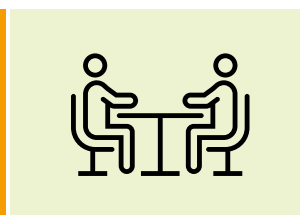




PROJEKT LANDARBEITEN

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

KURZFASSUNG



PROJEKT LANDARBEITEN

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

KURZFASSUNG

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

Auftraggeber

LEADER-Region Kehdingen-Oste
vertreten durch die
Samtgemeinde Nordkehdingen

Hauptstraße 31
21729 Freiburg (Elbe)

Kontakt:

Edgar Goedecke, Samtgemeindebürgermeister a.D.
Erika Hatecke, Samtgemeindebürgermeisterin
Tel.: 04779/9231-0
samtgemeinde@nordkehdingen.de

Auftragnehmer

regecon Gesellschaft
für regionalwirtschaftliche
Forschung und Beratung mbH

Bahnhofstraße 12
21255 Tostedt

info@regecon.de
www.regecon.de

Geschäftsführung und Projektleitung:
Dipl.-Volkswirt Thilo Ramms



KoRiS - Kommunikative Stadt- und Regionalentwicklung

Bödekerstraße 11
30161 Hannover

info@koris-hannover.de
www.koris-hannover.de

Team:

Jeanett Kirsch M.A.
Dipl.-Ing. Stephanie Rahlf



EUROPÄISCHE UNION
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die
Entwicklung des ländlichen Raums - ELER

Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

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

März 2021

INHALT

1	EINFÜHRUNG.....	1
2	NACHFRAGEPOZENZIAL UND NUTZERSTRUKTUREN IN DER LEADER-REGION KEHDINGEN-OSTE	1
3	STRATEGIE FÜR DEN AUFBAU VON COWORKING-EINRICHTUNGEN IN DER LEADER- REGION KEHDINGEN-OSTE	4
3.1	Umsetzungskonzept.....	4
3.2	Standortbewertung.....	5
4	FAZIT UND AUSBLICK – SO GEHT ES WEITER.....	5

1 EINFÜHRUNG

In der LEADER-Förderperiode 2014-2020 liegt ein Schwerpunkt der Regionalen Entwicklungsstrategie der LEADER-Region Kehdingen-Oste auf der wirtschaftlichen Entwicklung. Das LEADER-Projekt „LandArbeiten“ soll die durch eine dezentrale und von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) sowie viele Auspendelnde geprägte Wirtschaftsstruktur der Region durch innovative und wettbewerbsfähige Ansiedlungs- und Arbeitsmöglichkeiten im Sinne eines neuen Wirtschaftens weiterentwickeln. Ein zentraler Ansatz des Projekts ist, die Erprobung und Etablierung von bis zu vier Coworking-Einrichtungen – verteilt in den vier (Samt-/Mitglieds-)Gemeinden Drochtersen, Geversdorf (Ortsteil von Cadenberge), Oldendorf-Himmelporten, Oberndorf, Osten und Nordkehdingen – zu prüfen.

Um die Planungen für die Coworking-Einrichtungen voranzutreiben, die Anforderungen an die Ausgestaltung und den Betrieb der Einrichtungen zu präzisieren und gleichzeitig zu prüfen, ob Coworking-Einrichtungen in der Region realisierbar und langfristig tragbar sind, haben die beteiligten Kommunen beschlossen, eine Machbarkeitsstudie mit einer Markterkundung und einem Umsetzungskonzept für die Coworking-Einrichtungen in Auftrag zu geben. 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.

2 NACHFRAGEPOZENZIAL UND NUTZERSTRUKTUREN IN DER LEADER-REGION KEHDINGEN-OSTE

Coworking: Um was geht es?

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).¹ Schwankte deren Zahl bis Mitte der 2000er Jahre weltweit im einstelligen Bereich, ist sie bis zum Jahr 2015 rapide auf ca. 7.800 angestiegen und seitdem weiter gewachsen.²

Die Coworking-Spaces richten sich an Selbstständige, Freiberuflerinnen und Freiberufler und Kreative, aber auch an kleine und junge Unternehmen sowie Homeoffice-berechtigte Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, Studierende und Urlaubsgäste, die über das Internet ortsunabhängig arbeiten können. Zentrales Element von Coworking-Einrichtungen sind Arbeitsplätze im Gemeinschaftsbüro (auch als Open-Space bezeichnet) oder in separaten Einzelbüros, jeweils mit IT-Infrastruktur und einer Bürogrundausstattung 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

¹ Bauer, Wilhelm (Hrsg.), Stefan Rief, Klaus-Peter Stiefel und Agnes Weiss: Faszination Coworking. Potentiale für Unternehmen und ihre Mitarbeiter; Stuttgart 2014, S. 16

² Waters-Lynch, Julian, Jason Potts, Tim Butcher, Jago Dodson und Joe Hurley: Coworking. A Transdisciplinary Overview; SSRN Electronic Journal, 2016, S. 17

Coworkerinnen und Coworkern, aber auch Externen für größere Events (Präsentationen, Feiern, Musik- und Kulturveranstaltungen) zur Verfügung stehen. Manchmal finden 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 (auch als Retreat- oder Workation-Einrichtung bezeichnet), um beispielsweise mehrtägige Teammeetings abhalten oder sich für ein bestimmtes Projekt zurückziehen zu können. In anderen Fällen sind die Coworking-Spaces um Ferienwohnungen herum entstanden, um Urlaubsgästen bei Bedarf einen Arbeitsplatz anbieten zu können.

Coworking im ländlichen Raum: Ergebnisse einer Best-Practice-Analyse

Während Coworking-Einrichtungen bis zur Mitte der 2010er Jahre fast ausschließlich in Städten zu finden 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.

Aus der Best-Practice-Analyse lassen sich folgende Eckpunkte für einen erfolgreichen Betrieb von Coworking-Einrichtungen im ländlichen Raum ableiten (vgl. Kap. 2.2 der Langfassung):

- 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

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

Sowohl die in einer differenzierten Strukturanalyse der Region (Kap. 3 der Machbarkeitsstudie) ermittelte Gesamtzahl der Unternehmen als auch die vergleichsweise kleinteilige Wirtschaftsstruktur mit vielen kleinen und mittelständischen Unternehmen ergeben ein beträchtliches Nutzerpotenzial für Coworking-Spaces in der Region. Der Trend zum Homeoffice, der sich in den letzten Jahren entwickelt und durch die Corona-Pandemie noch erheblich verstärkt hat, vergrößert dies weiter. 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 könnten zumindest tageweise im Homeoffice oder, wenn dort nicht die geeigneten Rahmenbedingungen vorliegen, in einem Coworking-Space tätig sein. Bereits wenn ein sehr kleiner Anteil der Unternehmen und Pendelnden zumindest temporär einen Coworking-Space in der LEADER-Region Kehdingen-Oste nutzt, ist mit einer guten Auslastung eines größeren oder mehrerer kleiner Coworking-Einrichtungen in der Region zu rechnen.

Bedarf an Coworking-Einrichtungen und potenzielle Nutzung (vgl. Kap. 4 u. Anhang III)

Durch eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Bedarf an Coworking-Einrichtungen weiter spezifiziert. In einer 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 diesen insgesamt 128 Personen lassen sich 85 Interessenten konkreten Standortgemeinden zuordnen. 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 geringere Nachfrage ab.

Zahlungsbereitschaft für verschiedene Raumangebote in den Coworking-Einrichtungen (vgl. Kap. 4 und Anhang III)

Die befragten Nutzungsinteressenten sind bereit, für einen Arbeitsplatz in einer Coworking-Einrichtung etwa 10 € für eine Tageskarte im Gemeinschaftsbüro und 200 € für die Monatsmiete eines Einzelbüros auszugeben (Median der Antworten). Die Zahlungsbereitschaft liegt damit im unteren Bereich der Preisspanne, die in der Best-Practice-Recherche für andere ländliche Coworking-Spaces ermittelt wurden.

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

Aus der Bedarfsanalyse (vgl. Kap. 2 bis 4 der Langfassung) und allgemeinen Vorgaben zur Arbeitsplatzgestaltung ergeben sich für die geplanten Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste folgende Schlussfolgerungen:

- 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 sind zumindest in der Anfangszeit und ohne klare Bedarfslage nicht erforderlich

- Ein Betrieb ist sowohl in privater als auch in öffentlicher Trägerschaft möglich, ein privates Angebot ist aber zu bevorzugen

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

3.1 Umsetzungskonzept

Für die LEADER-Region Kehdingen-Oste ist auf Basis der Bedarfsanalyse (vgl. Kap. 2 bis 4 der Langfassung) die Einrichtung von vier kleinen Coworking-Spaces, verteilt auf die gesamte LEADER-Region, zu empfehlen. Insbesondere die Umfrageergebnisse rücken folgende Standorte in den Blick:

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

Die Standort- und Infrastrukturanforderungen inkl. Raumkonzept, Grundausstattung und Arbeitsplatzausstattung der Coworking-Einrichtungen mit ca. 14 Arbeitsplätzen sowie die Anforderungen an Organisation und Rentabilität sind den Masterplan für die Coworking-Einrichtungen in der Region zu entnehmen („klassischer“ Coworking-Space, vgl. Kap. 6.2). Für Coworking-Einrichtungen mit ca. 6 Arbeitsplätzen (kleiner „klassischer“ Coworking-Space) ist eine Angliederung 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 („erweiterter“ Coworking-Space).

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. Standortübergreifende Aufgaben wie Vermarktung und Administration sollten auf einen gemeinsamen Träger (privat oder öffentlich) übertragen werden.

Zu beachten ist, dass ein rentabler Betrieb der im Masterplan betrachteten Coworking-Spaces unter den getroffenen, vergleichsweise optimistischen Annahmen vor allem in den ersten Jahren nicht möglich ist (vgl. dazu Kap. 6.2.2 und 6.3.2 der Langfassung). Dies liegt vor allem an den hohen Kosten für die Ausstattung der Einrichtungen, 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 ausgeglichenen Ergebnis an (-3.000 € beim klassischen, -1.000 € beim erweiterten Coworking-Space).

Die regionalwirtschaftlichen Nutzeneffekte der Coworking-Spaces sind dagegen sehr positiv. Die Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen hält Einwohnerinnen und Einwohner in der Region, 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 im Fall der klassischen Coworking-Einrichtung 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 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 berücksichtigen ist, dass bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln eine langfristige Zweckbindung der geförderten Einrichtung erforderlich ist (zumeist 12 Jahre).

3.2 Standortbewertung

Um die optimalen Standorte für Coworking-Einrichtungen in der LEADER-Region Kehdingen-Oste benennen zu können, bedarf es einer ausführlichen Eignungsprüfung potenzieller Standorte. Im Beteiligungsprozess haben Akteurinnen und Akteure insgesamt 12 Standorte vorgeschlagen, die im Rahmen der Machbarkeitsstudie einer ersten Standortbewertung unterzogen

NR.	KURZBEZEICHNUNG	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.

wurden. Laut dieser Bewertung sind sieben Standorte in der LEADER-Region Kehdingen-Oste für einen klassischen Coworking-Space besonders geeignet. 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.

4 FAZIT UND AUSBLICK – SO GEHT ES WEITER

Um die Realisierung der Coworking-Einrichtungen voranzubringen, stehen nach Fertigstellung der Machbarkeitsstudie folgende Schritte an:

- Ratsbeschlüsse in den Mitgliedsgemeinden der LEADER-Region Kehdingen-Oste fassen, die Planung für die Coworking-Standorte auch bei erheblichen Investitionskosten und im Fall eines Zuschussbedarfs im laufenden Betrieb fortzusetzen
- Potenzielle Standorte in Bezug auf tatsächliches Raumangebot, Gebäudezustand etc. genauer prüfen; in diesem Rahmen sind auch die der vorliegenden Standortbewertung zugrundeliegenden, in desk-research gewonnenen Ergebnisse insbesondere zur Internet- und Mobilfunkqualität vor Ort zu verifizieren
- Planungen für geeignete Standorte präzisieren (jeweils einer in den SGen Oldendorf-Himmelforten und Nordkehrdingen, der Gemeinde Drochtersen und in den Cuxhavener Gemeinden) inkl. erster Kostenschätzung
- Fördermöglichkeiten prüfen und Förderhöhen für die geplanten Coworking-Spaces ermitteln
- Öffentlichkeitsarbeit während des Umsetzungsprozesses fortsetzen:
Um das über die eingeleitete Öffentlichkeitsarbeit aufgebaute Interesse an dem Coworking-Projekt aufrecht zu erhalten und weitere Interessierte zu gewinnen, ist die Bevölkerung fortlaufend über den Umsetzungsstand des Projektes zu informieren und bestenfalls in die weiteren Planungen mit einzubeziehen