

Together we work?

Critical Issues in Urban Development and Architecture



Forschungsseminar in der Reihe
„Critical issues in Urban Development and Architecture“

Sommersemester 2021

Technische Universität München
TUM School of Engineering and Design
Lehrstuhl für Raumentwicklung, Fachgebiet Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft

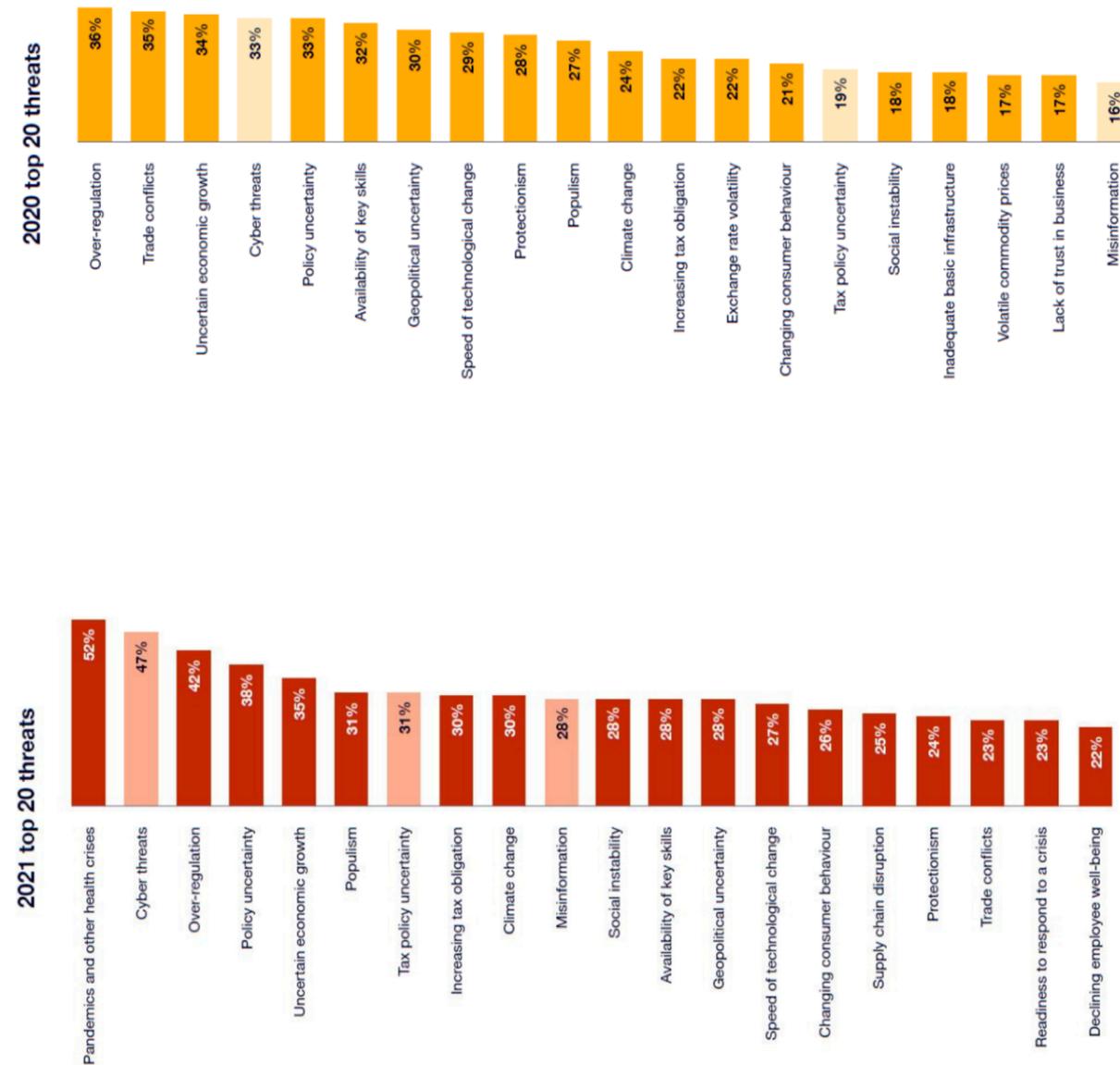
Seminarleitung: Prof. Dr. Matthias Ottmann

Mit Input von:
Christian Krauss (Art-Invest)
Christian Schepper-Bonnet (LH München)
Marco Eisenack (Mucbook)
Christian Cordes (German Coworking Federation)
Helmut Ramsauer (Silicon Vilstal)

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung und Aufgabenstellung	04
2.	Input von Christian Krauss	13
3.	Interview mit Christian Krauss	17
4.	Interview mit Christina Schepper Bonnet	21
5.	Atlas	27
6.	Optimistic Elephant	47
7.	Cohaus Schlehdorf	71
8.	Geisenhausen	85

Was wirkt derzeit auf die globale Ökonomie?



Global Threats PWC 2021
(Annual Global CEO Survey)

Together we work? Urbane und rurale Arbeitswelten in und nach der Pandemie

Im Rahmen dieses Forschungsseminars haben wir uns mit unterschiedlichen Coworkingkonzepten in Großstädten und im ländlichen Raum auseinandergesetzt. Urbane und rurale (periphere) Coworking-flächen erfahren durch die pandemischen Auswirkungen eine neue Bedeutung. Während früher die persönliche Anwesenheit am Sitz der Firma Grundlage war, arbeiten heute Mitarbeiter von Firmen von zu Hause aus (home office), oder mieten sich in bestehende oder neu geschaffene Coworkingflächen ein. Zwischen dem konkreten, physisch erlebbaren Arbeitsplatz und dem Firmensitz findet eine Entfremdung statt. Soziale Netzwerke lösen sich auf. Die Entscheidungen über Wohnort und Arbeitsplatz divergieren plötzlich. Zugleich entstehen für Unternehmen viele neue Möglichkeiten Ressourcen zu sparen, z.B. durch effizienteren Umgang mit Raum und Flächen. Im Rahmen des Fachseminars werden wir uns dem Thema "Neue Arbeitswelten" stellen, dabei Raum-konzepte und Nutzerprofile prüfen und die Unterschiede zwischen urbanen und ruralen Arbeitsformen auf Grundlage der Methoden der Raumentwicklung und Immobilienökonomie herausarbeiten. Erfolgskriterien für ein Coworking-Konzept – was sind die Voraussetzungen für eine nachhaltige Bewirtschaftung von Coworkingflächen?

Rurale und urbane Coworking-Flächen im Kontextvergleich

Coworkingflächen bilden schon seit Längerem eine alternative Nutzung zu gewerblich genutzten Flächen. Wie allerdings Coworking am jeweiligen Standort entstanden ist, ist so vielgestaltig und viel-schichtig, dass wir kein

einheitliches Muster feststellen können. In einem Fall ist es eine betreibergenutzte Immobilie, auch mit einem stark personifizierten Anbieter, dessen Aufgaben zwischen Integrationsfigur, Unterstützer und „Dienstbarem Geist“ wechseln. Shared-Workplace-Flächen werden aber auch von größeren Unternehmen angemietet, die zeitlich begrenzte Spitzen abfedern oder ad-hoc-geladene Projektgruppen ausgliedern möchten.

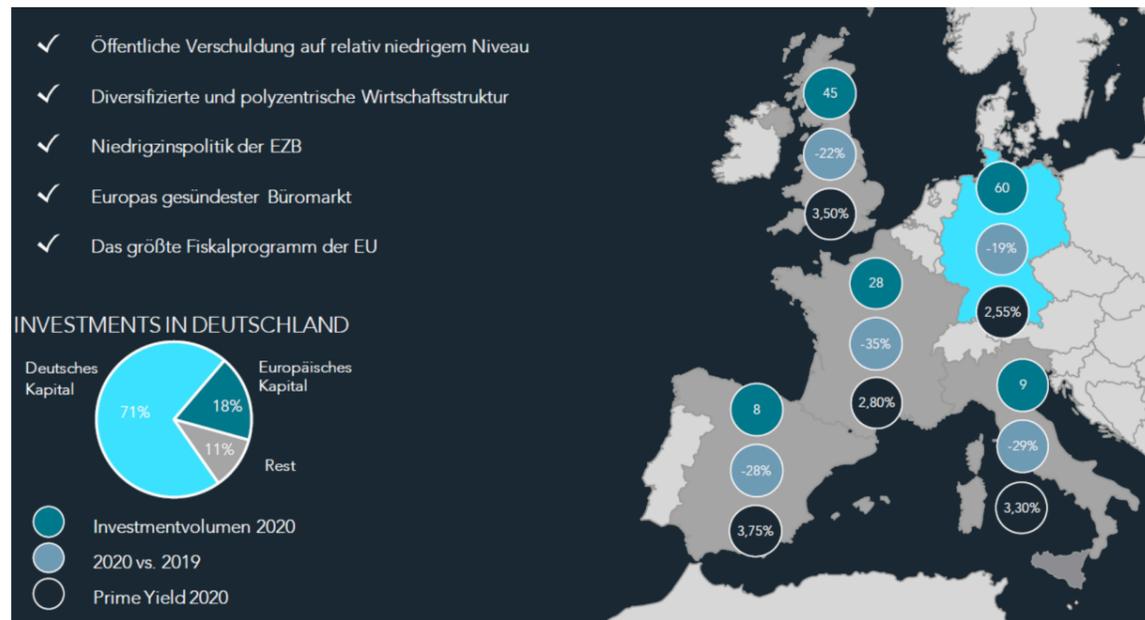
Rurale Coworking-Flächen wiederum sind deutlich vielfältiger, nicht nur von Ihrer Nutzung her, sondern auch von dem Betreiberkonzept. Auch von Seiten der Nutzer*innen ist die Zielgruppe längst nicht eindeutig IT-dominiert, wie es bei urbanen Coworking-Flächen häufig der Fall ist.

Vor dem Hintergrund der Pandemie haben sich allerdings die Gewichte bei der Gewerbeflächenanmietung und -nutzung verschoben:

- Home-Office und die AHA-Anforderung an Distanz und Hygiene führen zu Leerständen von bislang dicht genutzten Gewerbeflächen.
- Unser Mobilitätsverhalten hat sich verändert.
- Die Hinwendung zu einem eher suburbanen oder gar ländlichen Wohnen hat ebenfalls einen zumindest gefühlten Einfluss auf unsere Arbeitswelt.

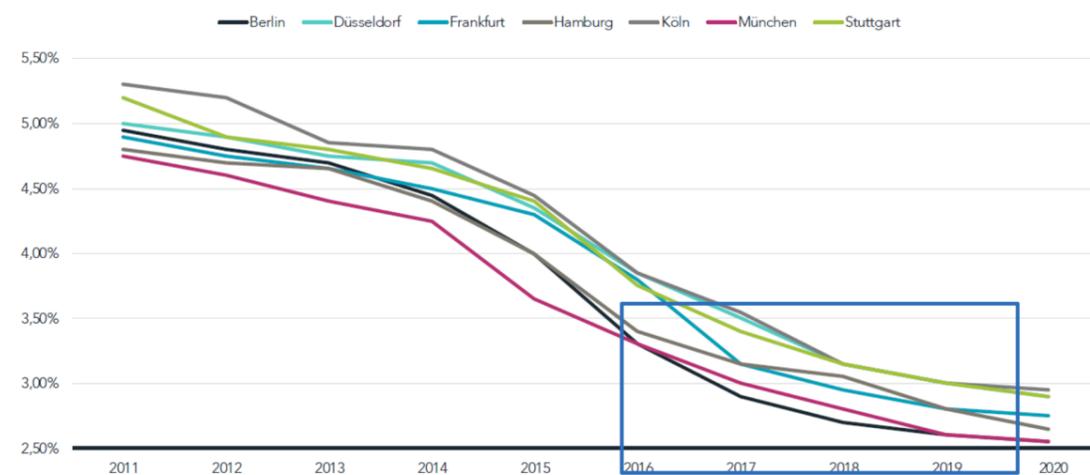
Unter diesen Gesichtspunkten erscheinen rurale Coworking-Flächen plötzlich nicht mehr nur eine Randerscheinung zu spielen, sondern eine echte Alternative zum Home-Office und zum traditionellen Großraumbüro-Alltag darzustellen, zumindest für diejenigen, die sich bereits räumlich vom urbanen Leben abgekoppelt haben.

Wie hat sich der Gewerbeimmobilienmarkt durch die Coronapandemie entwickelt?



INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND & BIG SEVEN

BÜRO-NETTOSPITZENRENDITEN IN DEN A-STANDORTEN



Global Survey Investment Markt 2021
(BNP Real Estate Survey)

Fragestellungen

Im Rahmen des Seminars möchten wir mit Ihnen valide Kriterien zur Beurteilung einer nachhaltigen Nutzung von Coworking-Flächen aus Betreibersicht erarbeiten.

Folgende Faktoren können dabei eine Rolle spielen:

1. Die Lage: Wie ist die räumliche Zuordnung und Einbettung der Coworkingflächen: zentrale vs. dezentrale Flächen (Stichwort: Zentralität)
2. Die Umgebung: Wie attraktiv ist der Standort im urbanen und ruralen Kontext (Attraktivität)
3. Die Erreichbarkeit: Gibt es ein Mobilitätskonzept für eine ressourcenschonende Erreichbarkeit des Coworking-Spaces? (Mobility)
4. Das Miteinander: Wird eine aktive Vernetzung durch die Betreiber und die Herstellung von Sichtbarkeit des Coworks bei der Nutzung der Flächen gewährleistet? (Community)
5. Die Nachfrage: Wie groß ist das Einzugsgebiet des Coworking-Spaces? (Bedarf)
6. Das Konzept: Wie lautet das konkrete Angebot und auf welche Zusatzleistungen können Nutzer*innen zugreifen? Wie wichtig sind Angebote, die über die Arbeitswelt hinaus reichen? (Angebotsvielfalt)
7. Das Geschäftsmodell: Welches Betreibermodell ist die ökonomische Grundlage der privaten oder genossenschaftlichen Coworking-Anbieter? (Business Modell)
8. Die Architektur: Welche Voraussetzungen sind baulich vorhanden? (Gebäudesubstanz)

9. Die Coworking-Räume: Welche Grundrissituation ist vorliegend? Wie sind die Arbeitsplätze angeordnet und möbliert? Wie hoch ist der Anteil der Gemeinbedarfsflächen? (Grundriss)

10. Die Pandemie: Wie wurden die AHA-Regeln für die coworking-Arbeitsplätze und Gemeinschaftsräume umgesetzt? Welche ökonomischen Konsequenzen hatten diese Änderungen? (Corona)

Coworkingflächen, die im Rahmen des Forschungsseminars untersucht werden sollen.

Vier Case Studies:

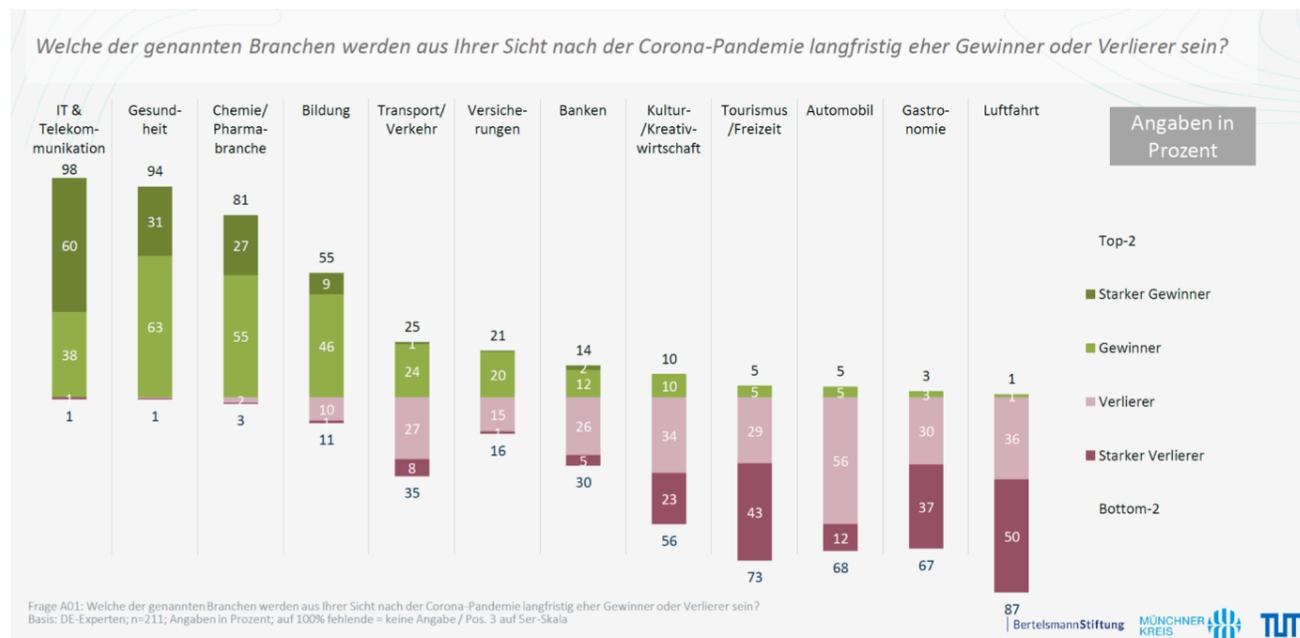
Coworkingflächen Innenstadtbereich
(Urbanes Coworking)

- Mucbook Clubhaus – ein Netzwerk aus temporären Coworkingflächen im Innenstadtbereich Münchens und in Stadtteilzentren
- Design Studios – Atlas Gebäude, Rosenheimer Str.

Coworkingflächen Außenbereich
(Rurales Coworking)

- Cohaus Kloster Schlehdorf
- Silicon Vilstal, Ortsmitte 2.0

Welche Branchen haben sich in welcher Form durch die Corona-Pandemie entwickelt?



Einschätzung Marktteilnehmer*innen
(Bertelsmann Stiftung, Juli 2020)

Thema

Thema ist die immobilienwirtschaftliche Auseinandersetzung mit Coworkingkonzepten in Städten und im ländlichen Raum. Urbane und rurale (periphere) Coworkingflächen erfahren durch die pandemischen Auswirkungen eine neue Bedeutung. Während früher die persönliche Anwesenheit am Sitz der Firma Grundlage war, dass wir unsere Arbeit nachgegangen sind, arbeiten heute Mitarbeiter*innen von Firmen von zu Hause aus (Home Office), oder mieten sich in bestehende oder neu geschaffene Coworkingflächen ein.

Zwischen dem konkreten, physisch erlebbaren Arbeitsplatz und dem Firmensitz findet eine Entfremdung statt. Soziale Netzwerke lösen sich auf. Die Entscheidungen über Wohnort und Arbeitsplatz divergieren plötzlich. Zugleich entstehen große Potenziale für Firmen zur Einsparung von Flächen und Fixkosten als auch Möglichkeiten der Verminderung von Emissionen durch den Rückgang von Pendlerströmen.

Kriterien für den Langfristigerfolg?

- Resilienz gegenüber pandemischer Entwicklung
- Hoher Vermietungsstand – geringer Leerstand
- Community
- Einzugsbereich
- Bekanntheit
- Beitrag zur Stadterneuerung
- USP?

NutzerInnenprofile:

- Digitale Nomaden
- Rurbane Siedler*innen
- Hybride Gründer*innen
- Berater*innen und Coaches
- Handwerker*innen
- Freelancer*innen
- Social Entrepreneurs
- Projektteams von Unternehmen
- Wissenschaftler*innen

Profile Co-Working Anbieter:

- Coworking klassisch
- Pendlerhafen
- Bottom Hub
- Retreat
- Workation
- Neue Dorfmitte
- Integrierte Wohn- und Arbeitsprojekte
- multifunktionale Zwischennutzungen

Literatur

- Bertelsmann Stiftung, Zukunftsstudie zur Corona-Pandemie, Gütersloh, Juli 2020
- Bertelsmann Stiftung, Globale Ansprüche, Lokale Wirklichkeit, Wie unterschiedlich deutsche Kommunen eine nachhaltige Entwicklung umsetzen, Berlin, Ludwigsburg, 2017
- Gigon, A.; Guyer, M., Kölsch, A.; Bürogebäude, gtaVerlag, ETH Zürich, 2019
- Kinigasa-Tsui. Kenny, Co-workingSpace Designs, Images Publishing Group, Victoria, 2018
- Orel, Marco mit Ondřej Dvouletý, Vanessa Ratten, The Flexible Workplace-Coworking and Other Modern Workplace Transformations, Springer, Cham, 2021
- Pfnür, Andreas et al., Homeoffice im Interessenskonflikt, Darmstadt, 2021
- Prince, Ondia Eric und Hengrasmee Sirimas, Chansomsak Sant, Spatial Configuration and Users' Behavior in Co-Working Spaces -How spatial elements cue behaviors, in: YBL Journal of Built Environment (2018-04-01), <https://doi.org/10.2478/jbe-2018-0002>, Vol. 6, no. 1, pp. 20 –36
- Schittich, Christian, Im Detail: Arbeitswelten -Raumkonzepte, Nutzungsstrategien, Kommunikation, Ed. Detail, München, 2011
- Schürmann, Mathias, Coworking Space -Geschäftsmodell für Mulgrave, 2018
- Walter, David K., Coworking Spaces im ländlichen Raum, Hochschule Luzern –Wirtschaft, Juni 2020
- Weitere interessante Veröffentlichungen unter: <https://coworkinglibrary.com/>

Die Büroimmobilie der Zukunft

Büro 4.0

Christian Krauss
Art Invest

Gefühlt ist das Thema Büro 4.0 (Büroimmobilie der Zukunft) in aller Munde und Inhalt unzähliger Veranstaltungen, Fachbeiträge und Diskussionen. Und wir Büromenschen haben natürlich auch unsere eigenen Erfahrungen gemacht, können – und wollen – mitreden.

Aber warum ist dieses Thema jetzt so brisant? Sind wir in einer Zeit angekommen, in der alle Bedürfnisse nach Maslow befriedigt sind und uns nur noch der Wunsch nach Selbstverwirklichung antreibt? Handelt es sich also um ein reines Wohlstandsthema oder wollen wir uns vor der digitalen Transformation wappnen? Viele Trends und Einflüsse haben Einwirkungen auf das Arbeitsumfeld von morgen.

Eine enorme Veränderung wurde natürlich speziell durch die Corona Pandemie 2020 spürbar. Arbeiten von zuhause war nicht mehr die strenge Ausnahme, sondern von jetzt auf Gleich verpflichtend für jedermann. Wohnungen wurden mit einer zusätzlichen Aufgabe belastet und im Kreise der gesamten Familie, samt Homeschooling zur neuen beruflichen und menschlichen Herausforderung. Zeitgleich waren tausende von Quadratmeter unsere bisher vertrauten Arbeitsstätten leer und ungenutzt. Corona war keine 180 Grad Wende, sondern lediglich ein Katalysator einer schon lange sichtbaren Veränderung, die aber keiner wahr haben wollte.

Aber was bedeutet das nun für die Arbeit der Zukunft. Hierfür werfen wir einen Blick in die Vergangenheit um die Entstehung und Bedeutung zu verstehen.

Gehen wir in der Geschichte zurück, sehen wir, dass schon mit den Uffizien in Florenz im 16. Jahrhundert das vermutlich erste Gebäude errichtet wurde, das ausschließlich privatwirtschaftlichen Verwaltungsaufgaben dienen sollte.

Die Entwicklung des Stahlskelett- und Stahlbetonbaus überwand zu Beginn des 20. Jahrhunderts konstruktive Grenzen und ermöglichte flexible Strukturen in der Grundrissplanung. Die so erschaffenen „Bürolandschaften“ sind zum Teil nach mehr als einhundert Jahren noch in Betrieb. Mit dem Verschwinden der großen Rechenmaschinen im Zuge der dritten Industriellen Revolution Mitte der 1970er Jahre wandelte sich auch das Bild der Büroimmobilien. Die langen, oftmals als „Hühnerstall“ bezeichneten Reihen von Schreibmaschinen-Arbeitsplätzen wurden von kleinteiligen „Bienenwaben“ mit Computer-Arbeitsplätzen abgelöst. Aneinandergereihte Kuben mit halbhohen Sichtschutzwänden unterteilten nunmehr die Großräume der Bürogebäude.

Dieser Typus der Büroimmobilie hat sich seitdem nur wenig verändert. Neue Materialien und Techniken erlauben uns zwar mittlerweile, kostengünstiger in die Höhe zu bauen, aber das Bild des Büros ist – von einigen wenigen Ausnahmen abgesehen – bis heute gleichgeblieben.

Dies ist umso Verwunderlicher wenn man sich ansieht woher das Wort Büro eigentlich seinen Namen bekommen hat. Hierzu gehen wir ins Jahr 400 nChr. ins Kloster zu den Mönchen. Um den kostbaren Buchumschlag nicht zu beschädigen, legten die Mönche damals zwischen Tisch und Buch ein Stück Tuch – die Burra –, aus dem sich das Wort Büro herleitet.

Büro beschreibt also im herkömmlichen Sinne eine statische Tätigkeit, welche durch das Schreibpult, die Kerzen, Tinte und Feder an den Arbeitsort gebunden ist. Welchen Begriff sollten wir dann heute verwenden in einer Zeit die durch Notebooks, Smartphones und ein flächendeckendes Internet nahezu ortsunabhängig geworden ist.

Allerdings haben sich Unternehmen aus Großbritannien und Deutschland bereits in den 1970er Jahren intensiver mit der Veränderung der Immobilienklasse Büro beschäftigt. Im Zuge dessen wurde der Begriff der „Bürolandschaft“ geprägt. Impulsgeber waren hierbei Designer, Architekten oder Geographen, die sich mit der Frage beschäftigten, ob der Leitgedanke „form follows function“ nicht bereits in Umkehrung begriffen war. Städtebauliche Grundlagen mit ihren grundsätzlichen Fragestellungen waren hier immanent: Welcher Mix aus Mobilität, Kommunikation und Kontemplation macht unsere Städte lebendig? Warum funktionieren einige Stadtteile besser als andere? Welche Nutzungen werden benötigt, um sich wohlfühlen und versorgt zu sein? Welches Verhältnis von Individual- zu Allgemeinfläche wird als angenehm empfunden? All diese Fragen stellen wir uns auch noch im 21. Jahrhundert – und sie sind drängender geworden. Der Fachkräftemangel hat sich zu einem Kampf um die richtigen Mitarbeiter ausgeweitet. Soll man Studien glauben, sind weniger als 13 Prozent der Mitarbeiter in Deutschland wirklich zufrieden mit ihrem Arbeitsplatz. Und vor dieser Entwicklung sind alle Unternehmen gleich – die digitale Transformation der Arbeits- und damit eben auch der Bürowelt stellt alle vor die gleichen Herausforderungen. Aber wie ragt man als Unternehmen jetzt hervor, und welchen Einfluss haben Bürogebäude auf den Unternehmenserfolg?

Gerade nach den einschlägigen Erfahrungen in den letzten 18 Monaten, müssen wir verstehen, welche Orte uns zur Ausübung unserer Arbeit zur Verfügung stehen und wo ich wie am besten arbeiten kann. Hierbei unterscheidet man per Definition in drei Kategorien, die man als 1st, 2nd und 3rd place bezeichnet.

Unter 1st place ist das eigene zuhause zu verstehen. Der Ort an dem ich alleine oder mit Familie wohne. Dieser Ort beschreibt auch die Kategorie Homeoffice oder Telearbeit. Als 2nd place ist das klassische Büro zu verstehen, welches unsere Firma uns zur Ausübung unserer Tätigkeiten zu Verfügung stellt. Als 3rd place oder „liquid spaces“ versteht man alle anderen Orte, welche nicht zuhause oder ein ausgewiesenes Corporate branded office darstellen. Dazu zählt ein Co-Working Space, eine Bahn-Lounge, oder auch eine Parkbank im Grünen.

Wichtig ist hierbei festzustellen, dass wir hier nur von „Büroarbeitern“ sogenannten White collar workern und nicht von „blue collar workern“ die den Blaumann verkörpern sprechen.

Speziell in der nächsten Zeit müssen wir uns die Frage stellen wo ich arbeiten werde und welche Bedeutung der 2nd place, also das Büro einnehmen wird.

Nach dem Experiment Homeoffice ist aber davon auszugehen, dass es zukünftig eine Verschmelzung der drei Orte geben wird. Mobiles Arbeiten wird bleiben und die Zeit für schlechte Büros ist hoffentlich vorbei. Neue Quartiere entstehen durch das Zusammenspiel der Nutzungsklassen Vor allem die Headquarters der großen Unternehmen wie Apple, Google und Facebook zeigen, wie das Arbeiten von morgen aussehen kann und werden oft als gelungene Beispiele genannt.

Nicht jedes Unternehmen kann sich aber einen ganzen Stadtteil leisten, um seine Mitarbeiter glücklich zu machen. Große innerstädtische Quartiers-Entwicklungen mit über 50.000 bis 100.000 Quadratmetern werden aufgrund der verdichteten Ballungsräume und den steigenden Erwerbs- sowie Mietkosten zur Mangelware. Bei Leerstandsquoten von teilweise unter zwei Prozent in den deutschen Big-7-Standorten stellt sich zudem die Frage: Wie können wir die Vorteile und

Annehmlichkeiten einer Zentrumsanlage oder einer Campus-Anlage auf kleinem Raum abbilden?

Eine Verschmelzung der Nutzungsklassen ist eindeutig bei Refurbishments und Neuentwicklungen dringend gefordert. Einzelhandel, Büroflächen, Gastronomie, Coworking-Flächen sowie temporäres Wohnen kann auch auf engstem Raum wunderbar funktionieren. Klassische Bürogebäude geben diesen Mix aber nicht her. In konventionellen Bürogebäuden unter 10.000 Quadratmetern sind solche Angebote – anders als bei Quartiersentwicklungen – nur selten berücksichtigt. Dort findet man neben den Büroetagen höchstens ein repräsentatives Foyer – meist leerstehend und ungenutzt.

Die Nutzerbedürfnisse stehen im Fokus. Mit Hilfe von Studien, Workshops, Gesprächen und der aktiven Zusammenarbeit mit Unternehmen und deren Mitarbeitern versuchen wir, den Nutzer zu verstehen und seine Erfahrungen zu nutzen. Der Fokus hat sich von reiner Flächeneffizienz hin zur Mitarbeiter-Attraktivität gewandelt. Die Trennung zwischen Privat- und Berufsleben ist aufgrund der ständigen Erreichbarkeit kaum mehr gegeben. Dem muss Rechnung getragen werden. „Activity based working“ beschreibt genau diesen Bedarf an das Arbeitsumfeld. Acht Stunden täglich am Schreibtisch zu arbeiten ist zur Ausnahme im Büroalltag geworden. Mobilität via Car-, Ticket- und Bikesharing, gesunde Gastronomie und Coworking-Lounges, Bewegungsflächen oder Sportangebote, Concierge-Services für Pakete und Dienstleistungen sowie digitale Plattformen zum Austausch werden immer mehr fester Bestandteil unseres Arbeitsalltages. Um den Mitarbeiter mit solchen Angeboten glücklich zu machen, bedarf es aber eines Umdenkens auf allen Seiten. Arbeitgeber müssen verstehen, was ihre Mitarbeiter

motiviert, und sie müssen analysieren, wie die tatsächliche Auslastung der konventionellen Arbeitsflächen aussieht. Ein Mix aus Allgemein- und Individualraum sollte den bestehenden Flächenbedarf nicht quantitativ, aber qualitativ verändern.

Ein Rückgang von Büroflächen von 20% ist realistisch angesichts der Diskussion um 1-2 Tage pro Woche Homeoffice als Standard in Unternehmen. Das Büro muss aber zukünftig andere Angebote bereit stellen, als Schreibtische zur individuellen Einzelarbeit, denn das kann man zuhause genau so gut.

Das Büro muss ein Ort zum Austausch, zur kreativen Zusammenarbeit, für Hybride Meetings und ein Ort sein wo Firmenkultur wieder spürbar wird.

Space as a service um den Mitarbeitern einen Mehrwert zum Schreibtisch zu bieten. Eigentümer, Entwickler und Investoren sind gefragt, sich für alternative Mietmodelle, flexible Flächenangebote, zusätzliche Dienstleistungen und für digitale Smart-Building-Vorrüstungen zu öffnen. So werden Gebäude zur Marke und Services zum Standard.

Um nachhaltige Gebäude zu entwickeln und um langfristig für die sich stetig ändernden Bedarfe der Mieter gerüstet zu sein, ist es unabdingbar, sich mit den Erfahrungen der Nutzer zu beschäftigen.

„User Experience spielt eine große Rolle bei der Produkt- und Serviceentwicklung. In vielen Bereichen gilt der vorchristliche römische Ingenieur Vitruv als erster Architekt und Designer, der mit den Begriffen Firmitas (Festigkeit), Utilitas (Nützlichkeit, Usability) und Venustas (Schönheit) die Kriterien für das Nutzerlebnis definiert hat, wenn es auch damals noch eher auf Gebäude ausgerichtet war.“

Intelligente und zukunftsweisende Immobilien brauchen User Experience, mehr denn je!

Christian Krauss (Art Invest)

Interview mit Christian Krauss

Wie hat sich das Arbeiten in Deutschland durch die Pandemie verändert?

In jeder Krise steckt auch eine Chance. Genau das haben wir die letzten 18 Monate eindrucksvoll erleben dürfen. Homeoffice wurde Salonfähig, Businessreisen waren doch nicht so unerlässlich wie gedacht und Jogginghosen passen wunderbar zum Langarmhemd – zumindest bei Zoom-calls. Viele Dinge die vorher unvorstellbar waren wurden – wenn auch unter auferlegten Umständen – plötzlich möglich. Mit Ausnahme des lokalen Einzelhandels, Gastronomie und Hotellerie blieb unsere Wirtschaft produktiv und das Leben ging weiter. Durch den verringerten Verkehr konnten wir sogar unsere Umwelt schonen und etwas zu unserem Nachhaltigkeitsbeitrag leisten. Die Pandemie war aber nicht der Auslöser sondern nur der Katalysator dieser Veränderungen, welche sich schon lange im Vorfeld angekündigt haben. Wir mussten es nur mal konsequent erleben und ausprobieren und davor hatten viele Arbeitgeber, aber auch Arbeitnehmer große Angst. Der Mensch ist ein Gewohnheitstier, aber die Zeit schlechte Gewohnheiten abzulegen sollte jetzt genutzt werden.

Wäre das ein guter Moment für einen Paradigmenwechsel?

Ja, denn Unsere Welt ist im Wandel. Strömungen lösen einen Paradigmenwandel für alle Branchen, Unternehmen und Individuen aus:

Homogenität Diversität
Risikogesellschaft Super-Safe-Society
Wachstum Sinn
Ego ECO
Besitz Erleben
Technologie Real-
Digitalisierung Fragmentierung
Holistischer Gesundheit
Wettbewerb Kollaboration

Im kollektiven Bewusstsein unserer Gesellschaft gewinnen Themen an Relevanz, die die Macht haben, die Art und Weise, wie wir leben für immer zu verändern. Bestimmte globale Einflüsse verändern die Welt, wie wir sie heute kennen. Sicherheit, Individualisierung, Wissenskultur, Gerechtigkeit, neue Gemeinschaft, Neo-Ökologie, Mobilitätsrevolution, holistische Gesundheit oder Digitalisierung.

Wie sollte sich die Digitalisierung weiterentwickeln?

Was bringt es alle seine Mitarbeiter mit digitaler Hardware auszustatten, wenn Laptop und Smartphone hauptsächlich im Büro verwendet werden? Voice over IP ja, aber verbunden am gewohnten Festnetz Apparat. Alles ist angeboten von VPN, Microsoft Teams, Sharepoint-Ablagen, SAP und Salesforce Anwendungen.

Trotzdem hatte man seine Schäfchen gerne um sich. Führen auf Distanz war nicht jedermann Sache und die Umstellung von Zeit- zu Ergebnisorientiertem Arbeiten bedarf einer ordentlichen Portion Vertrauen und Übung. Mittlerweile muss wohl jeder anerkennen, dass sich die Welt auch weitergedreht hat trotz Homeoffice und veränderten Bedingungen. Studien haben schon vor Jahren aufgezeigt, dass einige Tätigkeitsbereiche durch die Digitalisierung ersetzt werden können und dafür neue Arbeitstypen mehr benötigen als ein Einzelbüro, welches von einem Behördenflur abgeht. Man kann Digitalisierung live erleben: Hybride Arbeitswelten müssen die Verbindung zwischen Mensch und Technologie, persönlich und virtuell ermöglichen. Hierfür muss das Raumprogramm unserer Büros grundlegend hinterfragt werden.

Wie sieht die Zukunft der Arbeit aus?

Die Arbeit wird sich in vielen Dimensionen

verändern und sich dabei vor allem mehr an den Bedürfnissen der Menschen ausrichten. Neue Organisationen, neue Arbeitsmodelle, neue Tools und Regeln und vor allem eine neue Kultur wird die Arbeitswelt der Zukunft beeinflussen. Und all diese Neuerungen stellen die Entwicklung des Arbeitsortes von morgen vor große Herausforderungen. Wir glauben: Unsere Industrie läuft Gefahr, ihren „Microsoft-Moment“ zu erleben! „There’s no chance that the iPhone is going to get any significant market share. No chance.“ Das hatte Microsoft CEO Steve Ballmer im Jahr 2007 gesagt. Um den Arbeitsort der Zukunft zu gestalten, müssen wir die Vergangenheit hinter uns lassen: Das „Büro“ im herkömmlichen Sinne hat ausgedient. Wir glauben an:

Remote Work

Das Zuhause wird mehr und mehr zum Ort für effizientes Arbeiten. Außerhalb der eigenen vier Wände rücken das Zwischenmenschliche der Arbeit und kollaboratives Miteinander in den Fokus.

Gen Z

Eine neue Generation tritt nach und nach ins Arbeitsleben und stellt völlig neue Ansprüche an Arbeit, Arbeitsort und Arbeitgeber

Gesundheit im Fokus

Arbeit orientiert sich wieder an den Bedürfnissen der Menschen, und ganzheitliches Wohlbefinden wird zur Norm. Von Unternehmen wird erwartet, dass sie physische und psychische Gesundheit gewährleisten. Der Arbeitsort muss dies ermöglichen.

Digitale Befähigung

Die Vorzüge des Digitalen halten Einzug ins Büro. Technologie wird zum allgegenwärtigen Unterstützer der arbeitenden Menschen und ihrer Bedürfnisse.

Flexibilität

Statt maximaler Produktivität und Effizienz werden Flexibilität und Anpassungsfähigkeit die neuen Maxime bei Planung und Gestaltung des Arbeitsorts.

Ganzheitliche Lösungen

Der Arbeitsort der Zukunft wird vielschichtiger und individueller. Unternehmen suchen daher nach Lösungen, nicht Quadratmetern.

Green Office

Ökologische Nachhaltigkeit hält Einzug in alle Bereiche des Lebens. Auch am Arbeitsort wird sie zum Hygienefaktor.

Der Arbeitsort von morgen muss menschlicher werden. Statt reiner Ort zum Arbeiten wird er ein ganzheitlich gedachter Ort zum Leben.

Wie wird sich die Nachfrage verändern?

Es wird eine Veränderung der Nachfrage geben. Unternehmen stehen nun vor diesen neuen Herausforderungen. Sie werden sich fragen:

„Wofür brauche ich zukünftig noch ein Büro?“

„Benötige ich mehr oder weniger Fläche wie aktuell?“

„Welche Aufgaben muss mein Arbeitsort der Zukunft erfüllen?“
und vieles mehr...Vieles wird anders

Fester Ort Flexible Umgebung

Quadratmeter Lösungen (Real Estate as a Service)

Effizienz Wohlbefinden

Präsenz Produktivität

Lage Vernetzung
Arbeitsfokus Mensch im Fokus

Unternehmen suchen einen Ort, der die Bedürfnisse der ArbeitnehmerInnen, der Organisation und des Umfeldes im Blick hat und miteinander in Einklang bringt. Durch diese veränderten Bedürfnisse wird schnell klar, dass eine Gewerbeimmobilie nach weiteren Suchparametern verlangt.

Welche Suchkriterien sind wichtig?

Die Relevanz von Lage, Preis und Qualität wird natürlich weiterhin bestehen bleiben, muss aber durch weitere Kriterien ergänzt werden. Ganz unter dem Motto GIN, müssen die Bedürfnisse des Menschen in den Mittelpunkt gestellt werden.

GIN steht hier für Gesund, Intelligent und Nachhaltig. Das Gebäude der Zukunft muss die Bedürfnisse der Umwelt, der Mieter und NutzerInnen berücksichtigen. Wohlbefinden, Hygiene und Gemeinschaft sind die Grundsäulen für Gesundheit. Services, Effizienz und Konnektivität definieren die Intelligenz. Fast schon übergeordnet rundet das Thema Nachhaltigkeit mit Ressourcenverbrauch, Soziales und Flexibilität das Zusammenspiel ab. All diese Punkte stehen natürlich nicht nur für sich. Über 50 Faktoren, haben Konsequenzen auf die Zufriedenheit und Produktivität. Messbare KPIs, mit realisierbaren Maßnahmen, basierend auf wissenschaftlichen Erkenntnissen.

Wie könnte ein G.I.N. Arbeitsplatz aussehen?

Wir können alle nicht in die Glaskugel schauen und sehen wie sich unsere Arbeitswelt nach, der hoffentlich bald überstandenen Pandemie verändern wird. Wir wissen aber, dass die Zeit für monotone und schlechte Büros vorbei ist und der 2nd place (das Büro der Zukunft) eine neue Aufgabe bekommen wird. Nämlich einen Ort um sich zu treffen, um kreativ

zusammenzuarbeiten, um nicht zu vereinsamen, sich zu profilieren, spontane Begegnungen zu nutzen, abwechslungsreiche Orte des Arbeitens vorzufinden, Kultur und Werte zu zeigen und vor allem den Nutzern und Nutzerinnen tatsächliche Mehrwerte bieten!

Interview mit Christina Schepper Bonnet

Christina Schepper Bonnet
LH München

Wie hat sich Coworking in Deutschland entwickelt?

Anfang der 2000er Jahre entsteht ein neues Paradigma von Innovation und Arbeit, für das Coworking eine erfolversprechende Lösung darstellt. Es gibt zwei für das Verständnis dieses Paradigmas aufschlussreiche Texte. Einmal Richard Floridas „The rise of the Creative Class“ von 2002. Darin geht es um Wirtschaftstheorie, Kreativität als Schlüsselressource für Innovation, Verbindung mit Stadtplanung, Clusterbildung und der ökonomischen Bewertung von Regionen. Der zweite Text ist Holm Friebe und Sascha Lobos „Wir nennen es Arbeit“ von 2006. Die Themen hier sind Akteursperspektiven, Portraits der kreativen Wissensarbeiter als eine digitale Bohème, die sich aufgrund der neuen Technologien den Traum vom selbstbestimmten Arbeiten erfüllen kann.

Coworking und Coworking-Spaces sind eine Antwort auf die Herausforderung der Creative Class, in Umgebungen zu arbeiten, die ihre Kreativität freisetzen und auf die Herausforderung der digitalen Bohème dies unabhängig von einer Festanstellung tun zu können. Frei nach Thomas S. Kuhn kann man sagen, dass in den Jahren 2005 bis 2010 Coworking als Teil dieses neuen Paradigmas von Arbeit und Innovation entsteht. Und was in diesen 10 Jahren unter dem Namen Coworking passiert, ist in der Rückschau im Grunde der Keim, aus dem sich auch heute noch alles entwickelt. Das passiert natürlich nicht, weil jemand sich eine Definition von Coworking ausdenkt. Im Grunde passiert das genauso wie Kuhn es beschreibt. „Paradigmata erlangen ihren Status, weil sie bei der Lösung einiger Probleme, welche ein Kreis von Fachleuten als brennend erkannt hat, erfolgreicher sind als die mit ihnen konkurrierenden. Erfolgreicher sein heißt jedoch nicht, bei einem einzelnen Problem völlig erfolgreich oder bei einer größeren Anzahl bemerkenswert erfolgreich zu sein. Der Erfolg eines Paradigmas [...] ist am Anfang weitgehend eine Verheißung von Erfolg,

die in ausgesuchten und noch unvollständigen Beispielen liegt.“

Was sind also die Beispiele, die Merkmale dieser ersten Dekade?

Alles beginnt mit der Eröffnung der ersten Coworking Spaces in den USA und aber eben auch zeitgleich der Coworking-Avantgarde in Deutschland aus der Creative Class bzw. der digitalen Bohème heraus: Fast zeitgleich wird unter dem Label New Work das Thema und die Umsetzung von Coworking auch schon in die Corporate World transferiert. Paradigmatisch hierfür in Deutschland: Von Anfang an gehört auch die Bildung von Coworking-Netzwerken, -plattformen und -initiativen dazu, die auch sofort digital und international agieren.

In die zweite Hälfte der ersten Dekade fällt dann die Gründung und Expansion der großen Coworking-Ketten.

Gleichzeitig scheitern die ersten inhabergeführten Geschäftsmodelle und differenzieren sich in der Folge weiter aus:

Weshalb waren diese Konzepte plötzlich nicht mehr erfolgreich?

Es ging zu dem Zeitpunkt weniger um die Frage, was ist erfolgreich und was ist nicht erfolgreich, sondern es kristallisierten sich mehr und mehr zwei verschiedene Typen von Space-Betreibern heraus: zukunftsorientiert und visionsgetrieben//pragmatisch getrieben und communityorientiert beim Coworking-Treffen im betahaus 2011 (30 Spaces aus DACH). Und das ist letztlich aus meiner Sicht das Merkmal, das die erste paradigmatische Phase abschließt.

Wann entstand der erste Coworking-Space in München?

2009-2010 entstand der erste Münchner Coworking-Space „Combinat 56“ als Frauennetzwerk, zunächst um die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu gewährleisten.

Erzählen Sie bitte mehr zur Case Study Ruffinihaus inmittenkreativ

Die Möglichkeit zu dieser dreimonatigen Zwischennutzung ergab sich sehr kurzfristig, genutzt werden sollte der Leerstand des Gebäudes, genauer der Leerstand von 50 Räumen im ersten und zweiten Stock sowie von 3 Läden, zwischen dem Auszug der Verwaltungseinheiten und dem Beginn der Sanierung des Gebäudes. Mitten in der Stadt, quasi ein ganzes Haus für die KuK – eine Riesenchance! Und eine Riesenherausforderung... Ziele und Umsetzung der Raumvergabe: Die Kurzfristigkeit sowohl in Bezug auf den Beginn der ZN als auch in Bezug auf ihre Dauer führte zu zwei Grundsatzentscheidungen. Wir suchen keinen Betreiber, sondern machen das selbst, aber es ist nur in der Zusammenarbeit mit Netzwerken und Verbänden aus der KuK zu schaffen, die Räume zu belegen. Es kann kein Projekt der ernstgemeinten Raumvermittlung sein und muss daher in erster Linie genutzt werden zur Vernetzung und Sichtbarmachung – einerseits der Branche und ihrer Akteure in ihrer Vielfalt und Produktivität und zweitens des KT KuK als verlässlicher Partner innerhalb der Stadtverwaltung für die Zwischennutzung städtischer Flächen. Vom KT-KuK selbst umgesetzt aber in Kooperation mit verschiedenen Partnern (Netzwerken und Verbänden aus der KuK), wie dem BBK, dem Paul-Klinger-Künstlersozialwerk, der Unternehmertum, der Hochschule München, dem Labor e.V. etc., die die Vergabe einer jeweils bestimmten Anzahl von Räumen übernommen haben – nach je eigenen Kriterien. Das KT KuK hatte so nur einen Teil der Räume an Einzelakteure zu vergeben. Ziel war hier, alle 11 Teilmärkte der KuK einigermaßen ausgewogen vertreten zu haben, was auch gelungen ist mit insgesamt 120 kreativschaffenden Akteuren. Die Verhandlungen mit der Verwaltung waren komplex und nur mit dieser besonderen Mischung von Begeisterungsfähigkeit, Verlässlichkeit und Flexibilität meiner geschätzten Kollegin Anne Gericke möglich –

vor dem Hintergrund ihrer vorausgehenden Erfahrungen und ihrem super Vernetztsein in der KuK in München (Goldschmiedin und Initiatorin vom häppi piecis) Die Auflagen: Gebäude kurz vor der Sanierung, Räume nur mit begrenzter Personenanzahl begehbar, manche aus statischen Gründen ganz gesperrt, dafür aber relativ frei gestaltbar, Herausforderung Internet, Herausforderung Gebäudesicherheit (Schließsystem und Sicherheitsdienst, Brandschutz), Herausforderung Hausmeister: Kreative Nutzer anders als Verwaltungsnutzer. Für die öffentliche Wirksamkeit des Projekts kam es zu einer Zusammenarbeit mit einer Kommunikationsagentur (Social Media, Blog, Presse) Es gab eine große Auftaktveranstaltung im Jagd- und Fischereimuseum mit den Leitungen aus allen drei Referaten und Bürgermeister Schmid, allen Akteuren und beteiligten Netzwerken/Verbänden, den Unterstützern aus der Verwaltung sowie kuk-relevanten Multiplikatoren. Das Ruffinihaus als offenes Haus für die Münchner Bürger, einem als Infopoint gestalteten Raum und regelmäßigen öffentlichen Führungen sowie spezifische Führungen für Verwaltungsakteure, Kreativwirtschaftsförderer aus der EMM und dem deutschlandweiten Netzwerk PCI Wöchentliche offene Donnerstag, an denen die Akteure ihre Räume geöffnet und Angebote gemacht haben sowie ein Bergfest und eine „Finissage“

Für die Community gab es Gemeinschaftsräume: Ein Ausstellungs- und Veranstaltungsraum, eine Teeküche als Besprechungsraum und ein Laden im Erdgeschoss standen für alle Akteure zur Verfügung. Die Regeln für die Akteure waren die Räume zu nutzen und sie nicht leerstehen zu lassen, Beiträge zu den Führungen und Veranstaltungen zu geben. Das Projektbüro war besetzt vom Kompetenzteam und der

Kommunikationsagentur. Es gab Beratungen von Kreativschaffenden durch das Kompetenzteam vor Ort

Möblierung:

Akteure in Eigenregie, es standen diverse Möbel aus der vormaligen Nutzung durch die Stadtverwaltung zur Verfügung, die nicht nur genutzt, sondern auch verwertet werden konnten, z.B.: Recycling-Möblierung des Projektbüros und Gestaltung des Info-Points durch Regensburger Studierende (über das speziell für die Zwischennutzung gegründete Büro Arge Muller Wellner)

Erfahrungen: einerseits eine große Überforderung und Verausgabung, andererseits großer Zuspruch von allen Seiten, wichtige Learnings und wichtige Vernetzungen (die in den Feedbacks der teilnehmenden Akteure aus der KuK und der beteiligten Akteure aus der Verwaltung in einem Evaluierungsdinner ein Jahr später ergänzt und auch bestätigt wurden)
Fazit: Sensibilisierungs-Strategie ist aufgegangen – ohne diese erste Verausgabung wäre die Wiederaufnahme der Zwischennutzung nach der Sanierung des Ruffinihauses nicht ernsthaft erwogen worden.

Und nach der Sanierung? Was ist heute das Coworking-Konzept?

Eine völlig andere Ausgangslage als 2018. Schon vor dem Ende der Sanierung war klar, dass wir die Etage erneut bekommen würden – Zusage von Kommunalreferentin und OB-Kandidatin Frank während des Kommunalwahlkampfes im Herbst 2019.

Corona (KT-KuK voll eingespannt in die Auszahlung der ersten Soforthilfen) und JE wechselt nach Augsburg (Team muss sich neu finden) – Planungen gehen erst kurz vor den Sommerferien los, anfangs noch mit der Idee einen Betreiber zu suchen, weil ressourcentechnisch eigentlich nicht leistbar vom Team. Zeit wird wieder knapp, anvisiert ist zu dem Zeitpunkt eigentlich noch Einzug ab

Oktober bei gleichzeitig fehlender verbindlicher Zusage von Seiten des Baureferats über einen Starttermin.

Kalkulation: Wie hoch müsste die Miete/pro qm sein, wenn die Fläche tragfähig bewirtschaftet werden soll?

Ergebnis und Entscheidung: Die Fläche kann nicht wirtschaftlich tragfähig betrieben werden, wenn dabei gleichzeitig Mieten herauskommen sollen, die von Kreativschaffenden noch bezahlt werden können. Also betreiben wir es selbst als Creative Hub mit dem Ziel, die KuK-Unternehmen vor Ort umfassend zu fördern: Die Auswahl der Unternehmen und Vergabe der Räume nach kultur- und kreativwirtschaftlich relevanten Kriterien und im Hinblick auf einen plausibel begründeten Zusammenhang zwischen dem formulierten unternehmerischen Vorhaben und der gewünschten Laufzeit des Mietvertrags (Bewerbung und Auswahlgespräche)

Die Beratung der Unternehmen in Bezug auf das formulierte Ziel.

Die Vernetzung der Unternehmen untereinander: Anregung von Peer-Learning-Prozessen und Kooperationen.

Die Vernetzung der Unternehmen extern mit Organisationen aus anderen wirtschaftlichen Branchen oder gesellschaftlichen Bereichen: Anregung von Kooperationen, zur Erschließung neuer Geschäftsfelder sowie zur Entwicklung neuer Geschäftsmodelle.

Die Sichtbarmachung des innovativen und transformativen Potentials der Unternehmen als Querschnitt der Münchner Kultur- und Kreativwirtschaft durch geeignete Kommunikationsmaßnahmen.

Ein Hosting der Community durch eine externe Dienstleisterin vor Ort.

Herausforderungen als Verwaltungsakteur waren die Finanzierung (Innenauftrag), die Vergaben (Konzept und Ausstattung für die Coworking-Fläche, die gemeinschaftlich genutzten Räume und das Projektbüros mit geeigneten Möbeln und Technik), die

Zuständigkeiten der beteiligten städtischen Einheiten und Dienste und die Verwaltungsfläche vs. Hub-Fläche.
Hier einige Zahlen und Fakten: Insgesamt stehen auf der Fläche 27 Räume zur Verfügung, seit Dezember 2020 sind sie zu 95% vergeben, seit März 2021 zu 100%. Aktuell arbeiten dort 26 Münchner Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft mit insgesamt 51 Akteuren. Die Räume sind wie folgt genutzt: 3 als coworkingartige Fläche mit 6 Arbeitsplätzen, 19 als Einzelbüros, 3 als Workshop- bzw. Besprechungsräume, 1 als gemeinschaftlich genutzter Pausenraum, 1 als Projektbüro. Die Räume und Arbeitsplätze sind aktuell mit folgenden Laufzeiten vergeben: 12 Büros für 2 Jahre, 7 Büros für 1 Jahr, 2 Büros für 6 Monate, 3 Arbeitsplätze für 1 Jahr, 3 Arbeitsplätze für 6 Monate. Die folgenden Branchen der Kultur- und Kreativwirtschaft sind vertreten: Musikmarkt, Rundfunkmarkt, Filmmarkt, Buchmarkt, Pressemarkt, Software-Games-Markt, Architekturmarkt, Designmarkt. Es sind die folgenden Unternehmensgrößen vertreten: 14 Einzelunternehmen (z. T. mit Praktikanten oder Werkstudenten) 10 Unternehmen mit 2-4 Mitarbeitern 2 Unternehmen mit mehr als 4 Mitarbeitern. Das Projektbüro ist mit drei Personen besetzt.

Wie hat die Pandemie dieses Projekt beeinträchtigt?

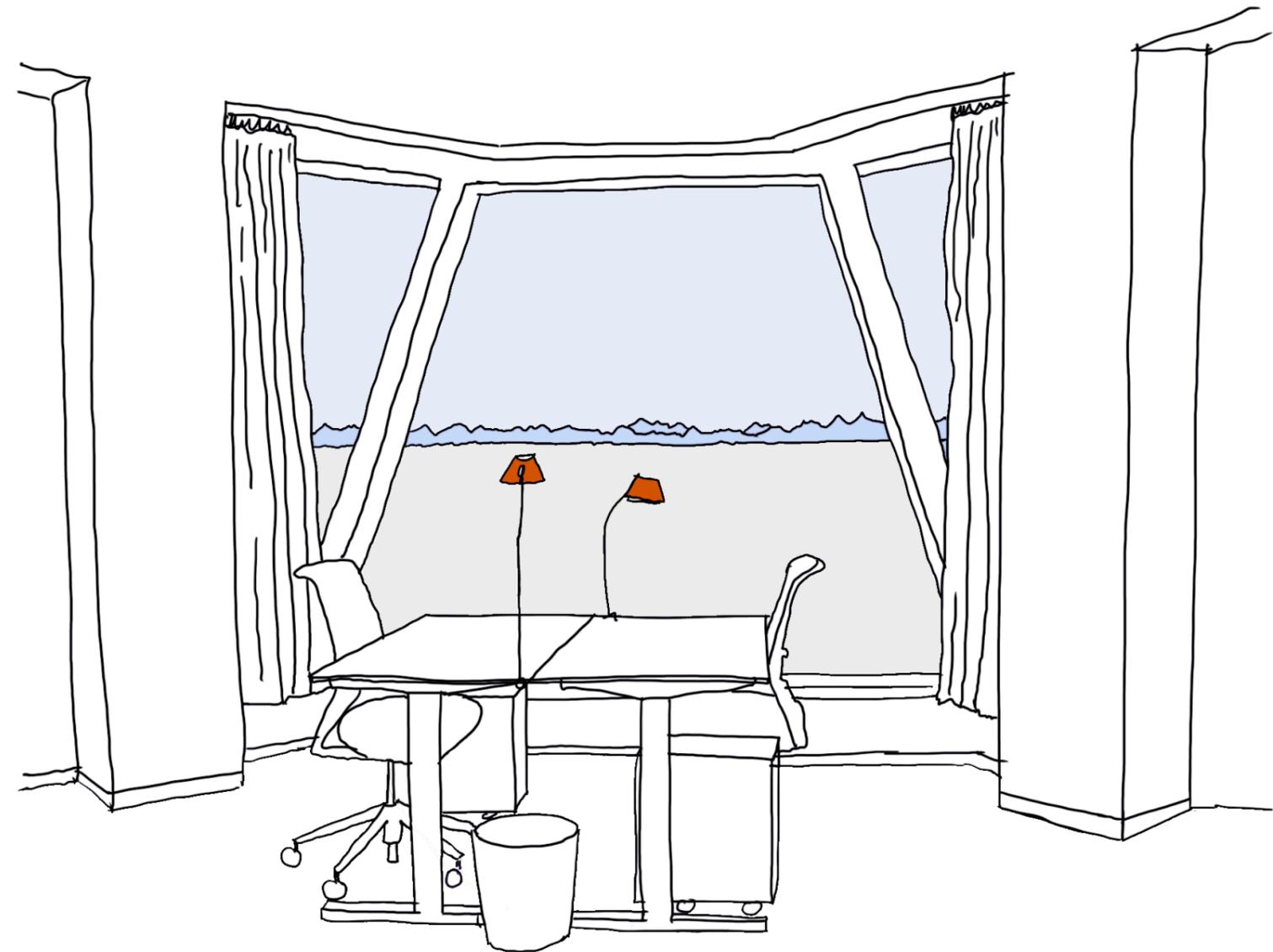
Eigentlich hat die Pandemie dieses Projekt begünstigt, weil unter ihrem Brennglas überfällige Fokussierungen deutlicher hervortreten und sogar einfacher umsetzbar werden, wenn man sich davon verabschiedet zu beklagen, was nicht mehr da ist oder nicht mehr möglich ist:

- Umsetzung des KT-KuK Angebots in verdichteter Form vs. niedrighschwellige Anlaufstelle für alle
- Schwierige Haushaltslage als Motor für Creative Bureaucracy (Thema Kommunikation)
- Aufbrechen der korsetthaften Teilmarktlogik,

KuK auf Augenhöhe durch das Thema Cross Innovation
- KuK und Innenstadt – auch da plötzlich inhaltliche Augenhöhe möglich, statt der Deko-Logik zuvor
Ähnliches ist beobachtbar in der Coworking-Szene:
- Coworking-Avantgarde ist auf der Überholspur: betahausX ist ein global agierender Innovations-Accelerator inzwischen, St. Oberholz bietet Coworking, Consulting, Coffee und ist die hauseigene Berliner Coworking-Kette mit erweitertem Geschäftsmodell, Treiber von New Work
- Coworking Deutschland blickt 5 Jahre nach Verbandsgründung zurück und beklagt die Entwicklung von gefühlt 80% inhabergeführten Spaces 2015 zu einer Immobilienlastigkeit heute, die mit der Professionalisierung einhergehende Instrumentalisierung des Begriffs (community-entleertes Marketing-Buzzword), den Missbrauch der Spaces durch Corporates. Dadurch Fokussierung auf klassische Verbandsaufgaben: Wissen aufbereiten und teilen, Solidarität unter den Betreibern, Lobbyarbeit, stille und stete Überzeugungsarbeit für das „echte und wahre und eigentliche“ Coworking.
- Gleichzeitig entsteht gerade aus dem Verband heraus Neues: Coworking Map (Thematisierung von Coworking-Vielfalt Basis-Kriterien (Arbeitsorte, Offenheit, Kollaboration) vs. Coworking-Labeling (eben des „echten“ Coworking), CoWorkLand (Genossenschaft für Coworking Spaces im ländlichen Raum, die gerade die Kooperation mit großen Corporates sucht), cowirk.space (digitaler Coworking-Space mitbegründet von einer Combinate-Coworkerin der ersten Stunde).

Atlas

Innerstädtisches Coworking



Theresa Thanner

Lara Nixel

10 Punkte

1. Die Lage: Wie ist die räumliche Zuordnung und Einbettung der Coworking-flächen: zentrale vs. dezentrale Flächen (Stichwort: Zentralität)

Im aufstrebenden „Werksviertel“ liegt unser Standort Design Offices München Atlas unweit des Münchner Ostbahnhofs. Auf insgesamt elf Etagen und 13.000 qm bieten wir hier den Machern von morgen flexible Büros und Corporate Coworking-Flächen für Projektteams, multifunktionale Meetingräume und Tagungsbereiche mit 360° Panorama. Von den spektakulären Event-Flächen und zwei Dachterrassen reicht der Blick über ganz München bis zu den Alpen.

2. Die Umgebung: Wie attraktiv ist der Standort im urbanen und ruralen Kontext (Attraktivität)

Das Gebäude befindet sich im Münchner Osten, in der Nähe des Ostbahnhofs und dem, in den letzten Jahren immer beliebter gewordenen Werksviertel, das ein Agglomerat aus Tradition, Innovation, Gastronomie und Kultur bildet. Hier scheint München neu aufzublühen. Kreative Köpfe, Unternehmer*innen, Künstler*innen und so weiter lassen durch ihre Vielfalt die Szene strahlen und verleihen dem Ort einen einzigartigen Charakter.

Gegenüber dem Containerkollektiv prägen die Hochhäuser, zu denen auch das Atlasgebäude zählt, eine besondere Szenerie, die durch das Leuchten des Riesenrades und das bekannte Werk 12 von MVRDV bestärkt werden. Neben urbanen Highlights bietet der Kustermannpark, gegenüber des Atlas-Gebäudes einen Ort der Naherholung inmitten der Stadt.

3. Die Erreichbarkeit: Gibt es ein Mobilitätskonzept für eine ressourcenschonende Erreichbarkeit des Coworking-Spaces? (Mobility)

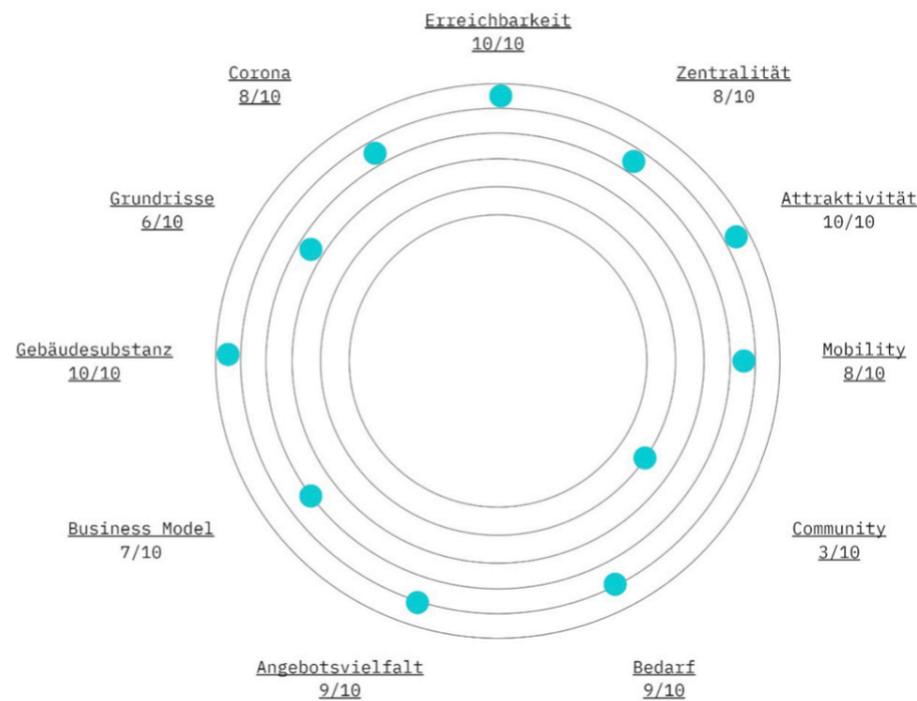
Das Atlas-Gebäude befindet sich in Top-Lage nur wenige Gehminuten vom Münchner Ostbahnhof, dem zweitgrößten Bahnhof Bayerns, entfernt. Auch die sonstige Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend (siehe Anfahrtsplan). Zudem können die Member des Design Offices Räder leihen, um die Stadt ressourcenschonend zu erschließen. Wer dann doch mit dem PKW kommt, hat die Möglichkeit, die Tiefgarage des Hauses zu nutzen. Hier scheint an alle Verkehrsteilnehmer*innen gedacht zu werden.

4. Das Miteinander: Wird eine aktive Vernetzung durch die Betreiber und die Herstellung von Sichtbarkeit des Coworkings bei der Nutzung der Flächen gewährleistet? (Community)

Corporate Coworking bietet viele Vorteile:

1. Inspirierende Arbeitslandschaften stärken Zusammenarbeit und beschleunigen echte Innovationen.
2. Das Angebot bietet höchste Flexibilität – von der Zeit über die Größe bis zur Ausstattung.
3. Produktivität wird durch die Kollaboration und den Teameffekt deutlich gesteigert.
4. Dank perfekter Arbeitsbedingungen gewinnen Unternehmen leichter neue Mitarbeiter.
5. Arbeiten ohne jeden Reibungsverlust: Einfach Platz auswählen und los geht's.
6. Professionelle und intelligente Services machen das Arbeiten attraktiv

„Cordes“-Kriterien-persönliche Einschätzung



5. Die Nachfrage: Wie groß ist das Einzugsgebiet des Coworking-Spaces? (Bedarf)

"Flex Space ist auch weiterhin einer der vorherrschenden Trends am Büroimmobilienmarkt. Das aus den angelsächsischen Ländern kommende Konzept hat sich in Deutschland mittlerweile fest etabliert. Die Zahl der Anmietungen und Eröffnungen in den sogenannten Big 7, den größten deutschen Büromärkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart), wächst rasant. Das stärkste Wachstum entfällt dabei auf Betreiber, die ihre Standorte nach dem Hybrid-Modell ausrichten." - JLL

Global betrachtet, liegt das Design Offices mit seinen Angeboten total im Trend. Jede*r kann hier arbeiten und wir schätzen das allgemeine Einzugsgebiet sehr weitläufig ein. München orientiert gehen wir davon aus, dass die User*innen aufgrund des Angebots von 9 Standorten und der flexiblen Wahl des Offices, vermutlich ein Design Office in Wohnnähe suchen. Dies ist eine Frage, die wir in unserem Interview verifizieren möchten.

6. Das Konzept: Wie lautet das konkrete Angebot und auf welche Zusatzleistungen können Nutzer*innen zugreifen? Wie wichtig sind Angebote, die über die Arbeitswelt hinaus reichen? (Angebotsvielfalt)

Design Offices bietet für jede*n etwas an, denn das Angebot ist vielfältig. Maßstäbe bildet neben den Office-Größen selbstverständlich auch das Budget der einzelnen User. Einige nutzen beispielsweise die DOs als Start in die Selbstständigkeit. Daher bietet das Unternehmen bereits Arbeitsplätze ab 99€ im Monat an. In Top-Lage, Mo-Fr zugänglich von 8-18 Uhr.

Neben Einzelpersonen können auch Firmen Raum anmieten und den Mitarbeiter*innen, dann rund um die Uhr, zur Verfügung stellen.

Neben einem Arbeitsplatz können die Member auch die Küchen nutzen, die auf jedem Stockwerk vorhanden sind. Gegen einen Aufpreis können Versorgungsangebote wie Café oder Snacks dazu gebucht werden. Darüber hinaus kooperiert das DO im Atlas Gebäude mit einem nahegelegenen Fitnessstudio, das den Members eine vergünstigte Mitgliedschaft anbietet.

Darüber hinaus wird im Sommer die Dachterrasse ausgebaut, die als neuer Meeting- und Communication-Point fungieren kann. Wer möchte denn nicht im Sommer über den Dächern Münchens arbeiten.

Zu gewissen Anlässen (bisher durch Corona leider nicht möglich) sollen "Firmenfeiern" stattfinden.

Das offen gestaltete Konzept bietet viele Möglichkeiten zur Kommunikation aus der, laut Website, schon einige gute Geschäftsmodelle entstanden sind.

7. Das Geschäftsmodell: Welches Betreibermodell ist die ökonomische Grundlage der privaten oder genossenschaftlichen Coworking-Anbieter? (Business Model)

Mit der Gründung des Design Offices in Nürnberg im Jahre 2008 ging der Vollblutunternehmer Michael O. Schmutzer einen ersten Schritt in Richtung einer Veränderung der deutschen Arbeitswelt. Mit dem Ziel, New Work in Deutschland zu etablieren, entwickelte Schmutzer spezielle Working Spaces, die Einzelpersonen aber auch Unternehmen in individueller Größe und den Anforderungen entsprechend nutzen können.

SWOT

Strengths

- Ausstattung
- Erreichbarkeit
- Lage
- Flexibilität
- Wiedererkennungswert (Orange Kugel)
- Angebotsvielfalt

- Angebotsvielfalt up-to-date halten
- Mobilität
- Community
- Interaktion
- Außenflächen gestalten

Opportunities

Weaknesses

- Integration -
- Diversität -
- Seperation zwischen den Stockwerken -
- Unpersönlicher Eingangsbereich -

- Nur ein bestimmtes Klientel -
- Individualitätsverlust -
- Zu viel Corporate? -
- Zu viel ungenutzte Fläche? -

Threats

8. Die Architektur: Welche Voraussetzungen sind baulich vorhanden? (Gebäudesubstanz)

Der ursprüngliche Turm (Bestandsgebäude aus dem Jahr 1982) war in seiner Substanz gut erhalten und wurde komplett skelettiert.

- Gesamtfläche von 24.000 qm
- Turm mit 14 Stockwerken, 62 m Höhe
- Erschließung durch mittigen Treppenkern
- 3.000 qm Fläche je "Turm-Stockwerk"
- 360° Rundumsicht mit möglichem Alpenblick
- "Plaza-Gebäude" fünfstöckig mit Dachterrassen welche vom Turm aus erschlossen werden
- konzipiert als Green Building
- LEED-Standard Gold
- Iconic Award 2020, Kategorie Innovative Architecture "Best of Best"

9. Die Coworking-Räume: Welche Grundrissituation ist vorliegend? Wie sind die Arbeitsplätze angeordnet und möbliert? Wie hoch ist der Anteil der Gemeinbedarfsflächen? (Grundriss)

Speziell angefertigte Möbel, Ergonomie trifft Design, Flexible Innenwand-systeme, Special Offer, Special Community, Special Options: Create your Future

10. Die Pandemie: Wie wurden die AHA-Regeln für die coworking-Arbeitsplätze und Gemeinschaftsräume umgesetzt? Welche ökonomischen Konsequenzen hatten diese Änderungen? (Corona)

Laut Auskunft vor Ort können sich die User*innen der Co-Workingfläche die Plätze frei auswählen. Über das Buchungssystem kann erfasst werden, wie viele Leute sich dort aufhalten. Es bedarf keiner Absperrbänder oder Markierungen zur Beachtung der Abstandsregeln.

Meeting und Veranstaltungen im New Normal:

- Größte Flexibilität und Corona konforme Meeting Pakete können Antworten sein. Präsenz-Meetings & Veranstaltungen im New Normal – jetzt inklusive Schnelltest!

Hybride Formate

- Wiedereinstieg für das Konferenz- und Tagungsgeschäft nach dem Lockdown.

Komfort-Paket

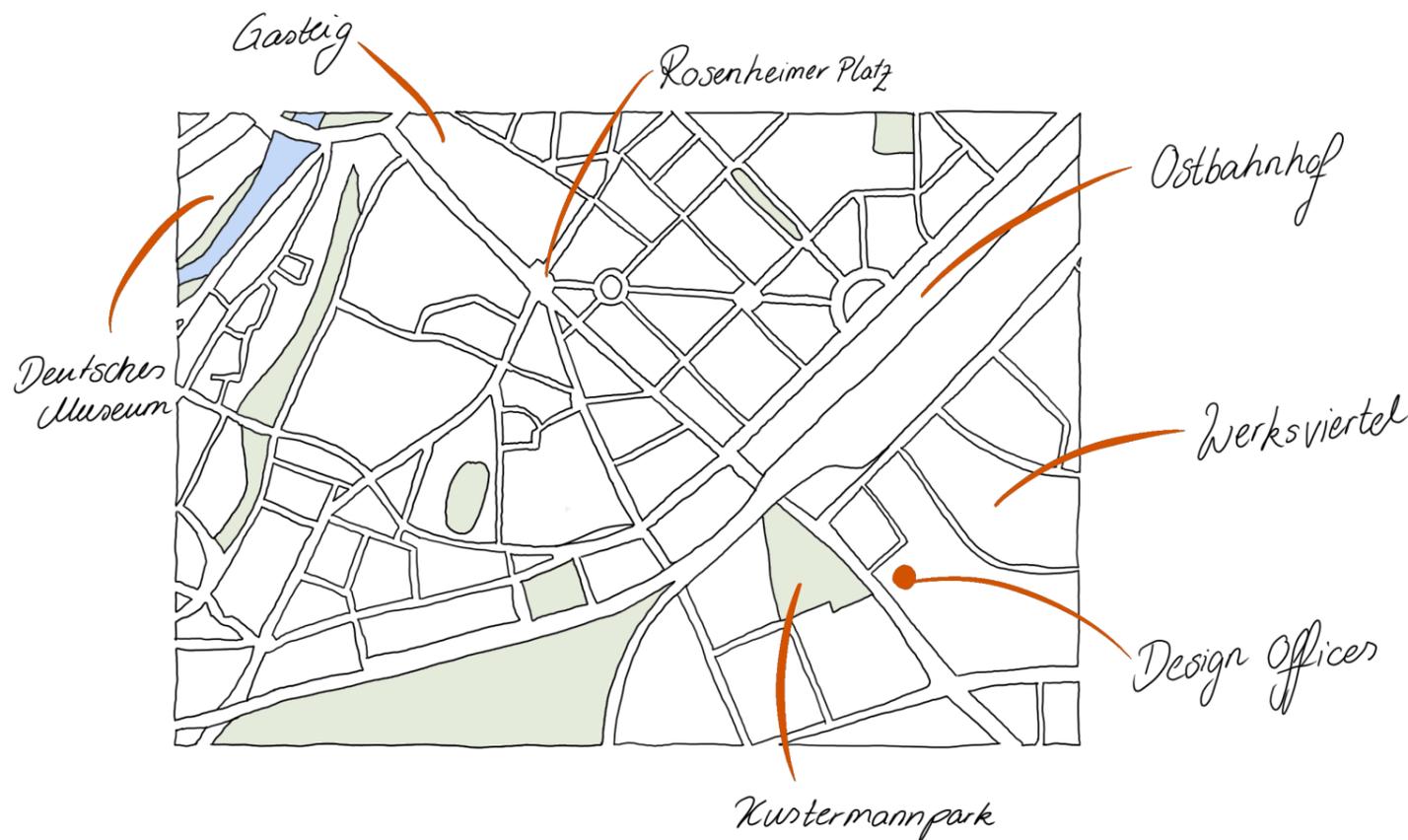
- Gebuchte Veranstaltungen können bis eine Woche vor Veranstaltungstermin bei Design Offices kostenfrei und unkompliziert storniert werden.

- Trotz ständiger Veränderungen weiterhin maximal flexibel – ganz ohne Risiko.

11. Special Offer, Special Community, Special Options: Create your Future

Die Design Offices Akademie bietet durch individuelle Coachings Unterstützung an, die alle Mitarbeiter*innen nutzen können.

"Dein Weg: Bei der Design Offices Akademie stellst du gemeinsam mit deiner Führungskraft deinen persönlichen Trainingsplan zusammen. Es gibt jedes Jahr einen neuen Trainingskatalog mit spannenden bedarfsorientierten Themen! Professionelle Coaches vermitteln dir in interaktiven Trainings fachliche und persönliche Skills zu vielfältigen Inhalten wie Service-



Design, Kommunikationsstärke oder Leadership. Unsere Trainings sind im Blended-Learning-Format! Die Vorteile von E-Learning und die Pluspunkte von Präsenztraining werden verknüpft. Da wir uns durch die Expertise für neues Arbeiten auszeichnen, setzen wir natürlich auch in der Design Offices Akademie auf New Work-Methoden."

<https://www.designoffices.de/do-akademie>

Fazit

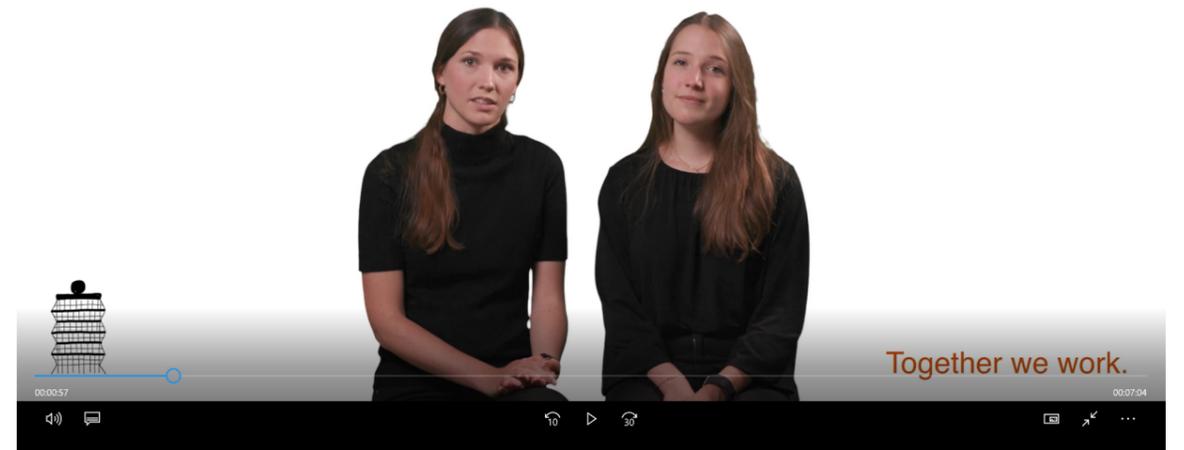
Für uns war es spannend, die Design Offices kennen zu lernen und genauer unter die Lupe zunehmen. Durch unsere Recherche, das Interview mit Herrn Krauss von Art Invest, dem Kurs Critical Issues sowie die Möglichkeit an zwei Tagen vor Ort arbeiten zu dürfen, kamen wir zu folgendem Résumé: Einen wichtigen Teil des Business Modells der Design Offices bildet eine optimale Erreichbarkeit sowie Zentralität. Diese werden hier, am Standort Atlas Gebäude, durch die unmittelbare Nähe zum Ostbahnhof (dem 2. Größten Bahnhof in Bayern) gegeben. Neben der guten Anbindung ist die Lage, direkt im angesagten Werksviertel, besonders attraktiv.

Durch das Angebot an (Lasten-) Rädern können die Nutzer*innen von der „Mobility“ der Dos profitieren und das Quartier oder die gesamte Stadt problemlos erreichen. An jedem Standort wird Wert auf eine gute Gebäudesubstanz gelegt. Das Atlas Gebäude, in dem sich die DOs über 11 Stockwerke erstrecken, wurde vor einigen Jahren kernsaniert und bietet nun, durch seine offengestalteten Ecken, einen einzigartigen Blick über ganz München. Die Büroflächen sind um den Gebäudekern herum angeordnet. Dadurch gelang den DOs eine offene Grundrissgestaltung, die sich durch die hohe

Flexibilität an die Wünsche der unterschiedlichen Mieter*innen anpassen lässt. Durch die Angebotsvielfalt, angefangen bei flexiblen Räumen, unterschiedlichen Vertragsarten, über die große Dachterrasse im 14. Stock, bis hin zur Möglichkeit, Firmenevents zu veranstalten, gelingt es den DOs jegliche Bedarfe zu decken. Leider hat auch hier Corona seine Spuren hinterlassen. Events können lediglich eingeschränkt stattfinden und auch das Networking, das den wichtigsten Aspekt des Coworkings bildet, ist nur noch eingeschränkt möglich. Demnach ist auch die Community geschwächt. Allerdings konnten wir an unseren zwei Arbeitstagen im DO feststellen, dass dieses – auch während Corona – in kleinem Rahmen sichtbar war.

Unserer Meinung nach bieten die DOs eine angenehme Arbeitsumgebung, die sich den Bedürfnissen der Member anpassen kann. Lage, Ausstattung und Flexibilität stehen im Vordergrund, was auf die Gruppe der Corporate Coworker abzielt und für Außenstehende unpersönlich wirken kann. Zudem erscheinen die DOs als eine exklusive Adresse, da sie sich an solch prominenter Stelle befinden und „aktiv“, durch das pompöse Foyer, betreten werden müssen. Dennoch wird hier auf hohem Niveau gemeinsam, innovativ und flexibel gearbeitet.

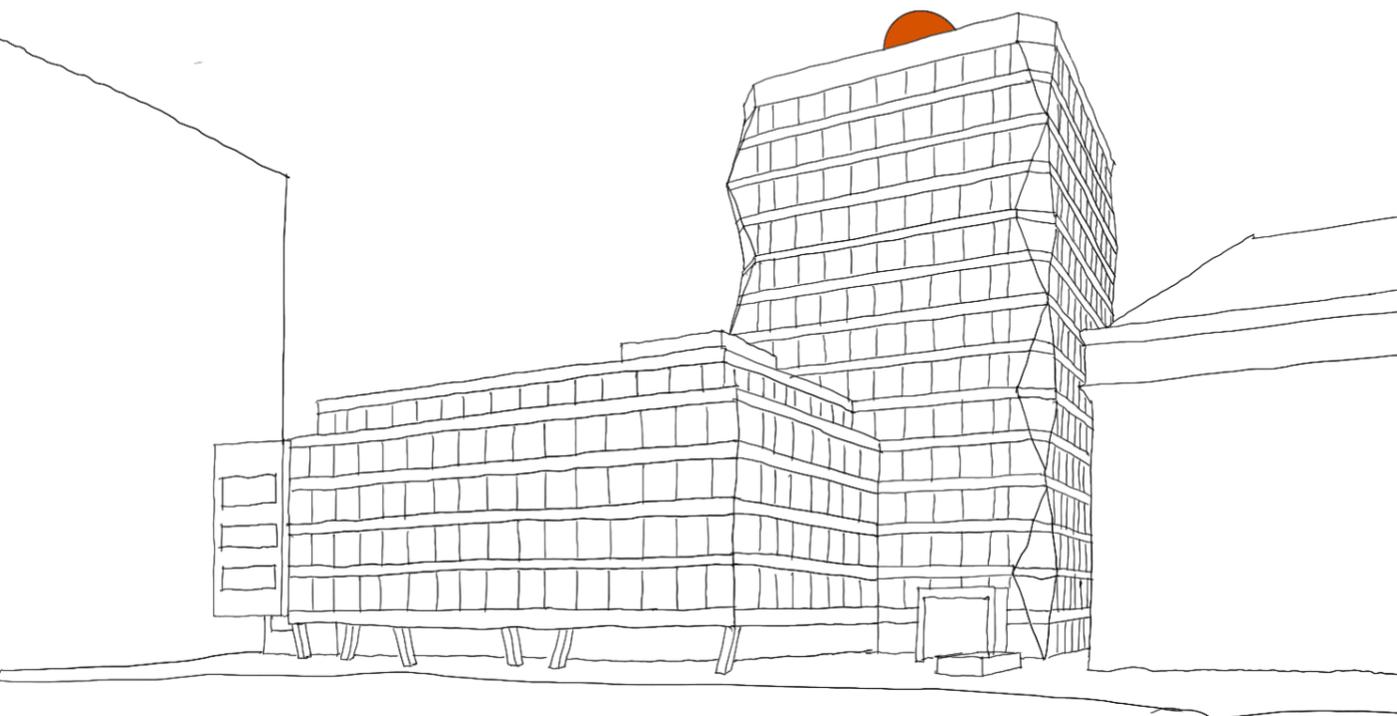
Wir sind gespannt, wie sich das Coworking sowie die Design Offices in Zukunft entwickeln werden.



Theresa Thanner und Lara Nixel beim Videodreh am 01.07.2021, Kamera Marek Vogel



Video von Theresa Thanner und Lara Nixel



Warum ins Atlas-Gebirge, wenn man auch ins Atlas-Gebäude kann?

Ein Standort der Design Offices in München befindet sich im Atlasgebäude am Ostbahnhof. In unserem Video beginnen wir mit einer Analyse der Design Offices und nehmen das Coworking genauer unter die Lupe. Stellvertretend für Nutzer*innen der DOs lassen wir unsere frei erfundenen Personas Fiona und Max sprechen. Sie berichten im ersten Abschnitt vom Ist-Zustand in den DOs. Hier werden auch Mankos aufgezeigt, die in einem zweiten Abschnitt in einer Zukunftsvision beantwortet werden.

Personas:

Fiona, 31

- aus Hamburg Arbeitete bei einem Start-Up
- neu in München
- Design Offices sind ihr wegen Corporate Identity vertraut
- Macht sich nun selbstständig
- ist gerne draußen in der Natur

Max, 34

- aus München
- alleinerziehender Vater
- braucht dringend einen Kitaplatz für Sohn Finn
- arbeitet in großem Unternehmen
- schon lange im Atlas-DO
- liebt die Natur

Skript

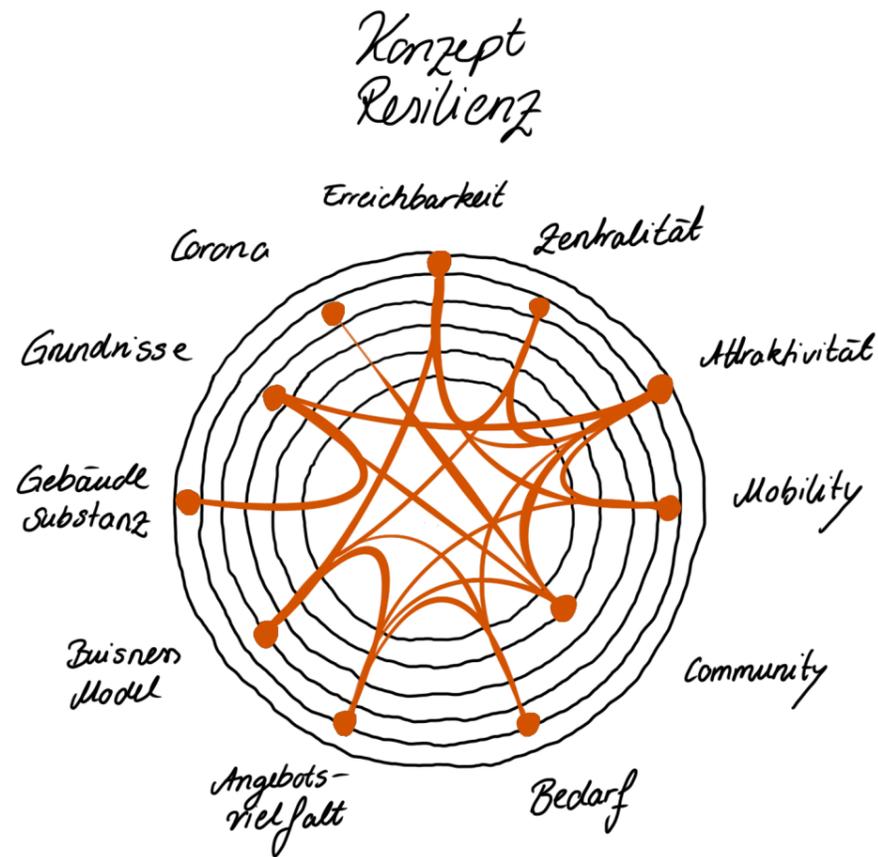
T: Wir sind Theresa Thanner und Lara Nixel und studieren im Master Architektur an der Technischen Universität München. Im Rahmen des Kurses Critical Issues nahmen wir das Coworking genauer unter die Lupe. Daher möchten wir Ihnen unsere Case Study zu den Design Offices präsentieren.

L: Die letzten eineinhalb Jahren stand die Welt durch die Coronapandemie Kopf - und tut es immer noch. Die Auswirkungen sind überall zu spüren und viele Dinge änderten sich, wie auch die Arbeitswelt.

T: Mir persönlich ging der Kontakt zu Menschen ab und vor allem die Gespräche, die sich durch spontane Treffen ergeben. Seit letztem Jahr sitze ich jeden Tag an meinem Schreibtisch und mir fehlt der Input, den man sonst von anderen bekommt. Online ist der Austausch so wahnsinnig schwierig...

L: Mir hingegen hat sich das Arbeiten zu sehr mit meinem Privatleben vermischt und ich hätte mir eine klarere Trennung und einen Ortswechsel gewünscht! Außerdem fehlt mir die körperliche Bewegung. Die Arbeit am Esstisch merke ich deutlich in meinem Rücken. Für eine bessere Ausstattung, wie einen richtigen Schreibtischstuhl, fehlt mir einfach der Platz....

T: Wir haben gemerkt, dass sich die bisherige Arbeitsweise ändert und wir in Zukunft flexiblere Angebote brauchen. Das Home Office hat definitiv einen neuen Stellenwert erlangt, aber auch das Coworking. Wohingegen das Arbeiten von Zuhause am Anfang der Pandemie ganz gut funktioniert hat, können es sich nun lediglich 14% vorstellen, in Zukunft weiterhin ausschließlich von daheim aus zu arbeiten. Es werden hingegen von den meisten Arbeitnehmer*innen hybride Formen des Arbeitens sowie Alternativen gewünscht.



L: Eine Alternative bilden die Design Offices. Sie bieten Nutzer*innen an 40 Standorten in Deutschland Coworkingflächen, die man alle durch eine Mitgliedschaft nutzen kann. Eine Besonderheit der Design Offices ist die flexible Gestaltungsmöglichkeit der Räumlichkeiten, sowie die unterschiedlichen Varianten der Membership Verträge. Somit richtet sich das Angebot an Freelancer, kleine Unternehmen oder große Firmen, die je nach Bedarf Fläche anmieten und an die eigenen Bedürfnisse anpassen können. Durch die Große Auswahl an Extra-Features steht auch einem Firmenevent nichts im Weg und kann in den DOs stattfinden. Neben den "sichtbaren Angeboten" sind die DOs mit Smart-Building Technologien ausgestattet und gewährleisten somit das Wohlbefinden der Nutzer*innen.

Schiffscontainer ausbaut. Im Zuge ihrer Arbeit, bei der sie viel herumkam, ist sie schon länger DO-Member und hat bereits an mehreren Standorten gearbeitet. Vor kurzem hat sie sich selbstständig gemacht. Sie war noch nie in München, freut sich aber, auch hier im DO arbeiten zu können. Nachdem sie zuerst ein wenig außerhalb der Stadt gewohnt hatte, entschied sie sich dazu, im 1A-angebundenen Atlas Gebäude zu arbeiten. Besonders gefällt ihr hier auch die Umgebung und fühlt sich, durch das ihr bereits von anderen Standorten her bekannte Design, super wohl. Allerdings konnte sie bisher nur wenig Kontakte knüpfen, was durch Corona zusätzlich erschwert wurde. Sie wünscht sich, die anderen DO-Member kennenzulernen aber weiß nicht ganz genau wie...

T: Wir schauen uns einen von den 9 Standorten in München genauer an. Das Design Office im Atlas Gebäude liegt im Osten der Stadt. Durch seine Lage am Ostbahnhof, dem zweitgrößten Bahnhof in Bayern, ist es ausgezeichnet an den ÖPNV angebunden. Es befindet sich im angesagten Werksviertel, das von Essen über Kultur bis hin zu Sportangeboten jeden Wunsch erfüllt. Das Gebäude selbst wurde vor ein paar Jahren kernsaniert und bietet heute eine einzigartige Architektur: die Design Offices, die sich über 11 Stockwerke erstrecken, haben eine wahnsinnig hohe Flexibilität im Grundriss. Zudem bieten die offen gestalteten Ecken einen fantastischen Ausblick. Das Highlight ist die Dachterrasse im 14. OG, auf dem sich das „Wahrzeichen“ des Gebäudes, die einzigartige Orange Kugel befindet. Von hier oben hat man einen 360° Panoramablick über ganz München, bis zu den Alpen. Wir haben uns gefragt, wie sich die Nutzer*innen fühlen, was ihnen fehlt und möchten nun unsere zwei fiktiven Personas vorstellen:

L: Max ist 34, gebürtiger Münchner und besucht ebenfalls seit einiger Zeit das DO im Werksviertel. Sein Unternehmen hat sich hier eingemietet und er nutzt, so oft es geht, die Chance, im Atlas-Gebäude zu arbeiten. Das ist allerdings nicht immer möglich, denn der alleinerziehende Vater sucht händeringend nach einem Kita-Platz für seinen kleinen Sohn Finn, den er ab und zu mit einem Lastenfahrzeug, das er im DO ausleihen kann, zu den Großeltern bringt. Trotz der Umstände hat sich Max gut eingelebt und arbeitet in einem tollen Team. Was ihm allerdings fehlt, ist der interdisziplinäre Austausch mit anderen Mitgliedern, denn wofür Coworking, wenn man die anderen gar nicht trifft?

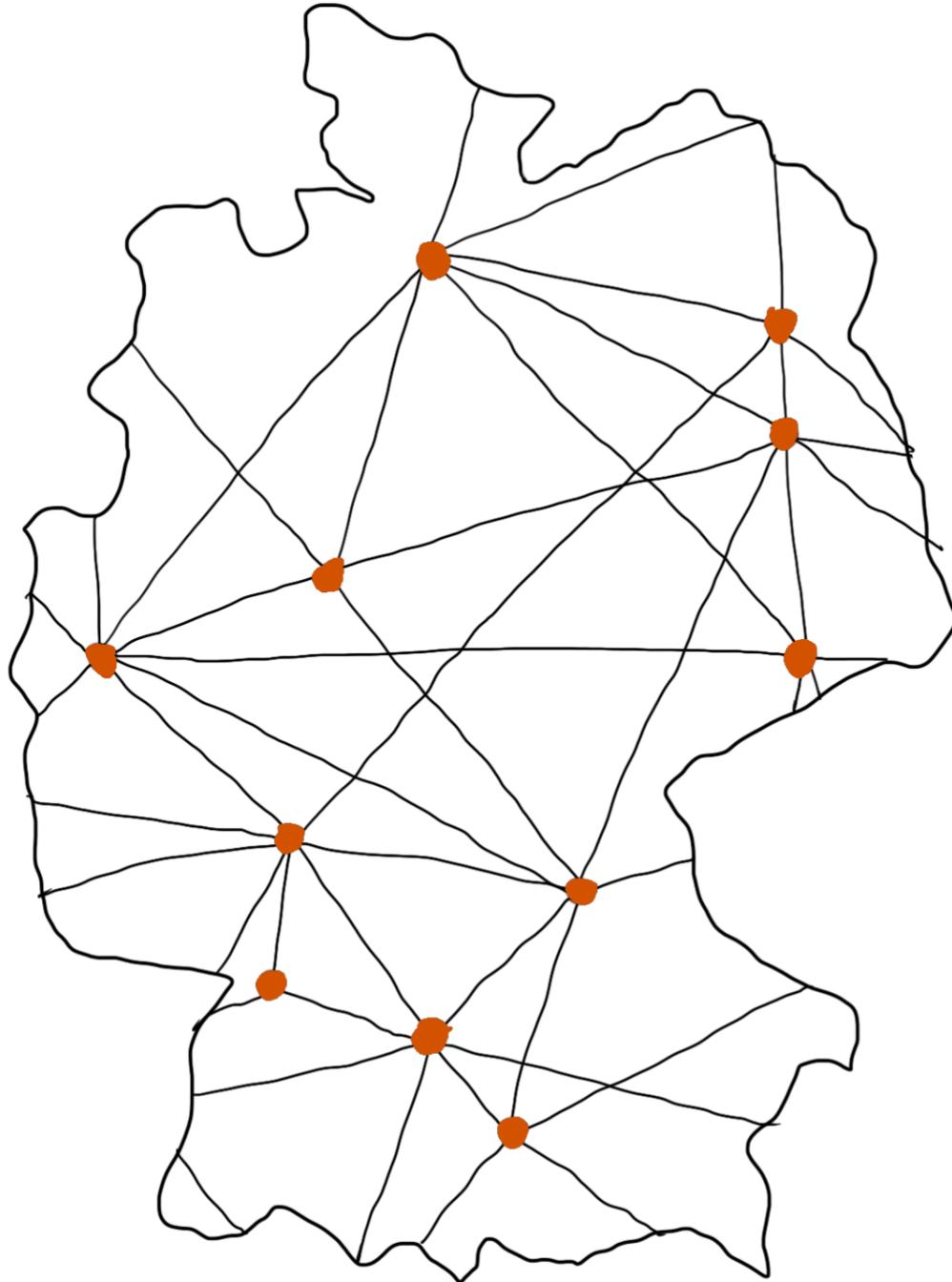
Was könnte sich ändern... eine kleine Vision.

T: Seit kurzem bietet das DO eine Art Buddy Programm an, zudem sich Max direkt angemeldet hat, um neuen Input zu bekommen. Auch Fiona wurde auf das Angebot aufmerksam und freut sich, von einem Insider das ganze Gebäude gezeigt zu bekommen. Ihr Buddy ist Max.

L: Fiona ist 31 Jahre alt und kommt ursprünglich aus Hamburg. Dort hat sie Architektur studiert

und bei einem Start-up gearbeitet, das alte

Neben dem Austausch über das breite Angebot der DOs, kommen sie schnell auf private Themen.



Es stellt sich heraus, dass beide die Natur lieben. Auf der Dachterrasse angekommen, erzählt ihr Max über seine Erlebnisse in den Bergen und deutet auf die Gipfel, die er bereits erklommen hat, denn man kann heute die Alpen sehen. Fiona ist regelrecht begeistert und möchte noch mehr erfahren. Leider fängt es an zu regnen und die beiden sind gezwungen, wieder hinein zu gehen, denn sie können sich nicht richtig unterstellen. Schade eigentlich... Und schon kommt ihr eine Idee. Inspiriert durch Max Geschichten schlägt sie ihm vor, ein Projekt zu starten. Da sie sich selbstständig gemacht hat und nach wie vor nach ortsspezifischen Objekten für den Innenausbau sucht, könnte sie sich vorstellen, hier auf dem Dach des Atlas Gebäudes, eine Gondel auszubauen, die im Sommer als Sonnenschutz und im Winter oder bei Regen als gemütliches Plätzchen an der frischen Luft dienen kann.

Max ist begeistert. Leider muss er los, um seinen Sohn Finn von den Großeltern abzuholen, denn er hat immer noch keinen Platz in der Kita.

Fiona wundert sich und erzählt Max davon, dass viele Coworking Spaces den Mitgliedern Kita Plätze in Einrichtungen in der näheren Umgebung anbieten. Auch den DOs ist es wichtig, den Mitgliedern ein sorgenfreies Arbeiten zu ermöglichen. Allerdings würde es sich aus steuerlichen Gründen nicht rentieren, Kitas im eigenen Gebäude anzubieten. Zudem wird Wert daraufgelegt, dass Kinder ein stabiles Umfeld haben und sich integrieren, was in externen Einrichtungen besser gelingen kann. Max freut sich über die Neuigkeiten und macht sich schnell auf den Weg, hoffentlich klappt mit dem Kitaplatz. An den nächsten Tagen sind weitere Veranstaltungen geplant, die auch drinnen, durch die gute Umsetzung des Hygienekonzepts, trotz Corona, stattfinden können. Fiona freut sich riesig und kommt mit vielen Mitgliedern ins Gespräch. Max ist selbstverständlich auch da und berichtet ihr begeistert, dass er, dank ihres Hinweises einen Kitaplatz über die DOs erhalten hat. Als Revanche möchte er Fiona

bei ihrem Projekt unterstützen.

Nun kann es losgehen: Im Makerspace pitchen die beiden die Idee der Dachterrassen-Gondel anderen Mitgliedern und dem Vorstand der DOs und bekommen schnell Zuspruch. Durch die Möglichkeit, das Projekt als DO-Mitglied-Übergreifenden-Workshop anzumelden, finden sie schnell tatkräftige Unterstützung und knüpfen etliche neue Kontakte. Das einzige Problem ist die Beschaffung der Gondel. Doch durch das interdisziplinäre Networking und die Vielfalt der Mitglieder ist dieses schneller gelöst als gedacht.

Innerhalb von 3 Wochen ist die Gondel besorgt, ausgebaut und auf das Dach des Atlas Gebäudes gebracht. Gerade rechtzeitig zum Sommerfest des DOs, zu dem alle Nutzer*innen inklusive Familie - mit negativem Coronatest - eingeladen sind.

Glücklich und stolz präsentieren Fiona und Max ihr initiiertes Projekt. Ein Gemeinschaftsprojekt, das als Startschuss für viele weitere steht und Coworking zu dem macht, was es auszeichnet.

Gemeinsam, innovativ, flexibel.

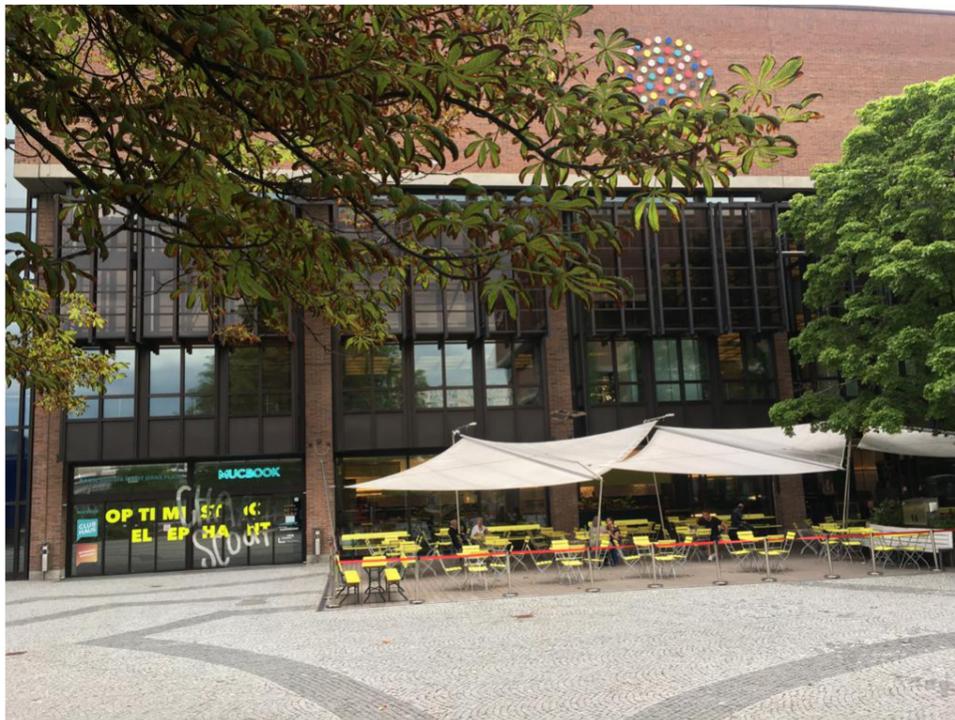


MUCBOOK Optimistic Elephant

Innerstädtisches Coworking



Katharina Finkh
Lena Lämmle
Manuel Stimmer



Terrasse Gasteig München, Lämmle/Finkh/Stimmer, 2021

10 Punkte

1. Die Lage: Wie ist die räumliche Zuordnung und Einbettung der Coworkingflächen: zentrale vs. dezentrale Flächen (Stichwort: Zentralität)

Standort: Im ehemaligen Restaurant "GAST" im Gasteig

Rosenheimer Straße 5, 81667 München / Haidhausen

Hintergrund Gasteig:

Den Namen verdankt das Haus seiner Lage: Am »gachen Steig«, zentral und unübersehbar am rechten Hochufer der Isar. Wie ein Elefant droht der Gasteig unübersehbar auf dem Berg. Daher auch die Namensgebung für das Clubhaus: "Optimistic Elephant".

Einbettung in die Umgebung:

Isarufer und Deutsches Museum fußläufig erreichbar

1,5km vom Marienplatz entfernt und zu Fuß in knapp 20min erreichbar

Der Optimistic Elephant liegt zentral im Herzen von München.

2. Die Umgebung: Wie attraktiv ist der Standort im urbanen und ruralen Kontext (Attraktivität)

Haidhausen zählt zu den begehrtesten Wohnviertel in München. Spaziert man durch die Gassen mit kleinen Geschäften und grünen Innenhöfen, entsteht das Gefühl, in einem Dorf mitten in der Stadt zu ein. Die Nähe zu den Isarauen, dem Wiener Platz sowie viele Restaurants, Cafes und Einkaufsmöglichkeiten,

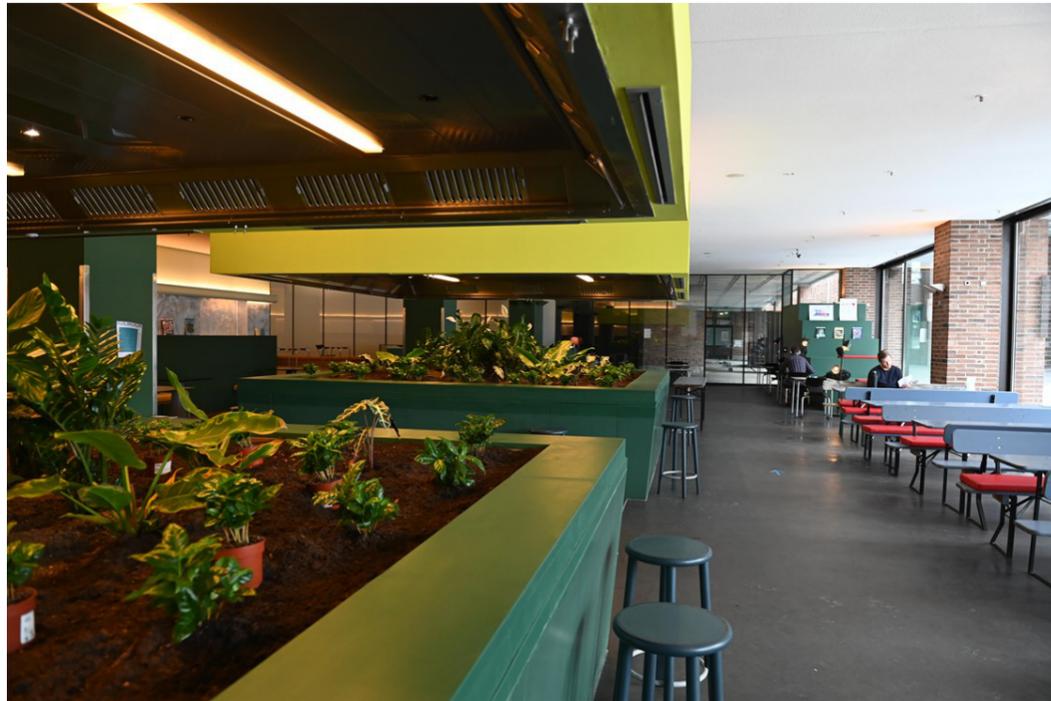
die alle fußläufig erreichbar sind, steigert die Attraktivität weiter. Aufgrund seiner Individualität wie beispielsweise durch den interessante Baubestand und der Vielfalt der Angebote ist er sehr attraktiv und dient durch seine Individualität dem Optimistic Elephant und seinen Mitgliedern als Inspirationsquelle.

3. Die Erreichbarkeit: Gibt es ein Mobilitätskonzept für eine ressourcenschonende Erreichbarkeit des Coworking-Spaces? (Mobility)

Der Gasteig ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz von München angebunden. Die Haltestelle Rosenheimer Platz befindet sich in unmittelbarer Nähe. Auch das Fahrradnetz und Angebot an E-Scootern ist in diesem Bereich sehr gut ausgebaut, sodass sogar bei der Anreise Wert auf ökologische Nachhaltigkeit gelegt werden kann. Zusammengefasst ist der Standort am Gasteig sehr gut nachhaltig zu erreichen.

4. Das Miteinander: Wird eine aktive Vernetzung durch die Betreiber und die Herstellung von Sichtbarkeit des Coworks bei der Nutzung der Flächen gewährleistet? (Community)

Ein großer Pluspunkt des Coworkings ist das branchenübergreifende, wachsende Netzwerk, welches bei den Mucbook Clubhäusern aktuell aus 17 Mitgliedern besteht. Unterstützt wird dieses Netzwerk durch die Mucbook Redaktion vor allem im Bereich der Kommunikation der Projekte und Ideen sowie durch die Organisation von vernetzenden abendlichen Events. Als Clubhaus Mitglied profitiert man zudem von Extras wie freie Workshops, Insider-Tipps und Talentförderung.



Mucbook Optimistic Elephant, Lämmle/Finkh/Stimmer, 2021

5. Die Nachfrage: Wie groß ist das Einzugsgebiet des Coworking-Spaces? (Bedarf)

Bedarf.

Die Gründe für Coworking sind sehr vielseitig. Neben dem Angebot eines ansprechenden Arbeitsplatzes als Alternative zu einem nicht vorhandenem oder unkomfortablen Homeoffice, sind Co-Working Spaces gerade bei Startups mit wenigen Mitarbeitern*innen beliebt. Geschätzt wird vor allem die fehlende langfristige Verpflichtung, die durch flexible stunden-, tages-, oder monatsweise Mieten direkt an den Bedarf gekoppelt werden kann. Coworking Spaces fördern durch ihre lockere Atmosphäre zudem das Vernetzen unter den Coworker*innen und den Austausch von Wissen und Erfahrungen.

Einzugsgebiet.

Der Optimistic Elephant ist interdisziplinär orientiert, mit dem Ziel Netzwerke zu schaffen. Mittelstand, Start-Ups, Kreative, Innovative - alle sind willkommen beim Austausch und Finden zukunftsfähiger Ideen. Aufgrund der Kooperation mit der angrenzenden Stadtbücherei nutzen aktuell auch einige Studenten den Coworking Space.

Nutzerprofil.

Das MUCBOOK CLUBHAUS bietet Raum für Gestaltung, Innovation und Kreativität und richtet sich vor allem an junge innovative Kreative mit interdisziplinären Hintergründen. Ziel ist es Netzwerke zu schaffen, Wissen austauschen, Debatten zu führen und eine Zukunft voller Optimismus zu gestalten.

6. Das Konzept: Wie lautet das konkrete Angebot und auf welche Zusatzleistungen können Nutzer*innen zugreifen? Wie wichtig sind Angebote, die über die Arbeitswelt hinaus reichen? (Angebotsvielfalt)

Der Multipurpose Room im Optimistic Elephant wird je nach Tageszeit unterschiedlich genutzt. Von Montag - Freitag, 9 bis 18 Uhr und am Wochenende von 10 bis 18 Uhr werden die Räumlichkeiten für Coworking & Cocreation genutzt. Morgens und am Wochenende finden für Mitglieder Yoga und Meditationskurse statt. Mittags, abends und am Wochenende bietet ein Food-Hub ein vielfältiges Essensangebot für Coworker & Umfeld. Zusätzlich werden Getränke, Snacks und Kaffee angeboten. Am Abend nach den Co-Working-Zeiten, werden die Flächen komplett für die Gastronomie und für teilweise stattfindende Events wie die regelmäßigen von Mucbook organisierten meet&greet genutzt. Die Nutzung der Mucbook Clubhäuser ist mit Studententickets, verschiedenen Tagespässen und Mitgliedschaften möglich. Für 180 € im Monat können Mitglieder alle Coworking-Spaces des Clubhauses jederzeit nutzen. Personen mit einem Ausweis der Stadtbücherei im Gastbeitrag können den Optimistic Elephant kostenfrei nutzen.

7. Das Geschäftsmodell: Welches Betreibermodell ist die ökonomische Grundlage der privaten oder genossenschaftlichen Coworking-Anbieter? (business model)

Aktuell sind die Clubhäuser finanziell noch auf Zuschüsse sowie weitere Kooperationen



Gasteig München, Lämmle/Finkh/Stimmer, 2021

angewiesen um die laufenden Kosten decken zu können. Ziel ist es jedoch, dass sich die Standorte zukünftig die durch Coworker Mitgliedschaften und Kooperationen selbst tragen. Die Anwerbung der Coworker erfolgt über Raumausschreibungen im Raummelder der

Kreativwerkstatt München, über den Kulturreferat Newsletter sowie über Socialmedia Kanäle. Allein die wirtschaftliche Nachhaltigkeit des Konzepts ist aktuell noch nicht an dem Punkt, dass sich alle Standorte individuell tragen können. Die Gefahr besteht allerdings, dass durch immer wieder anstehende Umzüge und Renovierungen, welche einen Großteil der Anfallenden Kosten darstellen, die wirtschaftliche Nachhaltigkeit nicht erreicht wird.

**8. Die Architektur: Welche Voraussetzungen sind baulich vorhanden?
(Gebäudesubstanz)**

Der Gasteig in München ist mit rund zwei Millionen Besuchern im Jahr und einer Fläche von 23.000 m² das größte Kulturzentrum Europas. Er wurde von der Architektengemeinschaft Raue, Rollenhagen, Lindemann und Grossmann erbaut und 1984/85 eröffnet. Nach über 30 Jahren intensiver Nutzung soll der Gasteig saniert und umgebaut werden. Das Clubhaus Optimistic Elephant nutzt die Fläche des momentan leerstehenden Restaurants "Gast" als Zwischennutzung bis zum Beginn der Generalsanierung des Kulturzentrums im Herbst 2021.

**9. Die Coworking-Räume: Welche Grundrissituation ist vorliegend? Wie sind die Arbeitsplätze angeordnet und möbliert? Wie hoch ist der Anteil der Gemeinbedarfsflächen?
(Grundriss)**

Der Optimistic Elephant ist ein Ort des offenen Zusammenkommens, des Arbeitens und Lernens. Bis zu 60 Arbeitsplätze finden sich auf einer Fläche von ca. 400 m². Der Grundriss bietet der durch seine weitestgehend offene Raumgestaltung Platz für bedarfsabhängige flexible Stellmöglichkeiten wodurch eine Vielzahl von Nutzungen ermöglicht wird.

Generell unterteilt sich der offene Raum grob in 4 Bereiche. Im vorderen Bereich, zum Eingang hin orientiert, befinden sich die meisten Arbeitsplätze, eine kleine Shopnische sowie die nun begrünten ehemaligen Kochinseln. Der hintere Bereich wird geprägt durch die ehemalige Bar des Restaurants Gast, die auch weiterhin als Bar vor allem bei Events genutzt wird. Weitere Arbeitsplätze sowie die Toiletten befinden sich im rechten hinteren Bereich. Den vierten Bereich macht die großzügige Außenterrasse vor dem Eingang aus, die ebenfalls genutzt werden kann. Auch beim Optimistic Elephant kommen hauptsächlich recycelte Möbel zu Einsatz. Generell werden die Möbel so ausgesucht, dass sie am besten auch in der nächsten Location funktionieren und sich schnell auf- und abbauen lassen. Anders als in vielen anderen Co-Working Spaces soll der Look jung, imperfekt und spontan sein und dadurch einen Wiedererkennungs Charakter erhalten. Die dadurch geschaffene ungezwungene Atmosphäre spricht die Co-Worker an. Oft bringen diese auch eigene Möbel und Gegenstände mit, die gerne auch vor Ort gelassen werden und dann in zukünftige Spaces mit umziehen.

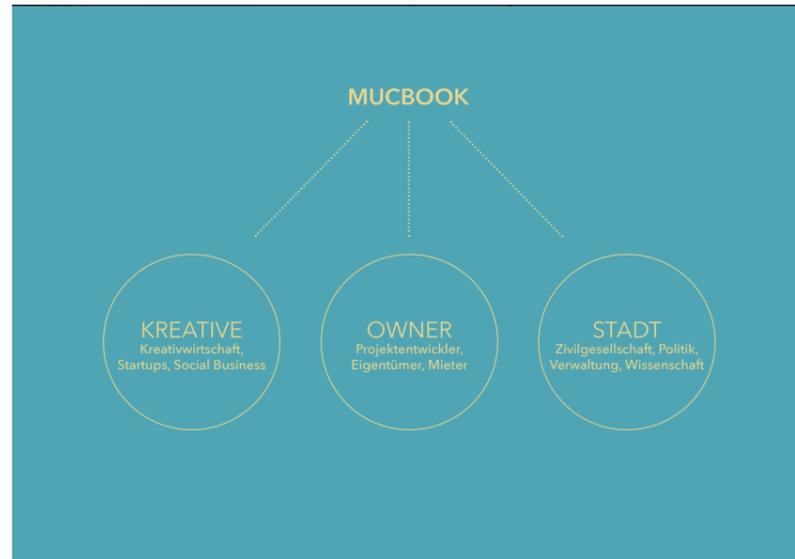
**10. Die Pandemie: Wie wurden die AHA-Regeln für die coworking-Arbeitsplätze und Gemeinschaftsräume umgesetzt? Welche ökonomischen Konsequenzen hatten diese-Änderungen ?
(Corona)**



Die Coworking Arbeitsplätze sind zu Pandemiezeiten im Dezember 2020 entstanden und mit den vorgeschriebenen Abstandsregeln aufgebaut worden. Durch die Corona-Vorschriften konnte das Angebot neben den Arbeitsplätzen noch nicht ausgebaut werden.

**11. Falls Ihnen noch weitere Kriterien einfallen sollten, freuen wir uns sehr.
(Joker)**

Nachhaltigkeit - Im zentralen Fokus steht hier die Nachhaltigkeit. Diese steckt bei den Mucbook Clubhäusern bereits im grundlegenden Konzept: Schaffen von Raum in einer Stadt ohne Platz durch das Nutzen von Leerstand. Neben der Erweiterung der innerstädtische Vielfalt, löst dieses Konzept vor allem den Widerspruch zwischen ungenutzten Flächen und fehlenden Kreativräumen. Freie Räume werden in Freiräume verwandelt. Auch das Verwenden von gebrauchten Möbeln in allen Clubhäusern, Kleider- und Pflanzentauschbörsen sowie Kooperationen mit Firmen wie Querfeld, welche Gemüse verkaufen, das nicht den Schönheitsnormen der Supermärkte entspricht, stehen unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit.



„CORDES Kriterien“

● Offenheit und Zugänglichkeit

Exemplarisch für die Coworking Konzept von Mucbook stellt der Optimistic Elephant einen Co-Working Space dar, der vor allem durch seinen flexiblen, ungezwungenen, familiären und kreativen Charakter überzeugt, bei dem die (soziale) Nachhaltigkeit stets im Zentrum steht.

● Flexibilität und Nutzungsvielfalt

Der Standort im Gasteig hinsichtlich seiner Erreichbarkeit, Zentralität, Attraktivität und Mobilität sehr gut für einen nachhaltigen Coworking Space geeignet. Die Angebotsvielfalt des CLUBHAUSES integriert sich in die Angebote, die der Gasteig und seine Umgebung bieten und schafft somit eine fast vollständige Ausnutzung der Fläche über den Tag verteilt.

● Diversität und Inklusion

Das MUCBOOK CLUBHAUS bietet Raum für Gestaltung, Innovation und Kreativität und richtet sich vor allem an junge innovative Kreative mit interdisziplinären Hintergründen - jedoch grundsätzlich offen für jedermann. Ziel ist es Netzwerke zu schaffen, Wissen austauschen, Debatten zu führen und eine Zukunft voller Optimismus zu gestalten.

● Communitydriven und Partizipativität

Die Vernetzungsmöglichkeiten unter den Coworker*innen kann noch weiter ausgebaut werden und birgt eine große Chance das außergewöhnliche Konzept des Clubhauses noch weiter zu stärken.

● Nachhaltigkeit

Der nachhaltige Gedanke, Leerständen eine Funktion zu geben sowie verschiedenen Branchen in München in einzigartigen und individuellen Räumen, kreativen Raum zu geben, ist die große Stärke des Clubhaus Konzeptes.

● Einhaltung der Arbeitsstättenverordnung

Aufgrund der Interimsnutzung gilt es diese jedesmal individuell zu klären. Der Zugang zu den CLUBHAUS Locations erfolgt normalerweise über das Smartphone gesteuerte Nuki-System. Auf diesem Weg erlangen nur Co-Worker Zugang zu den Räumlichkeiten. Die Nachverfolgbarkeit der Zugänge stellt somit auch einen Diebstahlschutz dar, musste jedoch noch nie genutzt werden. Im Gasteig wird der Zugang über einen Pförtner geregelt, der die Schlüssel verwaltet und die Räumlichkeiten des Gasteigs überwacht. Die gesundheitliche Sicherheit stellen die Mucbook Clubhäuser durch das Einhalten der Arbeitsschutzrichtlinien sowie durch das Einhalten von Hygienekonzepten hinsichtlich der Corona Pandemie sicher.

● Begrenzungen von Laufzeit der Verträge auf max 1 Jahr bei Dauermietern

(Verlängerung dann aber möglich)

Memberships:

- The One and Only: 180,- zzgl. MwSt., 24/7 Zugriff

- The Friend with Benefits: 90,- zzgl. MwSt, 2 Tage / Woche

Tickets:

- Optimistische 10er Karte: 120,-

- Optimistisches Tagesticket: 15,-

● Events und Veranstaltungen für Member und Non Member des Spaces

Es werden regelmäßig vor allem Abends Events für die MUCBOOK Mitglieder aber auch Externe in Abhängigkeit von der Coronasituation angeboten.



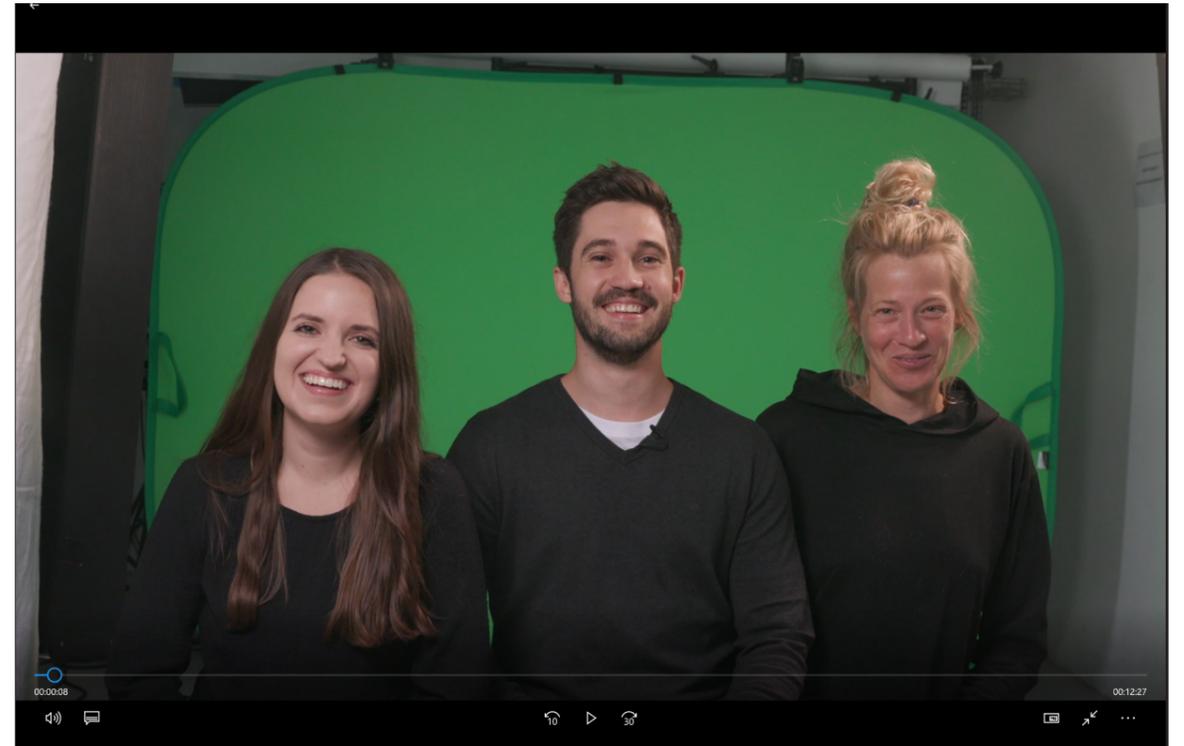
Verbesserungsvorschläge

Durch die vielseitige Nutzung des Grundrisses wird dessen Potenzial bereits weitestgehend genutzt. Ein Kritikpunkt der Nutzer des Optimistic Elephants ist jedoch das Fehlen von Rückzugsmöglichkeiten wie Telefonzellen oder Besprechungsräumen. Um diese im vorhandenen, offenen Grundriss dennoch anzubieten, ohne die Qualität der flexiblen Gestaltbarkeit zu verlieren, könnten modulare Besprechungsboxen installiert werden. Durch die modulare und günstige Konstruktionsweise mit einfachen Materialien aus dem Baumarkt, passen diese nicht nur zum ungezwungenen Stil der Clubhäuser sondern bieten auch die Möglichkeit zum unkomplizierten Umzug in zukünftige Räumlichkeiten.

Fazit

Das Geschäftsmodell ist in Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit aktuell noch nicht ausreichend nachhaltig. Hier bleibt zu beobachten, wie sich zum einen die Lockerungen der Corona bedingten Beschränkungen - gerade in Bezug auf Events und dem gemeinschaftlichen Nutzen von Räumlichkeiten - auswirken werden und zum anderen, ob es die Clubhäuser, durch Ihr Angebot und ihren einzigartigen Charakter schaffen, neue langfristige Mieter zu gewinnen. Vor diesem Hintergrund bleibt auch zu beobachten, ob der besondere familiäre Charakter der aktuellen Community bestehen bleibt, wenn diese immer weiter wachsen wird.

MUCBOOK Optimistic Elephant Video



Lena Lämmle, Manuel Stimmer und Katharina Finkh beim Videodreh am 01.07.2021, Kamera Marek Vogel



Video von Lena Lämmle, Manuel Stimmer und Katharina Finkh

SprecherInnentext Präsentation / Video

(Einleitung)

Wie sieht die Zukunft der Arbeitswelt aus? Getrieben durch die Auswirkungen der Corona Pandemie, erfährt ein Großteil der Bevölkerung ein Umdenken wenn es um die Ausführung ihrer Arbeitstätigkeiten geht. Kontaktbeschränkungen gepaart mit dem aktuellen Stand der Digitalisierung zeigen, dass ein Arbeiten in klassischen Büroräumen nicht mehr zwingend notwendig ist. Eine Alternative hierzu bieten Co-Working Spaces, die sich im Laufe der letzten 20 Jahre weltweit stetig weiter verbreitet haben und sich nun durch die Erfahrungen der Pandemie einer neuen Relevanz erfreuen. Das Seminar "Together we work" nimmt diese Entwicklung zum Anlass und stellt verschiedenen Co-Working Konzepte im städtischen sowie ländlichen Raum gegenüber. Eines dieser Konzepte sind die Co-Working Spaces des Münchner Stadtmagazins Mucbook.

(Co-Working)

Die Gründe für Coworking sind sehr vielseitig. Neben dem Angebot eines ansprechenden Arbeitsplatz als Alternative zu einem nicht vorhandenem oder unkomfortablen Homeoffice, sind Co-Working Spaces gerade bei Startups mit wenigen Mitarbeitern*innen beliebt. Geschätzt wird vor allem die fehlende langfristige Verpflichtung, die durch flexible stunden-, tages-, oder monatsweise Mieten direkt an den Bedarf gekoppelt werden kann. Coworking Spaces fördern durch ihre lockere Atmosphäre zudem das Vernetzen unter den Coworker*innen und den Austausch von Wissen und Erfahrungen.

(MUCBOOK)

Das Stadtmagazin MUCBOOK ist seit der Gründung im Jahr 2009 zu einem der beliebtesten Blogs der Stadt geworden. Es wird berichtet über Themen wie Pop, Politik,

Konzerte, Kunst, Mode oder Bildung und bietet eine Plattform für Ideen aus der Münchner Kreativszene.

(CLUBHAUS)

Um aus dem virtuellen Raum des Mucbooks einen fühl- und begehbaren Raum zu machen, wurde 2019 das Co-Working Konzept Clubhaus gegründet. Für seine Clubhäuser nutzt Mucbook grundsätzlich Leerstand und schafft somit Raum in einer Stadt ohne Platz, der als temporäre Co-Working Flächen genutzt wird. Die offene, spontane, junge Atmosphäre, die in allen Clubhaus Standorten herrscht macht Lust auf Entdeckungen von Neuem, Ungewohntem und Ungeahnten und bietet vor allem für die Kreativen Münchens eine Plattform und eine berufliche Heimat.

(STANDORTE)

Aktuell gibt es in München vier individuelle Standorte. Die Vision für 2030 ist jedoch in jedem Stadtteil Münchens ein Clubhaus zu betreiben.

(Geschäftsmodell)

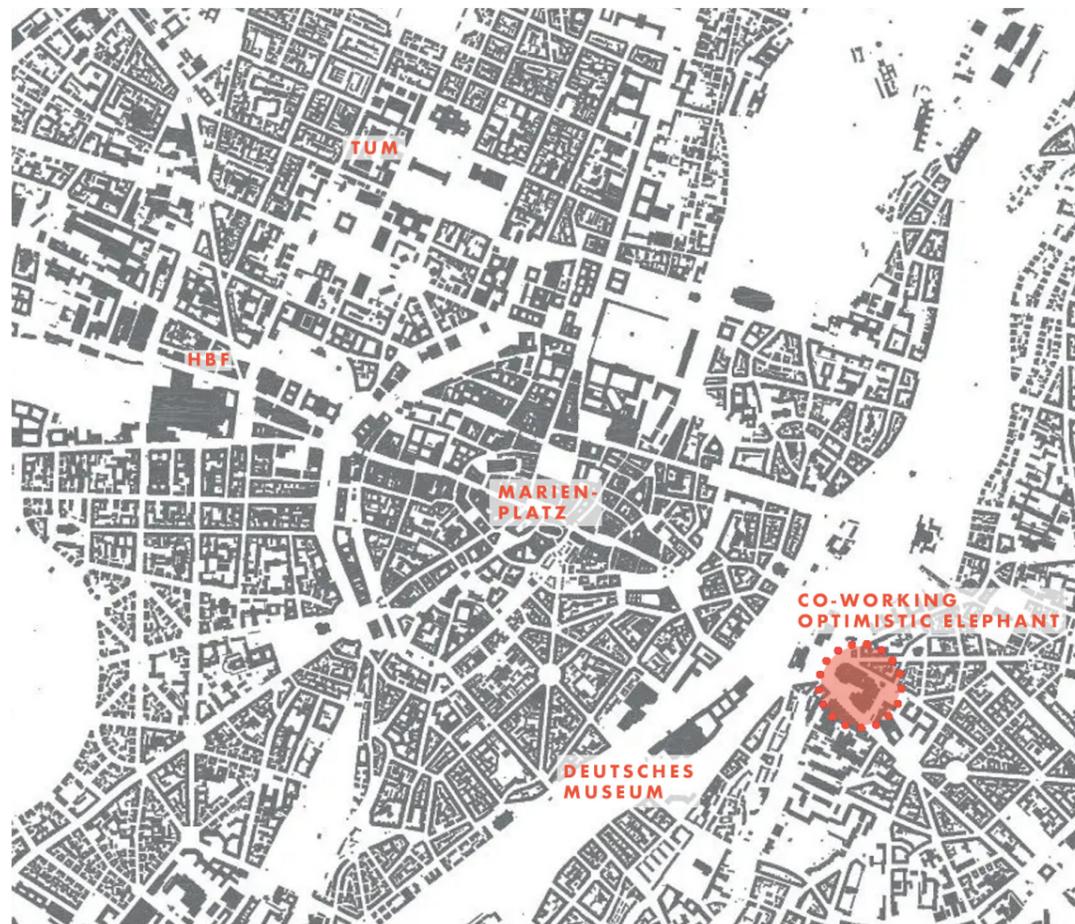
Aktuell sind die Clubhäuser finanziell noch auf Zuschüsse sowie weitere Kooperationen angewiesen um die laufenden Kosten decken zu können.

Ziel ist es jedoch, dass sich die Standorte zukünftig die durch Coworker Mitgliedschaften und Kooperationen selbst tragen.

Die Anwerbung der Coworker erfolgt über Raumausschreibungen im Raummelder der Kreativwerkstatt München, über den Kulturreferat Newsletter sowie über Socialmedia Kanäle.

(Community)

Ein großer Pluspunkt des Coworkings ist das branchenübergreifende, wachsende Netzwerk, welches bei den Mucbook Clubhäusern aktuell aus 17 Mitgliedern besteht. Unterstützt wird dieses Netzwerk durch die Mucbook Redaktion



vor allem im Bereich der Kommunikation der Projekte und Ideen sowie durch die Organisation von vernetzenden abendlichen Events. Als Clubhaus Mitglied profitiert man zudem von Extras wie freie Workshops, Insider-Tipps und Talentförderung.

(Nutzerprofil)

Das MUCBOOK CLUBHAUS bietet Raum für Gestaltung, Innovation und Kreativität und richtet sich vor allem an junge innovative Kreative mit interdisziplinären Hintergründen. Ziel ist es Netzwerke zu schaffen, Wissen austauschen, Debatten zu führen und eine Zukunft voller Optimismus zu gestalten.

(Nachhaltigkeit)

Im zentralen Fokus steht hier die Nachhaltigkeit. Diese steckt bei den Mucbook Clubhäusern bereits im grundlegenden Konzept: Schaffen von Raum in einer Stadt ohne Platz durch das Nutzen von Leerstand. Neben der Erweiterung der innerstädtische Vielfalt, löst dieses Konzept vor allem den Widerspruch zwischen ungenutzten Flächen und fehlenden Kreativräumen. Freie Räume werden in Freiräume verwandelt. Auch das Verwenden von gebrauchten Möbeln in allen Clubhäusern, Kleider- und Pflanzentauschbörsen sowie Kooperationen mit Firmen wie Querfeld, welche Gemüse verkaufen, das nicht den Schönheitsnormen der Supermärkte entspricht, stehen unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit.

Allein die wirtschaftliche Nachhaltigkeit des Konzepts ist aktuell noch nicht an dem Punkt, dass sich alle Standorte individuell tragen können.

(SWOT)

Dieser nachhaltige Gedanke, Leerständen eine Funktion zu geben sowie verschiedenen Branchen in München in einzigartigen und individuellen Räumen, kreativen Raum zu

geben, ist die große Stärke des Clubhaus Konzeptes.

Die Vernetzungsmöglichkeiten unter den Coworker*innen kann jedoch noch weiter ausgebaut werden und birgt eine große Chance das außergewöhnliche Konzept des Clubhauses noch weiter zu stärken.

Die Gefahr besteht allerdings, dass durch immer wieder anstehende Umzüge und Renovierungen, welche einen Großteil der Anfallenden Kosten darstellen, die wirtschaftliche Nachhaltigkeit nicht erreicht wird.

Das neueste Clubhaus, das aktuell von Mucbook betrieben wird, ist der Optimistic Elephant im Gasteig in Haidhausen.

(GASTEIG LAGE)

Haidhausen zählt zu den begehrtesten Wohnviertel in München. Spaziert man durch die Gassen mit kleinen Geschäften und grünen Innenhöfen, entsteht das Gefühl, in einem Dorf mitten in der Stadt zu ein. Die Nähe zu den Isarauen, dem Wiener Platz sowie viele Restaurants, Cafes und Einkaufsmöglichkeiten, die alle fußläufig erreichbar sind, steigert die Attraktivität weiter.

(ERREICHBARKEIT)

Der Gasteig ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz von München angebunden. Die Haltestelle Rosenheimer Platz befindet sich in unmittelbarer Nähe. Auch das Fahrradnetz und Angebot an E-Scootern ist in diesem Bereich sehr gut ausgebaut, sodass sogar bei der Anreise Wert auf ökologische Nachhaltigkeit gelegt werden kann.

(HINTERGRUND)

Von der Architektengemeinschaft Raue, Rollenhagen, Lindemann und Grossmann erbaut und 1984/85 eröffnet, war der Gasteig mit rund zwei Millionen Besuchern und einer Fläche von 23.000 m² für über 30 Jahre das

größte Kulturzentrum Europas. Im Herbst 2021

soll er nun generalsaniert werden. Bis zum Start der Umbaumaßnahmen nutzt das Clubhaus Optimistic Elephant seit Dezember 2020 die leerstehende Fläche des ehemaligen Restaurants Gast.

(EINZUGSGEBIET)

Der Optimistic Elephant ist interdisziplinär orientiert, mit dem Ziel Netzwerke zu schaffen. Mittelstand, Start-Ups, Kreative, Innovative - alle sind willkommen beim Austausch und Finden zukunftsfähiger Ideen. Aufgrund der Kooperation mit der angrenzenden Stadtbücherei nutzen aktuell auch einige Studenten den Coworking Space.

(SWOT)

Zusammengefasst ist der Standort am Gasteig sehr gut nachhaltig zu erreichen. Aufgrund seiner Individualität wie beispielsweise durch den interessanten Baubestand und der Vielfalt der Angebote ist er sehr attraktiv und dient durch seine Individualität dem Optimistic Elephant und seinen Mitgliedern als Inspirationsquelle.

(ARCHITEKTUR)

Der Optimistic Elephant ist ein Ort des offenen Zusammenkommens, des Arbeitens und Lernens. Bis zu 60 Arbeitsplätze finden sich auf einer Fläche von ca. 400 m². Der Grundriss bietet der durch seine weitestgehend offene Raumgestaltung Platz für bedarfsabhängige flexible Stellmöglichkeiten wodurch eine Vielzahl von Nutzungen ermöglicht wird.

(GR) (VIDEO /IMPRESSIONEN INNEN)

Generell unterteilt sich der offene Raum grob in 4 Bereiche. Im vorderen Bereich, zum Eingang hin orientiert, befinden sich die meisten Arbeitsplätze, eine kleine Shopnische sowie die nun begrünten ehemaligen Kochinseln. Der hintere Bereich wird geprägt durch die

ehemalige Bar des Restaurants Gast, die auch

weiterhin als Bar vor allem bei Events genutzt wird. Weitere Arbeitsplätze sowie die Toiletten befinden sich im rechten hinteren Bereich. Den vierten Bereich macht die großzügige Außenterrasse vor dem Eingang aus, die ebenfalls genutzt werden kann.

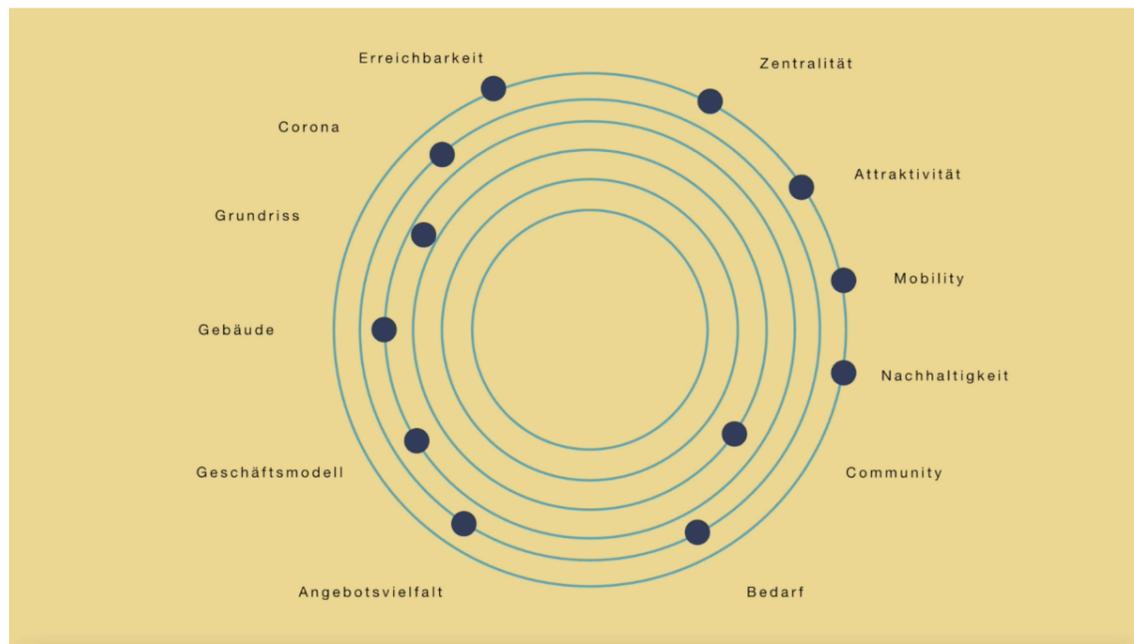
(EINRICHTUNG)

Auch beim Optimistic Elephant kommen hauptsächlich recycelte Möbel zu Einsatz. Generell werden die Möbel so ausgesucht, dass sie am besten auch in der nächsten Location funktionieren und sich schnell auf- und abbauen lassen. Anders als in vielen anderen Co-Working Spaces soll der Look jung, imperfekt und spontan sein und dadurch einen Wiedererkennungs Charakter erhalten. Die dadurch geschaffene ungezwungene Atmosphäre spricht die Co-Worker an. Oft bringen diese auch eigene Möbel und Gegenstände mit, die gerne auch vor Ort gelassen werden und dann in zukünftige Spaces mit umziehen.

(SICHERHEIT)

Der Zugang zu den CLUBHAUS Locations erfolgt normalerweise über das Smartphone gesteuerte Nuki-System. Auf diesem Weg erlangen nur Co-Worker Zugang zu den Räumlichkeiten. Die Nachverfolgbarkeit der Zugänge stellt somit auch einen Diebstahlschutz dar, musste jedoch noch nie genutzt werden. Im Gasteig wird der Zugang über einen Pfortner geregelt, der die Schlüssel verwaltet und die Räumlichkeiten des Gasteigs überwacht.

Die gesundheitliche Sicherheit stellen die Mucbook Clubhäuser durch das Einhalten der Arbeitsschutzrichtlinien sowie durch das Einhalten von Hygienekonzepten hinsichtlich der Corona Pandemie sicher.



Kriterien, Lämmle/Finkh/Stimmer, 2021

Quellen:

- Abbildung 1: Standorte, MUCBOOK
Präsentation Konzept, 2021

Quelle: MUCBOOK

- Abbildung 2: Geschäftsmodell, MUCBOOK
Präsentation Konzept, 2021

Quelle: MUCBOOK

- Abbildung 3: U-Bahn Rosenheimer Platz,
2021

Quelle: Lena Lämmle

- Abbildung 4: Der Gasteig am Isar-Hochufer,
2014

Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Gasteig#/media/Datei:Gasteig.JPG>

- Abbildung 5: Coworker*innen

Quelle: <https://www.mucbook.de/clubhaus-amore-von-der-baustelle-zurinspirationsstaette/>

- Abbildung 6: Innenraum Optimistic Elephant,
2021

Quelle: <https://www.shareyourspace.com/de/detail?nid=2232>

- Abbildung 7-12: Innen- und Außenraum
Optimistic Elephant, 2021

Quelle: Katharina Finckh und Lena Lämmle

(ANGEBOT)

Der Multipurpose Room im Optimistic Elephant wird je nach Tageszeit unterschiedlich genutzt. Von Montag - Freitag, 9 bis 18 Uhr und am Wochenende von 10 bis 18 Uhr werden die Räumlichkeiten für Coworking & Cocreation genutzt.

Morgens und am Wochenende finden für Mitglieder Yoga und Meditationskurse statt. Mittags, abends und am Wochenende bietet ein Food-Hub ein vielfältiges Essensangebot für Coworker & Umfeld. Zusätzlich werden Getränken, Snacks und Kaffee angeboten. Am Abend nach den Co-Working- Zeiten, werden die Flächen komplett für die Gastronomie und für teilweise stattfindende Events wie die regelmäßigen von Mucbook organisierten meet&greetings genutzt.

Die Nutzung der Mucbook Clubhäuser ist mit Studententickets, verschiedenen Tagespässen und Mitgliedschaften möglich. Für 180 € im Monat können Mitglieder alle Coworking-Spaces des Clubhauses jederzeit nutzen. Personen mit einem Ausweis der Stadtbücherei im Gasteig können den Optimistic Elephant kostenfrei nutzen.

(Potential Grundriss)

Durch die vielseitige Nutzung des Grundrisses wird dessen Potenzial bereits weitestgehend genutzt. Ein Kritikpunkt der Nutzer des Optimistic Elephants ist jedoch das Fehlen von Rückzugsmöglichkeiten wie Telefonzellen oder Besprechungsräumen. Um diese im vorhandenen, offenen Grundriss dennoch anzubieten, ohne die Qualität der flexiblen Gestaltbarkeit zu verlieren, könnten modulare Besprechungsboxen installiert werden. Durch die modulare und günstige Konstruktionsweise mit einfachen Materialien aus dem Baumarkt, passen diese nicht nur zum ungezwungenen Stil der Clubhäuser sondern bieten auch die

Möglichkeit zum unkomplizierten Umzug in

zukünftige Räumlichkeiten.

(AUSBLICK / FAZIT)

Exemplarisch für die Coworking Konzept von Mucbook stellt der Optimistic Elephant einen Co-Working Space dar, der vor allem durch seinen flexiblen, ungezwungenen, familiären und kreativen Charakter überzeugt, bei dem die Nachhaltigkeit stets im Zentrum steht. So ist der Standort im Gasteig hinsichtlich seiner Erreichbarkeit, Zentralität, Attraktivität und Mobilität sehr gut für einen nachhaltigen Coworking Space geeignet. Die Angebotsvielfalt des CLUBHAUSES integriert sich in die Angebote, die der Gasteig und seine Umgebung bieten und schafft somit eine fast vollständige Ausnutzung der Fläche über den Tag verteilt.

Jedoch ist das Geschäftsmodell in Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit aber aktuell noch nicht ausreichend nachhaltig. Hier bleibt zu beobachten, wie sich zum einen die Lockerungen der Corona bedingten Beschränkungen - gerade in Bezug auf Events und dem gemeinschaftlichen Nutzen von Räumlichkeiten - auswirken werden und zum anderen, ob es die Clubhäuser, durch Ihr Angebot und ihren einzigartigen Charakter schaffen, neue langfristige Mieter zu gewinnen. Vor diesem Hintergrund bleibt auch zu beobachten, ob der besondere familiäre Charakter der aktuellen Community bestehen bleibt, wenn diese immer weiter wachsen wird.

Cohaus Schlehdorf

Coworkingflächen Aussenbereich



Marie Scholtissek



Arbeiten als neues Lebensmodell oder nur das WochenendRetreat im Garten?

Die Pandemie und die fortschreitende Digitalisierung der Arbeit bieten zukunftsfähige Perspektiven für das gemeinsame Arbeiten im ruralen Raum, insofern die Nutzungsstrategien beständige Anreize für Städter und auch Dorfansässige zusammenführen.

Das Kloster Schlehdorf war schon zur Prä-Corona- Zeit zu einem Ort des gemeinschaftlichen Arbeitens und genossenschaftlichen Wohnens umgewidmet geworden. Beim Kauf des Klosters stand noch kein detailliertes Nutzungskonzept fest. Schlichtweg die wichtigste Säule der Wohnungsbaugenossenschaft (WOGENO), also das Wohnen war eine Prämisse.

Die Frage ist also nach wie vor, wie ein Nutzungskonzept gefunden werden kann, welches dieses Haus in die Zukunft führt?

Das Cohaus Schlehdorf findet die Antwort im Miteinander. Das Konzept ist offen gehalten, um aus der Erfahrung heraus handeln zu können und zu sehen welche Profile sich als passend entpuppen. Dadurch wird schon jetzt ein Klientel angezogen, welches für diese Entwicklung und die einhergehenden Unsicherheiten offen ist. Angebot und Nachfrage bestätigen sich somit gegenseitig.

Geschichtlicher Hintergrund und Entwicklung

Bis ins 10. Jahrhundert fungierte das ursprüngliche Benediktinerkloster im Ortskern, später dann als Kollegialstift. Ab 1140 wurde es zum Augustiner- Chorherrenstift. Als ehemaliges Kloster der Missions-Dominikanerinnen von Qonce in Südafrika wurde das Gebäude am jetzigen Standort als barocke, dreigeschossige Dreiflügelanlage von 1717 bis 1725 errichtet. Zwischen 1773 und

1780 wurde die Stiftskirche vom Münchner Baumeister Balthasar Trischberger erbaut, doch 1803 im Zuge der Säkularisation aufgelöst. Zu dieser Zeit ging bereits die architektonische Einheit verloren.

Nun war das Kloster seit 1904 im Besitz der Missions- Dominikanerinnen von King William's Town und war seit 1960 Sitz der deutschen Ordensprovinz. Die Klostergebäude wurden 1926/27 unter Hans Schurr erweitert.

Was die Wachstumsgeschichte des Ensembles betrifft, kann nicht von einem historischen Klosterensemble im eigentlichen Sinne gesprochen werden. Nach dem Wiederaufbau des

Klosters außerhalb des Dorfkerns - auf wagerechten Flurstücken - wurde das Kloster 1927 angebaut und 1980 ein Neubau errichtet. Der Nordtrakt wurde 1927 nach den Plänen des 18. Jahrhunderts errichtet und damit die symmetrische Gesamtanlage des Klosters vervollständigt.

In den Fünzigern wurde die Realschule im Nordtrakt eröffnet und bis 1993 ausgebaut.

Gründung

Das Klostergebäude inklusive dem Gästehaus und Klosterladen wurde 2020 von der Ordensgemeinschaft veräußert, während die Ordensgemeinschaft in einen Neubau umsiedelte.

Die Klosterkirche und die Realschule der Diözese München und Freising existieren weiterhin unmittelbar neben dem Cohaus.

2019 wurde das historische Gebäude für 4,2 Millionen Euro an die WOGENO München von den Missions-Dominikanerinnen veräußert.



Die WOGENO hat für den Kauf die Tochtergesellschaft Cohaus Kloster Schlehdorf GmbH mit Sitz in Schlehdorf gegründet.

Gebäudesubstanz

Architektonisch wurden bereits unzählige Baumaßnahmen unternommen, die im Innenraum nicht überall mehr dem historischen Charakter gerecht werden. Den Denkmalschutz betreffend gibt es verschiedene Überschneidungen und Unstimmigkeiten.

Die Außenanlagen bieten sich als Achse und Schnittpunkt für den Zugang zum Tor und als Treffpunkt von privatem und Öffentlichem an. Der historische Barockgarten ist nicht mehr sichtbar. Der Vorplatz ist ein Wendeplatz und grenzt unmittelbar an die Realschule an.

Abgegrenzt durch einen Höhenversprung bietet der Platz eine Sichtachse zu den Gärten der angrenzenden Nutzgarten- Kooperative und zum Dorfkern. Demzufolge dient der Vorplatz als Sammelsurium einer Auffahrt, einem Fahrradstellplatz, diversen Wegebeziehungen, Eingängen, dem Aufenthalt auf Bierbänken, einer Einfriedung, Feuerwehraufstellfläche und dem Tor zum Schulhof der angrenzenden Realschule. Der Bedarf einer Ordnung dieser Dienstbarkeiten wird sichtbar.

Beispielsweise für das jährliche Maibaumfestes wäre eine Art repräsentativer Festplatz passend. Um das Potential des Platzes auszuschöpfen wurde das Büro Landschaftsarchitektur 317 aus München zur Umgestaltung beauftragt. Die Umsetzung scheiterte bis zuletzt am hier doch wieder greifenden Denkmalschutz. Dieser argumentiert mit der unzulänglichen Symmetrie des Entwurfs in Bezug zur Kapelle.

Community

Im Co-Working- Bereich zeigt sich das Thema des Miteinanders im Arbeiten und Lernen in Gemeinschaft und der gegenseitigen Unterstützung. Die Vielfalt an Gewerben lässt einen Flow verschiedener Know-hows zu. Über die Arbeitswelt hinaus reichen die Werte der WOGENO (sozial, ökologisch, selbstbestimmt und das Handeln aus eigener Überzeugung). Weitere Schwerpunkte sind Kunst, Kultur- & Kreativwirtschaft, gemeinwohlorientiertes und enkeltaugliches Wirtschaften, Nachhaltigkeit, Ökologie und Bildung. Auf verschiedene Gewerbebereiche und interdisziplinäres Arbeiten wird Wert gelegt. Pro Person kann eines der 16 Studios zur Gewerbenutzung angemietet werden.

Zentralität

Faktisch bieten die Standortfaktoren bei Betrachtung der Mesolage eine gute Ausgangsposition. Das Kloster befindet sich am Ortsrand von Schlehdorf,

angrenzend an den nördlichen Rand der bayerischen Alpen nahe des Kochelsees. Die dezentrale rurale Lage ermöglicht das Arbeiten in einem gemeinschaftlichen Arbeitsumfeld abseits der Metropole. Somit passt die Lage auch in den Trend des Retreat- und Workation Angebots von Freischaffenden, um sich punktuell einzumieten.

Mobility

Eine Anbindung an den Metropolraum München im speziellen ist mit dem ÖPNV in ca. 1.5 Stunden möglich. Insgesamt spricht die Anbindung verstärkt Gäste an, die für einen längeren Zeitraum aus München kommen oder aus dem Dorf stammen.

Ein ganzheitliches Mobilitätskonzept würde den Standort womöglich auch für spontanere



Besuche attraktiv machen. Es liegt immer noch nahe, das Auto dem Zug zu bevorzugen.

Da das Konzept jedoch aktiv Übernachtungsgäste für mehrere Tage anspricht, ist der

ÖPNV ausreichend ausgebaut. Eine weitere Alternative wäre zum Beispiel ein Portal für Mitfahrgelegenheiten.

Nachhaltigkeit

Insgesamt ist neben der Wertschöpfung dergeabuten Substanz eine Ressourcen schonende Nahversorgung mit Lebensmitteln ein Bestandteil des Betreiberkonzeptes. Das Angebot besteht aus einer Mischung aus der ortsansässigen Lebensmittelkooperative und einem nahegelegenen Laden, wofür eines der Sharing Bikes ausgeliehen werden kann.

Bedarf

Der Schwerpunkt des Nutzungskonzeptes des CoHaus Schlehdorf liegt im Wohnen. Die

WOGENO hat das Wohnen als die erste Bedingung für ihre Genossenschaft deklariert. Dabei wirbt die Genossenschaft nicht aktiv um eine neue Zielgruppe, da genügend Interessierte über andere Standorte der WOGENO aufmerksam werden. Gästeräume können über ein internes Portal über die Genossen gebucht werden.

Im Schnitt tendiert das Klientel zu akademisch gebildeten, oftmals naturnah orientierten Bewohnern. Die Idee, den Gebäudebestand nicht leer stehen zu lassen, sondern die überalterten Bewohnerstrukturen der Ordensgemeinschaft auf den heutigen Raumbedarf zu übertragen, entspricht dem nachhaltigen Ansatz des CoHauses. Die Ordensschwestern, welche das Haus vor dem Verkauf an die WOGENO bewohnten, sind in einen Neubau umgezogen. Zwar brauchten die

Schwestern einen neuen Wohnraum, doch wurde das Kloster zu groß und zu arbeitsintensiv. Nun wird die Stätte für ein breiteres Klientel zugänglich gemacht.

Angebotsvielfalt, Flexibilität und Nutzungsvielfalt

Dazu wurden Gebäude der Anlage neu definiert, ohne die ehemaligen Raumdefinitionen der Schwestern im Kern zu ändern. Das Erdgeschoss des Hauptgebäudes, ist wie auch in Zeiten der Bewohnerschaft der Ordensgemeinschaft halb- öffentlich zugänglich. Es gibt einen Empfang, eine Postannahmestelle und diverse Tafeln zur Orientierung in der Auslage. Im oberen Geschoss befinden sich Clusterräume mit jeweils vier Zimmern, einer gemeinsam genutzten Küche und einem Bad ausgestattet.

Die Zimmerstruktur ist grundsätzlich identisch zu jener der Dominikanerinnen, doch soll gemäß den Bedürfnissen des 21. Jahrhunderts fortgeführt werden. Dies erleichtert der WOGENO auch den Umgang mit Bauanträgen und dem Brandschutz. Durch die Fürsorge der Schwesterngemeinschaft befindet sich das Gebäude in einem technisch gepflegten Zustand. 2013 wurde bereits eine zu dieser Zeit modern gewesenen Palletheizung eingebaut.

Business Model

Das Betreiber Model sieht die Mieten der Wohn- und Gewerberäume als Festeinnahmen vor. Die ökonomische Grundlage des genossenschaftlichen Betreibers beruht auf dem Ausbau einer inflexiblen Nutzergemeinschaft. Die Vermietung der zwölf Gästezimmer und der vier Seminar- bzw. Veranstaltungsräume dienen der zusätzlichen Refinanzierung. Zusätzlich gibt es 16 Studios zum arbeiten. Auf ein besonderes Marketing wird verzichtet. Doch erscheint innerhalb der Community, also der Genossenschaft ein Newsletter. Die Nutzung aller Räume ist



freigestellt, im Gegenzug wird die Mitgestaltung, selbstständige Reinigung und Gartenpflege erwartet. Das Prinzip der Genossenschaft ist es, kein Service Apartment zu sein.

Das Buchungssystem soll über eine Stempelkarte am Empfang erfolgen. Die punktuelle Vermietung der Zimmer ist fest, während die Buchung eines Platzes zum Lernen oder Arbeiten oder Abhaltung einer Veranstaltung die freie Nutzung des Geländes mit einbezieht. Das Co-Haus betrachtet dieses offene Nutzungskonzept als Besonderheit und Stärke.

Durch die Mitbenutzung entstehen Synergien und eine Art Cross-Over-Lernstätte. Ansonsten ist das Thema Coworking laut dem Hausleiter Johannes Hochholzer noch nicht weiter gedacht und befindet sich noch weitgehend im Zustand der Übernahme von der Ordensgemeinschaft. Beispielsweise besteht immer noch ein Eltern-Kind-Büro der Gemeinde. Dieses bildet momentan symbolisch die Verbindung ins Dorf ab.

Member und Non Member des Spaces

Wenn das Haus mit der festen Hausgemeinschaft und den Seminargästen voll ausgelastet ist, befinden sich um die 100 Personen auf dem Gelände. Die Räume, welche an Gewerbe vermietet werden, sind aktuell zu 50% ausgenutzt. Unter den Mietern befinden sich verschiedenste Berufsgruppen und DienstleisterInnen, wie eine Psychotherapeutin, ein Kunstteller, eine Arbeitsrichterin, ein Kräuterpädagoge, eine Bürogemeinschaft und passender Weise eine Baukulturbeauftragte.

Die Pfarrei wird nicht mehr aktiv genutzt. Der Pfarreiraum war für ein öffentliches Café im Gespräch. Doch aufgrund des damit

entstehenden zusätzlichen Tourismusverkehrs, wurde dagegen entschieden.

Auch die moderne Großküche wird zurzeit nur von den 60 bis 70 Genossen genutzt. Eine Genossenschaftsküche ist in Planung. Abgestimmt auf die internen Bedürfnisse der Bewohner und Genossen, soll der Ablauf von einem Personal als separatem Strom getragen werden. Das Konzept sieht eine vegane Küche mit regional bezogenen Zutaten vor. Im Oktober wird die frisch restaurierte Kirche eröffnet. Sie ist stets ein Wallfahrtsort und bietet den in Coworkingstätten oftmals vermissten Ruheraum.

Die Räume selber sind original möbliert. Das bedeutet, dass versucht wird etwa alte qualitativ hochwertige Schränke als Raumtrenner etc. umzunutzen und als Stil des Hauses durchzusetzen. Bisher ist der Ausalt Mach neu Stil erkennbar, lässt aber noch Potenzial zur Aufwertung des frischen Raumklimas offen. Die Hardware-Ausstattung wird nicht bereitgestellt. Der Betreiber spart bei der Möblierung einen großen Anteil der Kosten zur Schaffung eines Arbeitsplatzes ein.

Community und Partizipativität

Die Bewohner zeichnet eine hohe Bereitschaft der Mitgestaltung aus. Dies spiegelt sich in der Konzeptfindung des CoHauses wider. Den Bestand anzunehmen und die Chance, diesen auf heutige Trends zu übertragen ist eine Stärke des Hauses. Der Entwicklungsprozess ist durch das partizipative Konzept und die stückweise Realisierung langwierig und unvorhersehbar.

Jedoch wird die Chance geboten, die Fortbildungsstätte die bereits 1926 von den Schwestern aufgebaut wurde weiter zu führen. Ab 1952 konnten auch weltliche Frauen die angeschlossene Haushaltsschule mit Internat besuchen, die bis 1991 bestand.



Diversität und Inklusion

Viele Gleichgesinnte zieht es somit in die Wohngenossenschaft des Klosters. Es besteht das Risiko einen Ort zu schaffen, der gewisse Lebensformen, wie Familien ausschließen mag. Doch die Erfahrungen des CoHauses war eine andere. Beispielsweise zeigte sich, dass sich Kinder und Alleinerziehende in der Community aufgehoben fühlen. Durch das vielfältige Gelände ist fast immer ein Bewohner vor Ort und Kinder können die Umgebung erkunden.

Corona

Während der Pandemie war der Ort besonders attraktiv für die Mieter. Städter zog es in die Berge und kämpften mit der Isolation im Homeoffice. Da die dezentrale Lage nicht auf tägliche Buchungen angewiesen ist, sind Hygienemaßnahmen einfach einzuhalten und ökonomische Einbußen können theoretisch in Grenzen gehalten werden. Veranstaltungen konnten nicht stattfinden. Die On- Top - Refinanzierung fällt demnach weg.

Offenheit und Zugänglichkeit

Veranstaltungen der Gemeinde fungieren auch als wichtige Verbindung zur Dorfgemeinschaft. Die Realschule ist ein fester Bestandteil des Geländes. Im CoHaus selber befindet sich als Bezug zur Gemeinde das erwähnte Eltern-Kind- Büro. Dieses Konzept der Kinderbetreuung während des Arbeitens oder auch anderen Veranstaltungen der Gemeinde im Kloster könnten ausgebaut werden.

Wenn die Gastronomie für Interne bestimmt ist, besteht die Gefahr, dass das Kloster für sich steht und das Potenzial der Öffentlichkeit oder auch der attraktiven Arbeitsstätte für Einwohner wegfällt. Die Gestaltung des Vorplatzes spielt in der Thematik der Veranstaltungsfläche und Begegnungspunkt eine bildhafte Rolle. Unter anderem zeigt sich, ob die soziale Anbindung auf das Gelände beschränkt ist, oder ob sich eine Verbindung

zum Dorf als eine Art zweite Ortsmitte erschaffen lässt.

Attraktivität

Die digitalisierte Arbeitsweise wird nicht nur Freischaffenden möglich sein. Auch Angestellte werden in vielen Unternehmen werden auch nach der Pandemie nicht mehr zur Präsenz gezwungen. Damit verschwimmen die Vorteile des städtischen Raumes drastisch. Die Vorteile des ländlichen Raumes werden für Städter greifbarer und können vielmehr als ein neues Lebensmodell als ein Ort für die Erholung am Wochenende betrachtet werden.

Fazit mit Verbesserungsvorschlägen

Die Intention eine kulturelle Stätte im ländlichen Raum zum Wohnen und Arbeiten zur Verfügung zu stellen entspricht dem Geist der Zeit. Der Bedarf nach sozialem Austausch während dem Arbeiten kann so nicht zuletzt mit dem Arbeiten von Zuhause aus kombiniert werden. Dies mindert die Abhängigkeit des zentralen urbanen Umfelds.

Um starke Synergien zwischen dem Klosterareal und dem Dorf selber zu schaffen, könnten Verbindungen weiter ausgebaut werden. Durch die angrenzende Schule und andere angrenzende Einrichtungen besteht eine alltägliche Beziehung zu einem Teil der Dorfbewohner, doch würden niedrig schwellige Angebote für Nichtmitglieder das Thema des Coworking für Dorfbewohner sichtbarer machen. Ein Angebot an Yogastunden oder ähnlichem ist vorhanden. Doch steht die spontane niedrig schwellige Zugänglichkeit der Räume nicht im Vordergrund. Dabei ist das Gebäude vom Dorfkern beinahe ein Wahrzeichen für Schlehdorf. Gerechtfertigt wird dieser Punkt jedoch durch die Genossenschaft, welche das Miteinander prägt.

Um die Erwartbarkeit an die Raumausstattungen im Coworking-



Marie Scholtissek beim Videodreh am 01.07.2021, Kamera Marek Vogel



Video von Marie Scholtissek

Bereich konstant zu halten, ist eine standardisierte Ausstattung üblich. Die Ideen des Cohauses für eine Umnutzung der vorhandenen Einrichtung fügen sich gut in das Konzept ein. Um ein konstantes und modernes Angebot bezüglich der Ausstattung zu gewährleisten, könnten die besonderen Möbel evtl. stärker stilisiert und hervorgehoben werden - somit auch als Stärke einer wandelbaren Raumausstattung betont werden.

Das Wohnen und Arbeiten könnte auch im Außenbereich stärker genutzt und verbunden werden. Insgesamt ist die Nutzung der Gebäudesubstanz als Wohnraum eine beispielhafte Idee und hat Potential zur Professionalisierung und Vorbildfunktion.

Quellen:

Kleilein, D. (2021). Angst essen Stadt auf? DAB Perspektiven für einen Neuanfang nach der Krise.

Koster Geschichte des Klosters. Abgerufen 29. Juni 2021, von <https://cohaus-schlehdorf.de/kloster/>

Peterhoff, E. Vergleich Büromiete und Coworking- Space: Was ein Arbeitsplatz pro Monat kostet. Abgerufen: 30. Juni 2021, von <https://www.coworking.jetzt/author/esther-peterhoff/>
Johannes Hochholzer im Interview vor Ort (Mai 2021)

Abbildungen:

Eigene

Geisenhausen
Coworking als Instrument der Ortserneuerung
im ländlichen Raum
Coworkingflächen Aussenbereich



Johannes Karl Kleinknecht

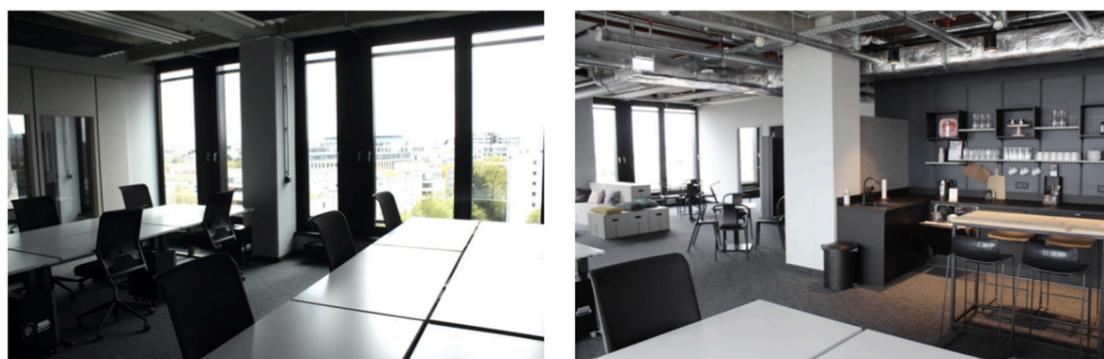


Abb. 1, 2: Typische Einrichtungsbeispiele eines Coworking-Space: Konferenz- und Arbeitsbereich (links), Gemeinschaftsbereich mit Küche (rechts), Design Office München-Werksviertel. (Fotos: J. Kleinknecht)

1. Einleitung

Die immer weiter fortschreitende Digitalisierung hat bereits heute zu einem tiefgreifenden Wandel in unserer Art des Arbeitens geführt. Viele Arten der Arbeit und Kommunikation, welche früher eine physische Interaktion erfordert hätten, können dank digitaler Technologien in Echtzeit über die ganze Welt erfolgen, sodass ein physisches Zusammenkommen oft nicht mehr erforderlich ist.

Die seit 2020 andauernde COVID-19-Pandemie, welche viele Erwerbstätige erstmals durch 'höhere Gewalt' zur Heimarbeit zwang, hat die heutigen Möglichkeiten der digitalen Zusammenarbeit eindrucksvoll bewiesen. Daher wird die heutigen Zeit bisweilen bereits jetzt als signifikanter Wendepunkt in unserer Art des Arbeitens und Lebens betrachtet (vgl. Nagel 2020).

Die Auswirkungen dieser Prozesse auf die Wirtschaftsgeographie, und insbesondere die Diskrepanz zwischen zentralen und peripheren Räumen, wird bereits seit über einem Jahrzehnt mitunter kontrovers diskutiert.

Während einige Beobachter von einer abnehmenden Bedeutung des physischen Ortes ausgehen (the world is flat, vgl. Friedman 2005) und immer mehr digitale Nomaden ihrer Arbeit an beliebten Urlaubsorten mit geringeren Lebenshaltungskosten nachgehen (vgl. Hensellek/Puchala 2021), beobachtet eine andere Schule, repräsentiert etwa durch Richard Floridas Creative Class - Theorie eine Konzentration hochqualifizierter Arbeitskräfte in wenigen zentralen Räumen mit einer spezifischen Kombination augenscheinlich weicher Standortfaktoren (vgl. Florida 2012). Ungeachtet dessen stellt auch die Heimarbeit die Erwerbstätigen vor erhebliche Herausforderungen. Menschen gelten von Natur aus als soziale Wesen, und insbesondere innovative und kreative Arbeitsprozesse erfordern neben den (digital reproduzierbaren) formellen Interaktionen auch ein hohes Maß an

spontanem Austausch (vgl. Pfnür et al. 2021). Als Lösung dieses Problems haben sich seit ca. 2005 sogenannte Coworking Spaces (CWS), zunächst in Großstadregionen etabliert. Diese bieten digital tätigen Arbeitskräften einen dritten Ort neben Wohnung und klassischem Büro, um ihrer Tätigkeit gemeinsam mit Gleichgesinnten nachzugehen (working alone together)(vgl. Spinuzzi 2012). In urbanen und zentralen Räumen hat sich mittlerweile ein umfangreiches und nach verschiedenen Nutzerbedürfnissen differenziertes Angebot an CWS etabliert. Mit der zunehmenden Unabhängigkeit der Berufstätigkeit von einem bestimmten physischen Standort erscheint das Konzept jedoch auch zunehmend für ländliche Räume interessant, wovon eine Vielzahl bereits bestehender Angebote zeugt. Zentrale Zielsetzungen sind dabei meist entweder eine Revitalisierung bestehender Wirtschaftsstandorte durch bessere Arbeitsbedingungen für die ansässige Bevölkerung, oder aber der Markt für ländliche Workations für Großstädter (vgl. Walter 2020).

Ziel dieser Arbeit ist die Untersuchung eines solchen ländlichen Coworking-Spaces in der niederbayerischen Gemeinde Geisenhausen. Das dortige Konzept ist insofern besonders und einzigartig, als es durch das Coworking eine umfassende Revitalisierung des gesamten zentralen Ortsbereichs erreichen will. Das Coworking soll nicht nur in einem begrenzten Raum stattfinden, vielmehr soll der gesamte Ortskern, einschließlich seiner bereits bestehenden Elemente, in dem Konzept Ortsmitte 2.0 als CWS begriffen werden.

In dieser Arbeit soll zunächst eine allgemeine Einführung in theoretische und historische Hintergründe des ländlichen Coworking gegeben werden. Anschließend sollen auf Makro- wie Mikroebene Standort und Konzept des CWS der Initiative Silicon Vilstal in Geisenhausen gegeben. Dabei werde ich



Abb. 3, 4: Impressionen aus dem Ortskern von Geisenhausen: Zentraler Dorfplatz mit Rathaus (links), Hauptstraße mit Handels- und Gastronomieangebot (rechts). (Fotos: J. Kleinknecht)

zunächst auf die vorhandenen Rahmenbedingungen in der Gemeinde eingehen; anschließend soll eine Analyse von Konzept, Management sowie den konkreten Räumlichkeiten erfolgen. Zu letzteren beiden Punkten werden im Rahmen einer SWOT-Analyse (vgl. Leigh 2009) Handlungsempfehlungen zur Optimierung des konkreten CWS-Konzeptes gegeben.

2. Einführung: Ländliches Coworking
Die zunehmende Digitalisierung sämtlicher Lebensbereiche ermöglicht insbesondere in der Arbeitswelt neue Formen der Kooperation und Interaktion zwischen Akteuren. Insbesondere können, wie von verschiedenen Seiten bereits in der Anfangsphase der 'digitalen Revolution' vorhergesehen, zahlreiche berufliche Tätigkeiten heute, zumindest teilweise, ohne die Notwendigkeit einer physischen Anwesenheit in den Räumlichkeiten des Arbeitgebers verrichtet werden. Dies wurde insbesondere im Zuge der COVID-19-Pandemie beginnend im Jahr 2020 deutlich, in deren Kontext viele Unternehmen wie Arbeitnehmer zur Anpassung an digitale Arbeitsformen gezwungen waren. Vorteile, ungeachtet des reduzierten Infektionsrisikos, liegen insbesondere in der Reduktion des Pendelverkehrs, was sowohl eine Zeitersparnis für den Arbeitnehmer, als auch eine Reduktion schädlicher Umwelteinflüsse durch den Berufsverkehr bedeuten kann (vgl. Moeckel 2017).

Während in den meisten Fällen, insbesondere auch im Zuge der Pandemie, die eigene Wohnung als zentraler Arbeitsort außerhalb des Büros dient, empfinden viele Berufstätige einige Aspekte der Heimarbeit als belastend; dies kann bspw. die höhere Gefahr der Ablenkung oder auch die fehlende Möglichkeit zur spontanen Kommunikation und Interaktion mit Kollegen betreffen (vgl. Pfnür et al. 2021: 22f.). Als mögliche Lösung bieten sich

sogenannte third places (dritte Orte) an, welche einen Arbeitsaufenthalt außerhalb der Wohnung oder des klassischen Büros ermöglichen (vgl. Oldenburg/Brissett 1982). Diese umfassen insbesondere Coworking-Spaces (CWS), welche gegen Gebühr einen von verschiedenen Personen genutzten Arbeitsplatz einschließlich der erforderlichen Infrastruktur (v.a. Internetverbindung sowie Drucker etc.) zur Verfügung stellen. Auch wenn die konkreten Ausprägungen äußerst vielseitig sind, bildet üblicherweise ein gemeinschaftlicher Arbeitsraum mit Schreibtischen das Herzstück eines CWS. Die Schreibtische sind entweder für spezifische Nutzer (meist gegen zusätzliche Gebühr) reserviert oder werden flexibel nach dem Prinzip first come, first served vergeben. Ergänzend bestehen meist Separées etwa für vertrauliche Gruppenbesprechungen oder Telefonate.

Im Laufe des vergangenen Jahrzehnts haben sich zahlreiche solcher Angebote, zugeschnitten auf eine Vielzahl spezifischer Nutzerbedürfnisse, am Markt etabliert (vgl. Bednár et al. 2021); insbesondere in den großen Wirtschaftsmetropolen der Welt, sowie an einigen internationalen Touristenzielen (mit sog. Digitalen Nomaden als Zielgruppe). In zunehmendem Maße werden solche Projekte jedoch auch für ländliche Regionen interessant, wo sie vielfach als Instrument der lokalen und regionalen Wirtschaftsentwicklung betrachtet werden und mitunter entsprechende politische Förderung erfahren (vgl. Walter 2020: 10f.).

Insbesondere für innovationsstarke Branchen geht die klassische Theorie der Wirtschaftsgeographie von einer Bedeutung von Agglomerationsvorteilen (vgl. Glückler 2011: 927f.) aus, entsprechende Branchen benötigten demnach für den langfristigen Erfolg ein dichtes Netzwerk an unterstützenden 'Nachbarbranchen', sowie einen Pool an spezifisch ausgebildeten Arbeitskräften und

deren regelmäßige Kommunikation untereinander, teils auch über Betriebsgrenzen hinweg (loose/weak ties). Daneben geht der Creative Class - Ansatz (Florida 2012) davon aus, dass Erwerbstätige in innovations- und wissensintensiven Branchen gezielt ein räumliches Umfeld mit spezifischen weichen Standortfaktoren (bspw. einen lebendigen öffentlichen Raum und ein Klima gesellschaftlicher Liberalität) suchen und daher meist bevorzugt im innerstädtischen Bereich leben. Ausgehend von diesen Faktoren ist anzunehmen, dass trotz oder sogar wegen der Digitalisierung räumliche Disparitäten zwischen Stadt und Land zunehmen werden. Im deutschen Kontext scheint die fortschreitende Tendenz zur Reurbanisierung diese Annahmen zu bestätigen (vgl. Münter/Osterhage 2018).

Eine entgegengesetzte Annahme geht davon aus, dass die zunehmenden Möglichkeiten zur Telearbeit solche räumlichen Disparitäten zunehmend nivellieren dürften ('the world is flat', vgl. Friedman 2005). Zunehmende Agglomerationsnachteile (z.B. Platzmangel und hohe Lebenshaltungskosten, vgl. Neumair 2021) können ländliche Räume attraktiv als Wohnorte für frühere Großstädter machen. Der Zwang im Zuge der Pandemie, deutlich mehr Zeit als zuvor in der eigenen Wohnung zu verbringen, könnte diesen Trend durchaus verstärken.

Walter (2020: 5f.) nimmt eine dichotome Unterteilung ländlicher Räume in periurbane und periphere Regionen vor. Periurbane Räume zeichnen sich durch eine trotz des ländlichen Charakters verbleibende Nähe zur Urbanität aus, entweder durch die Lage im erweiterten Umkreis einer Metropole oder eine recht große Dichte kleiner und mittlerer Städte. Meist haben solche Regionen durch eine insgesamt positive Wirtschaftsentwicklung, welche sich auf Basis der nahegelegenen Metropole oder auch einer endogenen Wirtschaftsstruktur

ergeben kann. Dies ergibt eine zumeist steigende oder zumindest konstante Bevölkerungszahl und einen ausgeprägten Pendlerverkehr; zumeist besitzen solche Regionen allerdings nur ein geringes Potenzial für den Tourismus.

Periphere Regionen leiden im Gegensatz dazu unter einer chronischen wirtschaftlichen Schwäche, welche sich aus der Distanz zu zentralen Wirtschaftsräumen ergibt. Entsprechend leiden solche Regionen oft unter Arbeitslosigkeit und Abwanderung, teils können sich zunehmende Schwierigkeiten bei der Bereitstellung und Verfügbarkeit grundlegender (öffentlicher wie privater) Dienstleistungen ergeben. Oft ist dagegen der (in periurbanen Räumen meist wenig bedeutende) Tourismus eine von wenigen Branchen, welche einer solchen Region ökonomische Perspektiven verschaffen können.

Aus Sicht lokaler politischer Entscheidungsträger in ländlichen Regionen, wie auch den Initiatoren privater CWS-Projekte, kann Coworking ein adäquates Mittel darstellen, um im Kontext der beiden zuvor genannten Entwicklungen die Attraktivität ihres jeweiligen ländlichen Zielbereiches zu steigern. Die Verfügbarkeit eines solchen Ortes kann eine Gemeinde für Neubürger attraktiver machen und gleichermaßen einen neuen Raum des Austauschs und der Interaktion für die bestehende Bürgerschaft erschaffen (vgl. Walter 2020). Zudem bestehen Möglichkeiten zur Erneuerung von Ortskernlagen, deren Einzelhandel und Gastronomie durch die CWS-Nutzer Kaufkraft zufließen kann, und zur Belebung des öffentlichen Raumes durch die Anwesenheit der CWS-Nutzer (vgl. Interview 1).

In einigen Regionen ist zudem eine Steigerung der touristischen Attraktivität denkbar, etwa durch Workation-Angebote (Arbeitnehmern aus

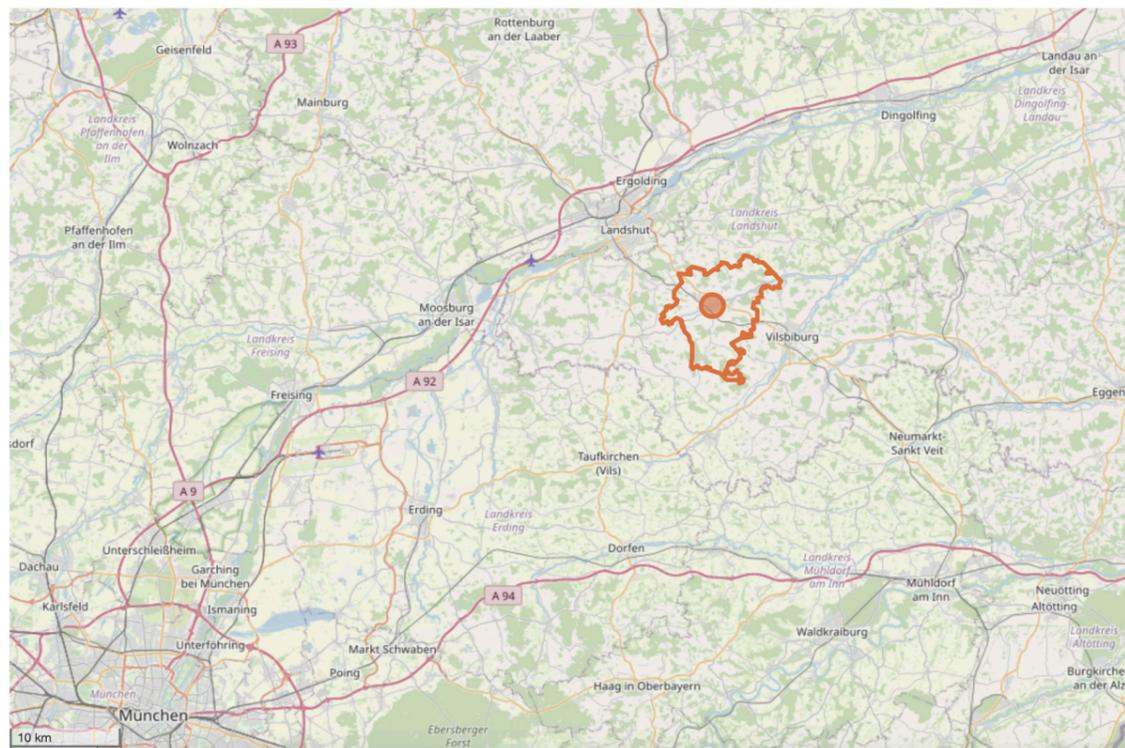


Abb. 5: Lage von Geisenhausen (rote Markierung) nordöstlich von München
(Quelle: OpenStreetMap).



Abb. 6: Ein Nebeneinander zwischen sanierten Altbauten und unsanierten Gebäuden mit Leerstand ist charakteristisch für den Ortskern von Geisenhausen, bietet jedoch Chancen für die Coworking-Entwicklung
(Foto: J. Kleinknecht).

einem urbanen Umfeld wird die Gelegenheit zur fokussierten Arbeit im ländlichen Umfeld, oft mitsamt Kost und Logis, geboten. Als deutsches Paradebeispiel hierfür kann wohl das Projekt CocoNat im brandenburgischen Fläming, südwestlich von Berlin, gelten (CocoNat 2021)). Zudem kann Urlaubern im Ort die Möglichkeit geboten werden, ggf. anfallenden beruflichen Verpflichtungen in einem angemessenen Ambiente tageweise nachzukommen (diesen Ansatz verfolgt das von Walter (2020: 45f.) vorgestellte Projekt in der Schweizer Tourismusgemeinde Adelboden). Diese Überlegungen sind allerdings vor allem für periphere Lagen mit entsprechendem touristischem Potenzial interessant.

Ungeachtet von den spezifischen Charakteristika des jeweiligen ländlichen Standortes ist allerdings festzuhalten, dass sich Coworking-Projekte in ländlichen Orten nur in den seltensten Fällen als rentabel erweisen (selbst in Großstädten gestaltet sich eine Finanzierung mithilfe von Mitgliedsbeiträgen oft schwer), sodass eine dauerhafte aktive gemeinnützig orientierte Förderung und eine nicht-profitorientierte Trägerschaft sinnvoll erscheinen. Außerdem sollten weitere Finanzierungsquellen neben den Flächenvermietungen an Einzelnutzer erschlossen werden (vgl. Walter 2020: 61f.). Dies kann etwa in Form von Veranstaltungen mit Eintrittsgebühren (ebd.), oder auch die Vermietung von Teilflächen an Unternehmen (Corporate Coworking) geschehen (vgl. Heinzl et al. 2021) .

3. Standortanalyse Geisenhausen:
Rahmenbedingungen des Silicon Vilstal - CWS

3.1. Wirtschaftliche und demographische Situation

Der geplante CWS der Initiative Silicon Vilstal befindet sich in der niederbayerischen

Marktgemeinde Geisenhausen, einem Ort mit 7.321 Einwohnern (Stand 31.12.2018), rund 10 km südöstlich der Kreisstadt Landshut, welche die Funktionen eines Oberzentrums für ein weiteres Umland erfüllt, gelegen. Weitere ca. 10 km südöstlich befindet sich mit der Stadt Vilsbiburg (ca. 12.000 Einwohner) ein weiterer Ort mit Funktionen eines Mittelzentrums (ISEK 2016: 12f.). Zu beiden Orten, sowie zu einem gewissen Grad auch in die Metropole München, bestehen intensive Pendlerverflechtungen, auch wenn die Zahl an Arbeitsplätzen im Ort eine positive Entwicklung aufweist (ebd.).

Die Umgebung, welche als das potenzielle Einzugsgebiet des CWS, wie auch der betreibenden Initiative Silicon Vilstal anzusehen ist, umfasst die über Geisenhausen hinaus die gesamte Region des Oberen Vilstals, welche in etwa äquivalent zur südlichen Hälfte des Kreises Landshut ist (dieser wird durch seinen langgezogenen, kreisfreien Verwaltungssitz sowie die Isar etwa in der Mitte 'geteilt'). Die Gemeinde Geisenhausen zeichnet sich durch eine signifikant und bereits seit mehreren Jahren relativ stetig wachsende Bevölkerungszahl aus, wobei sowohl die Geburten- als auch die Wanderungsbilanz positiv sind (Statistik Bayern). Letztere Entwicklung ist auch vor dem Hintergrund einer steigenden Attraktivität der Region (ausgehend von der Stadt Landshut) für Zuwanderer aus der Metropole München zu sehen, welche insbesondere von den noch vergleichsweise niedrigen Immobilienpreisen angezogen werden (Interview 1).

Die wirtschaftliche Lage der Region stellt sich insgesamt erfreulich dar; die Präsenz diverser mittelständischer und großer Unternehmen mit hoher Wettbewerbsfähigkeit sorgen für eine sehr geringe Arbeitslosigkeit und gute Zukunftschancen der Region: Der aktuellste PROGNOSE Zukunftsatlas von 2019 stuft den Landkreis Landshut auf Platz 136 von 401



Abb. 7, 8: Beispiele laufender Gebäudesanierungen im Geisenhausener Ortskern
(Fotos: J. Kleinknecht)

deutschen Kreisen bereits im gehobenen Feld ein, wobei allerdings beachtet werden muss, dass dies nicht die in der Mitte des Kreisgebiets gelegene, aber kreisfreie Stadt Landshut einschließt, welche in besagter Studie mit einem 15. Platz (von 401) als eine der zukunftsfähigsten Gebietskörperschaften in ganz Deutschland eingestuft wird (Prognos/ Handelsblatt 2019).

Während diverse starke Unternehmen in der Region ansässig sind, ist eine gewisse Unterversorgung an Bildungseinrichtungen zu konstatieren: Landshut verfügt über eine Hochschule mit knapp 5.000 Studierenden (Hochschule Landshut 2021), allerdings existiert keine Volluniversität in der näheren Umgebung; es ist also von einem gewissen Fortzug potenzieller junger Arbeitskräfte in der Wissensökonomie auszugehen, insbesondere in die Metropole München oder auch in Universitätsstädte im östlichen Bayern wie Regensburg oder Passau (vgl. Faggian/ McCann 2006, Drucker/Goldstein 2007).

3. 2. Erreichbarkeit

Geisenhausen verfügt über direkten Anschluss an eine Regionalbahnlinie sowie die Bundesstraße B 299, welche beide über Geisenhausen und Vilsbiburg die Städte Landshut und Mühldorf am Inn verbinden. Über diese beiden genannten Knotenpunkte bestehen die einfachsten Verbindungen an das überregionale Verkehrsnetz im Auto- wie Bahnverkehr. Autofahrer haben damit einen relativ einfachen Anschluss an die Autobahnen A 92 (München-Deggendorf) mit Verbindungen nach Regensburg und Tschechien, und die kürzlich ausgebaute A 94 (München-Passau) mit weiteren Verbindungen Richtung Österreich. Die Anbindung Geisenhausens für den Autoverkehr könnte sich mittelfristig deutlich verbessern, sofern es zu einer Umsetzung der Pläne für den Ausbau der Bundesstraße 15 (Regensburg-Landshut-Rosenheim) als südöstliche Umgehung von

Landshut kommen sollte. In diesem Fall wäre Geisenhausen ohne Ortsdurchfahrten direkt an die A 92 und die vierspurige B 15n nach Regensburg angebunden (Autobahndirektion Südbayern o.J.; Dialogforum 2021).

Im öffentlichen Verkehr bestehen stündliche Bahnverbindungen nach Landshut (mit Anschlussmöglichkeiten u.a. nach München und Regensburg) und Mühldorf (von dort abwechselnd weiter nach Salzburg oder Rosenheim). Die bestehende Infrastruktur führt zu den folgenden Reisezeiten zu typischen Zielen ausgehend von Geisenhausen (errechnet über Google Maps am 28.06.21 gegen 19:00 Uhr):

Auto:

München-Zentrum: 1:02 h
Flughafen München: 36 min
Landshut: 16 min
Regensburg: 55 min
Salzburg: 1:42 h

Eisenbahn:

München Hbf: 1:09 h
Flughafen München: 1:05 h (teilweise per Bus)
Landshut: 14 min
Regensburg: 1:38 h
Salzburg: 2:08 h

Folglich muss festgestellt werden, dass für viele Auspendler aus der Gemeinde ein eigener Pkw weiterhin zu einer Verkürzung vieler typischer Reisezeiten führt, insbesondere mit Blick auf die Anbindung der Metropole München, welche per ÖPNV nur über potenziell zeitaufwendige und lästige Umsteigeverbindungen, zumeist über Landshut gegeben ist.

Breitband-Internet steht mit bis zu 250 mbit/ Sekunde zur Verfügung (Geisenhausen o.J. a)

Eisenbahnlinie wie Bundesstraße verlaufen am Ortsrand von Geisenhausen, was den Ortskern



Abb. 9: Außenansicht des Bürgerhauses (ehem. Schulhaus) von Geisenhausen
(Foto: J. Kleinknecht)

der Gemeinde von negativen Externalitäten des Durchgangsverkehrs zu einem erheblichen Grad entlastet. Für den Individualverkehr werden allerdings einige Erschließungsstraßen für Nachbargemeinden weiterhin durch den Ort geführt; eine gewisse Belastung über den Durchgangsverkehr verbleibt somit.

Im Bahnverkehr stellt die Lage des Bahnhofs in einer weitgehend unbelebten Ortsrandlage einen gewissen Nachteil für die Erreichbarkeit und die Lebendigkeit des Gesamtortes dar (vgl. Bertolini 2008); um in das Kerngebiet des Ortes mit dem CWS zu gelangen, ist noch ein Fußweg von mindestens 900m zurückzulegen.

Für Autofahrer stehen im Ortskern von Geisenhausen Parkplätze in recht großer Zahl zur Verfügung; allerdings ist im zentralen Ortsbereich die Parkzeit auf zumeist 2 Stunden (kontrolliert über Parkscheibenpflicht) beschränkt ist, womit diese Parkmöglichkeiten für einen typischen 8-Stunden-Arbeitstag wegfallen. Zudem reduzieren die geparkten Autos die Aufenthaltsqualität auf den öffentlichen Plätzen des Ortskerns, deren Einbeziehung für das CWS-Konzept von Silicon Vilstal nicht unerheblich ist (vgl. Biswas et al. 2017). Mittelfristig ist seitens der Gemeinde die Errichtung eines Parkhauses am Rand des Ortskerns vorgesehen, womit sowohl ein von geparkten Autos weitgehend freier Ortskern als auch eine weiterhin gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr gegeben wären (Interview 1; Knapp/Sawy 2021: 123)

4. Analyse des Coworking-Spaces Silicon Vilstal

4.1. Grundkonzept

Geisenhausen befindet sich in einem wirtschaftlich starken ländlichen Raum mit wachsender Bevölkerung und geringer Arbeitslosigkeit. Durch relativ niedrige Immobilienpreise erfährt die Region,

ausgehend von der Kreisstadt Landshut, zuletzt verstärkten Zuzug von Pendlern aus dem Raum München. Ziel der Gemeinde ist allerdings, die Ausweisung neuer Baugebiete nur nach restriktiven Kriterien zuzulassen, man setzt vielmehr auf eine Nachverdichtung und Revitalisierung des bestehenden Ortskerns (Interview 1).

Trotz der guten wirtschaftlichen Gesamtsituation war der zentrale Ortsbereich von Geisenhausen bis vor wenigen Jahren von einer zunehmenden Verödung gekennzeichnet, welche durch eine zunehmende Anzahl von Geschäftsleerständen sowie einen schlechten Renovierungszustand der vorhandenen Bausubstanz geprägt war.

Angesichts der zunehmenden Verlagerung des Einzelhandels zu Online-Geschäften kann diese Situation als durchaus typisch für viele dezentrale Einzelhandelslagen in Deutschland gelten; viele kleinere und mittelgroße Städte leiden unter entsprechenden Entwicklungen (vgl. BBSR 2017: 49f., 63f.). Gleichwohl dürfte sich in Geisenhausen die Situation durch die geringe Entfernung zu zwei Orten mit höherer Zentralfunktion (Landshut und Vilsbiburg) verstärken (ebd.: 87). Ungeachtet dieser Defizite ist eine Grundversorgung am Ort sichergestellt: Es existieren zwei Supermärkte in Ortsrandlage, sowie eine Auswahl an Restaurants und Cafés sowie Bäckereien und Metzgereien im Ortskern.

Seit 2016 versucht die Gemeinde, diese Abwärtsspirale durch ein Erneuerungsprogramm zu durchbrechen und die räumliche Qualität des Ortskerns umfassend zu verbessern (Geisenhausen o.J. b), wobei nach der Konzeption durch Silicon Vilstal das Coworking-Angebot einen weiteren Baustein in besagtem Programm darstellen soll. Der ursprüngliche Kern des Sanierungsprogramms lag (und liegt) allerdings



Abb. 10: Vorplatz des Bürgerhauses mit Spielplatz und Gastronomie
(Foto: J. Kleinknecht)



Abb. 11: Sitz- und Arbeitsplätze im Außenbereich des Bürgerhauses
(Foto: J. Kleinknecht)

in kommunalen Subventionen für privat finanzierte Gebäudesanierungen (ibid.). Zudem werden potenzielle Neubürger dazu angehalten, eine der ggf. leerstehenden Bestandsimmobilien zu beziehen (Interview), auch wenn weiterhin eine gewisse Zahl (je 30 in 2017 und 2018) an neuen Einfamilienhäusern in der Gemeinde bewilligt wird (Statistik Bayern 2021).

Mittlerweile hat dieses Sanierungsprogramm durchaus Früchte getragen, und zahlreiche der teils historischen Bürgerhäuser im Ortskern erstrahlen mittlerweile wieder in neuem Glanz. Gleichwohl konnten bislang nicht alle Hauseigentümer zu einer Sanierung bewogen werden, sodass sich das Ortsbild gegenwärtig als Mischung sanierter und unsanierter Gebäude, oft direkt nebeneinander entlang der gleichen Straße (siehe Abb. 6) präsentiert.

Zusätzlich zu dem teils schlechten Sanierungszustand der Bausubstanz (und den daraus resultierenden negativen Effekten für die ästhetische Attraktivität des Ortsbildes) stehen, vermutlich aufgrund der eingangs erwähnten Effekte, nicht wenige Geschäftsflächen im Ortskern weiterhin leer. Hierin ist gleichwohl auch eine Chance für die Entwicklung des Coworkings im Ort zu sehen; es bestehen Überlegungen, den CWS, zumindest nach einem erfolgreichen 'Testlauf', von den momentan geplanten Räumlichkeiten in eine der besagten Ladenflächen zu verlegen. Eine etwas ähnliche Umnutzung einer solchen Fläche durch Silicon Vilstal ist bereits letztes Jahr im Rahmen eines befristet betriebenen Pop-Up-Geschäftes erfolgt, welches Produkte innovativer Unternehmen der Region ausstellte und verkaufte (Silicon Vilstal 2021).

Breiteres Ziel des Coworking-Projektes ist im Rahmen des Plans Ortsmitte 2.0 eine umfassende und breit angelegte Revitalisierung des zentralen Ortsbereichs in Geisenhausen.

Der Coworking-Space im Bürgerhaus selbst soll dabei nur als Inkubator dienen. Die dort tätigen Personen sollen auch den öffentlichen Raum des Ortes umfassend nutzen und beleben. Zu diesem Zweck bestehen weitere Sitz- und Arbeitsgelegenheiten im Außenbereich des Bürgerhauses, in dem ein öffentlicher Internetzugang durch Bayern-WLAN besteht.

Zudem wird eine intensive Einbindung insbesondere der lokalen Gastronomie angestrebt, Coworker sollen auch in den benachbarten Cafés Arbeitsgelegenheiten und Treffpunkte sowie ein freundliches und unterstützendes Umfeld vorfinden. Angestrebt ist auch eine Einbindung des Coworking-Space in das bestehende Ortsleben, etwa die Teilnahme an sportlichen Veranstaltungen im Bürgerhaus nach der Arbeit oder die Nutzung der lokalen Kirche als Raum der Ruhe und Besinnung (Interview 1).

Ziel ist, mit der Erneuerung von Geisenhausen ein Schema zur Revitalisierung ländlicher Orte zu etablieren, welches relativ leicht bundesweit oder sogar international reproduziert werden kann (Interview 2).

Im Zuge des Erneuerungsprogramms im Ortskern steht auch die Umnutzung des Gebäudes, welches als erster Standort für den CWS vorgesehen ist. Dieser soll sich im 1. OG des Bürgerhauses befinden. Dieses befindet sich an einem der zentralen Plätze im Ort. Bei dem Bürgerhaus handelt es sich um ein historisches Schulgebäude, welches zuvor aufgrund des schlechten baulichen Zustands vom Abriss bedroht war; es wurde dann jedoch von der Gemeinde erworben und zu seinem heutigen Erscheinungsbild umfassend renoviert; die Eröffnung erfolgte 2018 (Interview 1). Das Gebäude ist für eine Vielzahl an Nutzungen vorgesehen: Der Großteil des Erdgeschosses wird von einer Bibliothek

Silicon Vilstal

Abb. 12: Logo der Initiative Silicon Vilstal (Quelle: Silicon Vilstal)

eingenommen; im 1. OG wird in einem Raum eine Kinderbetreuung der Arbeiterwohlfahrt (AWO) angeboten. Ferner befinden sich dort zwei Arbeitsräume mit beweglichem Mobiliar (Tische und Stühle), in denen sich in der Anfangsphase von ca. einem Jahr der CWS befinden soll, sowie ein Multifunktionsraum, der sich für kleinere Feiern und sportliche Aktivitäten (z.B. Yoga-Kurse o.ä.) eignet (ebd.).

Neben dem Bürgerhaus selbst kam auch der sich daran anschließende Platz in den Genuss einer umfassenden Sanierung, sodass das Gebäude nun das Herzstück eines attraktiven und modernen öffentlichen Raumes darstellt. Die nunmehr hohe Aufenthaltsqualität des Platzes ergibt sich aus diversen Sitzgelegenheiten, einem direkt angrenzenden privaten Biergarten, einem Spielplatz sowie einem Wasserspiel. Neben dem Bürgerhaus bildet die ebenfalls an den Platz angrenzende Kirche einen weiteren Bezugspunkt des Platzes (ebd.).

4. 2. Initiatoren und Netzwerk

Bei der Ortsmitte 2.0 in Geisenhausen handelt es sich um ein Projekt der gemeinnützigen Bottom-up-Initiative Silicon Vilstal, welche 2016 durch Herrn Helmut Ramsauer ins Leben gerufen wurde, welcher nach wie vor als Co-Geschäftsführer tätig ist. Dazu kommt ein Kernteam von acht ehrenamtlichen Unterstützern, welche punktuell (etwa bei Veranstaltungen) weitere Verstärkung erhalten. Zielgebiet ist die gesamte Region des Oberen Vilstals, auch über die Gemeindegrenzen von Geisenhausen hinaus; weitere anvisierte Gemeinden sind etwa der benachbarte Ort Velden sowie die Stadt Vilsbiburg (Silicon Vilstal 2021a).

Der CWS in Geisenhausen soll eine Ergänzung zum bestehenden Portfolio an Projekten der Initiative Silicon Vilstal bilden, welche diese seit 2016 erfolgreich und mit signifikanter medialer

Resonanz initiiert hat. An bestehenden Projekten sind insbesondere die folgenden nennenswert:

- Das jährlich im September in Geisenhausen stattfindende Silicon Vilstal Erlebnisfestival, welches, insbesondere mit einer Bandbreite an Workshops und Vorträgen, Möglichkeit zum informellen Austausch für alle innovativen Akteure der Region und darüber hinaus sowie sämtliche Interessierten bietet (Silicon Vilstal 2021b).
- Die Ideenwerkstatt führt im Rahmen eines virtuellen Maker-spaces Kinder und Jugendliche der Region an Aktivitäten im MINT-Bereich heran. Im Rahmen des Projekts können die Teilnehmer unter Anleitung von Experten an eigenen Projekten arbeiten. Das Projekt wird von ortsansässigen Firmen unterstützt, welche dabei eine Chance zur Sicherung von Fachkräften vor Ort sichern (Silicon Vilstal 2021c).
- In dem Programm Bauer sucht Startup werden Kontakte zwischen (zumeist externen) Startups und lokalen Betrieben, nicht nur im landwirtschaftlichen Bereich, ermöglicht. Startups wird die Möglichkeit geboten, ihre Produkte und Systeme bei lokalen Anwendern zu testen. Zudem bestehen Möglichkeiten zu Coachings und Zugang zum Netzwerk von Silicon Vilstal, sowie die Möglichkeit, Workation - Aufenthalte in lokalen Höfen individuell zu vermitteln (Silicon Vilstal 2021d).
- Im Projekt Kreativraum erfolgen vielfältige Kooperationen mit regionalen wie externen Künstlern, Designern und Architekten. Diesen werden in der Region Räume zur Ausstellung und Arbeit vermittelt, zudem nimmt Silicon Vilstal an verschiedenen überregionalen Messen und Festivals der Kreativwirtschaft teil und erhöht dort die Sichtbarkeit der Region (Silicon Vilstal 2021e).

4.4.1. SWOT-Analyse: Initiative, Community:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Bottom-up-Initiative: Zahlreiche motivierte Unterstützer im Ort. • Umfassendes Netzwerk mit bundesweiten Vergleichsinitiativen. • Breite Zielgruppe in der lokalen Einwohnerschaft. • Kontakte zu externer Kreativwirtschaft für temporäre Kooperationen gegeben. • Breites Netzwerk in lokaler Wirtschaft und Politik. • Bekenntnis zur Gemeinnützigkeit ('Social Entrepreneurship'), dadurch höhere Chancen für langfristige Tragfähigkeit. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nur begrenzte Offenheit des Konzepts für Neubürger und externe Nutzer, dadurch Gefahr von Wahrnehmung für Auswärtige als 'geschlossene Gesellschaft'.
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Pilotregion für Ortserneuerungs - Schema, Möglichkeit zur Reproduktion. • Dadurch: Beratertätigkeiten für andere Gemeinden / Initiativen als langfristige Einnahmequelle. • Verankerung in gesamter Region, Möglichkeit zur Skalierung in weiteren Orten der Region. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gefahr von Lock-in-Effekt bei rein lokaler Zielgruppe • Komplexes lokales Stakeholder-Netzwerk durch Einbezug externer Gewerbetreibender. • Oft fehlende Profitabilität von ländlichem Coworking. • Sicherung eines aktiven Community Managements, falls Abgabe des Projektmanagements durch Silicon Vilstal.

Bezogen auf das CWS-Projekt sieht sich Silicon Vilstal primär als projektbezogenen tätiger Impulsgeber; es ist nicht geplant, selbst in Management und Betrieb von Flächen ('asset-bezogen') tätig zu werden (Interview 2).

Über die erfolgreiche Teilnahme an zahlreichen Initiativen und Wettbewerben verfügt Silicon Vilstal über ein breites Netzwerk zu vielen Innovationsinitiativen und Unternehmen, weit über die Grenzen der eigenen Zielregion hinaus. Hierbei sind folgende Projekte nennenswert (vgl. Silicon Vilstal 2021a):

- SV ist eines von 30 Siegerprojekten der Initiative Wirkung Hoch 100 des Stifterverbandes, in der Projekte für die Zukunft von Bildung, Wissenschaft und Innovation gefördert und durch Experten bei ihrer Skalierbarkeit unterstützt werden sollen (vgl. Stifterverband 2021).
- SV gehört zum Förderjahrgang 2020/21 der Initiative Startsocial, in der mehrere Großunternehmen soziale Projekte unterstützen (vgl. Startsocial 2020).
- SV ist eine von sechs ausgezeichneten Organisationen im Wettbewerb Mein gutes Beispiel der Bertelsmann-Stiftung, in der herausragende Aktivitäten der Corporate Social Responsibility ausgezeichnet werden (vgl. MGB 2021).

Hinzu kommt ein umfassendes regionales und bundesweites Netzwerk: Regional bestehen Kooperationen mit zahlreichen öffentlichen Institutionen auf der Ebene von Kommunen, Landkreis und Regierungsbezirk sowie lokal ansässige Unternehmen und Stiftungen (Silicon Vilstal 2021a).

Bundesweit und international ist Silicon Vilstal über diverse Initiativen vielseitig vernetzt: Nennenswert sind hier insbesondere die

Mitgliedschaft im Social Entrepreneurship Netzwerk Deutschland sowie die Beteiligung am Zwölfteinhalb-Punkte-Programm, in dem Projekte zur Förderung von Innovation im ländlichen Raum in ganz Deutschland zusammenarbeiten (ebd.).

4. 3. Nachfrage / Zielgruppen

Da sich das Coworking-Projekt der Initiative momentan noch in der Planung- und Aufbauphase befindet, ist es noch nicht möglich, Aussagen über die tatsächliche Nutzerstruktur des Angebotes zu treffen. Bezüglich der anvisierten Zielgruppe wird jedoch zunächst ein breiter Ansatz verfolgt, mit Fokus auf die gegenwärtig ortsansässige Bevölkerung; insbesondere soll bei diesem Coworking-Projekt der dezidiert ländliche Charakter des Ortes erhalten bleiben (Interview 2).

Eine Nutzung ist für zahlreiche Erwerbs- und Lebensformen denkbar, zumal durch die Schließung vieler Büros und Verlagerung der Arbeit ins Digitale aufgrund der Corona-Pandemie eine steigende Nachfrage nach Coworking-Flächen zu verzeichnen ist: Besonders attraktiv ist die Fläche im Bürgerhaus bspw. für junge Mütter im beruflichen Wiedereinstieg, da im gleichen Gebäude eine Kinderbetreuung der AWO stattfindet (Interview 1).

Andererseits ist es nicht explizit angestrebt, mithilfe des CWS die Gemeinde Geisenhausen für externe Neubürger attraktiver zu machen. Dies wird mit dem bereits vorhandenen Bevölkerungswachstum begründet, sodass keine Notwendigkeit bestehe, sich um weiteren Zuzug zu bemühen (Interview 2).

Im laufenden Jahr soll die Akquise von Nutzern zunächst im existierenden lokalen Netzwerk der Initiative erfolgen, was auch einen Test des Konzepts in kleinem Rahmen und ggf.

Handlungsempfehlungen
<ul style="list-style-type: none"> → Langfristige Kombination des Coworking-Projekts mit anderen Projekten von Silicon Vilstal ermöglichen. Projektpartner von <i>Bauer sucht Startup</i> oder <i>Kreativraum</i> sollten für die Nutzung des CWS gewonnen werden. → Die Beteiligung von Silicon Vilstal als zentrale Innovations-Initiative der Region an dem CWS-Projekt sollte langfristig erhalten bleiben. Kontakte der Initiative können die Offenheit für neue Ideen und Kommunikation nach außen sicherstellen. → Die zivilgesellschaftliche Verankerung der Initiative sollte gesichert und erhalten werden. → Ein aktives Community Management für den CWS sollte dauerhaft sichergestellt sein. → CWS als Ankerpunkt in der externen Vermarktung von Ort und Region etablieren. Dabei explizit die Kreativität und Diversität des Ortes kommunizieren und Silicon Vilstal als zentralen Förderer einer solchen Atmosphäre positionieren. → Ortsmitte 2.0 als reproduzierbares Schema für ländliche Revitalisierungen etablieren und vermarkten. Entsprechende Beratungen für andere Gemeinden können eine Aktivitätserweiterung für die Initiative Silicon Vilstal darstellen.

Modifikationen erlaubt. Letztere würden abhängig vom Nutzer-Feedback auch in späteren Entwicklungsphasen erfolgen (ebd.). In weiteren Schritten kann das Projekt auch überregional beworben werden, als Beginn hierfür ist momentan das Silicon Vilstal Erlebnisfestival im September 2021 anvisiert (Interview 1).

Basierend auf wirtschaftsgeographischen Ansätzen ist der starke Fokus auf die bereits ansässige lokale Bevölkerung allerdings teilweise kritisch zu sehen - insbesondere, wenn der CWS neben der reinen Ortserneuerung auch die Innovationskraft der lokalen bzw. regionalen Wirtschaft stärken soll. Hierbei ist insbesondere auf die Funktion der sogenannten global pipelines hinzuweisen, also persönlichen Interaktionen außerhalb des eigenen Umfeldes (vgl. Bathelt et al. 2004). Wird bei einem solchen CWS lediglich die lokale Bevölkerung oder gar zunächst nur das vorhandene persönliche Netzwerk der Initiative angesprochen, erscheint die Gefahr eines lock-in-Effektes (vgl. Martin 2009) gegeben; in diesem Szenario würde der Raum von einer relativ geschlossenen sozialen Gruppe dominiert und zunehmend unzugänglich für neue Personen und Ideen. Auch andere Projekte von Silicon Vilstal (*Bauer sucht Startup*, *Region als Kreativraum*) zielen ja explizit darauf ab, Angehörige kreativer und innovativer Milieus - zumindest zur Verwirklichung von Einzelprojekten - in die Region zu locken. Solche Projektpartner sollten während ihres Aufenthaltes in Geisenhausen explizit dazu ermuntert werden, auch den CWS zu nutzen.

Florida (2012) legt dar, dass Erwerbstätige in kreativen und innovativen Sektoren großen Wert auf ein Klima gesellschaftlicher Liberalität an ihrem Wohn- und Arbeitsort legen. Als Indikatoren hierfür definiert er insbesondere die sichtbare Präsenz von Künstlern und LGBT-

Personengruppen sowie eine freundliche Einstellung der Gesamtbevölkerung gegenüber diesen. Vor diesem Hintergrund wäre es erstrebenswert, dass sich Initiative wie Gemeinde explizit als Ort mit entsprechend attraktiven Bedingungen vermarkten bzw. dies in ihre Außenkommunikation einbeziehen.

Mit einem solchen Konzept sollte weiterhin um externe Projektpartner, aber explizit auch um potenzielle Neubürger mit Qualifikationen im Bereich der kreativen und innovativen Wirtschaft geworben werden. Dies dürfte auch im Interesse regional ansässiger Unternehmen sein, deren Attraktivität als Arbeitgeber mit Standort in der Region Vilstal somit steigen dürfte.

Gelingt es mithilfe der beschriebenen Vorschläge, eine breite öffentliche Wahrnehmung der Region als innovativ, kreativ und liberal zu erzeugen, kann dies idealerweise zu einem positiven Kreislauf führen, der ein wachsendes kreatives und innovatives Netzwerk in der Region etabliert.

4. 4. Geschäftsmodell

Zentral für das Konzept der Initiative Silicon Vilstal ist der gemeinnützige und nicht profitorientierte Charakter. Die Flächen sollen mittelfristig ein integraler Bestandteil der lokalen Infrastruktur im Ortskern von Geisenhausen werden. Gleichwohl dürfte langfristig eine Gegenfinanzierung über regelmäßige 'Mitgliedsbeiträge' der Coworking-Nutzer analog zu den anderen vorgestellten Projekten erfolgen (Interview 1).

Die Initiative sieht ihre eigene Rolle dabei lediglich als Inkubator hinsichtlich der Revitalisierung des Ortes, auch für die Trägerschaft des Coworking-Spaces ist die Überführung in eine andere Organisation vorgesehen; denkbar wäre bspw. ein Genossenschaftsmodell analog zu den



Abb. 13: Der Medienraum im 1. OG des Bürgerhauses (Nr. 105, vgl. Abb. 15) soll das Zentrum des CWS werden (Foto: MW).

vielerorts erfolgreich umgesetzten 'Bürger-Energie'-Projekten. Auch eine Kooperation mit kommunalen Partnern im Stil der öffentlichen (kommunalen und regionalen) Wirtschaftsförderung wäre ggf. möglich. Zentral ist jedoch, dass der gemeinnützige Charakter erhalten bleibt, dem sich auch die Initiative Silicon Vilstal in ihrer Satzung verpflichtet hat (ebd.).

Knapp und Sawy (2021: 117f.) zufolge ist es fragwürdig, ob Coworking-Modelle im ländlichen Raum überhaupt profitabel betrieben werden können, da solche Projekte selbst in Metropolregionen mit deutlich umfassenderem Kundenpotenzial auf zusätzliche Einnahmequellen, etwa Eintrittsgelder von Nicht-Nutzern zu Veranstaltungen im CWS. Der gemeinnützige Charakter des Silicon Vilstal-CWS kann daher als positiver Aspekt für die Erfolgchancen des Projekts gewertet werden.

Da die mittel- bis langfristigen Charakteristika des Trägermodells noch relativ unklar erscheinen, ist es relativ schwer, hier definitive Bewertungen vorzunehmen. Merkel (2015) und Brown (2017) betonen jedoch die herausragende Bedeutung eines aktiven Community Managements für den Erfolg eines CWS. Ohne entsprechende Bemühungen vonseiten des/der Betreiber besteht ein erhebliches Risiko, dass ein CWS zu einem reinen 'Infrastruktur-Objekt' ohne soziale Aspekte der Gemeinschaft oder Kooperation 'verkommt'. Das Konzept der 'Ortsmitte 2.0' schafft hier sogar noch höhere Anforderungen, da neben den CWS-Nutzern selbst auch die Kooperationsbereitschaft zahlreicher externer Stakeholder, etwa lokaler Gastronomen oder der Gemeindeverwaltung erforderlich ist. Ein erfolgreicher Community Manager muss hier also sowohl mit - eventuell externen - Coworkern arbeiten können, als auch in der Ortsgemeinschaft möglichst gut vernetzt sein,

da beide Aspekte für den längerfristigen Erfolg des Konzepts gleichermaßen essenziell erscheinen.

Dies legt wiederum nahe, dass die Initiative Silicon Vilstal auch auf lange Sicht zumindest einer der Träger des CWS bleiben sollte. Es erscheint fragwürdig, ob ein anderes Trägerkonzept auf dem gleichen qualitativen wie quantitativen Niveau eine Kombination aus lokalen und externen Netzwerkeffekten bieten kann.

Beim Konzept der Ortskern-Erneuerung von Geisenhain als 'Ortsmitte 2.0' steht ausdrücklich auch das Ziel im Fokus, damit ein Pilotprojekt und ein reproduzierbares Schema für Vergleichsprojekte - zumindest in Deutschland, oder auch international - zu entwickeln und hierfür als Pilotprojekt zu dienen. Auch bei diesen Zielen scheint eine weiterhin starke Rolle der Silicon Vilstal - Initiative als ursprünglicher Initiator des Projekts ratsam. Vor dem Hintergrund zahlreicher politischer und zivilgesellschaftlicher Initiativen zu einer breit angelegten 'Demokratisierung' diverser Lebensbereiche ist der bottom-up-Charakter von Silicon Vilstal dabei als zentraler Attraktivitätsfaktor gegenüber anderen, 'von oben verordneten' Erneuerungskonzepten zu sehen (vgl. Scoones 2016: 302f.). Eine andauernde Präsenz der Initiative in dem Projekt kann auch vor diesem Hintergrund dessen Leuchtturm-Charakter unterstreichen.

Spezifisch für das vorliegende Projekt kann die Reproduzierbarkeit auch als Grundlage für zusätzliche Einnahmen aus Beratertätigkeiten für andere Kommunen und Initiativen dienen, was als erhebliche Chance sowohl für die wirtschaftliche Tragfähigkeit als auch die Sichtbarkeit von Silicon Vilstal bietet.



Abb. 14: Der nebenan liegende Gymnastikraum (104) steht für Coworking-Veranstaltungen zur Verfügung (Foto: J. Kleinknecht).

4.5. Architektur, Räumlichkeiten

Die geplanten Coworking-Flächen sollen sich zunächst für den Zeitraum von etwa einem Jahr im Bürgerhaus der Gemeinde Geisenhausen befinden. Hintergrund ist dabei die Absicht, das Coworking-Konzept für einer vollen Implementierung in kleinerem Rahmen 'anzutesten'. Bei dem Gebäude in zentraler Ortslage handelt es sich um einen kernsanierten Altbau, welcher zuvor vom Abriss bedroht war. Historisch handelt es sich bei dem Bauwerk um das frühere Schulhaus der Gemeinde. Die Eröffnung des Bürgerhauses in seinem heutigen Zustand erfolgte 2018. Das Erdgeschoss beherbergt die Ortsbibliothek, welche in Form von möglichen zusätzlichen Stillarbeitsräumen in das Coworking-Projekt einbezogen werden soll (Interview 1).

Im 1. OG befinden sich mehrere multifunktionale Räume, welche mit Tischen und Stühlen in ausreichender Zahl ausgestattet sind, sodass eine Umwandlung zur Coworking-Fläche nur geringe Investitionen erfordert. Daneben können in dem Gebäude ein Projektbüro, ein Nebenraum für Telefonate, sowie Nischen für individuelle Gespräche untergebracht werden. Neben besagten Räumlichkeiten befinden sich auf der Etage ein Gymnastik- und Veranstaltungsraum, welcher ggf. auch für Coworking-Nutzer verwendbar wäre, sowie eine Kinderbetreuung der Arbeiterwohlfahrt (AWO). Bei entsprechendem Wetter können zudem die Sitzgelegenheiten im Außenbereich des Bürgerhauses durch die Coworker genutzt werden, wofür auf dem gesamten Kirchplatz (vor dem Bürgerhaus) ein freier öffentlicher Internetzugang über Bayern-WLAN zur Verfügung steht (Interview 1).

Insgesamt werden im Bürgerhaus etwa 75 m² als Coworking-Space zur Verfügung stehen, womit eine Kapazität von bis zu 20 Personen erzielbar wäre, was jedoch aufgrund der Hygieneauflagen durch die Corona-Pandemie

auf 8 bis maximal 10 Personen reduziert werden muss (Interview 1).

Längerfristig (mit Beginn in ca. einem Jahr) wird allerdings der Umzug in eine andere Lokalität angestrebt, wobei idealerweise einige der momentan leerstehenden Geschäftsflächen im Ort genutzt werden können.

Beachtet werden muss jedoch hinsichtlich der kleinräumigen Evaluation des Bürgerhaus-Standortes, dass dieses lediglich als zentraler Ankerpunkt und nicht als alleiniger Standort des Coworking-Projekts dienen soll. Vielmehr soll der gesamte zentrale Ortsbereich von Geisenhausen als einheitlicher und gemeinsamer Coworking-Space begriffen werden, womit das Projekt die öffentliche Zielsetzung einer umfassenden Ortserneuerung bedient (ebd.).

Noch keine wirklich konkreten Vorstellungen bestehen nach Aussage der Projektplaner zur Möblierung der CWS-Räume. Zumindest für die Anfangsphase ist geplant, auf das multifunktionale Mobiliar aus Tischen und Stühlen zurückzugreifen, welches bereits in den Räumlichkeiten vorhanden ist und flexibel in diesen platziert und bewegt werden kann. Größere Veränderungen in der Inneneinrichtung oder gar eine professionell konzipierte Innenarchitektur sind demnach nicht vorgesehen, gleichwohl soll aber zumindest eine Weiterentwicklung der Räume im Dialog mit den tatsächlichen Nutzern erfolgen (Interview 2).

Auch wenn dies sicherlich Vorteile hinsichtlich der Flexibilität bietet (insbesondere wenn der Raum auch anderweitig bspw. für Veranstaltungen genutzt werden soll), erscheint es mit Blick auf den Aspekt eines erfolgreichen CWS ratsam, innenarchitektonischen Aspekten eine stärkere Bedeutung als bisher beizumessen. In Anlehnung an de Korte et al.

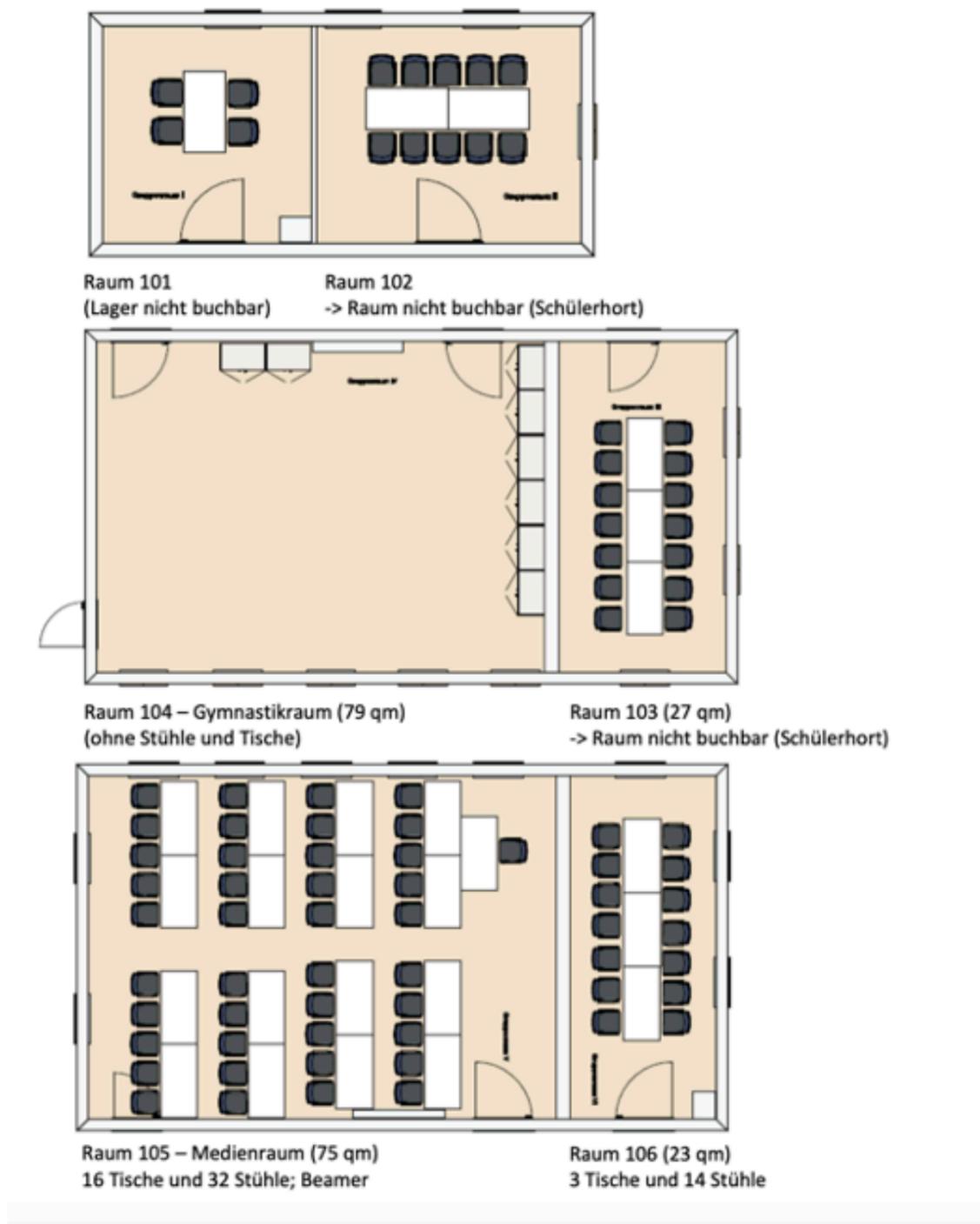


Abb. 15: Schematische Darstellung der Räume und vorhandenen Möbel im 1. OG des Bürgerhauses. Für das Coworking ist Raum 105 vorgesehen (Quelle: Geisenhausen 2021).

(2011) kann die Einrichtung erheblich dazu beitragen, in einem CWS eine 'kreative Atmosphäre' zu erzeugen, was explizit auch augenscheinlich rein 'ästhetische' Aspekte einschließt. Basierend darauf erscheint es fraglich, ob das vorhandene Mobiliar in der Lage ist, eine solche Atmosphäre zu erzeugen, zumal die Ähnlichkeit zu typischen Schulmöbeln die schon an sich selbst nicht unbedingt kreativitätsfördernde Symbolik des ehemaligen Schulhauses noch unterstreicht.

Auch aus ergonomischer Sicht erscheint dieses Mobiliar nur bedingt für eine regelmäßige Nutzung durch Vollzeit-Erwerbstätige geeignet; insbesondere, wenn bei angedachten Angeboten zum Corporate Coworking auch anspruchsvollere arbeitsrechtliche Bestimmungen eingehalten werden müssten (vgl. ArbStättV 2004). Als Minimum sollten jedoch, auch für einen reinen 'Testlauf' zumindest ergonomisch geeignetere Bürostühle für die Nutzer zur Verfügung gestellt werden.

Waters-Lynch und Duff (2021: 142f.) schlagen basierend auf praktischer Erfahrung vor, die Nutzer des CWS ausdrücklich zu ermuntern, eigene Möbelstücke in den Arbeitsraum mitzubringen und diesen darauf aufbauend selbst zu gestalten. Die Präsenz eigener Möbel im Arbeitsbereich dürfte zudem die Identifikation der Nutzer mit CWS und Initiative verstärken, da so eine Transformation von einer passiven Nutzung zu einer aktiven Mitgliedsfunktion erfolgen kann.

Ebenfalls sollte sichergestellt sein, dass auch bei nicht optimalen Bedingungen (bspw. schlechtes Wetter und Gastronomie geschlossen), alle Funktionen eines CWS weiterhin bedient werden können (vgl. Prince et al. 2018) - dies ist die Dienstleistung, für deren Erbringung die Nutzer bezahlen. Dies kann vermutlich teilweise durch die Unterteilung in

mehrere Räume im 1. OG erfolgen, allerdings kann auch eine zusätzliche Möblierung erforderlich sein.

Da die für das Coworking vorgesehenen Räume im Bürgerhaus momentan zahlenden Nutzern zur Miete bzw. lokalen Vereinen gratis zur Verfügung gestellt werden, würde sich bei einer CWS-Nutzung zudem die Frage nach Nutzungskonflikten stellen. Wird das Coworking seitens der Nicht-Nutzer als 'Nullsummenspiel' zulasten bspw. anderer lokaler Vereinsaktivitäten angesehen (da vorher genutzte Flächen nur noch eingeschränkt zur Verfügung stehen), kann sich das negativ auf die Akzeptanz des Projekts in der Gesamtbevölkerung auswirken.

Auch wenn die CWS-Räumlichkeiten nach dem Konzept der 'Ortsmitte 2.0' nur einen Teil des gesamten Coworking-Bereichs darstellen, wird der CWS gleichwohl als 'Leuchtturm' und 'Visitenkarte' des Projekts und auch der gesamten Initiative Silicon Vilstal wahrgenommen werden, welche darüber erstmals eine unmittelbare und permanente Sichtbarkeit und Wirksamkeit im (physischen) Raum erhält. Damit würde allerdings die Bedeutung der 'Ästhetik' des CWS sogar noch verstärkt.

Daneben stellt sich die Frage, wie die Sichtbarkeit der Initiative, wie auch des CWS selbst maximiert werden kann. Vor diesem Hintergrund erscheint die Standortwahl im Bürgerhaus, insbesondere die Lage der Arbeitsräume im Obergeschoss, nicht optimal. Nach Knapp und Sawy (2021: 123) empfiehlt es sich grundsätzlich, CWS-Flächen, wenn möglich immer in Erdgeschoss-Lagen einzurichten. Dies erlaubt ein niederschwelligeres Angebot und vielfältigere Arten der Vermarktung und Kommunikation im öffentlichen Raum. Die erstrebenswerte Offenheit des Raumes muss dabei explizit in

4.5.1. SWOT-Analyse: Architektur und Räumlichkeiten

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> Breite Verfügbarkeit von leeren Gewerbeflächen im Ortskern. Erfahrung der Initiative in der Bewirtschaftung solcher Flächen. Flexible und kundendefinierte Nutzbarkeit von Bürgerhaus-Räumen. Attraktive Außenbereiche. Kinderbetreuung im gleichen Gebäude möglich: Attraktiver Arbeitsort für junge Mütter. Bibliothek als zusätzlicher Stillarbeitsort verfügbar. 	<ul style="list-style-type: none"> Wenig attraktives Mobiliar in Bürgerhaus-Räumen; Schwierigkeit, 'kreative Atmosphäre' zu erzeugen. Möglicherweise negativ besetzte Symbolik durch Schulhaus-Vorgeschichte (bzgl. Kreativität). Fehlende Niederschwelligkeit und Sichtbarkeit des Zugangs der Räume im 1.OG.
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> Viele Leerstände im Ortskern; Nachnutzung durch Coworking interessant. Aufwertung und Revitalisierung des gesamten Ortes durch Präsenz von CWS-Nutzern. Einbeziehung von lokalem Handel und Gastronomie: Höhere öffentliche Unterstützung für Projekt wahrscheinlich. Vermarktungs- und Werbemöglichkeiten für Silicon Vilstal bei ebenerdiger Fläche. Breite Nutzbarkeit nach 'Stadtteilladen'-Konzept. Möglichkeiten zur Gestaltung in Kooperation mit CWS-Nutzern, dadurch hoher Identifikationswert von Raum. 	<ul style="list-style-type: none"> Fehlende 'kreative Atmosphäre' bei unter bestehenden räumlichen Bedingungen. Nutzungskonflikt bspw. mit lokalen Vereinen bei Bürgerhaus-Nutzung.

der Gestaltung und Kommunikation zum Ausdruck kommen. 'Laufkundschaft' und Tagesbesucher werden somit eher zur Nutzung ermuntert oder es wird zumindest ihr Interesse geweckt. Solche Arten der öffentlichen Präsenz im Raum erscheinen auch und gerade in der Startphase des Projekts sinnvoll, um das Netzwerk direkt auch über die bestehenden Kontakte der Initiative hinaus zu erweitern. Die räumliche Präsenz der Initiative ist dabei als sinnvolle Ergänzung zu den bestehenden Events von Silicon Vilstal mit breiter regionaler Zielgruppe zu sehen, welche der Initiative bereits einen gewissen lokalen Bekanntheitsgrad verschafft haben dürften.

Vor diesem Hintergrund erscheint es ratsam, bereits unmittelbar zum Beginn des Projekts auf die Nutzung einer leerstehenden ebenerdigen Geschäftsfläche im Ortskern als 'Herz' des CWS zu setzen. Ein Modell könnte sein, einen solchen Raum zusätzlich auf Basis eines 'Stadtteilladen'-Konzepts zu nutzen, in welchem sich interessierte Bürger und Besucher des Ortes über die Zentrenerneuerung sowie die Initiative Silicon Vilstal informieren können. Ein solches Konzept wurde bspw. in der letztes Jahr erfolgreich abgeschlossenen Revitalisierung des Münchner Stadtteils Pasing verfolgt (AZP 2020: 25f.).

Über den Pop-up Store, in dem im Zuge des letztjährigen Erlebnisfestivals Produkte regionaler Startups verkauft und beworben wurden, besteht in der Initiative Silicon Vilstal bereits Erfahrung in der Nutzung brachliegender Geschäftsflächen (vgl. Silicon Vilstal 2020). Ein - dieses Mal dauerhaft angelegte - Vermarktungsfläche für regionale Startup-Produkte und Innovationen wäre auch für den Coworking-Space eine sinnvolle Nebennutzung, welche zusätzliche Personen (und -gruppen) in den Raum locken könnte.

5.Zusammenfassung

Das Coworking-Projekt der Initiative Silicon Vilstal zeigt einen äußerst vielversprechenden Ansatz auf, wie das in schnellem Wachstum begriffene Konzept von CWS als 'dritten Orten' zum Ankerpunkt einer umfassenden Ortserneuerung und -revitalisierung in einem periurbanen ländlichen Raum werden kann. Die Integration der bestehenden räumlichen wie sozialen Elemente des Ortskerns ermöglicht es dabei, den spezifischen Charakter eines Ortes zu erhalten und gleichzeitig von technologischen wie gesellschaftlichen Erneuerungsprozessen zu profitieren. Eine umfassende Einbeziehung lokaler Akteure ('Stakeholder') in das Konzept kann zudem die Akzeptanz für solche Neuerungen in einem Ort erhöhen.

Gleichwohl muss eine Reihe von Faktoren sichergestellt sein, damit eine Ortserneuerung durch Coworking dauerhaft erfolgreich und tragfähig bleiben kann. In einer innovationsbasierten Volkswirtschaft wie Deutschland ist es von herausragender Bedeutung in einem Wirtschaftsraum, vor Ort ein unterstützendes und offenes Umfeld für kreative und innovative Ideen und Personen zu schaffen und zu erhalten. Ein solches Umfeld kann sich auf der physischen Ebene durch gute Infrastruktur und attraktive, kommunikationsfördernde Räume; wie auch auf sozialer Ebene durch spannende Projekte, Kontakte, und gelebte Liberalität manifestieren. Zivilgesellschaftliche Initiativen wie Silicon Vilstal leisten hier einen außerordentlich wertvollen Beitrag zur Entwicklung ihrer Region.

Diese aktive Rolle muss auch mittel- bis langfristig gesichert bleiben; insbesondere, um die Chancen durch eine Coworking-basierte 'Ortsmitte 2.0' in vollem Umfang auszunutzen. Eine erfolgreiche Umsetzung dieses Projekts

bringt die enorme Chance mit sich, Geisenhausen und das Vilstal als Pilotregion für die Entwicklung ländlicher Räume im digitalen Zeitalter zu positionieren - in Deutschland und darüber hinaus.

Handlungsempfehlungen

- Nutzung einer ebenerdigen leerstehenden Geschäftsfläche im Ort als Herzstück des Coworking-Projekts bereits mit Ersteröffnung. Dieser sollte als zentraler Leuchtturm für Projekt und Initiative kommuniziert werden und über breite Funktionen ('Showroom' für lokale Innovationen) verfügen.
- Nutzung der Bürgerhaus-Räume für 'Neben-Funktionen' (z. B. Stillarbeit)
- Mittelfristig sollte eine Ausstattung der Räume nach arbeitsschutzrechtlichen Kriterien für Corporate Coworking ermöglicht werden.
- Ein stärkerer Fokus auf die Qualität der Innenarchitektur erscheint ratsam. Für die Grundausstattung wäre die Kooperation mit einem Innenarchitektur-Büro oder Projektpartnern von *Kreativraum* denkbar, Modifikation später in Interaktion mit den Nutzern, etwa durch Mitbringen eigener Möbelstücke.

6. Referenzen

- ArbStättV (Arbeitsstättenverordnung)(2004): https://www.gesetze-im-internet.de/arbstaettv_2004/BJNR217910004.html, letzter Zugriff 31.07.2021.
- Autobahndirektion Südbayern (0.J.): B15neu Regensburg (A93) - Landshut (A92) - Rosenheim (A8). https://www.abdsb.bayern.de/projekte/planung/B15neu_.php, letzter Zugriff 30.07.2021.
- AZP (Aktive Zentren Pasing)(2020): Bericht Abschlussevaluation Pasing 2016-2020. <https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/SITZUNGSVORLAGE/6567676.pdf>, letzter Zugriff 30.07.2021.
- Bathelt, Harald; Malmberg, Anders; Maskell, Peter (2004): Clusters and Knowledge: Local Buzz, Global Pipelines and the Process of Knowledge Creation. *Progress in Human Geography* 28(1): 31-56.
- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung) (2017): Online-Handel - Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2017/bbsr-online-08-2017-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=1, letzter Zugriff 30.07.2021.
- Bednár, Pavel; Mariotti, Ilaria; Rossi, Federica; Danko, Lukás (2021): The Evolution of Coworking Spaces in Milan and Prague: Spatial Patterns, Diffusion and Urban Change. In: Orel, Marko; Dvoulety, Ondrej; Ratten, Vanessa (Hg.): *The Flexible Workplace. Coworking and Other Modern Workplace Transformations*. Cham: Springer, S. 59-80.
- Bertolini, Luca (2008): Station Areas as Nodes and Places in Urban Networks: An Analytical Tool and Alternative Development Strategies. In: Bruinsma, Frank et al. (eds.): *Railway Development. Impacts on Urban Dynamics*. Heidelberg: Physica Verlag, S. 35-58.
- Biswas, Subhadip; Chandra, Satish; Ghosh, Indrajit (2017): Effect of On-Street Parking in Urban Context: A Critical Review. *Transportation in Developing Economies* 3(10). <https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/s40890-017-0040-2.pdf>, letzter Zugriff 31.07.2021.
- Brown, Julie (2017): Curating the “Third Place”? Coworking and the Mediation of Creativity. *Geoforum* 82: 112-126, Preprint: https://orca.cardiff.ac.uk/105914/1/Coworking_J%20Brown.pdf, letzter Zugriff 31.07.2021.
- CocoNat (2021): CocoNat - ein neuer Ort für konzentrierte Arbeit auf dem Land. <https://coconat-space.com/de/>, letzter Zugriff 30.07.2021.
- de Korte, Elsbeth; Kuijt, Lottje; van der Kleij, Rick (2011): Effects of Meeting Room Interior Design on Team Performance in a Creativity Task. In: Robertson, Michelle (Hg.): *Ergonomics and Health Aspects of Work with Computers*. Berlin/Heidelberg: Springer, S. 59-67.
- Dialogforum (2021): Dialogforum Ost-Süd-Umfahrung Landshut. <http://www.ou-landshut.de/index.php>, letzter Zugriff 30.07.2021.
- Drucker, Joshua; Goldstein, Harvey (2007): Assessing the Regional Economic Development Impacts of Universities: A Review of Current Approaches. *International Regional Science Review* 30(1): 20-46.
- Faggian, Alessandra; McCann, Philip (2006): Human Capital Flows and Regional Knowledge Assets: A Simultaneous Equation Approach. *Oxford Economic Papers* 52: 475-500.
- Florida, Richard (2012): *The Rise of the Creative Class Revisited*. New York: Basic Books.
- Friedman, Thomas (2005): It's a Flat World, After All. *New York Times*, 03.04.2005. <https://web.archive.org/web/20201223031607/https://www.nytimes.com/2005/04/03/magazine/its-a-flat-world-after-all.html>, letzter Zugriff 31.07.2021.
- Geisenhausen (o.J. a): Standortexposé. <https://www.geisenhausen.de/standortexpose-geisenhausen>, letzter Zugriff 31.07.2021.
- Geisenhausen (o.J. b): ISEK Endfassung. <https://www.geisenhausen.de/isek-endfassung>, letzter Zugriff 30.07.2021.
- Geisenhausen (2021): Möblierungsübersicht Bürgerhaus. <https://www.geisenhausen.de/moeblierungsuebersicht>, letzter Zugriff 30.07.2021.
- Glückler, Johannes (2011): *Wirtschaftsgeographie*. In: Gebhardt, Hans et al. (Hg.): *Geographie. Physische Geographie und Humangeographie*. Berlin/Heidelberg: Springer Spektrum, 2. Auflage, unveränderter Nachdruck 2016, S. 910-951.
- Heinzl, Viktoria; Georgiades, Stavros; Engstler, Martin (2021): Corporate Coworking - a Catalyst for Collaboration, Creativity, and Innovation. In: Orel, Marko; Dvoulety, Ondrej; Ratten, Vanessa (Hg.): *The Flexible Workplace. Coworking and Other Modern Workplace Transformations*. Cham: Springer, S. 81-96.
- Hensellek, Simon; Puchala, Natália (2021): The Emergence of the Digital Nomad: A Review and Analysis of the Opportunities and Risks of Digital Nomadism. In: Orel, Marko; Dvoulety, Ondrej; Ratten, Vanessa (Hg.): *The Flexible Workplace. Coworking and Other Modern Workplace Transformations*. Cham: Springer, S. 195-214.
- Hochschule Landshut (2021): Zahlen und Fakten. <https://www.haw-landshut.de/hochschule/zentrale-services/hochschulkommunikation/daten-und-fakten.html>, letzter Zugriff 31.07.2021.
- Interview 1: Ortstermin in Geisenhausen mit Helmut Ramsauer (Initiator Silicon Vilstal) am 03.05.2021, teilweise in Begleitung von Bürgermeister Josef Reff. Dabei Vorstellung des Projekts sowie Führung durch Bürgerhaus und Ortskern.
- Interview 2: Videointerview mit Helmut Ramsauer am 10.06.2021, dabei Klärung von Rückfragen zu Projekt.
- ISEK (2016): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, Markt Geisenhausen, Landkreis

Landshut. Online verfügbar unter <https://www.geisenhausen.de/isek-endfassung>, letzter Zugriff 30.07.2021.

- Knapp, Michael; Sawy, Alina (2021): Coworking Spaces in Small Cities and Rural Areas: A Qualitative Study From an Operator and User Perspective. In: Orel, Marko; Dvoulety, Ondrej; Ratten, Vanessa (Hg.): The Flexible Workplace. Coworking and Other Modern Workplace Transformations. Cham: Springer, S. 113-132.
- Leigh, Doug (2009): SWOT Analysis. In: Pershing, James (ed.): Handbook of Human Performance Technology. Principles, Practices, and Potential, 3rd edition. San Francisco: Pfeiffer (Wiley) p. 1089-1108.
- Martin, Ron (2009): Rethinking Regional Path Dependence. Beyond Lock-in to Evolution. 2009 Roepke Lecture in Economic Geography. Economic Geography 86(1): 1-27. <http://econ.geo.uu.nl/peeg/peeg0910.pdf>, letzter Zugriff 31.07.2021.
- Merkel, Janet (2015): Coworking in the City. Ephemera: Theory and Politics in Organization 15(1), S. 121-139.
- MGB (Mein gutes Beispiel, Bertelsmann Stiftung)(2021): <https://mein-gutes-beispiel.de/de/start>, letzter Zugriff 31.07.2021.
- Moeckel, Rolf (2017): Working from Home: Modelling the Impact of Telework on Transportation and Land Use. Transportation Research Procedia 26: 207-214.
- Münter, Angelika; Osterhage, Frank (2018): Trend Reurbanisierung? Analyse der Binnenwanderungen in Deutschland 2016-2015, Bertelsmann Stiftung. https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/Projekte/74_Wegweiser-Kommune/Reurbanisierung_2018_final.pdf, letzter Zugriff 30.07.2021.
- Nagel, Lisa (2020): The Influence of the COVID-19 Pandemic on the Digital Transformation of Work. International Journal of Sociology and Social Policy 40(9/10): 861-875.
- Neumair, Simon-Martin (2021): Agglomerationseffekte, Gabler Wirtschaftslexikon. <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/agglomerationseffekte-28562>, letzter Zugriff 31.07.2021.
- Oldenburg, Ramon; Brissett, Dennis (1982): The Third Place. Qualitative Sociology 5: 264-285
- Pfnür, Andreas; Gauger, Felix; Bachtal, Yassien; Wagner, Benjamin (2021): Homeoffice im Interessenkonflikt. Ergebnisbericht einer empirischen Studie. Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis Nr. 41, TU Darmstadt.
- Prince Ondia, Eric; Hengrasmee, Sirimas; Chansomsak, Sant (2018): Spatial Configuration and Users' Behavior in Coworking Spaces. YBL Journal of Built Environment 6(1): 20-36.
- Prognos / Handelsblatt (2019): Zukunftsatlas Deutschland 2019. <https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/zukunftsatlas-2019/>, letzter Zugriff 29.07.2021.

- Scoones, Ian (2016): The Politics of Sustainability and Development. Annual Review of Environment and Resources 41: 293-319.
- Silicon Vilstal (2020): Silicon Vilstal Erlebnisfestival 17.-29.09.2020. <https://siliconvilstal.de/erlebnisfestival20/>, letzter Zugriff 31.07.2021.
- Silicon Vilstal (2021a): Initiative Silicon Vilstal. <https://siliconvilstal.de/initiative>, letzter Zugriff 31.07.2021.
- Silicon Vilstal (2021b): Erlebnisfestival. <https://siliconvilstal.de/erlebnisfestival21/>, letzter Zugriff 31.07.2021.
- Silicon Vilstal (2021c): Ideenwerkstatt. <https://siliconvilstal.de/ideenwerkstatt/>, letzter Zugriff 31.07.2021.
- Silicon Vilstal (2021d): Bauer sucht Startup. <https://siliconvilstal.de/bauersuchstartup/>, letzter Zugriff 31.07.2021.
- Silicon Vilstal (2021e): Kreativraum. <https://siliconvilstal.de/kreativraum/>, letzter Zugriff 31.07.2021.
- Spinuzzi, Clay (2012): Working Alone Together. Coworking as an Emerging Collaborative Activity. Journal of Business and Technical Communication 26(4): 399-441.
- Startsocial (2020): Projekte 2020. <https://startsocial.de/projekte/wettbewerb/2020>, letzter Zugriff 31.07.2021.
- Statistik Bayern (2021a): Statistik kommunal: Markt Geisenhausen. https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2020/09274134.pdf, letzter Zugriff 31.07.2021.
- Statistik Bayern (2021b): Statistik kommunal: Landkreis Landshut. https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2020/09274.pdf, letzter Zugriff 31.07.2021.
- Stifterverband (2021): Wirkung Hoch 100. <https://www.stifterverband.org/wirkunghoch100>, letzter Zugriff 31.07.2021.
- Walter, David (2020): Coworking Spaces im ländlichen Raum. Das Potenzial ergänzender Zusatzangebote. Master thesis, Hochschule Luzern. https://zenodo.org/record/4270067#.YQUSzxMzZ_Q, letzter Zugriff 31.07.2021.
- Waters-Lynch, Julian; Duff, Cameron (2021): Coworking's Cooperation Paradox: On the Role of Stigmergic Curation. In: Orel, Marko; Dvoulety, Ondrej; Ratten, Vanessa (Hg.): The Flexible Workplace. Coworking and Other Modern Workplace Transformations. Cham: Springer, S. 133-156.



Filmstill: Das Bürgerhaus in Geisenhausen.



Video von Johannes Kleinknecht

