



SV/FD3/096/2023

Sitzungsvorlage

öffentlich

Coworking-Space für Diepholz - Betriebskonzept und Erweiterung des Sanierungskonzeptes am Standort Rathausmarkt 2

Federführend: FD 3 Bauen	Datum: Verfasser:	29.08.2023 Meyer, Gerrit
Produkt: 51100	Räuml. Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen	
Datum	Gremium	
13.09.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität Verwaltungsausschuss Rat	
18.09.2023		
21.09.2023		

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Diepholz beschließt die Erweiterung des Sanierungskonzeptes bestehend aus den Paketen 1 und 2 (Anlage 1 und 2) inkl. der Finanzplanung für die Immobilie „Rathausmarkt 2, Diepholz“. Die Verwaltung wird mit dessen Umsetzung beauftragt, um die räumlichen Voraussetzungen für ein Coworking-Space in Diepholz zu schaffen.
2. Der Rat der Stadt Diepholz beschließt das Betriebskonzept „Coworking Diepholz“ (Anlage 3) als Grundlage für dessen Start.
3. Der Rat der Stadt Diepholz beschließt den Beitritt zum Netzwerk „CoWorkLand Niedersachsen“ in Form einer Genossenschaft und erwirbt hierzu einen Genossenschaftsanteil in Höhe von 500,00 Euro.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Diepholz hat am 06.07.2022 mehrheitlich folgenden Beschluss gefasst:

„Der Rat der Stadt Diepholz beschließt die Realisierung eines Coworking Space für Diepholz im Rahmen des Förderprogramms Zukunftsräume Niedersachsen in der Immobilie Rathausmarkt 2. Die Verwaltung wird beauftragt die Planungen für ein Sanierungs- und Umsetzungskonzept fortzusetzen.“

Die Verwaltung hat daraufhin gemeinsam mit dem Architekturbüro Koop + Lohmann die Planungen für das Sanierungskonzept fortgesetzt. Zudem wurde von dem Büro Averages aus Nordhorn ein Konzept für die Inneneinrichtung und Ausstattung erstellt.

Paket 1 - Allgemeiner Umbau zum Coworking-Space / Sanierung:

Im Vergleich zum Stand des Sanierungskonzeptes aus Juli 2022 soll der Eingang zur Immobilie zur Schaffung einer einladenden und barrierefreien Eingangssituation an die westliche Gebäudeseite zur Steinstraße verlegt werden. Der bisherige Eingangsbereich wird durch ein Fenster ersetzt, um den Lichteinfall im Gebäude zu verbessern. Ergänzt wird die Eingangssituation durch eine Rampe, die um den vorhandenen Stromkasten herumgeführt

wird und auf einem Eingangspodest mündet. Das Eingangspodest bietet ausreichend Platz für Rollstuhlfahrer beim Eintritt in das Gebäude sowie eine Stufenanlage für Fußgänger. (Anlage 1)

Als „Eyecatcher“ ist im Erdgeschoss und im Obergeschoss der Einbau eine großzügige Fensterfront zur Terrasse zur besseren Belichtung geplant.

Darüber hinaus wird im Vergleich zur bisherigen Planung das Dachgeschoss in die Planung einbezogen und soll zukünftig als multifunktionale Besprechungs- und Arbeitsfläche hergerichtet werden.

Paket 2 - Ausstattung (Inneneinrichtung, Mobiliar, technische Ausstattung):

Ergänzend zur Sanierung des Gebäudes wurde das Büro Avers aus Nordhorn mit der Planung der Inneneinrichtung und Ausstattung beauftragt (Anlage 2).

Im Erdgeschoss wird ein konsequent offenes Konzept mit dem Küchenbereich als Treffpunkt angestrebt. Die Küche ist ein zentrales und verbindendes Element und bietet Blickachsen nach Draußen und quer durch das Gebäude. Der großzügige offene Bereich an der neuen Eingangssituation und zur Löhne hin kann einerseits als offener Arbeitsbereich (Open-Space) ohne fest zugewiesenen Schreibtisch genutzt werden. Andererseits bietet dieser offene Bereich auch die Möglichkeit zur Durchführung verschiedener Veranstaltungen (siehe Betriebskonzept Anlage 3). Im Erdgeschoss befindet sich ein ergonomisch fester Arbeitsplatz hinter einer Glastür. Dieser kann beispielsweise als Rückzugsort für Fokuszeit oder Telefonate genutzt werden.

Der offene und großzügig gestaltete Eingangsbereich bietet eine erste Orientierungsmöglichkeit sowie zum Rathausmarkt hin eine Sitz- und kurzfristige Arbeitsgelegenheit, die auch als Wartemöglichkeit genutzt werden kann.

Darüber soll im Erdgeschoss ein Meetingraum mit Loungemöbeln und professioneller Technik installiert werden. Als Highlight ist im Erdgeschoss gemäß dem Motto „Arbeiten im Grünen“ die Errichtung eines „Baumes“ im Eingangsbereich (siehe Anlage 2, Seite 23-25) geplant.

Im Obergeschoss sind zwei Doppelbüros, ein Viererbüro sowie ein Eltern-Kind-Büro in Front der Dachterrasse zur (festen) Vermietung geplant. Das erste Obergeschoss soll im Vergleich zum Erdgeschoss mehr dem konzentrierten Arbeiten zugeordnet werden. Ergänzt werden die Büros durch WC-Anlagen.

Im Dachgeschoss ist ein agiler Projekt- und Besprechungsraum geplant. In diesem Bereich können sowohl kreative Workshops, Vorträge, Besprechungen als auch klassische Meetings im kleineren, wie größeren Kreis abgehalten werden. Die Möbel sind flexibel und somit leicht zu bewegen und schnell nutzbar. Stellwände und Whiteboards dienen als raumtrennendes Element. Das Dachgeschoss kann zukünftig beispielsweise auch für Fraktionssitzungen genutzt werden und wird entsprechend mit professioneller Technik ausgestattet. Das Raumkonzept spiegelt die Prinzipien der Digitalisierung wieder. Das heißt sie sind transparent, offen, sichtbar, bieten unterschiedliche Möglichkeiten und laden zum Teamwork/Netzwerk ein.

Alle Arbeitsplätze erhalten eine volle und ergonomische Ausstattung mit zwei Monitoren, einer Dockingstation, Maus und Tastatur sowie einem ergonomischen Schreibtischstuhl.

Finanzplanung (Kostenschätzung):

	Netto	Brutto
Planung Konzeption und Projektbegleitung	46.200 Euro	54.978 Euro
Allgemeiner Umbau zum Coworking-Space/Sanierung (Paket 1)	316.215 Euro	376.296 Euro
Ausstattung (Inneneinrichtung, Mobiliar, technische Ausstattung) (Paket 2)	150.000 Euro	178.500 Euro
Sonstige laufende Kosten	50.500 Euro	60.095 Euro
Summe	562.915 Euro	669.869 Euro

Aufgrund der Betreiberkonstellation (Betrieb durch Stadt Diepholz) ist in Teilen ein Vorsteuerabzug möglich.

Aus dem Förderprogramm Zukunftsräume Niedersachsen erhält die Stadt Diepholz einen Zuschuss in Höhe von 300.000 Euro.

Umsetzungs- und Betriebskonzept:

Ergänzend wurde durch eine Projektgruppe der Verwaltung ein Umsetzungskonzept im Sinne eines Betriebskonzepts (Anlage 3) erarbeitet und mit der Wirtschaftsförderung abgestimmt.

Neben dem Studium von Fachlektüre (Untersuchungen, Analysen, u.ä.) wurde im ersten Schritt der Austausch mit anderen Coworking-Betreibern forciert. Es wurden dabei Coworking-Standorte ausgewählt, die vergleichbare Rahmenbedingungen wie der Standort Diepholz vorzuweisen haben. So standen beispielsweise mit Jever, Nordhorn, Olpe, Iserlohn, Seesen, Lohne, Lingen oder auch Uelsen Coworking-Standorte auf der Agenda, die von der Größenordnung und der Lage mit Diepholz vergleichbar sind. Ziel dieses Austausches war es, Eindrücke zu folgenden Themen zu erhalten:

- Angebote und Ausstattung eines Coworking-Space
- Leistungen eines Coworking-Space
- Erfolgsfaktoren für den Betrieb eines Coworking-Space
- Fehler bei der Etablierung eines Coworking-Space
- Preisstrukturen eines Coworking-Space
- Buchungs-, Onboarding und Bezahlprozesse
- Personelle Ausstattung eines Coworking-Space
- Raumaufteilung eines Coworking-Space
- Technische Ausstattung eines Coworking-Space
- Marketing

Aus diesen Gesprächen können neben sehr vielen Einzelaspekten drei zentrale Ergebnisse festgehalten werden:

1. Es gibt nicht die eine Art eines Coworking-Space. Coworking-Spaces unterscheiden sich zum Teil stark. So verstehen sich einige bereits als Coworking-Space, wenn zwei Unternehmen ihre Büros in einem Gebäude haben und gemeinsam Küche, Besprechungsräume und Sanitäranlagen nutzen. Andere wiederum verstehen unter einem Coworking-Space die reine Vermietung von Arbeitsplätzen (z.T. nur die Vermietung eines Briefkastens) als ein Coworking-Angebot. Andere wiederum bezeichnen sich als Coworking-Space, wenn sie freie Bürokapazitäten haben und

diese Kapazitäten untervermieten. Die Vielzahl der Coworking-Spaces zählt neben der reinen Vermietung von räumlichen Bürokapazitäten aber auch das aktive Management des Coworking Spaces mit Workshops, kleinen Veranstaltungen, Vernetzung und individuellen Unterstützungsangeboten zu ihrem Portfolio. Die Vielfältigkeit spiegelt sich auch in der Rechtsform wieder. Neben unterschiedlichen privatwirtschaftlichen Rechtsformen sind auch kommunale Trägerschaften vorzufinden.

2. Coworkerinnen und Coworker nutzen sowohl größere Gemeinschaftsräumlichkeiten mit flexibler Platzwahl („Flex-Desk“) als auch Büros mit fest gebuchten Arbeitsplätzen („Fix-Desk“). Im ländlichen Raum sind feste Arbeitsplätze in einer Bürosituation mit max. 2 Arbeitsplätzen oftmals die bevorzugte Wahl. In diesem Zusammenhang kommt der Küche eine besondere Bedeutung zu. Sie ist der zentrale Kommunikationsort eines Coworking-Spaces an dem sich Nutzerinnen und Nutzer persönlich kennenlernen, Wissen austauschen und Möglichkeiten der Zusammenarbeit ausloten.
3. Die Etablierung eines Coworking-Spaces im ländlichen Raum bedarf Zeit und Ausdauer. Vielen Menschen in ländlichen Regionen ist der konzeptionelle Ansatz sowie der Mehrwert eines Coworking-Spaces nicht bekannt. Aus diesem Grunde muss insbesondere in den ersten Monaten und Jahren die Idee des Coworking-Spaces bei jeder sich bietenden Gelegenheit erklärt werden. Das Erklären wird zudem erschwert, sofern man eine besondere Bezeichnung bzw. einen besonderen Namen wählt. Die Empfehlung aller ist es daher, den Namen des Coworking-Spaces möglichst einfach zu wählen („Coworking Diepholz“). Über unterschiedliche zielgruppenspezifische Mikro-Veranstaltungen sollten zudem potentielle Coworkerinnen und Coworker in das Coworking Diepholz „hineingezogen“ werden. Neben der barrierefreien Gestaltung gilt es somit auch die Eintrittsbarrieren in den Köpfen zu berücksichtigen.

Neben dem Erfahrungsaustausch erfolgte eine Konkurrenzanalyse im Radius von 25 km um Diepholz. In dieser Entfernung ist lediglich ein Coworking-Space am Standort Lohne vorzufinden. Der Innovationscampus Lohne besteht aus unterschiedlichen Unternehmen aus den Bereichen Digitalisierung, Innovative Technologien und Medien, die gemeinsam unter einem Dach agieren, so Synergieeffekte nutzen und voneinander aufgrund der thematischen Nähe profitieren. Ergänzend zu diesen Bestandsunternehmen werden räumliche Angebote für Coworkerinnen und Coworker bzw. Gründerinnen und Gründer vorgehalten.

Mitgliedschaft CoWorkLand Niedersachsen:

CoWorkLand ist eine Genossenschaft für Menschen, die einen Coworking-Space im ländlichen Raum gründen und betreiben wollen. Das Ziel der Genossenschaft ist es, ihre Mitglieder bei der Gründung und im Betrieb von Coworking-Spaces auf allen Ebenen zu unterstützen.

Die CoWorkLand eG vernetzt ihre Mitglieder untereinander, sodass ein breiter und stetiger Erfahrungsaustausch entsteht, von dem alle profitieren. Sie qualifiziert und berät, unterstützt durch überregionales Marketing sowie eine Buchungs- und Abrechnungsplattform. Die Genossenschaft wurde 2019 gegründet und hat derzeit 240 Mitglieder mit 120 Coworking-Spaces in Deutschland und Österreich sowie 15 Regionalstandorten und 20 Mitarbeitenden. In Niedersachsen gibt es derzeit 35 Referenzen.

Folgende Angebote stehen den Mitgliedern zur Verfügung:

- Nutzung Buchungsplattform

- Eintrag auf CoWorkLand.de mit Unterseite
- Vernetzung über digitales Forum und Netzwerktreffen
- Beratung inkl. Tool Box
- Materialpool für Marketing
- Öffentlichkeitsarbeit

Für die Mitgliedschaft ist der Erwerb von einem Genossenschaftsanteil i.H.v. 500 Euro erforderlich. Zudem wird ab dem zweiten Kalenderjahr ein Mitgliedsbeitrag i.H.v. von 150 Euro pro Jahr fällig.

Jedes Mitglied in der Genossenschaft hat eine Stimme, unabhängig von der Anzahl der Anteile. Mit dieser Stimme kann auf der Generalversammlung z.B. über Satzungsänderungen, die Besetzung des Aufsichtsrates oder die Gewinnverwendung abgestimmt werden.

Die Kündigungsfrist der Anteile beträgt zwei Jahre. Die Haftung ist ausdrücklich auf die Einlage begrenzt.

Finanzierung:

Derzeit sind bis zum Jahr 2026 unter dem Produkt 57100 insgesamt 761.900 Euro für das Projekt Coworking eingeplant. Aus dem Förderprogramm Zukunftsräume Niedersachsen erhält die Stadt Diepholz für das Projekt einen Zuschuss von 300.000 Euro.

Aufgrund der aktuell sehr dynamisch entwickelnden Preissituation stellt die Kostenschätzung eine Momentaufnahme dar. Die sich stetig ändernden Preise für Baustoffe und Energie führen zu immer wieder neuen nicht absehbaren Preissteigerungen im Bauwesen. Die Anpassung der Preise an künftige weitere Preiserhöhungen behalten sich Fachunternehmen und Hersteller stets vor.

gez. Marré
Bürgermeister