



Checkliste Coworking

1. Kontext
2. Immobilie
3. Ziele
4. Nutzerpotenziale
5. Wahl der Nutzungsausrichtung
6. Betriebs- und Betreibermodell
7. Community

1. Kontext

Hier werden relevante geografische und demografische Daten abgefragt. Dieser erste Schritt dient der räumlichen Annäherung. Zudem soll hier geprüft werden, ob genügend Potenziale für den nachhaltigen wirtschaftlichen Betrieb eines Coworking-Space zur Verfügung stehen.

- Geografische Lage: Lage des Ortes im Bundesland, im Landkreis, Lage an stark frequentierten Pendlerstraßen, Anbindung zur Autobahn, große Industriestandorte in der Nähe, städtische Peripherie (Umland von Fulda bis 5 km)
- Demografische Struktur: Einwohnerzahl der Gemeinde, Einwohnerzahl des Standortes, Altersstruktur, Zahl der Erwerbstätigen, Aufschlüsselung der Erwerbstätigen nach Berufsgruppen
- Lebenshaltungskosten: Preise Bauland, Mietpreisspiegel, Kosten Kindertagesbetreuung, Lohnniveau im Vergleich zu benachbarten Kommunen und Landkreisen
- Digitale Infrastruktur: Geschwindigkeit des Internets, Stand des Breitbandausbaus, 5G Netz, LTE
- Mobilität: Bahnanbindung, öffentliche Verkehrsmittel, Carsharing, Bürgerbus
- Nahversorgung: Gastronomie, Supermarkt
- Politisches Umfeld: Einbindung des Vorhabens in eine Förderkategorie (IKEK o.ä.), mögliche Fraktionen und Gegenstimmen im Gemeindepapament
- Situation der Bürgerschaft: Bereits bestehende Anfragen, Diskussion des Vorhabens, Gegenstimmen

2. Immobilie

Die Auswahl einer geeigneten Immobilie ist zentral. Sie ist ein wichtiger Erfolgsfaktor für die Etablierung eines ländlichen Coworking-Space. Bei der Auswahl sind verschiedene Faktoren zu beachten.

- Standort der Immobilie: gut erreichbar über die Verkehrswege, Anbindung an Ausfallstraßen, in der Ortsmitte gelegen, Anbindung an Radweg
- Bauliche Substanz: Baujahr, Größe, Anbindung an schnelles Internet, Möglichkeit des Umbaus (Frage des Denkmalschutzes), Einbindung im Flächennutzungsplan, evtl. Einbindung in einen strategischen Sanierungsbereich
- Sanierungsstand: Aufstellung der Betriebskosten in den zurückliegenden Jahren, Energieeffizienz, Fenster und Türen, Toiletten, Heizungsanlage, Möglichkeiten für PV Anlage, Möglichkeiten zum Anschluss an Nahwärmenetze
- Eigentumsverhältnisse: kommunaler Besitz, privater Besitz, Besitz eines Vereins oder eines kirchlichen Trägers, Besitz eines Unternehmens, mögliche notarielle Nutzungsfestschreibungen (Seniorentreffpunkt, Kita, Dorfmittelpunkt, Pfarrheim)
- Räumliche Situation: Baupläne beschaffen, Parkplätze, Ladestationen für Elektromobilität möglich, bisherige Raumaufteilung, immer auch Fotos und Baupläne mitschicken
- Folgende Räume müssen zwingend vorhanden sein: große Fläche (mindestens offen 100qm ohne räumliche Trennung, Toiletten, mindestens 1 separiertes Büro, Fläche für Empfangsbereich), optional: weitere Einzelbüros, Lagerräume, Garagen, Einliegerwohnung, Versorgungsräume
- Zugang: über eines oder über mehrere Portale, ebenerdig, Barrierefreiheit gegeben, Aufzug, Rampe
- Außenanlage: nutzbar als offener Aufenthaltsbereich, Außenterrasse, Möglichkeiten für Feierlichkeiten im Außenbereich, Möglichkeit der Erweiterung, Anbindung an Felder oder Parkanlagen
- Architektonische Besonderheiten: Industriearchitektur, Fachwerkbau, Einbindung der Immobilie in die übrige Bebauung
- Möglichkeiten der baulichen Erweiterung: Bauland im Umfeld, Möglichkeiten zum Erwerb umliegender Immobilien

3. Ziele

Die Einrichtung eines Coworking-Space ist kein Selbstzweck. Sie sollte stets zuvor definierte Ziele verfolgen. Dies ist notwendig für die Festlegung der weiteren Schritte.

- Soll die Immobilie langfristig im derzeitigen Besitz bleiben? Übergang einer kommunalen Immobilie in privaten Besitz sofort oder zu späterem Zeitpunkt, Senkung der Betriebskosten
- Rolle der Kommune: Eigenbetrieb des CWS, Vermietung des CWS an Betreibergesellschaft, Verkauf der Immo zum Zweck des Betriebs eines CWS
- Städtebaulicher Entwicklungsaspekt: langfristige städtebauliche Ziele der Einrichtung des CWS, Ansiedelung von Nahversorgung im Umfeld geplant, Ansiedelung von Unternehmen im Umfeld geplant
- Beitrag für regionale Wirtschaft: Bereitstellung von Büroarbeitsplätzen für Firmen, stärkere Fokussierung auf kurzzeitige Mieter
- Beitrag zur kommunalen Daseinsfürsorge: Soll Bereitstellung von CWS-Plätzen ein Beitrag für Daseinsfürsorge sein?

- Integration: Einbeziehung bestehender Angebote (Kita, Seniorentreffpunkt, Gemeindeverwaltung)
- Einbindung in eine Landschaft aus Coworking-Standorten: Bestehen schon Vorhaben/CWS im Umland?
- Netzwerk: Einbindung in ein bestehendes Netzwerk (#fdworks) oder Gründung eines neuen Netzwerks
- Eingliederung von bürgerschaftlichen Angeboten geplant: Vereinsraum, Flächen für private Feierlichkeiten (klassische DGH Funktionen)
- Sammelpunkt der Daseinsfürsorge: Bankautomat, Poststelle, kleiner Laden
- Synergien mit örtlicher Gastronomie: Integration gastronomischer Angebote in das CWS, Kooperation bei der Versorgung, Catering für Veranstaltungen mitbewerben

4. Nutzerpotenziale

Es ist ein wichtiger Faktor, interessierte spätere Nutzer gut zu kennen. Davon hängt oft die Wahl der Ausstattung und der Schwerpunkte des Betriebs ab.

- Private Nutzer im Homeoffice vor Ort: Anzahl, vorrangige Branchen
- Erwerbstätige in der Kreativwirtschaft: Werbefachleute, Künstler, Social Media Leute, IT und Entwicklung im Ort und in der Region
- Firmen vor Ort: Interessenten an Firmenkontingenten, Büroauslastung der Firmen vor Ort, bauliche Situation der Unternehmen, Bedarf an Projektplätzen vor Ort
- Interesse an Firmenbüros im Coworking Space (kleine Unternehmen mieten einen festen Raum ca. 10qm im CWS, abgeschlossen, Nutzung der Infrastruktur des CWS)
- Pendler aus dem Ort: Anzahl, Struktur, Alter, Branchen
- Pendler in den Ort: Anzahl, Struktur, Alter, Branchen
- Durchgangspendler: Anzahl
- Gründerszene vor Ort: Start-Ups, junge Unternehmen
- Touristen: Workation, Tagestouristen
- Nähe zur Hochschule: Anzahl Studierende im Ort
- Nähe zu weiterführenden Schulen: Anzahl Schüler höherer Klassen vor Ort, spezialisierte Zweige der weiterführenden Schulen
- Kontakt zur lokalen Wirtschaftsförderung: gemeinsame Projekte laufend und abgeschlossen
- Kontakt zu Arbeitgeberverbänden, IHK usw.: gemeinsame Projekte laufend und abgeschlossen

5. Nutzungsausrichtung

Die Wahl eines vordringlichen Modells der Nutzung ist vorteilhaft. Sie gibt den Nutzern bestimmte Anhaltspunkte über Schwerpunktsetzung der Einrichtung.

- Klassisches Coworking Space: flexibel buchbare Plätze, länger buchbare Plätze
- Pendlerhafen: Schwerpunkt auf fest und langfristig gebuchte Firmenkontingente, Projektplätze auf Zeit, Verkürzung von Arbeitswegen
- Bottom Hub: Zusammenschluss bestehender Firmen in einem Coworking Space, meisten Gründer, offen für externe Nutzer

- Retreat: Betonung der naturnahen Umgebung, attraktiv für Projektplätze, unterschiedliche oben genannte Modelle integrierbar
- Workation: Anbindung an oder Angebot von Übernachtungsmöglichkeiten
- Hybride Fläche: morgens Coworking abends Vereinsraum, enge Verbindung zu Daseinsfürsorge vor Ort
- Neue Dorfmitte: starker städtebaulicher Akzent, Integration von Angeboten der Nahversorgung und Daseinsfürsorge, starke Betonung auf genossenschaftlichem Gedanken

6. Betriebs- und Betreibermodell

Das Betriebsmodell legt die grundsätzlichen Faktoren von Buchung, Abrechnung und Zugang fest. Damit ist auch die Frage verbunden, an wen sich das Angebot primär richten soll. Das Betreibermodell umfasst den Bereich der Unternehmens- bzw. Organisationsform des Betriebs. Dies kann ein Privatunternehmen, die Kommune oder eine Genossenschaft sein.

- Offener Zugang, Buchung für jeden Nutzer möglich, oder nur Coworking für einen festgeschriebenen Kreis an Nutzern
- Zentraler Ansprechpartner oder mehrere Ansprechpartner, Verantwortliche, Haftungsfrage
- Zugang rund um die Uhr möglich, Zugang nur zu bestimmten Zeiten, Frage der technischen Zugangsregelung
- Abrechnung und Buchung durch Anschluss an eine bestehende Plattform, möglicherweise auch Übernahme durch eine Betreiberkette
- Abrechnung und Buchung analog vor Ort oder digital

Betreibermodelle

- Betrieb durch die Kommune selbst, Kommune muss Verantwortlichen stellen
- Betrieb durch eine Betreibergesellschaft (privates Unternehmen), zum Zweck des Betriebes gegründet
- Betrieb durch ein bestehendes Unternehmen, Coworking wird dann als eine Art Geschäftszweig betrieben, oft neben dem Hauptgeschäft
- Betreibergenossenschaft mit genossenschaftlicher Unternehmensform, öfter auch als eV
- Betrieb durch einen sozialen oder kulturellen Träger (Schule, Kirche, Caritas, Volkshochschule)
- Klärung der Eigentumsverhältnisse
 - Kommune betreibt in eigener Immobilie
 - Betreibergesellschaft mietet von der Kommune (später Option des Kaufs)
 - Betreibergesellschaft betreibt in eigener Immobilie
 - Unternehmen betreibt auf eigenem Betriebsgrund
 - Unternehmen mietet von Privat
 - Unternehmen mietet von Kommune
 - Genossenschaft mietet von Kommune
 - Genossenschaft betreibt in eigener Immobilie

7. Community

Die ländlichen Coworking Spaces leben von einer gesunden und dynamischen Community. Ideal ist es, wenn es bereits Interessierte vor Ort gibt, die sich auch bei der Einrichtung und dem Betrieb mit einbringen möchten.

- Gibt es einen interessierten Betreiber/ Community Manager/ Initiator
- Bestehende Coworking Spaces vor Ort, eventuell hier Interessierte ansprechen
- Bestehende Interessengemeinschaften vor Ort (Arbeitskreise, Vereine, Initiativen, soziale Einrichtungen)
- Bestehende Überlegungen von Privaten und Unternehmen vor Ort
- Interessierte Personen aus der Bürgerschaft
- Ansprache an Gewerbevereine
- Kontakte zu weiterführenden Schulen
- Austausch mit einer Community und einem Betreiber in einem Ort mit ähnlichen Voraussetzungen

Kontakt

Dr. Maximilian Kutzner

Ansprechpartner für das Netzwerk #fdworks

Region Fulda GmbH

Tel: 0171-3891391

E-Mail: maximilian.kutzner@region-fulda.de