt über den örtlichen Ansprechpartner, wo

sie nach Nutzungsende wieder abzugeben sind. Auf den Schlüsselkarten werden die jeweiligen Zugangszeiten und nutzbaren Räume freigeschaltet.

- **Zusätzliche Technikangebote**

Für die Nutzer besteht die Möglichkeit, temporär benötigte I&K-Technik (u. a. Notebooks, Monitore, Notebook-Ständer, Tastaturen und Mäuse) über verschiedene Module hinzu zu buchen. Die Geräte sind in der Coworking-Einrichtung in separaten Schränken verschlossen gelagert. Die Schlüssel zu den jeweiligen Fächern sind beim örtlichen Ansprechpartner gegen Gebühr verfügbar.

Für die Nutzung des Coworking-Spaces wird in Abhängigkeit des zu nutzenden Raumangebots folgende Preisstruktur empfohlen:

PREISKONZEPT			
	TAGESKARTE	10ER-KARTE	MONATSKARTE
flex-desk im Gemeinschaftsbüro	20,00	150,00	200,00
fix-desk im Gemeinschaftsbüro		180,00	250,00
flex-desk im Einzelbüro	30,00	250,00	300,00
fix-desk im Einzelbüro		280,00	350,00

Hinweise: fix-desk mit Tageskarte nicht möglich; fix-desk mit 10er-Karte nur möglich bei Nutzung an aufeinanderfolgenden Tagen

Businessplan: Rentabilitäts- und Liquiditätsplanung einer klassischen Coworking-Einrichtung mit 14 Arbeitsplätzen

Um die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Coworking-Spaces in der oben beschriebenen Form zu überprüfen, ist von den Gutachtern eine Rentabilitätsrechnung für den Muster-Space vorgenommen worden (siehe Tab. 4 und Anhang IV). Der Berechnung wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Eine Mitgliedskommune der LEADER-Region Kehdingen-Oste mietet eine geeignete Immobilie für den Coworking-Space in gutem Zustand an (180 m² á 7,50 €/m² brutto inkl. Nebenkosten und Strom), erstellt die technische Ausrüstung und schafft das Inventar an (insg. 75.000 €, abschreibbar über 5 Jahre).¹⁵
- Die Coworking-Einrichtung entspricht dem obigen Masterplan und wird von einem gemeinsamen Träger gegen anteilige Erstattung der Personal- und Arbeitsplatzkosten betrieben.
- Die örtlichen Arbeiten werden durch zwei Minijobber übernommen.
- Für alle weiteren erkennbaren Kostenstellen wird eine sparsame Betriebsführung angenommen.
- Die Coworking-Einrichtung wird gut angenommen und erreicht nach einer mehrmonatigen Anlaufphase eine Auslastung von 80 %.

Um die Berechnung zu vereinfachen, wurden ein kalenderjähriges Geschäftsjahr und ein Betriebsbeginn im Januar 2022 unterstellt.

¹⁵ So kann der Aspekt des Immobilieneigentums ausgeblendet werden. Auch eine öffentliche Immobilie muss bei einer Coworking-Nutzung aus fiskalischer Sicht mit einem kalkulatorischen Mietzins belegt werden.

Tab. 4: Plan-Ertrags-Rechnung: klassischer Coworking-Space mit 14 Arbeitsplätzen (eine detailliertere Untergliederung der Einzelpositionen befindet sich im Anhang)

	2022	2023-2026	2027
	PLAN-WERTE		
Umsatzerlöse	37.350	45.600	45.600
Betrieblicher Rohertrag	37.350	45.600	45.600
Personalkosten (AG brutto)	18.720	18.720	18.720
Raumkosten (inkl. Nebenkosten und Strom)	16.200	16.200	16.200
Versicherungen, Beiträge	2.400	2.400	2.400
Reise- und Werbekosten	2.400	2.400	2.400
Abschreibungen	15.000	15.000	0
Reparaturen, Instandhaltung	3.000	3.000	3.000
Sonstige Kosten	6.000	6.000	6.000
Gesamtkosten	63.720	63.720	48.720
Betriebsergebnis	-26.370	-18.120	-3.120

Im Ergebnis zeigt sich ein Anstieg der Umsatzerlöse, der ausschließlich aus den Mietzahlungen der Coworker resultiert, von ca. 37.350 € im ersten Geschäftsjahr auf 45.600 € ab dem zweiten Geschäftsjahr. Die Kosten betragen dagegen in den ersten 5 Geschäftsjahren, in denen die technische Ausrüstung und die Büro- und Geschäftsausstattung abgeschrieben werden können, ca. 63.720 €. Im sechsten Geschäftsjahr, voraussichtlich 2027, nach Auslaufen der Abschreibungsmöglichkeiten, reduzieren sich die Kosten um 15.000 € auf ca. 48.720 €. Trotzdem bleibt das Betriebsergebnis nach einem Minus von ca. 26.500 € im ersten und ca. 18.000 € im zweiten bis zum vierten Jahr auch im sechsten Geschäftsjahr mit ca. -3.000 € negativ.

Businessplan: Rentabilitäts- und Liquiditätsplanung einer kleinen klassischen Coworking-Einrichtung mit 6 Arbeitsplätzen

Eine sehr kleine Coworking-Einrichtung mit weniger Arbeitsplätzen als im oben betrachteten Fall, die an ein bestehendes Unternehmen oder eine andere Einrichtung angegliedert und von dieser mit betrieben wird, kann auf der Kostenseite gegenüber einem größeren Space deutliche Einsparung erzielen. Andererseits fallen auch die Einnahmen erheblich geringer aus, sodass die Auswirkungen auf die Rentabilität nicht eindeutig sind.

Nachfolgend wird deshalb die wirtschaftliche Tragfähigkeit einer sehr kleinen Coworking-Einrichtung mit nur 6 Arbeitsplätzen in jeweils zwei Einzel- und zwei Doppelbüros untersucht, die beispielsweise in freien Büroräumen eines bestehenden Unternehmens angesiedelt ist. Dessen Gemeinschafts- und Sanitärräume werden von den Coworkern mitgenutzt, seine Mitarbeiter übernehmen mit einem kleinen Teil ihrer Arbeitszeit den operativen Betrieb vor Ort. Weitere Annahmen der Rentabilitätsrechnung sind:

- Die Raumkosten für die Coworking-Arbeitsplätze (ca. 60 m²) werden im Rahmen einer Vollkostenrechnung als kalkulatorische Kosten mit einem Quadratmeterpreis von 7,50 €/m² brutto inkl. Nebenkosten und Strom angesetzt.
- Die Arbeitsplatzausstattung verursacht Kosten in Höhe von insg. 18.000 €, abschreibbar über 5 Jahre.
- Die Coworking-Einrichtung wird von einem gemeinsamen Träger gegen anteilige Erstattung der Personal- und Arbeitsplatzkosten betrieben.

- Die örtlichen Arbeiten werden von Mitarbeitern des untervermietenden Unternehmens übernommen. Die Personalkosten werden kalkulatorisch in der Rentabilitätsrechnung angesetzt.
- Für alle weiteren erkennbaren Kostenstellen wird eine sparsame Betriebsführung angenommen.
- Die Coworking-Einrichtung wird gut angenommen und erreicht nach einer mehrmonatigen Anlaufphase eine Auslastung von 80 %.
- Es werden ein kalenderjähriges Geschäftsjahr und ein Betriebsbeginn im Januar 2022 unterstellt.

Tab. 5: Plan-Ertrags-Rechnung: klassischer Coworking-Space mit 6 Arbeitsplätzen (eine detailliertere Untergliederung der Einzelpositionen befindet sich im Anhang)

	2022	2023-2026	2027
	PLAN-WERTE		
Umsatzerlöse	12.885	16.980	16.980
Betrieblicher Rohertrag	12.885	16.980	16.980
Personalkosten (AG brutto)	7.260	7.260	7.260
Raumkosten (inkl. Nebenkosten und Strom)	6.000	6.000	6.000
Versicherungen, Beiträge	1.200	1.200	1.200
Reise- und Werbekosten	1.200	1.200	1.200
Abschreibungen	3.600	3.600	0
Reparaturen, Instandhaltung	3.000	3.000	3.000
Sonstige Kosten	2.100	2.100	2.100
Gesamtkosten	24.360	24.360	20.760
Betriebsergebnis	-11.475	-7.380	-3.780

Die Betriebskosten des mit 6 Arbeitsplätzen sehr kleinen Coworking-Spaces fallen mit 24.360 € ab dem zweiten Geschäftsjahr um mehr als 60 % geringer aus als beim größeren klassischen Coworking-Space mit 14 Arbeitsplätzen. Da aber auch die Umsatzerlöse aus der Vermietung der Arbeitsplätze um fast 2/3 niedriger ausfallen, kann der sehr kleine Coworking-Space das negative Betriebsergebnis der größeren Einrichtung nicht verbessern. Vielmehr beträgt das jährliche Defizit ca. 11.500 € im ersten Jahr, reduziert sich während des Abschreibungszeitraums des Inventars auf etwa 7.500 € und beläuft sich nach Ende der Abschreibungsmöglichkeiten ab dem sechsten Jahr auf ca. 4.000 € pro Jahr. Absolut betrachtet fällt das Defizit damit geringer aus als bei der größeren klassischen Coworking-Einrichtung, bezogen auf den Umsatz ergibt sich jedoch eine schlechtere Umsatzrendite.

Fazit der Rentabilitätsplanungen für klassische Coworking-Spaces mit 6 bzw. 14 Arbeitsplätzen

Ein rentabler Betrieb der klassischen Coworking-Spaces ist damit unter den gestellten, vergleichsweise optimistischen Annahmen nicht gegeben. Als Lösung kommen verschiedene Ansätze infrage:

- **Öffentliche Förderung der Investitions- und Betriebskosten**
Durch eine Investitionsförderung würde die Senkung bzw. Refinanzierung der Abschreibungen möglich werden und das Betriebsergebnis in den ersten fünf Jahren deutlich verbessern. Mögliche Förderprogramme waren in der abgelaufenen EU-Förderperiode von

2014-2020 im LEADER- und ZILE-Programm vorhanden. Auch in der angelaufenen Förderperiode 2021-2027 ist mit vergleichbaren Programmen zu rechnen. Anstelle einer Investitionsförderung eignet sich auch ein jährlicher Betriebskostenzuschuss, um einen tragfähigen Betrieb sicherzustellen.

- **Gemeinschaftsflächen und -angebote verringern**
Gemeinschaftsflächen und -angebote sind für ca. 1/3 der Mieten und Abschreibungen verantwortlich. Eine Verringerung reduziert allerdings auch die Attraktivität des Coworking-Spaces.
- **Größeres Arbeitsplatzangebot, insb. in Einzelbüros**
Durch eine höhere Zahl von Arbeitsplätzen im Coworking-Space können zusätzliche Einnahmen erzielt und die Kosten der Gemeinschaftsflächen und -angebote auf mehr Nutzer verteilt werden. Dies gilt insbesondere für Einzelbüros, die an dauerhafte Ankermieter vermietet werden und den höchsten Deckungsbeitrag erzielen. Die Arbeitsplätze in Einzelbüros widersprechen jedoch einerseits dem Grundgedanken der Coworking-Spaces, andererseits ist eine ausreichende Nachfrage für weitere Coworking-Arbeitsplätze auch in Einzelbüros nicht sicher.

Die Kommunen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste sollten deshalb bei der Beschlussfassung über die Einrichtung eines Coworking-Spaces diskutieren, inwieweit sie die eventuellen finanziellen Verluste in den Folgejahren übernehmen wollen. Negative Betriebsergebnisse sind dabei insbesondere nach Ende der Abschreibungen keineswegs zwingend, sondern können vermieden werden, wenn eine bessere Auslastung als angenommen erreicht wird.

6.3 Masterplan für erweiterte Coworking-Einrichtungen

6.3.1 Standort, Infrastruktur und Ausstattung

Neben dem Bedarf für klassische Coworking-Spaces zeichnet sich in der LEADER-Region Kehdingen-Oste auch ein Nachfragepotenzial für eine Einrichtung mit weitergehenden Angeboten zum Beispiel für übernachtungswillige Coworker sowie für mehrtägige Teammeetings oder Workshops ab. Für diese Zielgruppe können klassische Coworking-Spaces mit Übernachtungsmöglichkeiten und Elementen von Retreat- und/oder Workation-Einrichtungen verbunden werden. In der vorliegenden Machbarkeitsstudie werden diese Spaces als „erweiterte Coworking-Einrichtungen“ bezeichnet. Die erweiterten Coworking-Spaces können sowohl von regelmäßigen Nutzern aus der Region als auch von anderen Interessenten genutzt werden.

Die erweiterte Coworking-Einrichtung sollte im Gegensatz zu den Standard-Spaces einige abweichende Eigenschaften aufweisen, um sie für die neue Zielgruppe interessant zu machen. Dies betrifft insbesondere die Standortplanung, das Raumkonzept, die Ausstattung/technische Infrastruktur der Einrichtung und die Ausstattung der Gemeinschaftsräume. Übernachtungsmöglichkeiten im Gebäude, auf dem Gelände oder in der Nähe sind essenziell für diese Art von Coworking-Spaces.

Zusätzlich zu und abweichend von den Eigenschaften der klassischen Coworking-Spaces sind die nachfolgend dargestellten Eigenschaften besonders wichtig.

STANDORTPLANUNG

- Ruhige Lage in landschaftlich reizvoller Umgebung
- Ansprechende Immobilie mit abwechslungsreichem Außenbereich/Garten
- Nähe zu touristischen Attraktionen, Sport- und Freizeiteinrichtungen vorteilhaft
- Einfache Straßenanbindung ausreichend



RAUMKONZEPT – GRUNDSTRUKTUR

- Große Anlage mit vielfältigem Raumangebot innen (mind. 500 m² Fläche) und großzügigem Außenbereich zum Arbeiten und Erholen
- 4 zusätzliche Arbeitsplätze in einem klassischen Coworking-Bereich
- 1 Konferenzraum für mindestens 20 Personen, ggf. mit höherer Decke für Veranstaltungen
- 1 Gemeinschaftsküche mit großem Tisch und Stühlen
- Mehrere Damen- u. Herrentoiletten, ggf. mit Duschen
- Übernachtungsmöglichkeiten
- Außenbereich / Garten mit Arbeits- und Erholungsmöglichkeiten
- Großer Lagerraum

AUSSTATTUNG/TECHNISCHE INFRASTRUKTUR DES COWORKING-SPACES

- 3 zusätzliche mietbare Laptops mit Standardsoftware
- 5 zusätzliche mietbare Laptopständer, Tastatur und Maus
- 1 mietbarer Beamer mit Leinwand
- 1 mietbare Mikrofonanlage
- 10 Stellwände, Moderationsmaterialien
- Stehtische, Bierzeltgarnituren

AUSSTATTUNG DER GEMEINSCHAFTSRÄUME

- 1 Konferenzraum für mindestens 20 Personen, ggf. mit höherer Decke für Veranstaltungen
 - Mehrere hochwertige Besprechungstische mind. 200 x 100 cm, einzeln/kombiniert zu stellen
 - 20 - 30 Besucherstühle, stapelbar
 - Beamer und Leinwand bzw. Präsentationsbildschirm
 - Anrichte/Sideboard mind. 2 Ordnerhöhen (80 cm Höhe) und 80 cm Breite, ggf. mit abschließbaren Türen
 - Bewirtschaftungsgrundausrüstung
 - Moderationsgrundausrüstung
- 1 Gemeinschaftsküche mit großem Tisch und Stühlen
 - Große Küchenzeile mit Herd und Backofen, Kühlschrank, Spüle, Kaffeemaschine, Wasserkocher, Mikrowelle, Spülmaschine, ggf. Waschmaschine
 - Großer Tisch mit Stühlen für 15 bis 20 Personen
 - Grundausrüstung Geschirr und Besteck
- Mehrere Damen- u. Herrentoiletten, ggf. mit Duschen
- Übernachtungsmöglichkeiten
 - Mehrere Gästezimmer mit Dusche/WC, ggf. auch als Ferienwohnungen gestaltet, je nach örtlichen Gegebenheiten, z. B. 3 Einzelzimmer, 2 - 3 Doppelzimmer, ggf. Mehrbettzimmer (für Familien und junge Nutzer)
 - Alternativ: Übernachtungsmöglichkeiten bei anderen Anbietern in der Nachbarschaft

- Außenbereich/Garten mit Arbeits- und Erholungsmöglichkeiten
 - Größere Rasen- oder Pflasterfläche
 - Mehrere Tische mit Bestuhlung, tlw. überdacht
 - Ggf. Grillplatz und weitere Freizeitangebote wie Tischtennisplatte o. ä.



6.3.2 Organisation und Rentabilität

Betreibermodell und Betriebsorganisation

Auch die erweiterten Coworking-Einrichtungen können grundsätzlich von Privatpersonen bzw. -unternehmen oder der öffentlichen Hand errichtet und betrieben werden. Aufgrund der wichtigeren Gastgeberbereitschaft eignet sich in diesem Fall ein privater Eigentümer und Betreiber jedoch eher als ein öffentlicher. Ansonsten wird für den erweiterten-Coworking-Space das gleiche Betreibermodell und die gleiche Betriebsstruktur empfohlen wie für die klassischen Coworking-Einrichtungen. Das heißt, für administrative Aufgaben dem Verbund beizutreten und für die operativen Tätigkeiten einen örtlichen Ansprechpartner sowie eine Reinigungskraft zu installieren. Aufgrund der größeren Einrichtung und der zusätzlichen Nutzergruppe der Übernachtungsgäste ist insbesondere für die beiden letztgenannten Punkte mit einem deutlich höheren Arbeitsaufwand und entsprechend höheren Kosten zu rechnen.

In Bezug auf die Preisstruktur sollten für die Arbeitsplätze die gleichen Preise wie im klassischen Space gewählt werden (hellgrau dargestellt). Für die zusätzlichen Angebote, also den Konferenzraum und die Übernachtungsmöglichkeiten, werden die dunkelgrau gehaltenen Preise in der nachfolgenden Tabelle empfohlen. Darüber hinaus sollten werbewirksame Paketangebote z. B. für einen Wochenendaufenthalt mit Nutzung der Coworking-Arbeitsplätze ins Auge gefasst werden.

PREISKONZEPT			
	TAGESKARTE	10ER-KARTE	MONATSKARTE
flex-desk im Gemeinschaftsbüro	20,00	150,00	200,00
fix-desk im Gemeinschaftsbüro		180,00	250,00
flex-desk im Einzelbüro	30,00	250,00	300,00
fix-desk im Einzelbüro		280,00	350,00
Konferenzraum	50,00		
Einzelzimmer	40,00	300,00	800,00
Doppelzimmer	60,00	450,00	1.200,00
Bett im Mehrbettzimmer	20,00	150,00	400,00

Hinweise: fix-desk mit Tageskarte nicht möglich; fix-desk mit 10er-Karte nur möglich bei Nutzung an aufeinanderfolgenden Tagen

Businessplan: Rentabilitäts- und Liquiditätsplanung

Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der erweiterten Coworking-Einrichtung in der oben beschriebenen Form ist auch in diesem Fall eine Plan-Ertrags-Rechnung vorgenommen worden (siehe Tab. 6 und Anhang IV). Der Berechnung wurden grundsätzlich die gleichen Annahmen wie beim klassischen Coworking-Space (siehe Kapitel 0) zugrunde gelegt, allerdings wurden einige der veränderten Struktur der Einrichtung angepasst. Nachfolgend sind nur die geänderten Annahmen dargestellt:

- Da eine große Immobilie mit Außenbereich / Garten in einer landschaftlich attraktiven Lage benötigt wird, wird von 500 m² Geschossfläche mit einem geringeren Quadratmeterpreis von 6,50 €/m² brutto inkl. Nebenkosten und Strom ausgegangen. Hinzu kommen monatlich 250 € für den Außenbereich bzw. Garten.
- Durch die zusätzlichen auszustattenden Räume (Konferenzraum, Küche, Gästezimmer) steigen die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten auf insg. € 210.000, die über 5 Jahre abgeschrieben werden.
- Die örtlichen Arbeiten werden durch drei Minijobber übernommen.
- Sowohl für die klassische Coworking-Einrichtung als auch für den Retreat-Bereich wird nach einer mehrmonatigen Anlaufphase eine gute Auslastung angenommen. Im Retreat-Bereich wird eine saisonal schwankende Auslastung unterstellt.

Tab. 6: Plan-Ertrags-Rechnung: erweiterter Coworking-Space

	2022	2023-2026	2027
	PLAN-WERTE		
Umsatzerlöse	79.760	98.520	98.520
Betrieblicher Rohertrag	79.760	98.520	98.520
Personalkosten (AG brutto)	36.660	36.660	36.660
Raumkosten (inkl. Nebenkosten und Strom)	42.000	42.000	42.000
Versicherungen, Beiträge	4.800	4.800	4.800
Reise- und Werbekosten	2.400	2.400	2.400
Abschreibungen	42.000	42.000	0
Reparaturen, Instandhaltung	3.000	3.000	3.000
Sonstige Kosten	10.800	10.800	10.800
Gesamtkosten	141.660	141.660	99.660
Betriebsergebnis	-61.900	-43.140	-1.140

Im Ergebnis zeigt sich, dass der erweiterte Coworking-Space trotz etwa doppelt so hoher Umsatzerlöse als beim klassischen Coworking-Space in den ersten fünf Jahren deutliche Verluste erwirtschaftet. Diese sind den ebenfalls etwa doppelt so hohen Kosten geschuldet, die insbesondere aus der größeren Immobilie, den umfangreicheren Ausstattungserfordernissen und den höheren Personalkosten resultieren. Analog zum klassischen Coworking-Space nähern sich die Kosten nach dem Wegfall der Abschreibungen den Erträgen an, sodass ein wirtschaftlicher Betrieb näherungsweise möglich wird. Folglich gelten die für den klassischen Coworking-Space vorgeschlagenen Möglichkeiten zur Verbesserung der Betriebsergebnisse für den erweiterten Coworking-Space analog.

6.4 Regionale Nutzeneffekte

Aus der regionalwirtschaftlichen Perspektive heraus ist eine Coworking-Einrichtung im ländlichen Raum nicht als einfaches Immobilienangebot zu betrachten, sondern als vielseitiger, integrativer Ausgangspunkt verschiedener regionaler Nutzeneffekte, die über die rein wirtschaftlichen Aspekte hinausgehen. Die variablen Arbeits- und Ansiedlungsmöglichkeiten in einem Coworking-Space kommen der kleinteiligen Wirtschaftsstruktur im ländlichen Raum in besonderem Maße entgegen und können, da sie auch für Gründungen bestens geeignet sind, einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der wirtschaftlichen Basis in ländlichen Kommunen leisten. Dadurch, und in besonderem Maße von den dortigen Arbeitsplätzen, profitieren weitere Unternehmen in der Region, Einwohner werden an die Region gebunden, es entstehen Steuereinnahmen für die Kommunen. Weiterhin werden die Kleinstädte und Dörfer belebt, Einzelhandels- und Gastronomieangebote sowie der Immobilienmarkt gestützt. Selbst soziale und gesellschaftliche Initiativen profitieren, da wohnortnahe Arbeitsplätze ein ehrenamtliches Engagement oder die Betreuung Angehöriger erleichtern.

Nachfolgend werden einige sozioökonomische Nutzeneffekte quantitativ und qualitativ betrachtet. Dabei erfolgt eine Beschränkung auf die wichtigsten Aspekte, die in der gebotenen Kürze anhand von Modellrechnungen für die klassischen Coworking-Spaces mit 14 Arbeitsplätzen behandelt werden. Die Ergebnisse können jedoch unter Berücksichtigung der Größenunterschiede auf die beiden anderen Coworking-Spaces übertragen werden.

Regionalwirtschaftliche Nutzeneffekte

Regionen profitieren von Arbeitsplätzen nicht nur direkt, sondern auch über die von den Arbeitsplätzen ausgehenden Vorleistungsbezüge (Zulieferungen, sogenannte indirekte Effekte) sowie von der Wiederverausgabung der Löhne und Gehälter der auf den Arbeitsplätzen beschäftigten Menschen (sogenannte induzierte Effekte). Diese beiden, auch als sekundäre Nutzeneffekte bezeichneten Impulse, werden zumindest teilweise in der näheren Umgebung wirksam, generieren dort Umsätze und sichern Arbeitsplätze.

Im Fall der klassischen Coworking-Spaces mit insgesamt 14 Arbeitsplätzen in verschiedenen Bürokatégorien wird auf Basis der Umfrageergebnisse von etwa 12 regelmäßig oder sogar dauerhaft gebuchten Arbeitsplätzen ausgegangen, die jeweils etwa zur Hälfte von Selbstständigen und Homeoffice-berechtigten Arbeitnehmern genutzt werden. Die meisten Selbstständigen werden vermutlich Einzelbüros mieten, einen Großteil ihrer Arbeitszeit im Coworking-Space verbringen und ihren Betriebssitz dorthin verlegen. Sie haben damit den Mittelpunkt ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit im Coworking-Space, und alle weiteren Wirkungen der Arbeitsplätze (Vorleistungsbezüge, Steuer etc.) gehen von dort aus. Die Homeoffice-berechtigten Arbeitnehmer verbringen hingegen jeweils nur Teile ihrer Arbeitszeit im Coworking-Space und haben ihre festen Arbeitsplätze am Betriebssitz des Arbeitgebers in anderen Städten oder Gemeinden. Sie lösen so nur einen kleinen Teil der weiteren regionalwirtschaftlichen Nutzeneffekte regulärer Arbeitsplätze aus, da beispielsweise Zulieferungen am Sitz des Arbeitgebers abgewickelt werden. Ebenso werden die Unternehmenssteuern am Unternehmenssitz und nicht am temporären Arbeitsplatz der Mitarbeiter veranlagt. Damit können die von Homeoffice-berechtigten Arbeitnehmern genutzten Arbeitsplätze im Coworking-Space nicht dem direkten Arbeitsplatz im regionalwirtschaftlichen Sinne zugerechnet, sondern lediglich bei den Einwohnereffekten berücksichtigt werden. Durch die Nutzung des Coworking-Spaces entstehen damit über die dort ansässigen Selbstständigen insgesamt etwa 6 reguläre Vollzeitarbeitsplätze im regionalwirtschaftlichen Sinne.

Diesen Arbeitsplätzen im Coworking-Space sind noch die für den Betrieb des Coworking-Spaces angestellten administrativen und operativen Mitarbeiter hinzuzurechnen. Bei dem klassischen Coworking-Space handelt es sich um eine ¼-Stelle in der Administration und zwei Minijobber, die zusammen etwa 0,5 Vollzeitäquivalenten entsprechen. Die **direkten Arbeitplatzeffekte** eines klassischen Coworking-Spaces belaufen sich damit auf 6,5 Arbeitsplätze, die durch den Betrieb des Spaces in der jeweiligen Standortkommune gesichert bzw. neu geschaffen werden.

Die im Coworking-Space ansässigen Unternehmen erzielen durch ihre Tätigkeit Umsätze, die zum einen der eigenen Wertschöpfung, zum anderen dem Einkauf von Zulieferungen bzw. Vorleistungen (Waren für die Produktion, Raummieten, Beratungsdienstleistungen etc.) geschuldet sind. Mit den gezahlten Löhnen und Gehältern erwerben die Mitarbeiter die für ihre private Lebensführung erforderlichen Produkte und Dienstleistungen. Über die Einkommenswiederverausgabung und die Vorleistungsbezüge, die von den direkten Arbeitsplätzen abhängen, entstehen in anderen Unternehmen Umsätze, Arbeitsplätze, Vorleistungsbezüge und Lohnzahlungen. Dieser Prozess wiederholt sich mehrfach mit abnehmender Intensität und verteilt sich im Raum.

Nur ein kleiner Teil dieser als **sekundärer regionalökonomischer Nutzen** bezeichneten Effekte wird in der näheren Umgebung des auslösenden Impulses wirksam. Die Höhe dieses Anteils sowie der gesamte regionalwirtschaftliche Nutzen eines Projektes wird über einen sogenannten Regionalmultiplikator bestimmt, der empirisch für verschiedene Regionen, aber nicht für den Landkreis Stade ermittelt wurde (vgl. Tab 7). In Anlehnung an ähnlich strukturierte Räume erscheint ein Regionalmultiplikator von 1,1 für die Kommunen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste plausibel. Damit sichern bzw. schaffen die 6,5 direkten vollzeitäquivalenten Arbeitsplätze in jedem klassischen Coworking-Space etwa 0,5 weitere Arbeitsplätze in der jeweiligen Standortkommune, sodass dort insgesamt 7 Arbeitsplätze gesichert oder neu geschaffen werden.

Tab. 7: Empirisch ermittelte regionale Einkommensmultiplikatoren

LAND / REGION	REGIONAL-MULTIPLIKATOR	QUELLE
Hamburg-Umland-Süd	1,27	FÖV, Prognos 2007
Südheide	1,25	FÖV, Prognos 2007
Lüneburg	1,24	FÖV, Prognos 2007
Bremen-Umland	1,27	FÖV, Prognos 2007
Deutschland	1,7	Frey/Häusel 1983
Ostdeutschland	1,55	Prognos 2005
Land Bayern	1,72	Ifo
Land Bremen	1,40	Schäfer 2000
Land Hessen	1,26	
Landkreis mit Oberzentrenfunktion	1,31	Prognos 2005
Landkreis ohne Oberzentrenfunktion	1,29	Prognos 2005

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der genannten Quellen

Einwohnereffekte

In Deutschland ist ein starker regionaler Zusammenhang von Beschäftigungs- und Bevölkerungsentwicklung zu erkennen¹⁶. Bei einer durchschnittlichen Erwerbsquote von 55 % im Jahr

¹⁶ Ramms, Thilo: Ohne Arbeitsplätze kein Bevölkerungswachstum; regecon aktuell Nr. 3, Tostedt 2011

2015 kann vereinfachend angenommen werden, dass ein Arbeitsplatz durchschnittlich ca. zwei Einwohner (den Arbeitsplatzinhaber und seinen Angehörigen) an eine Arbeitsmarktregion bindet. Sie ziehen aufgrund des Arbeitsplatzes entweder in die Region zu oder aus berufsbedingten Gründen nicht weg. Gleiches gilt für Homeoffice-berechtigte Arbeitnehmer, die den Space intensiv nutzen und dadurch viele Fahrten zum Arbeitsplatz vermeiden können. Bei den Nutzern der Coworking-Spaces kann außerdem davon ausgegangen werden, dass die Standortkommune des Coworking-Spaces gleichzeitig auch der Wohnort der Nutzer ist, da weite Pendelwege sowohl bei Selbstständigen als auch bei Homeoffice-berechtigten Arbeitnehmern untypisch sind.

Die 7 regulären Arbeitsplätze in einem klassischen Coworking-Space binden damit zusammen etwa 14 Einwohner an die Standortgemeinde des Spaces. Bei einer Annahme von 5 Homeoffice-berechtigten Arbeitnehmern, die den Coworking-Space regelmäßig und in größerem Umfang nutzen, kommen weitere 10 Einwohner hinzu, die an die Standortgemeinde des Spaces gebunden werden. Insgesamt ergeben sich damit etwa 24 Einwohner, die wegen eines klassischen Coworking-Spaces in der LEADER-Region Kehdingen-Oste in die Standortkommune des Spaces ziehen oder dort wohnen bleiben.

Fiskalische Effekte

Sowohl Einwohner als auch Unternehmen unterliegen einer Besteuerung, die zumeist an deren Einkommen und Umsätzen ansetzt. Da die Steuern entweder am Wohnort oder am Betriebsitz (Arbeitsort) erhoben werden, ist eine Differenzierung des Steueraufkommens nach wohn- und arbeitsortbezogenen Steuern erforderlich, das dementsprechend auf die Einwohner- bzw. Arbeitsplatzzahl der jeweiligen Kommune zu beziehen ist. Dies ermöglicht die Bestimmung der fiskalischen Wirkung der Einwohner- und Arbeitsplatzeffekte eines Projektes.

Die (Samt-)Gemeinden der LEADER-Region Kehdingen-Oste konnten zusammen im Mittel der Jahre 2017 bis 2019 arbeitsplatzbezogene Steuereinnahmen in Höhe von ca. 1.900 € je Arbeitsplatz (Erwerbstätigen) und wohnortbezogene Steuereinnahmen in Höhe von ca. 420 € je Einwohner erzielen. Ein klassischer Coworking-Space sichert bzw. generiert damit folgende Steuereinnahmen für die Standortgemeinde pro Jahr:

Aus Arbeitsplatzeffekten:	7 x 1.900 € =	13.300 €
Aus Einwohnereffekten:	24 x 420 € =	10.080 €
Fiskalische Effekte insg.:		23.380 €

Umwelteffekte

Durch die Arbeit in einer Coworking-Einrichtung können Arbeitnehmer die Zahl der Fahrten zum Arbeitsplatz deutlich reduzieren. Davon ausgehend, dass der Coworking-Space täglich von 5 Arbeitnehmern genutzt wird, die deshalb nicht eine durchschnittliche Strecke von 40 km nach Stade, Buxtehude oder Hamburg hin und zurück pendeln, ergeben sich werktäglich 400 km eingesparte Fahrtstrecke. Bei einem durchschnittlichen CO₂-Ausstoß von 150g/km entspricht dies einer CO₂-Einsparung von 60 kg pro Werktag. Über den Monat gerechnet summiert sich dies auf 1,2 t CO₂, im Jahr werden 14,4 t CO₂-Ausstoß vermieden.

Weitere regionale Nutzeneffekte

Neben den quantifizierbaren Nutzeneffekten können Coworking-Spaces im ländlichen Raum, wie bereits eingangs erwähnt, weitere qualitative Nutzeneffekte für die Standortgemeinde und darüber hinaus mit sich bringen. Dabei sind insbesondere folgende Aspekte zu erwähnen:

- Arbeit im Ort belebt Kleinstädte bzw. Dörfer insbesondere tagsüber
- Förderung hochwertiger, innovativer Tätigkeiten im ländlichen Raum
- Weitere ökonomische Entwicklungsimpulse durch Folgeansiedlungen
- Sicherung bestehender Einzelhandels- und Gastronomieangebote
- Wohnort auf dem Land wird für jüngere Generationen attraktiver
- Imageverbesserung der Region wegen innovativer Arbeitsformen und jüngerer Einwohner
- Stabilisierung des Immobilienmarktes
- Stärkung von gesellschaftlichen, sozialen und ehrenamtlichen Aktivitäten
- Verbesserung der Betreuungsmöglichkeiten für Angehörige

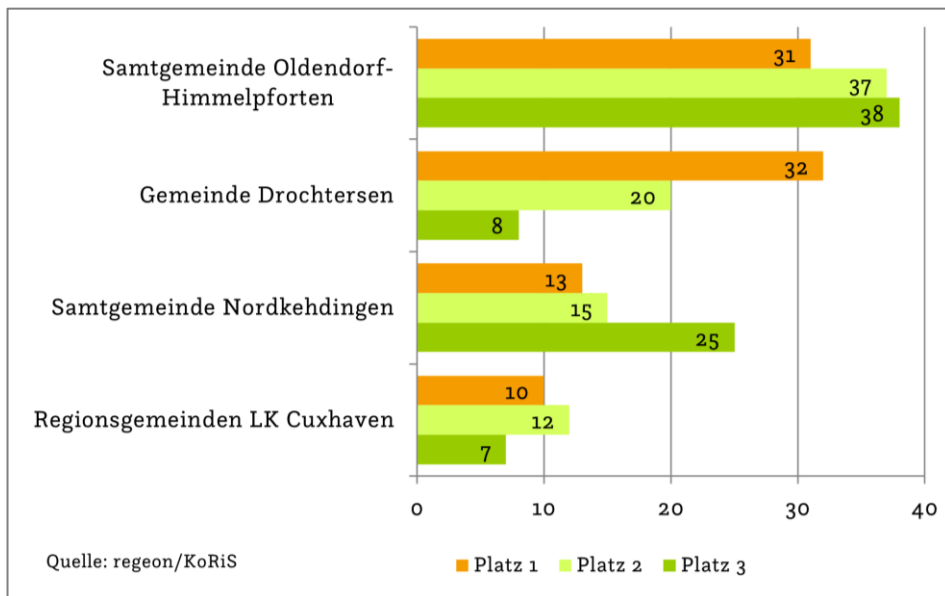
6.5 Empfehlungen für die LEADER-Region Kehdingen-Oste

6.5.1 Umsetzungskonzept

Die Best-Practice-Analyse (vgl. Kap. 2), die Bestandsaufnahme der Wirtschafts- und Arbeitsstrukturen (vgl. Kap. 3) und die Bürgerbeteiligung (vgl. Kap. 4) haben für die LEADER-Region Kehdingen-Oste ergeben, dass die Einrichtung von vier kleinen Coworking-Spaces verteilt in der gesamten LEADER-Region sinnvoll ist. Insbesondere auf Grundlage der Ergebnisse der Umfrage, die besagen, dass sich die potenziellen Nutzer eine regionale Verteilung der Coworking-Einrichtungen wünschen (siehe Abb. 13), wird Folgendes empfohlen:

- **Gemeinde Drochtersen:**
ein klassischer Coworking-Space mit ca. 14 Arbeitsplätzen
- **Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten:**
ein klassischer Coworking-Space mit ca. 14 Arbeitsplätzen
- **Samtgemeinde Nordkehdingen:**
ein klassischer Coworking-Space mit ca. 6 Arbeitsplätzen
- **Cuxhavener Gemeinden:**
ein klassischer Coworking-Space mit ca. 6 Arbeitsplätzen

Abb. 13: Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region:
Gewünschte Standorte (gerankt) (n=86)



Die Standort- und Infrastrukturanforderungen inkl. Raumkonzept, Grundausstattung und Arbeitsplatzausstattung der klassischen Coworking-Einrichtungen mit ca. 14 Arbeitsplätzen sowie die Anforderungen an Organisation und Rentabilität der Coworking-Spaces sind dem Masterplan im Kap. 6.2 zu entnehmen. Für Coworking-Einrichtungen mit ca. 6 Arbeitsplätzen ist eine Angliederung des Spaces an eine bestehende Einrichtung und die Mitbenutzung vorhandener Gemeinschaftsräume von Vorteil. Zusätzlich könnte einer der vier empfohlenen Coworking-Spaces, wie im Masterplan im Kap. 6.3 beschrieben, mit einem weitergehenden Angebot an Gruppenräumen und Übernachtungsmöglichkeiten für Retreat- bzw. Workation-Nutzungen kombiniert werden.

Die betriebswirtschaftlichen Analysen in den Kapiteln 6.2.2 und 6.3.2 zeigen allerdings, dass ein rentabler Betrieb aller drei Arten von Coworking-Spaces unter den getroffenen, vergleichsweise optimistischen Annahmen nicht möglich ist. In erster Linie sind dafür die hohen Kosten für die Ausstattung der Einrichtungen verantwortlich, die während der fünfjährigen Abschreibungsdauer zu deutlich negativen jährlichen Betriebsergebnissen zwischen -18.000 € beim klassischen und -43.000 € beim erweiterten Coworking-Space führen. Nach Ende der Abschreibungsfristen nähern sich alle Spaces einem ausgeglichen Ergebnis an (-3.000 € beim klassischen, -1.000 € beim erweiterten Coworking-Space).

Die regionalwirtschaftlichen Nutzeneffekte der Coworking-Spaces sind dagegen sehr positiv. Durch die Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen werden Einwohner in der Region gehalten, gegebenenfalls ziehen sogar weitere zu. Über die wachsende Steuerbasis ergeben sich für die Standort(samt-)gemeinde des modellhaft betrachteten klassischen Coworking-Spaces ca. 23.500 € gesicherte bzw. zusätzliche Steuereinnahmen. Hinzu kommen qualitative Nutzeneffekte, die die Schaffung der Coworking-Einrichtungen umso lohnender erscheinen lassen.

Mit Ausnahme des ersten Geschäftsjahres, in dem der Betrieb anläuft, übersteigen die fiskalischen Nutzeneffekte der Coworking-Einrichtungen im Fall des klassischen Coworking-Spaces sogar in den Jahren mit hohen Abschreibungen den Verlust im Jahresergebnis. In einer regionalwirtschaftlich-fiskalischen Betrachtung rentiert sich damit ein kommunal betriebener Coworking-Space für die Standortkommune sogar in diesen Jahren. Die Einrichtung von drei

bis vier klassischen Coworking-Spaces in mehreren Mitgliedsgemeinden der LEADER-Region Kehdingen-Oste ist deshalb, wie oben dargelegt, anzuraten. Wegen der Höhe der Investitions- und Betriebskosten sollten jedoch alle Möglichkeiten, Fördermittel für die Einrichtung und den Betrieb der Coworking-Spaces zu akquirieren, ausgeschöpft werden. Aufgrund des Wechsels der EU-Förderperioden ist es gegenwärtig allerdings nicht möglich, konkrete Förderprogramme zu benennen. In der Förderperiode 2014 bis 2020 war beispielsweise eine Förderung über das LEADER- oder das ZILE-Programm möglich. Für die kommende Förderperiode 2021-2027 sind entsprechende Programme in Vorbereitung, die allerdings noch nicht hinreichend spezifiziert sind. Zu betonen ist jedoch, dass bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln eine langfristige Zweckbindung der geförderten Einrichtung erforderlich ist (zumeist 12 Jahre).

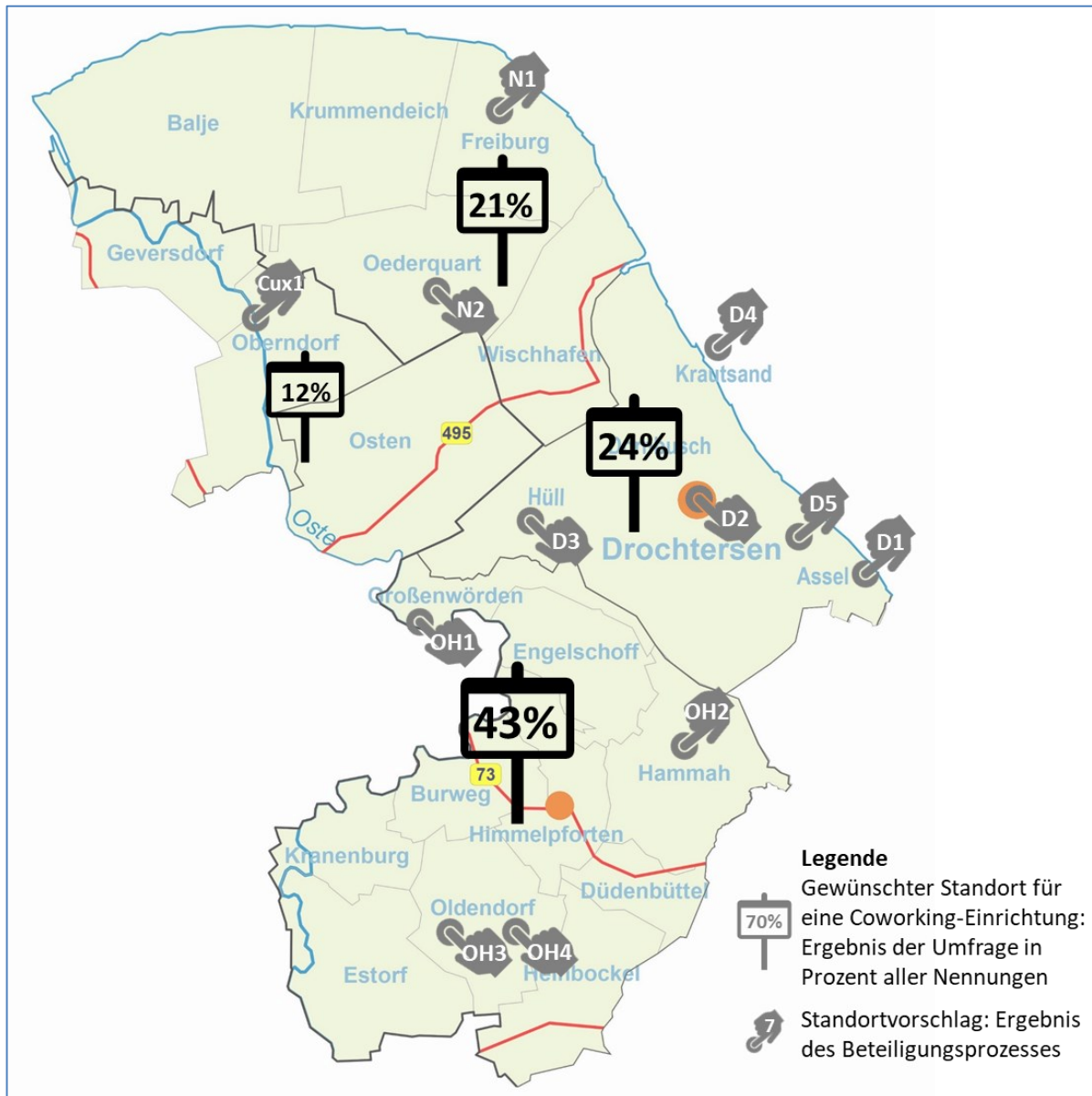
6.5.2 Standortbewertung

Um die optimalen Standorte für Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste benennen zu können, bedarf es einer ausführlichen Prüfung potenzieller Standorte in Hinblick auf deren Eignung für eine Coworking-Einrichtung. Im Beteiligungsprozess zur Erstellung der Machbarkeitsstudie wurden die in Tab. 7 und Abb. 14 enthaltenen Vorschläge für Coworking-Standorte in der LEADER-Region Kehdingen-Oste gesammelt.

Tab. 7: Standortvorschläge für Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste

NR.	AKRONYM	STANDORT
GEMEINDE DROCHTERSEN		
D1	Eschermann	▪ Leerstehendes Gebäude, ehem. Modehaus Eschermann, Assel, Asseler Str. 49
D2	Sietwender 73	▪ Leerstehendes Gebäude, Ortsmitte Drochtersen, Sietwender Str. 73
D3	ABC Hüll	▪ ABC Bildungs- und Tagungszentrum, Hüll, Bauernreihe 1
D4	Villa Krautsand	▪ Villa auf Krautsand, Elbinsel Krautsand 62
D5	L111 Ritsch	▪ Immobilie (direkt an der L111), Ritsch, Ritscher Straße 40
SAMTGEMEINDE NORDKEHDINGEN		
N1	Kornspeicher	▪ Kornspeicher, Freiburg (Elbe), Elbstraße 2
N2	Ing.-Büro	▪ Ingenieurbüro Oldenburg, Oederquart, Osterende 68
SAMTGEMEINDE OLDENDORF-HIMMELPFORTEN		
OH1	Großenwörden	▪ Großenwörden, Deichstraße 10A
OH2	Gew. Hammah	▪ Gewerbegebiet Ostereichen, Hammah, Ostereichen 8-10
OH3	Bürgerhaus O.	▪ Bürgerhaus Oldendorf, Schützenstraße 5
OH4	Gaststätte O.	▪ Gaststätte „Heins Landgasthof“, Oldendorf, Hauptstraße 11
GEMEINDE OSTEN, GEMEINDE OBERNDORF, CADENBERGE (OT V. GEVERSDORF)		
Cux1	Deckstation	▪ Leerstehende Anlage, Deckstation Oberndorf

Abb. 14: Gewünschte Standorte und Standortvorschläge aus dem Prozess



Quelle: eigene Darstellung

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie ist nur ein Basischeck anhand ausgewählter Kriterien möglich. Der Basischeck der im Beteiligungsprozess gesammelten Standortvorschläge wurde durch die Gutachter auf Grundlage einer Internetrecherche¹⁷ anhand der angegebenen Adresse sowie weiterer zur Verfügung stehender Unterlagen zu den Standorten (sofern vorhanden) durchgeführt. Zur Bewertung der einzelnen Standorte haben die Gutachter eine Bewertungsmatrix mit Basis-Kriterien angelegt und ausgefüllt (siehe Tab. 8).

Da, wie im Kapitel 5 zusammenfassend dargestellt, einige Kriterien von höherer Bedeutung sind als andere, wurde bei der Bewertung der Kriterien zugleich eine Gewichtung vorgenommen. Grundsätzlich erhalten Standorte, die ein Kriterium mit sehr hoher Priorität erfüllen, dafür mehr Punkte als für Kriterien mit geringerer Priorität. Die Zahl der vergebenen Punkte spiegelt dabei auch den Bedeutungsgrad der Kriterien untereinander wider. Ist ein Kriterium nicht


¹⁷ Für die Internetrecherche herangezogenen Quellen: Google Maps und Google Earth, Open Street Map, Breitbandatlas Niedersachsen (https://niedersachsen-breitbandatlas.de/mapbender3/application/Breitbandatlas_Nds), Netzverfügbarkeits-/Funklocherfassung (<https://breitband-monitor.de/funkloch/karte>), Google (Fotosuche).

erfüllt, erhält der Standort dafür 0 Punkte. Die Kriterien Internet, Mobilfunk und Fläche für Coworking sind dabei Ausschlusskriterien. Werden hier bei einem Kriterium 0 Punkte erzielt, wird der Standort insgesamt als ungeeignet eingestuft.


Einige Kriterien werden nicht bewertet, sondern lediglich mit einem „X“ gekennzeichnet, wenn sie erfüllt sind. Ist ein Kriterium im Basischeck nicht prüfbar, wird dies mit einem „/“ gekennzeichnet. Die folgende Tabelle stellt die Gewichtung der Kriterien aus Gutachtersicht dar.

KRITERIUM		GEWICHTUNG (PUNKTE)
Eigentum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentlich ODER ▪ Privat 	X (gegeben, keine Wertung)
Lage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortslage ODER ▪ Kleinsiedlung (ruhig/idyllisch) 	X (gegeben, keine Wertung)
Parkplätze	<ul style="list-style-type: none"> ▪ auf dem Grundstück, bis zu 10 / >10 ▪ in der Nähe 	2 / 4 Punkte 2 Punkte
Verkehrsanbindung	▪ an/ nahe Hauptstraße	3 Punkte
	▪ Bahnhof (max. 1 km entfernt)	2 Punkte
	▪ Bushaltestelle (max. 1 km entfernt)	1 Punkt
Versorgungsangebote	▪ Einzelhandel	2 Punkte
	▪ Gastronomie	2 Punkte
	▪ Post/Bank/Sparkasse	1 Punkt
Betreuungsangebote	▪ Krippe/Kindergarten	1 Punkt
	▪ Schule	1 Punkt
Freizeitangebote	▪ Sport-/Fitnessraum/-center	1 Punkt
	▪ Übernachtungsmöglichkeiten	1 Punkt
Internet/Telefon	▪ Über 50 / 100-400 / > 400 Mbit/s	3 / 6 / 10Punkte
	▪ Gutes Mobilfunknetz	5 Punkte
Äußeres Erscheinungsbild	▪ Repräsentatives Erscheinungsbild	2 Punkte
	▪ Attraktive Umgebung	2 Punkte
max. Gesamtpunktzahl		40 Punkte

Tab. 8: Prüftabelle mit Basis-Kriterien inkl. Standortbewertung

		EIGENTUM		LAGE		PARKPLÄTZE		VERKEHRSANBINDUNG			VERSORGUNGSANGEBOTE (Nähe zu ...)			BETREUUNGSAN- GEBOTE (Nähe zu ...)		FREIZEIT- ANGE- BOTE (Nähe zu ...)		INTER- NET/ TELEFON		ÄUßERES ERSCHEI- NUNGS- BILD		GESAMTPUNKTE
		Öffentlich	Privat	Ortslage	Kleinsiedlung (ruhig, idyllisch)	auf dem Grundstück	in der Nähe	an/nah Hauptstraße	Bahnhof (max. 1 km entfernt)	Bushaltestelle (max. 1 km entfernt)	Einzelhandel	Gastronomie	Post/Bank/Sparkasse	Krippe/Kindergarten	Schule	Sport-/Fitnessraum/-center	Übernachtungsmöglichkeiten	Über 50 / 100 / 300 Mbit/s	Gutes Mobilfunknetz	Repräsentatives Erscheinungsbild	Attraktive Umgebung	
GEMEINDE DROCHTERSEN																						
D1	Eschermann		X	X		4	2	3	0	1	2	2	1	1	1	1	1	6	5	0	2	32
D2	Sietwender 73		X	X		2	2	3	0	1	2	2	1	1	1	1	1	10	5	/	2	34
D3	ABC Hüll		X		X	4	2	0	0	0	2	2	0	0	0	0	1	0	5	2	2	20
D4	Villa Krautsand		X	X		2	0	0	0	1	0	2	0	0	0	1	1	0	5	2	2	16
D5	L111 Ritsch		X	X		2	0	3	0	1	0	2	0	1	1	0	1	6	5	2	2	26
SAMTGEMEINDE NORDKEHDINGEN																						
N1	Kornspeicher		X	X		2	2	3	0	1	2	2	1	1	1	1	1	6	5	2	2	32
N2	Ing.-Büro		X		X	4	2	3	0	1	0	0	1	1	0	1	1	3	5	2	2	26

Tab. 8: Prüftabelle mit Basis-Kriterien inkl. Standortbewertung

		EIGENTUM		LAGE		PARKPLÄTZE		VERKEHRSANBINDUNG			VERSORGUNGSANGEBOTE (Nähe zu ...)			BETREUUNGSANGEBOTE (Nähe zu ...)		FREIZEITANGEBOTE (Nähe zu ...)		INTERNET/TELEFON		ÄUßERES ERSCHEINUNGSBILD		GESAMTPUNKTE
		Öffentlich	Privat	Ortslage	Kleinsiedlung (ruhig, idyllisch)	auf dem Grundstück	in der Nähe	an/nah Hauptstraße	Bahnhof (max. 1 km entfernt)	Bushaltestelle (max. 1 km entfernt)	Einzelhandel	Gastronomie	Post/Bank/Sparkasse	Krippe/Kindergarten	Schule	Sport-/Fitnessraum/-center	Übernachtungsmöglichkeiten	Über 50 / 100 / 300 Mbit/s	Gutes Mobilfunknetz	Repräsentatives Erscheinungsbild	Attraktive Umgebung	
SAMTGEMEINDE OLDENDORF-HIMMELPFORTEN																						
OH1	Großenwörden		X	X		4	2	3	0	1	0	2	0	0	0	1	0	6	5	/	2	26
OH2	Gew. Hammah		X		X	4	2	3	3	1	2	0*	1	1	1	0	0	6	5	2	2	33
OH3	Bürgerhaus O.	X		X		4	2	3	0	1	2	2	1	1	1	1	1	6	5	2	2	34
OH4	Gaststätte O.		X	X		4	2	3	0	1	2	2	1	1	1	1	1	6	5	0	2	32
GEMEINDE OSTEN, GEMEINDE OBERNDORF, CADENBERGE (OT V. GEVERSDORF)																						
Cux1	Deckstation	X		X		4	2	3	0	1	0	2	1	1	1	1	1	6	5	2	2	32

*Ein Gastronomieangebot befindet sich im Bau; in Zukunft wird es zumindest mittags eine Versorgung geben.

Ergebnis des Basischecks

Die Ergebnisse der Bewertung der Standortvorschläge in Tabelle 8 zeigen, dass sieben Standorte in der LEADER-Region Kehdingen-Oste für einen klassischen Coworking-Space besonders geeignet sind. Diese Standorte haben mehr als 30 von 40 möglichen Punkten erreicht. Damit liegt in jedem der vier Teilbereiche der LEADER-Region Kehdingen-Oste mindestens ein Standort mit guter Bewertung.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Standorte in der Reihenfolge ihrer Gesamtpunktzahl aufgeführt. Hervorgehoben und in der nebenstehenden Karte dargestellt sind die sieben Standorte, die als klassische Coworking-Spaces aus Gutachtersicht am ehesten in Frage kommen.

NR.	AKRONYM	PUNKTE
OH3	Bürgerhaus O.	34
D2	Sietwender 73	34
OH2	Gew. Hammah*	33
D1	Eschermann	32
N1	Kornspeicher	32
OH4	Gaststätte O.	32
Cux1	Deckstation	32
D5	L111 Ritsch	26
N2	Ing.-Büro	26
OH1	Großenwörden	26
D3	ABC Hüll	20
D4	Villa Krautsand	16

*Ein Gastronomieangebot befindet sich im Bau; in Zukunft wird es zumindest mittags eine Versorgung geben.



Weitere und ausführliche Prüfung potenzieller Standorte

Um für weitere potenzielle Standorte einen Basischeck durchzuführen und die in dieser Machbarkeitsstudie bewerteten Standortvorschläge sowie ggf. weitere potenziell in Frage kommende Standorte in Hinblick auf ihre tatsächliche Eignung als klassischer oder erweiterter Coworking-Space im Detail zu überprüfen, wurde eine Arbeitsgrundlage erstellt. Diese ist Anhang V zu entnehmen. Sie enthält

- die Tabelle mit den Kriterien und der Punktevergabe für den Basischeck,
- eine Blankotabelle für den Basischeck zum Ausfüllen und Vergleich mehrerer potenzieller Standorte,
- einen Blankobewertungsbogen mit Basis- und erweiterten Prüfkriterien zum Abhaken und zur Prüfung der Eignung eines potenziellen Standortes als klassischer und/oder erweiterter Coworking-Space und
- eine To-Do- und Beschaffungs-Liste zur Einrichtung eines klassischen oder erweiterten Coworking-Spaces.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie konnten die Standorte nicht vor Ort in Augenschein genommen werden. Die vertieften Prüfungen anhand der oben aufgeführten Tabellen müssen daher im weiteren Planungsprozess erfolgen.

7 FAZIT UND AUSBLICK – SO GEHT ES WEITER

Die Untersuchungen in der vorliegenden Machbarkeitsstudie haben ein ausreichendes Nachfragepotenzial für vier kleinere Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste ergeben. Obwohl es sich bei Coworking-Einrichtungen im ländlichen Raum – anders als in den größeren Städten - um ein recht neues Angebot handelt, gibt es dort mittlerweile eine größere Zahl von Spaces. Die dortigen Erfahrungen decken sich in weiten Teilen mit den in einer Befragung potenzieller Nutzer genannten Anforderungen und liegen der Konzeption für die Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste zugrunde. Im Wesentlichen werden etwa 4 kleinere, in der gesamten Region verteilte Coworking-Einrichtungen mit mehreren Einzelbüros sowie einer begrenzten Zahl klassischer Coworking-Arbeitsplätze sowie elementarer Gemeinschaftsräume wie ein Besprechungszimmer oder eine Teeküche benötigt. Trotz eines kostengünstigen Erstellungs-, Ausstattungs- und Betriebskonzeptes ist der Betrieb der klassischen Coworking-Einrichtungen in der beschriebenen Form wirtschaftlich kaum rentabel, schon gar nicht, wenn die Erstellungs- und Ausstattungskosten voll ergebniswirksam werden. Unter Berücksichtigung der regionalwirtschaftlichen und fiskalischen Nutzeneffekte erweisen sich die Herrichtung und der Betrieb von Coworking-Einrichtungen für die Standortkommune zwar als rentabel, dennoch sollten die LEADER-Region und ihre Mitgliedsgemeinden versuchen, Fördermittel für die Umsetzung des Projektes in Anspruch nehmen zu können. Um die Realisierung der Coworking-Einrichtungen voranzubringen, sind nach Fertigstellung der Machbarkeitsstudie folgende Schritte zu ergreifen:

- Herstellung von Ratsbeschlüssen in den Mitgliedsgemeinden der LEADER-Region Kehdingen-Oste, die Planung für die Coworking-Standorte auch bei erheblichen Investitionskosten und im Fall eines Zuschussbedarfs im laufenden Betrieb fortzusetzen
- Weitergehende Prüfung potenzieller Standorte in Bezug auf tatsächliches Raumangebot, Gebäudezustand etc.; in diesem Rahmen sind auch die der vorliegenden Standortbewertung zugrundeliegenden, in desk-research gewonnenen Ergebnisse insbesondere zur Internet- und Mobilfunkqualität vor Ort zu verifizieren
- Präzisierung der Planungen für geeignete Standorte (jeweils einer in den SGen Oldendorf-Himmelpforten und Nordkehrdingen, der Gemeinde Drochtersen und in den Cuxhavener Gemeinden) inkl. erster Kostenschätzung
- Prüfung der Fördermöglichkeiten und Abschätzung der Förderhöhen für die geplanten Coworking-Spaces
- Kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit während des Umsetzungsprozesses;
Im Rahmen der Machbarkeitsstudie ist die Bevölkerung der LEADER-Region Kehdingen-Oste auf die Planungen für Coworking-Einrichtungen in der Region aufmerksam gemacht und in den Planungsprozess eingebunden worden. Darüber haben sich auch erste Interessenten für die Spaces gemeldet. Um diese weiterhin für das Projekt zu interessieren und weitere Interessenten zu gewinnen, ist die Bevölkerung fortlaufend über den Umsetzungsstand des Projektes zu informieren und bestenfalls in die Planungen mit einzubeziehen

QUELLENVERZEICHNIS

Literatur

Bauer, Wilhelm (Hrsg.), Stefan Rief, Klaus-Peter Stiefel und Agnes Weiss: Faszination Coworking. Potentiale für Unternehmen und ihre Mitarbeiter; Stuttgart 2014

Bertelsmann-Stiftung (Hrsg.), Ulrich Bähr, Juli Biemann, Jule Lietzau, Philipp Hentschel: Coworking im ländlichen Raum – Menschen, Modelle, Trends; Gütersloh 2020

bso Verband Büro-, Sitz- und Objektmöbel e. V.: bso-Studie 2015 - Status quo der Büro-Arbeitsplätze in Deutschland; Wiesbaden 2015

Dostal, Werner: Veränderungen in Arbeitswelt und Erwerbstätigkeit; in: forum erwachsenenbildung 1/04, Münster 2004

Färber, Gisela et al.(FÖV/Prognos 2007): Die Formale und Effektive Inzidenz von Bundesmitteln; Forschungsinstitut für Öffentliche Verwaltung, Forschungsprogramm Allgemeine Ressortforschung, Speyer 2007

Frey, R. L. und U. Häusel: Regionalmultiplikator. Zur Transformation der formellen primären in die effektive sekundäre Kaufkraftinzidenz; Methodisches Papier im Rahmen des Nationalfonds-Projektes „Regionale Disparitäten und Spillovers“, Basel 1983

Hobohm, Jens et al. (Prognos 2005): Energie- und regionalwirtschaftliche Bedeutung der Braunkohle in Ostdeutschland; Prognos-Gutachten im Auftrag der Vattenfall Europe AG, Berlin 2005

Klug, Tina, Regine Henn und Rudi Schmidt: Büroarbeit im Wandel; in: Bürobau-Atlas. Grundlagen, Planung, Technologie, Arbeitsplatzqualitäten, München 2005

Ramms, Thilo: Ohne Arbeitsplätze kein Bevölkerungswachstum; regecon aktuell Nr. 3, Tostedt 2011

Schäfer, Heinz: Ermittlung regionaler Multiplikatoren für das Land Bremen; Bremen 2000

VBG – Ihre gesetzliche Unfallversicherung: VBG Fachwissen – Gesundheit im Büro – Fragen und Antworten; Hamburg 2020

Waters-Lynch, Julian, Jason Potts, Tim Butcher, Jago Dodson und Joe Hurley: Coworking. A Transdisciplinary Overview; SSRN Electronic Journal, 2016

Web-Links

Coworking-Guide: <https://coworkingguide.de/coworking/>

Statistisches Bundesamt – Erwerbstätigkeit: https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Arbeitsmarkt/Erwerbstaetigkeit/_inhalt.html

Statistisches Bundesamt – Bevölkerung:

https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/_inhalt.html

Arbeitsschutz Büroarbeitsplätze: <https://www.bghm.de/arbeitsschuetzer/fach-themen/ergonomie-und-arbeitsgestaltung/bildschirm-und-bueroarbeitsplaetze/>

Google Maps: <https://www.google.de/maps>

Google Earth: <https://earth.google.com/web/>

Open Street Map: <https://www.openstreetmap.de/>

Breitbandatlas Niedersachsen: https://niedersachsen-breitbandatlas.de/mapbender3/application/Breitbandatlas_Nds

Netzverfügbarkeits-/Funklocherfassung: <https://breitband-monitor.de/funkloch/karte>

ANHANG I: ÜBERSICHT DER BEST-PRACTICE-ANALYSE

Teil 1: Best-Practice-Beispiele für Coworking in der Stadt

Teil 2: Best-Practice-Beispiele für Coworking auf dem Land

Hinweis:

Die beiden Tabellen (Teil 1 und Teil 2) enthalten insgesamt 47 Coworking-Spaces aus Deutschland, Österreich und Dänemark, für die in einer Internetrecherche zentrale Informationen u. a. zu Lage, Größe, Konzept und Ausstattung zusammengetragen wurden.

Die kursiv dargestellten Coworking-Beispiele wurden im Zuge der Erstellung dieser Machbarkeitsstudie einer weitergehenden Betrachtung unterzogen. Diese Beispiele sind zum einen im Kapitel 2.2 ausführlich dargestellt und wurden zum anderen im Informations- und Planungsworkshop im September 2020 vorgestellt oder auf der Facebookseite (www.facebook.com/KehdingenOsteCoworking) eingestellt.

Teil 1: Übersicht der Best-Practice-Beispiele für Coworking in der Stadt

	ELTERN-KIND-BÜRO ROCKZIPFEL	BETAHAUS BERLIN	LILIENHOF BUSINESS CENTER HAMBURG	PLACES-HAMBURG	SHHARED (HAMBURG)	WERKHEIM & KONTORHAUS	COWORKING-KIT- CHEN COCINA, KIEL
Lage							
Standort	Leipzig, Sachsen	Berlin-Kreuzberg	Hamburg-Innenstadt	Hamburg-Innenstadt	Hamburg-Bahrenfeld	Hamburg-Altona, Innenstadt	Kiel, Schleswig-Holstein
Einwohner Stadt/Gemeinde	593.000	3.670.000	3.670.000	1.850.000	1.850.000	1.850.000	246.800
Gebäude		Ehem. Lagerhalle	Historischer Lilienhof- Speicher		Ehem. Gaswerk		Ehem. Mensa der Kunsthochschule
Lage		Zentrale Stadtlage	Innenstadtlage unweit der Alster	Zentrale Stadtlage im Kontorhausviertel	Stadtlage (Gewerbepark)	Stadtlage	
Verkehr/ÖPNV	Bahn / Bus	U-Bahn Station in 50 m	Hauptbahnhof 250 m	U-Bahn, Hauptbahnhof			Bahn, Bus
Konzept							
Gründungs-/Eröffnungsdatum		2009		2012			
Entstehung/Entwicklung		Erster CoWorkingspace in Berlin			geschlossen (seit November 2019)		
Konzept	Flexible Arbeitsplatz- und Betreuungsange- bote für Eltern	Gemeinschaftliches Ar- beiten aller erdenklichen Personengruppen	Unternehmen aller Grö- ßen, Branchen und An- forderungen		Gemeinschaftliches Ar- beiten, gegenseitige Un- terstützung+Motivation		StartUps und Unterneh- men der Lebensmittel- und Ernährungsbranche
Raumstruktur							
Größe/Fläche	160 m ²	10.000 m ² auf 5 Etagen	4 Etagen	1.200qm			
Arbeitsplätze/Büros	7 Zimmer mit ruhigem und lautem Bereich, 2 ruhige Arbeitszimmer, 2 Schlafzimmer	300+ Flex Arbeitstische, 36 Privatbüros,	Tagesbüros, Einzelbü- ros, 2- oder Mehr-Perso- nen-Büro	unterschiedliche Büros frei wählbar		etwa 120 Arbeitsplätze, davon 65 im Open Space und 15 Büros bis 4 Per- sonen	45m ² vollausgestattete Produktionsküche, Ar- beitsraum FlexDesk
Besprechungsräume		4 Veranstaltungsräume	3 Konferenzräume für 2- 18 Personen	5 Räume für 2 bis über 100 Personen		4 Konferenzräume	
Gemeinschafts-/Spezialräume	1 Spielzimmer, warmer Wickelbereich, Küche, Bad, Stillbereich	Dachterrasse, Gemein- schaftsgarten, hauseige- nes Café	große Dachterrasse mit Grillbüfet und Eventflä- che	ein kleines Kaffee	Begegnungsbereich mit Coffee Shop	mehrere Lounge-Berei- che mit gemütlichen Sofas	45m ² vollausgestattete Produktionsküche ,3 Multifunktionsräume
Werktags regulär	10:00 - 16:00	9:00 - 20:00	9:00 - 18:00	9:00-18:00	9:00 - 18:00	9:00 - 18:00	Mo, Mi, Fr 12:00-14:00, nach Vereinbarung
Wochenendöffnung	nein	nein	24/7 für Dauermieter	nein	nein	24/7 für Dauermieter	nach Vereinbarung
24/7-Nutzung	nein	nein	24/7 für Dauermieter	nein	nein	24/7 für Dauermieter	nein
Kosten							
Halbtageskarte flex-desk				15 €	10 €	12,50 €	
Tageskarte flex-desk			99 €		18 €	18,50 €	130 € -250 €
Monatskarte flex-desk	150 € (inkl. Kinderbetreuung)	99,00 €			270,00 €	215,00 €	
Monatsmiete fix-desk			299,00 €		370,00 €	320,00 €	
Monatsmiete Einzelbüro		350,00 €	695,00 €	390,00 €	665,00 €		
Rechts- & Organisationsform							
Anbieter	Zipfel e.V.	betahaus GmbH	POICON GmbH	Places		Working Pirates UG	
Community		betahaus Community					CoWorkLand
Weitere Informationen							
Homepage	www.rockzipfel- leipzig.de/	www.betahaus.com	www.lilienhof-business- center.com/	https://www.places- hamburg.de	www.shhared.de	<a href="http://www.werkheim-ham-
burg.de">www.werkheim-ham- burg.de	

	COWORKING IN HANNOVER	HANNOVERS HAFVEN	SOLUTION SPACE	TRIBES FRANKFURT GARDEN TOWER	SLEEVESUP! FRANKFURT GALLUS	SPACE WORX UNTERFÖHRING
Lage						
Standort	Hannover, NI	Hannover, NI	Köln, NRW	Frankfurt, Hessen	Frankfurt, Hessen	München, Bayern
Einwohner Stadt/Gemeinde	537.000	537.000	1.088.000	763.000	763.000	1.484.000
Gebäude						
Lage	Bahnhofs- und Geschäftsviertel		Stadt am Dom			zentrale Lage in Unterföhring
Verkehr/ÖPNV	Nähe vom Bahnhof					
Konzept						
Gründungs-/Eröffnungsdatum		2016	2014			2018
Entstehung/Entwicklung		Vorgängerprojekte Edel- stall (2011) & Die Werke (2014)				Eingebettet in eine Un- ternehmensberatung
Konzept		Coworking-Space u. a. mit Werkstatträumen für Handwerksbetriebe	Büro- und Coworking- Zentrum insb. für Star- tups sowie Netzwerkbil- dung und F&E-Transfer	Coworking insb. für Fi- nanz-, Immobilien- und IT-Dienstleister im indi- genen Ambiente	Hundefreundliches Coworking mit gutem Preis-Leistungs-Ver- hältnis	Coworking-Angebot in freien Räumen einer Unternehmensberatung für Freelancer, insb. Coaches, Berater, sowie Gründer aller Branchen
Raumstruktur						
Größe/Fläche		mehr als 2500 m ² an zwei Standorten	über 3.500 m ²	2.000 m ² , 3 Etagen	1.300 m ² , 1 Etage	
Arbeitsplätze/Büros			über 65 Büros, 2 Coworking-Bereiche	320 Arbeitsplätze in 60 privaten Büros, kleine Coworking Fläche mit Flex Desks	sowohl Flex und Fix Desks, 14 private Büros	
Besprechungsräume	vorhanden	Besprechungs- und Workshopräume	mehrere Räume	4 Meetingräume, 1 gro- ßes Conference Center	6 Meeting- bzw. Konfe- renzräume	3 Coaching- und Work- shopräume bis zu 30 P.
Gemeinschafts-/Spezialräume	monatliche Social-Events	FabLab, Werkstätten, Café, Küche	Eventfläche, Werkstatt und Wohnzimmercafé	Dachterrasse, kleine Lounges, Event-Location	Lounges mit offenen Küchen, Wintergarten	Küche, gemeinsames Kochen
Öffnungszeiten						
Werktags regulär		9:00 - 18:00	9:00 - 18:00	24/7	9:00 - 18:00	9:00 - 18:00
Wochenendöffnung		samstags 10:00 - 18:00	nein	24/7	24/7 für Dauermieter	24/7 für Dauermieter
24/7-Nutzung		nein	nein	24/7	24/7 für Dauermieter	24/7 für Dauermieter
Kosten						
Halbtageskarte flex-desk			8 €			
Tageskarte flex-desk	10 €					25 €
Monatskarte flex-desk		99,00 €			120,00 €	290,00 €
Monatsmiete fix-desk			290,00 €		250,00 €	
Monatsmiete Einzelbüro				825,00 €	500,00 €	
Rechts- & Organisationsform						
Anbieter	Regus	Hafven GmbH & Co. KG	Solution Space Innovation GmbH	Coworking Kette Tribes	SleevesUp! Spaces GmbH	system worx GmbH
Community						
Weitere Informationen						
Homepage	https://www.regus.de	https://www.hafven.de	http://www.solutionspace.de		www.sleevesup.de	www.systemworx.com/spaceworx#Coworking

Teil 2: Übersicht der Best-Practice-Beispiele für Coworking auf dem Land

	COCONAT	KODORF WIESENBURG	COWORKING ODERBRUCH	ROSSVITA	THINKFARM EBERSWALDE	WIR BAUEN ZUKUNFT	COWORKING WITTENBERGE
Lage							
Standort	Bad Belzig, BB	Wiesenburg, BB	Letschin, BB	Neuenhagen (Berlin), BB	Eberswalde, BB	Nieklitz/Gallin, MV	Wittenberg, BB
Einwohner Stadt/Gemeinde	11.100	4.200	4.000	18.700	40.700	550	16.900
Gebäude	Ehem. Gutshof	Gelände eines ehemaligen Sägewerks	Ehem. Schule	An Reiterhof angeschlossen		Ehemaliger botanischer Garten	Speicher der alten Ölmühle
Lage	ländlich	Dorfrandlage	Dorf- flage	Ländlich, in der Natur	Zentrale Ortslage	Ländlich am Schaalsee	
Verkehr/ÖPNV	Bus	gegenüber Bahnhof	Bahn	leicht erreichbar S-Bahn	Bahn	Nähe A24, Bus	Bahn und Bus
Konzept							
Gründungs-/Eröffnungsdatum	2017		2018	2015	2018	im Aufbau	2019
Entstehung/Entwicklung		Projekt in Planung					Erster Coworking-Space von CoWorkland
Konzept	Ländlich attraktives Coworking mit Übernachtungsangeboten für Concentrated work und Meeting	Arbeiten und Leben in mehreren Häusern mit Coworking- und Maker-Space, Kino etc.	Coworking-Angebot für Selbstständige und Pendler mit Übernachtungsmöglichkeit für Retreat-Nutzer	Reiterhof mit Coworking-Space, der Arbeiten, Netzwerken, Lernen, Sport, Aktivitäten im Grünen ermöglicht	Bürogemeinschaft zum gemeinsamen Arbeiten, Teilen und Lernen für Selbstständige + Pendler	Experimentierraum mit Coworking Space, Werkstätten, Seminar- und Eventbetrieb und Tinyhouse Siedlung	Coworking-Test bis 30.06.2020 im Rahmen der Aktion Summer of Pioneers von CoWorkland
Raumstruktur							
Größe/Fläche							
Arbeitsplätze/Büros	Ca. 50 Arbeitsplätze in unterschiedlich großen Bereichen			Flexdesk, Privatdesk, Privates Büro	FlexDesks, FixDesks		20 Arbeitsplätze, nur FlexDesks
Besprechungsräume	diverse Meeting- und Konferenzräume drinnen und draußen		1 Meetingraum	1 Seminarraum	1 Besprechungsraum		Gruppenarbeitsraum, Multifunktionsraum, Seminarraum
Gemeinschafts-/Spezialräume	Bibliothek, Telefonraum, Gartensauna		Kaffeebar	Zugang zu Dusche/WC, Pferdeboxen, Reithalle und Ausreitgelände	Küche	Seminarräume	Große Küche mit Werkhaus-Tresen
Öffnungszeiten							
Werktags regulär	nach Vereinbarung		10-16 Uhr		9:00 - 18:00	nach Vereinbarung	9:00-17:00
Wochenendöffnung	nach Vereinbarung		nach Anmeldung		nein	nach Vereinbarung	nein
24/7-Nutzung	nach Vereinbarung		24 Stundenzugang nach Anmeldung		nein	nach Vereinbarung	nein
Kosten							
Halbtageskarte flex-desk							kostenlos im Rahmen des Projektes
Tageskarte flex-desk	10 €		10 €				
Monatskarte flex-desk	50,00 €		100,00 €				
Monatsmiete fix-desk							
Monatsmiete Einzelbüro							
Rechts- & Organisationsform							
Anbieter	Dietrich & Kokosnuss OHG	Projektplanung		Sparenhof GmbH		Genossenschaft und Ecospäre e.V.	TGZ Prignitz GmbH
Community						CoWorkLand	CoWorkLand
Weitere Informationen							
Homepage	coconat-space.com/de	https://www.kodorf-wiesenburg.de/	https://www.coworking-oderbruch.de	rossvita-coworking.de	https://thinkfarm-eberswalde.de/coworking-in-eberswalde/	www.wirbauenzukunft.de	www.coworking-wittenberge.de

	ISI-ZENTRUM	MEDIENWERK	COBAAS, PREETZ	GETWORK, GETTORF	ALTER HEUBODEN	COWORK NORD	MINI-WORKSPACE AUKRUG
Lage							
Standort	Buchholz, NI	Tostedt, NI	Preetz, SH	Gettorf, SH	Felde, SH	Hohenwestedt, SH	Gemeinde Aukrug, SH
Einwohner Stadt/Gemeinde	39.700	13.800	16.000	7.600	2.100	5.350	3.860
Gebäude	Neubau: Technologie- und Gründerzentrum	Neubau: Bürozentrum	Ehem. Musikschule				
Lage	Gewerbegebiet	Gewerbegebiet	Ortsrand, nahe Park/See		am Westensee, Naturpark	am Naturpark Aukrug	sehr dörflich, Naturpark Aukrug
Verkehr/ÖPNV	Bus, Autobahn	Bahn	Bus, Bahn			Bahn	Bahn und Bus
Konzept							
Gründungs-/Eröffnungsdatum	2015	2018 (Coworking-Bereich)	2019	2020			
Entstehung/Entwicklung	Eingebettet in ein 2014 errichtetes Technologie- und Gründerzentrum	Teil eines 2015 eröffneten Bürozentrams	2019 als Ergänzung einer Ferienwohnungsvermietung gegründet				
Konzept	Technologie- und Gründerzentrum der Kreiswirtschaftsförderung mit Coworking-Bereich	Bürozentrum für Unternehmen und Selbständige aus dem Medien- und IT-Bereich mit kleinem Coworking-Bereich	Ferienwohnungsvermietung mit Coworking-Bereich für Retreat-Nutzung sowie Selbständige und Pendler		Coworking-Angebot für Handwerk und start-ups, um miteinander zu arbeiten, zu leben und zu lernen	Arbeiten in modernem, reduziertem Ambiente am Naturpark Aukrug mit vielfältige Freizeitaktivitäten	
Raumstruktur							
Größe/Fläche	Insg. 2.250 m2, davon 180 m2 Coworking				200 m ²		
Arbeitsplätze/Büros	36 Einzel-/Zweierbüros, 8 - 10 Coworking-Plätze	43 Einzel- und Doppelbüros	Insg. 18 Arbeitsplätze in 3 Coworking-Bereichen		10 Arbeitsplätze		12 Coworking-Arbeitsplätze, davon 2 separat
Besprechungsräume	Meetingräume bis 8 P., größere Tagungsräume, Veranstaltungsflächen	2 Sitzungsräume für max. 15 Personen, Veranstaltungsfläche	Besprechungsraum, Seminar-Lounge, Veranstaltungsraum bis 50 P.		Konferenzecke im Multifunktionsraum	1 Konferenzraum	1 Besprechungsraum mit 6 Plätzen
Gemeinschafts-/Spezialräume	Kaffeeküche, Labor- und Funktionsräume, Werkhallen	Multifunkt. Eingangsbereich, Pantries, Coffee-Lounge, Dachterrasse	Kaffeeküche, Duschbad, Außengelände inkl. See		Küche	Küche, Duschen	
Öffnungszeiten							
Werktags regulär	8:30 - 17:00	8:00 - 17:00	9:00 - 18:00		9:00-19:00	8:00 - 12:00	vormittags und nach Vereinbarung
Wochenendöffnung	24/7 für Dauermieter	24/7 für Dauermieter	nach Vereinbarung		nein	nein	nach Vereinbarung
24/7-Nutzung	24/7 für Dauermieter	24/7 für Dauermieter	nach Vereinbarung		nein	nein	nein
Kosten							
Halbtageskarte flex-desk							
Tageskarte flex-desk	6 €		18,00 €		12,00 €	10,00 €	8,00 €
Monatskarte flex-desk	30,00 €		280,00 €		200,00 €	99,00 €	
Monatsmiete fix-desk		199,00 €					
Monatsmiete Einzelbüro	232,00 €	320,00 €					
Rechts- & Organisationsform							
Anbieter	Wirtschaftsförderung LK Harburg GmbH	Medienwerk 15 GmbH	privater Anbieter, cobaas GmbH	Gemeinde Gettorf	ENGEL & KOLZ GmbH		
Community			CoWorkLand	CoWorkLand	CoWorkLand		CoWorkLand
Weitere Informationen							
Homepage	https://isi-wlh.eu	www.medienwerk15.de	www.cobaas.de	www.gettorf.de	http://www.alter-heuboden.de/	https://coworknord.de/hohenwestedt/	mini-workspace-aukrug.business.site/

	MARITIM OFFICE CO-WORKING SPACE	TOKUNFTHUS	MS39	COWORKING SPACE LEHRTE	IKANTINE COWORKING SPACES	DER BUTLER	COWORKING DEULUX
Lage							
Standort	Varel, NI	Bücken, NI	Soltau, NI	Lehrte, NI	Stadthagen, NI	Meppen, NI	Langsur-Wasserbilligerbrück, RP
Einwohner Stadt/Gemeinde	24.000	2.100	21.300	44.000	22.300	35.300	1.700
Gebäude		Ehem. Gasthaus und spätere Sparkasse					Gebäude der Dt.-Luxemb. Tourist-Info
Lage	Zentrale Ortslage	Dorfzentrum	Innenstadt	Innenstadt	Innenstadt	Innenstadt	
Verkehr/ÖPNV	Bahn	Bus	nahe Bahnhof	nahe Bahnhof	Bushaltestelle, S-Bahn		Bahn / Bus
Konzept							
Gründungs-/Eröffnungsdatum	2014	2019				2020	2019
Entstehung/Entwicklung							Im Rahmen des Projektes „Dorf-Büros“ RP
Konzept		Flexibel Arbeiten in professioneller Business-Umgebung auf dem Land, Erhalt eines sozialen Mittelpunkts der Gemeinde	Schnittstelle für Mensch, Technologie, Organisation und Kultur				
Raumstruktur							
Größe/Fläche					200 m ²		
Arbeitsplätze/Büros		11 Coworking-Arbeitsplätze in 2 Räumen, 1 Doppelbüro	4 FixDesks, optional als FlexDesks nutzbar		Flex Desk, Fix Desk		FixDesk, FlexDesk
Besprechungsräume		1 Besprechungsraum mit 8 Plätzen	Besprechungsraum bis 10 Personen über lokale Partner buchbar	Besprechungsräume für 6 bzw. 14 Personen	1 Konferenzraum		1 Meeting-Raum bis 8 Personen
Gemeinschafts-/Spezialräume		Küche mit Bartisch+ Küchenzeile, Café-Lounge	keine Küche		Küche, Activity-/Chill-Area, Sommerterrasse		Küche
Öffnungszeiten							
Werktags regulär		mind. 8 Std. und nach Vereinbarung	9:00-19:00	9:00-18:00	24/7	9:00-17:00	8:00 - 18:00
Wochenendöffnung		nach Vereinbarung, 24/7 für Dauermieter"	nach Vereinbarung	nein	24/7	nein	nein
24/7-Nutzung		24/7 für Dauermieter	nein	nein	24/7	nein	nein
Kosten							
Halbtageskarte flex-desk					8 €		
Tageskarte flex-desk	12,00 €	15,00 €	12,00 €	20,00 €			
Monatskarte flex-desk	160,00 €	100,00 €	95,00 €	100,00 €			99,00 €
Monatsmiete fix-desk		125,00 €	215,00 €	250,00 €			149,00 €
Monatsmiete Einzelbüro							
Rechts- & Organisationsform							
Anbieter		Tokunft Hus Gbr	Jessica Brockmann / ms39 Coworkingspace	CoWorking Space Lehrte		Werbeagentur DER BUTLER	
Community		CoWorkLand	CoWorkLand				
Weitere Informationen							
Homepage	www.facebook.com/maritimoffice	www.tokunfthus.de	www.ms39-soltau.org	https://coworking-lehrte.de	https://ikantine.com	https://www.coworking-meppen.de/	https://www.coworking-deulux.de

	SCHREIBTISCH IN PRÜM	OFFICE&FRIENDS COWORKING SPACE	COWORKING LOUNGE	BRÜHLHAUS COWORKING SPACE	COWORKING 0711	ALPEN.WORK COWORKING	COWORKING ÜBER- LINGEN BODENSEE
Lage							
Standort	Prüm (Eifel), RP	Iserlohn, NRW	Winterberg, NRW	Sankt Wendel, Saarland	Herrenberg, BW	Garmisch-Partenkir- chen, Bayern	Überlingen, BW
Einwohner Stadt/Gemeinde	5.500	92.200	12.600	25.800	31.700	27.200	22.500
Gebäude	Ehemaliges Kreiswas- serwerk und Kreishaus				Ehemaliges Möbelhaus		
Lage	Zentrale Lage (Eifel)	Stadtmitte	Ortsrand	Ortsmitte	Ortslage, Wohngebiet	Zentrale Ortslage	Ortsmitte, direkt am Bo- densee
Verkehr/ÖPNV	Parkplätze	gut zu erreichen	Bahn	Bahn	Bahn	Parkmöglichkeiten	Bahn
Konzept							
Gründungs-/Eröffnungsdatum	2017			Februar 2019	März 2010		
Entstehung/Entwicklung							
Konzept	Musterprojekt des Pro- jektes „Dorf-Büros“ RP für Pendler im Home- office und Einzelunter- nehmer, um die Stadt zu beleben	modernes Arbeiten in einem Dorf			Coworking Space als Al- ternative zum Home- Office und zum langen Pendeln zum Arbeitge- ber-Büro		
Raumstruktur							
Größe/Fläche				100 m ²	140 m ²	160 m ²	
Arbeitsplätze/Büros	8 Arbeitsplätze in 4 Doppelbüros	Flex Desk, Own Desk	Flex Desk, Fix Desk	Platz für 7 Coworker auf 3 Räume verteilt	12 Arbeitsplätze	16 ausgestattete Arbeits- plätze	Einzelarbeitsplätze so- wie Gruppentische
Besprechungsräume	1 Meetingraum	unterschiedlich Semi- narräume ab 6 Personen	Konferenzraum bis zu 18 Personen	Gemeinschaftsbereich mit 8 Sitzplätzen auch für Besprechungen	1 Besprechungsraum für bis zu 4 Personen	Besprechungsraum	1 Besprechungsraum bis 6 Personen
Gemeinschafts-/Spezialräume	Kaffeeküche			moderne Küche	Aufenthaltsraum, Küche	Gemeinschaftsküche	
Öffnungszeiten							
Werktags regulär	7:00 -21:00	8:30 - 18:00	8:00-17:00		9:00 - 18:00	9:00-19:00	8:00-18:00
Wochenendöffnung	7:00 -21:00	nein	nein		24/7 für Deluxe-Mitglieder	nein	nach Vereinbarung
24/7-Nutzung	nein	nein	nein		24/7 für Deluxe-Mitglieder	nein	nach Vereinbarung
Kosten							
Halbtageskarte flex-desk						15 €	
Tageskarte flex-desk			15,00 €		19,00 €	25,00 €	18,00 €
Monatskarte flex-desk				179,00 €	150,00 €		169,00 €
Monatsmiete fix-desk	100,00 €		200,00 €		270,00 €	330,00 €	
Monatsmiete Einzelbüro							
Rechts- & Organisationsform							
Anbieter	Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V.	OFFICE&FRIENDS	Coworking Lounge	CoWorking Brühlhaus	nuspirit GmbH		enbit
Community							
Weitere Informationen							
Homepage	https://schreibtischin- pruem.de	https://www.cowor- king-offices.de	https://www.cowor- king-lounge.de	https://bruehlhaus.de	https://cowor- king0711.de/stand- orte/herrenberg/	https://alpen.work	https://coworking- ueberlingen.de

	DER HAMMERHOF	SPACE28 COWORKING	MESNERHOF-C	TAUGLEREI	COWORKING PINZHUB	COWORK KLITMÆLLER, DÄNEMARK
Lage						
Standort	Neuhof an der Zenn, BY	Ilmenau, TH	Steinberg am Rofan, Tirol, Österreich	St. Koloman, Österreich	4 Standorte in Österreich	Thisted, Dänemark
Einwohner Stadt/Gemeinde	2.200	38.900	300	1.700		13.500
Gebäude	Ehemalige Poststation		400 Jahre alter Almhof	Historisches Wirtshaus		
Lage	Dorfklage	Ortmitte	Bergalleinlage auf 1.000 m	Dorfmitte		
Verkehr/ÖPNV			Bushaltestelle	20 min vom Flughafen Salzburg		
Konzept						
Gründungs-/Eröffnungsdatum			2013			
Entstehung/Entwicklung						
Konzept	Lebensbildungs-Campus für Bildung, Austausch und Kreativität in der Provinz mit Räumen für Veranstaltungen, Firmen-Seminare etc.		Co-Living und -Working auf einem alten Almhof in Alleinlage	Mischkonzept aus Gastronomie, Yoga, Veranstaltungsräume, Coworking-Büro		
Raumstruktur						
Größe/Fläche			je nach Raum bis zu 500 m ²			
Arbeitsplätze/Büros	Flexible Arbeitsmöglichkeiten in verschiedenen Räumen (Open Space)	Arbeitsplätze in einem Gemeinschaftsbüro	Coworking-Arbeitsplätze an Einzel- und Gruppentischen drinnen und draußen	bis zu 8 Plätze		
Besprechungsräume	Div. Angebote für Besprechungen etc. drinnen und draußen	Seminarraum mit 6-10 Arbeitsplätzen	Gemeinschaftsraum, gleichzeitig Besprechungsraum	1 Meetingraum	vorhanden	
Gemeinschafts-/Spezialräume	Pausenplatz im Freien, Gasthaus, Obstwiese		Co-Living in Räumen mit bis zu 16 Personen, Terrasse, Außenanlage			Werkstatt, Gasthaus, Pausenplatz, Denkerschuppen
Öffnungszeiten						
Werktags regulär		8:00-20:00	24/7	9:00 - 18:00	9:00 - 18:00	9:00 - 21:00
Wochenendöffnung		Sa 10:00-16:00, So 12:00-16:00	dauerhaft bewohnbar	24/7 möglich	24/7 möglich	8:00 - 21:00
24/7-Nutzung		nein	dauerhaft bewohnbar	24/7 möglich	24/7 möglich	24/7 möglich
Kosten						
Halbtageskarte flex-desk		15,00 €				6 €
Tageskarte flex-desk				25,00 €	25,00 €	10,00 €
Monatskarte flex-desk					150,00 €	240,00 €
Monatsmiete fix-desk		200,00 €		250,00 €		
Monatsmiete Einzelbüro		340,00 €				
Rechts- & Organisationsform						
Anbieter			Georg Gasteiger			
Weitere Informationen						
Homepage	https://www.derhammerhof.de/	https://www.ilmenau.space.de	https://www.mesnerhof-c.at	https://www.tauglerei.at/coworking	https://pinzhub.at	

ANHANG II: PRODUKTE DER ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Flyer mit Informationen zum Projekt

Was ist Coworking?

Coworking bedeutet „zusammenarbeiten“ und richtet sich an kleine und junge Unternehmen, Selbstständige, Freiberufler und Kreative, aber auch Home-Office berechtigte Arbeitnehmer, Studenten und Urlauber, die über das Internet ortsunabhängig arbeiten können. Eine Coworking-Einrichtung bietet ihnen vor Ort attraktive Arbeitsmöglichkeiten außerhalb der eigenen vier Wände und spart tägliche Fahrten zum (weit entfernten) Arbeitsplatz.

Zentrales Element von Coworking-Einrichtungen sind Arbeitsplätze im Gemeinschaftsbüro oder in separaten Einzelbüros, Sitzungs- und Konferenzräume, Empfang mit Sekretariat, einheitliche IT-Infrastruktur, eine Bürogrundausstattung mit Drucker, Scanner, Beamer etc. sowie eine Teeküche und Sitzcken für den Austausch mit „Gleichgesinnten“ In einer Coworking-Einrichtung ist also alles vorhanden, was zum Arbeiten notwendig ist.

Interesse geweckt? Sei dabei!

In einem ersten Schritt soll der Bedarf an Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste ermittelt werden. Wenn Du Interesse hast, dort zu arbeiten, melde Dich persönlich oder online bei der LEADER-Geschäftsstelle (Kontaktadressen siehe letzte Seite), nimm an der Bürgerinformationsveranstaltung und unserer Online-Umfrage teil. Mehr dazu im Innetteil des Flyers.



Wo kann ich mich informieren?

Website LEADER-Region Kehdingen-Oste



<https://www.leaderregion-kehdingen-oste.de/2014-2020/projekte/landarbeiten/>

Facebook Coworking Kehdingen-Oste



www.facebook.com/KehdingenOsteCoworking/

Kontakt

LEADER-Region Kehdingen-Oste
- Geschäftsstelle -
Mittelweg 2
21709 Himmelpforten
Tel.: +49 (0)41 44 / 209 9108
Fax: +49 (0)41 44 / 209 9208
coworking@leaderregion-kehdingen-oste.de
www.leaderregion-kehdingen-oste.de




Genessee Drochtersen,
Genessee Cadenberge -
Genessee Geversdorf,
Genessee Oberndorf,
Genessee Oese,
Samtgenessee Nordkehdingen,
Samtgenessee Oberndorf
Himmelpforten

EUROPAISCHE UNION
Initiative Landwirtschaftliche Entwicklung
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

AUF'S LAND, EY! WIR BEWEGEN WAS.


GEMEINSAM STÄRKER
IN DER LEADER-REGION KEHDINGEN-OSTE



LEADER-Region Kehdingen-Oste

Die LEADER-Region Kehdingen-Oste besteht aus den (Samt-) und (Mitglieds-)Gemeinden

- Oldendorf-Himmelpforten, Nordkehdingen und Drochtersen im Landkreis Stade sowie
- Geversdorf, Oberndorf (Samtgenessee Land Hadeln) und Oesen (Samtgenessee Hemmoor) im Landkreis Cuxhaven.



Was steckt hinter der Idee „Coworking Kehdingen-Oste“?

Im Rahmen von LEADER werden Projekte finanziell unterstützt bzw. gefördert, die darauf abzielen, die Region u.a. wirtschaftlich zu stabilisieren (Handlungsfeld „Weiterkommen“ im regionalen Entwicklungskonzept).

Mit dem LEADER-Projekt „LandArbeiten“ (Coworking Kehdingen-Oste) sollen Räume für neues Wirtschaften geschaffen werden, um die Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität der LEADER-Region als Wirtschaftsstandort zu erhöhen und die Region für innovative Unternehmungen und Geschäftsideen zu öffnen.

Was ist geplant?

In dem LEADER-Projekt „LandArbeiten: Coworking Kehdingen-Oste“ sind Coworking-Spaces z. B. in Drochtersen, Himmelpforten, Oberndorf und Nordkehdingen geplant. Die Einrichtungen sollen kurzfristig und für beliebige Zeiträume (von wenigen Stunden bis zu ganzen Monaten) anmietbare, vollständig ausgestattete Arbeitsplätze in Einzel- oder Mehr-Personenbüros bieten. Auch weitergehende Angebote wie Besprechungsräume, Sekretariate oder eine angeschlossene Kinderbetreuung sind möglich, wenn ein entsprechender Bedarf existiert.

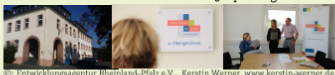
Für welche Standorte eine ausreichende Nachfrage zu erwarten ist und wie sie ausgestattet werden sollen, wird in einer Machbarkeitsstudie geprüft. Ein intensiver Beteiligungsprozess soll Interessenten die Möglichkeit geben, sich zu melden und sich in den Planungsprozess einzubringen. Geplant sind:

- Online-Information und Registrierung unter <https://www.leaderregion-kehdingen-oste.de/2014-2020/projekte/landarbeiten/> ab Mai 2020
- Bürgerinformationsveranstaltung voraussichtlich im Sommer 2020
- Online-Umfrage unter registrierten Interessenten zu Art und Umfang der eventuellen Nutzung, benötigten Infrastruktur und Zusatzangeboten

Coworking-Beispiel 1

Schreibtisch in Prüm – Coworking Space

„Schreibtisch in Prüm“ ist eine Coworking-Einrichtung mitten in der Eifelstadt Prüm, die 2017 in der 2. Etage des ehemaligen Kreiswasserwerks eröffnet wurde. Montags bis freitags stehen von 7 bis 21 Uhr acht Büroarbeitsplätze in vier Büroräumen mit leistungsfähigem Internet-Anschluss und Büro-Drucker zur Verfügung; zudem eine kleine Kaffeeküche und ein Besprechungsraum – alles mit Blick über die Stadt zu Kosten ab 5 € pro Tag.



©: Entwicklungsgürtel Römisch-Länd-Platz e.V., Kerstin Werner, www.kerstin-werner.de

Ist Coworking etwas für mich?

Coworking ist das Richtige für Dich, wenn Du Arbeitnehmer oder Student, Selbstständiger, Freelancer oder Kreativer bist und

- oft im Home-Office arbeitest
- zu Hause nicht die passende Infrastruktur hast, also keine Ruhe, kein leistungsfähiges Internet etc.
- lieber mit anderen als allein zu Hause arbeitest
- einen weiten Weg zum Arbeitsplatz hast, vieles aber online von zu Hause leisten könntest
- arbeiten willst, aber wegen der Betreuung von Angehörigen in der Nähe deines Wohnortes bleiben musst
- im Urlaub mal was Berufliches erledigen musst
- einfach mal in Ruhe auf dem Land arbeiten willst


Ich will coworken! Was muss ich tun?

Melde Dich bei uns oder registriere Dich unter www.leaderregion-kehdingen-oste.de. Schau auf der Internetseite der LAG und auf Facebook vorbei! Dort werden auch die Termine für die Beteiligungsmöglichkeiten bekannt gegeben. Sag uns, was dir an einem Coworking-Angebot in der LEADER-Region Kehdingen-Oste besonders wichtig ist! Nimm an der Bürgerinformationsveranstaltung teil! Beteilige dich an der Online-Umfrage!

Coworking-Beispiel 2

COCONAT – COmmunity and COncentrated work in NATURE – Bad Belzig / Brandenburg

Ein renovierter Gutshof, Nahe der Ag zwischen Berlin und Leipzig gelegen, ermöglicht Coworking, Concentrated Work, Meetings und Entspannung in der Natur. Neben attraktiven Arbeitsplätzen drinnen und draußen laden z. B. Obstthain und Picknick-Wiese oder Sauna und Yoga-Angebote zum Ausspannen ein. Übernachtungen sind in Ein-, Doppel- und Mehrbettzimmern möglich.



©: Foto: Tilman Vogler / www.tilmanvogler.com



**AUF'S LAND, EY!
WIR BEWEGEN WAS.**

Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten,
Samtgemeinde Nordkehdingen, Gemeinde Drochtersen,
Gemeinde Oberndorf, Gemeinde Osten,
Gemeinde Cadenberge - Ortsteil Geversdorf

COWORKING KEHDINGEN-OSTE

Machen Sie mit! Ihre Ideen, Anregungen und Wünsche sind gefragt!

Gibt es in der LEADER-Region Kehdingen-Oste einen Bedarf an Coworking-Einrichtungen?



Online-Umfrage unter allen Bürgern
→ Scannen Sie den QR-Code oder gehen auf www.leaderregion-kehdingen-oste.de

Die Befragung erfolgt im Auftrag der LEADER-Region Kehdingen-Oste und richtet sich an alle Bürgerinnen und Bürger und Unternehmen aus der Region und umzu. Sie ist anonym und läuft bis zum 30. August 2020.

Als Dank für Ihre Unterstützung verlosen wir

- 2x 12er-Karten für das Hallenbad Drochtersen und
- 3x Familienkarten für das Natureum in Balje.

Infoveranstaltung: Coworking in Kehdingen-Oste
8.9.2020, 18 Uhr, Kulturscheune Drochtersen
THEMA: HOMEOFFICE IST GUT, COWORKING IST BESSER!
(Weitere Infos unter www.leaderregion-kehdingen-oste.de)

LEADER-PROJEKT „LandArbeiten – Coworking in der LEADER-Region Kehdingen-Oste“



ЦЕНТРАЛНА АГЕНЦИЯ ЗА РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ
НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ



**AUF'S LAND, EY!
WIR BEWEGEN WAS.**

Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten,
Samtgemeinde Nordkehdingen, Gemeinde Drochtersen,
Gemeinde Oberndorf, Gemeinde Osten,
Gemeinde Cadenberge - Ortsteil Geversdorf

COWORKING KEHDINGEN-OSTE

Online-Umfrage unter allen Bürgern

Machen Sie mit! Ihre Ideen, Anregungen und Wünsche sind gefragt!
→ www.leaderregion-kehdingen-oste.de

HOMEOFFICE IST GUT, COWORKING IST BESSER!



? Gibt es in der LEADER-Region Kehdingen-Oste einen Bedarf an Coworking-Einrichtungen?



EUROPÄISCHE UNION
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums - LEADER
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete



! Teilen Sie uns Ihre Einschätzung dazu mit!
Bringen Sie sich ein und nehmen an der Befragung teil!
(Scannen Sie den QR-Code oder gehen auf www.leader-kehdingen-oste.de.)

Die Befragung erfolgt im Auftrag der LEADER-Region Kehdingen-Oste und **richtet sich an alle Bürgerinnen und Bürger und Unternehmen aus der Region** und umzu. Sie ist **anonym** und läuft **bis zum 30. August 2020**.

Als Dank für Ihre Unterstützung **verlosen wir** unter allen Umfrageteilnehmern
2x 12er-Karten für das Hallenbad Drochtersen und
3x Familienkarten für das Natureum in Balje.

Coworking bedeutet „zusammenarbeiten“ und richtet sich an diejenigen, die ortsunabhängig arbeiten können. Eine Coworking-Einrichtung bietet attraktive Arbeitsmöglichkeiten vor Ort, außerhalb der eigenen vier Wände.

PROJEKT „LandArbeiten – Coworking in der LEADER-Region Kehdingen-Oste“

Informations- und Planungsveranstaltung für Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste

8. September 2020
18:00 bis 20:30 Uhr
Kulturscheune Drochtersen
(Am Rathaus 1, 21706 Drochtersen)

Machen Sie mit!
Ihre Anregungen und
Wünsche sind gefragt!

IHR ARBEITSPLATZ VOR ORT: COWORKING IN DER LEADER REGION KEHDINGEN-OSTE

Informieren Sie sich über das Projekt
und diskutieren Sie in der Veranstaltung
gemeinsam mit anderen Interessierten,
was es bei der zukünftigen Entwicklung eines
Coworking-Angebotes in der LEADER-Region
zu beachten gilt.

**AUF'S LAND, EY!
WIR BEWEGEN WAS.**



EUROPAISCHE UNION

Landwirtschaftliche Betriebe
in der LEADER-Region Kehdingen-Oste

Wir investieren Europa in die ländlichen Gebiete



Anmeldung erforderlich!
www.leaderregion-kehdingen-oste.de

Wenn Sie das Thema interessiert, freuen wir uns auf Ihre Mitwirkung und hoffen,
Sie in der Veranstaltung begrüßen zu dürfen.

Melden Sie sich per E-Mail unter coworking@leaderregion-kehdingen-oste.de
bis zum 6.9.2020 an und teilen uns Ihren Namen und Ihre Kontaktdaten mit.

PROJEKT „LandArbeiten – Coworking in der LEADER-Region Kehdingen-Oste“

Facebook-Seite (Screenshot, Stand: 17.12.2020)

The screenshot shows the Facebook profile page for 'Coworking Kehdingen-Oste'. The header features the Facebook logo and login fields. The profile picture is a photograph of a desk with a laptop and a vase of white tulips. The cover photo is a word cloud titled 'Ländliche Coworking-Spaces: Erfolgsfaktoren und Nutzerwünsche'. The word cloud includes terms like 'Parkplätze', 'Besprechungszimmer (kl.)', 'Abschließbare Aufbewahrungsmöglichkeiten', 'Pausenraum', 'Hochleistungs-internet', 'Küche/Pantry', 'Arbeitsplätze', 'Begrenzte Zahl von Arbeitsplätzen', 'Einzelbüros', 'Gemeinschaftsdrucker', 'Terrasse/Garten', 'Wichtige Zielgruppe: pendelnde Arbeitnehmer', 'Preisenachhaltigkeit der Nutzer', 'OPNV-Anschlüsse', 'Vielseitiges Nutzerspektrum', 'Betrieb über elektronisches Schlüsselssystem/450-Euro-Kraft', 'Attraktives Erscheinungsbild', 'Bedarf weiterer Service-Angebote/spezialer Infrastrukturen gering', and 'Telefonkabine für Gemeinschaftsbüros'. The page has 2 likes and 7 shares. The right sidebar contains a description: 'Coworking bedeutet „zusammenarbeiten“ und richtet sich an kleine und junge Unternehmen, Selbstständi...', a community section with 94 likes and 100 subscribers, and contact information: phone 04144 2099108, website www.leaderregion-kehdingen-oste.de, and services 'Immobilien - Produkt/Dienstleistung'.

LEADER-Webseite (Screenshot, Stand: 17.12.2020)

The screenshot shows the website for 'LandArbeiten' under the 'AUF'S LAND, EY! WIR BEWEGEN WAS.' banner. The navigation menu includes 'Home', '2014-2020', 'Über uns', 'Downloads', '2007-2013', and 'Impressum / Datenschutz'. The main heading is 'LEADER-Region Kehdingen-Oste'. A sidebar on the left lists 'Projekte' and 'LandArbeiten' with sub-items: 'Projektsteckbriefe', 'Jahresberichte', 'Strategiewerkstatt', and 'Bewerbungsphase'. The main content area features a banner image of a woman looking out over a field at sunset, with the text 'LANDARBEITEN' and 'AUF'S LAND, EY! WIR BEWEGEN WAS.' The banner also lists participating municipalities: 'Santgemeinde Oldendorf Himmelpforten, Santgemeinde Nordbülkingen, Gemeinde Drochtersen, Gemeinde Oberndorf, Gemeinde Osten, Gemeinde Cadenberge | Ortsteil Geversdorf'. Below the banner is the title 'COWORKING KEHDINGEN-OSTE' and the subtitle 'COWORKING IN DER LEADER-REGION KEHDINGEN-OSTE'. The text describes the project's goal: 'Mit dem LEADER-Projekt „LandArbeiten - Coworking Kehdingen-Oste“ sollen Räume für neues Wirtschaften geschaffen werden, um die Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität der LEADER-Region als Wirtschaftsstandort zu erhöhen und die Region für innovative Unternehmungen und Geschäftsideen zu öffnen. Die LEADER-Region Kehdingen-Oste plant daher eine oder mehrere Coworking-Standorte, z. B. in Drochtersen, Himmelpforten, Oberndorf und Nordkehdingen. Für welche Standorte eine ausreichende Nachfrage zu erwarten ist und wie die Einrichtungen ausgestattet sein sollten, wird in einer Machbarkeitsstudie ermittelt.' A link 'Mehr zum Thema gibt es hier.' is provided at the bottom.

manchmal an einem geeigneten Arbeitsumfeld zu Hause scheitert. Ein Arbeitsplatz in einem Coworking-Space kann hier eine Alternative sein.“

Bevor das Projekt Realität werden kann, soll eine Machbarkeitsstudie prüfen, ob zwischen Freiburg (Elbe) und Himmelpforten sowie Oberndorf und Drochtersen eine ausreichende Nachfrage für die geplanten Coworking-Spaces ermittelt werden kann. Wo genau Coworking-Einrichtungen entstehen können, wie groß sie sein sollten und welcher Art die Ausstattung und die angebotenen Dienstleistungen sein werden, hängt vom Ergebnis der Machbarkeitsstudie ab. Deshalb spielt in der Machbarkeitsstudie die Bürgerbeteiligung eine wichtige Rolle. Thilo Ramms von der Beratungsgesellschaft **regecon**, die gemeinsam mit dem Büro KoRiS – Kommunikative Stadt- und Regionalentwicklung mit der Machbarkeitsstudie beauftragt ist, betont: „Wichtig ist, dass interessierte Bürger, egal ob Selbständige, Freiberufler, Kreative oder Angestellte mit Homeoffice-Zeiten, sowie interessierte Unternehmen, die ihren Mitarbeitern das Arbeiten in der Nähe ihres Wohnortes ermöglichen wollen, sich bei der Geschäftsstelle der LEADER-Region Kehdingen-Oste melden und sich – natürlich unverbindlich – auf eine Interessentenliste setzen lassen. Nur wenn sich genug Interessenten finden, können die Planungen für die Coworking-Einrichtungen weiter gehen.“ Jeanett Kirsch vom Büro KoRiS ergänzt: „Die Interessenten werden auch zu einer Bürgerveranstaltung eingeladen, die, sofern die Corona-Lage dies zulässt, voraussichtlich im Laufe des Sommers stattfinden wird. Dort können sich die Interessenten in den Planungsprozess für die Coworking-Einrichtungen einbringen, ebenso wie in einer anschließenden Online-Umfrage. Die Einrichtungen sollen so bestmöglich den Vorstellungen der zukünftigen Nutzer angepasst werden.“

Weitere Informationen zum Coworking-Projekt Kehdingen-Oste sind im Internet unter <https://www.leaderregion-kehdingen-oste.de/2014-2020/projekte/landarbeiten/> oder auf der Facebook-Seite www.facebook.com/KehdingenOsteCoworking/ verfügbar. Außerdem gibt die Geschäftsstelle der LEADER-Region Kehdingen-Oste Auskunft zu dem Vorhaben. Dort können sich Interessenten auch unverbindlich registrieren, um über den weiteren Planungsprozess und die Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung informiert zu werden. Die Termine finden Interessenten (auch ohne Registrierung) auf der Homepage oder auf Facebook.

COWORKING-EINRICHTUNGEN IN DER LEADER-REGION KEHDINGEN OSTE: WIE KÖNNTEN SIE AUSSEHEN?

PRESSEMITTEILUNG NR. 2

VOM 25.05.2020

In der LEADER-Region Kehdingen-Oste wird die Einrichtung eines oder mehrerer Coworking-Spaces geprüft. Wie sie einmal aussehen könnten, werden die interessierten Selbständigen, Freelancer und Arbeitnehmer sowie weitere interessierte Akteure aus der Region in öffentlichen Planungsworkshops diskutieren. Erste Ideen liefern Coworking-Einrichtungen an anderen Orten. Es gibt zahlreiche und vielfältige Beispiele. Das Team der beauftragten Planungsbüros berichtet.

Coworking-Einrichtungen haben sich seit den 2000er Jahren zunächst in Städten entwickelt, seit einigen Jahren kommen auch immer mehr dieser flexiblen Arbeitsorte in ländlichen Regionen hinzu. Allen ist gemeinsam, dass sie einzelne, aber voll ausgestattete Arbeitsplätze in Gemeinschafts- oder Einzelbüros an kleine und junge Unternehmen, Selbständige, Freiberufler und Kreative vermieten. In jüngerer Zeit zählen auch zunehmend Arbeitnehmer, die im Home-Office arbeiten dürfen, dort aber nicht die nötige Infrastruktur oder Ruhe haben, zu den Mietern von Coworking-Einrichtungen. Insbesondere in ländlichen Gegenden, wo sonst lange Pendelstrecken zum Arbeitsplatz im Betrieb zurückgelegt werden müssen.

Thilo Ramms von der Beratungsgesellschaft regecon, die gemeinsam mit dem Büro KoRiS – Kommunikative Stadt- und Regionalentwicklung bezüglich des Bedarfs für Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt ist, sagt: „Die Arbeitsplätze in Coworking-Einrichtungen haben immer eine sehr leistungsfähige Internetanbindung, Telefone sowie Drucker und Kopierer; manchmal werden Laptops oder PCs für Interessenten bereitgehalten, die nicht ihren eigenen Laptop mitbringen wollen. Die Arbeitsplätze können gelegentlich für einige Stunden, in der Regel aber tage-, wochen- und monatsweise gemietet werden, zudem gibt es flexibel einsetzbare 5er oder 10er Karten für häufigere, unregelmäßige Nutzungen.“ Jeanett Kirsch vom Büro KoRiS ergänzt: „Die Preise für einen Arbeitsplatz an einem FlexDesk, also einem flexibel tageweise anmietbaren Schreibtisch, beginnen je nach Ausstattung des Hauses bei knapp unter 10 € pro Tag. Wird ein Schreibtisch einen ganzen Monat gemietet, müssen mindestens 84 € angesetzt werden. Dafür kann man auf einem sogenannten FixDesk aber seine Arbeitsmaterialien nach Feierabend zurücklassen und muss nicht alles für den nächsten Nutzer freiräumen.“

Die Öffnungszeiten der ländlichen Coworking-Spaces liegen zumeist Montag bis Freitag zwischen 9 Uhr und 18 Uhr, manchmal auch einige Stunden länger. In einigen Fällen wird auch eine Öffnung am Wochenende angeboten, meist nach Vereinbarung. Ein 24/7- Zugang ist in der Regel für längerfristige Mieter oder gegen Aufpreis zu erhalten.

Die Arbeitsplätze in den Coworking-Spaces befinden sich häufig in Multifunktionsräumen mit Einzeltischen oder langen Gemeinschaftstischen, Einzelbüros werden im ländlichen Raum bzw. in kleineren Spaces seltener angeboten. Die Einrichtungen sind in der Regel mit bis zu 20 Arbeitsplätzen, einem Lounge-Bereich und einer kleinen Küchenzeile sowie einem

separaten Besprechungs- oder Seminarraum ausgestattet. Sehr ländlich gelegene Coworking-Spaces bieten auch Arbeits- und Eventflächen oder Pausenecken unter freiem Himmel an. Vielfach werden in den Coworking-Spaces auch zusätzliche Dienstleistungen angeboten wie zum Beispiel die Übernahme von Sekretariatsarbeiten für die Mieter, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Car- oder Bike-Sharing, Catering bei Veranstaltungen, Coachings oder Workshops für Gründer.

Bei größeren Einrichtungen im ländlichen Raum können die Besprechungsräume oder Eventflächen manchmal auch von Externen gemietet werden, oft gibt es auch Übernachtungsmöglichkeiten in Zimmern oder Ferienwohnungen. Bei einem sogenannten Workation / Retreat-Aufenthalt kann sich eine Person für ein paar Tage in Ruhe ihrem Projekt widmen und nach Feierabend eine erholsame Umgebung genießen. Oder kreative Teams nutzen für mehrere Tage die Räumlichkeiten für Concentrated Work, ein Meeting oder einen Workshop. Kerstin Schoßau vom Büro regecon meint dazu: „Ein tolles Beispiel hierfür ist das Coconat-Projekt in Bad Belzig in Brandenburg, das auf einem alten Gutshof angesiedelt ist. Es gibt viele Arbeitsplätze drinnen und draußen, Besprechungsräume und Veranstaltungsflächen. Dazu ein Café und ein Restaurant, eine Picknickfläche, Wald- und Gartenanlagen. Übernachtungsmöglichkeiten sind in 15 Zimmern unterschiedlicher Größe sowie auf dem hauseigenen Zeltplatz vorhanden.“

Edgar Goedecke, der als ehemaliger Samtgemeindebürgermeister von Nordkehdingen die Federführung für das Projekt „LandArbeiten: Coworking Kehdingen-Oste“ auf Seiten der LEADER-Region Kehdingen-Oste übernommen hat, sagt: „Die Beispiele aus anderen Orten zeigen, welche Möglichkeiten es für die bei uns in der Region geplanten Coworking-Einrichtungen gibt. Als Projektträger ist uns aber sehr wichtig, dass wir – sofern in der Machbarkeitsstudie ein ausreichender Bedarf ermittelt wird – ein Angebot schaffen, das den Ansprüchen der zukünftigen Nutzer entspricht. Wir sind sehr gespannt, welche Erkenntnisse die Öffentlichkeitsbeteiligung in diesem Projekt liefert. Wir hoffen deshalb, dass viele Arbeitnehmer, Selbständige und Unternehmer Interesse an dem Angebot haben und uns vielfältige Informationen liefern, was sie benötigen, wenn sie in einer unserer Coworking-Einrichtung arbeiten.“ Gelegenheit dazu haben sie bei einer Bürgerveranstaltung, die, sofern die Coronalage es zulässt, voraussichtlich im Laufe des Sommers stattfinden wird. Dort können sich die Interessenten in den Planungsprozess für die Coworking-Einrichtungen einbringen, ebenso wie in einer anschließenden Online-Umfrage.

Interessenten für einen Arbeitsplatz in einer der geplanten Coworking-Einrichtungen werden gebeten, sich bei der Geschäftsstelle der LEADER-Region Kehdingen-Oste, im Internet unter <https://www.leaderregion-kehdingen-oste.de/2014-2020/projekte/landarbeiten/> oder auf der Facebook-Seite www.facebook.com/KehdingenOsteCoworking/ unverbindlich registrieren zu lassen, um über den weiteren Planungsprozess und die Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung informiert zu werden. Dort sind auch weitere Informationen zum Coworking-Projekt Kehdingen-Oste und den Terminen für die Bürgerveranstaltungen verfügbar.

ONLINE-UMFRAGE UNTER ALLEN BÜRGERN UND UNTERNEHMEN: WER WÜRD EINE COWORKING-EINRICHTUNGEN IN DER LEADER-REGION KEHDINGEN OSTE NUTZEN?

PRESSEMITTEILUNG NR. 3

VOM 17.07.2020

Im LEADER-Projekt LandArbeiten – Coworking in Kehdingen-Oste wird die Einrichtung eines oder mehrerer Coworking-Spaces geprüft. Wer sie nutzen könnte, welche Arbeitsplätze und Ausstattung gewünscht würden und wo sie am besten anzusiedeln wären, soll jetzt über eine Online-Umfrage ermittelt werden. Alle Bürgerinnen und Bürger, Selbständige und Unternehmen aus der Region und umzu werden gebeten, an der Umfrage teilzunehmen, auch wenn sie Coworking-Einrichtungen selbst nicht nutzen wollen. Unter allen Teilnehmern der Umfrage werden Karten für das Hallenbad in Drochtersen und das Natureum in Balje verlost.

In Coworking-Einrichtungen können Arbeitnehmer, die im Home-Office arbeiten dürfen, sowie kleine und junge Unternehmen, Selbständige, Freiberufler und Kreative einzelne voll ausgestattete Arbeitsplätze in Gemeinschafts- oder Einzelbüros für beliebige Zeiträume – zum Beispiel tage-, wochen- und monatsweise – anmieten. Durch die gemeinsame Nutzung von Büro-, Besprechungs- und Sozialräumen ist dies nicht nur günstiger als bei Anmietung eines allein genutzten Bürostandortes, sondern setzt auch durch den Austausch und die Zusammenarbeit zwischen den Mietern Synergien frei und fördert die Kreativität.

Um abschätzen zu können, ob es ausreichend viele Nutzer für Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste gibt, bittet die Lokale Aktionsgruppe der LEADER-Region die Bürger, an einer Online-Umfrage zu diesem Thema teilzunehmen. In der anonymen Befragung werden alle Bürger, Selbständige und Unternehmer aus den (Samt-) Gemeinden Oldendorf-Himmelpforten, Nordkehdingen, Drochtersen, Oberndorf, Osten und Cadenberge – Ortsteil Geversdorf sowie den umliegenden Städten und Gemeinden gebeten, darüber Auskunft zu geben,

- ob sie sich die Nutzung eines Arbeitsplatzes in einer Coworking-Einrichtung in der LEADER-Region vorstellen können,
- in welchem Umfang sie diesen Coworking-Arbeitsplatz nutzen würden,
- welche räumliche und technische Ausstattung sie benötigen,
- in welchem Bereich sie tätig sind und
- woher sie kommen.

Auch wer sich keine Coworking-Einrichtung in der LEADER-Region Kehdingen-Oste vorstellen kann oder nutzen würde, ist herzlich eingeladen, an der Befragung teilzunehmen. Die mit der Prüfung des Bedarfs beauftragten Gutachter interessieren sich natürlich auch für deren Gründe.

Als Dank für die Unterstützung und die Teilnahme an der Befragung werden unter allen Umfrageteilnehmern drei Familien-Karten für das Natureum in Balje sowie zwei 12er-Karten

für das Hallenbad Drochtersen verlost. Die Umfrage ist anonym und vertraulich, die Teilnahme an der Verlosung freiwillig.

Die Online-Umfrage ist auf der Internet-Seite der LEADER-Region Kehdingen-Oste unter www.leaderregion-kehdingen-oste.de und auf der Facebook-Seite des Projektes unter www.facebook.com/KehdingenOsteCoworking zu erreichen, alternativ auch über den nebenstehenden QR-Code.

ÖFFENTLICHE INFORMATIONSVERANSTALTUNG ZU COWORKING EINRICHTUNGEN IN DER LEADER-REGION KEHDINGEN-OSTE

PRESSEMITTEILUNG NR. 4

VOM 16.07.2020

Im LEADER-Projekt LandArbeiten – Coworking in Kehdingen-Oste wird die Einrichtung eines oder mehrerer Coworking-Spaces geprüft. In einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 08.09.2020 stellt die LEADER-Region das Projekt vor und möchte mit Interessenten für einen Arbeitsplatz in einem Coworking-Space die Planung der Einrichtungen voranbringen.

Seit Beginn der Corona-Pandemie ist die Arbeit im Homeoffice in vielen Branchen eher zur Regel als zur Ausnahme geworden. Aufgrund der guten Erfahrungen möchte eine Mehrheit der deutschen Unternehmen laut einer aktuellen Studie des ifo-Instituts zukünftig dauerhaft davon Gebrauch machen. Mitentscheidend ist dabei, dass sich die Zufriedenheit von Mitarbeitern, die zumindest einige Tage in der Woche zu Hause arbeiten können, deutlich erhöht.

Dies ist aber nicht immer so. So schön der Wegfall der zeitintensiven Pendelei zum Arbeitsplatz auch ist, haben manche Arbeitnehmer zu Hause nicht die richtigen technischen oder räumlichen Voraussetzungen für effizientes Arbeiten, andere stören ihre Familie oder fühlen sich durch diese beim Arbeiten gestört, wieder andere vermissen die Kollegen, um nur einige Punkte zu nennen.

Coworking-Einrichtungen können hier Abhilfe schaffen. Sie richten sich nicht nur an Selbständige, kleine Unternehmen, Freiberufler und Kreative, sondern auch an Arbeitnehmer, die im Homeoffice arbeiten dürfen. Die Coworking-Einrichtungen sind so professionell eingerichtet und technisch so leistungsfähig ausgestattet, wie Arbeitnehmer es von ihren Arbeitsplätzen in der Stadt kennen, liegen aber nahe der Wohnorte der Pendler. So können sich nicht nur Unternehmen und Selbständige zeitlich und räumlich flexibel Arbeitsplätze mieten, sondern auch Arbeitnehmer im Homeoffice so arbeiten wie in ihrem Büro in der Stadt.

Die LEADER-Region Kehdingen-Oste, bestehend aus den Samtgemeinden Oldendorf-Himmelpforten, Nordkehdingen und der Gemeinde Drochtersen im Landkreis Stade sowie den Gemeinden Oberndorf, Osten und Cadenberge - Ortsteil Geversdorf im Landkreis Cuxhaven, prüft derzeit die Schaffung von bis zu vier Coworking-Einrichtungen. Damit diese entsprechend der Vorstellungen der zukünftigen dort Arbeitenden geplant werden, sind alle Nutzungsinteressenten herzlich eingeladen, sich bereits jetzt in den Planungsprozess einzubringen.

Eine zentrale Informationsveranstaltung findet am 8. September 2020 um 18 Uhr in der Kulturscheune in Drochtersen statt. Für einen Impulsvortrag zum Thema „Gemeinde 5.0 – Das Zukunftsprojekt des Städte- und Gemeindebundes“ konnte der Vizepräsident des Niedersächsischen Städte- und Gemeindebundes, Rainer Schlichtmann, gewonnen werden. Anschließend sollen das Projekt „LandArbeiten“ und bereits umgesetzte Coworking-Spaces vorgestellt werden. In Kleingruppen können die Interessenten - soweit unter Corona-Bedingungen möglich - ihre Vorstellungen zur zukünftigen Nutzung und Anregungen für die geplante Ausstattung einer Coworking-Einrichtung in Kehdingen-Oste einbringen, also zum Beispiel den möglichen Nutzungsumfang, den bevorzugten Standort und die benötigten Serviceangebote.

Alle Bürger, Unternehmen und Selbständige, die sich die Nutzung eines Arbeitsplatzes in der LEADER-Region Kehdingen-Oste vorstellen können, sind eingeladen, an der Informationsveranstaltung teilzunehmen. Um die Veranstaltung optimal vorbereiten zu können und die Corona-Hygiene-Erfordernisse einzuhalten, werden alle Interessenten gebeten, ihre Teilnahme möglichst bis zum 01.09.2020 bei der Geschäftsstelle der LEADER-Region Kehdingen-Oste anzumelden (E-Mail an coworking@leaderregion-kehdingen-oste.de). Eine Teilnahme ohne Anmeldung ist nur möglich, wenn noch ausreichend freie Plätze zur Verfügung stehen.

Nähere Informationen zum Projekt LandArbeiten sind im Internet unter www.leaderregion-kehdingen-oste.de oder auf der Facebook-Seite www.facebook.com/KehdingenOsteCoworking/ verfügbar.

ANHANG III: ERGEBNISSE DER ONLINE-UMFRAGE

Laufzeit der Umfrage: 17. Juli bis 27. September 2020

Anzahl der Teilnehmenden: 197 Bürger der LEADER-Region Kehdingen-Oste und umzu

Bekanntmachung der Umfrage über Link bzw. QR-Code: Plakat und Postkarte (Aushänge, Auslagen und persönliche Verteilung an frequentierten Orten), Facebook (mehrere Beiträge), LEADER-Website, Pressemitteilungen

Gliederung:

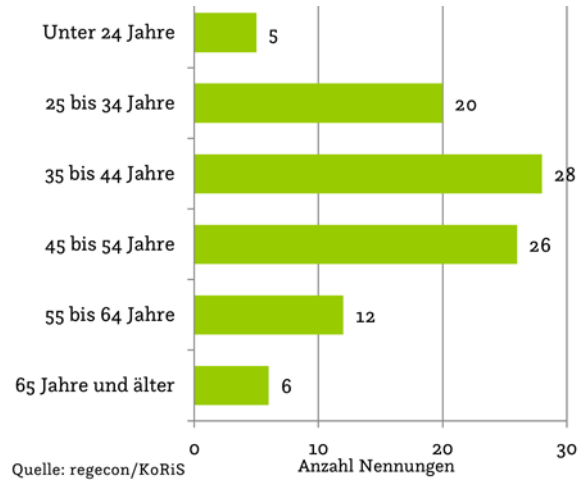
1. TeilnehmerInnen der Online-Umfrage
2. Bedarf an und Nutzung von Coworking-Einrichtungen
3. Raumangebot, Ausstattung und Services der Coworking-Einrichtungen
4. Vorschläge für Standorte und Immobilien
5. Bedarf an und Nutzung von Coworking-Einrichtungen (nach Standorten)
6. Raumangebot, Ausstattung und Services der Coworking Einrichtungen (nach Standorten)

III.1 TeilnehmerInnen der Online-Umfrage

Geschlecht der Teilnehmenden (n=98)



Alter der Teilnehmenden (n=97)

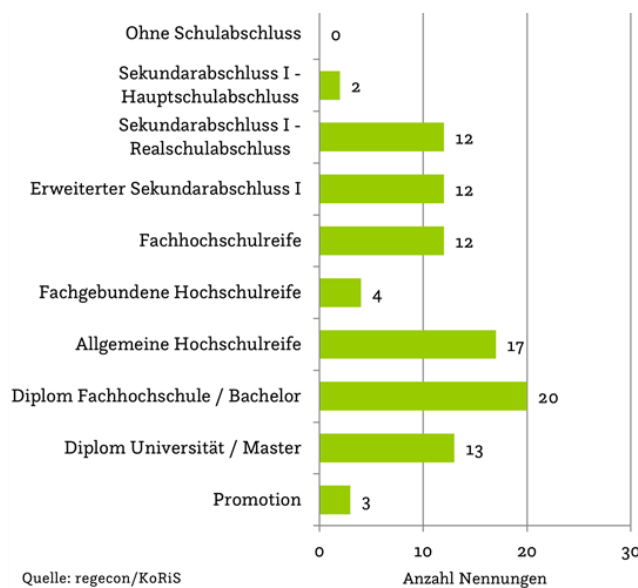


Wohnsitz der Teilnehmenden (n = 90)

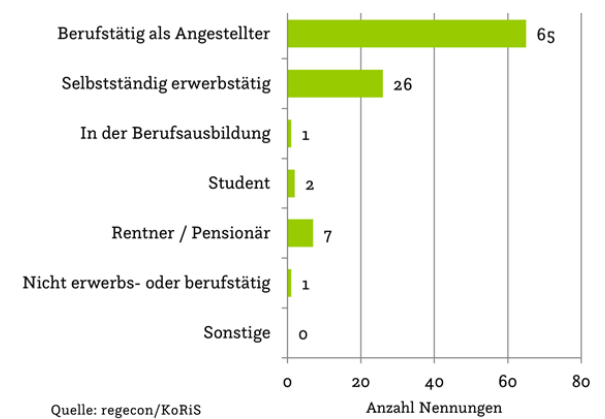
(SAMT-) GEMEINDE	ANZAHL NENNUNGEN
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten	23
Gemeinde Drochtersen	14
Samtgemeinde Nordkehdingen	10
Regionsgemeinden L Cuxhaven	5
Sonstige (außerhalb der LEADER-Region Kehdingen-Oste)	38

Quelle: regecon/KoRiS

Höchster Schulabschluss? (n=95)



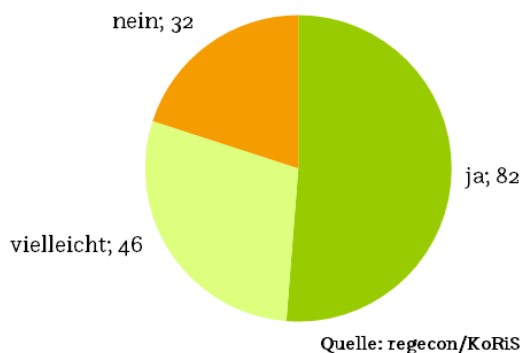
Derzeitige berufliche Situation? (n=102)



III.2 Bedarf an und Nutzung von Coworking-Einrichtungen

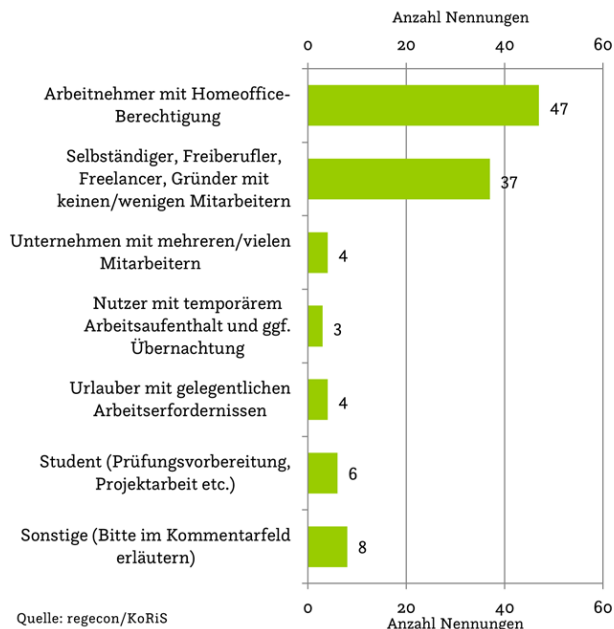
Können Sie sich ab 2021 die Nutzung einer Coworking-Einrichtung in der LEADER-Region vorstellen? (n=160)

Coworking-Einrichtungen in Kehdingen-Oste: Nutzung vorstellbar? (n=160)



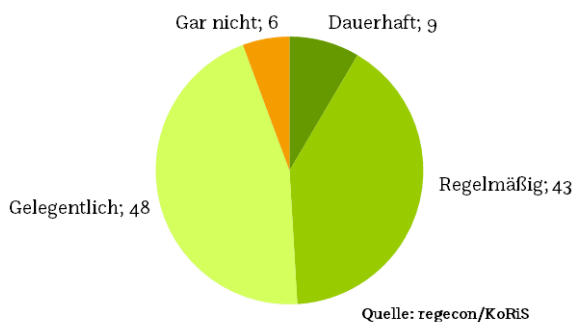
Ergänzung: Von den Befragten, die sich keine Nutzung einer Coworking-Einrichtung vorstellen können, gab der überwiegende Teil an, dass sie bereits im Homeoffice arbeiten würden und keinen anderen Arbeitsplatz benötigen.

Wenn Sie ab 2021 eine Coworking-Einrichtung in der LEADER-Region nutzen, zu welcher Nutzergruppe werden Sie gehören? (n=109)

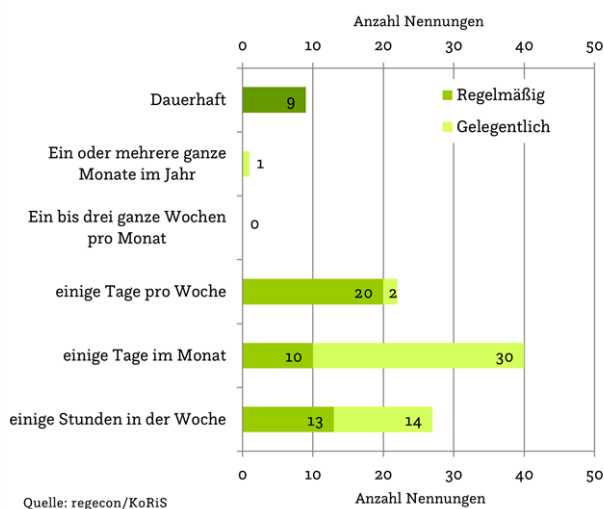


In welcher Regelmäßigkeit würden Sie einen Arbeitsplatz in einer Coworking-Einrichtung in der LEADER-Region in Anspruch nehmen? (n=106)

Coworking-Einrichtungen in Kehdingen-Oste: Zeitlicher Umfang der Nutzung (n=106)

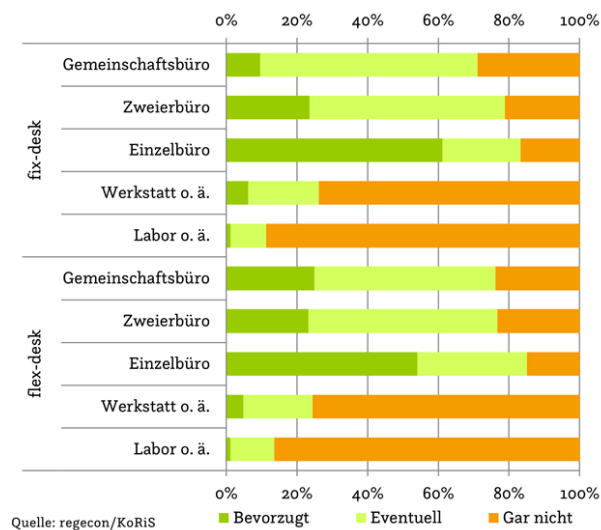


In welchem zeitlichen Umfang genau? (n=106)

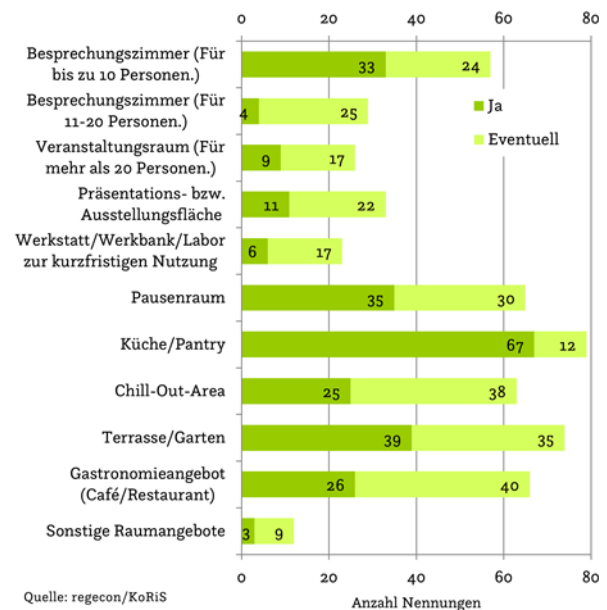


III.3 Raumangebot, Ausstattung und Services der Coworking-Einrichtungen

Welche Art von Raumangebot würden Sie nutzen? (n=90)



Haben Sie Interesse an der Nutzung weiterer räumlicher Angebote? (n=109)



An welchen sonstigen Angeboten haben Sie Interesse?

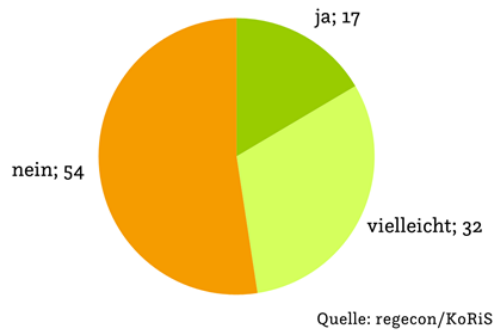
- Räumlichkeiten, um Yoga zu unterrichten (ja)
- Sportraum, Kicker (eventuell)
- Sicherheitsraum zum überwachten Wegschließen von Wertsachen (eventuell)
- Telefon/Videokonferenz-Räume extra schallgeschützt (eventuell)

Welchen Preis wären Sie bereit für die Nutzung der Coworking-Einrichtung zu zahlen? (n=47)

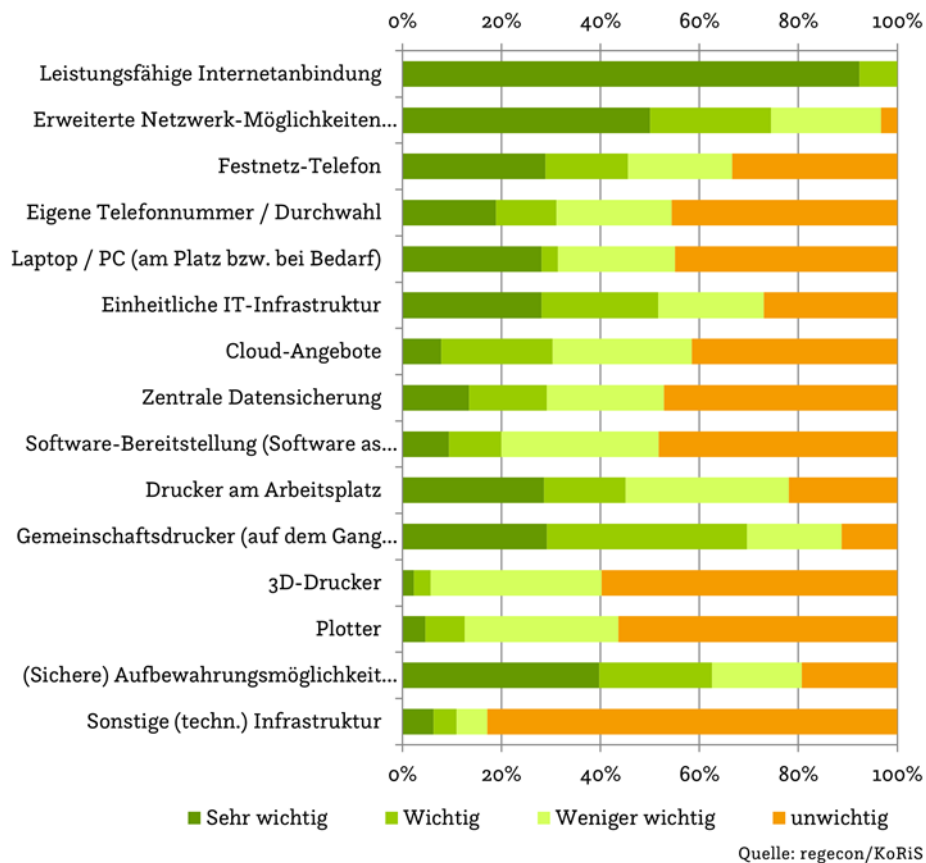
		MEDIAN €	MITTELWERT €
Tageskarte	flex-desk im Gemeinschaftsbüro	10,00	13,38
	flex-desk im Einzelbüro	18,25	20,27
10er-Karte	flex-desk im Gemeinschaftsbüro	80,00	92,55
	flex-desk im Einzelbüro	120,00	140,47
Monatskarte	fix-desk im Gemeinschaftsbüro	150,00	134,87
	fix-desk im Einzelbüro	200,00	224,21
Stundensatz	Besprechungszimmer	12,50	16,71
	Sekretariat	17,50	17,84

Quelle: regecon/KoRiS

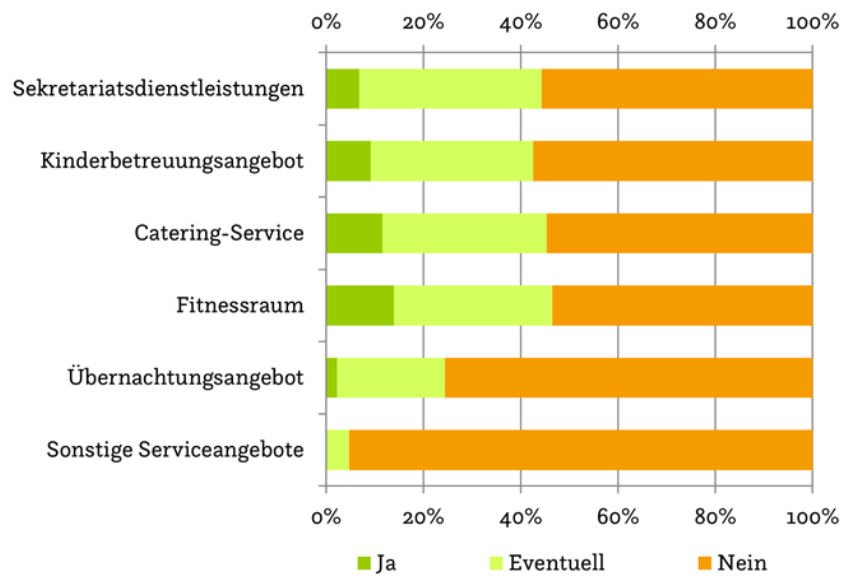
Würden Sie Ihren Firmensitz mit Postadresse und Briefkasten am Coworking-Standort ansiedeln? (n=103)



Welche (technische) Infrastruktur benötigen Sie an einem Arbeitsplatz in einer Coworking-Einrichtung? (n=91)



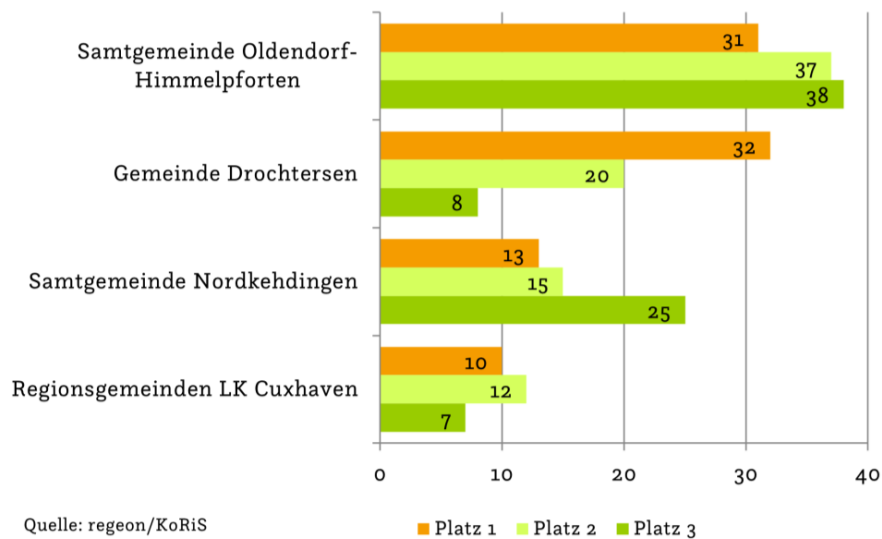
Welche ergänzenden Dienstleistungen und Service-Angebote würden Sie bei Ihrer Arbeit in einer Coworking-Einrichtung gegen zusätzliches Entgelt nutzen? (n=87)



Quelle: regecon/KoRiS

III.4 Vorschläge für Standorte und Immobilien

Welche Standorte würden Sie für eine von Ihnen genutzte Coworking-Einrichtung bevorzugen? (n=86)



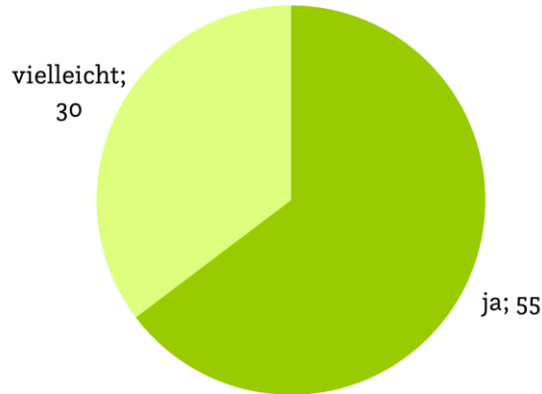
Haben Sie einen konkreten Vorschlag für eine oder mehrere Immobilien, die als Coworking-Einrichtung genutzt werden könnten? (n=14)

MÖGLICHE IMMOBILIEN	ANZAHL NENNUNGEN
Deckstation Oberndorf	3
ABC Bildungs- und Tagungszentrum Drochtersen Hüll	2
Leerstehenden Gebäude in Drochtersen Ortsmitte / ehem. Eschermann	2
Ehemaliges Haus von Bethel in Himmelpforten	1
Kehdinger Hof, Freiburg (Elbe)	1
Baljerdorf 39, ehemalige Gastwirtschaft	1
Elfers, Deichstraße 10a, 21712 Großenwörden	1
Ingenieurbüro Oldenburg, Oederquart	1
Sparkassen- und Volksbankgebäude	1
Gemeinde Oldendorf	1

Quelle: regecon/KoRiS

III.5 Bedarf an und Nutzung von Coworking-Einrichtungen (nach Standorten)

Coworking-Einrichtungen in
Kehdingen-Oste:
Nutzung vorstellbar? (n=85)
nein; 0



Quelle: regecon/KoRiS

Coworking-Einrichtungen in der
SG Oldendorf-Himmelpforten:
Nutzung vorstellbar? (n=30)
nein; 0



Quelle: regecon/KoRiS

Coworking-Einrichtungen in der
Gemeinde Drochtersen:
Nutzung vorstellbar? (n=32)
nein; 0



Quelle: regecon/KoRiS

Coworking-Einrichtungen in der
Samtgemeinde Nordkehdingen:
Nutzung vorstellbar? (n=13)
nein; 0



Quelle: regecon/KoRiS

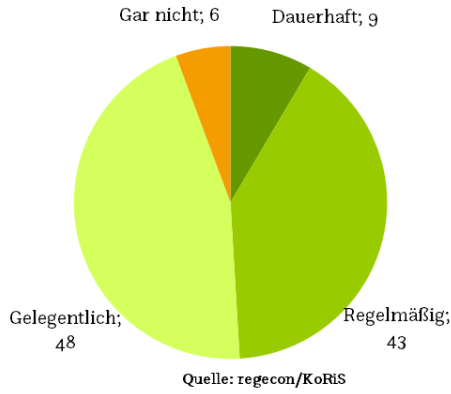
Coworking-Einrichtungen in den
Cuxhavener Gemeinden:
Nutzung vorstellbar? (n=10)
nein; 0



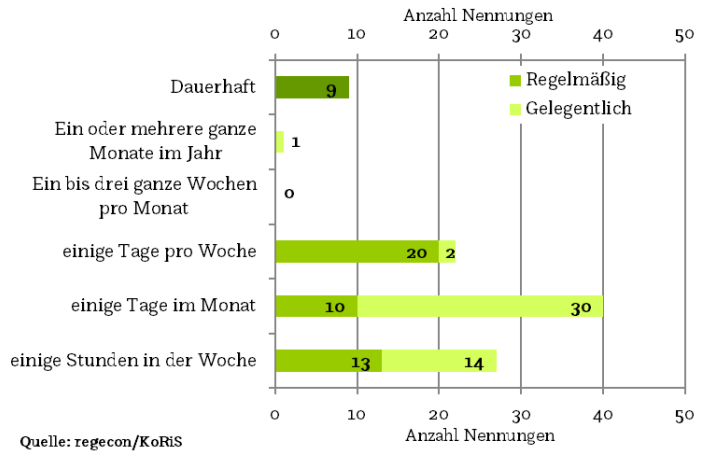
Quelle: regecon/KoRiS

Zeitliche Nutzung der Coworking Einrichtungen (nach Standorten)

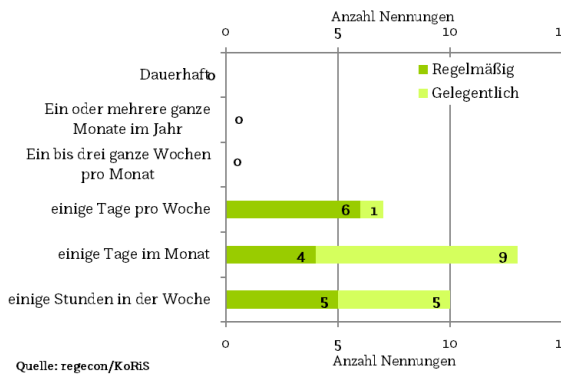
Coworking-Einrichtungen in **Kehdingen-Oste:**
Zeitlicher Umfang der Nutzung
(n=106)



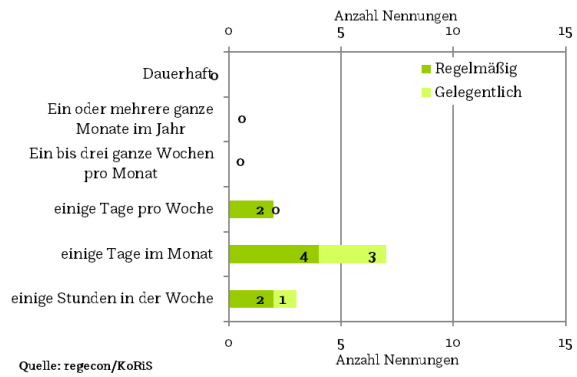
Coworking-Einrichtungen in **Kehdingen-Oste:**
Zeitlicher Umfang der Nutzung (n=106)



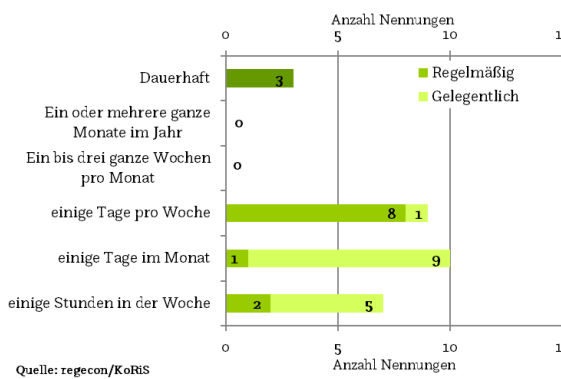
Coworking-Einrichtungen in **Drochtersen:**
Zeitlicher Umfang der Nutzung (n=32)



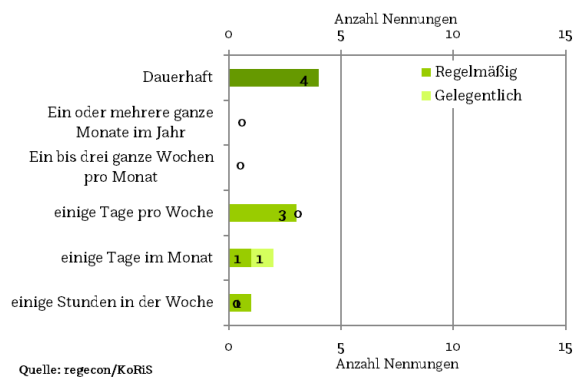
Coworking-Einrichtungen in **Nordkehdingen:**
Zeitlicher Umfang der Nutzung (n=13)



Coworking-Einrichtungen i. **Oldend.-Himmelforten:**
Zeitlicher Umfang der Nutzung (n=30)

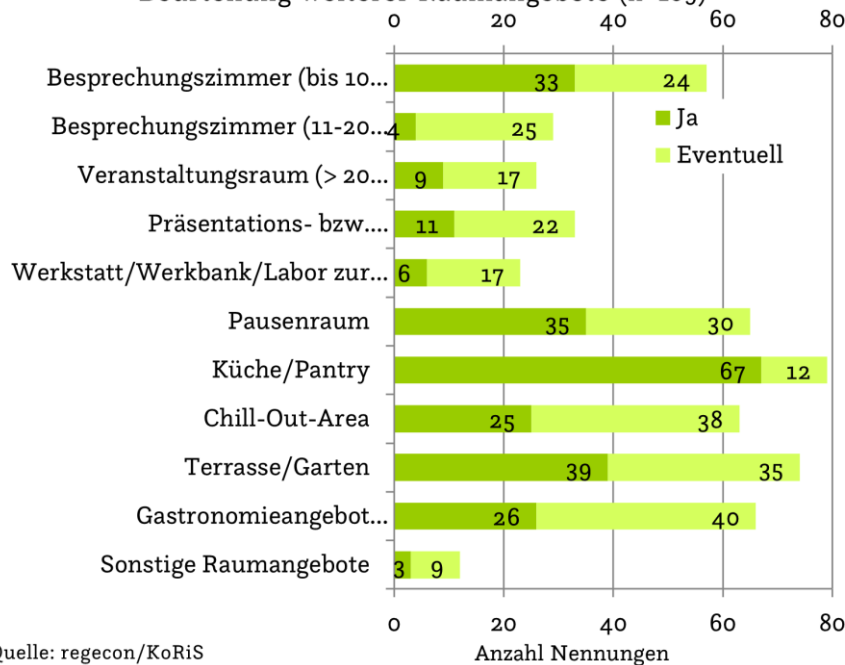


Coworking-Einrichtungen i. **d. Cux-Gemeinden:**
Zeitlicher Umfang der Nutzung (n=10)

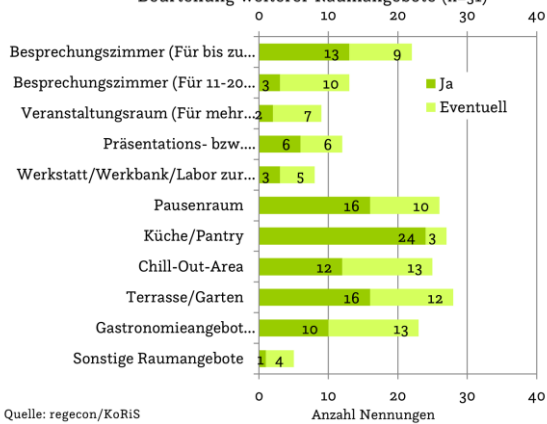


III.6 Raumangebot, Ausstattung und Services der Coworking-Einrichtungen (nach Standorten)

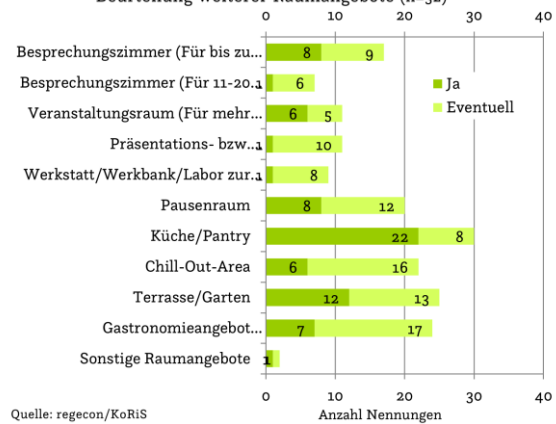
Coworking-Einrichtungen in **Kehdingen-Oste**:
Beurteilung weiterer Raumangebote (n=109)



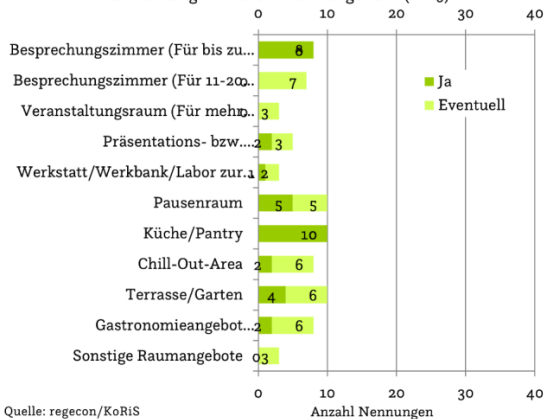
Coworking-Einrichtungen in **Oldend.-Himmelpforten**:
Beurteilung weiterer Raumangebote (n=31)



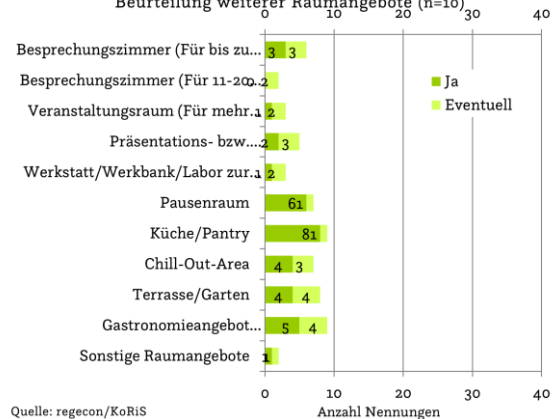
Coworking-Einrichtungen in **Drochtersen**:
Beurteilung weiterer Raumangebote (n=32)



Coworking-Einrichtungen in **Nordkehdingen**:
Beurteilung weiterer Raumangebote (n=13)

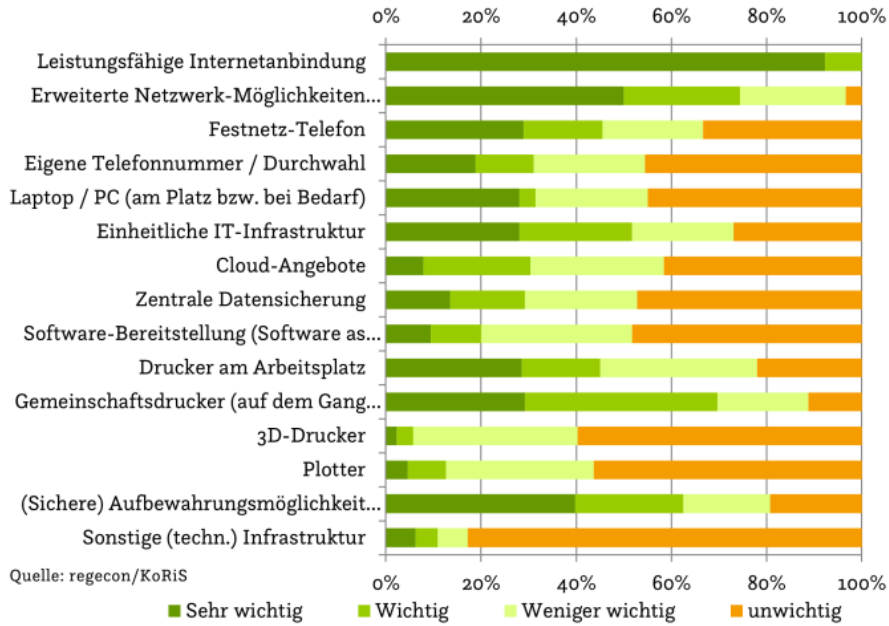


Coworking-Einrichtungen i. d. **Cux-Gemeinden**:
Beurteilung weiterer Raumangebote (n=10)

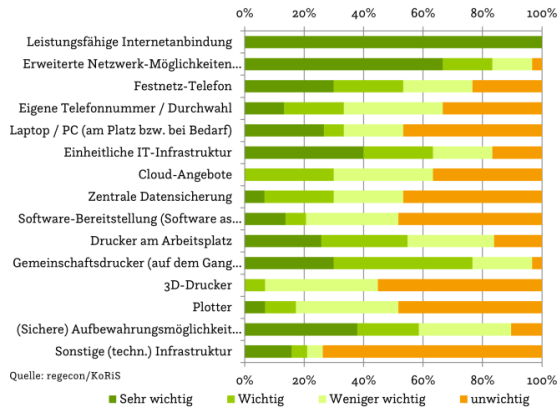


Technische-Infrastruktur (nach Standorten)

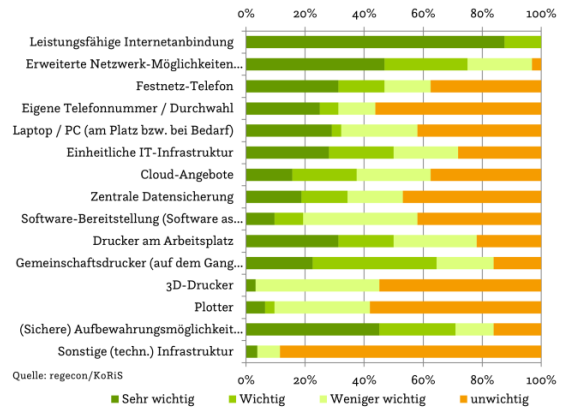
Coworking-Einrichtungen in **Kehdingen-Oste**:
Beurteilung techn. Infrastruktur (n=91)



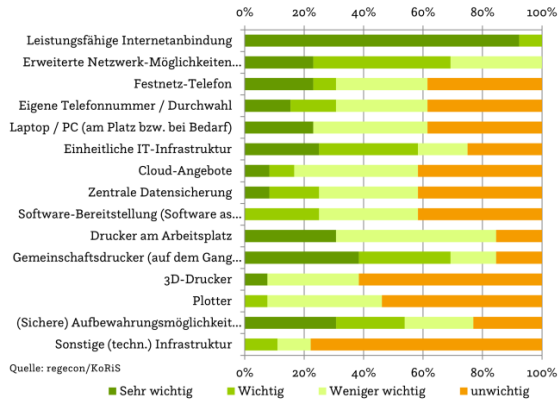
Coworking-Einrichtungen in **Oldendorf-Himmelpforten**:
Beurteilung techn. Infrastruktur (n=31)



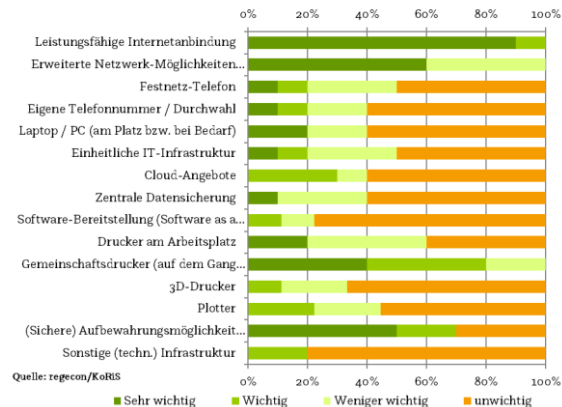
Coworking-Einrichtungen in **Drochtersen**:
Beurteilung techn. Infrastruktur (n=32)



Coworking-Einrichtungen in **Nordkehdingen**:
Beurteilung techn. Infrastruktur (n=13)

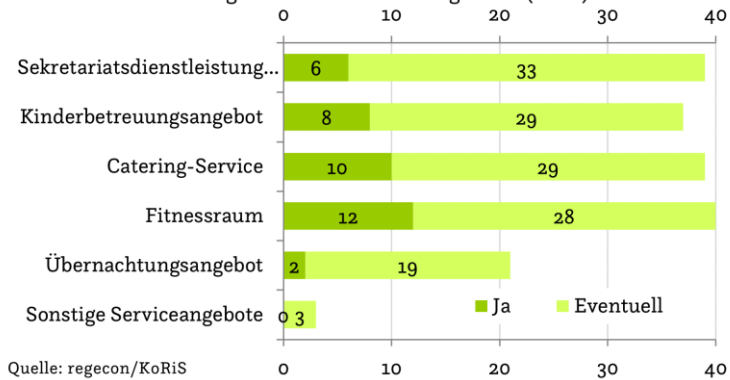


Coworking-Einrichtungen in **den Cuxhavener Gemeinden**:
Beurteilung techn. Infrastruktur (n=10)

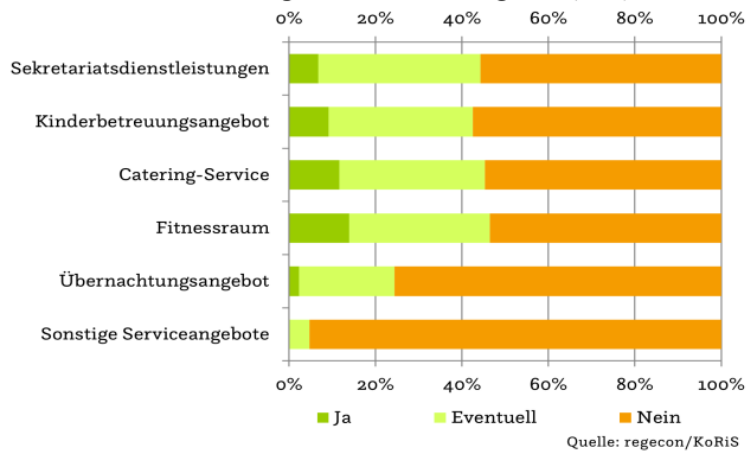


Dienstleistungen und Services (nach Standorten)

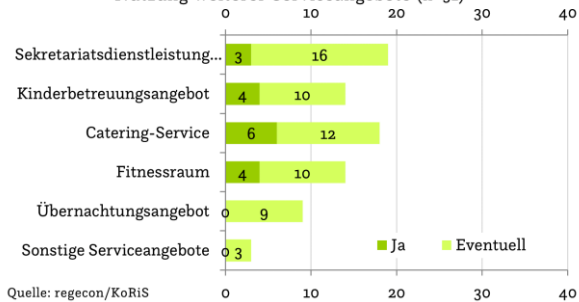
Coworking-Einrichtungen in **Kehdingen-Oste**:
Nutzung weiterer Serviceangebote (n=88)



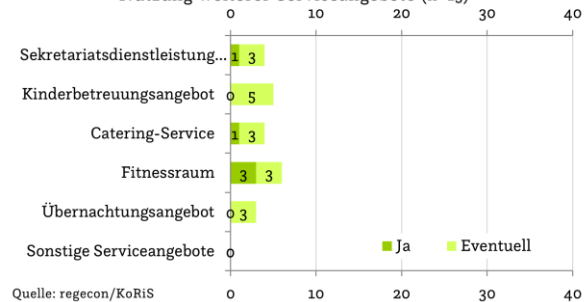
Coworking-Einrichtungen in **Kehdingen-Oste**:
Nutzung weiterer Serviceangebote (n=87)



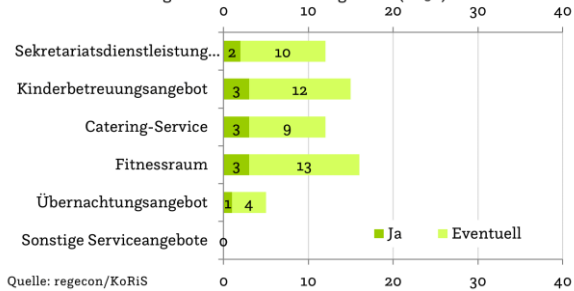
Coworking-Einrichtungen in **Himmelpforten**:
Nutzung weiterer Serviceangebote (n=31)



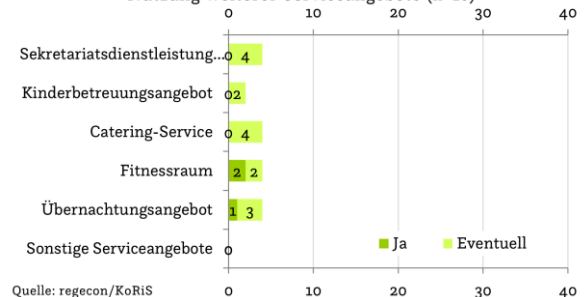
Coworking-Einrichtungen in **Nordkehdingen**:
Nutzung weiterer Serviceangebote (n=13)



Coworking-Einrichtungen in **Drochtersen**:
Nutzung weiterer Serviceangebote (n=32)



Coworking-Einrichtungen i. d. **Cux-Gemeinden**:
Nutzung weiterer Serviceangebote (n=10)



ANHANG IV: PLAN-ERTRAGS-RECHNUNGEN

1. Plan-Ertrags-Rechnung: Standard-Coworking-Space

(6 Einzelbüros, 1 Doppelbüro, Coworking-Bereich mit 6 Plätzen, insg. 14 Arbeitsplätze)

2. Plan-Ertrags-Rechnung: Standard-Coworking-Space klein

(2 Einzelbüros, 2 Doppelbüros, insg. 6 Arbeitsplätze)

3. Plan-Ertrags-Rechnung: erweiterter Coworking-Space

(6 Einzelbüros, 1 Doppelbüro, Coworking-Bereich mit 10 Plätzen, insg. 18 Arbeitsplätze, 1 Konferenzraum, 3 Einzelzimmer, 2 Doppelzimmer, 1 Mehrbettzimmer mit 6 Betten)

Plan-Ertrags-Rechnung Standard-Coworking-Space (6 Einzelbüros, 1 Doppelbüro, Coworking-Bereich mit 6 Plätzen, insg. 14 Arbeitsplätze)

	2022												2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez						
	Plan-Werte												Plan-Werte					
Erträge																		
Umsatzerlöse	950	1.700	2.600	3.200	3.300	3.350	3.500	3.600	3.750	3.800	3.800	3.800	37.350	45.600	45.600	45.600	45.600	45.600
Einzelbüros	750	1.250	1.650	2.000	2.000	2.050	2.050	2.050	2.050	2.150	2.150	2.150	22.300	25.800	25.800	25.800	25.800	25.800
Doppelbüro	100	250	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	5.350	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Coworking-Bereich (6 Arbeitsplätze)	100	200	450	700	800	800	950	1.050	1.200	1.150	1.150	1.150	9.700	13.800	13.800	13.800	13.800	13.800
Vorratsänderungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtleistung	950	1.700	2.600	3.200	3.300	3.350	3.500	3.600	3.750	3.800	3.800	3.800	37.350	45.600	45.600	45.600	45.600	45.600
Material- / Wareneinsatz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rohertrag	950	1.700	2.600	3.200	3.300	3.350	3.500	3.600	3.750	3.800	3.800	3.800	37.350	45.600	45.600	45.600	45.600	45.600
sonstige betriebliche Erlöse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betrieblicher Rohertrag	950	1.700	2.600	3.200	3.300	3.350	3.500	3.600	3.750	3.800	3.800	3.800	37.350	45.600	45.600	45.600	45.600	45.600
Kosten																		
Personalkosten (AG brutto)	1.560	1.560	1.560	1.560	1.560	1.560	1.560	1.560	1.560	1.560	1.560	1.560	18.720	18.720	18.720	18.720	18.720	18.720
Administration 1/8 Stelle TVöD 9	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800
Operative Verwaltung Mini-Job	585	585	585	585	585	585	585	585	585	585	585	585	7.020	7.020	7.020	7.020	7.020	7.020
Reinigung Mini Job 12,50 €/h	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900
Raumkosten (inkl. Nebenkosten und Strom)	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	16.200	16.200	16.200	16.200	16.200	16.200
Betriebliche Steuern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Versicherungen, Beiträge	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400
Betriebshaftpflichtvers.	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Sonstige Versicherung	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Kraftfahrzeugkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reise- und Werbekosten	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400
Reisekosten	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Werbekosten	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Abschreibungen	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	0
AfA Büro- und geschäftsausstattung	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	0
Reparaturen, Instandhaltung	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Leasinggebühren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Kosten	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Telefon	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Büromaterialien	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	600	600	600	600	600	600
Porto	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	600	600	600	600	600	600
Lohn- und Finanzbuchhaltung	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Abschluss- und Prüfungskosten	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Sonstiges	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Gesamtkosten	5.310	5.310	5.310	5.310	5.310	5.310	5.310	5.310	5.310	5.310	5.310	5.310	63.720	63.720	63.720	63.720	63.720	48.720
Betriebsergebnis	-4.360	-3.610	-2.710	-2.110	-2.010	-1.960	-1.810	-1.710	-1.560	-1.510	-1.510	-1.510	-26.370	-18.120	-18.120	-18.120	-18.120	-3.120
Zinsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstiger neutraler Aufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neutraler Aufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zinserträge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige neutrale Erträge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verrechnete kalkulatorische Kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neutraler Ertrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis vor Steuern	-4.360	-3.610	-2.710	-2.110	-2.010	-1.960	-1.810	-1.710	-1.560	-1.510	-1.510	-1.510	-26.370	-18.120	-18.120	-18.120	-18.120	-3.120
Steuern von Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vorläufiges Ergebnis	-4.360	-3.610	-2.710	-2.110	-2.010	-1.960	-1.810	-1.710	-1.560	-1.510	-1.510	-1.510	-26.370	-18.120	-18.120	-18.120	-18.120	-3.120

Plan-Ertrags-Rechnung Standard-Coworking-Space klein (2 Einzelbüros, 2 Doppelbüros, insg. 6 Arbeitsplätze)

	2022												2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez						
	Plan-Werte												Plan-Werte					
Erträge																		
Umsatzerlöse	200	520	820	1.020	1.020	1.215	1.215	1.215	1.415	1.415	1.415	1.415	12.885	16.980	16.980	16.980	16.980	16.980
Einzelbüros	125	325	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	6.700	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500
Doppelbüro	75	195	195	395	395	590	590	590	790	790	790	790	6.185	9.480	9.480	9.480	9.480	9.480
Coworking-Bereich (6 Arbeitsplätze)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vorratsänderungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aktivierete Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtleistung	200	520	820	1.020	1.020	1.215	1.215	1.215	1.415	1.415	1.415	1.415	12.885	16.980	16.980	16.980	16.980	16.980
Material- / Wareneinsatz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rohertrag	200	520	820	1.020	1.020	1.215	1.215	1.215	1.415	1.415	1.415	1.415	12.885	16.980	16.980	16.980	16.980	16.980
sonstige betriebliche Erlöse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betrieblicher Rohertrag	200	520	820	1.020	1.020	1.215	1.215	1.215	1.415	1.415	1.415	1.415	12.885	16.980	16.980	16.980	16.980	16.980
Kosten																		
Personalkosten (AG brutto)	605	605	605	605	605	605	605	605	605	605	605	605	7.260	7.260	7.260	7.260	7.260	7.260
Administration 1/16 Stelle TV&D g	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900
Operative Verwaltung Mini-Job	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800
Reinigung Mini Job 12,50 €/h	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	1.560	1.560	1.560	1.560	1.560	1.560
Raumkosten (inkl. Nebenkosten und Strom)	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Betriebliche Steuern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Versicherungen, Beiträge	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Betriebshaftpflichtvers.	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	600	600	600	600	600	600
Sonstige Versicherung	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	600	600	600	600	600	600
Kraftfahrzeugkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reise- und Werbekosten	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Reisekosten	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	600	600	600	600	600	600
Werbekosten	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	600	600	600	600	600	600
Abschreibungen	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	0
AfA Büro- und geschäftsausstattung	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	0
Reparaturen, Instandhaltung	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Leasinggebühren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Kosten	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100
Telefon	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	600	600	600	600	600	600
Büromaterialien	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	300	300	300	300	300	300
Porto	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	300	300	300	300	300	300
Lohn- und Finanzbuchhaltung	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	300	300	300	300	300	300
Abschluss- und Prüfungskosten	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	300	300	300	300	300	300
Sonstiges	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	300	300	300	300	300	300
Gesamtkosten	2.030	2.030	2.030	2.030	2.030	2.030	2.030	2.030	2.030	2.030	2.030	2.030	24.360	24.360	24.360	24.360	24.360	20.760
Betriebsergebnis	-1.830	-1.510	-1.210	-1.010	-1.010	-815	-815	-815	-615	-615	-615	-615	-11.475	-7.380	-7.380	-7.380	-7.380	-3.780
Zinsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstiger neutraler Aufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neutraler Aufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zinserträge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige neutrale Erträge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verrechnete kalkulatorische Kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neutraler Ertrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis vor Steuern	-1.830	-1.510	-1.210	-1.010	-1.010	-815	-815	-815	-615	-615	-615	-615	-11.475	-7.380	-7.380	-7.380	-7.380	-3.780
Steuern von Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vorläufiges Ergebnis	-1.830	-1.510	-1.210	-1.010	-1.010	-815	-815	-815	-615	-615	-615	-615	-11.475	-7.380	-7.380	-7.380	-7.380	-3.780

Plan-Ertrags-Rechnung erweiterter Coworking-Space (6 Einzelbüros, 1 Doppelbüro, Coworking-Bereich mit 10 Plätzen, insg. 18 Arbeitsplätze, 1 Konferenzraum, 3 Einzelzimmer, 2 Doppelzimmer, 1 Mehrbettzimmer mit 6 Betten)

	2022												2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez						
	Plan-Werte												Plan-Werte					
Erträge																		
Umsatzerlöse	1.570	2.630	3.530	5.680	6.480	7.600	10.910	11.010	10.760	10.550	5.870	5.720	82.310	108.770	108.770	108.770	108.770	108.770
Einzelbüros	750	1.250	1.650	2.000	2.000	2.050	2.050	2.050	2.050	2.150	2.150	2.150	22.300	25.800	25.800	25.800	25.800	25.800
Doppelbüro	100	250	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	5.350	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Coworking-Bereich (6 Arbeitsplätze)	220	380	630	1.280	1.680	1.900	2.910	3.010	3.060	2.750	1.570	1.570	20.960	29.720	29.720	29.720	29.720	29.720
Konferenzraum	0	150	150	300	300	450	600	600	450	450	300	150	3.900	4.350	4.350	4.350	4.350	4.350
Einzelzimmer	200	200	200	500	500	700	1.500	1.500	1.500	1.800	500	500	9.600	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000
Doppelzimmer	300	300	300	750	750	1.050	2.250	2.250	2.250	2.700	750	750	14.400	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000
Mehrbettzimmer	0	100	100	350	750	950	1.100	1.100	950	200	100	100	5.800	7.900	7.900	7.900	7.900	7.900
Vorratsänderungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aktivierete Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtleistung	1.570	2.630	3.530	5.680	6.480	7.600	10.910	11.010	10.760	10.550	5.870	5.720	82.310	108.770	108.770	108.770	108.770	108.770
Material- / Wareneinsatz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rohertrag	1.570	2.630	3.530	5.680	6.480	7.600	10.910	11.010	10.760	10.550	5.870	5.720	82.310	108.770	108.770	108.770	108.770	108.770
sonstige betriebliche Erlöse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
betrieblicher Rohertrag	1.570	2.630	3.530	5.680	6.480	7.600	10.910	11.010	10.760	10.550	5.870	5.720	82.310	108.770	108.770	108.770	108.770	108.770
Kosten																		
Personalkosten (AG brutto)	2.170	2.170	2.170	2.170	2.170	2.170	2.170	2.170	2.170	2.170	2.170	2.170	26.040	26.040	26.040	26.040	26.040	26.040
Administration 1/5 Stelle TVöD g	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Operative Verwaltung Mini-Job	585	585	585	585	585	585	585	585	585	585	585	585	7.020	7.020	7.020	7.020	7.020	7.020
Reinigung Mini Job 12,50 €/h	585	585	585	585	585	585	585	585	585	585	585	585	7.020	7.020	7.020	7.020	7.020	7.020
Raumkosten (500 m ² mit Garten, inkl. N	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000
Betriebliche Steuern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Versicherungen, Beiträge	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800
Betriebspflichtvers.	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400
Sonstige Versicherung	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400
Kraftfahrzeugkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reise- und Werbekosten	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400
Reisekosten	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Werbekosten	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Abschreibungen	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000
AfA Büro- und geschäftsausstattung	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000
Reparaturen, Instandhaltung	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Leasinggebühren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Kosten	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	10.800	10.800	10.800	10.800	10.800	10.800
Telefon	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400
Büromaterialien	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Porto	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Lohn- und Finanzbuchhaltung	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400
Abschluss- und Prüfungskosten	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Sonstiges	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400
Gesamtkosten	10.670	10.670	10.670	10.670	10.670	10.670	10.670	10.670	10.670	10.670	10.670	10.670	128.040	128.040	128.040	128.040	128.040	128.040
Betriebsergebnis	-9.100	-8.040	-7.140	-4.990	-4.190	-3.070	240	340	90	-120	-4.800	-4.950	-45.730	-19.270	-19.270	-19.270	-19.270	22.730
Zinsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstiger neutraler Aufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neutraler Aufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zinserträge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige neutrale Erträge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verrechnete kalkulatorische Kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neutraler Ertrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis vor Steuern	-9.100	-8.040	-7.140	-4.990	-4.190	-3.070	240	340	90	-120	-4.800	-4.950	-45.730	-19.270	-19.270	-19.270	-19.270	22.730
Steuern von Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vorläufiges Ergebnis	-9.100	-8.040	-7.140	-4.990	-4.190	-3.070	240	340	90	-120	-4.800	-4.950	-45.730	-19.270	-19.270	-19.270	-19.270	22.730

ANHANG V: ARBEITSGRUNDLAGE ZUR BEWERTUNG VON STANDORTVORSCHLÄGEN FÜR COWORKING-EINRICHTUNGEN

1. Tabelle mit Kriterien und Punktevergabe für den Basischeck

2. Blankobewertungstabelle für den Basischeck
zum Ausfüllen und Vergleich mehrerer Standorte


3. Blankobewertungsbogen mit Basis- und erweiterten Prüfkriterien
zum Abhaken und zur Prüfung der Eignung eines potenziellen Standortes als klassischer und/oder erweiterter Coworking-Space

4. To-Do- und Beschaffungs-Liste
zur Einrichtung eines klassischen/erweiterten Coworking-Spaces

Tabelle mit Kriterien und Punktevergabe

KRITERIUM		GEWICHTUNG (PUNKTE)
Eigentum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentlich ODER ▪ Privat 	X (gegeben, keine Wertung)
Lage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortslage ODER ▪ Kleinsiedlung (ruhig/idyllisch) 	X (gegeben, keine Wertung)
Parkplätze	<ul style="list-style-type: none"> ▪ auf dem Grundstück, bis zu 10 / >10 ▪ in der Nähe 	2 / 4 Punkte 2 Punkte
Verkehrsanbindung	▪ an/ nahe Hauptstraße	3 Punkte
	▪ Bahnhof (max. 1 km entfernt)	2 Punkte
	▪ Bushaltestelle (max. 1 km entfernt)	1 Punkt
Versorgungsangebote	▪ Einzelhandel	2 Punkte
	▪ Gastronomie	2 Punkte
	▪ Post/Bank/Sparkasse	1 Punkt
Betreuungsangebote	▪ Krippe/Kindergarten	1 Punkt
	▪ Schule	1 Punkt
Freizeitangebote	▪ Sport-/Fitnessraum/-center	1 Punkt
	▪ Übernachtungsmöglichkeiten	1 Punkt
Internet/Telefon	▪ Über 50 / 100-400 / > 400 Mbit/s	3 / 6 / 10Punkte
	▪ Gutes Mobilfunknetz	5 Punkte
Äußeres Erscheinungsbild	▪ Repräsentatives Erscheinungsbild	2 Punkte
	▪ Attraktive Umgebung	2 Punkte
max. Gesamtpunktzahl		40 Punkte

Blanko-Standortbewertungstabelle mit Basiskriterien zum Ausfüllen und Vergleich mehrerer Standorte

STANDORT (ADRESSE)	EIGENTUM		LAGE		PARKPLÄTZE		VERKEHRSANBINDUNG		VERSORGUNGSANGEBOTE (nähe zu ...)		BETREUUNGSANGEBOTE (nähe zu ...)		FREIZEITANGEBOTE (nähe zu ...)		INTERNET/TELEFON		ÄUßERES ERSCHEINUNGSBILD		GESAMTPUNKTE			
	Öffentlich	Privat	Ortslage	Kleinsiedlung (ruhig, idyllisch)	auf dem Grundstück	in der Nähe	an/ nahe Hauptstraße	Bahnhof (max. 1 km entfernt)	Bushaltestelle (max. 1 km entfernt)	Einzelhandel	Gastronomie	Post/Bank/Sparkasse	Krippe/Kindergarten	Schule	Sport-/Fitnessraum/-center	Übernachtungsmöglichkeiten	Über 50 / 100 / 300 Mbit/s	Gutes Mobilfunknetz		Repräsentatives Erscheinungsbild	Attraktive Umgebung	
																						

**Blanko-Standortbewertungsbogen mit Basis- und erweiterten Prüfkriterien
zum Abhaken und Prüfung der Eignung eines potenziellen Standortes als klassischer Coworking-Space mit 14 Arbeitsplätzen
oder erweiterter Coworking-Space mit 18 Arbeitsplätzen**

Hinweise zum Ausfüllen der Tabelle:

- 1. Zeile (Standort): Adresse eintragen
- Weiß hinterlegte Zeilen: Eigenschaften für klassische Coworking-Einrichtungen
- Grün hinterlegte Zeilen: zusätzliche und/oder abweichende Eigenschaften für erweiterte Coworking-Einrichtungen
- 2. und 3. Spalte (Bewertung): Abhaken
- 4 Spalte: ggf. Hinweise/Bemerkungen eintragen

STANDORT (ADRESSE):			
KRITERIEN	BEWERTUNG		HINWEISE/BEMERKUNG
	GEGEBEN	HERSTELLBAR	
STANDORTPLANUNG (ANBINDUNG UND INFRASTRUKTUR)			
Immobilie			
▪ Eigentum der Kommune			
▪ Privateigentum			
▪ Mindestens 180 m ² Arbeits- und Nutzfläche			
▪ Repräsentatives Erscheinungsbild			
▪ Attraktives Umfeld			
▪ Weitere 300 m ² Arbeits- und Nutzfläche			
▪ Großzügiger und abwechslungsreicher Außenbereich / Garten			
Lage			
▪ Ortslage			
▪ Ruhige Lage in landschaftlich reizvoller Umgebung			

STANDORT (ADRESSE):			
KRITERIEN	BEWERTUNG		HINWEISE/BEMERKUNG
	GEGEBEN	HERSTELLBAR	
Straßenverkehrsanbindung			
▪ An/nahe Hauptstraße			
▪ Bahnhof (max. 1 km entfernt)			
▪ Bushaltestelle (max. 1 km entfernt)			
▪ Einfache Straßenanbindung (ausreichend)			
Parkplätze für jeden Nutzer und Besucher			
▪ Auf dem Grundstück			
▪ In der Nähe			
▪ E-Lademöglichkeit für PKW (auf dem Grundstück oder in der Nähe)			
Fahrradstellplätze			
▪ (Überdachte) Fahrradstellplätze			
▪ E-Lademöglichkeit für Fahrräder			
Räumliche Nähe zu Versorgungs-, Betreuungs- und Freizeiteinrichtungen			
▪ Gastronomieangeboten (Bäckerei/Imbiss/Restaurant)			
▪ (Lebensmittel-)Einzelhandel			
▪ Post/Bank/Sparkasse			
▪ Unternehmensdienstleister (Steuerberater, IT-Service etc.)			
▪ Krippe/Kindergarten			
▪ Schule			
▪ Sport-/Fitnessraum/-center			
▪ Übernachtungsmöglichkeiten			
▪ Freizeiteinrichtungen			
▪ Touristische Attraktionen			

STANDORT (ADRESSE):			
KRITERIEN	BEWERTUNG		HINWEISE/BEMERKUNG
	GEGEBEN	HERSTELLBAR	
Internet/Telefon			
▪ Breitband-Internet (mind. 100 MBit/s im Up- und Download)			
▪ Gute Mobilfunkabdeckung			
RAUMKONZEPT – GRUNDSTRUKTUR			
Arbeitsplätze im Coworking-Space			
▪ 6 Arbeitsplätze in 6 (kleinen) Einzelbüros			
▪ 2 Arbeitsplätze in 1 Zweierbüro			
▪ 6 Arbeitsplätze im klassischen Coworking-Bereich			
▪ 4 zusätzliche Arbeitsplätze im klassischen Coworking-Bereich			
Weitere Räumlichkeiten und Arbeits-/Erholungsmöglichkeiten im Coworking-Space			
▪ 1 Besprechungszimmer für 6 – 10 Personen			
▪ Telefonséparée im klassischen Coworking-Bereich			
▪ 1 Pantry / Teeküche / Pausenraum mit Sitzmöglichkeiten			
▪ Damen- u. Herrentoiletten			
▪ Ggf. Eingangsbereich mit Platzreserve für einen Empfang			
▪ Ggf. Balkon / Terrasse / kleiner Garten mit Sitzgelegenheit; alternativ: Sitzplätze vor dem Haus oder bei nahem Gastronomieangebot			
▪ Generell: helle Räume, einladendes Ambiente			
▪ Konferenzraum für mindestens 20 Personen, ggf. mit höherer Decke für Veranstaltungen			
▪ 1 Gemeinschaftsküche mit großem Tisch und Stühlen			
▪ Weitere Damen- u. Herrentoiletten, ggf. mit Duschen			
▪ Großer Lagerraum			
▪ Außenbereich / Garten mit Arbeits- und Erholungsmöglichkeiten			

STANDORT (ADRESSE):			
KRITERIEN	BEWERTUNG		HINWEISE/BEMERKUNG
	GEGEBEN	HERSTELLBAR	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Übernachtungsmöglichkeiten (mehrere Gästezimmer mit Dusche/WC) 			
OPTIONAL: WEITERE ANGEBOTE/ANBINDUNG AN UNTERSTÜTZENDE EINRICHTUNGEN			
Ggf. als privatwirtschaftliches Angebot eines Nutzers			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sekretariatsservice 			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ IT-Service 			
Ggf. über Kooperationen in der Nachbarschaft anstreben			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kinderbetreuung 			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sport-/Fitnessraum 			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gastronomie 			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Übernachtungsmöglichkeiten 			

**To-Do- und Beschaffungs-Liste zur Einrichtung eines klassischen/erweiterten Coworking-Spaces
(Basisliste, in Abhängigkeit des jeweiligen Standortes ggf. zu ergänzen)**

STANDORT (ADRESSE):			
TO DO/ZU BESCHAFFEN	STAND		HINWEISE/BEMERKUNG
	VORHANDEN/ ERLEDIGT	IN ARBEIT	
AUSSTATTUNG UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR – GRUNDSTRUKTUR			
Internet/Telefon			
▪ Breitband-Internet (mind. 100 MBit/s im Up- und Download) mit erweiterten Netzwerkmöglichkeiten			
▪ WLAN im gesamten Space			
▪ Telefonanschluss mit Nebenstellenanlage			
Mietbare Arbeitsplatz-Ausstattung			
▪ 2 mietbare Laptops mit Standardsoftware			
▪ 2 mietbare Bildschirme (mind. 24“, geringer Einsichtsbereich)			
▪ 5 mietbare Laptopständer, Tastatur und Maus			
▪ 2 mietbare Drucker			
▪ 3 zusätzliche mietbare Laptops mit Standardsoftware			
▪ 5 zusätzliche mietbarer Laptopständer, Tastatur und Maus			
▪ 1 mietbarer Beamer mit Leinwand			
▪ 1 mietbare Mikrofonanlage			
▪ 10 Stellwände, Moderationsmaterialien			
▪ Stehtische, Bierzeltgarnituren			
Ausstattung und technische Infrastruktur des Coworking-Spaces			
▪ Gemeinschaftskopierer/-drucker/-scanner (mind. A3)			
▪ Abschließbare Spinde			
▪ Elektronisches Schließsystem mit Keycard/Transponder			
▪ Standard-Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abwasser)			

- Zentralheizung, evtl. Klimatisierung (je nach Gebäude)

ARBEITSPLATZAUSSTATTUNG – STANDARTARBEITSPLÄTZE

Ausstattung je Arbeitsplatz

- Hochwertiger Büro-Schreibtisch mind. 160 x 80 cm, ggf. höhenverstellbar
- Hochwertiger Schreibtischstuhl, dauernutzungsgesegnet
- Sideboard/ Regal mind. 2 Ordnerhöhen (80 cm Höhe), 80 cm Breite und zwei halbhöhe Türen, abschließbar
- abschließbarer Rollcontainer
- WLAN, LAN-Anschluss, Steckdosen, Festnetz-Telefon
- Schreibtisch-Grundausrüstung (Schreibtischunterlage, Ablagekörbe, Schreibblock, Stifte etc.)

ARBEITSPLATZAUSSTATTUNG – COWORKING-BEREICH

- Arbeitsplätze an unterschiedlichen Tischen (z. B. runde 4er-Tische, Tresen, Stehtische etc.)
- Hochwertige Stühle/Sitzplätze, dauernutzungsgesegnet
- WLAN, LAN-Anschluss, Steckdosen an jedem Arbeitsplatz im Coworking-Bereich
- Schreibtisch-Grundausrüstung (Schreibtischunterlage, Ablagekörbe, Schreibblock, Stifte etc.)

AUSSTATTUNG WEITERER RÄUMLICHKEITEN – GEMEINSCHAFTSRÄUME, ARBEITS UND ERHOLUNGSMÖGLICHKEITEN

Besprechungszimmer für 6 bis 10 Personen

- Hochwertiger Besprechungstisch mind. 200 x 100 cm
- 6 - 10 Besucherstühle
- Beamer und Leinwand bzw. Präsentationsbildschirm
- Anrichte / Sideboard/ Regal mind. 2 Ordnerhöhen (80 cm Höhe), 80 cm Breite und zwei halbhöhe Türen, abschließbar
- Bewirtschaftungsgrundausrüstung
- Moderationsgrundausrüstung

Konferenzraum für mindestens 20 Personen, ggf. mit höherer Decke für Veranstaltungen			
▪ Mehrere hochwertige Besprechungstische mind. 200 x 100 cm, einzeln/kombiniert zu stellen			
▪ 20 - 30 Besucherstühle, stapelbar			
▪ Beamer und Leinwand bzw. Präsentationsbildschirm			
▪ Anrichte / Sideboard / Regal mind. 2 Ordnerhöhen (80 cm Höhe), 80 cm Breite, ggf. mit abschließbaren Türen			
▪ Bewirtungsgrundausrüstung			
▪ Moderationsgrundausrüstung			
Pantry/ Teeküche / Pausenraum			
▪ Küchenzeile mit Kühlschrank, Spüle, Kaffeemaschine, Wasserkocher, Mikrowelle, Spülmaschine, ggf. Herd mit Backofen			
▪ Einige Sitzmöglichkeiten an Tisch / Bar			
▪ Grundausrüstung Geschirr und Besteck			
1 Gemeinschaftsküche mit großem Tisch und Stühlen			
▪ Große Küchenzeile mit Herd und Backofen, Kühlschrank, Spüle, Kaffeemaschine, Wasserkocher, Mikrowelle, Spülmaschine, ggf. Waschmaschine			
▪ Großer Tisch mit Stühlen für 15 bis 20 Personen			
▪ Grundausrüstung Geschirr und Besteck			
Übernachtungsmöglichkeiten (Gästezimmer)			
▪ Mehrere Gästezimmer mit Dusche/WC, ggf. auch als Ferienwohnungen gestaltet, je nach örtlichen Gegebenheiten, z. B. 3 Einzelzimmer, 2 - 3 Doppelzimmer, ggf. Mehrbettzimmer (für Familien und junge Nutzer)			
▪ Alternativ: Übernachtungsmöglichkeiten bei einem anderen Anbieter in unmittelbarer Nachbarschaft			
Außenbereich / Garten mit Arbeits- und Erholungsmöglichkeiten			
▪ Größere Rasen- oder Pflasterfläche			
▪ Mehrere Tische mit Bestuhlung, tlw. überdacht			
▪ ggf. Grillplatz und weitere Freizeitangebote wie Tischtennisplatte o. ä.			

