



UMSETZUNGSKONZEPT FREIRAUM EBERBACH

September 2022, ergänzt Januar 2023

Wirtschaftlichkeitsrechnung

Abweichend von der CoWorkLand Genossenschaft wurde hierzu eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durch die Stadt Eberbach erstellt. Diese basiert auf den örtlichen Gegebenheiten und ist als Anlage der Beschlussvorlage beigefügt.

Inhaltsverzeichnis

<u>1</u>	<u>SMART REGION STRATEGIE UND DAS FREIRAUM-KONZEPT</u>	<u>4</u>
1.1	EINORDNUNG – DIE SMART REGION STRATEGIE DER METROPOLREGION RHEIN-NECKAR....	4
1.2	PILOTPROJEKT: FREIRÄUME – MULTIFUNKTIONALE RÄUME IM UMLAND URBANER ZENTREN.....	4
1.3	LÖSUNGSANSATZ: DAS FREIRAUM-KONZEPT	5
1.4	DIE KOMMUNALEN UMSETZUNGSKONZEPTE.....	6
1.5	PROJEKTABLAUF	7
<u>2</u>	<u>BESTANDSAUFNAHME</u>	<u>9</u>
2.1	ZUSAMMENFASSUNG BESTANDSAUFNAHME	10
2.1.1	IMMOBILIE, GRÜNDERTEAM, COMMUNITY.....	10
2.1.2	REGIONALES.....	11
2.1.3	LOKALES	12
2.1.4	FAZIT	14
2.2	ARBEITSHYPOTHESE	14
<u>3</u>	<u>BETEILIGUNGSPROZESS</u>	<u>15</u>
3.1	STAKEHOLDER-WORKSHOP	15
3.1.1	IMPRESSIONEN	16
3.1.2	ERWARTUNGEN DER BÜRGER*INNEN	17
3.1.3	NUTZUNGSWÜNSCHE DER BÜRGER*INNEN	17
3.2	STAKEHOLDER-INTERVIEWS	19
3.3	VISIONSWORKSHOP	19
3.3.1	IMPRESSIONEN	20
3.3.2	KONZEPTBAUSTEINE FÜR COWORKING.....	20
3.3.3	ZEITSTRAHL: NÄCHSTE SCHRITTE	22
3.3.4	FAZIT AUS DEM VISIONSWORKSHOP	23
<u>4</u>	<u>UMSETZUNGSKONZEPT</u>	<u>24</u>
4.1	DREI SÄULEN DER RAUMNUTZUNG	24
4.2	IMMOBILIEN-/RAUMKONZEPT	27
4.2.1	GRÖßENBERECHNUNGEN FREIRÄUME	27
4.2.2	ZUSAMMENFASSUNG DER BEDARFE	29
4.3	BETREIBERKONZEPT	30
4.4	WIRTSCHAFTLICHKEITSPROGNOSE - MODELLRECHNUNG	31
4.4.1	KOSTEN	31
4.4.2	EINNAHMEN.....	33
4.4.3	AUSLASTUNG	33
4.4.4	FAZIT WIRTSCHAFTLICHKEIT & BETRIEB	34

4.5	FINANZ- UND ZEITPLAN FÜR DAS FÖRDERPROJEKT MODELLRECHNUNG	35
4.5.1	FINANZPLAN	35
4.5.2	ZEITPLAN	37
4.6	FINALES UMSETZUNGSKONZEPT	38
4.6.1	BETRIEBSMODELL	38
4.6.2	WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG	38
4.6.3	RECHTLICHE FRAGESTELLUNGEN	39
4.6.4	BETREIBER*IN-KONSTELLATION	40
5	RECHTLICHE FRAGESTELLUNGEN	41
5.1	BEIHILFERECHT	41
5.2	ÖFFENTLICHES VERGABERECHT	41
5.3	SONSTIGE RECHTLICHE FRAGESTELLUNGEN	41
6	POP-UP-COWORKING	43
6.1	ZIEL DER POP-UP-PHASE	43
6.2	DIE VORBEREITUNGSPHASE	43
6.2.1	TERMINPLANUNG	44
6.2.2	FINANZPLAN	45
6.3	AUSBLICK AUF DIE DURCHFÜHRUNG DER TESTPHASE (EINSCHÄTZUNG DURCH CoWORKLAND EG)	45
6.4	TESTPHASE: POP-UP-COWORKING	46
6.4.1	IMPRESSIONEN	47
6.4.2	VERANSTALTUNGEN	47
6.4.3	NUTZER*INNEN	48
6.4.4	POTENZIALE VON COWORKING IN EBERBACH	49
6.4.5	ERKENNTNISSE AUS DEM POP-UP-COWORKING	50
7	GLOSSAR	51
7.1	COMMUNITY	51
7.2	FLEX DESK	51
7.3	FIX DESK	51
7.4	NEW WORK	51
7.5	OPEN SPACE	51
7.6	TELEFONKABINE	52
7.7	RETREAT/COWORKATION	52
7.8	BOTTOM HUB	52

1 Smart Region Strategie und das FREIRAUM-Konzept

1.1 Einordnung – die Smart Region Strategie der Metropolregion Rhein-Neckar

Digitalisierung und Nachhaltigkeit sind zwei Megatrends, mit denen sich die Metropolregion Rhein-Neckar schon lange beschäftigt. Dabei steht die stete Weiterentwicklung der Region im Gleichgewicht zwischen sozialen, ökologischen und ökonomischen Bedürfnissen und Notwendigkeiten im Mittelpunkt.

Der Förderaufruf des Bundesministeriums des Innern und für Heimat (BMI) zielte vor dem Hintergrund der durch die Corona-Pandemie bedingten Einschränkungen genau auf dieses Miteinander von „smart“ und „Nachhaltigkeit“ ab. Der Slogan „Raum für Zukunft geben“ war und ist in diesem Kontext anschlussfähig an viele schon gelebte oder in Entwicklung befindliche Maßnahmen in der Metropolregion Rhein-Neckar. Aus der dem Antrag folgenden Förderzusage des Bundesministeriums ist nun als erstes sichtbares Ergebnis eine integrative Smart Region Strategie entstanden. Sie verbindet unterschiedliche Bereiche wie bspw. Mobilität, Tourismus und Kultur mit den Potenzialen digitaler Datenanalyse. So werden bisher vernachlässigte Synergien optimal genutzt und zugleich Grundlage und Beschleuniger für zahlreiche innovative Maßnahmen und Ansätze geschaffen.

In der Smart Region Strategie sind nun acht Pilotprojekte beschrieben, die bis zum Abschluss des Projektzeitraums (Ende 2026) in der Region erprobt und umgesetzt werden sollen – das Pilotprojekt „FREIRÄUME“, das auch in Eberbach umgesetzt wird, ist eines dieser Projekte und fügt sich in die Smart Region Strategie ein.

Erläuterung zu den weiteren Pilotprojekten sind in der Smart Region Strategie zu finden, welche unter <https://connect-mrn.de/public/> online abgerufen werden kann.

1.2 Pilotprojekt: FREIRÄUME – Multifunktionale Räume im Umland urbaner Zentren

Hintergrund

Die Pandemie ermöglichte das flexible Arbeiten aus dem Homeoffice. Das führte dazu, dass einerseits Pendlerströme aus dem Umland in die Oberzentren deutlich gemindert wurden und dass andererseits Bewohner*innen aus der gesamten Metropolregion das Wohnen und heimatnahe Arbeiten schätzen lernten.

Diese Entwicklung öffnet nun neue Handlungsräume, die mit der Entschärfung der Wohnungsnot in Städten, dem Bedürfnis nach Naturverbundenheit, der Wiederbelebung und wirtschaftlichen Stärkung des ländlichen Raumes und des unmittelbaren Umlands von Oberzentren zusammenhängen.

Aufgabenstellung im Rahmen der Smart Region Strategie:
Wie können Bürger*innen/Pendler*innen im Umland von Oberzentren Arbeitsbedingungen angeboten werden, die es ihnen ermöglichen, sehr gut aus dem heimischen Kontext zu arbeiten? Und wie können wir Umlandgemeinden wiederbeleben, Begegnungsstätten und Inspiration für Neues schaffen?

1.3 Lösungsansatz: Das FREIRAUM-Konzept

Um wirtschaftlich nachhaltige Konzepte für miteinander vernetzte, multifunktionale Räumlichkeiten entwickeln und erproben zu können, bedarf es eines Grundkonzepts, welches auf mehrere Säulen setzt.

Das FREIRAUM-Konzept fußt deshalb auf drei Säulen:

Säule I – Coworking

Die neue Arbeitswelt bringt neue Anforderungen – FREIRÄUME sollen hierfür auch im Umland von Oberzentren eine entsprechende Antwort bieten: Kollaborative Arbeitsprozesse und flexible Raumnutzungen auf einem professionellen Standard. Nutzer*innen können Arbeitsplätze unabhängig und zeitlich flexibel in gemeinschaftlich genutzten Räumen anmieten.

Säule II – Smarte Tourismusangebote

FREIRÄUME sollen innovative Räume für moderne Technologien sein. Hierbei steht u.a. auch die Integration der anderen Teilprojekte der Smart Region Strategie in die FREIRÄUME im Mittelpunkt. So werden nachhaltige Mobilitätsangebote (z.B. Einführung eines E-Pedelec-Leihsystems) auch für Besucher*innen geschaffen, Virtual Reality-Erlebnisse (in Verbindung mit dem Teilprojekt „Weitersehen“) entwickelt und vorhandene Tourismus- und Kulturdaten in Form einer App oder einer Web-Plattform (z.B. als digitale Tourismusinformation) zur Verfügung gestellt.

Säule III – Nutzungsoffene Räumlichkeiten

FREIRÄUME werden vor allem auch eine Begegnungsstätte für Bürger*innen sein. Erreicht wird das durch nutzungsoffene Räume, die von Bürger*innen, Vereinen, Unternehmen und vielen weiteren potentiellen Nutzergruppen gebucht und nach ihrem Bedarf bespielt werden können.

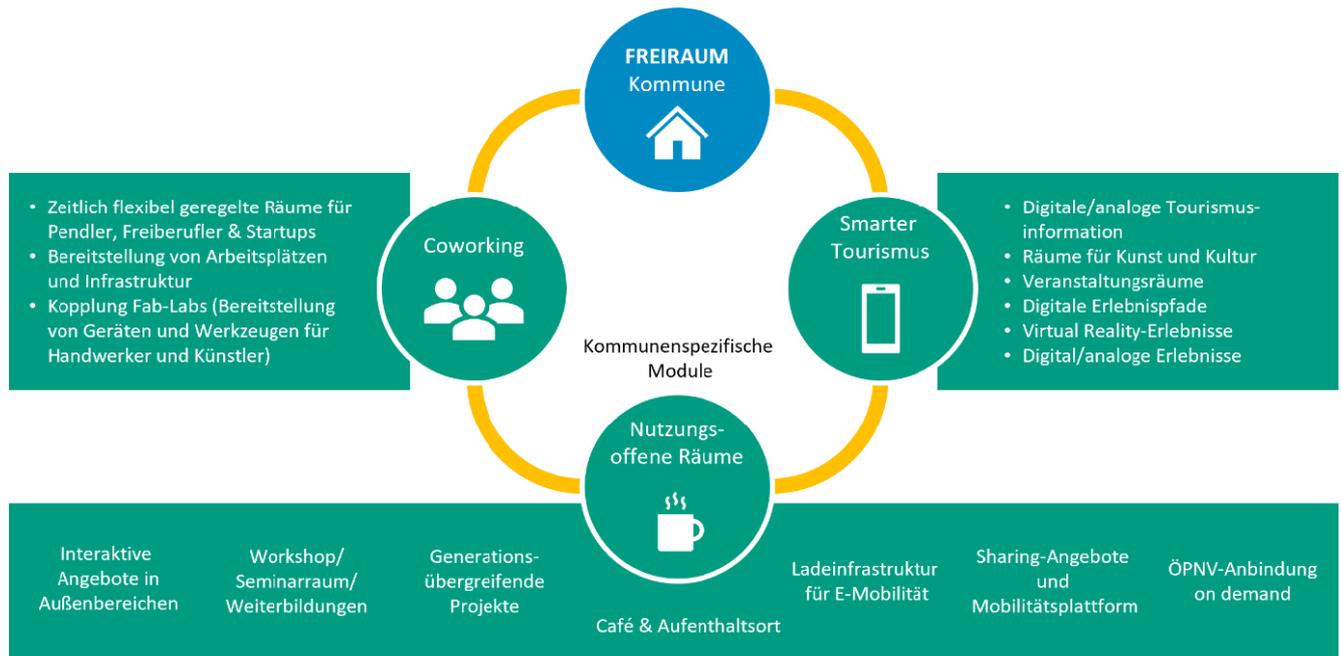


Abbildung: FREIRAUM-Konzept mit beispielhaften Modulen

Beitrag zu den strategischen Handlungsfeldern der „Smart Region Strategie“

Da Pendlerbewegungen aus dem Umland in die Mittel- und Oberzentren ein relevanter Faktor für CO₂-Emissionen sind, birgt das heimatnahe Arbeiten in einem professionellen Umfeld (Coworking) im Umland der Oberzentren ein unmittelbares Potenzial, diese zu reduzieren. Gleichzeitig bietet die Verknüpfung unterschiedlicher Kompetenzen, Themen und Fachgebiete in Ergänzung mit modernen Mitteln der Kollaboration die Chance, Orte im Umland – vor allem in ländlichen Regionen – zu beleben und vor Ort wirtschaftliche Impulse zu generieren. Dies ist auch nötig, da davon auszugehen ist, dass Coworking als einzige wirtschaftliche Säule der FREIRÄUME nicht ausreichend ist. Somit sollen multifunktionale Räume geschaffen werden, die weitere Nutzungsarten vorsehen und einen nachhaltigen Betrieb der Räumlichkeiten sichern.

1.4 Die kommunalen Umsetzungskonzepte

Im nächsten Schritt gilt es, die drei Säulen zu validieren und zu spezifizieren, um nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Geschäftsmodelle zu entwickeln, welche auch nach der Projektförderung auf eigenen Beinen stehen und skaliert werden können.

Diese Validierung und Spezifikation können nicht mit einer einzigen Kommune durchgeführt werden, da Gegebenheiten unterschiedlich sind und es Kern des Ansatzes ist, fixe und flexible Teile innerhalb des Konzepts zu identifizieren. Aus diesem Grund wurden vier Kommunen zur weiteren Ausarbeitung in das Projekt integriert. Das dreisäulige FREIRÄUME-Konzept wird im Rahmen der kommunalen Umsetzungskonzepte mit den individuellen Rahmenbedingungen und Entwicklungszielen der vier Kommunen in Einklang gebracht.

Stadt Neckargemünd

Gemäß Schenkungsvertrag aus dem Jahr 1954 an die Stadt Neckargemünd ist die 1892 fertiggestellte Villa Menzer einer öffentlichen Nutzung zuzuführen. Seit vielen Jahren sucht die Stadtverwaltung ein Nutzungskonzept, das wirtschaftlich nachhaltig einen Mehrwert für Bürger*innen und weitere lokale Akteure bietet. Das Projekt FREIRÄUME bietet hierfür die Grundlagen, indem es multifunktionale Räumlichkeiten zur Durchführung von Coworking-Angeboten, kulturellen, festlichen und touristischen Angeboten sowie Begegnungsmöglichkeiten zur Verfügung stellt.

Stadt Eberbach

Eine ansteigende Leerstandsquote prägt bereits seit einigen Jahren das Bild der Eberbacher Innenstadt. Nun sollen moderne Nutzungskonzepte neue Akzente setzen. Die Stadt plant die Umsetzung mehrerer dezentraler FREIRÄUME, die alle drei Säulen des Grundkonzepts kombinieren und einen positiven Effekt auf die Innenstadtentwicklung erzeugen sollen. Dabei soll die örtliche Bevölkerung möglichst stark eingebunden werden, um bürgerschaftlich getragene Angebote zu forcieren und für eine hohe Akzeptanz und Langlebigkeit zu sorgen.

Gemeinde Nußloch

Für das geplante Zentrum für Gesundheit, Begegnung und Kultur im Unterdorf der Gemeinde wird das FREIRAUM-Konzept eine Grundlage bieten, verschiedene Bedürfnisse lokaler Akteure zu vereinen. Das Zentrum sieht vor, Raum für Selbstständige, Freiberufler*innen und Startups – vornehmlich aus gesundheitsnahen Bereichen – anzubieten. Zudem soll ein vielfältiges Workshop- und Eventprogramm zu Gesundheitsthemen für Unternehmen sowie Bürger*innen oder auch generationenübergreifende Bildungs- und Freizeitangebote geschaffen werden.

Gemeinde Wilhelmsfeld

Der Luftkurort Wilhelmsfeld zeichnet sich durch seine hohe Wohnqualität in einer atemberaubenden Landschaft aus. Eine Herausforderung der Gemeinde ist jedoch ein fehlender Ortskern. Daher wird ein entsprechendes Nutzungskonzept gesucht, welches die Gemeinschaft vor Ort stärkt und einen längeren Aufenthalt für Gäste attraktiver macht. Derzeit stehen mehrere Immobilien im Auswahlverfahren für einen potenziellen FREIRAUM.

1.5 Projektablauf

Das Projekt lässt sich in zwei übergeordnete Phasen aufteilen. In Phase A wurde die Umsetzungskonzeption während der Strategiephase bereits weitestgehend abgeschlossen. Das hier vorliegende Umsetzungskonzept ist ein Teilergebnis dieser Phase A. Darüber hinaus soll das vorliegende Umsetzungskonzept mithilfe einer Testphase erprobt und die Konzeptinhalte weiter spezifiziert werden. In Phase B folgt die Umsetzung und Weiterentwicklung der Maßnahmen.

Das dreisäulige FREIRAUM-Konzept wird in folgenden Schritten zu einem bedarfsgerechten Umsetzungskonzept für die einzelnen Kommunen weiterentwickelt:

- In einer Bestandsaufnahme werden die strukturellen Voraussetzungen für den Betrieb eines multifunktionalen Raumes ermittelt und ein Betriebsmodell empfohlen.
- In einer beteiligungsbasierten Stakeholder- und Zielgruppenanalyse werden die Bedarfe für unterschiedliche Raumnutzungen (Coworking und nutzungs offene Raumnutzungen) der Bürger*innen ermittelt.
- In den anderen Teilprojekten der Smart Region Strategie werden weitere Konzepte für künftige smarte Tourismusangebote entwickelt, welche Schrittweise im weiteren Prozess des Teilprojekts FREIRÄUME berücksichtigt werden.

2023-2026

PHASE	A 2021-23	B 2023-2027
ZIEL: ENTWICKLUNG VON NACHHALTIGEN NUTZUNGSKONZEPTEN UND SCHAFFUNG VON FREIRÄUMEN IN DEN PILOTKOMMUNEN	<ul style="list-style-type: none"> • Identifikation von Pilotkommunen und -räumen • Entwicklung von kommunalen Umsetzungskonzepten (detaillierte Pilotbeschreibungen und Geschäftsmodelle) • Erprobung der kommunalen Umsetzungskonzepte in Pop-Up-Räumen (4 bis 12 Wochen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Nach notwendigen vorbereitenden Maßnahmen: Betrieb der FREIRÄUME • Erprobung der Übertragbarkeit auf weitere Kommunen in der Region

Abbildung: Phasen des Teilprojekts FREIRÄUME

2 Bestandsaufnahme

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme wurden die Grundlagen des späteren Prozesses vor Ort erhoben. Konzepte, die Coworking und multifunktionale Räume beschreiben, wurzeln stets in der Realität dieser Räume. Basierend auf dem CoWorkLand-Katalog aus 14 Erfolgskriterien, die die CoWorkLand eG aus über 70 Interviews mit den Betreiber*innen ländlicher Coworking Spaces und weiteren Vorstudien erarbeitet hat, und unter Hinzuziehung wesentlicher Daten zu regionalen Rahmenbedingungen (verkehrliche Anbindung, Siedlungs- und Nutzungsstruktur und -entwicklung, naturräumliche Gegebenheiten, touristische Entwicklung, demographische Entwicklung, ökonomische Entwicklung...) werden die strukturell angelegten Potenziale für einen Coworking Space mit multifunktionalen Räumen ermittelt. Diese Kriterien werden im Folgenden bestimmt. So wird ermittelt,

- welche Betriebs- und Funktionstypen am chancenreichsten sind.
- welche Wirkungen auf die Arbeitsmobilität zu erwarten sind.
- wie groß die potenzielle Anzahl an Coworker*innen der Region ist.

Die CoWorkLand eG hat in deren Forschungen sieben teils sehr unterschiedliche Ausprägungen dezentralen Coworkings identifiziert (z. B. Pendlerhafen, Coworking klassisch, Neue Ortsmitte, Workation/Retreat). Der Standort wird im Hinblick auf mögliche Betriebsmodelle analysiert und die chancenreichsten beschrieben. Mehr Informationen zu der unterschiedlichen Ausprägung von Coworking Spaces im ländlichen Raum finden Sie auch in einer Publikation des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft unter [Coworking auf dem Land \(bmel.de\)](http://bmel.de).

Folgende Immobilien / Flächen wurden besichtigt:

1. Ehemaliger Friseursalon in der Passage zwischen Bahnhofstraße und Neuem Markt
2. Großraumbüro im 1. OG eines Wohn- und Geschäftshauses am Neuen Markt, das früher von einer Zeitungsredaktion genutzt wurde
3. Eine leerstehende Ladenfläche in der Kellereistraße
4. Die Freifläche unter dem Pulverturm

2.1 Zusammenfassung Bestandsaufnahme

2.1.1 Immobilie, Gründerteam, Community

Immobilien / Flächen

1) Die Fläche befindet sich in einer Fußgänger-Passage zwischen Neuem Markt und Bahnhofstraße. Es handelt sich um eine reine Gewerbefläche in einer Art Reihenhaus. Die Lage ist ruhig, das Gebäude ist von der Straße aus nicht direkt sichtbar.

Das Baujahr des Gebäudes liegt in den frühen 1980er Jahren. Die Fläche beträgt ca. 130 qm, aufgeteilt auf zwei Etagen. Zusätzlich ist das Gebäude unterkellert. Infrastrukturen wie Küche und Sanitärebereiche sind nicht mehr vorhanden. Um die Fläche für Coworking nutzbar zu machen, muss sie ertüchtigt werden.

Eine sofortige Nutzung wäre nicht möglich.

2) Hierbei handelt es sich um Büroräume am Neuen Markt im Gebäude Nr. 13 im 1. OG. Die Räume wurden bisher von einer Zeitungsredaktion als Büroräume genutzt. Durch die Lage im 1. OG ist die Fläche nicht sofort sichtbar, der Eingang ist unscheinbar versetzt im hinteren Bereich des Gebäudes. Hervorzuheben ist jedoch die Barrierefreiheit, die Fläche ist per Aufzug erreichbar und verfügt über ein barrierefreies WC.

Das Baujahr des Gebäudes liegt in den frühen 1980er Jahren. Die Fläche beträgt ca. 180 qm, aufgeteilt auf 2 Großraumbüros mit einem Verhältnis von ca. $\frac{2}{3}$ zu $\frac{1}{3}$ + 1 Küche und Toiletten. Infrastruktur ist vorhanden und kann sofort genutzt werden. Der Boden ist mit Teppichboden belegt, Beleuchtung ist vorhanden, Steckdosen und Netzwerk sind aufgrund der vorherigen Nutzung ebenfalls schon installiert.

Eine sofortige Nutzung wäre hier mit geringem Aufwand möglich.

3) Exemplarisch wurde ein leerstehendes Ladenlokal besichtigt. Die Fläche befindet sich in der Kellereistraße und ist von der Straße aus gut sichtbar. Es handelt sich um eine ehemalige Apotheke, die nach der Geschäftsaufgabe diverse Nutzungen durchlebt hat und zuletzt als Büro eines Versicherungsmaklers genutzt wurde.

Die Größe des Ladenlokals beträgt ca. 127 qm, die Fläche teilt sich auf in den Verkaufsraum und zwei Hinterzimmer. Zusätzlich ist die Fläche unterkellert. Der Zustand ist renovierungsbedürftig. Es wurden diverse Arbeiten begonnen, aber nur mangelhaft umgesetzt oder überhaupt nicht fertiggestellt. Infrastruktur wie Küche ist nicht vorhanden, ein WC befindet sich im Keller, ist aber mehr als renovierungsbedürftig.

Eine Nutzung ist nur mit großem Renovierungsaufwand möglich.

4) Das Projekt "FREIRÄUME" soll auch auf Freiflächen in der Innenstadt ausgeweitet werden. Dafür kommt unter anderem die Freifläche unter dem Pulverturm in Frage.

Aufenthaltsqualität Mikrostandort

1) und 2) Die Lage in der Passage bzw. am Neuen Markt zeichnet sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität aus. Am Neuen Markt sind Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden wie Gastronomie, Bank und Einzelhandel. Mit Sitzbänken lädt der Platz zum Verweilen ein. In den Sommermonaten wird der Neue Markt für den Autoverkehr gesperrt.

3) Die Kellereistraße bietet nur mäßige Aufenthaltsqualität. Als Teil der Innenstadt ist es jedoch nicht weit zu öffentlichen Plätzen und auch zum Neckarufer, die zum Verweilen einladen. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind erreichbar.

4) Die Fläche unterhalb des Pulverturms bietet eine hohe Aufenthaltsqualität. Diese befindet sich ebenfalls im Innenstadtbereich, so dass alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut zu Fuß erreichbar sind. Auch verkehrstechnisch ist die Fläche gut erreichbar, ca. fünf Minuten Fußweg zum Bahnhof. Diverse Parkplätze und Parkhäuser stehen in der Innenstadt zur Verfügung.

Initiator*innen

Initiiert wird die Idee der FREIRÄUME in Eberbach gemeinschaftlich zwischen der Stabsstelle Wirtschaftsförderung des Rhein-Neckar-Kreises und der Stadtverwaltung Eberbach. Potenzielle Betreiber*innen sind bisher nicht bekannt, Ziel des Umsetzungskonzeptes ist es u.a., ein tragfähiges Betriebskonzept zu entwickeln.

Community vor Ort (ausgehend von Initiator*innen)

Ansätze einer Community vor Ort sind vorhanden. Der genaue Bedarf wird ermittelt. Erste Aktivitäten in diesem Bereich sind erkennbar. Es gibt eine aktive Gruppe von Bürger*innen, die das Projekt "Entwicklungskonzept Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach" der Firma imakomm schrittweise umsetzt. Die Gruppe soll in den Prozess aktiv einbezogen werden.

2.1.2 Regionales

Tourismus und Erholung

Traumhaft schön im Herzen des Neckartals gelegen, lädt Eberbach ein zum gelungenen Mix aus aktivem Urlaub mit Wandern, Radfahren und Schwimmen, guter Unterhaltung durch die zahlreichen Veranstaltungen verschiedenster Art und Genuss pur für Gaumen, Ohr und Augen. Im Jahr 2018, also deutlich vor Beginn der Corona-Pandemie, wurden rd. 42.000 Übernachtungen gezählt.

Urbane Lebensqualität regional

Eberbach hat von jeher eine Mittelzentrumsfunktion. Das Einzugsgebiet der Stadt erstreckt sich auf bis zu 20 km Entfernung. Die Entwicklung der Besucherfrequenz in der Innenstadt ist rückläufig. Als Folge ist ein deutlicher Anstieg der Leerstände zu erkennen. Damit verringert sich die urbane Lebensqualität. Die Stadt geht diese Entwicklung proaktiv an.

Coworking / New Work regional

Coworking-Spaces im Rhein-Neckar-Kreis finden sich in Weinheim und Walldorf sowie in Heidelberg. Dies bedeutet keine direkte Konkurrenz für Eberbach. Hohe Auspendlerquoten in urbane Räume lassen darauf schließen, dass Coworking- und Sharingkonzepte bekannt sind.

Bevölkerungsentwicklung

In Eberbach leben 14.488 Einwohner. Die Entwicklung der Einwohnerzahl war in den letzten zehn Jahren gleichbleibend stabil und ist seit 2019 leichtzunehmend. Der natürliche Saldo lag 2019 bei -4,7 (es sind mehr Menschen gestorben als geboren). Der Wanderungssaldo schwankt zwischen positivem und negativem Bereich. Zuletzt (2019) war er leicht positiv. Die Familienwanderung (Personen der Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der 30- bis 49-Jährigen) ist positiv, und lag zuletzt bei 2,8. Bei der Bildungswanderung ist ein starker Verlust in der Altersklasse von ca. 18 bis 28 festzustellen. Seit 2012 ist dieser negativ und lag zuletzt bei -30,5 (2019, je 1000 EW). Hingegen war die Wanderung in der zweiten Lebenshälfte (50 bis 65) im Verlauf positiv, zuletzt aber wieder leichtfallend.

Auffallend ist eine geringere Bevölkerungsdichte im Vergleich zum Rhein-Neckar-Kreis und dem Land Baden-Württemberg und ein hohes Durchschnittsalter von 46,5 Jahren.

2.1.3 Lokales

Gesellschaft und Wirtschaft lokal

In Eberbach finden sich 5.636 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (2021). Die Arbeitsplatzzentralität ist leicht abnehmend, von 1,1 auf 1 (2019; ein Wert > 1 bedeutet, dass mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte dort arbeiten als wohnen).¹

Es finden sich 348 Betriebe vor Ort, darunter viele Hidden Champions: u. a. Gelita AG, einer der weltgrößten Gelatine-Hersteller, die weltweit erfolgreiche Ruderbootswerft Empacher GmbH, Pharmazieunternehmen Catalent Germany Eberbach GmbH, krauth technology GmbH (Automatenhersteller) und die Neckar Drahtwerke GmbH. Zudem hat die Oskar Dilo Maschinenfabrik KG, Weltmarktführer bei der Herstellung von Vliesstoffmaschinen und -anlagen, ihren Hauptproduktionsstandort in Eberbach.

Die Steuereinnahmen pro Einwohner sind unterdurchschnittlich, im Vergleich zum Kreis und Land (2021: 1.270 €)², der Schuldenstand dagegen liegt über dem Durchschnitt (2020: 2.100 €)³.

Nahversorgung

Die Nahversorgung ist mit diversen Unternehmen wie Lidl, Aldi, REWE, Handelshof, Penny, Norma, Hagebaumarkt, Tchibo, Reformhaus gut, zudem sind verschiedene Einzelhändler sowie Bäcker und Metzger vorhanden. Relevante Angebote der Nahversorgung sind schnell zu erreichen. (Bsp.: die

¹ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

² Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Vierteljährliche kommunale Kassenstatistik, Realsteuervergleich.
<https://www.statistik-bw.de/FinSteuern/Steuern>

³ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
<https://www.statistik-bw.de/FinSteuern/Schulden/16035020.tab?R=GS226013>

mittlere PKW-Fahrtzeit zu einem Supermarkt beträgt 6,27 Minuten (2017), die mittlere PKW-Fahrtzeit zu einem Hausarzt beträgt 7,04 Minuten (2017)). Problematisch ist jedoch die Kaufkraft-Abwanderung in die Oberzentren Heidelberg und Mannheim, die für zahlreichen Leerstand in der Innenstadt sorgt. Verstärkt wird dieser Trend durch die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels.

Zur sozialen Versorgung tragen zwei Grundschulen inkl. Randzeitbetreuung / Schülerhort, ein sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum mit Förderschwerpunkt Lernen, eine Gemeinschaftsschule, eine Realschule, ein Gymnasium, eine gewerbliche und kaufmännische Berufsschule, die Musikschule und die Volkshochschule bei. Zur Betreuung der Kleinsten gibt es drei Kinderrippen, fünf konfessionelle Kindergärten und einen Waldkindergarten.

Pendelverkehr

Laut Pendleratlas kommen 3.259 Personen nach Eberbach zum Arbeiten (Einpendler). Dem stehen 3.291 Auspendler gegenüber. Somit ergibt sich ein leicht negativer Pendlersaldo (32 Personen). Weitere 2.345 sind Binnenpendler, bleiben also im Ort.

Zu den häufigsten Arbeitsorten in näherer Umgebung gehören Heidelberg, Mosbach, Hirschhorn (Neckar) und Mannheim. Es folgen Waldbrunn, Neckargemünd, Sinsheim, Neckarsteinach, Meckesheim und Beerfelden.

Internetanbindung und Mobilfunknetz

Die Breitbandabdeckung liegt im überwiegenden Teil von Eberbach bei über 95 %. Hierbei handelt es sich überwiegend um Vectoring bzw. Supervectoring Technologie der Telekom sowie um eine großflächige Coax-Kabelnetzabdeckung durch Vodafone. Weiter ist die Stadt Eberbach seit 2014 Mitglied im Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar (fibernet.rn). Im Rahmen dieser Mitgliedschaft wird u. a. mit Hilfe von Bundes- und Landesfördermitteln die entsprechende Infrastruktur für den Glasfaserausbau in Eberbach geschaffen. Hier konnten bereits privat und gewerblich genutzte Liegenschaften an das Glasfasernetz angeschlossen werden. Der Betreiber des Netzes ist die NetCom BW.

Mobilität / Anbindung

Eberbach liegt direkt an der B 37 und der B 45. Der individuelle Autoverkehr ist dominierend. Am Bahnhof Eberbach verkehren die S-Bahn-Linien S 1 (Homburg–Osterburken) und S 2 (Kaiserslautern–Mosbach) im 30-Minuten-Takt. Des Weiteren halten dort die Regional-Express-Züge der Linie RE 10a von Mannheim nach Heilbronn, die im Zweistundentakt verkehren. Nach Darmstadt und Frankfurt am Main fahren Triebwagen der VIAS alle zwei Stunden als Regionalbahn-Züge über die Odenwaldbahn. Eberbach unterhält einen eigenen städtischen Busbetrieb, der mit neun Linien die Orts- und Stadtteile an den ÖPNV anbindet. Das Umland wird durch Regionalbusse bedient. Ein Radverkehrskonzept ist gegenwärtig in der Entwicklung.

Gründungsgeschehen

Die Metropolregion Rhein-Neckar zeichnet sich als Standort mit einem modernen Gründungsgeschehen aus. Insbesondere Städte wie Mannheim (in 2021: 687 Betriebsgründungen) und Heidelberg (in 2021: 249 Betriebsgründungen) heben sich hierbei regional ab. Der Rhein-Neckar-Kreis verzeichnete im Jahr 2021 806 Betriebsgründungen und reiht sich mit Blick auf die

Gründungsintensität (Betriebsgründungen je 10.000 Einwohner) in die TOP 10 Stadt- und Landkreise in Baden-Württemberg ein.⁴

2.1.4 Fazit

Auf Basis der Kriterien-Auswertung lässt sich für Eberbach eine gute Grundlage für die Akzeptanz multifunktionaler Räume mit Coworking des Typs „Pendlerhafen“ erwarten. (Kurzdefinition „Pendlerhafen“: Die Alternative zur täglichen Fahrt ins Büro. Neue Arbeitsorte entstehen entlang beliebter Pendelstrecken und verändern Pendlerverflechtungen mit Großstädten und Metropolen nachhaltig. Pendlerhäfen adressieren Standards von Unternehmen und Bedürfnisse von Angestellten.)

2.2 Arbeitshypothese

Nach der Analysephase wurde mit der Stadt Eberbach in einem Workshop eine erste Nutzungshypothese für das Projekt FREIRÄUME entwickelt:

Innenstadt-Campus: Flanieren zwischen FREIRÄUMEN - Die Innenstadt als flexibler FREIRAUM!

Mehrere Standorte, ein vernetzter FREIRAUM - mit Ateliers, Pop-Up-Stores, Eventfläche, Coworking, Café und mehr.

Im Austausch mit der Stadt Eberbach entstand ein hochinnovatives Zielbild: Multifunktionale Räume mit Coworking nicht in einer einzigen Immobilie, sondern über den jetzigen Leerstand in der Innenstadt verteilt – die Innenstadt als Campus!

In Eberbach gibt es viele leerstehende Ladengeschäfte. Innerhalb des Projekts sollen in diesen Ladengeschäften verschiedene FREIRÄUME entwickelt werden. Dabei können einige Flächen als multifunktionale Räume mit Coworking, smarten Tourismusangeboten und nutzungsoffenen Flächen entwickelt werden.

⁴ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

3 Beteiligungsprozess

Der Beteiligungsprozess soll sicherstellen, dass lokale Ansichten und Bedarfe einbezogen werden und so ein möglichst akkurate Erkenntnisse bezüglich Coworking in Eberbach gewonnen werden können. Er umfasst je einen Workshop vor und nach der Pop-up-Phase sowie Stakeholder-Interviews.

3.1 Stakeholder-Workshop

Der Stakeholder-Workshop erfolgt in drei Phasen:

Phase 1: How to Cowork – Wissensvermittlung

Wissensvermittlung, die alle Beteiligten auf einen Wissenstand zum Thema Coworking/Dritte Arbeitsorte bringt und in der Folge urteils- und arbeitsfähig macht.

Diese Phase wird als Online-Veranstaltung dem Präsenz-Workshop (Phase 2) vorgeschaltet, um diesen zeitlich zu entlasten.

Phase 2: Ideenworkshop

In dieser co-kreativen Phase erstellen die Teilnehmenden auf Basis der Hypothese eine gemeinsame Vision eines auf die Bedarfe Eberbachs einzahlenden multifunktionellen Coworking Spaces mit multifunktionalen Flächen. Sie ordnen die Ideen gemeinsam nach Machbarkeit und Wirksamkeit ein.

Diese Phase ist kritisch, da hier ein Konsens über eine gemeinsame Vision erzeugt werden soll, dass das Engagement möglichst vieler Teilnehmenden wirksam macht. Gleichzeitig soll ein klares, nicht durch zu viele Interessen und Ziele verwässertes Konzept entstehen, das auch nachhaltig durch die Akteure getragen werden kann. Hier gilt es zu priorisieren und Konsens zu erzeugen.

Phase 3: Haltung der Bürger*innen - Stakeholder-Map

In dieser dritten Phase haben die Teilnehmenden die Möglichkeit, ihre Interessen, Wünsche, Ziele und Zweifel in Bezug auf das Projekt zu äußern, sich auf einer Visualisierung zu verorten und Beziehungen und Spannungsfelder sichtbar zu machen (ein Ergebnisbild finden Sie im Anhang dieses Konzepts). Ziel ist ein Überblick über Engagement und Haltungen der Bürger*innen im Hinblick auf das Projekt.

3.1.2 Erwartungen der Bürger*innen

Die mit der Kommune im Vorfeld abgestimmte Hypothese „Flanieren zwischen FREIRÄUMEN“ wurde den Bürger*innen vorgestellt und von ihnen als Grundidee akzeptiert. Die Hypothese wird von allen Beteiligten so unterstützt.

Im Folgenden werden positive und negative Effekte aufgelistet, die von den Teilnehmenden genannt wurden.

Positive Erwartungen	Negative Erwartungen
<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung von Pendlerströmen + somit positiver Einfluss auf die Umwelt • Attraktivität für Gäste + positiver Ruck durch die Bürgerschaft • Digitaler Wandel/Innovation/Urbanisierung • Belebung der Innenstadt, bessere Nahversorgung • Mehr Räume für die Zivilgesellschaft (Vereine, Versammlungen, Begegnung) • Kommunikative Räume (außerhalb von Institutionen) • Chance, den eigenen Lebensmittelpunkt zurück nach Eberbach zu legen 	<ul style="list-style-type: none"> • Es wird Konkurrenz unter Akteuren befürchtet, auch bei der Flächenvergabe • Es wird befürchtet, dass das Konzept bei hohen Kosten für die Stadt nicht nachhaltig ist • Das Thema Coworking wird kritisch hinterfragt, es wird befürchtet, dass es zu viel Gewicht erhält

Zusammenfassung der Erwartungsabfrage

Insgesamt wird das FREIRAUM-Konzept als Idee begrüßt und als Chance gesehen, die Stadt als modernen Lebensort auch für die jüngeren Generationen wieder attraktiv zu machen. Der Schwerpunkt der Erwartungen der Bürger*innen liegt auf den Themen, die direkt mit ihrer Lebenswelt zu tun haben – das sind die diversen Chancen, die sich in den nutzungsoffenen Räumen für die Stadtgesellschaft bieten.

3.1.3 Nutzungswünsche der Bürger*innen

In offener, co-kreativer Gruppenarbeit wurden Nutzungswünsche erarbeitet und anschließend gemeinsam nach den Kriterien Machbarkeit und Wirkung priorisiert. Hier folgt eine Zusammenfassung der Ergebnisse, die gesamten Notate finden sich im Anhang dieses Dokuments. Das Ranking verbindet quantitative (Anzahl der Nennung) und qualitative Kriterien (Stärkung der Hypothese/des FREIRAUM-Konzepts).

Als Ergebnis des Workshops, an dem verschiedene potenzielle Nutzer der FREIRÄUME in Eberbach teilnahmen, ergaben sich folgende hervorzuhebende Nutzungswünsche:

- Coworking-Space
- Seminar/Schulungsraum
- Café in Kombi mit Coworking
- (digitale) Infotafeln

Schlussfolgerungen:

Auch in der aktiven Formulierung von Nutzungswünschen zeigt sich die Spannung zwischen dem Wunsch nach Nutzung als Coworking Space und der sehr diversen Nutzung der nutzungsoffenen Räume.

Aus den Rückmeldungen der Beteiligung ergibt sich ein deutlicher Wunsch nach einer soziokulturellen Nutzung in Verbindung mit „klassischem“ Coworking und einem Café-Angebot. Die Nutzungsszenarien können in geteilten, multifunktionalen FREIRÄUMEN durchgeführt werden. Dies kann ergänzt und erweitert werden mit Räumen für gemeinschaftliche Werkstätten, Musik-, Kunst- und Proberäume und Pop-Up-Stores, in denen neuartige Produkte präsentiert und verkauft werden können.

Die dritte Säule des FREIRÄUME-Konzepts, Smarter Tourismus, wird durch die Beteiligung direkt durch den Wunsch nach (digitalen) Infopoints, indirekt durch die Erwartung einer stärkeren Lebendigkeit und höherer Diversität der Innenstadt gestärkt.

Auswertung der Stakeholder-Map

Die Methode „Stakeholder-Map“ soll die – auch emotionale - Haltung der Bürger*innen zum Projekt sichtbar machen und vor allem sehr kritischen oder konkurrierenden Akteur*innen Raum geben, sich zu zeigen, so dass ihre Interessen von Anfang an bekannt sind und einbezogen werden können.

Betrachtung der Extreme:

Es hat sich jeweils eine Person eher nah an „Positiv“ bzw. „Negativ“ einsortiert. Jedoch gibt es keine Extreme, dass sich jemand besonders herausstechend bei „negativ“ einsortiert hätte.

Wird die Hypothese positiv unterstützt?

Die Hypothese wird prinzipiell von allen Stakeholdern gestützt. Die häufigsten genannten positiven Effekte sind:

- Belebung der Innenstadt
- Weniger Leerstand
- Verbesserung der Attraktivität der Stadt

Welche Risiken lassen sich aus der Stakeholder-Map erkennen?

Es wurden Befürchtungen von Raumkonkurrenz geäußert, z.B. dass Coworking gegenüber anderen Nutzungen überwiegt. Dies sollte konzeptionell vermieden werden.

3.2 Stakeholder-Interviews

Es wurden sieben Interviews mit verschiedenen Ansprechpartnern geführt.

Die Hypothese wird von den interviewten Personen grundsätzlich gestützt. Sie wünschen sich einen niederschweligen Zugang mit einem einfachen Buchungssystem für die Räume, nicht nur über eine App, sondern auch über das Internet. Viele der genannten Nutzungswünsche aus dem Stakeholder Workshop wurden auch im Rahmen der Interviews nochmals genannt. Ein Interviewpartner sieht das Thema Kinderbetreuung bei jungen Menschen im Kontext mit Coworking als ein zentrales Thema. Mit der Kombination von Coworking und Kinderbetreuung wäre davon auszugehen, dass die Räumlichkeiten häufiger genutzt werden würden (Bsp. Bammental, Mehrgenerationenhaus „Familientreff“ mit angeschlossenem Kindergarten). Es braucht neue Kommunikationskanäle, um Angebote schnell an die richtigen Adressaten zu kommunizieren und gute Öffentlichkeitsarbeit. Eine der interviewten Personen würde gerne einen FREIRAUM als Anbieterin für Yoga-Kurse nutzen.

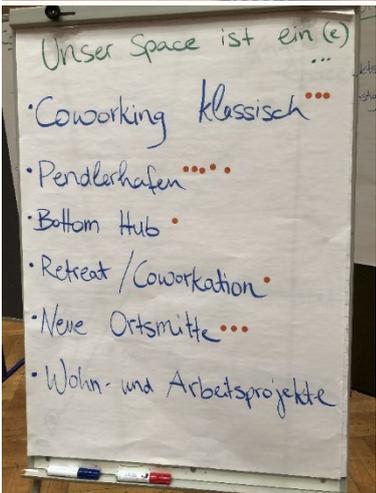
Befürchtungen wären, dass die Qualität des Angebotes nicht stimmt. Zum Beispiel, wenn in einem Atelier die Qualität der Kunst nicht stimmt oder die Einrichtung und das Mobiliar nicht zur Nutzung passt. Kritisiert wird auch die Bezeichnung FREIRAUM, aufgrund der Tatsache, dass der Ist-Zustand zurzeit das Gegenteil zeichnet und stark von Leerstand geprägt ist. Bedenken gibt es auch dahingehend, dass die Nutzung zu teuer wird und man es sich nicht leisten kann.

3.3 Visionsworkshop

Der Visionsworkshop bildet den Abschluss der Coworking-Testphase und baut auf den Ergebnissen von Anamnese, Pop-up-Coworking und Stakeholder-Workshop auf. Ziel ist es, mit Hilfe spezifischer Fragestellungen stärker in die Konzeption zu gehen und im Anschluss anhand einer Zeitleiste die nächsten Schritte zu klären und sichtbar zu machen.

Bei dem Workshop in der Stadthalle waren 14 Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit unterschiedlichen Hintergründen anwesend. Neben Informationen über Coworking und die Besonderheiten von Coworking-Spaces außerhalb der Großstädte wurden noch einmal die bisherigen Schritte von CoWorkLand in dem Projekt im Rahmen der Rhein-Neckar-FREIRÄUME vorgestellt. Dazu zählte auch eine erste Umsetzungskonzeption, die unter dem Titel „Flanieren zwischen Freiräumen“ die Grundidee eines dezentralen multifunktionalen Raumes / Coworking-Angebotes in mehreren Leerständen in der Innenstadt darlegt – was unter dem Eindruck der Grußworte von Bürgermeister Peter Reichert zur angespannten Lage von Einzelhandel und Gastronomie im Ort noch einmal eine neue Aktualität erhielt. Anschließend wurden erste Erkenntnisse aus der Coworking-Testphase vorgestellt, welche den Teilnehmenden bereits das grundlegende Potenzial für multifunktionale Räume / Coworking in Eberbach verdeutlichen konnten.

3.3.1 Impressionen



Bildquelle: Moritz Bayer, RNZ

3.3.2 Konzeptbausteine für Coworking

Zunächst sollte, aufbauend auf den vorangegangenen Präsentationen, geklärt werden, welche Ausrichtung multifunktionale Räume / Coworking-Space in Eberbach haben sollte. Dazu wurden sieben Coworking-Typen präsentiert, welche für einen jeweils eigenen Fokus und unterschiedliche Geschäftsmodelle stehen. Die Teilnehmenden konnten zunächst für ihr favorisiertes Modell abstimmen, anschließend wurde das Abstimmungsergebnis diskutiert.

Das Hauptaugenmerk lag auf dem Pendlerhafen, auf Coworking klassisch und der neuen Ortsmitte, der Blick weitete sich allerdings auch auf die Modelle Bottom Hub und Retreat/Coworkation.

Die Diskussion über das geeignete Coworking-Modell bildete die Grundlage für die Beantwortung der folgenden Fragen, die als Basis für weiterführende Coworking-Konzepte dienen können.

Zielgruppe – Wer wird die multifunktionalen Räume / Coworking-Space nutzen?

- Pendelnde (Herausforderung: Akzeptanz der Arbeitgeber:innen für Coworking)
- Selbstständige > alle Sparten
- Start-ups
- Initiativen und Vereine
- Gruppen wie bspw. Eigentümerversammlungen
- Studierende der Dualen Hochschule DHBW mit Wohnsitz in Eberbach
- Heimatbesucher:innen
- Tourist:innen (auch Campende)
- Lokale Betriebe > Chance: Sichtbarkeit, Jugendwerbung z.B. durch Makers Pace

Community Management – Wer ist für den Coworking-Space verantwortlich?

- = „Kümmerer“ > wichtiges Thema aus vorangegangenem IHK-Workshop, kann ggf. mit Förderunterstützung durch die Stadt eingestellt werden
- 9 interviewte Nutzer:innen der Coworking-Testphase können sich vorstellen, einen Coworking-Space in Eberbach (mit) aufzubauen
- Ein Künstler aus der Coworking-Testphase kann sich vorstellen, einen Coworking-Space in Eberbach zu betreiben

Unterstützung – Wer sind Freunde und Partner?

- Kontaktstelle Frau und Beruf
- Langfristig: Kooperation mit Landhaus Neckarblick auf dem Breitenstein möglich

Standort – Wo steht der Coworking-Space? Was ist daneben?

- Ggf. mehrere Standorte > „Flanieren zwischen Freiräumen“
- Leerstände: Redaktion am Markt kann weiter genutzt werden, andere Leerstände sind im Gespräch

Ausstattung und Design – Wie sieht der Coworking-Space aus? Was kann man dort machen?

- Gläserne Werkstätten
- Café hat keine Priorität (keine Konkurrenz zu vorhandener Gastronomie schaffen!)

Angebot und Veranstaltungen – Wann und wofür wird der Space genutzt?

- Repaircafé
- Fördermittelberatung
- Beratung durch Verwaltung, Kontaktstelle Frau und Beruf u.v.a.m.
- (Anknüpfungspunkt an Neckarsteig)

Schlussfolgerungen aus den Konzeptbausteinen

Vor allem die Frage nach der Zielgruppe wurde ausführlich besprochen. Dabei wurde deutlich, dass ein Coworking-Space mit nutzungsoffenen Räumen in Eberbach eine Reihe unterschiedlicher Akteure ansprechen kann und sollte. Dazu gehören Pendelnde aus umliegenden Orten, vor allem aber die Bürgerinnen und Bürger, Vereine und (Jung-)Unternehmen vor Ort. Es wurde zudem die Hoffnung geäußert, dass ein Freiraum mit Coworking-Space Eberbach auch für jüngere Menschen attraktiver machen könnte. Als Verbindungspunkt zwischen örtlichen Unternehmen und jungen Menschen (auch als potenziellen Auszubildenden) könnten ein Makers Pace oder gläserne Werkstätten dienen, durch die sich die Betriebe präsentieren und sich entsprechende Kontakte entwickeln könnten. Touristinnen und Touristen sind eine weitere, wenn auch im ersten Schritt nicht fokussierte Zielgruppe.

Dies impliziert einen professionell ausgerichteten Coworking-Space, welcher ein Angebot für Pendelnde aus Eberbach, aber auch aus umliegenden Orten vor allem entlang der Bahnstrecke bietet. Der Space sollte Anknüpfungspunkt für Einzelhandel, Dienstleistungen und Veranstaltungen bieten, um so einen (neuen) Kern für die Innenstadt zu bilden.

Eine erfolgreiche Kommunikation ist stark an das Community Management der Freiräume geknüpft. Hier konnte berichtet werden, dass im Kontext des Innenstadtentwicklungsprojektes mit der IHK bereits die Möglichkeit eines „Kümmerers“ besprochen wurde, dessen Stelle durch die Stadt mit Förderunterstützung getragen werden könnte. Hier ergaben sich potenzialreiche Anknüpfungspunkte zwischen den Aktivitäten der IHK im Bereich der Innenstadtentwicklung und der Einrichtung eines Coworking-Spaces, zumal neun Interviewte aus der Pop-up-Phase angegeben hatten, einen Coworking-Space (mit) aufbauen zu wollen. Diese Personen könnten geeignete „Kümmerer“ ergeben, die sowohl Coworking als auch Innenstadtentwicklung vorantreiben könnten.

Das bereits in vorherigen Arbeitsschritten ermittelte Potenzial für einen Standort in der Innenstadt Eberbachs wurde durch die Teilnehmenden bestätigt. Dazu könnten sowohl die Räumlichkeiten der „Redaktion 2.0“, in der die Coworking-Testphase stattgefunden hatte, als auch weitere Leerstände genutzt werden – gegebenenfalls auch eine Kombination aus mehreren Immobilien mit unterschiedlichen Schwerpunkten. Die Sorge, dass durch eine Raumvermietung im Coworking-Modell Konkurrenzen zu anderen vermietenden Akteuren der Stadt entstehen, konnte nicht bestätigt werden. Um auch keinen Wettbewerb zu gastronomischen Angeboten zu schaffen, wurde ein an den Freiraum angeschlossenes Café als nicht sinnvoll angesehen, zumal durch die Innenstadtlage eine gute Erreichbarkeit der Gastronomie gegeben ist.

3.3.3 Zeitstrahl: Nächste Schritte

Der zweite Schritt des Workshops sollte anhand eines gemeinsam gefüllten Zeitstrahls aufzeigen, welche Schritte im weiteren Projektverlauf gegangen werden müssen. Dabei gab es die Möglichkeit, konkrete Daten anzugeben, zu denen Arbeitsschritte erfüllt werden müssen. Aber auch grundsätzliche Aktivitäten, welche im Verlauf der Planungs- und Konzeptionsphase anstehen, können notiert werden.

Als wichtigster Meilenstein wurde die Gemeinderatssitzung am 02.03.2023 und eine dafür im Februar zu erstellende Information identifiziert. In der Sitzung sollen die Ergebnisse der Coworking-Testphase besprochen und erörtert werden, ob es in Eberbach einen Bedarf für einen Coworking-Space gibt. Auf dieser Basis wird im Rat beschlossen, ob und inwiefern das Thema Coworking mit nutzungsoffenen Räumen in Eberbach von kommunaler Seite weiter vorangetrieben wird. Daher handelt es sich um einen entscheidenden Schritt, welcher die weitere Entwicklung flexibler Arbeitsräume im Ort maßgeblich prägen wird. Die Teilnehmenden des Workshops überlegten gemeinsam, welche Art der Präsentation und welche Informationen für die Gemeinderatssitzung geeignet sein könnten. Hervorgehoben werden sollten

Effekte wie die Belebung der Innenstadt, mögliche positive Auswirkungen für Hotellerie, Gastwirtschaft und Einzelhandel sowie die Möglichkeit der Förderungen von Frauen im Berufsleben. Zudem werden durch bereits vorhandene Immobilien keine hohen Kosten erwartet, sodass das finanzielle Risiko für die Stadt voraussichtlich nicht zu hoch sein wird. Die Teilnehmenden waren optimistisch, dass der Gemeinderat die Vorteile eines Coworking-Spaces mit nutzungsoffenen Räumen für Eberbach erkennen wird.

3.3.4 Fazit aus dem Visionsworkshop

Der Zeitpunkt für die Einrichtung von Freiräumen mit Coworking-Space in Eberbach erscheint günstig: Eine klare Nachfrage und Ideen für flexible Räumlichkeiten stoßen auf eine tendenziell zunehmende Leerstandsproblematik in der Innenstadt. „Die Redaktion 2.0“ am Neuen Markt könnte weiter als erster und zentraler Anlaufpunkt genutzt werden, weitere Immobilien können dazu kommen, um das Konzept „Flanieren zwischen Freiräumen“ umzusetzen.

Zusätzlich zu den Entwicklungen in der Innenstadt kommt eine starke Unterstützung lokaler Akteure für Coworking. Neun der interviewten Nutzer:innen der Testphase könnten sich vorstellen, bei dem Aufbau eines Coworking-Spaces zu unterstützen. In der Teilnehmenden-Runde des Visionsworkshops entstand eine Allianz für das Thema, als es darum ging, wie der Gemeinderat von der Relevanz von Coworking für die Stadt überzeugt werden könne. Auch externe Akteure wollen einem Coworking-Space in Eberbach in die Welt helfen: Marius Schulte, der den Pop-up-Space betreut hat und selbst einen Coworking-Space im Münsterland betreibt, Timo Cyriax von der IHK, Dorothee Wagner von der Stabsstelle Wirtschaftsförderung des Rhein-Neckar-Kreises und nicht zuletzt die CoWorkLand eG sind an den Entwicklungen interessiert und können auf unterschiedliche Weise Unterstützung leisten.

Der Workshop konnte aufzeigen, dass das Thema Coworking in Eberbach bereits Fahrt aufgenommen und ein gutes Potenzial entwickelt hat. Es gibt starkes Interesse von Bürgerinnen und Bürgern, die den Space nutzen wollen. Es gibt klare Zeichen für den Bedarf und eine beginnende Gemeinschaft, die sich potentiell auch positiv für die weitere Entwicklung von Eberbach einsetzen kann. Für die Kommune empfiehlt es sich nun, diesen Weg weiterzugehen und die Entwicklung eines Coworking-Spaces voranzutreiben. Ob es sich dabei um einen privat oder kommunal betriebenen Coworking-Space handeln soll oder um ein Public-Private-Partnership, also eine Zusammenarbeit von öffentlicher Hand und privaten Akteuren, muss noch erörtert werden. Auch im Falle eines privat betriebenen Coworking-Spaces muss die Kommune das Konzept und notwendige Maßnahmen in den Immobilien unterstützen und fördern. Die Kommune soll eine aktive Rolle in der Unterstützung, Bekanntmachung und Ideenumsetzung einnehmen.

Als besondere Variante zur Förderung einer innovativen Aufbruchsstimmung könnte ein Programm ähnlich dem „Summer of Pioniers“ umgesetzt werden – Flanieren im Frühling der neuen Eberbacher Freiräume. In einem solche Projekt wird ein kostengünstiges Probewohnen im Ort mit der kostenlosen Nutzung eines Coworking-Spaces kombiniert, um Zuzug und Innovationskraft im Ort zu befördern. Hierzu kann aus der eigenen Bürgerschaft, aber auch durch die von außerhalb gewonnenen Menschen eine große Umsetzungskraft gewonnen werden, die den aktuellen Umbruch der Strukturen in einen Aufbruch für die Stadt verwandeln kann. Durch seine hohe Strahlkraft wirkt sich ein solches Projektes auch auf das Umland und den Rhein-Neckar-Kreis aus.

4 Umsetzungskonzept

Mit dem Motto **Flanieren zwischen FREIRÄUMEN** soll die historische Altstadt zum Flanieren, zum Arbeiten, zu Workshops in Verbindung mit Einkaufen und Verweilen einladen. Dieses Potential gilt es zu erhalten und auszubauen. Eberbach steht für eine neu ausgerichtete Innenstadt mit multifunktionalen FREIRÄUMEN.

Es entsteht ein innovatives Konzept, in dem Leerstände aktiviert werden, um neue Funktionen für Bürger*innen zu übernehmen: Hier können sie allein oder in Teams arbeiten, sich ungezwungen aufhalten, Raum für soziokulturelle Aktivitäten finden. Während in einem FREIRAUM das gemeinschaftliche Arbeiten – Coworking – im Fokus steht, können in weiteren FREIRÄUMEN eine Ausstellung, eine Feier, Workshops sowie Bewegungs- und Gemeinschaftsangebote stattfinden.

Ergänzt wird das Konzept durch touristische Elemente, die auch auf Freiflächen stattfinden können. Dadurch werden Welten miteinander verbunden: Einkaufen, Arbeiten, Lernen, Vernetzung, Freizeit und Kultur – eine aktive Stadt, offen in der Nutzung und attraktiv für Bürger*innen. Sie werden einbezogen und motiviert und dadurch mit ihrer Stadt verbunden.

4.1 Drei Säulen der Raumnutzung

Dem FREIRAUM-Konzept folgend beschreibt das Umsetzungskonzept eine Raumnutzung in den drei Säulen:

- Coworking
- Nutzungsoffene Räume
- Smarte Tourismusangebote

Mit Blick auf die Ergebnisse des Beteiligungsworkshops sind zwei der drei Säulen des FREIRAUM-Konzepts - „Coworking“ und „Nutzungsoffene Räume“ - bestätigt worden. Durch die Beteiligung im Förderprojekt „Smarter nachhaltiger Tourismus“ entwickeln derzeit der Rhein-Neckar-Kreis, der Verband Region Rhein-Neckar, die Stadt Heidelberg und weitere Partner*innen gemeinschaftlich auch/außerdem/weiterhin smarte Tourismusangebote. Der FREIRAUM Eberbach soll hierbei als Reallabor und Ausspielungsort profitieren.

Im Überblick:

Die beschriebenen Konzepte ordnen sich wie folgt in die Säulen des FREIRAUM-Projekts ein.

	Nutzungsoffene Räume	Coworking	Smarter Tourismus
Einzel-, Zweier- und Team-Büros mit flexibler Coworking Nutzung	X	X	
Café	X		
Flexibel nutzbare Beratungsräume	X		
Gruppenräume / Veranstaltungsräume	X		X
Offene Werkstätten	X		
Pop-Up-Läden	X		X
Außenräume Innenstadt	X	X	X
Kulturerlebnisraum			X
Weitersehen			X

Säule I – Coworking

Die Säule „Coworking“ bietet flexibel buchbare Einzelplätze (ohne Festvermietung) sowie Teambüros. Sie sind über die unterschiedlichen Ladenlokale verteilt, stehen aber in räumlichen Bezug. Hier finden Freelancer und Angestellte, die raus aus dem Homeoffice wollen bzw. ihre Pendelzeiten reduzieren wollen, eine flexibel buchbare, professionelle Arbeitsmöglichkeit. Außenarbeitsplätze laden in der warmen Jahreszeit zur entspannten Arbeit in der Stadtmitte ein.

Auch die Vereine buchen diese Coworking-Plätze flexibel für Ihre Arbeit. Aus dieser Vermengung ergeben sich mit der Zeit neue Kooperationen und Ideen, die positiv in den Ort strahlen.

Säule II – Nutzungsoffene Räume

Das Café sichert die kulinarische Versorgung und dient zudem als zentraler organisatorischer Anlaufpunkt für Interessenten und Nutzende – hier hat das Community-Management seine Zentrale. Weitere Raumnutzungen sind Gruppenräume, flexible Werkstatträume oder Flächen für Pop-Up-Läden, in denen Händler*innen neue, innovative Angebote erproben können.

Säule III – Smarter Tourismus

Digitalisierung ist dazu geeignet, nachhaltige Tourismusentwicklung spezifisch, also mit „smarten“ Lösungen zu unterstützen. Unter „smartem Tourismus“ gemäß der Smart Cities Charta verstehen wir

solche Ansätze, die die Notwendigkeit der Partizipation von Bürger*innen und Stakeholdern, die Nutzung von Möglichkeiten der Digitalisierung und die Entwicklung von digital unterstützten (smarten) touristischen Dienstleistungen und Mobilitätsansätzen berücksichtigen.

Modul 1 „Kulturerlebnisraum“

Ziel ist der Aufbau einer Info- und Serviceplattform für das Kulturangebot der Metropolregion Rhein-Neckar. Auf dieser Plattform finden Kulturinteressierte Empfehlungen und Vorschläge und werden bei der Suche nach Veranstaltungen begleitet.

Die Plattform mit dem Arbeitstitel „Kulturerlebnisraum“ hat darüber hinaus auch das Ziel, die Kulturakteure der Region einander näherzubringen und zu vernetzen. Das Netzwerk der Museen und Schlösser sowie das Netzwerk der Festivals, die aus der langjährigen Vernetzungsarbeit des Kulturbüros bereits bestehen, bilden den Kern und die Basis hierfür. Diese Vernetzung soll weiter ausgebaut werden und sowohl analog als auch digital stattfinden.

In Verbindung der beiden Smart Region-Teilprojekte sind interaktive Infostelen denkbar, welche in den FREIRÄUMEN den Zugriff auf den Kulturerlebnisraum für Interessierte und Gäste ermöglichen.

Modul 2 „Weitersehen“

In einer App sollen ausgewählte Points of Interest (POIs) zu Touren verbunden und attraktiv in Szene gesetzt werden. Spannende, durchgehende Stories sollen dabei von digitalem Informationspunkt zu digitalem Informationspunkt führen. Inhalte können Filme, Bilder, Tonspuren oder Augmented-Reality-Elemente sein. Der ländliche Raum wird so zum Kultur- und Erlebnisraum.

Über ihr Smartphone oder Tablet können Interessierte die spielerischen und informativen Geschichten vor Ort erleben. Der Aufwand für die Ausflugsplanung wird für sie minimiert: Informationen zu An- und Abreise, Einkehrmöglichkeiten, öffentlichen Toiletten und zur Streckenführung sind in der App enthalten.

Durch die themenbezogene Vernetzung der POIs wird auf diese Weise ein smartes, nachhaltiges und neues Angebot geschaffen, das individuell und zeitunabhängig rezipiert werden kann.

Erweitert werden wird dieses Projekt in Verbindung mit den FREIRÄUMEN um Virtual Reality-Inhalte. Das abenteuerliche Vor-Ort-Erlebnis wird somit ebenso fernab der Destination durch entsprechende Hardware in den FREIRÄUMEN erlebbar.

Modul 3: „Außenräume Innenstadt“

Die Außenräume werden durch Serviceangebote vom Transitraum zu wertvoll genutzten Flächen entwickelt:

- E-Bike-Leihsystem
- E-Ladesäulen
- Outdoor-Arbeitsplätze mit Sonnenschutz & WLAN
- Outdoor-Lounge

4.2 Immobilien-/Raumkonzept

Für die Entwicklung der verschiedenen Flächen und Bereiche werden im Folgenden die notwendigen Räume, Raumgrößen und Ausstattungsmerkmale beschrieben.

4.2.1 Größenberechnungen FREIRÄUME

Die FREIRÄUME benötigen unterschiedliche Raumgrößen, je nach Nutzungsart.

Zimmer für Coaching / Beratung

- Raumgröße von 15 bis 30 qm
- gemütliche Atmosphäre mit Couch, Sessel
- Whiteboard, Flipchart für Kreativarbeit
- angenehme Beleuchtung
- leicht/schnell zugänglich, es kann Klienten geben, denen Privatsphäre wichtig ist

Workshop- und Gruppenräume

- Raumgröße von 25 bis 120qm
- vielseitig nutzbar
- Klappische, Stapelstühle
- Beamer und Kinoleinwand
- Kino-Soundsystem
- Flipchart / Whiteboard / Pinnwand
- Hochschränke für Materialien
- Schließsystem für Schränke

Größenberechnungen Coworking-Flächen

Ca. 3.800 Personen pendeln täglich aus Eberbach aus. Bei einer Schreibtischquote von 50 % verbleiben 1.900 Personen. (IW Trends 2020). 10 % davon haben Interesse an Coworking (= 190 Personen). (BMAS 2022). Da die meisten Personen nur tageweise das Coworking Angebot nutzen würden, Faktor 0,5 für nur zeitweise Nutzung (= 95 Personen).

Rechnerisch ergibt sich damit ein Potential für 95 Pendler-Arbeitsplätze. Bei einem Flächenbedarf von ca. 10 qm pro Arbeitsplatz bedeutet das rd. 950 qm Fläche für Coworking. Hiervon sollte ein Teil für Teambüros, ein Teil für Open Space Fix Desk und ein Teil für Open Space Flex Desk genutzt werden, wobei ein Flex-Desk-Bereich auch multifunktional für andere Nutzungen in Betracht gezogen werden kann.

Vermutlich wird nicht sofort von Anfang an die gesamte errechnete Coworking-Fläche benötigt. **Daher wäre ein Einstieg mit kleineren Flächen möglich, die dann bedarfsweise erweitert werden können.**

Einzel-, Zweier-, und Team-Büro

- Raumgröße von 15 bis 50qm (=1 bis 5 Personen)
- elektrisch höhenverstellbare Schreibtische
- ergonomischer Bürostuhl
- ergonomische Beleuchtung
- Rollcontainer
- Whiteboard oder beschreibbare Wände für Kreativarbeit
- LAN, WLAN
- Schließsystem
- die Räume können tageweise oder über längeren Zeitraum gebucht werden
- wenn alle Räume längerfristig vermietet sind, ist keine Tagesbuchung möglich
- Dies wäre für eine Pop-Up Phase gut zu erproben, welche Nachfrage hier besteht

Coworking Flex-Desk

- Rollbare und klappbare Tische
- Ergonomischer Bürostuhl
- LAN, WLAN
- Die Plätze werden tageweise besetzt (z. B. Tagestickets oder Flex-Monatstickets)

Coworking Fix-Desk

- elektrisch höhenverstellbare Schreibtische
- ergonomischer Bürostuhl
- ergonomische Beleuchtung
- Rollcontainer
- Whiteboard oder beschreibbare Wände für Kreativarbeit
- LAN, WLAN
- Die Arbeitsplätze werden über einen Zeitraum von mind. einem Monat fest gebucht

Bedarfsberechnung Coworking als Teil der FREIRÄUME

	Größe in qm	Anzahl	Summe qm
Coworking Flex-Desk Arbeitsplatz	10	35	350
Coworking Fix-Desk Arbeitsplatz	10	30	300
Telefoniebereiche	5	4	20
Einzelbüro	15	5	75
Zweierbüro	20	5	100
Team Büro	50	2	100
Summe			945

Bedarfsberechnung FREIRÄUME

In der folgenden Tabelle sind die Bedarfe zum Teil FREIRÄUME summiert.

	Größe in qm	Anzahl	Summe qm
Zimmer für Coaching/Beratung	30	2	60
Gruppenraum klein	60	1	60
Gruppenraum groß	120	1	120
Coworking	s.o.	s.o.	945
Café	100	1	100
Summe			1.285

4.2.2 Zusammenfassung der Bedarfe

Zusammengefasst ergibt sich somit ein Gesamtbedarf/-potential von 1.285 qm Fläche. Die Anwendungen der Säule „Smarter Tourismus“ erzeugen keinen eigenen Flächenbedarf, da sie innerhalb der bestehenden Flächen sowie im Außenbereich umgesetzt werden können.

4.3 Betreiberkonzept

Bei der Frage, wie metropolenferne, multifunktionale Räume mit Coworking betrieben werden können, ist das Verhältnis zwischen wirtschaftlichen Chancen und den erhofften Effekten für die Kommune relevant. In der besten aller Welten ist der wirtschaftliche Betrieb lohnenswert, so dass die gemeinwohlorientierten Funktionen von einem privatwirtschaftlichen Betreiber mitgetragen werden. Je weniger dies der Fall ist, umso mehr muss eine Kommune bereit sein, die Kosten eines solchen Ortes mitzutragen, entweder in einer Anschubphase oder sogar dauerhaft.

Die folgenden Überlegungen setzen eine positive Entwicklung des jungen Markts der dezentralen Arbeitsorte voraus, wie ihn Studien wie die des BMAS (Quelle: Studie des Bundesministerium für Arbeit und Soziales: »Bedeutung von Coworking-Spaces als Dritter Arbeitsort in Deutschland«; veröffentlicht am 27. April 2022) prognostizieren. Die Autoren gehen davon aus, dass 13 % - 16 % jener Arbeitnehmer*innen, die einen Schreibtisch-Job haben und pendeln, die Arbeit in einem Coworking-Space bevorzugen würden.

In Hinblick auf die Flächengröße, die zentrale Lage und die Lage der Gemeinde in einem Ballungsraum scheint ein wirtschaftlicher Betrieb aussichtsreich, auch der Anteil der Coworking-Flächen am gesamten Flächenmix stützt dies.

Der Betrieb durch einen erfahrenen privatwirtschaftlichen Betreiber ist daher denkbar und wünschenswert.

Aufgrund der Vielzahl der Herausforderungen (Flächen mit unterschiedlichen Eigentümern, Erwartungen durch das FREIRAUM-Konzept) und der Neuartigkeit des Konzepts (Verschmelzung von sehr verschiedenen Arbeits-Kulturen, zergliederte Flächen) hat der ideale Betreiber ein Team, das sowohl großes Knowhow im Flächen- und Eventmanagement mitbringt, als auch mit moderner, flexibler Arbeitskultur umgehen kann.

Gerade der hohe Innovationsgrad des Projekts erfordert einen sehr agilen Betrieb – es wird vor allem zu Beginn eine hohe Anpassungsfähigkeit an das reale Nutzungsverhalten der Bürger*innen gefragt sein, und somit die Fähigkeit, die Flächennutzung an die Nachfrage gezielt und schnell anzupassen.

Es ist daher positiv, dass das Projekt in einer Region angesiedelt ist, in der bereits eine rege urbane und auch zunehmend dezentrale Szene von Coworking-Betreiber*innen existiert, um deren Engagement mit Aussichten auf Erfolg geworben werden kann. Es macht viel Sinn, einen Betreiber schon frühzeitig – auch und gerade in der laufenden Förderphase – in die Entwicklung des Konzepts und den Betrieb einzubinden.

Das Café kann ebenso an einen privatwirtschaftlichen Betreiber vermietet werden – oftmals macht es Sinn, hier einen weiteren, auf den Café-Betrieb spezialisierten Betreiber mit hereinzunehmen, um auch hier einen professionellen Betrieb zu gewährleisten, den Coworking-Spezialisten oft nicht ermöglichen können (bzw. die zur Auswahl stehenden Betreiber zu sehr begrenzt werden).

Eine besonders interessante Variante des Betriebs stellt eine regionale Betriebsgesellschaft dar, die die Rechtsform eines Vereins oder einer Genossenschaft haben kann. Da im Rahmen des Smart-City-Projekts mehrere Coworking-Spaces mit „FREIRÄUMEN“ in kommunaler Trägerschaft entstehen, macht es Sinn die Gründung einer solchen Gesellschaft mit Beteiligung der Kommunen zu prüfen, um Ressourcen zu bündeln und die Spaces so effizient zu managen.

Dies hat den Vorteil, dass die – evtl. schwierige – Suche nach einem privaten Betreiber entfällt und auch keine konzeptionellen Konzessionen an diesen nötig sind. Allerdings ist zu bedenken, dass es für die erfolgreiche Umsetzung des Konzepts eines Betreibers mit viel Erfahrung und hoher Anpassungsfähigkeit auf die reale Nachfrage bedarf. Zudem zeichnet sich ab, dass die FREIRÄUME der Kommunen zu sehr unterschiedlichen Zeitpunkten in den Betrieb gehen und hinter ihnen sehr unterschiedliche Investitionsvolumina stehen. Dies erschwert die gemeinsame Gründung einer Gesellschaft, es müsste ein Phasenplan entwickelt werden, in dem die Kommunen schrittweise Verantwortung und Haftung in einer gemeinsamen Gesellschaft übernehmen.

4.4 Wirtschaftlichkeitsprognose - MODELLRECHNUNG

Dieses grundlegende Konzept kann zur jetzigen Zeit nur ein Zukunftsblick sein. Es steht am Ende der Strategiephase, viele Rahmenbedingungen sind zurzeit noch ungeklärt. Es soll allerdings eine grundsätzliche Aussage zu den Chancen liefern, einen späteren nachhaltigen Betrieb zu erzielen und ein Betriebsmodell aufzeigen, in dem dieser gewährleistet werden kann.

Die folgenden Berechnungen sind Grundlagenberechnungen zum grundsätzlichen Aufzeigen einer Wirtschaftlichkeit oder eben Nicht-Wirtschaftlichkeit. Selbst bei einem negativen Ergebnis kann der Betrieb lohnend sein. Die in den Ort strahlenden Sekundäreffekte sind dann entscheidend. Und die Frage, ob und wie lange die Gemeinde ein (auch nur anfängliches) Defizit ausgleichen könnte – dies wird gerade in den Verhandlungen mit einem potenziellen privaten Betreiber eine wichtige Rolle spielen.

Es muss im Laufe der Umsetzungsphase und später durch potenzielle Betreiber*innen verfeinert werden und mit belastbaren Zahlen hinterlegt werden.

Es liegt das in diesem Konzept beschriebene dreisäulige FREIRÄUME-Betriebsmodell und Flächenkonzept zu Grunde.

Wichtiger Hinweis: Die folgende Wirtschaftlichkeitsprognose stellt die Verhältnisse in einem nicht geförderten Betrieb dar. Ziel ist es, darzustellen, inwieweit das FREIRAUM-Projekt ohne Zusatzfinanzierung wirtschaftlich sein kann. Aus dieser Betrachtung kann sich dann im Verhältnis zu den realen Umsatzperspektiven evtl. ein (anfänglicher) Förderbedarf des Betriebs ergeben.

Daher sind hier keine Einnahmen aus einer Förderung eingerechnet, zudem ist die Stelle des Community-Managements inhaltlich am Coworking-Markt orientiert und nicht am öffentlichen Dienst (wie es während der geförderten Umsetzungsphase der Fall ist).

Ein abgeleiteter Finanzplan für die Zeit der Umsetzungsphase, dabei auch des geförderten Betriebs, findet sich unter 4.5.

4.4.1 Kosten

Die Prognose ist aus der Sicht eines unabhängigen Betreibers beschrieben, der die Flächen mietet und seine Kosten erwirtschaften muss. Kostenschätzungen entsprechen dem heutigen Stand, zukünftige Kostenentwicklungen sind hier nicht eingerechnet, da sie bei der derzeitigen Weltlage nicht seriös zu prognostizieren sind.

Miete

Lt. IHK Mietspiegel⁵ liegt der Spitzenmietpreis für hochwertige Büroflächen in der Peripherie von Heidelberg bei 12,10 € pro qm. Da es sich in Eberbach um Bestands-objekte handelt, werden von uns 11,50 € Miete pro qm als Rechnungsgrundlage angenommen. Hinzu kommen Nebenkosten von 5 € pro qm für Heizung, Klima, Wasser, Entsorgung usw.

Personal

Für das Management der FREIRÄUME wird eine Personalstelle, nämlich die des Coworking (bzw. Community)-Managers (m/w/d) benötigt. Einstiegsgehälter im Bereich Event-Management liegen bei rd. 40.000 € (jährlich), für die untenstehende Rechnung nehmen wir einen Satz von 40.656 € (Arbeitgeberbrutto) an.

Sonstige Kosten

Übrige Kosten fallen für die Reinigung, für Internetzugang, Marketing, Elektrizitätsversorgung und Versicherungen an.

Berechnung

Anmerkung: Die Fläche für das Café wird hier nicht mit betrachtet, da diese klassisch an einen Betreiber vermietet werden kann. Daher erscheinen in der Rechnung von den 1.250 qm Flächenbedarf nur 1.150 qm. Wir gehen dabei davon aus, dass das Café für den Vermieter eine schwarze Null erzeugt, sich also im Kostenplan nicht auswirkt.

Alle angegebenen Werte sind monatliche Kosten.

Miete				
pro qm				11,50 €
Nebenkosten pro qm				5,00 €
Fläche in qm (summiert aus mehreren Objekten)				1.185
Miete gesamt				19.552,50 €
Personal	AN brutto	AG brutto	Anzahl	Kosten
Coworking-Manager	2.800,00 €	3.388,00 €	1	3.388,00 €
Personalkosten mtl.				3.388,00 €
Sonstige Ausgaben				
Reinigung (2 €/qm)				2.370,00 €
Internet (geschätzt)				1.000,00 €
Marketing (geschätzt)				500,00 €
Strom (geschätzt)				2.370,00 €
Versicherung (geschätzt)				600,00 €
Sonstiges				0,00 €
Miete Möbel				0,00 €
Summe				6.840,00 €
Summer aller Kosten				29.780,50 €

⁵ <https://www.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/941982/36d3f80b54565e332f0616b4fa8d5c75/ivd-gewerbe-preisspiegel-data.pdf>

4.4.2 Einnahmen

Auch hier wird das Café als allgemeine Vermietung nicht mit betrachtet. Alle angegebenen Einnahmen sind monatliche Erträge.

	Preis/Monat	Anzahl Plätze		Summe
Flex-Desk	170,00 €	35		5.950,00 €
Fix-Desk	290,00 €	30		8.700,00 €
Einzelbüro	350,00 €	5		1.750,00 €
Zweier-Büro	580,00 €	5		2.900,00 €
Team-Büro	1.000,00 €	2		2.000,00 €
Summe Coworking				21.300,00 €
	Preis/Tag (8h)	Anzahl Tage	Anzahl Räume	Summe
Coaching- und Beratungsraum (30 € / h)	240,00 €	20	2	9.600,00 €
Gruppenraum klein (40 € / h)	320,00 €	20	1	6.400,00 €
Gruppenraum groß (60 € / h)	480,00 €	20	1	9.600,00 €
Summe FREIRÄUME				25.600,00 €
Gesamtsumme Einnahmen				46.900,00 €

4.4.3 Auslastung

Grundsätzlich zeigt sich ein Bild, das eine gute Wirtschaftlichkeit anzeigt. Allerdings gehen diese Berechnungen von einer vollen Auslastung der Flächen aus. Damit kann nicht gerechnet werden – die Auslastung wird langsam zunehmen, wobei die Frage ist in welchem Tempo und wann ein Plateau erreicht ist.

Allgemein kann davon ausgegangen werden, dass Konzepte, die sich bei 60 % Auslastung tragen eine eher gute Chance haben auch langfristig tragfähig zu sein. Daher ist die Zeile mit 60 % Auslastung markiert. Eine höhere Auslastung kann gegebenenfalls erreicht werden – das Projekt ist also nicht verloren, wenn wie in diesem Fall erst bei 70 % Auslastung ein tragfähiges Ergebnis erreicht wird. Dies sind Annäherungsrechnungen, die vor allem Potentiale und Risiken aufdecken sollen.

Hinweis: Ebit errechnet sich aus Umsatz ./ Summe aller Kosten € 29.780,50 (siehe S.35).

Auslastung	Umsatz / Monat	Ebit / Monat	Umsatz / Jahr	Ebit / Jahr	Umsatz / qm
100 %	46.900,00 €	17.120,00 €	562.800,00 €	205.434,00 €	39,58 €
90 %	42.210,00 €	12.430,00 €	506.520,00 €	149.154,00 €	35,62 €
80 %	37.520,00 €	7.740,00 €	450.240,00 €	92.874,00 €	31,66 €
70 %	32.830,00 €	3.050,00 €	393.680,00 €	36.594,00 €	27,70 €
60 %	28.140,00 €	-1.641,00 €	337.680,00 €	-19.686,00 €	23,74 €
50 %	23.450,00 €	-6.331,00 €	281.400,00 €	-75.966,64 €	19,79 €

4.4.4 Fazit Wirtschaftlichkeit & Betrieb

Die Wirtschaftlichkeitsprognose zeigt, dass ein positives Ergebnis erst bei einer Auslastung von über 60 % eintreten wird. Dies ist bei einem Projekt dieser Größenordnung nicht ungewöhnlich, es ist auch durchaus realistisch zu erwarten, dass dieses Auslastungsziel erreicht werden kann. Das Potenzial allein an Pendler*innen-Arbeitsplätzen ist vorhanden und wird sich tendenziell in den kommenden Jahren durch die fortschreitende Hybridisierung der Arbeitswelt noch erhöhen.

Allerdings wird dieses Potenzial nicht schnell einzulösen sein, und der positive Trend – Wandel der Arbeitswelt – wird durch die weiter bestehende, unklare pandemische Lage konterkariert. So sollte bis zur Erreichung eines wirtschaftlichen Betriebs durchaus von einem Zeitraum von zwei Jahren nach Eröffnung ausgegangen werden, so dass in dieser Zeit eine Bezuschussung des Betriebs notwendig ist.

Der vorliegenden Zeitplan geht daher von einer geförderten Betriebsphase von 26 Monaten aus.

In dieser Zeit kann der Betrieb entweder durch die Kommune geführt und auf das zu erwartende Niveau gehoben werden, um es danach an einen privaten Betreiber zu übergeben.

Oder es steigt von Beginn an ein privater Betreiber ein, der dann damit rechnen können sollte, dass sein zu erwartendes Defizit durch Zuschüsse aus dem Fördervolumen gedeckt werden kann, in dem z. B. anfallende Mietkosten direkt durch die Kommune übernommen werden.

Voraussichtlich wird es aber zu einer Mischform dieser beiden Szenarien kommen. Es wird erwartet, dass die Kommune den Betrieb – evtl. auch noch nicht mit allen Flächen – in Eigenregie startet und parallel ein Betreiber gesucht wird, der das laufende Konzept übernimmt und in die Zukunft führt. Diese Variante erhöht die Chance, einen Betreiber zu motivieren, da er einerseits bereits sieht, dass Nachfrage besteht, und er andererseits die Entwicklung noch mitsteuern kann.

4.5 Finanz- und Zeitplan für das Förderprojekt

MODELLRECHNUNG

4.5.1 Finanzplan

Da nicht vorhersehbar ist (siehe Schlussfolgerung 4.6.4.), ob und wann in der Umsetzungsphase ein privater Betreiber den Betrieb übernimmt, ist der Finanzplan auf einen Betrieb der FREIRÄUME während der Projektzeit durch die Kommune ausgelegt. Daher ist hier, wie für alle Kommunen im FREIRÄUME-Rahmen, eine projektbetreuende Stelle für drei Jahre vorgesehen.

Kostenplan

Pop-Up-Phase	24.000,00 €	Einmalkosten , Strategiebudget
--------------	-------------	--------------------------------

Umsetzungsbudget

Gesamtinvestitionsbudget	900.000,00 €	
Geförderter Anteil (65 %)	585.000 €	Förderfähige Kosten s.u.
Anteil Kommune (35%)	315.000 €	Eigenanteil der Kommune

Ausgaben

Personalkosten		
Personalstelle 08/23 - 08/26	180.000 €	TVL-11, 3 Jahre,
Personalkosten gesamt	180.000 €	

Beratungskosten		
Prozessberatung und Schulung: Planung FREIRÄUME: Raumwahl, Ertüchtigung, Einrichtung, Inbetriebnahme	15.000 €	Qualifikation der Personalstelle und Unterstützende Planungsdienstleistung
Coaching	12.000 €	Begleitendes Coaching des Community-Managements im Betrieb
Laufende Wirkungsmessung	35.000 €	Begleitende Evaluierung, regelmäßige Bestandsaufnahme und Anpassungsempfehlungen
Beratung Geschäftsmodell / Betreiber	5.000 €	Entwicklung des Geschäftsmodells, Unterstützung bei der Betreibersuche und bei Verhandlungen mit Betreibern
Beratungskosten gesamt	67.000 €	

Investitionskosten		
Sanierungskosten	200.000 €	Wir gehen von einfacher Ertüchtigung und Schönheitsreparaturen an bestehenden Laden- und Büroflächen aus. Architektenkosten sind nicht erforderlich.
Ausstattung	200.000 €	Investitionen für ein ansprechendes Erscheinungsbild, innovative technische Ausrüstung und hochwertige Möblierung auch im Außenbereich
Marketing	150.000 €	Marketingkonzept, Kampagne, Website, Beschilderung, Events etc.
Investitionskosten gesamt	550.000 €	

Mittel für den Betrieb	79.000 €	Mittel aus dem Gesamtbudget, die nach Abzug der obenstehenden Kosten für eine Finanzierung des Betriebs (v.a. Miete) verbleiben.
-------------------------------	-----------------	--

Rentabilitätsrechnung Umsetzungsphase

Die Stadt Eberbach kann auf Grund der verhältnismäßig geringen Vorbereitungszeit- und überschaubarem Aufwand, die eine Umsetzung des FREIRÄUME-Konzepts erfordert, früh in die Betriebsphase der FREIRÄUME starten, so dass im Projektzeitraum 25 Monate Betriebszeit verbleiben. (10/23 – 12/25).

In dieser Zeit sollte bereits ein wirtschaftlicher Betrieb erfolgen, dazu sollte die Gemeinde z. B. einen Betrieb gewerblicher Art gründen. Diese lange Betriebsphase im Projektzeitraum bietet die Chance, die defizitäre Anlaufzeit zu überbrücken und den Betrieb dann 2026 mit der gewünschten Auslastung von über 60 % einem privaten Betreiber übergeben zu können.

Monatliche Kosten gesamt	26.380 €	Kosten abzüglich der Personalstelle, die in der Umsetzungsphase gefördert wird.
--------------------------	----------	---

Einnahmen im Monat	46.900 €	Einnahmen bei 100 % Auslastung
--------------------	----------	--------------------------------

Um ein realistisches Zukunftsbild der Einnahmesituation zu zeichnen, geht die Planung von einem niedrigen Niveau, einer langsam steigenden Auslastung und entsprechendem Einnahmenanstieg aus. Es ergibt sich folgende Einnahme-Ausgaben-Rechnung für die geförderte Betriebsphase von 25 Monaten:

Wirtschaftlichkeit des FREIRÄUME-Betriebs (Umsetzungsphase, 25 Monate)

Einnahmen Monate 1-12 (12M.)	168.840 €	Einnahmen bei 30 % Auslastung
Einnahmen Monate 13-25 (13M.)	304.850 €	Einnahmen bei 50 % Auslastung
Gesamteinnahmen 25 Monate	473.690 €	
Gesamtausgaben 25 Monate	659.500 €	Bei 26.380 / Bei 29.780,50=744.512,50
Summe	-216.295 €	
Betriebsmittel Förderbudget	216.295 €	(Verbleibende Mittel nach Abzug aller Investitionskosten)
Defizit	0 €	

Im Ergebnis zeigt sich, dass ein rentabler Betrieb durch die Kommune innerhalb der Förderphase aussichtsreich erscheint.

Die Berechnungen basieren auf Schätzwerten am Ende der Strategiephase (Juni 2022), die Kostenblöcke wurden auf Erfahrungswerten budgetiert. Im Rahmen der Umsetzungsphase muss auf Basis der tatsächlich ausgewählten Immobilien, Flächengrößen und Mietpreisen, die individuell mit den unterschiedlichen Inhaber*innen der Flächen zu verhandeln sind, dieser Finanzplan aktualisiert werden.

4.5.2 Zeitplan

Das Smart Region-Gesamtprojekt sieht zwei Phasen vor: eine Strategie- und eine Umsetzungsphase. Von September 2021 bis August 2022 wurde eine Smart Region Strategie mit dem Titel „Smarte und nachhaltige Metropolregion Rhein-Neckar“ entwickelt (abzurufen unter <https://connect-mrn.de/public/>). In dieser Phase wurden zudem im Teilprojekt FREIRÄUME Einzelkonzepte für die vier beteiligten Kommunen entwickelt. In der darauffolgenden Pop-Up-Testphase, die im Oktober 2022 startet, gilt es nun die Konzeptinhalte zu erproben, entsprechende Vorbereitungsmaßnahmen einzuleiten und den Betrieb aufzunehmen. Die Laufzeit des Förderprojektes endet im August 2026. Auf Grundlage dieser Eckdaten wurde für den FREIRAUM Eberbach folgender Zeitplan entwickelt:

Fertigstellung des kommunalen Umsetzungskonzeptes	September 2022
Vorbereitung Testphase (erste Sanierungsmaßnahmen, Bewerbung, Preisabfrage zur Durchführung)	Juli bis September 2022
Durchführung der Testphase	Oktober bis November 2022
Anpassung und Spezifizierung des Konzepts	Dezember 2022 bis Januar 2023
Vorstellung des aktualisierten FREIRAUM-Konzeptes im Gemeinderat + Beschluss	Februar 2023

Einstellung/Beauftragung Community Manag.	März 2023
Vorbereitung (Planungen, Sanierungen, Renovierung, Beschaffungen, etc.)	März bis August 2023
Inbetriebnahme	September 2023
Evaluation und Verstetigung	Januar bis August 2026

4.6 Finales Umsetzungskonzept

Die folgenden Ausführungen für die finale Umsetzung des Konzepts beruhen auf die unter 3. Beteiligungsprozess und 6. Pop-up-Coworking ausgeführten Erkenntnisse.

4.6.1 Betriebsmodell

Ein Coworking-Space mit nutzungs-offenen Räumen erwirtschaftet hauptsächlich mit drei Produkten seinen Umsatz: Mitgliedschaften bzw. Tagestickets für Nutzer*innen, die Vergabe von Büros an Teams und die Buchung von Besprechungs- bzw. Workshopräumen durch externe Kunden. Im bundesweiten Durchschnitt macht jedes dieser Produkte rund ein Drittel des Gesamtumsatzes aus, jedoch fällt das Verhältnis bei jedem einzelnen Coworking-Space anders aus. Die Nachfrage vor Ort und die Möglichkeiten des Raumes haben Einfluss auf das Betriebsmodell. Die ehemaligen Redaktionsräume in Eberbach ermöglichen die Umsetzung von zwei der drei Produkte.

Zum einen sind Arbeitsplätze für einzelne Nutzer*innen des Coworking-Space möglich. Es sind vermutlich bis zu zehn Arbeitsplätze in einem offen gestalteten Bereich umzusetzen, den Nutzer*innen tage- oder monatsweise buchen können. Eine Unterscheidung in flexible und fest vergebene Arbeitsplätze ist denkbar und sollte sich nach der vor Ort anzutreffenden Nachfrage richten. In der bisherigen Pop-up-Phase gab es ein hohes Interesse an fest vergebenen Arbeitsplätzen, den sogenannten Fix Desk, so dass diese neben den flexibel zu nutzenden Arbeitsplätzen, den sogenannten Flex Desk, unbedingt vorhanden sein sollten.

Zum anderen ist ein Besprechungsraum für externe Kunden möglich, welcher auf jeden Fall Bestandteil des Betriebsmodells des Coworking-Space werden sollte. Damit dieser aber in den ehemaligen Redaktionsräumen umgesetzt werden kann, müssen bauliche Maßnahmen vorgenommen werden, damit ein zweiter geschlossener Raum entsteht.

4.6.2 Wirtschaftlichkeitsrechnung

Abweichend von der CoWorkLand Genossenschaft wurde hierzu eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durch die Stadt Eberbach erstellt. Diese basiert auf den örtlichen Gegebenheiten und ist als Anlage der Beschlussvorlage beigelegt.

4.6.3 Rechtliche Fragestellungen

Thema	Arbeitsschutz / Arbeitsstättenverordnung
Arbeitsfläche	Mindestens 8 m ² pro Mitarbeiter*in für einen Arbeitsplatz und mindestens 6 m ² für jeden weiteren Arbeitsplatz. Ein Arbeitsplatz in einer offenen Fläche, wie ein Großraum, wird für zu berücksichtigende Stell-, Funktions- und Sicherheitsflächen mit 12 bis 15 m ² je Arbeitsplatz veranschlagt.
Bewegungsfläche	Mindestens 1,50 m ² Bewegungsfläche (damit ist eine freie und unverstellte Fläche gemeint), sowie mindestens 1,00 m Tiefe und Breite von der Tischkante ausgehend.
Raumhöhe	Bei einer Grundfläche von bis zu 50 m ² muss die Raumhöhe mindestens 2,50 m betragen. Von 50 m ² bis zu 100 m ² Grundfläche des Raumes sind es mindestens 2,75 m.
Raumklima	Die Lufttemperatur muss stets zwischen 20° und 22° C liegen, die relative Luftfeuchtigkeit beträgt nie mehr als 50 Prozent und die Luftgeschwindigkeit höchstens 0,15 m/s.
Raumakustik	Der Beurteilungspegel sollte 55 dB (A) nicht überschreiten. Die Nachhallzeit sollte maximal bei 0,5 Sekunden liegen.
Raumbeleuchtung	Im Arbeitsraum selbst muss eine Beleuchtungsstärke von 300 Lux gegeben sein. Auf Arbeitsflächen sollten es mindestens 500 Lux sein, als optimal gelten 750 Lux.
Arbeitsfläche	Mindestens: 1200-1600 mm (Breite) x 800 mm (Tiefe) Ergonomische Empfehlung: 1800 mm (b) x 900 mm (t)

4.6.4 Betreiber*in-Konstellation

Es gibt drei denkbare Betreiber*in-Optionen für die Überführung des Coworking-Space von der Pop-up-Phase in den stetigen Betrieb:

1. Es finden sich durch den temporären Betrieb interessierte Gründer*innen, die die Vorarbeit aus der Pop-up-Phase nutzen wollen und die entstandene Community an Nutzer*innen in ein eigenes Coworking-Angebot überführen. Durch die gängigen Herausforderungen beim Aufbau eines Coworking-Space bedarf es für diese Option ein sehr attraktives Startangebot für die Gründer*innen, wie beispielsweise mindestens ein Jahr Mietfreiheit, eine faire Umsatzmiete oder ein Kooperationsangebot.
2. Ein bestehendes Coworking-Space aus der Region hat Interesse, die Vorarbeit aus der Pop-up-Phase für eine Erweiterung des eigenen Coworking-Angebots zu nutzen und einen weiteren Standort zu eröffnen. Diesem potenziellen Anbieter sollte eine geeignete Fläche angeboten und ein attraktives Startangebot unterbreitet werden, wie beispielsweise mindestens ein Jahr Mietfreiheit, eine bestmögliche Unterstützung durch die kommunale Wirtschaftsförderung oder auch eine aktive Nutzung des Angebots durch die Kommunalverwaltung, um schnell eine hohe Auslastung zu erreichen.
3. Es gründet sich eine kommunale Betriebsgesellschaft, als (gemeinnützige) GmbH, als Verein oder als Genossenschaft, in der verschiedene Akteure unterschiedliche Leistungen beisteuern. Engagierte Bürger*innen oder kooperierende Unternehmen könnten den Betrieb des Coworking-Space verantworten, der von der Kommune angemietet, eingerichtet und mit einem Startbudget für das erste Betriebsjahr ausgestattet wurde. Die Kommune bringt das Geld mit in das Projekt, andere das Wissen über den Betrieb und das Engagement, den Coworking-Space zu entwickeln.

5 Rechtliche Fragestellungen

5.1 Beihilferecht

Staatliche Beihilfen können immer dann vorliegen, wenn staatliche Mittel genutzt werden, um Unternehmen zu unterstützen und diese damit gegenüber anderen einen Vorteil haben. Dies kann den Wettbewerb verzerren, was schädlich für Verbraucher und Unternehmen ist. Mit dem Smart Region-Projekt sollen Angebote geschaffen werden, wo es noch keine gibt (z.B. Coworking, Räumlichkeiten für Bürger*innen und Vereine oder smarte Tourismusangebote). Insofern der Fördermittelgeber eine staatliche Beihilfe feststellt, werden keine Fördermittel gewährt oder bereits überlassene Mittel zurückgefordert. Daher ist eine beihilferechtliche Prüfung vor Umsetzung des Projektvorhabens zu empfehlen.

5.2 Öffentliches Vergaberecht

Mithilfe des FREIRAUM-Projekts soll Raum geschaffen werden. Daher sind in den beteiligten Kommunen neben Investitionen in Ausstattung, projektbezogenen Dienstleistungen, Soft- und Hardware sowie weiteren notwendigen immateriellen und materiellen Gütern vor allem auch Investitionen in Bestands- und Mietimmobilien notwendig. Bei sämtlichen Investitionen sind unbedingt die Grundsätze und der Rechtsrahmen des öffentlichen Auftragswesens zu beachten. Das Vergaberecht umfasst alle Regeln und Vorschriften, die das Verfahren für die öffentliche Hand beim Einkauf von Gütern und Leistungen vorschreiben. Insofern bestimmte Ausschreibungen weiteren Beratungsbedarf fordern, sollten externe Beratungsstellen miteinbezogen werden.

5.3 Sonstige rechtliche Fragestellungen

Arbeitsschutz

Das Thema Arbeitsschutz schien bisher in einem Coworking Space keinen Platz zu finden, standen doch das bewusste Anderssein, der provozierte Regelbruch und die kreative Atmosphäre im Vordergrund dieser Orte. Doch in den letzten Jahren haben sich die Anforderungen an die Betreiber*innen geändert, da immer mehr Unternehmen ihre Angestellten auch von Coworking Spaces ausarbeiten lassen. Die Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung betreffen die Raumhöhe, das Raumklima, die Raumakustik und die Raumbelichtung. Die korrekte Ausgestaltung der Schreibtisch-Arbeitsplätze ist von großer Wichtigkeit.

Brandschutz

Die „Technische Regeln für Arbeitsstätten »Maßnahmen gegen Brände« ASR A2.2“ gibt eine Hilfestellung zur Ermittlung der notwendigen Grundausstattung mit Löschmitteln. Löschmittel (Feuerlöscher) müssen gut sichtbar mit kurzen Zugriffswegen platziert und mit dem dafür benannten Zeichen gekennzeichnet werden. Aus präventiver Sicht sollte eine Person als Brandschutz Helfer*in, die sich mit den örtlichen Gegebenheiten auskennt und die Löschmittel bedienen kann, vor Ort sein. Dafür gibt es passende Ausbildungsangebote.

Barrierefreiheit

Einer der fünf Grundwerte des Coworkings ist „Zugänglichkeit“. Dies bedeutet, dass ein Coworking Space mit multifunktionalen Räumen für alle offen und möglichst leicht zugänglich sein soll. Die Nutzbarkeit der Räumlichkeiten soll nicht an vermeidbaren Hürden scheitern. Erreicht wird das beispielsweise durch:

- Flexible Tickets und faire Preisgestaltung (Es gibt Lösungen für jeden, der dabei sein will, unabhängig von finanziellen Mitteln)
- Zeitliche Flexibilität (Kurzezeitickets, Zugang 24/7)
- Gute geographische Erreichbarkeit

Auch die bauliche Barrierefreiheit gehört dazu. Die Räumlichkeiten sollten so gestaltet sein, dass diese für Menschen mit Beeinträchtigungen zugänglich und nutzbar sind. Dies erreicht man bspw. durch eine ebenerdige Lage und/oder Rampen und Aufzüge, ausreichend breite Wege und Türen, leichte Sprache, Blindenleitsysteme usw.

Weitere Haftungsfragen

Ein zukünftiger Betreiber sollte sich durch bestimmte Versicherungen auf die Absicherung der existenzbedrohenden Risiken konzentrieren. Auf jeden Fall und ohne Ausnahme brauchen Betreiber*innen eine Betriebshaftpflicht. Diese sichert vor Ansprüchen Dritter ab, die sonst aus eigener Tasche bezahlt werden müssten. Dabei ist es wichtig zu beachten, dass eine ausreichende Versicherungssumme gewählt wird.

Die Veranstalterhaftpflichtversicherung ist eine gewerbliche Haftpflichtversicherung für Veranstalter*innen. Sie greift dann, wenn während eines Events Personen- oder Sachschäden entstehen, die der/die Veranstalter*innen oder Angestellte schuldhaft verursacht haben. Wichtig ist sie für Betreiber*innen, die selbst größere Veranstaltungen organisieren, sofern diese nicht über die Betriebshaftpflicht abgedeckt sind.

6 Pop-Up-Coworking

Ziel der Testphase ist es, eine standfeste, in der Umsetzungsphase sofort umsetzbare Planung zu erarbeiten. Dabei zunächst wird anhand der zu testenden Umsetzungs-Hypothese (s.o.) und den räumlichen Vorbedingungen entschieden, an welchem Ort und wie lange die Testphase stattfinden soll. Daraufhin werden kostenlose Coworking-Plätze angeboten und eine Betreuung durch ein sogenanntes „Community Management“ gewährleistet. Dieses führt auch Interviews, sodass aus den Nutzungserfahrungen der Testphase Erkenntnisse für einen langfristigen Coworking-Space abgeleitet werden können.

6.1 Ziel der Pop-Up-Phase

Ein Pop-Up FREIRAUM ist ein Prototyp, der darauf ausgelegt ist, dass er während seiner Nutzung unter Mitwirkung der Nutzer*innen weiterentwickelt und umgestaltet wird - das ist das Konzept eines „lebendigen Raumlabor“.

Mithilfe der Testphase kann das FREIRAUM-Konzept einem Realitätscheck unterzogen werden. Die Testphase ermöglicht es zudem potenziellen Nutzer*innen sowie Bürger*innen, sich erneut aktiv am Entwicklungsprozess zu beteiligen. Das FREIRAUM-Konzept wird in reduzierter Form an einem Standort für dessen Zielgruppen erlebbar gemacht. Rückmeldungen werden dokumentiert und am Ende in die Weiterentwicklung des Konzepts eingespielt.

Die Durchführungsdauer kann je nach Art des Pop-Ups, mobil (etwa in Containern) oder in einer oder mehreren Bestandsimmobilien, zwischen vier und zwölf Wochen variieren.

Mit Hinblick auf den Coworking-Bereich sind bei einem temporären Coworking-Angebot im Bestand grundsätzlich die gleichen Raumbedingungen zu erbringen wie in einem bestehenden Coworking Space, nur in minimaler Form: Open-Space-Bereich, Besprechungsraum, Teeküchenbereich und Lounge Bereich sind Mindestanforderungen. Der bauliche Zustand muss nicht perfekt sein. Basisfunktionen (Toiletten, Licht, Elektrik) müssen gegeben sein. Schönheitsmängel lassen sich kreativ integrieren.

6.2 Die Vorbereitungsphase

Bevor der Pop-Up öffnen kann, bedarf es einiges an Vorbereitung. Im konkreten Fall wurde der ausgewählte Standort auf seine Umsetzbarkeit hin geprüft, alle Innen- Außenbedingungen aufgenommen.

Geprüft wurden:

1. Ehemaliger Friseursalon in einer Passage zwischen Bahnhofstr. und Neuem Markt
2. Großraumbüro im 1. OG eines Wohn- und Geschäftshauses am Neuen Markt, das früher von der Rhein-Neckar-Zeitung genutzt wurde
3. Eine leerstehende Ladenfläche in der Kellereistr.

In all diesen Locations sind die Grundvoraussetzungen gegeben, die beiden Ladenlokale bieten als Erdgeschossflächen mit Schaufenstern gute Bedingungen für eine starke öffentliche Wahrnehmung, sind aber, gerade im Sanitärbereich, renovierungsbedürftig. Das Großraumbüro ist durch die Lage im 1. OG was die Wahrnehmung betrifft etwas benachteiligt, allerdings ist es sofort für die gewünschten Zwecke beziehbar.

Zur Entscheidung, welche Fläche gewählt wird, werden die Einschätzungen der Stadt, die Unterlagen und Einschätzungen der Bearbeitenden bei der für die Vorbereitung beauftragten CoWorkLand eG, die die Anamnese gemacht haben, sowie vorliegende Grundrisse und Fotos herangezogen. Bei Bedarf gibt es noch einen weiteren Besichtigungstermin der möglichen Immobilie(en), durch Herrn Jacobi, Mitbegründer der CoWorkLand eG.

6.2.1 Terminplanung

Der Zeitplan sieht folgende Meilensteine vor:

Vorbereitung Testphase (erste Sanierungsmaßnahmen, Bewerbung, Ausschreibung zur Durchführung)	Juli bis September 2022
Durchführung der Testphase	Oktober/ November 2022
Anpassung und Spezifizierung des Konzepts	Dezember 2022 bis Januar 2023

Generell sollte mit einem Vorlauf von zwei Monaten geplant werden, um ggf. eine Umnutzung des Gebäudes zu beantragen. Des Weiteren sollte bereits vor Eröffnung durch Pressearbeit und Werbematerial auf die Aktion hingewiesen werden.

6.2.2 Finanzplan

Für die Umsetzung der Testphase sind Kosten für die Detailplanung und Durchführung (darunter fallen Kosten für die Einrichtung des Pop-Ups, Kommunikationsmaßnahmen, personelle Betreuung, während der Testphase, etc.) sowie erste notwendige Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Die nachfolgende Übersicht zeigt einen ersten Planungsansatz:

Kosten der Testphase		
Planung und Durchführung (Kostenschätzung durch CoWorkLand eG) (genehmigt durch GR 16.12.2021, bezahlt aus Budget imakomm)	24.000 EUR	Planung, Einrichtung und Inbetriebnahme, Betreuung/Community- Management, Kommunikation und Buchungssystem, Evaluation
Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen	0 EUR	Sicherstellung einer funktionstüchtigen Infrastruktur
Betriebskosten (aus Budget imakomm)	12.677 EUR	Miete, Nebenkosten, Marketing, Infrastruktur, Raumpflege etc.
Summe der Kosten für die Testphase	36.677 EUR	

Die Dauer der Pop-Up-Phase, die im Rahmen des gesetzten Budgets leistbar ist, liegt bei vier bis acht Wochen und sollte im Rahmen der Ausschreibung berücksichtigt werden.

6.3 Ausblick auf die Durchführung der Testphase (Einschätzung durch CoWorkLand eG)

Die Ausschreibung zur Beauftragung eines Betreibers steht noch aus. Demnach sind Änderungen der Abläufe, des Zeitplans und ggf. Abweichungen von den Inhalten der jeweiligen Leistungsbausteine möglich.

Sobald der Auftrag erteilt wurde, werden folgende Schritte vor Eröffnung durchgeführt:

- Es werden notwendige Absprachen mit den Verantwortlichen vor Ort getroffen.
- Es wird überprüft, ob die notwendigen Genehmigungen vorliegen und Versicherungen abgeschlossen wurden.
- Die Gebäudeinfrastruktur wird getestet (Strom, Wasser, WLAN, Schließsystem, Müllentsorgung, Reinigung etc.).
- Anschließend wird eine konkrete Umsetzungsplanung der Innengestaltung vorgenommen (Möbel und Technik).
- Soweit gewünscht und der Auftrag erteilt wurde, ist für die Öffentlichkeitsarbeit und Vermarktung Unterstützung möglich. Dies können sein: die Einrichtung einer Buchungsplattform, Social Media Posts, Pressearbeit und PDF-Vorlagen für Poster und Flyer.
- Schulung und Einweisung eines geeigneten Community Managers.

Nach Eröffnung sind verschiedene Maßnahmen sinnvoll, um eine möglichst belastbare Aussage zu Zielgruppen, Nutzerverhalten, Raumnutzung und einer Verstetigung treffen zu können:

- Durchführung der Nutzer*innen-Interviews durch den Community Manager mit einem Umfrage-Tool, das eine spätere Auswertung der Daten ermöglicht.
- Die statistische Auswertung der Plattform-Buchungen. Alle Buchungen und Nutzer*innen werden erfasst; so lässt sich festhalten, ob und wie sich das Buchungsverhalten gestaltet und verändert hat, welche Produkte besonders gut oder auch nicht angenommen wurden.
- Ein Raumtagebuch gibt Aufschluss darüber, wie sich die Nutzer*innen im Raum verhalten, welche Plätze gerne genutzt werden und welche nicht, wofür es einen erhöhten Bedarf gibt (z.B. Einzelplätze oder mehr Meetingräume) oder was ein zukünftiges Konzept nicht mehr enthalten sollte.

Nach Beendigung der Pop-Up-Phase wird das Projekt durch einen Abschlussworkshop abgerundet. Im Abschlussworkshop wird es eine Endpräsentation des Nutzungskonzepts vor den Stakeholdern geben, mit anschließender Feedbackrunde. Dies geschieht online. Nach Beendigung der Testphase fließen die gewonnenen Erkenntnisse als weitere bedarfsgestützte Präzisierung in das Umsetzungskonzept ein: Definition der Raumnutzungen, bauliche Investitionskostenschätzung, die durch die Gemeinde erbracht werden muss. Daraufhin kann eine finale Aussage zur Wirtschaftlichkeit mit Bezug zur Laufzeit des Projektes getätigt werden.

6.4 Testphase: Pop-up-Coworking

Format: Bespielung von verfügbarem Leerstand in der Stadt

Datum: 12.10.2022 – 25.11.2022

Ort: Neuer Markt 13, ehemalige Redaktionsräume der Rhein-Neckar-Zeitung

Coworking-Nutzungen sollten nicht auf Basis theoretischer Überlegungen geplant werden. Pop-up-Testphasen als ausgeweitete Beteiligungsprozesse bringen die tatsächlichen Bedarfe der Menschen vor Ort ans Licht. Pop-up-Coworking-Spaces sind Orte, an denen Coworking ausprobiert werden kann, Gemeinschaften wachsen und Netzwerke entstehen können, die in der Verstetigung einen Coworking-Space tragen werden. Ein Pop-up-Coworking-Space ist ein Prototyp, der darauf ausgelegt ist, dass er den Nutzer*innen einen ersten Eindruck vermittelt, wie sich die Arbeit in einem Coworking-Space anfühlt. So können anhand erster Erfahrungen Einschätzungen abgegeben, welche Raumangebote ein späterer Coworking-Space leisten sollte – das ist das Konzept „lebendiges Raumlabor“.

Das kostenlose Coworking-Testangebot in Eberbach konnte von Interessierten in den Monaten Oktober und November genutzt werden. Dafür war lediglich eine Platzreservierung notwendig. Ein durchgängiges Community Management, welches die Nutzer*innen empfing, Interviews führte und Interessierten zum Thema Coworking zur Rede stand, stellte einen reibungslosen Ablauf sicher. Zudem war durch die zuverlässige Betreuung gewährleistet, dass der Charakter von Coworking als einer Kultur von Austausch und Netzwerk vermittelt werden konnte.

6.4.1 Impressionen



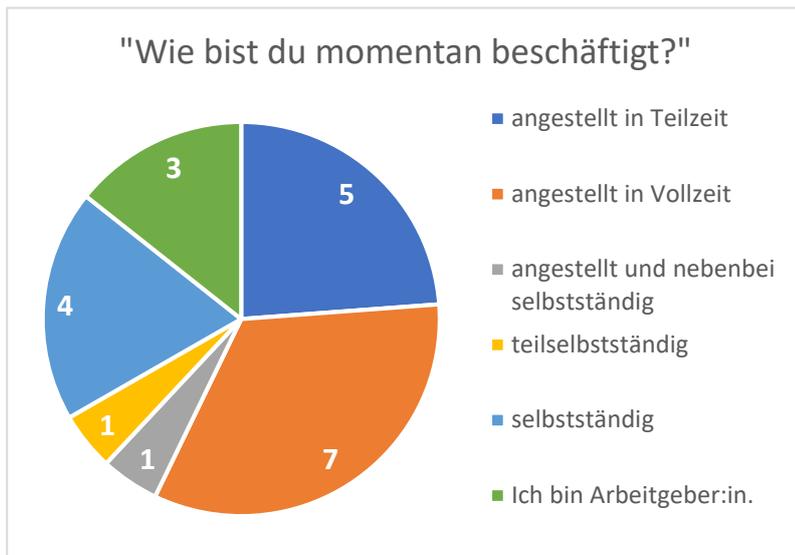
6.4.2 Veranstaltungen

Der Pop-up-Coworking-Space in Eberbach wurde auf der Internetseite der CoWorkLand eG vorgestellt, auf der Interessierte einen Platz für ihr Probe-Coworking buchen konnten. Teilweise wurden dort auch Veranstaltungen im Space angekündigt und durchgeführt.

An verschiedenen Terminen konnte die lokale und regionale Bevölkerung den Coworking-Space im Rahmen diverser Veranstaltungen kennenlernen. So luden ein Info-Abend und ein Tag der offenen Tür dazu ein, sich den Coworking-Space einmal anzusehen. Darüber hinaus gab es weitere Veranstaltungen von Yoga hin zu Kulturlabor und Klimainitiative, die keinen direkten Bezug zum Thema neuer Arbeitswelten boten, jedoch zu einer verstärkten Sichtbarkeit des Coworking-Spaces beitrugen. Erfreulicherweise bot der Space auch die Räumlichkeiten für die Gründung eines neuen Vereins.

6.4.3 Nutzer*innen

Im Probezeitraum haben 22 Personen für einen oder mehrere Tage das kostenlose Coworking-Angebot getestet, insgesamt wurden 32 Halbtages- und 54 Ganztagestickets gebucht. Dabei reichten die Buchungen von einzelnen Halbtagen bis hin zu einer Nutzerin, welche 25 Coworking-Tage gebucht hat. Um einen besseren Überblick darüber zu bekommen, wer den Coworking-Space in der „Redaktion 2.0“ nutzt, wurden 19 halboffene Interviews geführt. Fast alle Befragten kamen aus Eberbach, lediglich fünf Personen gaben andere Herkunftsorte an, Mannheim als weiteste Entfernung. Die Altersspanne erstreckte sich von 35 bis 69 Jahren, der Großteil der neun Frauen und zehn Männer war zwischen 35 und 50 Jahre alt.



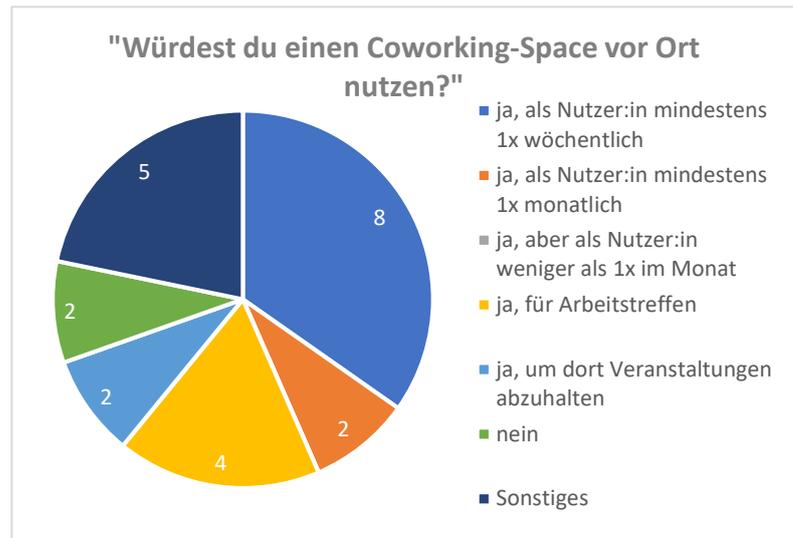
Alle Befragten hatten die Möglichkeit, im Homeoffice zu arbeiten, 18 Personen konnten auch mobil, also an anderen Orten als zu Hause oder im Büro, arbeiten. Gut die Hälfte der Befragten arbeitete angestellt in Vollzeit oder Teilzeit, sechs Personen arbeiteten selbstständig oder teil-selbstständig. Drei der Nutzer:innen gaben an, Arbeitgeber:innen zu sein. Neben der Verwaltung waren vor allem Berufe aus der Tech-Branche oder der Industrie vertreten. Die Spanne war breit und reichte von

(ehemaligen) Mandatsträger:innen über Immobiliendienstleistungen bis hin zu einem Angestellten in der Gaming-Branche.

Bis auf vier Personen gaben alle Befragten an, das Konzept Coworking bereits zu kennen, wobei lediglich vier von ihnen auch tatsächlich schon einmal einen Coworking-Space genutzt hatten, bevor sie das Probe-Coworking in Eberbach besuchten. Als Gründe, die für die Nutzung eines Coworking-Spaces sprechen, wurden vor allem der Austausch – unspezifisch mit verschiedenen Menschen oder ganz konkret mit Arbeitenden aus anderen Branchen – sowie eine Alternative zu der individuellen Homeoffice-Situation genannt, welche die Befragten durch die dortige Ablenkung oder eine fehlende professionelle Arbeitsumgebung als nicht optimal empfanden. Dazu kamen kurze Distanzen verglichen mit dem Weg zum Büro und die Möglichkeit, potenzielle Geschäftspartner*innen zu treffen. Die Erwartung, gute Veranstaltungen im Coworking-Space besuchen zu können, wurde lediglich von einer Person genannt.

Es wurden allerdings auch Befürchtungen bezüglich der Arbeit in einem Coworking-Space geäußert. Dabei überwiegen für zwölf Befragte die Bedenken, ob ein ausreichender Datenschutz gewährleistet werden kann. Zudem gehen acht Personen davon aus, sich in der offenen Atmosphäre des Spaces nicht konzentrieren zu können, unter anderem wegen einer zu hohen Lautstärke. Ein professioneller Arbeitsplatz im Homeoffice und die Kosten für einen Coworking-Space spielten eine kleinere Rolle, wurden aber auch genannt.

Schließlich gaben acht Personen an, einen zu-künftigen Coworking-Space in Eberbach mindestens einmal wöchentlich nutzen zu wollen, zwei Personen mindestens einmal monatlich. Darüber hinaus würden sechs Befragte den Coworking-Space für Arbeitstreffen oder für Veranstaltungen nutzen.



Eine Idee mit Rückhalt: Zehn Personen gaben an, Akteure zu kennen, welche eine geeignete Immobilie für einen Coworking-Space besitzen, oder dass sie sich sogar vorstellen könnten, einen Coworking-Space in Eberbach (mit) aufzubauen.

6.4.4 Potenziale von Coworking in Eberbach

Die Interviewten wurden auch danach befragt, was sie sich von einem Coworking-Space im Ort erhoffen. Dabei wurden Erwartungen sowohl für das eigene Arbeitsleben als auch für die Stadt sowie Anforderungen an die Gestaltung des Spaces geäußert. Individuelle Wünsche waren vor allem, eine Alternative zum Homeoffice zu erhalten und dort private wie berufliche Netzwerke aufbauen und Geschäftstermine durchführen zu können. Die Möglichkeit, durch flexibel nutzbare professionelle Arbeitsräume Pendelstrecken einzusparen, spielte ebenfalls eine Rolle. Die Gestaltung dieser Räume sollte laut Interviewten vielfältig ausfallen, sodass sowohl Einzelbüros als auch Plätze im Open Space sowie Meetingräume buchbar seien. Besondere technische Anforderungen wurden nicht genannt, es bestand jedoch der Wunsch nach einer Telefonbox für längere oder sensible Gespräche. Zudem regten zwei Befragte eine Kinder- bzw. Hausaufgabenbetreuung an.

Die Befragten äußerten sich zuversichtlich, dass ein Coworking-Space nicht nur für die unmittelbaren Nutzer:innen, sondern auch für den Ort selbst positive Effekte zeigen kann. Dazu gehört die Schaffung lebendiger Orte, welche Leerstände in der Innenstadt beleben und diese dadurch aufwerten. Kreative und innovative Effekte von Begegnungen können einen positiven gesellschaftlichen Wandel bewirken, der die Stadt attraktiver für Zuzug machen kann.

6.4.5 Erkenntnisse aus dem Pop-up-Coworking

Die Anzahl von insgesamt 86 Buchungen durch 22 Personen, die oftmals mehrfach kamen, zeigt ein grundsätzliches Potenzial für das Konzept Coworking in Eberbach. Es zeigt sich aus den Nutzungsweisen und Gesprächen der Bedarf an einem Hybriden aus „Pendlerhafen“ und „Neuer Dorfmitte“.

In der zweimonatigen Testphase sind die Eberbacher:innen mit dem Coworking-Konzept teilweise zum ersten Mal in Kontakt gekommen. Aufgrund des zentralen Standortes direkt am Neuen Markt und durch vielfältige Veranstaltungen war der Pop-up-Space gut sichtbar und konnte interessierte Menschen mit oder ohne Coworking-Erfahrung anziehen. Zudem konnte sich der Space bereits als Veranstaltungsort etablieren, auch wenn dies in der Befragung der Nutzer:innen bislang keinen großen Stellenwert hat.

In der Folge gaben acht der Befragten an, einen Space in Eberbach in Zukunft wöchentlich zu nutzen, vier weitere Personen, die den Pop-up nicht genutzt hatten, zeigten sich interessiert – dies lässt auf ein gutes zukünftiges Potenzial schließen. Aufgrund der Testphase abseits der Tourismus-Saison blieb zunächst offen, welche Bedarfe von dieser Seite noch vorhanden sind. Hier braucht es noch intensiven Austausch mit Gastronomie und Hotellerie, um Ideen für interessante Angebote und Kooperationen zu entwickeln.

Der Community Manager vor Ort stellte in den Gesprächen fest, dass der Pop-up-Coworking-Space in Eberbach durchaus auf positive Resonanz traf. In den vor- und nachgelagerten Gesprächen wurde allerdings einmal mehr deutlich, dass es noch weiteren Aufklärungsbedarf zu den Coworking-Effekten und unterschiedlichen Modellen gibt. Es ist eine Frage des weiteren Engagements und der Zeit, bis sich die Nutzung eines Coworking-Angebotes verstetigen würde. Vor allem stellte sich heraus, dass die Räumlichkeiten der „Redaktion 2.0“ am Neuen Markt nicht alle Anforderungen an einen Coworking-Space erfüllen konnten, sodass Alternativen oder zusätzliche Räumlichkeiten ermittelt werden sollten.

7 Glossar

7.1 Community

Community steht für Gemeinschaft, also ein Zusammenschluss von Menschen aufgrund einer gemeinsamen Basis. Das kann ein gemeinsames Ziel sein. In Coworking-Konzepten reden wir von offenen Communitys mit flexibler Zusammensetzung. Unsere Gemeinschaften sind Zusammenschlüsse von Menschen, die miteinander in einem Raum arbeiten, sich füreinander interessieren, Synergien entdecken und miteinander agieren.

7.2 Flex Desk

Ein Flex Desk ist ein Schreibtisch im Open Space, der tageweise je nach Verfügbarkeit von verschiedenen Personen genutzt werden kann. Der Arbeitsplatz muss am Tagesende sauber verlassen werden (clean desk).

7.3 Fix Desk

Im Gegensatz zum Flex Desk handelt es sich hierbei um einen festen Arbeitsplatz, der für einen längeren Zeitraum (i. d. R. mind. 1 Monat) fest einer Person zugeordnet ist. Auch die Fix Desks befinden sich im Open Space.

7.4 New Work

New Work⁶ stellt die Frage in den Mittelpunkt: „Was willst du wirklich, wirklich arbeiten?“. Dies geschieht vor dem Hintergrund der Automatisierung und dem Wegfall von traditionellen Arbeitsplätzen. Gleichzeitig ergeben sich neue Berufsbilder oder auch komplett neue Strukturen und gesellschaftliche Prozesse.

Konkret lässt sich das an der Veränderung der Unternehmenskulturen ablesen – formale Hierarchien werden flacher oder fallen weg, Projekte werden agil, Urlaubs- und Arbeitszeiten flexibel. Auch die Orte der Arbeit verändern sich dadurch in nie gekannter Weise: Wohnortnahe Arbeitsmöglichkeiten werden gegenüber oft nervenzehrenden Pendelfahrten bevorzugt.

7.5 Open Space

Der OpenSpace ist vor allem mit Fix und Flex Desks ausgestattet. Es ist ein (oder mehrere) offener Arbeitsraum mit mehreren Arbeitsplätzen, die u. U. auf verschiedene Zonen aufgeteilt sind. Dort treffen die Coworker aufeinander und es passiert das, wofür das Coworking bekannt ist: Es entwickeln sich Verbindungen, Gespräche und Netzwerke. Aber vor allem auch das konzentrierte Arbeiten an den eigenen Projekten und Aufgaben ist möglich.

⁶ Der Begriff New Work wurde Ende der 70er Jahre durch den Sozialphilosophen Prof. Dr. Frithjof Bergmann eingeführt.

7.6 Telefonkabine

Um im Open Space Lärmbelästigung zu vermeiden und gleichzeitig Vertraulichkeit zu gewährleisten, gibt es spezielle Telefonbereiche. Dies sind i. d. R. kleine Kabinen für ein bis zwei Personen, in denen schallgeschützt telefoniert, beraten und diskutiert werden kann.

7.7 Retreat/Coworkation

Coworkation ist ein Kunstwort und setzt sich aus den Begriffen für Community (Gemeinschaft), Work (Arbeit) und Vacation (Urlaub) zusammen.

Im Begriff „Retreat“ steckt „sich zurückziehen“. Während eines Workation Retreats können feste Arbeitszeiten auf dem Plan stehen oder diese flexibel gestaltet werden. Workation Retreats finden in der Regel in einer ruhigen, landschaftlich reizvollen Umgebung statt. Dort verbringen Sie die Zeit in der Gesellschaft Gleichgesinnter. Damit ist neben dem „offiziellen“ Programm viel Raum für intensiven persönlichen Austausch gegeben. Sowie das Erlebnis Natur, Urlaub und Entspannung außerhalb der gewohnten Routine.

7.8 Bottom Hub

Als Bottom Hub bezeichnet man einen überschaubaren Kreis von maximal acht Personen, die den Coworking-Space regelmäßig nutzen. Wenig Fluktuation, ein eigenständig betriebenes Community-Management und vergleichsweise kleine Räumlichkeiten um die 150 Quadratmeter sind die Eigenschaften eines solchen Bottom Hub.