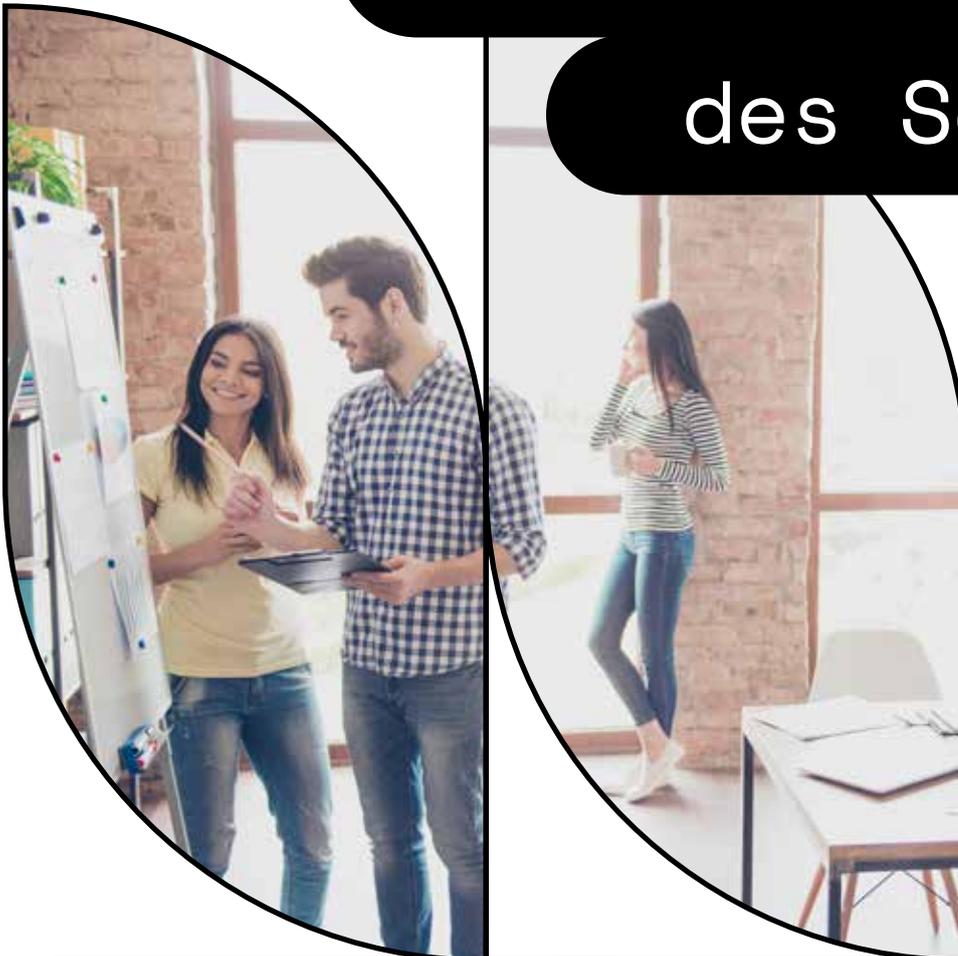


Coworking im ländlichen Raum des Saarlandes



Learnings

Modelle

Guidelines

Eine Publikation von

Ministerium für Umwelt,
Klima, Mobilität, Agrar
und Verbraucherschutz
SAARLAND



Projektbegleitung und Umsetzung von

saaris /
saarland.innovation&standort

Inhalt

- 1** New Work & Coworking
in Stadt & Land
- 2** Dezentrales Arbeiten:
Chancen für den ländlichen Raum im Saarland
- 3** Struktur des Modellvorhabens
- 4** Stadt - Land - Fluss:
Vorstellung der Pilotkommunen
- 5** Ergebnisse der Bedarfsumfragen:
Gibt es eine ländliche Coworking Community?
- 6** The Place To Be:
Standortwahl, Raumprogramm & Ambiente
- 7** Mögliche Umsetzungsstrukturen: Eigentum,
Betrieb, Finanzierung & Community Management
- 8** Checkliste: Wesentliche Kriterien
für ländliche Coworking-Konzepte
- 9** Eine gemeinsame Dachmarke:
co:working66 - gemeinsam. lokal. schaffen.

Grußwort



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Coworking Spaces erfreuen sich vor allem in Großstädten großer Beliebtheit. Der Wunsch nach solchen flexiblen Arbeitsorten ist auch im ländlichen Raum vorhanden, wie Umfragen zeigen. Coworking bezeichnet das Arbeiten in gemeinsam genutzten Büros. Hier kommen Berufstätige aus unterschiedlichen Branchen zusammen, können sich vernetzen, Kontakte pflegen und über den eigenen Tellerrand hinausschauen.

Neben Selbstständigen und Startups sind die Tätigkeitsfelder der Interessenten im ländlichen Raum noch breiter gefächert. Oft bietet ein Space viel mehr als nur Schreibtische, es ist ein Ort für Innovation, Gründungen, Synergien und Austausch.

Im Jahr 2023 hat sich das Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz mit dem Modellprojekt „Coworking auf dem Land“ auf den Weg gemacht, solche Orte des „Nebeneinander-Arbeitens“ auch abseits der Ballungszentren zu schaffen. Das Ministerium hat die drei Modelkommunen Blieskastel, Marpingen und Rehlingen-Siersburg dabei begleitet, gezielt Konzepte und Strukturen für ein Coworking-Angebot im ländlichen Raum zu entwickeln. Dabei ist klar, dass sich Konzepte aus dem urbanen Raum nicht eins zu eins auf das Land übertragen lassen. Für die Kommunen ist dies eine Herausforderung, der sie sich stellen. Um solche Orte in den Gemeinden zu schaffen, befassen sie sich etwa mit Standortwahl, Bedarfen, Community, Betriebsstrukturen, Wirtschaftlichkeit und Finanzierung.

Doch sich die Mühe zu machen, solche Angebote dauerhaft zu etablieren, lohnt sich. Denn: Die Ziele und Synergien von Coworking im ländlichen Raum sind vielfältig – sie reichen beispielsweise von der Vermeidung von Pendlerverkehr in die Zentren, der Einsparung von Fahrzeiten über die Initiierung regionaler Innovationsnetzwerke bis hin zu grundsätzlichen Impulsen für das zukünftige Leben und Arbeiten in den ländlichen Räumen des Saarlandes. Neue Arbeitsmodelle und die Digitalisierung eröffnen neue Chancen und Entwicklungspotenziale. Der ländliche Raum wird als Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsstandort dauerhaft gestärkt.

Unter der gemeinsamen Dachmarke „co:working66 – gemeinsam.lokal.schaffen.“ können Coworking-Angebote aus dem ländlichen Raum des Saarlandes vermarktet werden. Ich danke allen Projektbeteiligten für ihr Engagement. Ich bin mir sicher, dass wir mit unserem Projekt den Grundstein gelegt haben, um solche neue Arbeitsformen dauerhaft bei uns im Saarland zu etablieren.

Herzlichst,
Ihr Sebastian Thul

New Work & Coworking in Stadt & Land

1



**„You will not be able to stay home,
brother. (...)
And skip out for beer during commer-
cials, because the revolution will
not be televised. (...)
The revolution will be live.“**

Gil-Scott Heron, Jazzmusiker

Arbeit im Wandel

Seit Jahren verändert sich die Arbeitswelt durch die rasant fortschreitende Digitalisierung, den demografischen Wandel und einen Wertewandel. Die Corona-Krise mit Hunderttausenden von Beschäftigten im Homeoffice hat diesen Wandel beschleunigt. Die arbeitende Bevölkerung ist gezwungen, sich viel schneller an Veränderungen anzupassen, um in einem immer komplexeren Umfeld agieren zu können. Gefordert sind innovative, dezentrale Organisationsformen, Startup Thinking und digitale Denkweisen. Solche Modelle erfordern die Fähigkeit, sich mit anderen zu vernetzen, flexibel zu sein, mit Unsicherheiten umzugehen und eigenverantwortlich zu handeln. Um diesen Herausforderungen gerecht zu werden, begeben sich viele Unternehmen auf den Weg der Veränderung. Unter den Schlagworten New Work, Agiles Arbeiten oder Coworking werden neue Formate in der heutigen Arbeitswelt entwickelt und gelebt.

Ursprünge im städtischen Umfeld - große Flexibilität & kreative Atmosphäre

Coworking hat seinen Ursprung in den USA und bedeutet wörtlich übersetzt „nebeneinander arbeiten“ oder „zusammenarbeiten“, das heißt, Menschen verschiedener Branchen arbeiten nebeneinander. Menschen, die Coworking betreiben, werden auch Coworker:innen genannt und arbeiten in gemeinsam genutzten Büroräumen, sogenannten Coworking Spaces, zusammen. Coworking Spaces sind in der Regel gekennzeichnet durch flexible Mietverträge, eine gute Basisausstattung, eine produktive Arbeitsatmosphäre und eine lebendige Community. Es besteht die Möglichkeit, ein eigenes Büro oder einfach nur einen Schreibtisch beispielsweise für zwei Tage in der Woche alleine oder als Team zu mieten. Diese flexible Art des Zusammenarbeitens fördert flache Hierarchien und ermöglicht Coworker:innen sich zu vernetzen oder sich andere Sichtweisen zunutze zu machen. Gedanken können sich multiplizieren und Kreativität kann sich entfalten. Als Teil der New Work-Bewegung bietet Coworking ideale Voraussetzungen für innovatives, flexibles und eigenverantwortliches Arbeiten. In Großstädten erfreuen sich Coworking Spaces immer größerer Beliebtheit, insbesondere für Freiberufler:innen, digitale Nomad:innen, Startups oder Studierende. Aber auch Unternehmen sehen im Zuge der sich wandelnden Arbeitswelt einen Mehrwert durch die Nutzung von Coworking Spaces – sei es zur effizienteren Nutzung von Raumkapazitäten, zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen

von Mitarbeitenden in Zeiten des Fachkräftemangels, als Perspektivwechsel für Team-Meetings oder zur Vernetzung von kleineren Teams vor Ort.

Coworking auch ein Modell für ländliche Regionen

Doch lässt sich dieser Ansatz einer neuen Arbeitswelt auch auf ländliche Regionen übertragen? Diese Frage stand im Vordergrund, als das saarländische Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz (MUKMAV) vor dem Hintergrund der Corona-Krise das Modellprojekt „Ländliches Coworking“ auf den Weg gebracht hat. Neben Chancen, wie insbesondere Reduzierung von Pendlerverkehr und Entwicklungsimpulsen für den ländlichen Raum durch dezentrales Arbeiten, wurden schnell auch zentrale Herausforderungen und Fragen offensichtlich. So war mit Beginn des Projektes klar: Coworking auf dem Land braucht mehr als die Vermietung von Schreibtischen in einer leerstehenden Immobilie. Es braucht Macher:innen, Mitmacher:innen und Kümmerer:innen und damit letztendlich auch veränderte Denkweisen. Und dies gerade im ländlichen Raum, wo Menschen bisher oft noch wenig Berührungspunkte mit neuen Arbeitsformen und Coworking-Projekten haben. Hier setzt das Modellvorhaben an, in drei ausgewählten Kommunen im ländlichen Raum des Saarlandes – Blieskastel, Marpingen und Rehlingen-Siersburg - interessierte Menschen aus der Wirtschafts- und Arbeitswelt mit der Idee eines örtlichen Coworking-Angebotes konfrontieren, gemeinsam den Bedarf und Herausforderungen definieren, gemeinsam Lösungen und Konzepte entwickeln. Gibt es überhaupt einen Bedarf? Wenn ja, wie kann dieser gedeckt und wie kann ein ländliches Coworking nachhaltig betrieben werden? Ziel des Projektes war es, Möglichkeiten und (unterschiedliche) Modelle für ländliches Coworking aufzuzeigen, die in den Pilotkommunen bestenfalls mit Ende der Studie in eine Umsetzung überleiten, gleichzeitig für andere Kommunen übertragbare Ergebnisse und einen Leitfaden für potenzielle weitere Coworking-Angebote zu liefern.

Zielgruppen: Coworker:innen – Wer ist das?

Coworker:innen zeichnen sich durch ihren offenen Geist aus und teilen Werte wie insbesondere etwa einen starken Gemeinschaftsgedanken, Zugänglichkeit (sowohl praktisch als auch metaphorisch), Zusammenarbeit, Kreativität und Nachhaltigkeit. Hier finden sich Synergien zum Dorf. Auch hier haben Miteinander, Vereins- und Gemeinschaftsleben noch immer einen hohen Stellenwert. Dies kann auch für „Ländliches Coworking“ Ansätze liefern. So lässt Coworking neben dem klassischen Arbeitsplatz und dem eigenen Zuhause einen „Dritten Ort“ entstehen. Das Zusammenkommen und Zu-

sammenarbeiten mehrerer Menschen mit unterschiedlichem beruflichem Background fördert positive Synergie-Effekte – auch auf dem Land, bis hin zum Coworking als neuem Treffpunkt im Dorf – quasi als neue Dorfmitte.

Die Zielgruppe im ländlichen Coworking ist ähnlich der in der Stadt, aber noch etwas offener und vielfältiger. Während im urbanen Kontext ein enger Bezug zwischen Coworking-Angeboten einerseits sowie Universitäten, IT- und Kreativwirtschaft – Stichworte: Studierende, Start-Ups, digitale Nomad:innen – andererseits besteht, kann dies in ländlichen Regionen nicht der Schwerpunkt sein. Obwohl der Trend nach der Corona-Pandemie wieder zu „Back to Office“-Konzepten führt, ist die Anzahl der mobil und flexibel arbeitenden Bevölkerung seit Corona deutlich gestiegen. Auf dem Land angesprochen fühlen sich daher häufig Telearbeiter:innen und Remote-Worker - Pendler:innen, Zugezogene oder (aus der Stadt) Zurückgezogene, ebenso wie Selbstständige, Freiberufler:innen, Existenzgründer:innen, ITler:innen, Handwerker:innen und Kreative. Menschen, die zu Hause keine adäquaten Räume zum Arbeiten haben, Menschen die nicht (immer) alleine arbeiten wollen oder die von einem zweiten Arbeitsort neben dem eigenen Zuhause profitieren. Netzwerken und Austausch kann ein beruflicher als auch ein sozialer Vorteil sein. Oft möchten Menschen, die aus der Anstellung heraus gründen, einen Coworking Space mit flexiblen Mietverträgen und der Möglichkeit zum Netzwerken nutzen. Ein moderner Besprechungsraum – für regelmäßige Meetings und Kundengespräche – ist für Gründer und digitale Teams ein wichtiger Faktor. Auch Menschen, die aus Großstädten zurück aufs Land ziehen, suchen innovative Orte und neue Formen der Gemeinschaft.

Verschiedene Coworking-Ansätze

Somit kann auch die angebotsseitige Umsetzung von Coworking nicht 1:1 vom städtischen Raum auf ländliche Regionen übertragen werden. Mit dem Fokus auf die Vermietung von Räumlichkeiten und Infrastruktur sollten Spaces nach der Anschubphase kostendeckend wirtschaften, dies setzt aber bedarfsorientierte Konzepte und kreative Ideen voraus, um Coworking Spaces auf feste finanzielle Füße zu stellen. Hier stellen sich Fragen nach der Art und dem Umfang des Vermietungsangebotes (u. a. Fläche, Einzel- vs. Großraumbüros, hybride Nutzungsmodelle), nach dem Raumprogramm und geeigneten Standorten, aber ebenso auch nach den richtigen Tarif-, Betriebs- und Finanzierungskonzepten. Gerade laufende Kosten, wie die Finanzierung der benötigten Personalstelle des sogenannten „Community Managers“, der die wichtige Funktion des Kümmerers übernimmt, um einen Space

langfristig zu beleben, stellen eine Herausforderung dar. Hier entwickeln sich gegenwärtig gerade im ländlichen Räumen vielfältige hybride Formen - wie Pendlerhäfen, Workation Angebote, Bottom Hubs, Coworking als neue Dorfmitte bzw. Teil eines integrierten Wohn-/Arbeitsprojektes - die Coworking im Sinne von Auslastung und Wirtschaftlichkeit mit weiteren Nutzungen kombinieren. Während sogenannte Bottom Hubs aus privater Initiative entstehen und wachsen (z.B. Brühlhaus St. Wendel), können gerade kommunal initiierte Coworking-

Projekte der Belebung und Neuausrichtung von Orten bzw. Ortskernen dienen. Neben der Kombination des gemeinschaftlichen Büroraumangebotes mit öffentlichen Räumen für die Dorf-/Vereinsgemeinschaft, sind im Sinne der regionalen Daseinsvorsorge auch integrierte Ansätze mit Gastronomie/Café (z.B. Café Maria Stennweiler) oder Dorfläden vorstellbar.

Typ 1: Klassisches Coworking

Die klassischen Grundzutaten eines erfolgreichen Coworking Spaces sind vielfältige Räume, eine produktive Arbeitsatmosphäre und eine inspirierende Community.

Typ 2: Pendlerhafen

Neue Arbeitsorte entlang beliebter Pendelstrecken, welche mit passgenauen Angeboten die Bedürfnisse von Unternehmen und Arbeitnehmer:innen adressieren.

Typ 3: Bottom Hub

Die Gründung neuer Coworking Spaces geschieht in kleineren Gemeinden oft aus Privatinitiativen. Im kleinen Rahmen gestartet, aktivieren diese Menschen weitere Mitstreiter:innen, um ein erstes Angebot zu schaffen und von dort aus weiter zu wachsen.

Typ 4: Workation

Die Kombination aus Arbeit (Work) und Freizeit (Vacation) wird unter dem Begriff Workation als Geschäftsmodell zusammengedacht. Nein, hier wird nicht vorrangig im Urlaub gearbeitet, es geht um Arbeit, die sich wie Urlaub anfühlt – v. a. im Bereich von Standorten mit besonderer touristischer Attraktivität.

Typ 5: Neue Dorfmitte

Multifunktionale Orte stehen für flexible Nutzungskonzepte in Dörfern und Gemeinden. Sie sind neben dem Arbeitsraumangebot auch Treffpunkte, Marktplätze und Veranstaltungsräume mit vielversprechenden Synergien für Coworking-Spaces und die Dorfgemeinschaft. Kennen Sie den Donut-Effekt? Dort findet oftmals eine Abwertung des Kernbereiches der Siedlungen statt, wo durch sich Leerstände in den Ortsmitten und zu hoher Flächenverbrauch am Ortsrand als Probleme ergeben. Dies kann dem entgegenwirken.

Typ 6: Integrierte Wohn- & Arbeitsprojekte

Die neuen „Stadtflüchtlinge“ träumen nicht vom Neubaugebiet. Im ländlichen Raum entstehen vielfältige Gemeinschaftsprojekte, deren Bewohner:innen die Grundbedürfnisse von Wohnen und Arbeiten an einem Ort vereinen. Mobiles Arbeiten und neue Lebensentwürfe ermöglichen spannende Projekte – nicht nur für die junge Generation.

Quelle: Bertelsmann Stiftung (Hrsg.),
Ulrich Bähr, Juli Biemann und Jule Lietzau (CoWorkLand eG),
Philipp Hentschel (Netzwerk Zukunftsorte e.V.)

Dezentrales Arbeiten:

Chancen für den ländlichen Raum im Saarland

2



Das Saarland hat mit über 330 Dörfern eine beachtliche Anzahl von kleineren ländlich geprägten Orten, in denen mit etwa 550.000 Menschen mehr als die Hälfte der Landesbevölkerung lebt. Lebendigkeit wird hier großgeschrieben, denn Dörfer sind nur so stark wie der Zusammenhalt und die Aktivität der Dorfgemeinschaft. Das Leben im Dorf bietet viele Vorteile – Natur und Naherholung direkt vor der Haustür, Nachbarschaftshilfe, gemeinsame Feste, ein reges Vereinsleben und das damit verbundene ehrenamtliche Engagement sind Qualitäten des ländlichen Raumes. Gleichzeitig ist das Saarland aber vergleichsweise dicht besiedelt, die nächsten Grund- und Mittelzentren, aber auch die Landeshauptstadt Saarbrücken als Oberzentrum sind mit ihren jeweiligen Infrastruktur- und Arbeitsplatzangeboten schnell erreichbar. Verbunden mit der vielerorts spürbaren Grenznähe zu Frankreich und insbesondere dem wirtschaftsstarke Luxemburg bietet dies gerade entlang der Pendler Routen zusammen mit der Digitalisierung gute Standortbedingungen und Potenziale für neue flexible Arbeitsweisen.

1. Entwicklungsimpulse für den ländlichen Raum als Wohn- & Arbeitsplatzstandort

Gerade für die ländlichen Gemeinden und Dörfer im Saarland bietet dies auch neue Chancen, um den gleichzeitig bestehenden großen Herausforderungen wie dem demografischen Wandel, der Abwanderung junger Menschen und dem Verlust

von Versorgungsinfrastrukturen zu begegnen. Die Etablierung von Coworking-Angeboten kann dazu beitragen, durch die Dezentralisierung der Arbeit das klassische Stadt-Land-Verhältnis ein Stück weit aufzulösen und die ländlichen Regionen nachhaltig als Wohn- und Arbeitsstandort zu stärken. Die dort lebenden Menschen sind nicht mehr gezwungen täglich zu pendeln. Für immer mehr Menschen eröffnet sich die Chance, ihrer Arbeit in ihrer Heimatregion nachzugehen, Fahrtkosten und Zeit einzusparen und so die „Work-Life-Balance“ zu verbessern. Junge Menschen müssen nicht wegziehen, können „remote“ in der Heimatregion bleiben und die Zukunft von Dorf, Vereinen und Gemeinschaft mitgestalten. Im besten Fall wird der Coworking Space zu einem neuen Treffpunkt in der Dorfmitte. So kann Coworking einen echten Entwicklungsimpuls für die Dorf- und Regionalentwicklung und sogar einen Baustein auf dem Weg zu gleichwertigeren Lebensverhältnissen in Stadt und Land liefern.

2. Lokale Wirtschaft fördern

Ein frequentierter Coworking Space sorgt für neues Leben und Kaufkraft im Dorf, bietet mittel- bis langfristig aber auch neue Wirtschaftsimpulse für die gesamte umliegende Region. Dorf und Dorfkern profitieren direkt von den Coworker:innen als neuen „Nachbar:innen“. Sie gehen vor Ort einkaufen in der Bäckerei, beim Metzger, im Supermarkt oder in der Apotheke, sie nutzen Café- und Gastronomieangebote in ihrer

Mittagspause. Durch Zusammenarbeit und neue Netzwerke zwischen unterschiedlichen Akteur:innen im Coworking Space oder zwischen lokalen Unternehmen und Akteur:innen im Coworking Space können aber auch weitergehende Synergieeffekte entstehen. Diversität und Offenheit fördern das Entstehen neuer Geschäftsideen und innovativer Projekte. Denkbar sind neue Auftrags- und Wertschöpfungsketten bis hin zu Produktinnovationen, Startups und Ausgründungen. Der Coworking Space als kreatives Zentrum – gemeinsam Neues schaffen.

3. Leerstand nutzen – Orte beleben

In vielen Dorfkernen gibt es leerstehende Gebäude – Wohnhäuser, ehemalige Geschäfte, Gasthäuser oder Banken. Diese bieten oft einen zentralen Standort und ein günstiges Flächen- und Raumangebot, das als Coworking Space umfunktioniert werden kann. Gelingt dies, kann so nicht nur Leerstand beseitigt, sondern vielmehr nachhaltig zur Revitalisierung der Ortskerne von Dörfern und Kleinstädten im ländlichen Raum beigetragen werden. Ein Coworking Space sorgt für Frequenz, für eine kreative Atmosphäre und ein entsprechendes Publikum. Er kann das lokale Leben bereichern und die Dorfgemeinschaft stärken. Vielerorts fehlt es durch das Wegbrechen von Handel, Gastronomie und Infrastruktur an zentralen Treffpunkten. Durch einen Coworking Space entsteht ein zusätzlicher Treffpunkt, an dem Menschen gemeinsam arbeiten, aber auch netzwerken und sich austauschen können. Ein Coworking Space als Teil von größeren Umstrukturierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu denken, ist für Gemeinden daher meist von Vorteil.

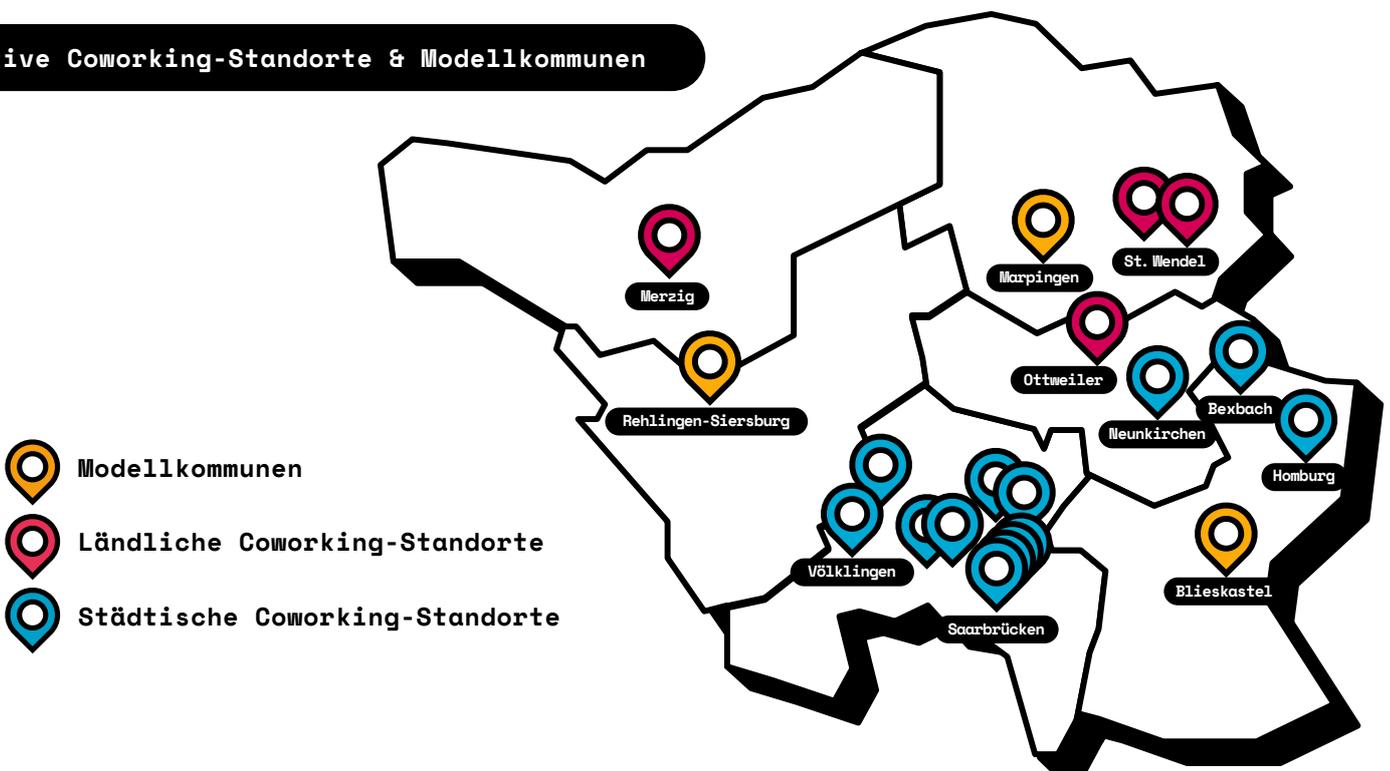
4. Pendlerverkehr reduzieren

Der Zugang zu einer Gemeinschaft, zu sozialen und kreativen Netzwerken darf in Stadt und Land gleichermaßen als ein wichtiger Grund für die Einmietung in eine Coworking Räumlichkeit unterstellt werden. Während aber in der Stadt Coworking Spaces vor allem aufgrund der hohen Flexibilität und der kreativen Atmosphäre genutzt werden, kann gerade auf dem Land neben dem Zugang zu räumlicher und technischer Arbeitsinfrastruktur ein wesentliches Coworking Motiv darin liegen, lange Fahrtwege zur Arbeit einzusparen. Denn viele Menschen pendeln im Saarland täglich aus ländlichen Regionen in umliegende Städte, Mittel- und Oberzentren, insbesondere nach Saarbrücken. Durch lokale Coworking Spaces können sie näher an ihrem Wohnort arbeiten, was den Pendlerverkehr und damit verbundene Umweltbelastungen reduziert. Für die Städte bedeutet dies weniger Staus und Feinstaubbelastung und insgesamt weniger verkehrsbedingter Energiebedarf und Schadstoff-Ausstoß als Beitrag zum globalen Klimaschutz.



Erstes Treffen der Modellkommunen in der Halle4 in Saarbrücken

Aktive Coworking-Standorte & Modellkommunen



„Was die Zukunft betrifft, so ist es nicht deine Aufgabe, sie vorherzusehen, sondern sie zu ermöglichen.“

Antoine de Saint-Exupery



In Anbetracht der großen Herausforderungen – eine immer älter werdende Gesellschaft, Land-Stadt-Abwanderung, Rückzug von Versorgungsangeboten – gibt es kein Patentrezept für eine positive Entwicklung in ländlichen Räumen. Entscheidend sind vielmehr Konzepte, die die individuellen Stärken und Schwächen eines jeden Dorfes und vor allem die Bedürfnisse, Wünsche und Ideen der dort lebenden Menschen berücksichtigen und daraus in die Zukunft gerichtete Projekte und Impulse für die Dorf- und Regionalentwicklung generieren.

Die Frage nach einem Coworking-Angebot im ländlichen Raum und dessen Ausgestaltung und Realisierung ist daher vielfältig zu beantworten. Die „infrastrukturelle“ Ausrichtung kann von einem reinen Büro-/Schreibtischangebot bis hin zur Bereitstellung diverser Gemeinschaftsinfrastrukturen für Selbständige, Kreative und Handwerker, wie z.B. Besprechungsräumen oder auch einem 3-D-Drucker, variieren. Es sind Orte denkbar, die standortgünstig für Eltern als poten-

zielle Coworking-Nutzer:innen in der Nähe von Schulen oder Kindertagesstätten liegen und/oder dazu Angebote wie ein Café kombinieren. All diese Möglichkeiten müssen mit den Bedürfnissen der Bevölkerung abgestimmt werden, damit sie auch einen echten Nutzen finden.

Drei Säulen für erfolgreiches Coworking

Hier setzt das vom saarländischen Umweltministerium und der saaris GmbH initiierte Modellvorhaben „Ländliches Coworking“ an. Gibt es einen Bedarf für ländliche Coworking-Angebote im Saarland? Und falls ja, wie können bedarfsorientierte und tragfähige Konzepte aussehen, um ihn zu decken bzw. sogar gewinnbringend für die ländliche Entwicklung zu nutzen?

Aus diesen Kernfragen haben sich für das Modellvorhaben von Beginn an drei wesentliche Untersuchungsfelder und

damit gleichzeitig auch Erfolgsfaktoren für ländliche Coworking-Standorte herauskristallisiert:

1. Bedarf & Community

So hat das Projekt es sich zur Aufgabe gemacht, die Bedürfnisse der Menschen abzufragen. Dies nicht nur vor Ort in den drei Modellkommunen Blieskastel, Marpingen und Rehlingen-Siersburg, sondern in der Region und den potenziellen Einzugsbereichen der drei Modellstandorte. Gibt es überhaupt einen Bedarf und wie sieht er konkret aus? Erfolgreiches Coworking muss von Beginn an lebendig sein, es muss eine erste Nutzergruppe als Bezugspunkt für weitere Nutzer:innen geben. Wie könnte zu Beginn ein solches Netzwerk, die Coworking Community aussehen? Welche Nutzergruppen und Schlüsselakteure gibt es? Und welchen genauen Bedarf an Arbeitsplätzen und Infrastrukturen haben sie?

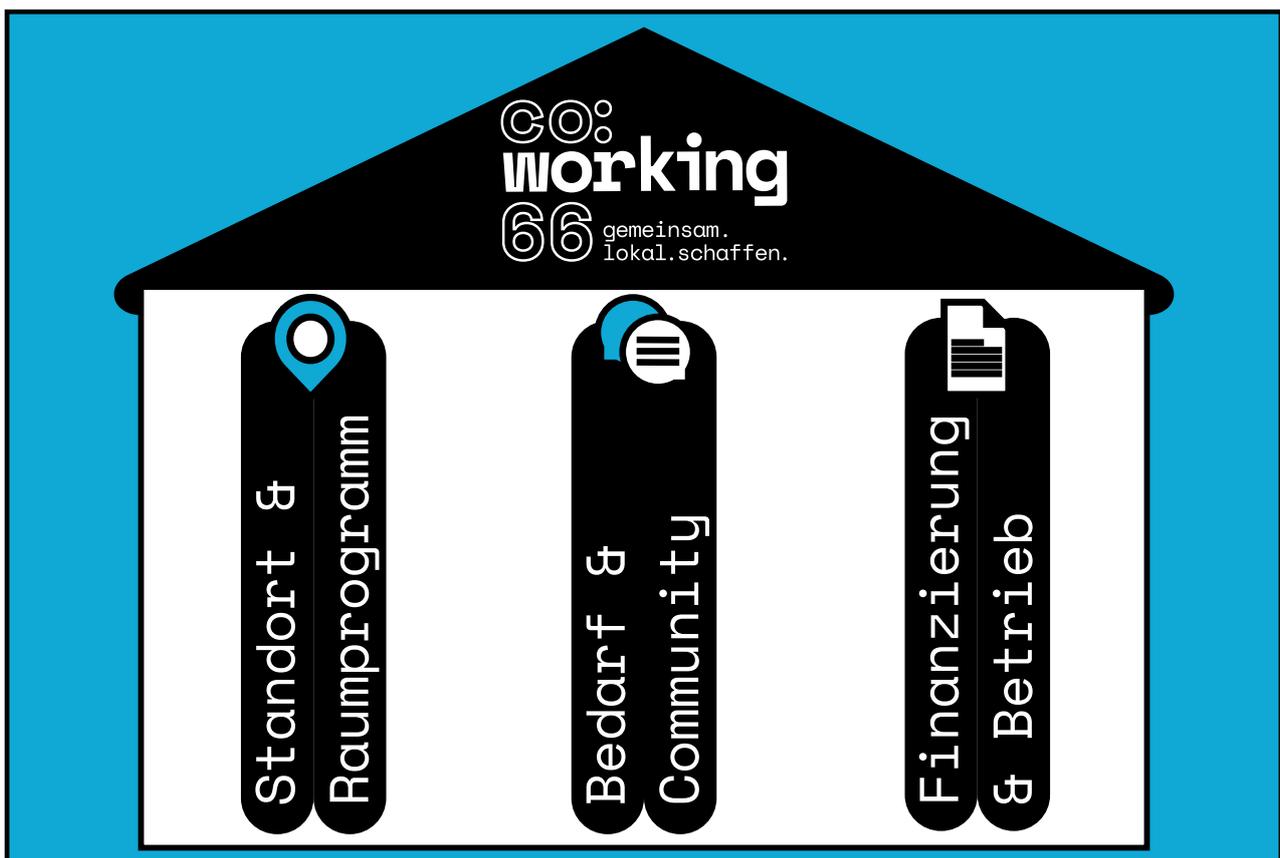
2. Standort & Raumprogramm

Die Frage nach den Bedarfen ist eng verknüpft mit der Standortfrage. Was sind zentrale Standortvoraussetzungen für ein funktionierendes Angebot für Coworking auf dem Land? Welche Lage, welche Infrastrukturen sind erfolversprechend? Welche Flächen und Raumaufteilungen werden gebraucht? Und gibt es in den drei Modellkommunen verfügbare Immobilien, die diese Voraussetzungen erfüllen?

3. Finanzierung & Betrieb

Entscheidend ist nicht zuletzt, ob es vor Ort für ein ländliches Coworking-Angebot ein tragfähige Betriebs- und Finanzierungsstruktur gibt. Denn gerade im ländlichen Raum stellt der wirtschaftliche Betrieb eine größere Herausforderung dar, da es dort im Vergleich mit urbanen Räumen (noch) keinen „selbstverständlichen“ Markt und Bedarf für Coworking-Angebote gibt. Auch dies wurde im Modellvorhaben durch Gespräche mit den Kommunen und potenziellen Schlüsselakteuren betrachtet. Kann die Kommune das selbst und wenn, unter welchen Voraussetzungen? Oder ist es ratsam, private Akteur:innen einzubinden? So könnten etwa ortsansässige Unternehmen als Betreiber:innen oder Ankermieter:innen fungieren bzw. für den rentablen Betrieb eine hybride Nutzung der Coworking Spaces, beispielsweise mit gleichzeitigem Café-/Ladenangebot oder gar mit Übernachtungsangebot als Workation forcieren.

Die drei Themenfelder können bei der Vorbereitung und Projektentwicklung eines Coworking-Standortes nicht losgelöst voneinander betrachtet werden und stehen gleichrangig nebeneinander. Das Modellvorhaben hat gezeigt, dass alle drei Säulen mehr oder weniger zeitgleich und parallel entwickelt werden müssen. Es bedarf eines kreativen Ortes, damit eine Community zusammenkommen und wachsen kann, gleichzeitig macht die kreative Community den Ort aber erst zu dem, was er ist.



4



„Im Prinzip sind alle Modelle falsch, aber manche sind nützlich.“

George Box, britischer Statistiker



Einzugsgebiete & Verteilung im Raum

Um die Potenziale für ländliches Coworking im Saarland - mit unterschiedlichen Rahmenbedingungen - näher zu beleuchten, wurden drei Pilotkommunen ausgewählt. Zwei Pilotkommunen sind ländliche Gemeinden, Marpingen und Rehlingen-Siersburg, während Blieskastel eine Kleinstadt im ländlichen Raum ist. Die drei Modellstandorte wurden so ausgewählt, weil sie allesamt mit ihrem Umfeld als Einzugsbereich einerseits einen weißen Fleck auf der Coworking-Landkarte des Saarlandes abdecken, andererseits aber bezüglich ihrer Lage und Struktur deutliche Unterschiede aufweisen. Während Marpingen eine vergleichsweise kleine und ländlich strukturierte Gemeinde mit nur vier Ortsteilen ist, ist Blieskastel eine Stadt im Bliesgau inmitten des UNESCO-Biosphärenreservates Bliesgau.

Rehlingen-Siersburg zeichnet sich demgegenüber wieder durch die Nähe zu Frankreich und seine Lage an der gewerbestarken Saarschiene und der dortigen Verkehrswege wie der Autobahn 8 und der Bahnstrecke Saarbrücken-Trier aus. Allen drei Pilotgemeinden ist gemeinsam, dass sie deutlichen Pendlerverkehr aufweisen. Es gibt dort Menschen, die aus den drei ländlichen Kommunen bislang zur Arbeit in die regionalen Arbeitsplatzzentren auspendeln, aber auch Menschen aus dem Umfeld/Einzugsbereich, die auf dem Weg zu ihrer Arbeit durch diese Kommunen fahren. An allen drei Standorten könnte ein lebendiges Coworking-Angebot auf kommunaler und regionaler Ebene für positive Effekte und wirtschaftliche Impulse sorgen.



1. Marpingen

Marpingen liegt im Norden des Saarlandes im Landkreis St. Wendel und besteht aus den vier Ortsteilen, Marpingen, Urexweiler, Alswweiler und Berschweiler. Der Hauptort Marpingen ist gleichzeitig Unterzentrum für die Gemeinde. Mit etwa 10.200 Einwohner:innen ist Marpingen eine vergleichsweise kleine Kommune. Bei nur ca. 950 (ca. 9%) sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen in der Gemeinde pendelt täglich über ein Drittel der Einwohner:innen (ca. 3.500 Personen = 34%) über die Gemeindegrenzen in die umliegenden Gebiete und Städte zur Arbeit.

„Mit dem Projekt können nicht nur lokale Arbeitsräume geschaffen, Menschen in der Region vernetzt und der Austausch von Ideen und Kreativität gefördert, sondern auch Leerstände beseitigt und wiederbelebt werden. Menschen aus verschiedenen Branchen können in den geteilten Arbeitsräumen zusammenkommen, um voneinander zu lernen und sich gegenseitig zu unterstützen. Coworking steht für branchenübergreifende und interdisziplinäre Zusammenarbeit und kann dazu beitragen, die Attraktivität einer Gemeinde als Standort für Unternehmen zu steigern.“ sagt Bürgermeister Volker Weber. Ein attraktiver Coworking Space fernab von städtischen Gebieten wäre auch für die angrenzenden Gemeinden wie Illingen, Tholey und Eppelborn vorteilhaft.

2. Rehlingen-Siersburg

Rehlingen-Siersburg ist eine Gemeinde im westlichen Saarland im Landkreis Saarlouis. Ca. 14.600 Einwohner:innen verteilen sich hier über zehn Ortsteile, was die ländliche Struktur der auf den fruchtbaren Gaufächen von Saar und Nied gelegenen Gemeinde verdeutlicht. Die Hauptorte Rehlingen und Siersburg sind gleichzeitig auch das bipolare Unterzentrum für die Gemeinde. Rehlingen-Siersburg ist durch die Nähe zu Frankreich und eine gute Verkehrsanbindung im Saartal (Autobahn 8 Saarbrücken-Saarlouis-Merzig-Luxemburg & Bahnstrecke Saarbrücken-Trier) gekennzeichnet, was der Gemeinde auch eine Bedeutung als Gewerbestandort verleiht. Immerhin etwa

2.150 (ca. 15%) sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Rehlingen-Siersburg stehen 4.600 Einwohner:innen (ca. 32%) gegenüber, die täglich aus der Gemeinde zur Arbeit auspendeln. Ein Coworking Space könnte hier eine Alternative für Pendler:innen, auch aus den benachbarten Orten Dillingen und Beckingen, im Landkreis Saarlouis bieten.

Bürgermeister Joshua Pawlak sagt: „Die Idee, verschiedene Branchen in einer dynamischen Atmosphäre zusammenarbeiten zu lassen, soll nicht nur den Ideenaustausch fördern, sondern auch die lokale Wirtschaft stärken. Meine Vision ist eine lebendige Gemeinschaft von Kreativen und Innovatoren in Rehlingen-Siersburg. Wir freuen uns auf die regionalen und überregionalen Chancen, die dieses Projekt bietet.“

3. Blieskastel

Blieskastel ist Biosphären-Stadt im Saarpfalz-Kreis und verfügt mit seiner barocken Altstadt über eine außergewöhnliche Stadtanlage. Mit einer Einwohnerzahl von ca. 17.500 ist sie die Größte der Modellkommunen. Diese verteilen sich außerhalb der Kernstadt über 14 weitere ländlich geprägte Stadtteile. Die Kernstadt ist gleichzeitig ein regionales Mittelzentrum im südöstlichen Saarland.

Blieskastel als Tor zur Biosphäre profitiert wirtschaftlich vom sanften Tourismus in der Region, was grundsätzlich auch ein weicher Standortfaktor als Gewerbe- und Arbeitsplatzstandort ist. Rund 5.500 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze und viele klein- und mittelständische Unternehmen bis hin zu einzelnen Großunternehmen stehen für den Gewerbestandort Blieskastel. Dennoch verzeichnet die Stadt bei ca. 6.300 Auspendlern (ca. 36% der Einwohner:innen) über die Gemeindegrenzen ein typisch ländliches Pendlerdefizit (-2.500). Durch die Einwohnerzahl, die barocke Innenstadt, die attraktive Lage im Bliesgau, aber auch als Mittelzentrum und Wirtschaftsstandort hat Blieskastel eine hohe Standortgunst für einen ländlichen Coworking Space abseits von Saarbrücken. „Coworking sehe ich als ein spannendes Projekt - moderne Arbeitsweisen in barockem Ambiente zu ermöglichen und so als Chance, kreative Menschen in unsere Stadt zu bringen. Gemeinsam arbeiten, sich vernetzen, Synergieeffekte schaffen und nutzen, voneinander lernen – Blieskastel ist gespannt auf die neuen Impulse aus diesem Projekt.“ sagt Bürgermeister Bernd Hertzler.



Ergebnisse der Bedarfsumfragen:

Gibt es eine ländliche
Coworking Community?

5



Entscheidend für den Start eines Coworking-Angebotes ist der latente Bedarf vor Ort, in der Kommune und der umliegenden Region. Gibt es Menschen mit Interesse an einem Arbeitsplatz in Gemeinschaft mit anderen Menschen außerhalb des direkten eigenen Arbeitsumfeldes? Wenn ja, wie sieht die potenzielle Community aus? Und welche konkreten Wünsche und Bedürfnisse hat sie an ihren Arbeitsplatz und den Coworking Space?

Um dies zu erheben, wurde in den drei Modellkommunen eine umfangreiche Bedarfsanalyse über sechs Monate mit Hilfe von Online-Bedarfsumfragen durchgeführt. Die Bewerbung der Bedarfsumfrage erfolgte über diverse Medienkanäle und Auftaktveranstaltungen in den Pilotgemeinden. Ergänzend dazu wurden Experteninterviews mit regionalen und überregionalen Space-Inhaber:innen sowie Schlüsselakteuren aus der örtlichen Handel- und Gewerbellandschaft geführt.

Insgesamt gab es einen beachtlichen Rücklauf von weit mehr als 200 Antworten, was erste Rückschlüsse auf das Interesse nach ländlichem Coworking erlaubt und vor allem bei nahezu gleicher Verteilung des Rücklaufs eine gute Datenbasis für die weitere Projektentwicklung in den drei Modellkommunen geliefert hat. Wenn die Erkenntnisse auch nicht 1:1 auf andere Kommunen übertragen werden können – die Standorte und die dortigen Bedürfnisse und Zielgruppen differieren ebenso stark, wie mögliche Coworking-Konzepte (siehe Seite 6) – so dienen sie doch zumindest als Wegweiser für das Vorgehen in anderen Kommunen.

Großes Interesse an Coworking im ländlichen Raum

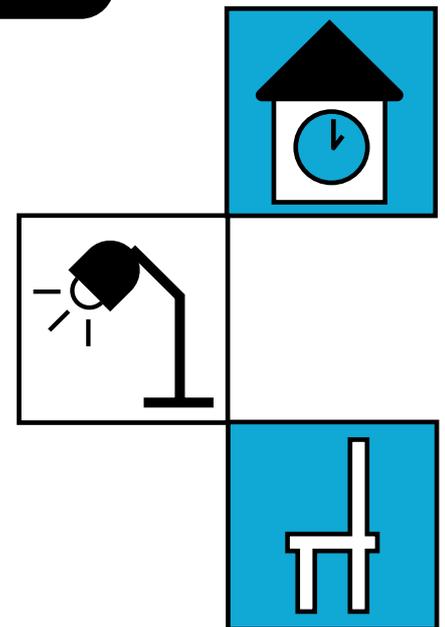
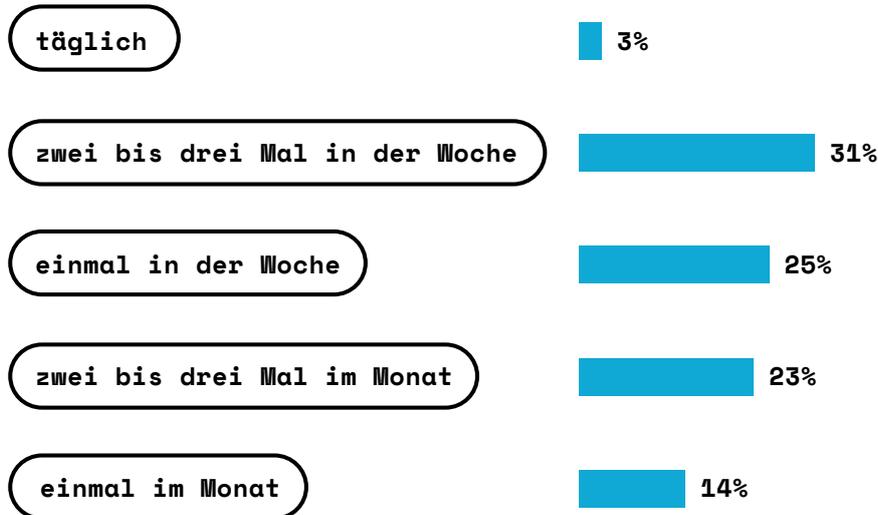
Die Rückmeldungen für die drei Modellkommunen belegen das grundsätzliche Interesse an Coworking im ländlichen Raum. 90% der Befragungs-Teilnehmer:innen (ca. 180 Personen) gaben an, dass sie gerne einen Coworking Space testen möchten, wenn gleichzeitig, vielleicht auch etwas überraschend, 73% der Befragten angaben, bislang noch keinerlei Coworking-Erfahrung zu haben. Sogar auf die Frage, ob man sich eine längerfristige/dauerhafte Nutzung und Einmietung in einem Space vorstellen könne, haben insgesamt immer noch etwa die Hälfte der Teilnehmenden mit „Ja“ geantwortet, wobei es hier regionale Unterschiede gab. In Blieskastel kreuzten 30% an, gerne dauerhaft einen Space zu nutzen (über die Hälfte war diesbezüglich noch unentschieden). In Marpingen und Rehlingen-Siersburg haben dagegen schon gleich fast 60% der Teilnehmer:innen angegeben, dass sie gerne auch dauerhaft einen Space nutzen würden. Dies könnte dann auch ein Unterschied zu städtischen Spaces sein, die zumeist einen höheren Anteil von Kurzzeitmietern und eine höhere Fluktuation aufweisen.

Höherer Anteil an angestellten Telearbeitern im mittleren Alter

So gaben auch über 70 Prozent der Befragten an, im Alter zwischen 35 und 55 Jahren, also einem beruflich eher bereits etablierten Alter zu sein. Auch hier lassen sich Unterschiede zur Stadt erkennen, wo der jüngere Nutzeranteil durch Studierende und Studienabsolventen noch etwas höher liegt. Ebenso deutet die Frage nach dem beruflichen Status auf

einen tendenziell höheren Anteil klassischer Telearbeiter:innen im Coworking hin, als es in Städten der Fall ist. So waren 60% der interessierten Befragten in einem Angestelltenverhältnis (bei der Altersgruppe der 35- bis 55-jährigen sogar 70%), 33% Selbständige und rund 5 Prozent in einer Geschäftsführungsfunktion tätig. Dies spricht dafür, dass ländliche Coworking Spaces gerade bei bisherigen Pendler:innen/Telearbeiter:innen beispielsweise auf Interesse für flexible Homeoffice-Tage in Wohnortnähe stoßen.

Wie oft würden Sie einen Coworking Space nutzen?



Schwerpunkt bei digitalen Beratungs- & Dienstleistungstätigkeiten

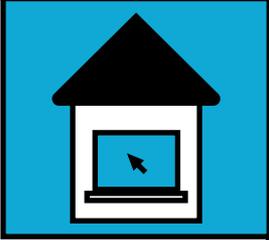
Bezüglich der konkreten Tätigkeitsfelder der Teilnehmenden hat sich in allen drei Kommunen ein sehr vielfältiges Spektrum gezeigt, was wiederum verdeutlicht, wie breit die Ausrichtung von Coworking auch im ländlichen Raum sein kann. Die Arbeitsbereiche der interessierten Teilnehmenden reichten von IT über Öffentlichkeitsarbeit, Coaching und Beratung, Eventmanagement, kaufmännische Tätigkeiten bis hin zu Gesundheits- und Heilberufen. Ein deutlicher Schwerpunkt potenzieller Nutzer:innen auf dem Land ist bei digitalen Beratungs-, Dienstleistungs- und Bürostätigkeiten zu erkennen.

Bei der Zuordnung zu den übergeordneten Wirtschaftsbranchen zeigt sich dies analog vom Wirtschafts-, Finanz- und Versicherungsbereich über die Design-, Werbe- und Marketingbranche, den Baubereich, den öffentlichen Dienst/Verwaltung bis hin zum Handel, zur Industrie und zum Gesundheitswesen.

Motive - Wohnortnah arbeiten, aber trotzdem sozialer Austausch

Knapp 80 Prozent der Befragten gaben an, schon jetzt 2 bis 3 Tage pro Woche im Homeoffice zu arbeiten. In Rehlingen-Siersburg war dieser Wert im Durchschnitt mit knapp 22 Homeoffice-Stunden pro Woche am höchsten (Marpingen: 18 Stunden, Blieskastel: 16 Stunden). Dies zeigt auch den Bedarf und das Interesse an Coworking bei klassischen Telearbeiter:innen. Sie wollen nicht alleine daheim arbeiten und suchen sozialen Austausch und Gleichgesinnte. „Raus aus den eigenen vier Wänden und das Netzwerk harmonisch ausbauen.“ schrieb eine der befragten Personen. „Arbeiten ist zuhause nicht möglich.“ schrieb jemand anderes und mehrfach gaben Teilnehmer:innen als zentrales Motiv für die Einmietung in einen Space an: „Austausch mit anderen Menschen und Abwechslung zum Homeoffice“.

78% der Befragten arbeiten
zusätzlich auch im Home Office



18,7 Std./Woche

Home Office



Häufigste Branchen der Befragten

Marketing

Medien

Bauwesen

Öffentlicher Dienst

Ingenieur

Gesundheitswesen

Finanzen

Bildung

Verwaltung

Einzelhandel

Versicherung

Wirtschaft

Häufigste Tätigkeiten der Befragten

Geschäftsführung

Beratung

Coaching

Marketing

Social Media

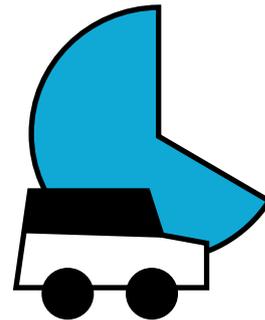
Büroarbeit

IT

Architektur

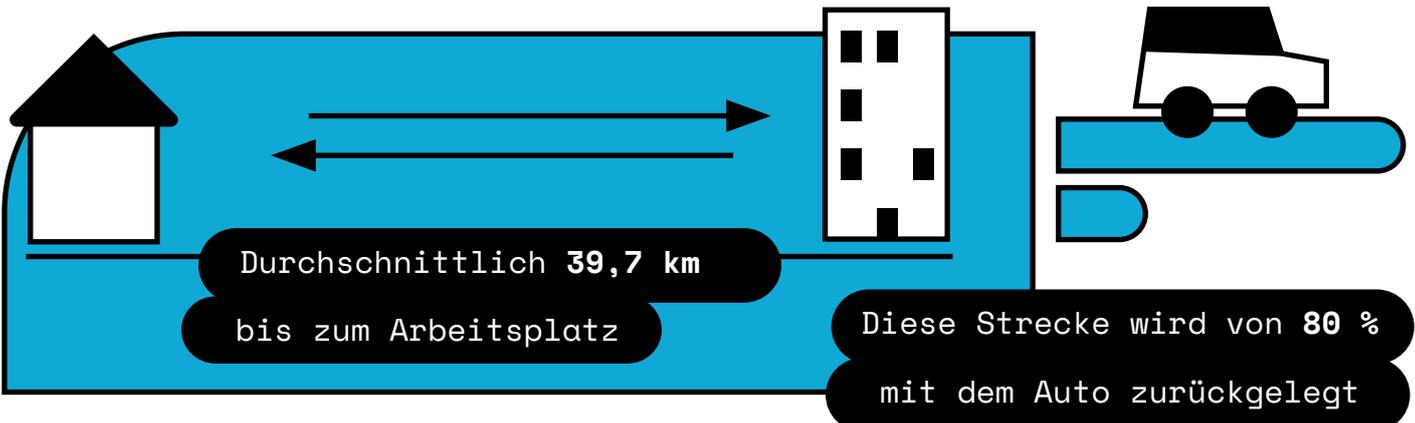
Yoga

Pflege



63,7 % pendeln

zur Arbeit



Was wäre für Sie der wichtigste Beweggrund
einen Coworking Space zu nutzen?



Der soziale Kontakt, der Austausch und das Netzwerken als Mensch, Arbeitnehmer:in oder auch als Unternehmer:in sind mit Abstand die meist genannten Coworking-Gründe in allen drei Pilotgemeinden. Schaut man sich dies näher an, ist es der Wunsch nach einem „kreativen Milieu“, sowohl wirtschaftlich, gesellschaftlich als auch kulturell, um am Puls der Zeit zu bleiben. Über den Tellerrand zu schauen, andere Branchen kennenzulernen und konstruktives Feedback für die eigenen Projekte zu bekommen, kann sehr nützlich sein. Aus den sozialen Begegnungen entstehen neuer Input für das eigene Arbeiten, gegenseitige Unterstützung, neue Kooperationen und Geschäftsbeziehungen und im besten Fall ganz neue Projekte.

vergleichsweise kleine Gruppe täglich 10.800 km Weg und entsprechende Emissionen eingespart werden. Und wenn die Pendelnden auch nur die Hälfte der 230 Arbeitstage im Jahr in einem lokalen Coworking Space arbeiten, würde das über 1,2 Mio. km Pendelverkehr pro Jahr einsparen. Dies ist eine Triple-Win-Situation – für die Menschen als Teil einer verbesserten Work-Life-Balance, für Unternehmen durch zufriedenerer Mitarbeiter in Zeiten des Fachkräftemangels, für die ländlichen Kommunen als attraktiver Arbeits- und Wohnstandort sowie auch für Umwelt und Klima insgesamt. Mehrere Befragte gaben konkret an, dass ihre Motivation zur Nutzung eines Spaces die kürzeren Wege und mehr Lebensqualität sind.

Pendlerzeiten & Work-Life-Balance

Etwa 64 Prozent aller Befragten gaben an, bislang zur Arbeit zu pendeln, weitestgehend mit dem PKW und durchschnittlich knapp 40 Kilometer für einen Weg. Pendeln gehört im Saarland zum Alltag der arbeitenden Bevölkerung. Allein aus den drei Pilotgemeinden pendeln täglich etwa 15.000 Menschen über die Gemeindegrenze zum Arbeitsort.

Rechnet man allein die 135 Coworking-Interessierten, die in der Bedarfsumfrage angaben bislang täglich zur Arbeit mit durchschnittlich 80 km pro Tag zu pendeln, hoch, so könnte durch die Möglichkeit lokal zu arbeiten, allein durch diese

The Place To Be:

Standortwahl, Raumprogramm & Ambiente

6



„Ich betrete die Brücke in dem Moment, in dem ich sie entwerfe.“

Lester Bowie, Jazzmusiker

mung, aber auch im Gebäudeinneren modern, kreativ und vernetzend wirken, damit Menschen den Space annehmen und lieber dort als zu Hause arbeiten. Im besten Fall wird der Space selbst zu einer Marke, zu einem neuen Imageräger für die Kommune und die Region.

Makrostandort - Lage & Umfeld

Ländliche Spaces sollten nach Möglichkeit zentral in einem Ortskern gelegen sein. Dies erhöht bei entsprechender Fassadengestaltung die Sichtbarkeit deutlich. Gleichzeitig ist aber auch die Nähe zu potentiellen Versorgungseinrichtungen wie Handel und Geschäften, Gastronomie und Cafés oder auch Kitas und Schulen ein Standortvorteil mit Synergieeffekten. Die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungsangeboten in der Pause, oder ein benachbartes Restaurant/Café zu einem Geschäftsgespräch erhöhen die Attraktivität gerade für Menschen mit hohem Anspruch an Flexibilität, Kreativität und Work-Life-Balance. Für Eltern kann die nahe Unterbringung und Betreuung der Kinder während der Arbeit ein Wege- und Zeitvorteil sein.

Im Zeitalter des mobilen Arbeitens ist ein stabiler Internetzugang elementar und muss bei der Standortwahl bedacht werden. Ohne ein schnelles und sicheres Internet geht nichts. Auch die bequeme Anbindung und Erreichbarkeit mit verschiedenen Verkehrsmitteln (ÖPNV, Rad, PKW) sollte hohen und flexiblen Ansprüchen (Haltestellen, Radwege und Abstellmöglichkeiten, Parkplätze) genügen. Gerade jüngere Menschen unter 40 nutzen häufiger Alternativen zum eigenen Auto und legen Wert auf einen ÖPNV-Anschluss oder auch Sharing-Angebote.

Nicht jedes Dorf, nicht jede Immobilie und erst recht nicht jeder Leerstand eignet sich für Coworking. Grundsätzlich gibt es eine Reihe von Standortfaktoren, die eine wichtige Rolle bei der Etablierung eines Coworking Spaces spielen. Nicht zuletzt deshalb, weil Coworking Spaces lebendige Begegnungsorte sind und keine anonymen Büro-Immobilien. Sie erreichen ihre Ziele als Orte gelebten Zusammenarbeitens und Netzwerkens bei gleichzeitig wirtschaftlich tragfähigem Betrieb nur in Verbindung mit einem aktiven Community Management, das sich um den Space und seine (wechselnden) Nutzer:innen kümmert und die Menschen vor Ort durch regelmäßige Gemeinschaftsangebote und Veranstaltungen abholt und zusammenbringt.

Dies setzt auch besondere Anforderungen an den Standort eines Coworking Spaces voraus. Wesentliche Faktoren von Makro- & Mikrostandort, von angebotenen Büro-/Arbeitsräumen und spezieller Gemeinschaftsinfrastruktur müssen zusammenpassen. Nicht zu unterschätzen sind dabei Raumgestaltung und Atmosphäre. Sie muss in der Außenwahrneh-

Mikrostandort - Immobilie & Raumprogramm

Der Mikrostandort, also die Immobilie, muss neben der Lage zur Realisierung eines bedarfsorientierten Coworking-Angebotes weitere Anforderungen erfüllen. Grundlegend ist die Eignung eines in Frage kommenden Gebäudes für ein angemessenes, modern möbliertes Büro-/Arbeitsplatzangebot. Ganz grundsätzlich ist hier ein Start mit recht geringem Angebot (6-12 Arbeitsplätze) vorstellbar, wie es etwa in Rheinland-Pfalz mit dem Modellprojekt „Dorfbüros“ umgesetzt wird. Dies erschwert bei höheren Fixkosten allerdings den professionellen und wirtschaftlichen Betrieb (Stichwort „Community Management“).

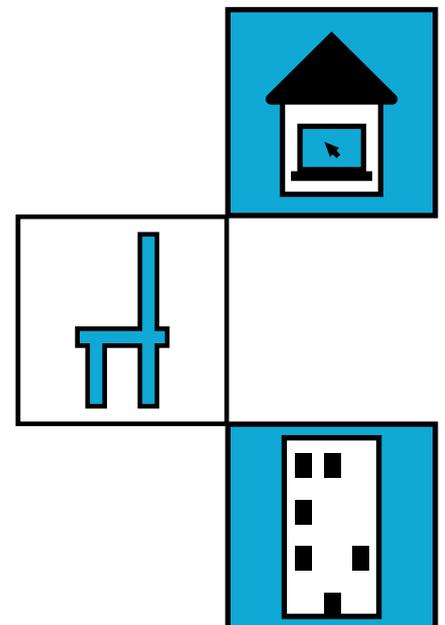
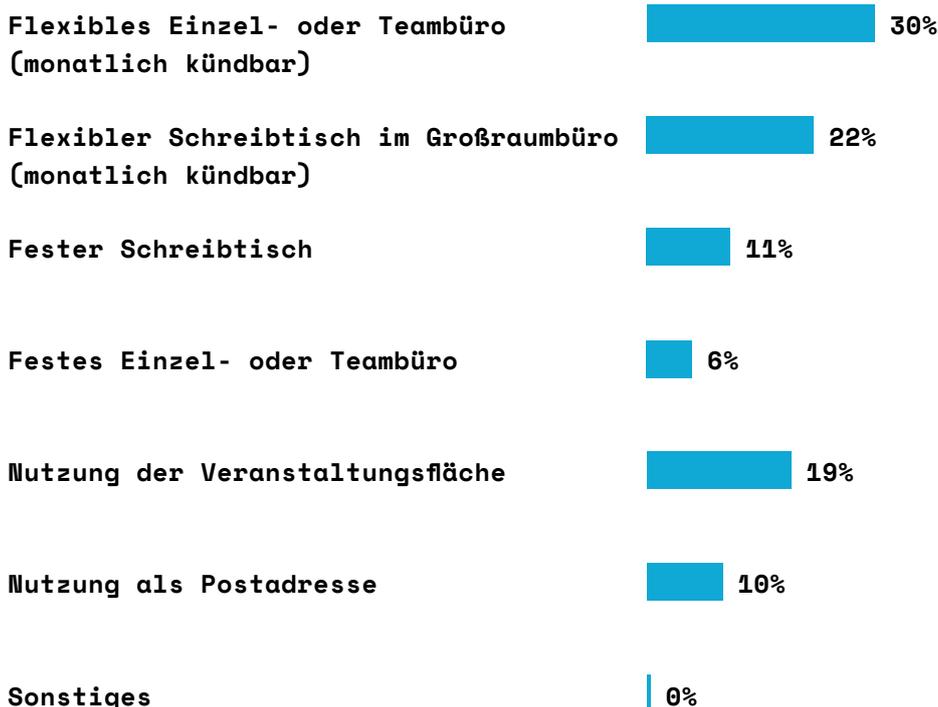
Wesentlich für das Flächen- und Raumprogramm sind neben Makrostandort und Einzugsgebiet vor allem die Ergebnisse der vorgeschalteten Bedarfsanalyse. Hierbei haben sich in den Modellkommunen Angebote zwischen 15 und 25 Arbeitsplätzen als erfolgversprechend herauskristallisiert. Darüber hinaus ist es nützlich, wenn die Immobilie potenzielle Ausbaureserven bereithält, um auf zukünftige Nutzungswünsche reagieren zu können, die erst während des Betriebs sichtbar werden. Ebenso hat die Bedarfsumfrage ergeben, dass in ländlichen Regionen zunächst ein grundsätzlich höherer Bedarf an Einzelbüros im Verhältnis zu reinen Schreibtischarbeitsplätzen in offenen Gemeinschaftsarbeitsräumen („Open Space“) gefragt ist. Hier sollte zum Start ein ausgewo-

genes Verhältnis angeboten werden. Dem muss die Immobilie durch die bestehende Raumaufteilung oder durch Umbaumaßnahmen, am besten flexibel und bedarfsorientiert durch veränderbare Trennwände, gerecht werden. Pro Arbeitsplatz sollten hier je nach Organisation 8-12 Quadratmeter Fläche kalkuliert werden. Telefonboxen können die flexibel mietbaren Schreibtischarbeitsplätze im Großraumbüro optimal ergänzen, um diskrete Telefonate oder längere Videokonferenzen zu ermöglichen.

Gemeinschaftsräume - Open Space & Besprechungsraum

Als besonders wichtig für das Funktionieren eines Coworking Spaces hat sich – so auch in der Bedarfsumfrage – das gemeinschaftlich genutzte Raum- und Infrastrukturangebot erwiesen. Neben der Basisinfrastruktur mit Sanitär- und Kopierräumen werden vor allem ein offener Lounge-/Küchenbereich und ein angemessenes Besprechungsraumangebot von den Coworking-Nutzer:innen gewünscht. Ein einladender Lounge-Bereich mit Café-Bar, der als zentraler Treffpunkt am besten im Foyer-/Eingangsbereich Coworker:innen, aber auch Gäste in lockerer Atmosphäre zusammenbringt und so ein wichtiger Baustein für Austausch und Vernetzung ist. Ebenso wichtig ist ein separater und moderner Besprechungsraum, der sowohl von den Coworker:innen für Kundengespräche und

Welches Angebot würde Sie am ehesten ansprechen?



Während einer Coworking-Auftaktveranstaltungen in einem Leerstand mit einem Schaufenster zur Altstadt von Blieskastel, waren die Gründer und Betreiber des Coworking Space Brühlhaus aus St. Wendel zu Gast. „Ich würde diese Wand schwarz streichen, ein paar Pflanzen aufhängen und viel mit Holz arbeiten. Draußen ein paar „Fritz-Kola“-Hocker und schon hat man ein kreatives Coworking-Ambiente.“, sagte Daniel Leismann, Mitbegründer des Brühlhaus, und platzierte damit ein wesentliches Leitbild zur Umsetzung der Coworking-Idee. Es gibt einen direkten Zusammenhang zwischen der Gestaltung von Coworking Spaces und den Zielgruppen, die dieses Ambiente anziehen und neugierig machen soll.

Einfach einen Leerstand mit dem Charme der 70er, 80er oder auch 90er Jahre aufsperrn, um dann Büros für Coworking zu vermieten, ist keine Option. Dies führt zu Ent-

täuschung, ausbleibenden Nutzerzahlen und damit zum Scheitern von Coworking-Projekten. Gemäß der Devise „Richtig oder gar nicht“ spielt die äußere und innere Raumgestaltung des Space eine ebenso wichtige Rolle wie ein gutes und aktives Community-Management. Erst ein helles, modernes, freundliches und zugleich professionelles Ambiente schafft die notwendige Wohlfühlatmosphäre, die verschiedenste „Remote-Worker“ für ihr Networking und ihre Kreativität suchen. Die Nutzer:innen müssen sich hier beim gemeinsamen Arbeiten zu Hause fühlen, gleichzeitig muss der Space als Adresse und Aushängeschild auch repräsentativen Zwecken gegenüber Kunden und Geschäftspartnern gerecht werden. Innenausbau, Beleuchtung und Möblierung sind daher mit bedacht zu wählen. Es empfiehlt sich daher im Rahmen der Projektentwicklung ein professionelles Gestaltungs- und Designkonzept mit geeigneten Innenarchitekten und ggf. ersten Nutzern zu entwickeln.

Meetings als auch von externen Nutzer:innen aus der regionalen Gewerbewelt separat gebucht werden kann.

Lounge und Open Space-Bereiche sind flexible Räume, die unkompliziert für Events mit der Community und/oder Öffentlichkeit umgestaltet und genutzt werden können. Menschen, die in ländlichen Regionen leben, schätzen oft die Nähe zur Natur. Daher ist eine verfügbare Außen-/Grünfläche ein Pluspunkt. Für einen Teil des Büroraumangebotes und für alle Gemeinschaftsräume ist Barrierefreiheit zu gewährleisten, weshalb Lounge, Besprechungsraum und Toiletten am besten im Erdgeschoss unterzubringen sind.

Leerstehende Dienstleistungsimmobilien mit besonderer Eignung

In den Modellkommunen haben sich unter Berücksichtigung dieser Suchkriterien leerstehende Immobilien von ehemaligen Bankfilialen, Gastronomie-/Hotellerie-Betrieben sowie sonstigen Dienstleistungsbetrieben im Ortskern als besonders geeignet gezeigt. Durch eine bestehende Büroraumstruktur lassen sich Umbau- und Modernisierungskosten effizienter gestalten als etwa bei der Umnutzung einer Wohnimmobilie. In Rehlingen-Siersburg wurde etwa ein zentral neben dem Rathaus gelegenes ehemaliges Hotel, in dem heute auch die Polizei untergebracht ist, von der Gemeinde als zukünftiger Coworking-Standort gekauft.

Das alte Hotel bietet einen optimalen Grundriss mit größeren Räumen, aber auch vielen Einzelräumen und zudem eine recht große Außenanlage. Ein Hemmnis, so etwa auch in Marpingen, kann allerdings die Kaufpreisvorstellung der bisherigen Eigentümer sein. Ist diese zu hoch für eine wirtschaftliche Umnutzung für Coworking-Zwecke, ist eine weitere Beschäftigung mit dem Standort zwecklos. In solchen Fällen kann auch über einen bedarfsgerechten Neubau für Coworking in zentraler Lage nachgedacht werden. Dies erscheint aus Finanzierungsgründen aber eher bei einem privaten Investoren- und Betreibermodell und gegebenenfalls als Hybrid-Modell in Kombination mit weiteren Angeboten wie Café, Ferienwohnungen oder Supermarkt geeignet.

Mögliche Umsetzungsstrukturen für Coworking im ländlichen Raum:

Eigentum, Betrieb, Finanzierung & Community Management

7



**„If you want to go fast, go alone,
if you want to go far, go together.“**

Afrikanisches Sprichwort

Ein Coworking-Angebot entsteht auch bei spürbarem Bedarf nicht von allein. Es braucht Akteure und Macher:innen. Akteure, die ein Gebäude haben oder kaufen und bereit sind, zu investieren, um dieses für den Zweck Coworking herzurichten. Es braucht im Anschluss Akteure, die den Coworking Space eigenwirtschaftlich betreiben, sich um die Vermietung und das Community Management kümmern.

Bestenfalls regelt sich das alles als Geschäftsfeld privatwirtschaftlich über den Markt. Gerade im ländlichen Raum gestaltet sich dies allerdings über die noch unklare Marktsituation und Bedarfsentwicklung und der gleichzeitigen Flexibilität und Mieterfluktuation schwieriger als in urbanen Räumen. Denkbar sind hier - in der Kombination Eigentum/Investition auf der einen Seite und Betrieb/Communitymanagement auf der anderen - sehr unterschiedliche Modelle und Kombinationen zwischen Privatwirtschaft (1), Kommune (2) oder sogar Vereins-/Genossenschaftsstrukturen (3). Dies hat sich auch während der zweijährigen Projektlaufzeit in der Diskussion in den drei Modellkommunen bestätigt. Hier wurden im Prozessverlauf ganz unterschiedliche Modelle diskutiert, aufgeworfen, wieder verworfen und neue erdacht. Letztendlich ist die Frage, ob es eine geeignete Betriebsstruktur gibt und

wie diese aussieht, standortspezifisch. Die Umsetzung hängt maßgeblich von der örtlichen Akteursstruktur, Immobiliensituation und unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten dem konkreten Bedarf ab.

Im Folgenden wird auf vier wesentliche und mehrfach diskutierte Akteurskonstellationen für die Betriebsstruktur mitsamt ihren Vor- und Nachteilen und Herausforderungen näher eingegangen.

1. Privater Eigentümer/Investor & privater Betrieb/Community-Management

Der Optimalfall ist ein komplett privatwirtschaftlich getragenes Coworking-Angebot, das aus dem Eigeninteresse des Eigentümers und Betreibers professionell gemanagt wird. Ein Modell, das etwa im Brühlhaus in St. Wendel umgesetzt ist und auch in Blieskastel intensiv und lange diskutiert wurde. Begünstigt wurde dies dadurch, dass es einen örtlichen Unternehmer gibt, der für seine zentral in der Altstadt gelegene leerstehende Immobilie eine Nachnutzung sucht und hierbei dem Thema Coworking in Verbindung mit den investiven Fördermöglichkeiten des Umweltministeriums (siehe Finanzierung) zunächst sehr aufgeschlossen war. Besonders groß sind die Erfolgsaussichten dann, wenn es im Hinblick auf das wirtschaftliche Interesse des Investors einen hinreichend konkreten Bedarf oder ggf. sogar „Ankermieter“ aus der lokalen/regionalen Unternehmenslandschaft gibt, die aus Kapazitäts- oder Flexibilitätsgründen mehrere Arbeitsplätze für

die Mitarbeitenden anmieten wollen. Auch von kommunaler Seite kann dies unterstützt werden, etwa durch Anmietung einzelner Arbeitsplätze für Mitarbeiter der Kommunalverwaltung oder durch eine grundsätzliche Unterstützung bei der Vermarktung im Rahmen ihrer Wirtschaftsförderungsaktivitäten. In Blieskastel ist dies letztlich gescheitert, da der Investor sich im Prozessverlauf selbst aus Betrieb und Community-Management zurückgezogen hat und dies im Sinne einer für ihn besseren Kosten- und Risikoverteilung auf die Kommune übertragen wollte.

Eine Alternative zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit und der Risikosteuerung kann bei privaten Investitionen und Betrieb ein sogenannter „Hybridansatz“ sein, soweit Standort und Immobilie dies hergeben. So plant aktuell eine Investorin im touristisch attraktiven Losheim am See die Kombination von Coworking-Räumen und Ferienwohnungen als sogenannte „Workation“.

2. Eigentum/Investition & Betrieb/ Community-Management durch die Kommune

Ein komplett öffentlich getragenes Coworking-Angebot durch die Kommune. Ein Ansatz, mit dem das Modellvorhaben aufgrund der besonderen Herausforderungen bzw. der unklaren Marktlage im ländlichen Raum gestartet ist und das letztendlich als Ergebnis der Pilotphase in Rehlingen-Siersburg auch umgesetzt wird. Vorteilhaft für dieses Modell sind die sehr guten Fördermöglichkeiten für Kommunen (bis zu 90%, siehe Abschnitt Finanzierung) bei der baulich-investiven Umsetzung von Coworking-Räumen aus den Töpfen der Dorfentwicklung des Umweltministeriums. Ein weiterer Gunstfaktor ist die Immobilienverfügbarkeit, d. h. entweder die Kommune verfügt bereits über eine geeignete leerstehende öffentliche Immobilie (z.B. ehemalige Schule o.ä.) oder sie kann eine solche von privater Seite zu einem marktüblichen und vertretbaren Preis erwerben (z.B. ehem. Bank, Hotel o. ä.). Nicht zuletzt bedarf dieses Modell eines kommunalen Coworking-Angebotes vor allem auch einer klaren Strategie und entsprechendem Weitblick von Kommune und Kommunalpolitik. Coworking und die damit verbundenen Kosten dürfen dann nicht auf die Funktion neuer Büroflächen reduziert werden, sondern müssen vielmehr als Impuls für die kommunale Wirtschafts- und Innovationsförderung, für die Attraktivierung des Wohnstandortes und als neuer Treffpunkt zur Belebung von Ortskern und örtlichem Miteinander verstanden werden. Denn dieses Modell setzt auch die Bereitschaft zur professionellen Umsetzung mit Inkaufnahme entsprechender Kosten voraus. Es reicht nicht, eine leerstehende Immobilie aufzusperren und zu sagen „Wir machen jetzt Coworking!“, es braucht zielgruppengerechte Investitionen in eine moderne Infrastruktur und „hippe“ Atmosphäre und es bedarf vor allem eine Personalisierung des Community-Managements. Dies kann nicht einfach mal so nebenbei von vorhandenem Verwaltungsperso-

nal mit erledigt werden. Ein:e hauptamtliche:r Kümmerer:in, mit notwendiger Zeit und entsprechender Qualifikation in Betriebswirtschaft/Marketing und Feingefühl im Umgang mit Menschen (siehe Community-Management) muss installiert werden. Diesen Weg will die Gemeinde Rehlingen-Siersburg gehen und hierfür eigens eine neue Stelle schaffen.

In Blieskastel und Marpingen ist ein weitergehendes kommunales Coworking-Engagement zunächst an der Verfügbarkeit geeigneter Immobilien bzw. überzogenen Preisvorstellungen der Eigentümer gescheitert. Als Alternative in diesem Fall kann auch eine Popup-Lösung in Frage kommen, bei der Coworking nur als temporäre Zwischennutzung in einer Immobilie etabliert wird. Dies kann auch dazu dienen, um den wirklichen Coworking-Bedarf zunächst einmal zu testen. Hierüber wird zum Abschluss des Modellvorhabens in Blieskastel nachgedacht. Hier könnte eine ehemalige Büro-Immobilie in Niederwürzbach, die die Stadt für Zwecke der freiwilligen Ganztagschule/Nachmittagsbetreuung erworben hat, in Teilbereichen für einen begrenzten Zeitraum von zwei bis drei Jahren für ein Coworking-Angebot geöffnet werden. Auch dies kann ein Weg sein, um bei entsprechendem Erfolg und späterer Immobilienverfügbarkeit an anderer Stelle ein dauerhaftes Coworking einzurichten. Allerdings müssen auch bei einer zeitlich befristeten Lösung die Grundanforderungen an Infrastruktur, Gestaltung/Ambiente und Communitymanagement erfüllt werden, damit der Coworking-Bedarf nicht von Beginn an am schlecht gemachten Angebot scheitert.



3. Eigentum/Invest durch die Kommune & Betrieb/Community-Management privat oder Verein

Entscheidet eine Kommune, Coworking zu machen, jedoch den Betrieb und das Community-Management als Kernaufgabe weitergeben zu wollen, sollte dies bereits im vorbereitenden Stadium von Bedarfsanalyse sowie Standortwahl und



bevor die Immobilie hergerichtet wird, ein:e geeignete:r Partner:in gesucht werden. Dies kann ein gewerblicher Partner sein. Etwa ein lokales/regionales Unternehmen, das selbst als Ankermieter Büroarbeitsplätze im Coworking Space nutzen will und in diesem Zuge den Space und die weiter zur Verfügung stehenden Arbeitsplätze mitbespielt.

Oder Personen, die bereits an anderer Stelle in der Region Coworking betreiben und ihr Portfolio um einen weiteren Standort und Arbeitsplätze ergänzen. Es handelt sich um eine Variante, die in den Modellkommunen Blieskastel und Rehlingen-Siersburg zumindest geprüft und in Gesprächen mit potenziellen Schlüsselakteuren diskutiert wurde. Dies könnte grundsätzlich aber auch die Übergabe an eine eigens gegründete örtliche Vereins-/Genossenschaftsstruktur für den Coworking-Betrieb sein. Dies war eine Idee, die in Marpingen längere Zeit zur Debatte stand, da sich dort im Rahmen der Bedarfsanalyse und den runden Tischen aus den an Coworking-Interessierten eine sehr aktive und kompetente Kerngruppe herausgebildet hat, die die Bereitschaft zur Vereinsgründung und Übernahme des Betriebs signalisiert hat. Dieses Modell „Kommune – Verein“ ist in Marpingen letztendlich gescheitert, da die Gemeinde keine passende und gleichzeitig bezahlbare Immobilie finden konnte. Dort ist nun aus der Kerngruppe ein rein privates Modell (Immobilie & Betrieb – siehe Variante 1) entstanden, das sich aktuell in der Planung und Umsetzungsvorbereitung befindet.

Als Anreiz für ein solches Modell könnten Kommunen bei geförderter Herrichtung des Coworking Spaces dem Betreiber einen vergleichsweise günstigen Mietzins anbieten. Wesentlich für den Erfolg und die Nachhaltigkeit dieses Modells ist jedoch, dass ein professionelle:r und verlässliche:r Partner:in gefunden werden kann. Dies darf keinesfalls ein:e Anbieter:in sein, der/die sein/ihr Engagement auf Gewinnerzielung durch Immobilien-/Büroraumvermietung reduziert. Hier bedarf es zwingend Kompetenz und Gespür für die Themen Coworking, kreative Zielgruppen und professionelles Community- und Netzwerk-Management.

4. Privater Eigentümer/Investor & Betrieb/ Community-Management durch Kommune oder Verein

Im Umkehrschluss sind ebenso die Bereitstellung und Herichtung der Immobilie durch eine:n private:n Investor:in mit anschließender Übergabe des Coworking-Betriebs an die Kommune oder eine Vereins-/Genossenschaftsstruktur denkbar. Dies wurde in Blieskastel kurzzeitig nach dem Rückzug des interessierten privaten Investors aus der Eigenverwaltung des Space aber auch in Marpingen, nachdem von kommunaler Seite keine Immobilie gefunden werden konnte, diskutiert. In Marpingen wurde in diesem Zuge über ein Hybridmodell nachgedacht. Ein interessierter privater Investor wollte in Urexweiler einen digitalen Kleinsupermarkt im Erdgeschoss durch Büroflächen für Coworking im Obergeschoss ergänzen. Die Aufgabe von Betrieb und Community Management hätte der potenzielle Coworking-Verein übernehmen können. In beiden Fällen ist dies jedoch an der ungleichen Risiko-Verteilung und der Mietpreis-/Renditevorstellung der privaten Investoren gescheitert. Kommune bzw. Verein sollten die Fläche in Gänze dauerhaft mieten, bezüglich der tatsächlichen Coworking-Nachfrage und der damit einhergehenden Fluktuation und Ungewissheit wären die Eigentümer ganz außen vor gewesen. Ein solches Modell „Privat-Verein/Kommune“ kann bei einem solch noch sehr marktsensiblen neuen Angebot „Coworking im ländlichen Raum“ daher nur funktionieren, wenn von privater Seite eine besondere Affinität zum Thema und damit einhergehend die Bereitschaft zur gerechten Risikoverteilung und moderaten Mietpreisen besteht.

Finanzierung – Fördermöglichkeiten & Kreativität

Bei der Frage, ob ein Coworking Angebot etabliert und dauerhaft betrieben werden kann, stellt sich die Frage nach der Wirtschaftlichkeit und damit neben der Nachfrage-/Einnahmeseite auch nach den Investitions- und Betriebskosten.

Als Anreiz zur Etablierung von Coworking-Angeboten in ländlichen Regionen bietet das saarländische Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz im Rahmen des Programms „Nachhaltige Dorfentwicklung Saarland“ mit Mitteln des Bundes und des Landes („Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAK) günstige Fördermöglichkeiten, sowohl für Kommunen als auch für private Coworking-Anbieter:innen. Bei schlüssigem Konzept, Bedarfsnachweis und Businessplan können alle baulich-investiven Kosten zur Einrichtung eines Coworking Spaces gefördert werden. Ausgenommen sind mobile Einrichtungsgegenstände und IT-Ausstattung. Bei einer kommunalen Coworking-Investition beträgt der Fördersatz hier aktuell bis zu 90 Prozent der zuwendungsfähigen Kosten, maximal 553.000 Euro. Stellt ein

privater Coworking-Betreiber einen Antrag in einer ländlichen Kommune können als Wirtschaftsförderung immerhin bis zu 35% der zuwendungsfähigen Kosten, maximal 200.000 € an Zuwendung ausgereicht werden.

Die laufenden Kosten für den Unterhalt des Gebäudes und insbesondere die Personalkosten für das Community Management können über dieses Programm nicht gefördert werden. Bei einem privaten Betreiber:in sind diese selbst zu tragen. Bei kommunaler Umsetzung sind hierfür geeignete Modelle in Betracht zu ziehen. Als strategische kommunale Zukunftsinvestition kann dies, wie in Rehlingen-Siersburg, als Zukunftsinvestition erfolgen. Werden Coworking-Angebot von Beginn an als regionale Infrastruktur- und Impulsprojekte entwickelt, ist auch eine unterstützende Beteiligung der regionalen Wirtschaftsförderungsgesellschaften bei der Personalisierung denkbar. Nicht zuletzt kommen gerade zur Reduzierung der Betriebskosten sinnvolle „Public-Private-Partnership-Modelle“ in Frage – wie etwa die in Marpingen bei kommunalen Investitionen in Betracht gezogene Übertragung von Betrieb und Community Management des Coworking-Angebotes an einen Verein.

Vermietungs- & Tarifmodelle - Höchste Flexibilität

Alles ist möglich.

Entscheidend für das Funktionieren eines Coworking Spaces ist neben der Attraktivität des Angebots letztendlich der Preis und die Flexibilität des Angebotenen, also konkurrenzfähige Vermietungs- und Tarifmodelle. Dabei können die Angebote je nach Space und Zielgruppe unterschiedlich sein, Flexibilität sollte aber oberste Priorität haben. Egal, ob es sich um ein Flex-Desk im Open Space, also um einen frei buchbaren Arbeitsplatz in einem offenen, großen Raum mit mehreren Arbeitsplätzen, ein Office, also ein Einzel- oder Mehrpersonenbüro, einen Besprechungs- oder Meetingraum, einen Workshop- oder einen Eventraum oder auch eine Werkstatt handelt, die Ausgestaltung des Angebots sollte bedarfsge-



recht, aber so breit und offen wie möglich sein, auch zeitlich. Hier rangieren die Coworking-Tarife im ländlichen Raum aktuell von Halbtages- und Tagesvarianten, flexibel buchbaren 1-3 Tage pro Woche-Angeboten bis hin zu Monatsangeboten wie einer monatlichen 24/7-Flatrate. Auch längerfristige Pauschalen sind bei ländlichen Coworking-Angeboten nicht unüblich. Alles ist möglich, aber es muss passen und kurzfristige Tarifwechsel und eine kurzfristige Kündbarkeit sollten immer gegeben sein. Ergänzend sollten kundenspezifische individuelle Angebote vorhanden sein. Die Möglichkeit, eine Postadresse mit Postfach im Coworking Space einzurichten, ist inzwischen ein Standard, der mitgedacht werden sollte. Eine intuitive Buchungssapp und ein Zugang zum Coworking Space über die App bietet für die Nutzenden dabei die größtmögliche Flexibilität.

Community Management - nichts geht ohne den „Kümmerer“

**Ein Space steht und fällt mit der
Community, die ihn belebt.**

Erst mit den Menschen, die diese Infrastruktur nutzen, wird der Space belebt. Wodurch wird auf diesem Weg aber aus einer „normalen“ Büroraumvermietung Coworking? Den entscheidenden Unterschied macht die Präsenz einer Community Manager:in. Ein:e Kümmerer:in und Macher:innen, die das Netzwerk belebt, sich um die Bedürfnisse der Nutzer:innen kümmert, interne und externe Veranstaltungen organisiert, das Coworking vermarktet und neue Nutzer:innen akquiriert – eine Person die aus dem nebeneinander Arbeiten erst das gemeinsame Arbeiten und eine lebendige Gemeinschaft, die Coworking Community macht. Ein „Wohlfühl-Management“ gibt den Nutzenden das Gefühl willkommen zu sein, eine Ansprechperson für ihre Belange zu haben und gerne den Ort als Arbeitsort zu nutzen. Eine Person, die gleichzeitig aber auch für eine möglichst hohe Auslastung und die Wirtschaftlichkeit des Betriebs verantwortlich ist. Ohne diese Person geht nichts, ohne diese Person ist Coworking nicht Coworking.

Diese Person muss gefunden und finanziert werden oder es findet sich eine Gemeinschaft, die Aufgaben aktiv und freiwillig übernimmt. Diese Person muss ein kommunikativer Allrounder sein, über Grundkenntnisse in Betriebswirtschaft, Verwaltung, Unternehmensstrategie, Geschäftsplanung und -management, Finanzplanung, Budgetierung und Buchhaltung sowie Marketing und Öffentlichkeitsarbeit und nicht zuletzt auch über Fähigkeiten im IT-Bereich verfügt. Technisches Troubleshooting gehört ebenso dazu wie das Wissen, wann externe Unterstützung erforderlich ist.

Gleichzeitig bedarf es eines ausgeprägten Fingerspitzengefühls, Empathie und Kommunikationsgeschick, um auf die

unterschiedlichen Nutzer:innen und deren Bedürfnisse einzugehen, um zwischen diesen moderierend zu vermitteln, aber auch um Zusammenarbeit mit regionalen Unternehmen und Geschäftskontakte aufzubauen und zu vernetzen. Mitgliederkommunikation aktiv zu gestalten, den Space und seine Nutzer nach Innen und Außen zu vernetzen und zu vermarkten. Kreativität und Anpassungsfähigkeit runden das Profil ab. Innovative Lösungen und Flexibilität sind nötig, um den Co-working Space attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten. Ein wesentliches Element für die Interaktion zwischen den Nutzer:innen ist neben dem Betrieb der Café-Bar als Zentrum und alltäglichem Treffpunkt im Space – die Organisation regelmäßiger Events und Netzwerkveranstaltungen. Um möglichst viele Menschen und Zielgruppen zu erreichen, ist es sinnvoll, ein breites Spektrum an Events anzubieten. Hierzu gehören interne Teambuilding-Maßnahmen, wie die Ausrichtung regelmäßiger gemeinsamer Frühstücke und Mittagspausen, das Angebot zielgruppenspezifischer Beratungsangebote etwa zu Steuer-, IT- oder Strategiefragen mit Experten von Kammern und Wirtschaftsförderung. Dazu gehört aber auch die Organisation externer Events wie einem Business Brunch

mit regionalen Unternehmen, einer After Work Party im Space bis hin zu einem Bücherflohmarkt. Durch öffentlichen Kultur- und Gemeinschaftsevents können sich der Space und seine Nutzer:innen außenwirksam präsentieren, gleichzeitig kann der Space so schrittweise zu einem neuen sozialen Ort der Dorfgemeinschaft werden. Die virtuelle Community darf dabei vernachlässigt werden – gerade digital bietet sich ein riesiges Vernetzungs- und Vermarktungspotenzial. Der Aufbau und die Pflege einer Social-Media-Präsenz sind ebenfalls wichtige Aufgabe des Community Managements.

Die Kosten für eine:n professionelle:n Community Manager:in sind von Beginn an zu berücksichtigen. Aufgrund des umfassenden Aufgabenportfolios kann dies auch bei einem kommunalem Coworking in der Regel nicht nebenbei über das bestehende Verwaltungspersonal abgedeckt werden. Im besten Fall ergeben sich bereits aus der regionalen Bedarfsanalyse potenziell geeignete Kandidat:innen aus dem Kreis der Coworking-Interessierten, wie dies etwa in Marpingen der Fall gewesen wäre. Ansonsten muss die Stelle des Community Managements gezielt ausgeschrieben werden.

Umsetzungsstrukturen im Laufe des Modellvorhabens

Betrieb

Eigentum

	privat	Verein	Kommune
privat	 Blieskastel 1 Marpingen 3	 Marpingen 2	 Blieskastel 2
Verein			
Kommune	 Rehlingen-Siersburg 2	 Marpingen 1	 Rehlingen-Siersburg 1 Blieskastel 3

Checkliste: Wesentliche Kriterien

für ländliche Coworking-Konzepte

8

1	Bedarf	Bedarfsanalyse, Schlüsselakteure Communitybuilding, potenzielle Ankermieter & Nutzer, regionale Abstimmung der Coworking-Standorte
2	Coworking-Modell	Reines Coworking (Bottom Hub) vs. Hybrid-Modelle, z. B. kombiniert mit Vereins-/Gemeinschaftsräumen, Cafe/Dorfladen oder Tourismus (Workation)
3	Standort & Lage	Zentrale Lage, Wahrnehmung & Standort als Marke
4	„Gefühlte“ & tatsächliche Erreichbarkeit	Verkehrsanbindung ÖPNV & Individualverkehr
5	Infrastruktur-Synergien	Nähe zu Handel, Gastronomie, Gewerbe, ggf. Kita, Schule, Seniorenbetreuung
6	Immobilie	Geeignete Immobilie (Lage, Fläche, Raumzuschnitt), ggf. Verkaufsbereitschaft & Preisvorstellung Eigentümer
7	Barrierefreiheit	Barrierefreier Zugang zu einem Teil der Büros/Arbeitsplätze und zur Gemeinschaftsinfrastruktur
8	Schnelle & zuverlässige Internetanbindung	Download-/Upload-Geschwindigkeiten, Free Wi-Fi
9	Raumprogramm & Nutzungsmöglichkeiten	Bedarfsorientiertes Angebot an Arbeitsplätzen - Einzelbüros, Großraumbüros/ Schreibtischvermietung, Telefonboxen, separater Besprechungs-/Konferenzraum, Postadresse
10	Arbeitsplatzausstattung	Moderne Büroinfrastruktur (Tische, Stühle, Ablage, Anschlüsse etc.), Beachtung Daten- & Arbeitsschutz
11	Shared Office Infrastructure	Drucker/Kopierer, Smartboard, Post-/Telefon- und Sekretariatsservice etc.
12	Community Areas & Versorgung	Zentraler Kommunikationsraum/Aufenthaltsbereich („Kaffeebar“), Küche etc.
13	Ambiente, Aufenthaltsqualität & attraktive Raumgestaltung	Moderne, helle & hippe Atmosphäre (Möbel, Beleuchtung, Innenausbau, Design)
14	Vermietungsmodell	Flexible Mietmodelle, Laufzeiten & Tarife, flexible Öffnungszeiten bzw. Zugangsmöglichkeiten für Nutzer (24/7), digitales Buchungssystem
15	Standortgerechte Eigentums-, Betriebs- & Finanzierungsstruktur	Privat – Kommune – Verein & Fördermöglichkeiten
16	Aktives Community-Management	Kümmerer & Problemlöser, regelmäßige nutzerorientierte Beratungsangebote & Veranstaltungen zur Team-/ Netzwerkbildung für Nutzer
17	Vernetzung mit dem Dorf & der Region	Regelmäßige Events & Angebote zur Einbindung lokaler/regionaler Gewerbetreibender & Vereine

Eine gemeinsame Dachmarke:

co:working66 – gemeinsam.lokal.schaffen.



co:
working
66 gemeinsam.
lokal.schaffen.



Ein weiteres Projektziel des Modellvorhabens war die Konzeption einer gemeinsamen Dachmarke, um die Außenwahrnehmung aller ländlichen Coworking-Standorte im Saarland zu stärken und so von Beginn an die Vermarktung zu verbessern. Entstanden ist die Wortbildmarke „co:working66 - gemeinsam.lokal.schaffen“, in Bezug zum zentralen Cohub66 in der Landeshauptstadt Saarbrücken, in Anlehnung an die saarländische Postleitzahlensystematik und unter Herausstellung der wesentlichen Vorteile von dezentralen Coworking-Orten, nämlich in Wohnortnähe, aber trotzdem zusammen mit anderen Menschen arbeiten und kreativ sein zu können.

Die Dachmarke co:working66 mit Kanälen auf den sozialen Medien sowie der Website **coworking.saarland** kann zu-

künftig in Abstimmung mit dem saarländischen Umweltministerium von allen entstehenden öffentlichen aber auch privaten Coworking-Standorten genutzt werden. Für den individuellen Ortsbezug kann die Wortbildmarke jeweils um den eigenen Ortsnamen ergänzt werden.

co:working66 soll dem Thema Coworking im ländlichen Saarland mehr Gehör verschaffen. Denn gerade im ländlichen Raum mag das Prinzip von Coworking nicht gänzlich neu sein, dennoch gilt es hier im Mindset der Menschen noch eine Brücke zu den Themen „Zukunft der Arbeit“ und „New Work“ zu schlagen. Die Marke ist Sprachrohr und Vernetzungstool für Kommunen, Betreiber:innen und Pioniere der Spaces, um auf dem Weg möglichst viele Mitmacher:innen zu gewinnen.



Impressum

Herausgeber

Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität,
Agrar und Verbraucherschutz des Saarlandes
Keplerstraße 18 · 66117 Saarbrücken

Stand

März 2025

Text

Lilli Breininger, Michael Burr,
Stefan von Uffel-Gemballa, Bianca Boyle

Projektbegleitung & -umsetzung

saarland.innovation&standort GmbH
Neumarkt 15 · 66117 Saarbrücken

Gestaltung

Jungen & Thönes

Diese Publikation wird vom Ministerium für Umwelt, Klima,
Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz des Saarlandes un-
entgeltlich abgegeben und ist nicht zum Verkauf bestimmt.

Literatur und Quellen

1 Pendleratlas: <https://pendleratlas.de>

2 Breidenbach, Joana; Rollow,
Bettina: New Work needs Inner Work:
Ein Handbuch für Unternehmen auf dem
Weg zur Selbstorganisation. 2019.

3 Bertelsmann Stiftung (Hrsg.), Autor:innen:
Ulrich Bähr, Juli Biemann und Jule Lietzau
(CoWorkLand eG), Philipp Hentschel (Netzwerk
Zukunftsorte e.V.): Coworking im ländlichen Raum.
Menschen, Modelle, Trends. 2020.
[https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/
user_upload/Coworking_im_laendlichen_Raum.pdf](https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/user_upload/Coworking_im_laendlichen_Raum.pdf)

4 Laloux, Frederic: Reinventing Organizations.
Ein illustrierter Leitfaden sinnstiftender Formen
der Zusammenarbeit. Vahlen, 2016.

5 Ryland, Naomi; Jaspers, Lisa: Starting a revolution.
Was wir von Unternehmerinnen über die Zukunft
der Arbeitswelt lernen können. Ullstein, 2020.

Bildnachweis

Titel: deagreez/AdobeStock: Menschen im Arbeitsumfeld.

S. 3: Daniel Bittner: Portrait Sebastian Thul.

S. 4: saaris: Bürgermeister unterzeichnen Letter of Intent
für Coworking auf dem Land, 2022.

S. 7: rphfoto/AdobeStock: Saarschleife.

S. 8: Lilli Breininger: Jour Fixe mit Kommunen,
Umweltministerium und saaris in der Halle4.

S. 9: Michael Burr: Coworking-Workshop bei der
Fa. Silvanus in Rehlingen.

S. 11: Gde. Marpingen: Drohnenaufnahme Ortskern Marpingen
& Kai Winter: Coworking-Immobilie in Siersburg.

S.12: Stadt Blieskastel: Orangerie Blieskastel & Lilli Breininger:
Podium bei Kick-Off Veranstaltung Rehlingen-Siersburg.

S. 13: Lilli Breininger: Notizen während des Stammtischs
in Marpingen.

S.17: Michael Burr: Cafe-Bar in der Halle4 in Saarbrücken.

S. 20: Michael Burr: Lounge & Officeboxen in der Halle4
in Saarbrücken.

S. 21: Lilli Breininger: Lego Serious Play Workshop
Rehlingen-Siersburg.

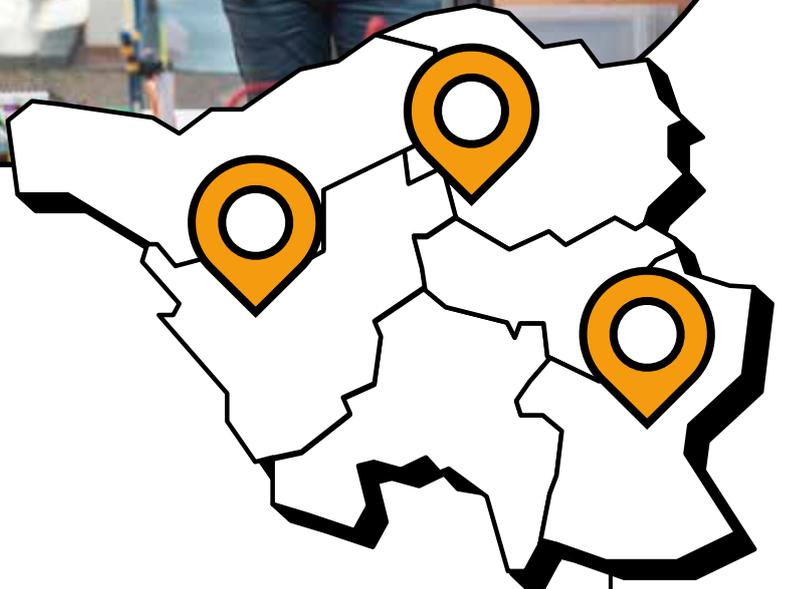
S. 22: Michael Burr: Cafe-Bar & Open Space in der Halle4
in Saarbrücken.

S. 23: Lilli Breininger: Berchem & Kunz.

S. 26: Lilli Breininger: Auftakt & coworking66 Stammtisch
in Blieskastel.

S. 28: Lilli Breininger: Joshua Pawlak beim Lego
Serious Play Workshop in Rehlingen-Siersburg.

Fördermöglichkeiten & Kontakte



Für die Einrichtung und Schaffung bedarfsgerechter Coworking-Räumlichkeiten im ländlichen Raum des Saarlandes bestehen Fördermöglichkeiten über das Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz des Saarlandes - für kommunale und private Antragsteller.



Keplerstraße 18
66117 Saarbrücken

Referat B/4 - Ländliche Entwicklung
Michael Burr & Stefan von Uffel-Gemballa
Tel.: +49(0)681 501-4336 & -4338
m.burr@umwelt.saarland.de & s.gemballa@umwelt-saarland.de
www.umwelt.saarland.de

CO:
working
66 gemeinsam.
lokal.schaffen.



coworking.saarland