

Erkenntnisbericht aus dem Modellprojekt „Schreibtisch in Prüm“ nach dem ersten Betriebsjahr (August 2018)

Inhalt

1.1	Das Modellprojekt „Schreibtisch in Prüm“	2
1.2	Zielgruppen und Ziele.....	2
1.3	Erkenntnisse zur Etablierung von Coworking Spaces in ländlichen Räumen	3
1.3.1	Betreibermodell	3
1.3.2	Immobilie	4
1.3.3	Standortbedingungen	5
1.3.4	Öffentlichkeitsarbeit.....	5
1.3.5	Nutzerverhalten.....	6
1.3.6	Kosten.....	7

1.1 Das Modellprojekt „Schreibtisch in Prüm“

Im Juli 2017 wurde mit dem Modellprojekt der Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V. „Schreibtisch in Prüm“ der erste Coworking-Space im peripheren ländlichen Raum von Rheinland-Pfalz eröffnet. Der Coworking Space befindet sich in einer Leerstandsimmobilie (ehemaliges Kreisverwaltungsgebäude) im Mittelzentrum Prüm/Eifel. Betreiber ist die Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V. Partner sind die Verbandsgemeinde Prüm (ca. 23.700 EW; 40 EW/qm) und der Landkreis Eifelkreis Bitburg-Prüm (ca. 98.000 EW; 60 EW/qm).

Im August 2018 arbeiten acht dauerhafte Nutzer im Coworking Space. Das Projekt ist bis Sommer 2019 verlängert, um weitere Daten auswerten zu können.

Mit dem „Schreibtisch in Prüm“ stehen in zentraler Lage in Prüm insgesamt acht Arbeitsplätze mit moderner Büroausstattung als Coworking Space zur Vermietung. Die Nutzerinnen und Nutzer können mit ihrem persönlichen Notebook mit sicherem WLAN/LAN-Zugang ungestört arbeiten oder den Besprechungsraum nutzen. Der Coworking Space stellt den Nutzerinnen und Nutzern einen Multifunktionsdrucker, aber keine weiteren Geräte zur Verfügung.

1.2 Zielgruppen und Ziele

Das Angebot richtet sich an Menschen, die eine Alternative zur Arbeit in der Firma oder im Homeoffice suchen. Auch Selbstständige und Firmen können sich im Coworking Space einmieten, um das Angebot zu nutzen.

Die Ziele des Modellprojektes sind Erkenntnisgewinne über

- Zielgruppen,
- Bedarfe,
- Ausstattung,
- Betriebsmodelle von Coworking Spaces im ländlichen Raum.

Vor diesem Hintergrund soll auch die Übertragbarkeit des Modells „Coworking auf dem Land“ auf andere ländliche Gemeinden in Rheinland-Pfalz überprüft werden.

1.3 Erkenntnisse zur Etablierung von Coworking Spaces in ländlichen Räumen

Nach einem Jahr Testbetrieb lassen sich erste Erkenntnisse darüber ableiten, welche Voraussetzungen für eine erfolgreiche Implementierung eines Coworking Space in ländlichen Räumen erforderlich sind.

1.3.1 Betreibermodell

Grundsätzlich gibt es verschiedene Betreibermodelle für Coworking Spaces. Aus dem ersten Betriebsjahr des „Schreibtisch in Prüm“ lassen sich folgende Erkenntnisse für einen erfolgreichen Betrieb im ländlichen Raum ableiten:

- Für die Vorbereitung und die Renovierung empfiehlt es sich, mindestens **ein Jahr** einzuplanen.
- Es wird ein fester **Ansprechpartner** vor Ort benötigt, der sich täglich im Coworking Space aufhält und nach dem Rechten sieht. Zudem sollten Wünsche der Nutzerinnen und Nutzer in Erfahrung gebracht werden, um das **Angebot flexibel** anzupassen.
- Der **Zugang** zum Coworking Space sollte flexibel sein. Eine Schließanlage, die den Zugang mit einem Chip ermöglicht, ist sinnvoll.
- Die **Öffnungszeiten** sollten flexibel nach dem Bedarf der Nutzerinnen und Nutzer festgelegt werden. In Prüm hat sich das Modell 07:00–21:00 Uhr, an Wochenenden und Feiertagen geschlossen, bewährt.
- Die **Reinigung** des Coworking Space sollte nicht von Nutzerinnen und Nutzern vorgenommen werden, sondern durch eine Reinigungsfirma.
- **Einzelbüros** werden verstärkt nachgefragt.
- An jedem Arbeitsplatz sollten **ein Tisch und ein Stuhl, eine Schreibtischlampe und mehrere Steckdosen** vorhanden sein.
- Die kostenlose Bereitstellung eines **Multifunktionsdruckers**, der scannen, drucken und kopieren kann, ist zu empfehlen.
- Die **Internetleitung** muss stabil laufen. Eine Leitung von 50 Mbit/s ist für den Anfang ausreichend. In Prüm wurde mit mehreren Leitungen mit jeweils 16 Mbit/s gearbeitet.
- Für die Wartung der technischen Geräte und der Internetleitungen sollte ein **IT-Dienstleister** zuständig sein.
- Das **Anmeldesystem** sollte so beschaffen sein, dass auf Anfragen schnell und unkompliziert reagiert werden kann. Ein Anmeldesystem über ein Google-Online-Formular hat sich beim „Schreibtisch in Prüm“ bewährt.
- Die Nutzungsverträge sollten kurzfristig bis **zum Monatsende kündbar** sein.

- Die **Tarife** sollten flexibel sein (z.B. Tagesticket und Wochenticket).
- Der Coworking Space sollte niedrigschwellig kennen gelernt werden können (z.B. fester Tag der offenen Tür).
- Ein Besprechungsraum sollte zur Verfügung stehen. Im „Schreibtisch in Prüm“ wird das Angebot, den **Besprechungsraum** kostenlos zu nutzen, von den Nutzerinnen und Nutzern angenommen.
- Aus den bisherigen Projekterfahrungen ergibt sich eine erwartbare Nachfrage von einem Coworking-Arbeitsplatz pro 1.500 Einwohner in einem Grundzentrum.

1.3.2 Immobilie

Aus den Erfahrungen des „Schreibtisch in Prüm“ können folgende Anforderungen an die Immobilien, die als Coworking Spaces genutzt werden sollen, abgeleitet werden:

- Die Immobilie sollte in einer zentralen Lage sein.
- Die Immobilie sollte über Parkmöglichkeiten verfügen (möglichst ein Parkplatz pro Arbeitsplatz).
- Im Umfeld der Immobilie sollte es ein gastronomisches Angebot geben.
- Leerstände können wieder genutzt werden, allerdings sind mögliche Kosten für Renovierungsarbeiten einzukalkulieren.
- Die Arbeitsplätze sollten den Anforderungen des Arbeitsschutzgesetzes entsprechen. Die Mindestgröße von acht bis zehn m² Bürofläche pro Arbeitsplatz in den Büroräumen ist daher empfehlenswert.
- Teeküche und sanitäre Anlagen müssen vorhanden sein.
- Größe und Zuschnitt der Immobilie müssen zum Betreibermodell passen. Die Einrichtung von Einzelbüros verlangt zum Beispiel abtrennbare Räume. Es empfiehlt sich für den Anfang ein flexibles Raumkonzept, das sich umbauen lässt, wenn der Bedarf der Nutzerinnen und Nutzer das verlangt.

1.3.3 Standortbedingungen

Im Zuge der Einrichtung des „Schreibtisch in Prüm“ wurden Annahmen getroffen, welche Standortvoraussetzungen die Gemeinden künftiger Coworking Spaces mit sich bringen sollten. Auf Grundlage eines Fallbeispiels sind allgemeine Aussagen nicht möglich. Folgende Anforderungen an die Gemeinden können jedoch auf Grundlage der Erfahrungen mit dem Schreibtisch in Prüm abgeleitet werden:

- In der Gemeinde muss es lokale Mitstreiter geben, die die Gegebenheiten in der Gemeinde kennen und die den Coworking Space vor Ort unterstützen.
- Es ist förderlich, wenn in der Gemeinde gastronomische Angebote vorhanden sind.
- Die Zentralität einer Gemeinde kann Hinweise auf den Bedarf an einem Coworking Space geben (zu prüfen ist hier zum Beispiel das Vorhandensein von Mitfahrerparkplätzen, Anschluss an den ÖPNV).
- Die Daten, die sich aus dem Modellprojekt ergeben, lassen keine Aussagen darüber zu, welche Größe eine Gemeinde für einen funktionierenden Coworking Space mindestens haben muss.

1.3.4 Öffentlichkeitsarbeit

Das Konzept des Coworking ist bis heute in ländlichen Räumen nicht etabliert. Um Coworking Spaces in ländlichen Räumen bekannt zu machen, ist eine umfassende Bewerbung des Angebotes notwendig:

- Es sind mindestens sechs Monate einzuplanen, um das Angebot vor Ort bekannt zu machen und Nutzer zu aktivieren.
- Persönliche Gespräche mit den Stakeholdern vor Ort sind hilfreich, um gezielt auf bestimmte Nutzergruppen zuzugehen (beispielsweise in Kindergärten oder Schulen).
- Regelmäßige Artikel in den lokalen Zeitungen sollten auf das neue Angebot aufmerksam machen. Interviews mit aktuellen Nutzern können dazu dienen, das Konzept des Coworking zu veranschaulichen.
- Eine Homepage und eine Facebookseite sollten im Netz über den Coworking Space informieren.
- Die Unterstützung der kommunalen Politik und Verwaltungen bei der Öffentlichkeitsarbeit ist hilfreich.
- Telefonate und Briefe an die Unternehmen im Umkreis von 25km zum Coworking Space haben zu keiner Akquise von neuen Nutzerinnen und Nutzern geführt.
- Die Etablierung des Coworking Space in der „Cowork-Community“ durch die Präsenz auf den Onlineportalen und Teilnahme an Netzwerkveranstaltungen ist empfehlenswert.

1.3.5 Nutzerverhalten

Folgende Erkenntnisse zu den Nutzertypen und dem Verhalten der Nutzerinnen und Nutzer von Coworking Spaces in ländlichen Räumen lassen sich aus den Erfahrungen mit dem Schreibtisch in Prüm ableiten:

- Eine genaue Bedarfsermittlung ist in ländlichen Räumen nur punktuell möglich und Befragungen lassen wenige Rückschlüsse auf tatsächliche Nutzungen zu.
- Primäres Nutzungsmotiv ist die Trennung von Arbeitsplatz und Zuhause: Mehr als die Hälfte der Nutzerinnen und Nutzer arbeiten im „Schreibtisch in Prüm“ anstelle von Homeoffice. Weitere Gründe für die Nutzung des Coworking Space sind die Reduktion von Fahrtzeiten, der Kontakt zu anderen Menschen, ein schneller Internetzugang und ein ruhiger, professioneller Arbeitsort.
- Der Anteil von Pendlerinnen und Pendlern unter den Nutzerinnen und Nutzern des „Schreibtisch in Prüm“ ist im Betrieb geringer als bei Projektstart angenommen. Vermutet wird, dass die Befristung des Projektes auf zweimal ein Jahr Laufzeit zu keiner langfristigen Verhaltensänderung bei Berufspendlern führt.
- Die Nutzerinnen und Nutzer haben unterschiedliche berufliche Hintergründe. Die Nutzung beschränkt sich nicht auf eine bestimmte Berufssparte (im „Schreibtisch in Prüm“ z.B.: Arbeitnehmerin mit temporären familiären Betreuungsaufgaben am Coworking-Ort, Senioren-Startup, IT-Freelancer, leitende Arbeitnehmerin mit kleinen Kindern, IT-Arbeitnehmer und Fernpendler, Arbeitnehmer im Außendienst, selbstständige psychologische Beraterin).
- Die Nutzerinnen und Nutzer sind auf keine spezielle Altersgruppe beschränkt, sind aber alle über 25 Jahre alt (von 26 bis 66 Jahren).
- Das Einzugsgebiet des Coworking Space hat einen Radius von ca. 20 km. Der größte Anteil der Nutzerinnen und Nutzer wohnt in Prüm selbst.
- Es besteht eher Interesse an einer langfristigen Nutzung. Von allen, die sich angemeldet haben, hat sich bisher niemand wieder abgemeldet. Zudem wurden bis dato keine Tagesbuchungen vorgenommen.

1.3.6 Kosten

Folgende Erkenntnisse konnten in dem Jahr Testbetrieb zu den Kosten eines Coworking Space in ländlichen Räumen gewonnen werden:

- Ein kostendeckendes Geschäftsmodell ist derzeit in ländlichen Räumen (noch) nicht realisierbar, auch wenn Einnahmen durch die Nutzerinnen und Nutzer vorhanden sind.
- Eine kostenfreie Nutzung ist nicht empfehlenswert, da durch die Gebühren der Coworking Space als professionelles Angebot wahrgenommen wird.
- Aufgrund der Flexibilität des Tarifes können die monatlichen Einnahmen schwanken.
- Die Kosten für die Renovierung sind abhängig von der Wahl der Immobilie und den notwendigen Arbeiten. Generell gilt: Je größer der Aufwand zur Instandsetzung ist (bspw. Vornutzung der Immobilie ist keine Büronutzung), desto höhere Kosten fallen an.
- Die Einrichtungskosten sind abhängig von der Qualität der gewünschten Einrichtung (Tische, Stühle, Bürolampen, Drucker, Zugangssystem mit Chip). Für einen ausgestatteten Arbeitsplatz (Tisch, Stuhl, Bürolampe) können ca. 1.000 € angesetzt werden. Sie lassen sich gegebenenfalls durch Beistellung reduzieren.
- Die laufenden Kosten (ohne Mietkosten) für einen Coworking Space umfassen: Strom und Wasser, Internetzugang, Personalkosten (Kümmerer vor Ort, Gebäudereinigung, IT-Dienstleistung), Öffentlichkeitsarbeit.
- Für die laufenden Kosten (ohne Mietkosten) eines Coworking Space im ländlichen Raum können monatlich ca. 1.000 € angesetzt werden.
- Durch die Nutzung kommunaler Infrastrukturen (z.B. Dorfgemeinschaftshäuser) können Mietkosten reduziert werden.