

Betriebskonzept

„Coworking Diepholz (CoDi)“

1. Rechtsform	Das „Coworking Diepholz (CoDi)“ sollte als kommunales Angebot der Stadt Diepholz etabliert werden. Im Gegensatz zu einer eigenständigen privatwirtschaftlichen Rechtsform können so direkt Synergien in den Bereichen „Personal / Know-How“ gehoben werden. Zu nennen sind hier insbesondere die Bereiche Veranstaltungen, Marketing & Öffentlichkeitsarbeit, Gebäudemanagement, Reinigungs- und Hausmeisterdienste. Aber auch für das Management kann ggf. durch vorhandene Personalressourcen abgebildet werden. Beachtet werden sollten in diesem Zusammenhang auch die flexiblen Handlungsmöglichkeiten in Vertretungsfällen. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Rathaus können ebenso räumliche Ressourcen wechselseitig zwischen Stadtverwaltung und dem CoDi genutzt werden. Auch Mehrwerte bei einzelnen Abläufen und Prozessen erscheinen naheliegend, wie z.B. die Post- und Paketannahme im Rathaus für Coworking-Nutzerinnen und Nutzer. Ebenso sind keine steuerlichen Vor- oder Nachteile in diesem Fall ersichtlich. Haftungsrechtliche Risiken infolge von zum Beispiel missbräuchlicher Nutzung von Hardware, WLAN u.ä. gilt es durch entsprechende systemtechnische und rechtliche Regelungen entgegenzutreten.
2. Zielgruppen	Folgende Zielgruppen kommen vorrangig als Nutzerinnen und Nutzer des CoDi in Frage: ▪ Pendlerinnen und Pendler Mehr 4.500 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer verlassen regelmäßig ihren Wohnort „Diepholz“ um außerhalb von Diepholz zu ihrem Arbeitsort zu gelangen. In Einzelfällen sind Entfernungen >100 km zurück zu legen. Es ist bekannt, dass viele dieser Pendlerinnen und Pendler zum Teil unter suboptimalen Bedingungen im Homeoffice arbeiten und sich professionelle Arbeitsbedingungen (keine Störgeräusche / keine Ablenkung, sehr gut ausgestatteter Arbeitsplatz) sowie das Arbeiten in einer Gemeinschaft am eigenen Wohnort wünschen. ▪ Gründerinnen und Gründer Die Gründung eines Unternehmens findet oftmals aus den eigenen privaten Wohnräumen heraus statt. Das CoDi kann hier eine Option mit professionellen räumlichen Strukturen bieten. Neben einer Geschäftsadresse und einem professionellen Arbeitsplatz stehen insbesondere auch Räume zur Verfügung, um (erste) Geschäftspartner zu persönlichen Gesprächen empfangen

	zu können. Des Weiteren bietet das zu erwartende Netzwerk der CoDi-Nutzer ebenso Mehrwerte für die Gründerinnen und Gründer wie die Beratungs- und Unterstützungsleistungen der städtischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft. ▪ Einzelunternehmer / Kleinstunternehmen (bis 2 MA) Unternehmerische „Einzelkämpfer“ arbeiten aus wirtschaftlichen Gründen oftmals aus dem Eigenheim heraus und haben somit keinen persönlichen, kollegenähnlichen Kontakt. Das CoDi kann diese Situation der unternehmerischen „Einsamkeit“ auflösen und durch tages- oder monatsweise Angebote - auch auf die jeweilige Situation zugeschnitten - flexible Lösungen anbieten. ▪ Touristinnen und Touristen Von anderen Standorten (z.B. Jever) ist bekannt, dass auch Urlauberinnen und Urlauber zur potentiellen Zielgruppe zählen sollten. So gibt es hier potentielle Nutzerinnen und Nutzer (Wohnmobilisten, Marissa, Kranichtouristen), die zumindest stunden- oder tagesweise eine professionelle Arbeitsumgebung in räumlicher Nähe der Urlaubsgruppe suchen.
3. Raumkonzept / Flächen-nutzung	Entsprechend des politischen Beschlusses soll das Gebäude „Rathausmarkt 2“ für die Nutzung als Coworking-Space bereitgestellt werden. Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss sowie zwei Obergeschossen. Die Nutzfläche teilt sich wie folgt auf: Erdgeschoss: 103 m² NRF (Nettoraumfläche) Obergeschoss: 100 m² NRF Dachgeschoss: 90 m² NRF Um eine barrierefreie Zugänglichkeit zu ermöglichen soll der Eingang des Gebäudes zur Südseite umgelegt werden, so dass das Erdgeschoss von der Mühlenstraße/Steinstraße aus zugänglich wird. Das Erdgeschoss besteht somit aus einem Eingangsbereich, einem multimedialen Besprechungsraum, einem barrierefreien Büro, einem behindertengerechten WC sowie schwerpunktmäßig aus dem Community-Bereich. Der Community-Bereich besteht aus dem gemeinschaftlichen „Versorgungsbereich“ (Küche) und verschiedenen flexiblen Arbeitsplatzsituationen in einer offenen Raumstruktur („Open Space“). Dieser Bereich ist das „Herz“ eines jeden Coworking-Angebots, da in diesem Bereich Kommunikation, Netzwerken, Erfahrungsaustausch, gegenseitige Unterstützung u.ä. stattfindet. Ebenso soll dieser Bereich für kleinere Netzwerktreffen und Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Das 1. Obergeschoss soll dagegen die Ebene des „konzentrierten und ungestörten Arbeitens“ sein. Folglich sollen hier vier Büros mit jeweils zwei Arbeitsplätzen eingerichtet werden. Ein Büro soll dabei als „Mutter/Vater-Kind-Büro“ gestaltet werden, um auch für diesen speziellen Bedarf ein Angebot vorzuhalten. Insbesondere in Situationen, in denen

	die ansonsten geregelte Betreuung der Kinder ausfällt (z.B. Krankheit der Betreuungsperson), könnte diese professionelle Arbeitsplatzsituation stundenweises Arbeiten in Anwesenheit des Kindes ermöglichen. Auch die angrenzende Dachterrasse soll hierfür konzeptionell einbezogen werden. Das 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) ist der zukünftige Besprechungsbereich des CoDi. Dieser soll auch das Arbeiten in kreativen Arbeitsformen ermöglichen. Auch Sitzungen von Vereinen, Fraktionen und Initiativen sind hier möglich. Ergänzend hinzuweisen ist auch auf das räumliche Potenzial der angrenzenden Garage. Dieser Bereich könnte z.B. Gründerinnen und Gründern zur Verfügung gestellt werden, die hier Rahmen einer Kalt-Raumsituation Platz für kleinere handwerkliche Tätigkeiten i.S. eines Entwickelns / Tüftelns benötigen.
4. Öffnungszeiten / Zugang	Nutzerinnen und Nutzer eines Coworking Spaces arbeiten in der Regel nicht typische acht Stunden pro Tag in der Zeit von 8:00 Uhr bis 16:00 Uhr an 5 Tagen in der Woche. Vielmehr ist die Erfahrung anderer Standorte, dass Nutzerinnen und Nutzer sehr flexibel in einem Coworking-Space arbeiten (auch spät am Abend, nachts oder am Wochenende). Somit ist ein 24/7 Zugang für zuvor registrierte Nutzerinnen und Nutzer unerlässlich. Auf feste Öffnungszeiten beziehungsweise Schließzeiten ist somit zu verzichten. Wichtig sind jedoch Zeiten im Sinne einer Erreichbarkeit / Ansprechbarkeit für Interessierte, die sich über das Angebot vor Ort informieren möchten. Hierzu sollten die Öffnungszeiten des Rathauses als Orientierung dienen. Der Zugang zum Gebäude setzt eine vorherige Registrierung voraus. Entgegen erster Annahmen erscheint aufgrund der Erfahrung anderer Standorte eine Buchungsplattform in keinem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis zu stehen. Der typische Prozess des Buchens erfolgt im Erstkontakt in der Regel telefonisch oder per Mail. Am Tag der erstmaligen Nutzung erhält der Coworker eine kurze Einweisung, Zugang zum WLAN und einen Zugangscode zum Gebäude für den Zeitraum der Nutzung. Für flexible Zugangsmöglichkeiten per digitalen Zugangscode bedarf es eines digitalen Schließsystems (NUKI oder COBOT), das mit einem Alarmsystem gekoppelt werden kann.
5. Arbeitsplatzgestaltung / technische Ausstattung	Grundsätzlich gibt es zwei unterschiedliche Arbeitsplatzsituationen: „Fix-Desk“ und „Flex-Desk“. Der Fix-Desk ist ein fester Arbeitsplatz in einer 2er-Bürosituation an bestimmten Wochentagen oder im Rahmen eines bestimmten Zeitraums. Diese Arbeitsplätze ver-

	fügen über ergonomische Bürostühle, höhenverstellbare Schreibtische, zwei Monitore (24 Zoll), Tastatur & Maus sowie eine Dockingstation. Die Nutzerinnen und Nutzer können somit direkt mit ihren Laptops im Sinne eines Plug and Play (anschießen und loslegen) professionell arbeiten. Der Flex-Desk ist grundsätzlich ein Arbeitsplatz im Open-Space-Bereich des Erdgeschosses. Die Arbeitsatmosphäre ist also nicht durch eine geschlossene Raumsituation, sondern vielmehr im Sinne eines Gemeinschaftsraums geprägt. Hier kann variabel ein Platz zum Arbeiten (im WLAN) mit dem eigenen Laptop genutzt werden. Hinzu kommen ein großer und ein kleiner Besprechungsraum. Diese Räume können von allen Nutzerinnen und Nutzern genutzt werden. Auch Vereinen, Unternehmen und weiteren Einrichtungen und Initiativen im Stadtgebiet sollen diese Räume zur Verfügung stehen. Die Räume werden so ausgestattet, dass sowohl Besprechungen in Präsenz als auch hybride Besprechungsformate durchgeführt werden können. Neben einem geeigneten Videokonferenzsystem zählen auch ein digitales Whiteboard, ein Click-Share-System, Flipchart, Moderatorenkoffer u.v.m. zur Ausstattung der Besprechungsräume. In allen Räumen wird ein besonderes Augenmerk auf die Akustik gelegt. Aufgrund der räumlichen Situation wird auf eine Klimatisierung verzichtet – stattdessen wird ein geeignetes Beschattungssystem installiert. Neben den zuvor beschriebenen Arbeitsplatzsituationen innerhalb des Gebäudes wird es die Möglichkeit geben auch außerhalb des Gebäudes per Laptop zu arbeiten. Die Dachterrasse sowie die Außenflächen Richtung Lohne und im Vorfeld des Gebäudes Richtung Mühlenstraße / Lohnstraße bieten hierzu gute Möglichkeiten.
6. Leistungen / Preise	Inklusivleistungen des CoDi neben der zuvor beschriebenen Arbeitsplatzausstattung: ▪ Zugang rund um die Uhr 24/7 ▪ High-Speed-WLAN ▪ Drucker / Kopierer ▪ Getränkeflat ▪ Kaffeeflat / Teeflat ▪ Parken ▪ Reinigung ▪ Heizung / Strom / Wasser ▪ Postannahme Neben diesen arbeitsplatzbezogenen Leistungen sollen auch Mikro-Veranstaltungen, Netzwerktreffen, Beratungs- und Unterstützungsleistungen in Kooperation mit Dritten, insbesondere der städtischen Gesellschaft für Wirtschaftsförderungen und Stadtmarketing, zum Angebotsportfolio des CoDi zählen.

	Die mögliche Preisstruktur kann der folgenden tabellari- schen Übersicht entnommen werden: <table><tr><td></td><td>Tag</td><td>Monat</td></tr><tr><td>Flex-Desk</td><td>8,00</td><td>90,00</td></tr><tr><td>Fix-Desk</td><td>12,00</td><td>185,00</td></tr><tr><td>Kleiner Besprechungsraum</td><td>10,00</td><td>-</td></tr><tr><td>Großer Besprechungsraum</td><td>15,00</td><td>-</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table> Gründerinnen und Gründer erhalten im ersten Jahr 75%, im zweiten Jahr 50% und im dritten Jahr 25% Rabatt auf die o.g. Preise. Denkbar ist auch die Einführung eines Jahresrabatts für Unternehmen außerhalb der Gründungsphase.		Tag	Monat	Flex-Desk	8,00	90,00	Fix-Desk	12,00	185,00	Kleiner Besprechungsraum	10,00	-	Großer Besprechungsraum	15,00	-			
	Tag	Monat																	
Flex-Desk	8,00	90,00																	
Fix-Desk	12,00	185,00																	
Kleiner Besprechungsraum	10,00	-																	
Großer Besprechungsraum	15,00	-																	
7. Steuern	<u>Umsatzsteuer:</u> Die Einnahmen durch die Überlassung eines Flex-Desk Arbeitsplatzes unterliegen der Umsatzsteuer mit dem Re- gelsteuersatz von 19 %. Im Gegensatz dazu handelt es sich bei der Überlassung eines Fix-Desk Arbeitsplatzes sowie die Möglichkeit der Anmietung eines Besprechungsraums um umsatzsteuerbe- freite Leistungen im Sinne des § 4 Nr. 12 UStG. <u>Körperschaftsteuer:</u> Die Einnahme-Grenze des § 4 KStG von 45.000 € wird hier nicht überschritten und somit unterliegt das Coworking- Space nicht der Körperschaftsteuer.																		
8. Personalkonzept	Die Verwaltung des Coworking-Space wird durch eine Mit- arbeiterin bzw. einen Mitarbeiter der Stadtverwaltung über- nommen. Der Mitarbeiter übernimmt das Onboarding und steht für Fragen zur Verfügung. Er besetzt dafür regelmäßig einen Arbeitsplatz im CoDi und ist somit vor Ort präsent. Denkbar ist, dass diese Funktion – zumindest in der An- laufphase - der städtische Veranstaltungsmanager über- nimmt. Er kann somit im gleichen Zuge auch Veranstaltun- gen, Netzwerktreffen u.ä. organisieren. Hierfür wird ein Stel- lenanteil von 20% einer Vollzeitstelle eingeplant. Hinzu kommen weitere Stellenanteile im Bereich Hausmeis- terdienste und Reinigungskräfte.																		
9. Marketing	Zunächst ist für das CoDi ein eigenständiges Corporate Design mit einer entsprechenden Wort-Bild-Marke zu ent- wickeln. Hierauf aufbauend sind die verschiedenen Medien zur Be- werbung (und Erklärung) des CoDi aufzubauen. Dabei sol- len die Angebote des CoDi vorrangig auf den digitalen Ka- nälen beworben werden. Hierzu zählen insbesondere: - Homepage: coworking-diepholz.de																		

	- Facebook und Instagram - Portale (z.B. www.coworking-spaces.info) Ergänzend bietet sich der Standort und das Objekt für eine attraktive Außenwerbung an. Inhalt, Größe und Form sind zu einem späteren Zeitpunkt zu klären. Auch an anderen Standorten der Zielgruppe (z.B. Bahnhof) sollte auf die Angebote des CoDi hingewiesen werden. Um die Eintrittsbarriere zu reduzieren, sollen regelmäßig kleinere Mikro-Veranstaltungen im CoDi organisiert werden. Im Coworking-Space der Gemeinde Seesen haben sich über die Jahre beispielsweise folgende Veranstaltungsformate etabliert: - Start-Up-Happy-Hour - Fuck-Up-Night (Wie ich gescheitert bin) - Social-Media-Veranstaltungen - Entrepreneurship im ländlichen Raum - in Kooperation mit einer Hochschule
10. Verkehrstechnische Infrastruktur	Das Gebäude „Rathausmarkt 2“ ist aufgrund der Bushaltestelle „Rathausmarkt“ direkt vor dem Gebäude und der fußläufigen Entfernung von ca. 10 Gehminuten zum Bahnhof sehr gut an den ÖPNV angebunden. Die Fahrradinfrastruktur ist im Umfeld des Gebäudes zu ergänzen. Neben Fahrradbügel ist insbesondere eine Lademöglichkeit für E-Bikes einzuplanen. Aus den Erfahrungen anderer Coworking Spaces ist es von elementarer Bedeutung, dass dem Nutzerkreis des CoDi feste Parkplätze zur Verfügung stehen. Hierfür sind ca. 3-4 öffentliche Parkplätze im Bereich Mühlenstraße ohne eine Parkzeitbegrenzung zur Verfügung zu stellen.