

# Machbarkeitsstudie zur Errichtung eines Coworking-Spaces mit Gemeinschaftswerkstätten auf dem Hof Kruse in Aukrug Bünzen

Analyse | Schlussfolgerungen |  
Konzept, Planung & Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Erstellt von:



CoWorkLand

CoWorkLand eG  
Heiligendammer Str. 15  
24106 Kiel

Kontakt:  
thorsten@coworkland.de  
coworkland.de

Gefördert von:

Wir fördern den ländlichen Raum



Landesprogramm ländlicher Raum: Gefördert durch  
die Europäische Union – Europäischer Landwirtschaftsfonds  
für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)  
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete



AktivRegion  
Mittelholstein



AktivRegion  
Schleswig-Holstein



## Inhalt

1. Einleitung .....	3
2. Regional- und Standortanalyse Aukrug.....	4
2.1. Dimension Wirtschaft .....	5
2.2. Dimension Soziales .....	8
2.3. Dimension Raum und Versorgung .....	11
2.4. Dimension Mikrostandort.....	13
3. SWOT-Analyse.....	16
4. Schlussfolgerungen .....	18
5. Konzept .....	21
6. Anhang.....	27



## 1. Einleitung

Mit der vorliegenden Studie soll die **Machbarkeit** eines ländlichen *Innovation Hub* in Aukrug Bünzen auf dem Hof Kruse, Bünzer Str. 6, sowie die Auswirkungen eines solchen Ortes auf die Gemeinde Aukrug (Kreis Rendsburg-Eckernförde) und die Region Mittelholstein geprüft werden. Prüfbausteine sind hierbei die Zielsetzungen der Dorfentwicklung, namentlich die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse einschließlich der erreichbaren Grundversorgung, attraktiver und lebendiger Ortskerne, die Behebung von Gebäudeleerständen, das Vorantreiben einer positiven demografischen Entwicklung, die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme sowie der Ausbau der Möglichkeiten von Digitalisierung und Datennutzung<sup>1</sup>. Im Falle eines positiven Prüfergebnisses soll zudem ergänzend eine Konzeption und Planung der Umsetzung für den Innovation Hub erstellt werden.

Um den oben genannten Zielen – Prüfung der Machbarkeit eines Innovation Hub in Aukrug Bünzen inklusive einer Konzepterstellung sowie des Beitrages für die Zielsetzungen der Dorfentwicklung – zu entsprechen, wird zunächst eine übergeordnete **Regional- und Standortanalyse** vorgenommen. In diesem Rahmen werden auf Basis vorhandener Daten, einer Vor-Ort-Begehung sowie einer kriterienbasierten Analyse vorhandene Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken (**SWOT-Analyse**) für einen möglichen Innovation Hub in Aukrug Bünzen herausgearbeitet und analysiert. Eingang in die Analyse finden übergeordnete demographische, strukturelle und sozioökonomische Daten (Makroebene) sowie ortspezifische Bedingungen und Gegebenheiten (Mikroebene). Die Regional- und Standortanalyse wird in Kapitel 2 dargestellt, das Ergebnis der SWOT-basierten Analyse schließt sich in Kapitel 3 an.

Da die Überprüfung der Auswirkungen auf die Region Mittelholstein zu einem positiven Ergebnis führte und von einem Innovation Hub in Aukrug Bünzen den Zielen der Dorfentwicklung entsprechende Wirkungen ausgehen können (siehe Kapitel 4), schließt sich an die Regional- und Standortanalyse die **Konzeption und Planung der Umsetzung** des Innovation Hub an. Hierfür werden die Ergebnisse der vorangegangenen Analyse aufgenommen und konzeptionell im Rahmen eines strategischen Konzepts, einer Wirtschaftlichkeitsberechnung, der Gestaltung des Betriebskonzepts und der Raumplanung umgesetzt. Die Darstellung erfolgt in Kapitel 5, eine detaillierte Feinplanung ist dem Anhang zu entnehmen, siehe hierzu Kapitel 6.

---

<sup>1</sup> Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) 2020.

## 2. Regional- und Standortanalyse Aukrug

Die Regional- und Standortanalyse Aukrug wird nachstehend entlang von **vier Dimensionen** beschrieben. Aufgrund der Beleuchtung regionaler und lokaler Bedingungen, Strukturen und Trends kann eine Einschätzung darüber erfolgen, ob und inwiefern von einem Innovation Hub positive Auswirkungen auf die Gemeinde Aukrug und die Region Mittelholstein ausgehen.

Die Analyse basiert auf einem mehrstufigen Verfahren, das sich zusammensetzt aus überregional sowie vor Ort ermittelten Daten, die kriterienbasiert recherchiert, ausgewertet und entlang der vier Hauptdimensionen Wirtschaft, Soziales, Raum & Versorgung sowie Mikrostandort geclustert werden.

Der **Dimension Wirtschaft** sind Daten zum Bruttoinlandsprodukt im Kreis, der Kaufkraft in der Gemeinde, zur Beschäftigungsquote, zu Tätigkeitsfeldern, dem Gründungsgeschehen und einer Analyse zu in der Umgebung vorhandenen Coworking-Spaces zu entnehmen (siehe Kapitel 2.1).

Der **Dimension Soziales** sind Daten zur Bevölkerungszahl und Wanderungssaldo und zum Alter zu entnehmen. Auch werden hier die sozioökonomische Lage, die politischen Akteure sowie Vereinsstrukturen beleuchtet (siehe Kapitel 2.2).

Die **Dimension Raum & Versorgung** führt Erkenntnisse und Zusammenfassungen zur Lage, Pendler\*innen-Strukturen, Lebensqualität, Versorgung und Tourismus an (siehe Kapitel 2.3).

Mit der **Dimension Mikrostandort** werden spezifische Aspekte und Bedingungen des zu prüfenden Standortes für einen Innovation Hub in Aukrug sowie hinsichtlich der Immobilie erfasst (siehe Kapitel 2.4).



## 2.1. Dimension Wirtschaft

### > Grundsätzlich steigendes Bruttoinlandsprodukt im Landkreis

Das Bruttoinlandsprodukt pro Kopf hat sich im Landkreis Rendsburg-Eckernförde in den Jahren 2007 bis 2017 unterschiedlich entwickelt, wobei sowohl positive als auch negative Entwicklungen im Bezug zum Vorjahr verzeichnet wurden. Grundsätzlich ist das BIP im Landkreis in diesem Zeitraum gestiegen. Im Vergleich mit der Gesamtheit der deutschen Kreise und kreisfreien Städte liegt der Landkreis Rendsburg-Eckernförde deutlich unter dem durchschnittlichen Bruttoinlandsprodukt.

	<b>BIP Kreis Rendsburg-Eckernförde</b>	<b>Ø BIP aller Landkreise</b>
<b>2017</b>	29.133	36.999
<b>2016</b>	27.908	35.969
<b>2015</b>	27.279	34.858
<b>2014</b>	27.196	34.014
<b>2013</b>	26.892	32.815
<b>2012</b>	28.636	32.117
<b>2011</b>	25.740	31.502
<b>2010</b>	24.006	30.133
<b>2009</b>	23.051	28.478
<b>2008</b>	24.568	29.521
<b>2007</b>	23.126	29.137

*Bruttoinlandsprodukt/Kopf (in €) des Landkreises Rendsburg-Eckernförde im bundesweiten Vergleich der Landkreise <sup>2</sup>*

### > Positive Steuer- und Kaufkraft in der Gemeinde

Die Gewerbesteureinnahmen der Gemeinde lagen im Jahr 2018 bei 605.000 €, der Trend zu vorigen Zeiträumen ist positiv<sup>3</sup>. In der gesamten BRD wurden 2018 über 55,8 Milliarden Euro durch Gewerbesteuern eingenommen<sup>4</sup>, was bei 10.795 Gemeinden in Deutschland einen Schnitt von 5,2 Millionen Euro pro Gemeinde ergibt. Da es sich bei Aukrug um eine kleine Gemeinde handelt, die hier mit Städten wie Berlin und Hamburg in einer Gesamtsumme gefasst ist, ist diese Einordnung dementsprechend als nur gering aussagekräftig einzustufen.

Der Kaufkraftindex im Landkreis Rendsburg-Eckernförde lag 2019 mit einem Wert von 101,5 leicht über dem gesamtdeutschen Durchschnitt.<sup>5</sup> Die Indizierung der Angaben erleichtert die Vergleichbarkeit: 100 stellt den Durchschnitt der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland dar. Abweichungen einzelner Landkreise lassen erkennen, ob diese über oder unter dem Durchschnitt liegen.

<sup>2</sup> Regionalatlas Deutschland 2020

<sup>3</sup> Statistik Nord 2019

<sup>4</sup> Destatis 2019

<sup>5</sup> Statistisches Bundesamt 2020

### > Niedrige Beschäftigungsquote

Die Beschäftigungsquote des Kreises Rendsburg-Eckernförde liegt im Jahr 2018 bei 56,6 %, einem Stand deutlich unter dem bundesweiten Schnitt von 75,9 %<sup>6</sup>. Im Kreis arbeiten 73,1% der Angestellten im Dienstleistungssektor<sup>7</sup>. In der Gemeinde Aukrug sind 1.544 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt (Stand 2019)<sup>8</sup>.

### > Kreisweit dominieren Tätigkeiten im Bereich öffentlicher Dienst, Erziehung, Gesundheit

Die Erwerbstätigen im Kreis Rendsburg-Eckernförde sind in unterschiedlichen Wirtschaftszweigen beschäftigt. Dabei dominiert der Bereich des öffentlichen Dienstes, der Erziehung und des Gesundheitssektors deutlich. Darauf folgen Tätigkeiten in Handel, Verkehr, Gastgewerbe und Information und Kommunikation. Ein eher geringer Anteil der Wirtschaftszweige entfällt auf Land- und Forstwirtschaft beziehungsweise Fischerei.

Erwerbstätige nach Wirtschaftszweigen im Kreis Rendsburg-Eckernförde (2017)	
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	4.200
Produzierendes Gewerbe	13.800
Baugewerbe	9.300
Verarbeitendes Gewerbe	12.100
Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Information/Kommunikation	29.900
Finanzen, Versicherung, Unternehmensdienstleistungen, Immobilien	14.700
Öffentlicher Dienst, Erziehung, Gesundheit	45.300

*Erwerbstätige nach Wirtschaftszweigen in Kreis Rendsburg-Eckernförde (2017)*

In der Gemeinde Aukrug sind laut eigenen Angaben über 400 Gewerbetreibende registriert. Diese sind hauptsächlich in den Bereichen Handwerk, Handel und Landwirtschaft angesiedelt, hervorzuheben ist der Spargelanbau. Somit ist davon auszugehen, dass von ohnehin lediglich 5,8 % der Erwerbstätigen in wissensintensive Industrien im Kreis Rendsburg-Eckernförde nur ein geringer Teil in der Gemeinde Aukrug verortet ist.

### > Gründungsgeschehen in Aukrug

Hinsichtlich regionaler Innovationsprozesse ist „eine allgemeine Aufgeschlossenheit gegenüber Innovationen, Unternehmergeist (Entrepreneurship) sowie Einstellung und Neigung der Bevölkerung zu unternehmerischer Selbstständigkeit [wichtig]“<sup>9</sup>. Im Jahr 2019 wurden in Aukrug 26 Neugründungen und 19 Geschäftsaufgaben registriert. Zu den Neugründungen gehören drei

<sup>6</sup> Destatis 2020

<sup>7</sup> Destatis 2020

<sup>8</sup> Bundesagentur für Arbeit 2020

<sup>9</sup> ARL 2018

freiberufliche Gewerbetreibende<sup>10</sup>. Diese Zahlen können, je nach Art der neu gemeldeten Gewerbe, auf eine solche Aufgeschlossenheit hindeuten.

<b>Neugründungen nach Wirtschaftszweigen</b>	<b>26</b>	<b>100,0 %</b>
Verarbeitendes Gewerbe	2	7,7 %
Energieversorgung	2	7,7 %
Baugewerbe	2	7,7 %
Handel, Instandhaltung und Reparatur von KfZ	4	15,4 %
Verkehr und Lagerei	1	3,8 %
Gastgewerbe	2	7,7 %
Information und Kommunikation	1	3,8 %
Grundstücks- und Wohnungswesen	2	7,7 %
Erbr. freiberufl., wissensch., techn. Dienstleistungen	3	11,5 %
Erbringung sonstiger wirtschaftlicher Dienstleistungen	2	7,7 %
Erziehung und Unterricht	1	3,8 %
Gesundheits- und Sozialwesen	1	3,8 %
Kunst, Unterhaltung, Erholung	1	3,8 %
Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	2	7,7 %

*Gewerbeneugründungen in der Gemeinde Aukrug 2019<sup>11</sup>*

#### *>Coworking / New Work regional*

In der regionalen Umgebung bietet das Projekt Cowork Nord je eine Coworking-Möglichkeiten in Neumünster und in Hohenwestedt. Weitere (ländliche) Coworking-Spaces befinden sich in Felde, in Rendswühren und in Itzehoe. Städtische Coworking-Spaces gibt es in Kiel und Hamburg. Die starke Dominanz von Handwerk, Handel und Landwirtschaft vor Ort kann ein Indikator dafür sein, dass die Nutzung von Coworking-Möglichkeiten Umgebung eher gering ausfällt (wie bislang im Aukruger Mini-Workspace, siehe unten).

<sup>10</sup> Statistikamt Nord 2020

<sup>11</sup> Statistikamt Nord 2020

## 2.2. Dimension Soziales

### *> Steigende Bevölkerungszahl, variierender Wanderungssaldo*

Seit 2008 ist die Bevölkerungszahl der Gemeinde leicht gestiegen, am 31.12.2018 betrug sie 3.803 Personen. Das Durchschnittsalter beträgt 46,3 Jahre und ist damit im bundesweiten Vergleich recht hoch. Knapp die Hälfte der Bevölkerung ist 50 Jahre oder älter. Der Wanderungssaldo von Zu- und Fortzügen variiert für die letzten 20 Jahre teils stark und liegt den 18- bis 29-jährigen je 1000 EW liegt im Kreis bei unter -15<sup>12</sup>. Der Kreis steht damit eher unterdurchschnittlich da.

In Aukrug werden jährlich Baugenehmigungen für neue Wohngebäude oder Wohnungen in bestehenden Immobilien ausgestellt, was auf eine dynamische Bevölkerungsstruktur schließen lässt. Im Jahr 2018 wurden 39 neue Wohnungen und Wohnhäuser genehmigt<sup>13</sup>. Mit dem aktuellen Ortsentwicklungskonzept, welches auch ein Wohngebiet umfasst, ist zukünftig ein Anstieg der Zahl neuer Wohngebäude zu erwarten.

### *> Hohes Durchschnittsalter, überdurchschnittlich hohe Geburtenrate*

Das Durchschnittsalter beträgt 46,3 Jahre und ist damit im bundesweiten Vergleich recht hoch. Knapp die Hälfte der Bevölkerung ist 50 Jahre oder älter. Die durchschnittliche Geburtenzahl der Jahre 2008-2017 beträgt 26 Kinder, ein eher überdurchschnittlicher Wert im Vergleich aller Gemeinden in Schleswig-Holstein<sup>14</sup>.

### *> Eher unterdurchschnittliche sozioökonomische Lage*

Die sozioökonomische Lage ergibt sich aus den Indikatoren Arbeitslosenquote, Löhnen und Einkommen, der Steuerkraft der Kommunen, der Wanderungsbewegung junger Menschen, Wohnungsleerstand, der Lebenserwartung von Männern und Frauen sowie der Schulabbrecherquote<sup>15</sup>. Die sozioökonomische Lage des Kreises stellt sich im bundesweiten Vergleich mit einem Wert von 0,28 leicht unterdurchschnittlich dar<sup>16</sup>.

Das Median-Einkommen liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde mit 2778 € auf Platz 253 (von 402) der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland (Stand 2014)<sup>4</sup>. Laut Bundesinstitut für Berufsbildung steigt das Einkommen mit zunehmender Bildung<sup>17</sup>. Der Anteil der Beschäftigten mit Hochschulabschluss im Landkreis beträgt 8,7%. Zum Vergleich: in der gesamten Bundesrepublik sind es 17%<sup>18</sup>. Hier ergeben sich demnach geringe Chancen für eine Steigerung des Median-Einkommens.

---

<sup>12</sup> Berlin-Institut 2019

<sup>13</sup> Regionaldatenbank Deutschland

<sup>14</sup> Statistikamt Nord

<sup>15</sup> Johann Heinrich von Thünen-Institut 2020

<sup>16</sup> Johann Heinrich von Thünen-Institut 2020

<sup>17</sup> Bundesinstitut für Berufsbildung 2019

<sup>18</sup> Destatis 2020

Die Arbeitslosenquote beträgt 5,5 % (Stand 2014), womit der Kreis auf Rang Platz 217 liegt.<sup>4</sup> 1.771 Personen im Landkreis Rendsburg-Eckernförde haben 2018 Sozialhilfe bezogen<sup>3</sup>. Diesbezüglich liegt der Durchschnitt der beim Statistischen Bundesamt vorliegenden Kreisdaten bei 897 Sozialhilfeempfänger\*innen, was einen hohen Wert für den hier betrachteten Landkreis bedeutet<sup>19</sup>.

#### *> Engagierte politische Akteure*

Im Gemeinderat Aukrug sind fünf Fraktionen vertreten; CDU, SPD, FDP, die Aukruiger Interessengemeinschaft und die Wählergemeinschaft Einwohner für Aukrug. Die Parteien setzen sich – mit unterschiedlichen Schwerpunkten - für eine nachhaltige Dorfentwicklung ein. Dabei werden auch Themen wie Nachhaltigkeit und Digitalisierung adressiert, die für einen Innovation Hub entscheidend sind. Alle Gruppen informieren, was für einen Gemeinderat nicht selbstverständlich ist, im Internet über ihre Tätigkeiten. Diese engagierten Fraktionen, Politiker\*innen und Parteien und vor allem deren Vielfalt – CDU, SPD, FDP und 2 Wählergemeinschaften – könnte eine Chance sein für das Vorhaben Innovation Hub.

#### *> Viele Vereine, starke Netzwerke*

In der Gemeinde Aukrug gibt es eine hohe Zahl an Vereinen und Verbänden. Diese befassen sich mit unterschiedlichsten Themen und sind im Folgenden aufgeführt.

- ADAC Ortsverein Aukrug
- Aukruiger Seniorenclub
- AWO Arbeiterwohlfahrt
- DRK, Ortsgruppe Aukrug
- DGB Ortsgruppe Aukrug
- Förderverein Freibad Aukrug
- Gesellschaft für lebendige Geschichte
- JafA – Jugendarbeit für Aukrug
- Museumsverein „Dat ole Hus“
- Partnerschaftsverein Aukrug-Sien
- SoVD Sozialverband Deutschland
- Tourismusverein Aukrug
- Verein Freunde/Förderer der Aukrugschule
- Verein für Handwerk, Handel und Gewerbe
- Volkshochschule Aukrug
- Diverse Ortsfeuerwehren
- 4 Gilden u. Dorfvereine
- 3 Musik-/Theatergruppen
- 10 Natur- und Heimatvereine
- 9 Sportvereine
- Stiftung Klimawald

---

<sup>19</sup> Regionaldatenbank Deutschland

Die Vereinslandschaft ist größtenteils traditionell geprägt (Dorfverein, Feuerwehren, Landfrauen), bewegt sich mit zwei Kulturvereinen jedoch auch weg von „klassischen“ ländlichen Vereinen.

Die Vernetzung vor Ort ist, basierend auf der Anzahl der Vereine, scheinbar stark ausgeprägt und das Interesse für zumeist regionale Themenbereiche geschärft. Die Ansinnen der Vereine zielen auf eine Erhöhung der Lebensqualität in der Gemeinde ab.



## 2.3. Dimension Raum und Versorgung

### > In der Mitte Schleswig-Holsteins

Die Gemeinde Aukrug liegt im Schleswig-Holsteiner Landkreis Rendsburg-Eckernförde, seit 2012 im Amt Mittelholstein. Die Gemeinde Aukrug entstand im Jahre 1969 durch einen Zusammenschluss der Gemeinden Bargfeld, Böken, Bünzen, Homfeld und Innien. Durch den Zusammenschluss ist die Gemeinde Aukrug relativ dezentral strukturiert. Das Gelände und Gebäude des potenziellen Innovation Hub liegt in Aukrug Bünzen, im Osten der Gemeinde.

Aukrug liegt direkt am Rand des 10-km-Umkreises des nächsten Oberzentrums Neumünster. Das nächstgelegene Unterzentrum ist Hohenwestedt (Amtssitz Mittelholstein) mit einem Nahbereich von 20 Gemeinden und ca. 12 000 Einwohnern. Das Unterzentrum Hohenwestedt ist ein zentraler Bezugspunkt in einem sonst ländlich strukturierten Gebiet<sup>20</sup>. Die Stadt Neumünster ist 15 km entfernt und mit Auto und Bahn zu erreichen. Durch die A7 ist eine gute Verbindung nach Kiel, Flensburg und Hamburg gegeben, über die B77 sind Itzehoe und Rendsburg zu erreichen. Über Kiel ist der nächste Zugang zur Ostsee etwa 40 km entfernt, die Nordsee liegt in circa 50 km Entfernung. Auch sind mehrere Universitäten mit verschiedenen inhaltlichen Ausrichtungen (Kiel, Hamburg, Lübeck) innerhalb einer Entfernung von 80 km zu erreichen.

Aukrug liegt also sehr zentral, was für viele Nutzer\*innengruppen eines Innovation Hub einen deutlichen Mehrwert darstellen kann.

### > Pendler\*innen

77 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aus Aukrug pendeln zu ihrer Arbeitsstelle. Die häufigsten Auspendelziele sind Neumünster (357), Kiel (105), Hohenwestedt (79), Hamburg (69) und Nortorf (49), doch auch Rendsburg, Itzehoe, Kaltenkirchen, Wasbek, Osterrönfeld und Rickling gehören zu den angefahrenen Arbeitsorten. Aus den gleichen Gebieten kommen auch viele Einpendler\*innen: Neumünster (136), Nortorf (94), Hohenwestedt (55), Kiel (23) sowie weitere aus den angrenzenden Gemeinden. Der Pendlersaldo für Aukrug ist deutlich negativ.

### >Urbane Lebensqualität regional

Generell schätzt das Thünen-Institut den gesamten Landkreis Rendsburg-Eckernförde als überdurchschnittlich ländlich ein, wobei die Kriterien für „Ländlichkeit“ eine geringe Siedlungsdichte, ein hoher Anteil an land- und forstwirtschaftlicher Fläche, an Ein- und Zweifamilienhäusern, ein geringes Bevölkerungspotenzial und die schlechte Erreichbarkeit großer Zentren ist. Die Gemeinde

---

<sup>20</sup> Hohenwestedt 2020

Aukrug umfasst im ohnehin ländlichen Raum explizit gekennzeichnetes dünnbesiedeltes, abgelegenes Gebiet.

Darüber hinaus sind in Aukrug selbst wenige „Urbanitäts-Marker“ zu erkennen; neben einer Keramik-Malwerkstatt lassen sich dazu lediglich zwei Kulturvereine mit diversem Programm zählen. Ein Teil der Beschäftigten aus Aukrug pendelt nach Kiel. Es ist möglich, aber nicht zwangsläufig, dass dort ein Kontakt zu und eine Orientierung an urbanen Lebensentwürfen stattfindet.

#### *>Versorgung lokal*

Die lokale Nahversorgung in der Gemeinde deckt die Güter des täglichen Bedarfes durch Supermärkte der Discounter Markant und Aldi, einen Feinkostbäcker, mehrere Hofläden mit regionalen Produkten, eine Tankstelle und zwei Bankfilialen ab. Im Umkreis von zwei Kilometern um das Gelände des möglichen Innovation Hub sind eine ein kleines Unterzentrum, eine Kita eine Schule sowie ein Café zu erreichen. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Arztpraxen und eine Apotheke gewährleistet. Das gastronomische Angebot umfasst acht Restaurants. Das Sortiment wird ergänzt durch ein Elektrogeschäft, ein Feinkostgeschäft, einen Autoteilehandel, einen Gebrauchtwagenhandel, Land- und Gartentechnik und diverse (Gebäude-) Dienstleistungen.

Überregional relevante Infrastruktur in Aukrug sind die Fachklinik Aukrug (Kur- und Rehabilitationsklinik) sowie der Erlenhof (Wohn- und Werkstätte der Inneren Mission für behinderte Menschen).

#### *> Raum für Tourismus und Erholung*

Aukrug liegt in Mitten des Naturparks Aukrug. Aktivitäten und Ausflugsziele in direkter Umgebung bieten ein Golfplatz, ein Segelflugplatz, ein Museum, der Boxberg, und ein Freibad (1km). In der Gemeinde befinden sich mehrere Reitsportanlagen. Umgebung und Naturlandschaft und laden zu Ausflügen mit dem Rad oder zu Fuß ein. Neben Möglichkeiten zum Wandern, „Walden“ und naturnahem Campen finden in der Region viele Outdoor-Events statt. Landesplanerisch befindet sich Aukrug in einem Vorranggebiet für Naturschutz und in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung<sup>21</sup>.

---

<sup>21</sup> Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2020



## 2.4. Dimension Mikrostandort

### *>Internet-Anbindung und Mobilfunknetz*

In 94 % der Aukruger Haushalte steht Breitband mit einer Geschwindigkeit von 1000 Mbit/s zur Verfügung<sup>22</sup>. Auch am Standort des möglichen Innovation Hub ist das Breitband ausgebaut und in der Immobilie sind Internet- und Stromverteilung vorhanden.

### *>Mobilität / Anbindung*

Das Gelände befindet sich direkt an der B430, 10 Autominuten von der A7 entfernt. Aukrug hat einen regionalen Bahnhof. Dieser ist ca. 2 km von dem Ort eines möglichen Innovation Hub entfernt und ermöglicht Fahrten nach Hohenwestedt, Heide in Holstein, Büsum und Neumünster. Neumünster wiederum hat einen ICE-Bahnhof, der Kiel und Hamburg direkt anfährt. Dieser ist 13 km entfernt.

### *>Aufenthaltsqualität Mikrostandort*

Der Standort für den Innovation Hub befindet sich auf einem Hof-Gelände (Hof Kruse), einem Backsteingebäude mit weitläufigen Industrie- und Lagerhallen sowie Wohneinheiten. Hinter den Hallen befindet sich eine ca. 2500 qm großer befestigter Hofplatz.

Die Ferienwohnungen bzw. Monteurswohnungen haben einen eher gehobenen Standard. Vor dem Backsteingebäude gibt es eine große Rasenfläche. Das Grundstück liegt direkt an einer kleinen, nicht stark befahrenen Tempo-30-Straße. Auf Teilen des Grundstückes hört und sieht man die B430. Das Gelände ist jedoch noch durch einen ca. 2 m hohen Erdwall von der Straße relativ gut geschützt. Außerdem grenzt ein Mühlenteich direkt an den Platz, welcher ebenfalls hinter dem Erdwall liegt.

Durch ein Café in der unmittelbaren Umgebung („Dat ole Hus“) ist eine Grundversorgung in der Nachbarschaft gegeben, im Umkreis von gut 2 km befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten, das gastronomische Angebot in dieser Distanz umfasst acht Restaurants.

### *>Coworking-Qualität der Immobilie*

Auf dem Hofgelände, in den Gebäuden und Hallen sind große und vielfältige Flächen für Coworking vorhanden. Eine Grundrenovierung wäre allerdings ratsam und die Raumaufteilung müsste dem Coworking-Bedarf angepasst werden. Sanitäranlagen und ein schon vorhandener Küchen-/Café-Bereich sollten optisch überarbeitet und modernisiert werden. Der befestigte Hofplatz, bietet sich für einen Nutzung im Rahmen des Innovation Hub (beispielsweise Tiny Houses oder Camperstellplätze) an.

### *>Gründer\*innen-Typ*

Bei dem jetzigen Eigentümer des Hofes und potenziellen Gründer des Innovation Hub, Lutz von der Geest, handelt es sich um den stellvertretenden Bürgermeister der Gemeinde Aukrug. Er ist regional

---

<sup>22</sup> BMVI 2020

wie auch überregional gut vernetzt. Er ist Verkaufsleiter bei Trinitas Trading, einem Händler für Autoklaven zum Pasteurisieren und Sterilisieren von Lebensmitteln. Zudem ist er Geschäftspartner bei Amway Marketing Vertrieb und vermietet Ferien- beziehungsweise Monteurswohnungen in Aukrug. Er ist außerdem Gründer von „Wacken-Kaffee“. Seine Ausrichtung ist stark unternehmerisch orientiert, er möchte den Innovation Hub in seine schon bestehenden Mietangebote integrieren. Dabei ist ein wirtschaftlicher Betrieb allerdings kein ausschlaggebendes Kriterium; Die Planung eines Innovation Hub entspricht vielmehr dem Anliegen des Gründers, das Potenzial des Geländes mit einem gesellschaftlich orientierten Ansatz zu nutzen und so einen Mehrwert vor Ort zu schaffen. Er ist seit über 23 Jahren erster Vorsitzender der Jugendarbeit für Aukrug und organisiert dort Freizeitaktivitäten. Zudem ist er als Beisitzender im Förderverein des örtlichen Schwimmbads aktiv. Neben strukturellen Verbesserungen strebt er auch eine stärkere Verbundenheit der Bevölkerung mit ihrem Wohnort an. Grundsätzlich ist er sehr offen, sich beraten zu lassen und Empfehlungen umzusetzen.

#### *> Coworking-Community vor Ort*

Bislang werden die Monteurswohnungen von Firmenteams genutzt, die dort in einer Art stark pragmatisch eingerichteter Männer-WG wohnen. Unterschiedliche Firmen und Gewerke haben die Hallen und Außenflächen gemietet. Küchen- und Sanitätsräume sind zwar geteilt, nach Arbeitsschluss gibt es jedoch scheinbar wenig bis keine gemeinsamen Aktivitäten.

Lutz von der Geest betreibt bereits einen kleinen Coworking-Space in Aukrug auf seinem Privatgrundstück. In dem „Mini-Workspace“ können ca. 20 Personen arbeiten. Bisher erfolgt die Nutzung vor allem durch den Gründer und seine Assistentin sowie einen selbstständigen Vermögensberater, welcher Kundenbetreuung im Space anbietet, und eine Ernährungswissenschaftlerin, die dort Beratungsstunden abhält. Dazu kommen drei Nutzer\*innen aus dem Ort, welche das Angebot des Spaces gelegentlich wahrnehmen. Ein Gemeinschaftskonzept scheint weniger stark ausgeprägt.

#### *> Möglichkeiten zur Kooperation*

Mit dem Erlenhof, einer Wohn- und Werkstätte für behinderte Menschen, könnten sich viele Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit einem Innovation Hub ergeben. Rollen und Aufgaben wie z.B. das Community- und Veranstaltungsmanagement könnten in Kooperation mit den Bewohner\*innen des Erlenhofs geplant werden. Der Innovation Hub böte zudem die Chance, Raum für Ausbildungsplätze für Menschen mit Behinderungen zu bieten. Als positiver Zusatzeffekt würden hierdurch dann auch Zuschüsse für Betriebskosten generiert, was die Wirtschaftlichkeit des Innovation Hub steigern könnte.

Weitere Kooperationsmöglichkeiten und inhaltliche Überschneidungen ergeben sich beispielsweise durch bei der Jugendarbeit, mit der Volkshochschule und dem Verein für Handwerk, Handel und Gewerbe durch weitere oben angeführte Vereine sowie lokale Unternehmen, wie beispielsweise mit „Wacken-Kaffee“ oder einem anderen Unternehmen des potenziellen Innovation Hub-Gründers.

### 3. SWOT-Analyse

Die vorangestellte Clusterung entlang der vier Dimensionen bildet die Grundlage für eine Analyse der vorhandenen **Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken** (SWOT-Analyse). Die Bereiche der SWOT-Analyse geben die Strategie zum Umgang mit den genannten Aspekten vor: ermittelte Stärken sollten für das Projekt eingesetzt werden, Schwächen, welche schon bestehen, sollten nach Möglichkeit eliminiert werden, projektfremde oder zukünftige Chancen sollten genutzt und externe Risiken sollten vermieden werden.

Mit diesem Vorgehen werden im Folgenden zwei Auswertungen vorgestellt, die beiden Betrachtungsdimensionen der Machbarkeitsstudie entsprechen: Einerseits wird geprüft, wie in Aukrug Bünzen ein Innovation Hub betrieben werden kann und welche Aspekte sich darauf auswirken. Die zweite Prüfung ist auf die Region ausgerichtet und stellt mögliche Einflüsse eines Innovation Hub auf die Gemeinde Aukrug und ihre Umgebung zusammen.

- SWOT-Matrix a: *Bewertung der Eignung des Ortes für das beschriebene Projekt anhand der Hauptdimensionen und Kernkriterien für Coworking-Spaces im ländlichen Raum.*

Die folgende Matrix umfasst Elemente, die als Ausgangslage für die Errichtung und den Betrieb eines Innovation Hub zu beachten sind. Dazu gehören interne Faktoren wie der Zustand und die Bebauung des Geländes genauso wie externe Faktoren wie Wirtschaft und Demographie.

<b>Stärken</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weitläufige Industrie- und Lagerhallen</li> <li>• Beherbergungsmöglichkeiten</li> <li>• Sanitär- und Café-Bereich vorhanden</li> <li>• Gemeinwohlorientierter Ansatz</li> <li>• Gut vernetzter Gründer</li> <li>• Autobahnnähe</li> <li>• ÖPNV-Anschluss</li> <li>• Gute Nahversorgung</li> <li>• Relative Nähe zu Universitäten</li> <li>• Zentrale Lage in Schleswig-Holstein</li> <li>• Nähe zu Neumünster</li> <li>• Naturpark</li> <li>• Angrenzender Teich</li> <li>• Parkflächen</li> </ul>	<b>Schwächen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wenig Gemeinschaftscharakter</li> <li>• Keine Nutzer*innen-Community vorhanden</li> <li>• Nutzung als Büro, nicht als Coworking-Space</li> <li>• Dominanz von Handwerk, Handel und Landwirtschaft vor Ort</li> <li>• Wenige „Urbanitäts-Marker“</li> <li>• Wenig wissensintensive Industrie</li> </ul>
<b>Chancen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Raum für neue handwerkliche Produktionskonzepte</li> <li>• Diverse Nutzer*innen</li> <li>• Industrielle Atmosphäre</li> <li>• Kooperationen der Nutzer*innen</li> <li>• Naturpark und Outdoor-Events mit Potential für Firmenevents und Treffen von Projektteams</li> <li>• Kooperation mit Cowork Nord</li> </ul>	<b>Risiken</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stark ausgeprägte „Ländlichkeit“ - geringe Akzeptanz</li> <li>• Unbekanntheit des Konzepts</li> <li>• Wenig wissensintensive Industrie</li> <li>• Zu geringe / langlaufende Investitionen wegen niedriger kurzfristiger Gewinnaussichten</li> </ul>

- Kooperationen mit Universitäten
- Gute Erreichbarkeit für unterschiedliche Zielgruppen
- Pull-Faktor

SWOT-Analyse a: Prüfung der Möglichkeit des Betriebs eines Innovation Hub in Aukrug

- SWOT-Matrix b: Überprüfung der direkten und indirekten Wirkungen der Maßnahme Innovation Hub auf andere Teile der Gemeinde und der Umgebung.

Mit der zweiten Matrix werden Elemente angeführt, die eine Bewertung der direkten und indirekten Wirkungen des Innovation Hub auf die Gemeinde Aukrug und die Region Mittelholstein hat. Dazu gehören interne Stärken und Schwächen, wie die Verortung der Gemeinde sowie vorhandene räumliche und strukturelle Aspekte, genauso wie externe Chancen und Risiken, die sich durch die Etablierung des Innovation Hub in Aukrug ergeben.

<p><u>Stärken</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verortung, zentrale Lage, Nähe zu NMS</li> <li>• Nähe Uni- und Hochschulstandorte</li> <li>• ÖPNV-Anschluss</li> <li>• Gute Nahversorgung</li> <li>• Medizinische Versorgung</li> <li>• Versorgungsangebote des lang- und kurzfristigen Bedarfes sowie Gastronomisches Angebot</li> <li>• Naturpark</li> <li>• Kulturvereine</li> <li>• Breitbandversorgung</li> <li>• Reges Gründungsgeschehen</li> <li>• Neues Wohn- und Gewerbegebiet</li> <li>• Thema der nachhaltigen Dorfentwicklung ist politisch verankert</li> </ul>	<p><u>Schwächen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dominanz von Handwerk, Handel und Landwirtschaft vor Ort</li> <li>• Stark ausgeprägte „Ländlichkeit“ - geringe Akzeptanz</li> <li>• Relativ hohes Durchschnittsalter</li> <li>• Hohe Auspendelrate, negativer Pendlersaldo</li> <li>• Variierender Wanderungssaldo</li> <li>• Dünn besiedeltes Gebiet in einer bereits als sehr ländlich eingestuften Region</li> <li>• Vergleichsweise niedriges BIP</li> <li>• Unterdurchschnittliche Beschäftigungsquote</li> </ul>
<p><u>Chancen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verringerung des relativ hohen Durchschnittsalters</li> <li>• Angebot für Pendler*innen</li> <li>• Transformation des Pendlersaldos</li> <li>• Angebot für Gründer*innen</li> <li>• Pull-Faktor für Wohnort-Entscheidung</li> <li>• Pull-Faktor für Gewerbeansiedlung</li> <li>• Kooperationsmöglichkeiten für und zwischen lokal Engagierten und Vereinen</li> <li>• Experimentierraum und Prototyp für neues Arbeiten und Leben auf dem Land</li> <li>• gesteigerte Nachfrage nach Nahversorgung</li> <li>• Dorfmitte in einer dezentralen Gemeindestruktur</li> </ul>	<p><u>Risiken</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abbruch des Projektes hinterlässt „verbrannte Erde“ <ul style="list-style-type: none"> <li>- wegen nachlassender Motivation auf Betreiberseite</li> <li>- wegen mangelnder Nachfrage</li> </ul> </li> <li>• Gentrifizierung, Raum-in-Raum-Situation</li> <li>• Parallelgesellschaft</li> </ul>

SWOT-Analyse b: Prüfung der Auswirkungen eines Innovation Hub in Aukrug auf die Region

## 4. Schlussfolgerungen

Die Regional- und Standortanalyse integriert verschiedene Daten und Informationen über Aukrug und die Region. Vor dem Hintergrund der Prüfung der Machbarkeit eines ländlichen *Innovation Hub* in Aukrug Bünzen auf dem Hof Kruse (Bewertungsrichtung 1) sowie der Auswirkungen eines Innovation Hub auf die Gemeinde und die Region Mittelholstein (Bewertungsrichtung 2) wurden diese SWOT-basiert bewertet.

Hinsichtlich beider Bewertungsrichtungen ergeben sich verschiedene Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken, welche auf eine **grundsätzliche Machbarkeit des Projektes Innovation Hub in Aukrug** hinweisen, sodass in einem weiteren Schritt die Konzeption und Planung des Innovation Hub entwickelt werden können.

### *Ein neuer Arbeitsort – mögliche Typologien*

Die Regional- und Standortanalyse sowie die SWOT-basierte Bewertung der daraus ermittelten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken weisen für den IPA auf die Nutzung einer Strategiekombination für **neue Arbeitsorte** hin, die, ergänzt um die standortspezifischen Stärken und Chancen, in ein einzigartiges Geschäftsmodell münden können.

Zum einen könnte dies die sogenannte „**Neue Dorfmitte**“ sein: Diese multifunktionalen Orte stehen für flexible Nutzungskonzepte in Dörfern und Gemeinden. Sie sind Treffpunkt, Marktplatz und Veranstaltungsraum mit vielversprechenden Synergien für Coworking-Spaces. Basierend auf der Basisstruktur Coworking ergeben sich hier Möglichkeiten der Ansiedlung, des Ausprobierens und Etablierens neuer, weiterer Angebote. Wie in einem vielfältigen, starken und widerstandsfähigen Ökosystem entsteht durch vielfältige persönliche und gewerbliche Verflechtungen eine soziale und wirtschaftlich tragfähige Struktur. Die „Neue Dorfmitte“ ist ein zuverlässig geöffneter Ort in der Gemeinde, der sich an alle Dorfbewohner\*innen richtet und vom Grundsatz her inklusiv -und für jedermann zugänglich ist. Als regionales Beispiel ist der Hof Viehbrook anzuführen, auf dem es neben einem Coworking-Space auch ein Restaurant, Ferienwohnung und Hotelzimmer, ein Raum für Feierlichkeiten und eine Kita gibt sowie vielfältige Kurse, Seminare sowie eine Kochschule etabliert wurden.

Ein weiteres Beispiel für den Typus „Neue Dorfmitte“ ist der Coworking-Space „Alte Schule Letschin“ in Brandenburg, in dem sich basierend Coworking indirekt ein vielfältiges Angebot entwickelt hat. So werden die Räume von der lokalen Chorgruppe, Sportverein und für Seniorentreffen genutzt. Die Möglichkeit ergibt sich dadurch, dass das Haus durch den Coworking-Space dauerhaft geöffnet und mit einer Person vor Ort besetzt ist.

Eine weitere Typus-Referenz ist der sogenannte „**Pendlerhafen**“. Dies ist ein neuer Arbeitsort mit passgenauen Angeboten für Unternehmen und Arbeitnehmer\*innen, die sonst lange Strecken und viel Zeit auf sich nehmen, um die (tägliche) Fahrt ins Büro zu absolvieren. Häufig sind die Pendelzeiten und -distanzen deutlich höher, als viele Arbeitnehmer\*innen es sich wünschen. Ergänzend zur Verkürzung des Arbeitsweges stellt die Trennung von Wohn- und Arbeitsraum und der soziale Kontakt im Coworking-Space, der im Home-Office oft entfällt, ein starkes Argument für die Nutzung eines Pendlerhafens dar – für Arbeitnehmer\*in und Arbeitgeber\*in gleichermaßen. Das Geschäftsmodell des Pendlerhafens hat die Bedarfe (Ausstattung und Standard) der Ankermieter\*innen und Unternehmenskunden mit größerem Platzbedarf für mehrere Mitarbeiter\*innen im Blick.

Als regionales Beispiel ist die Entwicklung des Pendlerortes Gettorf anzuführen, an dem, kaum wurde die Eröffnung des Pendlerhafens „GetWork“ bekanntgegeben, der Coworking-Space bereits unter anderem durch ein großes IT-Unternehmen mit 20 Arbeitsplätzen ausgebucht wurde.

Ein weiteres Beispiel ist das „Ammersee Denkerhaus“. Der Coworking-Space befindet sich in einer Region die durch einen starken Zuzug, bedingt durch die Nähe zur Landeshauptstadt München, gekennzeichnet ist. Der Space wurde 2013 als Genossenschaft gegründet und ist damit einer der ältesten ländlichen Coworking-Spaces. Die vorhandenen Arbeitsplätze sind mit zwölf regelmäßigen Nutzer\*innen stabil ausgelastet.

Weitere strategische Optionen bieten die räumlichen Gegebenheiten (Hof, Industrie und Lagerhallen) und die zentrale Lage. Hieraus ergibt sich die Grundlage für ein „**Gewerbegebiet 2.0**“: Neue Formen des Wirtschaftens (Digital, Sharing) benötigen neue Raumangebote, die sich in den „klassischen“ Gewerbegebiete nicht unbedingt wiederfinden. Für neue Unternehmer\*innen, wie beispielsweise:

- „**Hybride Gründer\*innen**“ - Wissensarbeiter\*innen mit guten Jobs, die oft aus diesem Zusammenhang heraus eine Geschäftsidee entwickelt haben und nun ein StartUp gründen
- „**Ortlose Teams**“ - Unternehmen ohne Zentrale, komplett ortlos organisiert oder
- „**Digitale Nomaden**“ Digitalarbeiter\*innen, die ihren festen Wohnsitz aufgeben, um ihre Arbeit (angestellt oder selbstständig) überall auf der Welt auszuüben

entsteht durch den IPA ein innovatives Angebot, das den ländlichen Raum für diese bisher eher in Städten beheimateten Gruppen zugänglich macht.

*Iterative und partizipative Konzeptentwicklungsschritte auf Basis der Analyse und Schlussfolgerungen*

Die Konzeption und Planung für den Innovation Hub erfolgen entlang der vier Säulen **Community Management, Services, Technik & Tools und Fläche & Raum** in einem mehrstufigen Verfahren. Entlang dieser vier Säulen wird in einem ersten Schritt eine Grobkonzeption (Raum und Strategie)

erstellt. Unter Einbeziehung von Bürger\*innen, lokalen Unternehmen, Politiker\*innen und (potentiellen) Coworker\*innen wird die Grobkonzeption iterativ überprüft, reflektiert und weiter verdichtet. Hierfür werden eine Informationsveranstaltung vor Ort, ein virtueller Desing-Thinking-Workshop (cokreative Sammlung & Konkretisierung von Ideen und Wünschen) sowie zwei partizipative Workshops mit Bürger\*innen vor Ort durchgeführt. In einem abschließenden Workshop vor Ort werden im Anschluss die Analyse- und Workshop-Ergebnisse zusammengeführt und in eine Feinkonzeption und Flächengestaltung übertragen. Die Darstellung des Konzeptes und der Flächengestaltung sind den nachfolgenden Kapiteln sowie in einem höheren Detailgrad dem Anhang zu entnehmen.



## 5. Konzept

Mit der SWOT-basierten Bewertung ließen sich verschiedene Aspekte herausarbeiten, die für die Machbarkeit eines Innovation Hub in Aukrug von Relevanz sind und für die Konzeptionierung der Raumgestaltung berücksichtigt werden müssen. Diese werden nachfolgend beschrieben.

- Namensgebung: Ein erster, wesentlicher Bestandteil der Entwicklung des Innovation Hub in Aukrug ist die Namensfindung. Mit dem Namen sollen in einer eingängigen, einprägsamen Art und Weise Konzept, Charakter und Zielsetzung des Ortes vermittelt werden. In einem mehrstufigen Prozess wurde der Name *Innovations.Park.Aukrug* (nachfolgend IPA) entwickelt. Hierin werden das Ziel der Schaffung eines innovativen Ortes sowie der Standortfaktor Naturpark sowie die Lage im Ländlichen und Grünen zitiert.
- Ziele und Zielgruppen: Basierend auf den Analyse- und Workshopergebnissen ergeben sich für den IPA in Aukrug vier Kernziele (**Image-Erweiterung**; „**Gewerbegebiet 2.0**“; profitable, neue **Unternehmen für Aukrug** gewinnen; moderne **Räume für neues Arbeiten** anbieten) sowie fünf Kernzielgruppen (**Angestellte & Selbständige**, die zu Hause arbeiten bzw. arbeiten können; **Start-Ups & Kleinstunternehmer\*innen** mit einer innovativen Geschäftsidee; **Projektteams** aus Unternehmen & (Hoch-)Schulen; **Gewerbetreibende** aus Aukrug und Mittelholstein; **technologie-orientierte Unternehmen** mit Flächenbedarf). Mit der Fokussierung auf diese Zielen und Zielgruppen werden verschiedene Stärken und Chancen des Ortes und der gesamten Region genutzt, wie beispielsweise die zentrale und attraktive Lage und gute Erreichbarkeit, die vorhandenen Industrie- und Lagerhallen, die diversen vorhandenen infrastrukturellen personellen Gegebenheiten. Auch ermittelte Risiken und Schwächen werden adressiert und konzeptionell genutzt, wie beispielsweise die hohe Auspendelrate, das hohe Durchschnittsalter und die stark ausgeprägte Ländlichkeit.
- Entwicklungsphasen: Mit den erarbeiteten Phasen der Projektentwicklung sollen die oben genannten Ziele erreicht werden. Grundlage der Phasen ist ein **stetiges Lernen und iteratives Weiterentwickeln** der einzelnen Maßnahmenbausteine. So ist in einer ersten Entwicklungsphase die räumliche Konzeption zunächst nur eines Abschnittes der Anlage relativ konkret geplant und legt grundlegende Entwicklungslinien fest. Diese orientieren sich an einer weiterführenden Roadmap, deren räumliche Ausgestaltung sich in weiteren Entwicklungsschritten ergibt. Mit diesem Vorgehen wird ein „lernendes System“ implementiert, das das Risiko des Abbruchs der Maßnahme, beispielsweise wegen mangelnder Nachfrage oder sich ändernder Rahmenbedingungen, adressiert. In der ersten

Entwicklungsphase sollte sich der IPA auf die Erreichung der Ziele **Image-Erweiterung für die Gemeinde Aukrug / Region Mittelholstein** und **moderne Arbeitsräume bieten** konzentrieren.

Die **erste Entwicklungsphase** sieht vor, im Hauptgebäude auf 250-300 qm Arbeitsräume (Büro, Fix- und Flessk-Desks), Workshop- und Besprechungsräume und eine zentrale Begegnungs- und Austauschfläche einzurichten. Der IPA wird ergänzt durch eine separate Workshop- und Prototyping-Werkstatt und eine Gästewohnung (inkl. Küche). Über Vorträge, Meet-Ups und Workshops setzt der IPA immer wieder Impulse, schafft überregionale Aufmerksamkeit und bietet einen Nährboden für Innovationen. In dieser Phase stehen die Erfordernisse von drei Zielgruppen im Fokus:

- **Angestellte & Selbständige** die zu Hause arbeiten oder arbeiten können
- **Projektteams** aus Unternehmen und (Hoch-)Schulen
- **Gewerbetreibende** (Handel, Handwerk, Landwirtschaft) aus Aukrug und Mittelholstein

Gelingt es, diese in sich homogenen, jedoch zueinander heterogenen Zielgruppen in den IPA zu holen, so wird ein guter Nährboden für Innovationen geschaffen: Vielfalt und Diversität sind die besten Voraussetzungen, um Neues zu schaffen. Mit der Auswahl der Zielgruppen im Rahmen des ersten Entwicklungsschrittes sollen insbesondere vorhandene Stärken sowie die Chancen genutzt werden, die sich durch die Maßnahme für die Region und den Ort ergeben. Dies sind insbesondere die Transformation des hohen Pendlersaldos durch die Schaffung eines Angebotes für Pendler\*innen sowie der Pull-Faktor für Wohnort-Entscheidungen. Die Entwicklung eines neuen Wohn- und Gewerbegebietes kann hier als Stärke genutzt und die Schwäche durch die als sehr ländlich eingestufte Region eliminiert werden. Auch zählt sich hier die zentrale Lage in Schleswig-Holstein und die Nähe zu Universitäten aus.

In der zweiten Phase erfolgt die Entwicklung hin zu einem „Gewerbegebiet 2.0“. Im Austausch und unter Einbeziehung der Nutzern\*innen des Innovation Hub wird das „Gewerbegebiet 2.0“ gestaltet. Die Form und Umsetzung sollten ergebnisoffen und bedarfsorientiert erfolgen. Mögliche Entwicklungslinien, nicht zuletzt abgeleitet aus der vorhandenen Stärke des Netzwerks von Lutz von der Geest und der Standortanalyse, könnten folgende sein:

- **REFURBISH LAB** – Der IPA entwickelt sich zu einem Ort, an dem alte Gebrauchs- und Investitionsgüter aufgearbeitet und generalüberholt werden – von der 40 Jahre alten Vespa bis hin zur Autoklaven Anlage.

- **FOOD LAB** – Der IPA entwickelt sich zu einem Ort, an dem regionale und gesunde Lebensmittel in Kleinserien produziert werden, und für einen ressourcenschonenden Umgang mit Lebensmitteln geworben wird.

Sobald sich die inhaltliche Ausrichtung in der zweiten Entwicklungsphase konkretisiert hat, werden die Erfordernisse von Start-Ups und Gründer\*innen von Unternehmen mit Flächenbedarf in den Fokus genommen.

- Raumkonzept und Umsetzung: Unter Berücksichtigung der SWOT-basierten Analyseergebnisse werden für die vier Säulen **Community Management, Services, Technik & Tools** und **Fläche & Raum** Konzept- und Umsetzungsvorschläge entwickelt.
  - **Community Management:** Die Organisation des Community-Management ist zentral für den Erfolg des IPA. Diese Leistungen nebenbei zu erbringen, ist herausfordernd und nur schwer zu organisieren. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der IPA sowohl als Coworking-Space als auch Innovations-Park erst noch entwickelt werden muss, es bislang weder Coworker\*innen noch eine Gründer\*innenszene vor Ort gibt. Es ist somit eine zentrale Aufgabe des Space-Managements, diese Community schnell aufzubauen, weiterzuentwickeln und zu pflegen. Hierzu tragen Events, Kooperationen und „Schnupper-Angebote“ für Bürger\*innen, Unternehmer\*innen, Pendelnde und Gewerbetreibende aus Aukrug sowie andere Interessierte, bspw. aus Hochschulen, Fachhochschulen, Berufsschulen bei, hinzu kommt der kontinuierliche Austausch innerhalb der sich entwickelnden Community. Der Naturpark Aukrug und die Gemeinde Aukrug bieten als Stärke auch attraktive Möglichkeiten für Team-Events und Team-Building Aktivitäten, die vom Community-Management genutzt werden können.
  - **Services:** Der IPA sollte vielfältige, kostenpflichtige Services bieten, die über solche eines reinen Coworking-Space hinausgehen. Neben den klassischen Mietleistungen für fest und flexibel nutzbare Arbeitsplätze bieten sich dazu folgende Einnahmequellen an:
    - > Die separate Vermietung von Besprechungsräumen, Kreativ- und Workshopräumen, sowie einer Prototyping-Werkstatt sind für viele Zielgruppen attraktiv, nicht zuletzt in Verbindung mit einer mobilen Videokonferenz- und (digitalen) Whiteboard-Einheit. Wie in der Säule Fläche & Raum untenstehend differenzierter beschrieben wird, stellen die geplanten Übernachtungsmöglichkeiten (inkl. Küche) für Projektteams regionaler und überregionaler Unternehmern, Hochschulen & Schulen, Coworker\*innen und Gäste Aukruger Bürger eine hervorragende Erweiterung des IPA

dar. Auch das Vermieten von Werkzeugen und Maschinen ist eine attraktive Option, mit der schon jetzt bestehende Stärken des Ortes genutzt werden.

> Die Veranstaltungs- und Eventfläche im Begegnungs- und Eingangsbereich ist, ebenso wie die (Groß-)Küche inkl. Außenbereich, für vielfältige Anlässe und Zielgruppen attraktiv. Hier bieten sich zudem hervorragende Möglichkeiten für Paket-Angebote in Verbindung mit den bereitstehenden Übernachtungs- und Wohnmöglichkeiten auf Zeit an.

> Für Jung- und Kleinunternehmen bieten begrenzte Back-Office Services die Möglichkeit, sich auf Kund\*innen und das Kerngeschäft zu fokussieren.

> Die separate Vermietung der (Groß-)Küche wird sowohl von Aukruger Bürger\*innen als auch Hochschulen & Unternehmen (regional, überregional) nachgefragt werden. Der IPA wird damit ein breites Publikum erreichen. Auch sollte Catering auf Wunsch ebenfalls angeboten werden. Diese Leistung ist für all jene Teams sinnvoll, die nicht vor Ort übernachten und/oder nur einen Tag den IPA nutzen werden.

Die Möglichkeit der multimodalen, verkehrlichen Erreichbarkeit des IPA ist eine konzeptionelle Entwicklung die viele Aspekte der Standortanalyse. Neben den obligatorischen Abstellmöglichkeiten bietet sich bspw. aufgrund der Gegebenheiten eine Fahrrad-Repair-Möglichkeit als offene Werkstatt auch für Aukruger\*innen oder die Bereitstellung der vorhandenen Duschen als Nutzungsoption an.

- **Technik & Tools:** Der vorhandene Breitbandanschluss stellt eine wesentliche Voraussetzung für einen erfolgreichen Innovation Hub dar. Weitere technische Elemente sind im Detail der Anlage zu entnehmen. Mit Blick auf die Analyse stellt sich in dieser Säule als entscheidende Empfehlung eine zugeschnittene Marketing- und Öffentlichkeitsarbeitsstrategie dar, beispielsweise durch eine nutzungsfreundliche und gut auffindbare Website – inkl. (virtuellen) Visitenkarten von Coworker\*innen, einen Facebook- und Twitter-Auftritt, sowie ein Logo.
- **Fläche & Raum:** Die räumliche Umsetzung der ersten Entwicklungsphase bezieht sich auf das Haupthaus sowie Teile einer Werkstatthalle. Mit den einzelnen Elementen des ersten Raumprogrammes werden die vorhandenen räumlichen Stärken und Chancen genutzt, um die Ziele des Innovation Hub bestmöglich umzusetzen und eine Machbarkeit zu ermöglichen. Die räumlichen Elemente sind:

*Café:* Mit einem öffentlich zugänglichen Café soll für Geselligkeit, Begegnung, Gemütlichkeit und die Sichtbarkeit des IPA gesorgt sein. Auch für Präsentationen,

Veranstaltungen, Verkostungen (siehe Küche) und Workshops kann diese multifunktionale Fläche fungieren. Die offene Raumstruktur mit großzügigem Eingangsbereich und großen Esstische in der Küche für gemeinsame Pausen und Mahlzeiten reagiert auf den Umstand, dass bislang noch wenig Community vorhanden ist. So sind erste Entwicklungen in dieser Hinsicht sofort sichtbar und Berührungsängste werden abgebaut. Auch stellt das Café ein Angebot für verschiedene Altersgruppen dar und adressiert damit nicht nur die Bedarfe der Coworker\*innen.

*Meeting:* Mit einem zentral gelegenen Meetingraum werden vielfältige Ansprüche an diese Form des gemeinsamen Arbeitens adressiert und durch entsprechende (technische) Elemente unterstützt.

*Coworking-Space:* Die Nutzung dieses Raumes wird durch flexible Kuben, die sich zueinander öffnen lassen, definiert. Hierdurch kann sowohl gemeinschaftlich als auch voneinander separiert gearbeitet werden. Die Kuben können recht pragmatisch auch als eigenständiger, ggf. fest vermieteter Arbeitsplatz genutzt werden – interessant für diejenigen, die weniger den Aspekt Community als die Einsparung der Pendelstrecke fokussieren oder aus beruflichen Gründen ein entsprechendes abgeschlossenes Umfeld benötigen. Die kubenbasierte Raumgestaltung kann sich so an möglicherweise wandelnde Anforderungen anpassen und die diversen Bedarfe der verschiedenen Nutzer\*innen-Gruppen und die Neuheit des Formates Coworking in Aukrug berücksichtigen.

*Lagerraum:* Mit diesem Raumangebot werden von Beginn an entsprechende Bedarfe, die sich aus den Bereichen Coworking, Café, Küche oder Schlafplätze ergeben, berücksichtigt.

*Große Küche:* Die Großküche sollte gezielt genutzt werden, um darüber einen **Mittagstisch für die Space-Nutzenden und Aukruger Bürger\*innen** sowie für Events und Catering anzubieten. Auch kann dies ein Bestandteil eines zukünftigen Coliving Elementes sein. Beim Coliving wird das Angebot geteilter Arbeitsräume um das Angebot eines längerfristigen, meist anlassbezogenen Aufenthaltes mit Übernachtungs- und Verpflegungsmöglichkeiten ergänzt.

*Restaurant:* Hiermit soll ein exklusiver Raum für Mitglieder des Coworking-Spaces und Übernachtungsgäste geschaffen werden.

*Schlafplätze:* Monteurswohnungen sind vor Ort bereits vorhanden und sollten in das Konzept des IPA eingebaut werden. Mehrbettzimmer ermöglichen Teams längerfristige Aufenthalte mit wenig Aufwand (Transport zu nächstgelegenen Gasthof o.ä.), Naturpark /Outdoor-Möglichkeiten spielen in die Attraktivität des Ortes hinein und rechtfertigen so noch einmal mehr das Angebot von Übernachtungsmöglichkeiten. Auch temporäre Coliving-Angebote werden durch das Vorhalten von Schlafplätzen (im Zusammenspiel mit der sonstigen Infrastruktur) möglich.

*Team-Büros:* Die Raumstruktur ersten Obergeschoss eignet sich für die Einrichtung von Team-Büros, in welchen lokale oder externe Teams gemeinsam arbeiten können. Diese Räumlichkeit bietet einen Zwischenschritt zwischen Einzelbüro, Open Space und Meetingraum, der sowohl fokussierte Arbeit als auch teaminterne Absprachen erlaubt.

*Kreativ-Raum/Werkstatt:* Eine solche Fläche ist als Chance zu sehen, um Raum für neue handwerkliche Produktionskonzepte zu bieten. Die lokale Präsenz von Handwerk und Landwirtschaft legt die Nutzung der vorhandenen Hallen sowie eine gemeinsame Werkzeugnutzung nahe. Dies wirkt auch der Wahrnehmung oder der tatsächlichen Bildung einer „Parallelgesellschaft“ entgegen, die sich durch einen ausschließlichen Fokus auf das "klassische" Coworking-Klientel der Digitalarbeiter\*innen in einer Region mit wenig wissensintensiver Industrie ergeben könnte.

## 6. Anhang

In der folgenden Präsentation wird ausführlich erläutert, welche Empfehlungen sich basierend auf Vor-Ort-Betrachtung, Standortanalyse und SWOT-Analyse für den *Innovations.Park.Aukrug* ableiten lassen. Es wird detailliert dargelegt, welche Entwicklungen anzustreben sind. Damit einher geht ein Vorschlag zur Tarifgestaltung, welcher auf der Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten und Erfahrungen in der CoWorkLand eG basiert. Ein weiterer Fokus wird auf die Aufgaben des Community Managements gelegt, also der vor Ort zuständigen Person, welche mehr als nur Verwaltungsaufgaben erfüllen muss. In Betrachtung der anvisierten Zielgruppen wird erörtert, welche Services unter anderem in den Bereichen Technik und Mobilität vorgehalten werden sollten. Diese Aspekte werden in einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zusammengeführt, welche eine Wirtschaftlichkeit ab dem dritten Betriebsjahr prognostiziert.





# Innovations.Park.Aukrug (IPA)

Konzept, Planung der Umsetzung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung



CoWorkLand





# **ZIELE & ZIELGRUPPEN**

---



## (KERN-)ZIELE

**Image-Erweiterung** - Das mentale Bild von der Gemeinde Aukrug soll mit den Image-Merkmalen bzw. Adjektiven modern / attraktiv & innovativ / kreativ aufgeladen werden.

**Gewerbegebiet 2.0** - In Aukrug soll ein Gewerbegebiet für Technik-orientierte und innovative Unternehmer\*innen entstehen - Unternehmen abseits der klassischen (Gewerbegebiet-)Branchen Industrie & Logistik.

**Profitables, neues Unternehmen für Aukrug** -

Der Innovation Hub soll sowohl volkswirtschaftlich als auch betriebswirtschaftlich rentabel betrieben werden.

Für die Gemeinde Aukrug sollen Gewerbesteuern und zugleich für die Gesellschaft/Gemeinschaft Mehrwerte geschaffen werden.

**Arbeit & moderne Arbeitsräume bieten** - Die im Innovation Hub geförderten Geschäftsideen und ansässigen Unternehmen sollen Arbeitsplätze in innovativen Branchen schaffen. Aukrug soll für Menschen aus Metropolen, Rückkehrende und junge Familien aus der Region attraktiver werden.

## (KERN-)ZIELGRUPPEN

**Angestellte & Selbständige, die zu Hause arbeiten / arbeiten können** (*2-3 Tage / Woche im Hub*)

**Start-Ups & Kleinstunternehmer\*innen mit einer innovativen Geschäftsidee** (*überwiegend im Hub arbeitend*)

**Projektteams aus Unternehmen & (Hoch-)Schulen** - regional & überregional (*3-5 Tage am Block, 1-2 Mal im Jahr im Hub*)

**Gewerbetreibende** (Handel, Handwerk, Landwirtschaft) **aus Aukrug / Mittelholstein** (*1-2 Tage/Woche für kurze Zeit im Hub*)

**Technologie-orientierte Unternehmen mit Flächenbedarf** - regional & überregional (*überwiegend im Hub arbeitend*)



ENTWICKLUNGSPHASEN



## ZIELGEWICHTUNG & ROADMAP

In der **ersten Entwicklungsphase** (Aufbau) sollte sich der IPA auf die Erreichung der Ziele

⊕ Image-Erweiterung für die Gemeinde Aukrug / Region Mittelholstein

⊕ moderne Arbeitsräume bieten

konzentrieren.

Im Hauptgebäude werden dazu auf 250-300 qm Arbeitsräume (Büro, Fix-/Fless-Desks), Workshop-/Besprechungsräume und eine zentrale Begegnungs- und Austauschfläche eingerichtet. Der Space wird ergänzt durch eine separate Workshop-/ Prototyping-Werkstatt und eine Gästewohnung (inkl. Küche). Über Vorträge, Meet-Ups und Workshops setzt der IPA immer wieder Impulse, schafft überregionale Aufmerksamkeit und bietet einen Nährboden für Innovationen.

Die Entwicklung hin zu einem **Gewerbegebiet 2.0** erfolgt in der **zweiten Ausbauphase**. Im Austausch und unter Einbeziehung der Nutzern\*innen des IPA wird das Gewerbegebiet 2.0 gestaltet. In welcher Form - das sollte ergebnisoffen und bedarfsorientiert erfolgen. Mögliche Entwicklungslinien, nicht zuletzt abgeleitet vor dem Hintergrund des Netzwerks von Lutz von der Geest und der Standortanalyse, könnten sein:

1. REFURBISH LAB - Der IPA entwickelt sich zu einem Ort, an dem alte Gebrauchs- und Investitionsgüter aufgearbeitet und generalüberholt werden - von der 40 Jahre alten Vespa bis hin zur Autoklaven-Anlage.
2. FOOD LAB - Der IPA entwickelt sich zu einem Ort, an dem regionale und gesunde Lebensmittel in Kleinserien produziert werden und an dem für einen ressourcenschonenden Umgang mit Lebensmitteln geworben wird.

## ZIELGRUPPEN-FOKUS

In der **ersten Entwicklungsphase** stehen die Erfordernisse von drei Zielgruppen im Fokus:

⊕ Angestellte & Selbständige, die zu Hause arbeiten / arbeiten können

⊕ Projektteams aus Unternehmen / (Hoch-)Schulen

⊕ Gewerbetreibende (Handel, Handwerk, Landwirtschaft) aus Aukrug / Mittelholstein

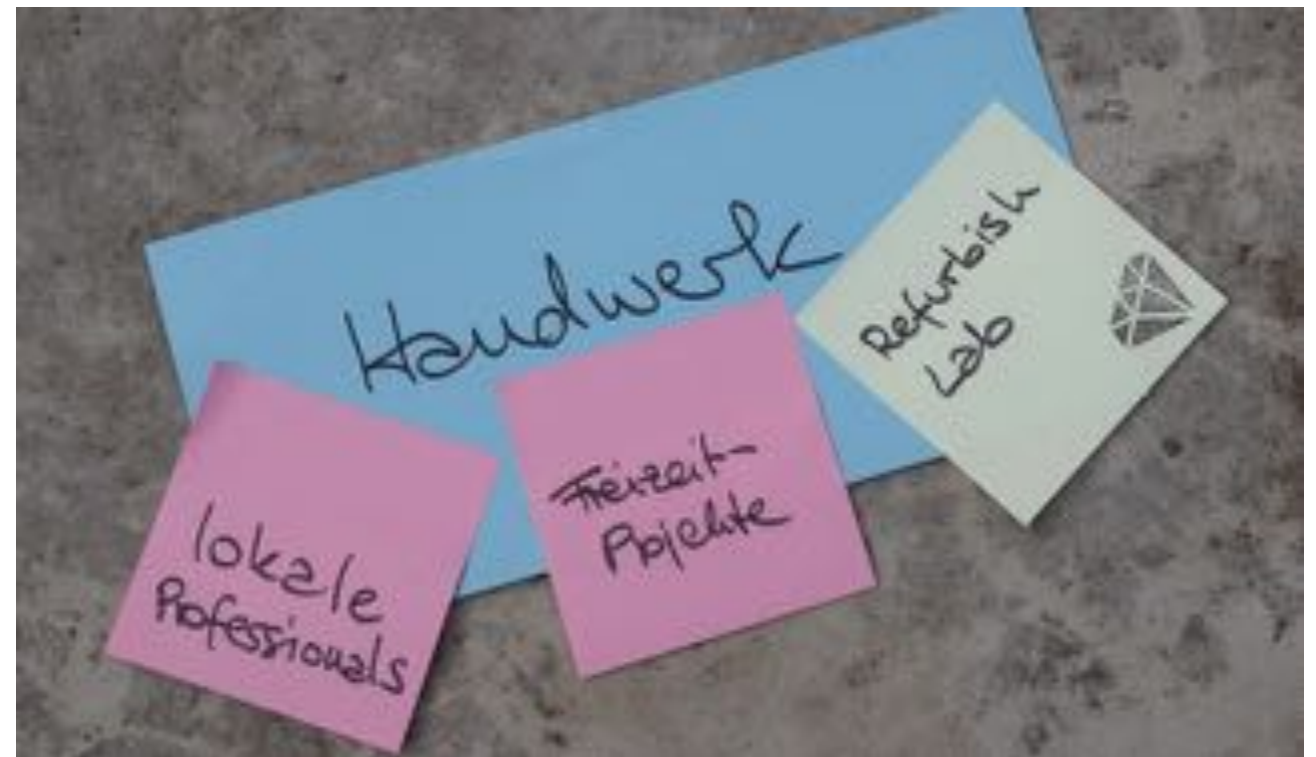
Gelingt es uns, diese in sich homogenen, jedoch zueinander heterogenen Zielgruppen in den Space zu holen, dann haben wir einen guten Nährboden für Innovationen geschaffen: Vielfalt & Diversität sind die besten Voraussetzungen, um Neues zu schaffen.

Sobald sich die inhaltliche Ausrichtung in der zweiten Entwicklungsphase konkretisiert hat, nehmen wir auch die Erfordernisse von **Start-Ups** und **Gründer\*innen von Unternehmen mit Flächenbedarf** in den Fokus.



**FOOD LAB** - Der IPA entwickelt sich zu einem Ort, an dem gesunde Lebensmittel ressourcenschonend entwickelt werden. Unternehmer\*innen finden in Aukrug einen Ort, an dem sie ihre Produktideen sowohl prototypisch entwickeln, mit Verbraucher\*innen testen als auch in Kleinserien produzieren können. Regionale Lebensmittelproduzent\*innen, Erzeuger\*innen und Hochschulen stehen den Unternehmen beratend zu Seite; einige treten auch als Investor\*innen auf. In der Kochschule erlernen Kinder und Erwachsene, Lebensmittel ressourcenschonend zu verwenden. Sie erfahren, wie man Lebensmittel einkauft, lagert und verwendet, so dass schmackhafte Gerichte und wenige Abfälle entstehen. Die Lernenden kommen aus dem gesamten Bundesgebiet. Vor Ort finden sie moderne Übernachtungsmöglichkeiten.

**REFURBISH LAB** - Der IPA entwickelt sich zu einem Ort, an dem alte Gebrauchs- und Investitionsgüter generalüberholt werden. Menschen aus ganz Deutschland kommen nach Aukrug, erlernen Techniken und üben den Umgang mit Werkzeugen. Von der 40 Jahre alten Vespa bis hin zur Autoklaven-Anlage werden viele Produkte und Geräte wieder „wie neu“. Der IPA entwickelt sich zu einem Gewerbegebiet 2.0, das auf die Schonung von Ressourcen setzt. Neben Wissen, Werkzeugen, Geräten und Flächen bietet der IPA moderne Unterkünfte, die erlauben, über das Wochenende oder mehrere Tage in Aukrug sowohl zu arbeiten, zu lernen als auch zu leben.







Konzeption & Umsetzung der ersten Entwicklungsphase

**IPA - Innovations.Park.Aukrug:**  
**Der moderne Innovationsort im Naturpark**  
**Aukrug**



# IPA - Innovations.Park.Aukrug

## *Der moderne Innovationsort im Naturpark Aukrug*

Wir beschreiben folgend die konkrete Ausgestaltung des Innovation- und Coworking-Space.

Sie erhalten Empfehlungen zur Gestaltung und Einrichtung der **Flächen** für die erste Ausbauphase.

Wir beschreiben nötige **Services & Dienstleistungen**, gehen ein auf die **technische Ausstattung** und die Aufgaben & Rollen des **Innovation- und Community-Managements**.

Die Kosten der Maßnahmen werden geschätzt. Dies erfolgt auf Basis von Erfahrungen.

Ebenso beschreiben wir ein denkbares Tarifsysteem und prognostizieren die zu erwartenden Umsätze in den ersten 36 Monaten.

In alle Punkten beachten wir die aufgezeigten Entwicklungslinien der zweiten Ausbaustufe.

Wir verfolgen das Ziel, den Space-Betrieb im dritten Jahr rentabel abzuwickeln. Wir beachten ebenfalls Erkenntnisse aus der vorgelagerten Regional- und Standortanalyse sowie des Workshop mit Aukruger Bürger\*innen, Politiker\*innen und Unternehmen.

Räume, Einrichtung & Umbauten





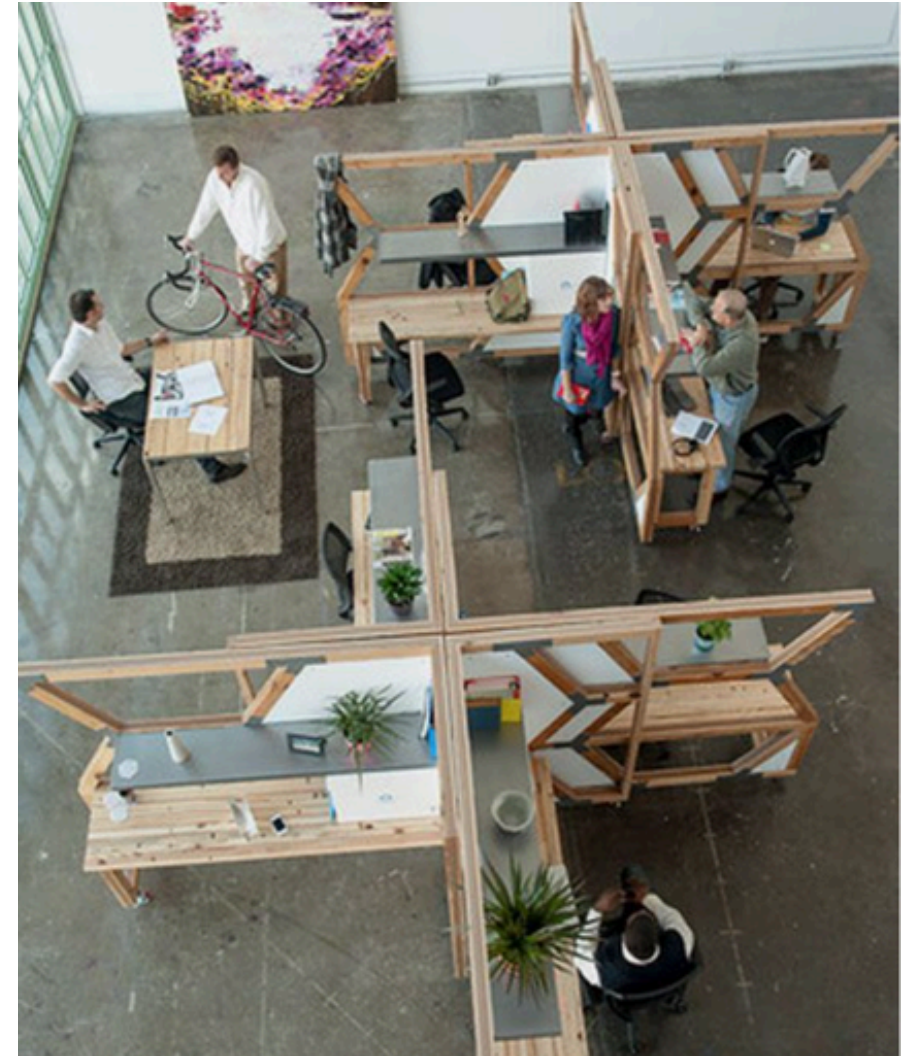
## Hauptgebäude

### Arbeiten (Cowworking) und Leben (Coliving)



# Ideen Gestalt geben!

## Prototyping-Werkstatt in einer der Hallen









# Haupthaus, Space-Bereich im Erdgeschoss (I)

## Begegnungs- / Veranstaltungsfläche („Coworking-Café“)

- Öffentlich zugänglich mit festen Öffnungszeiten
- Funktionen: Geselligkeit, Begegnung, Gemütlichkeit, Sichtbarkeit, Unterhaltung, Präsentationen, Veranstaltungen, Verkostungen, Workshops
- Style: Bauernküche trifft Hipstercafé:  
Dänisches Design trifft handgefertigte Tischlermöbel und Ausbauten - Funktional, flexibel, einfach, schön, essbare Pflanzen, Kräuter, Microgreens
- Ausstattung Teeküche/ Kiosk: Kühlschrank, SB-Kaffeefüllautomat, Backofen, Herd, Wasserkocher



CoWorkLand





## Impressionen (I): Begegnungs- / Veranstaltungsfläche





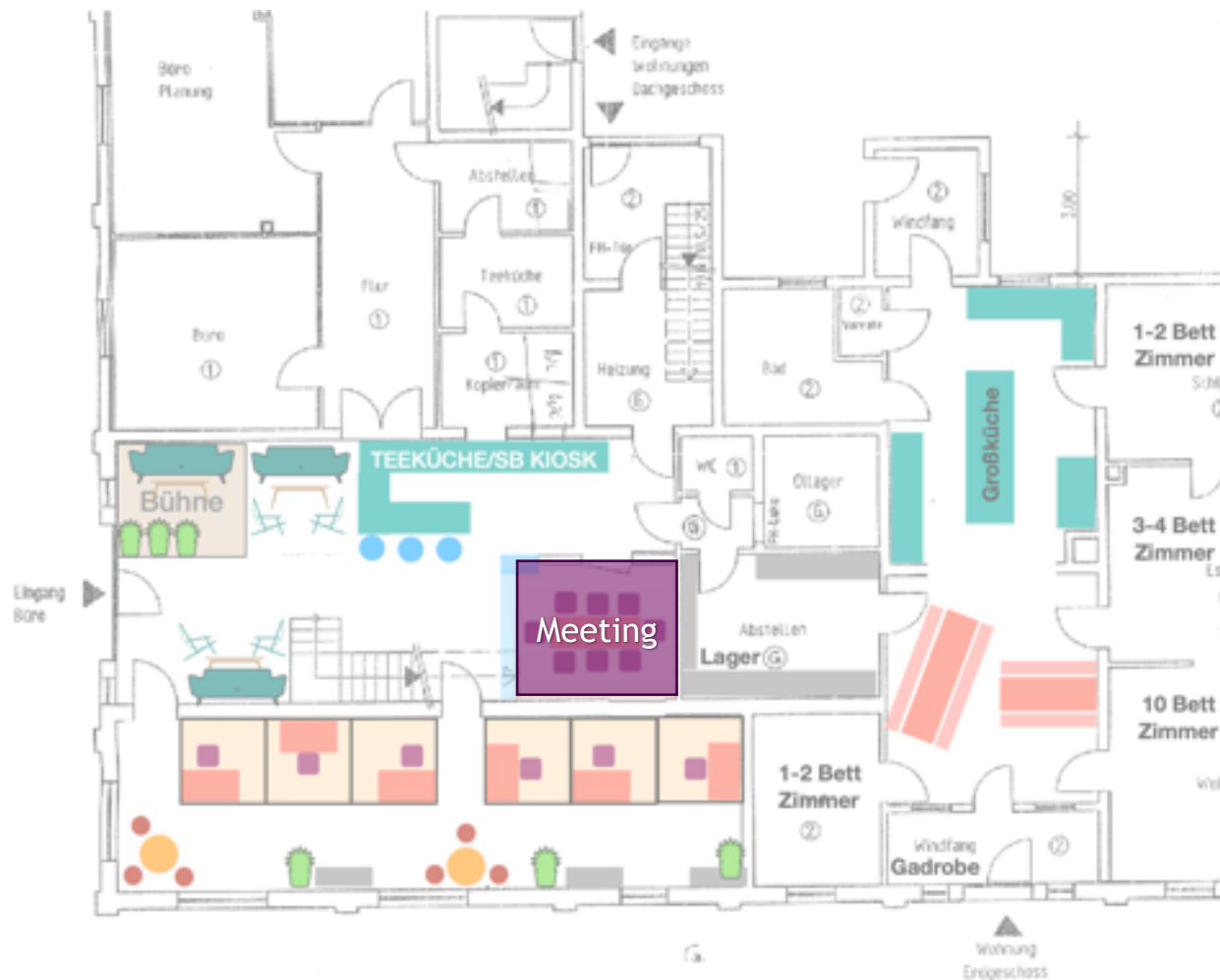
## Impressionen (II): **Begegnungs- / Veranstaltungsfläche**







- höhenverstellbarer Konferenztisch
- 8 bequeme Armlehnstühle
- große Milchglasflächen an 3 Seiten
- schöne helle Pendelleuchte mit indirektem Licht
- Smartboard für Präsentationen und Videokonferenzen
- rollbare Toolbox
- ...





## Impressionen: Meeting-/ Team-Agilraum

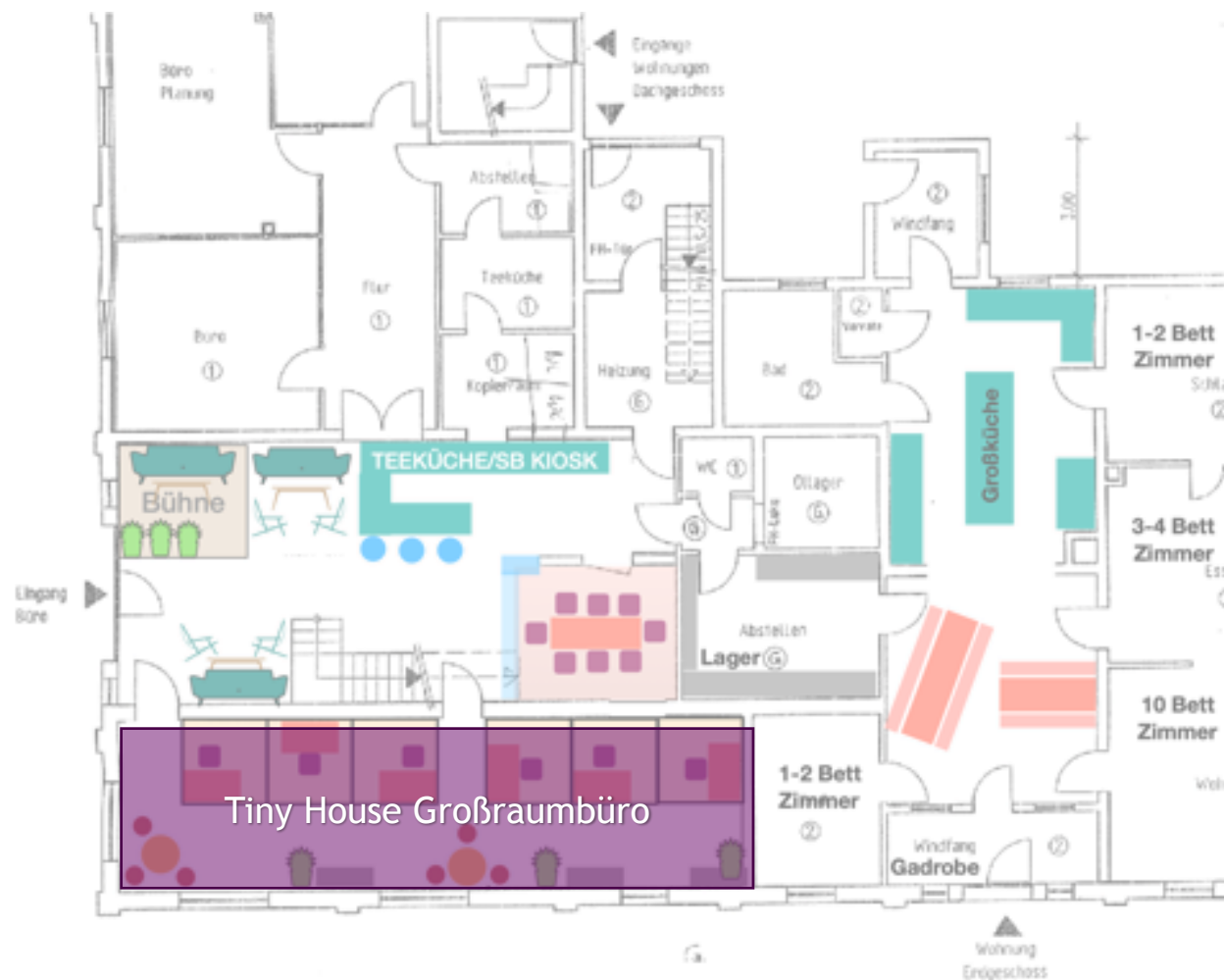






(Open Space, Fix- und/oder Flex-Desks)

- mobiles Raum-in-Raum-System
- mit exklusiver Loungezone
- ca. 5qm große Tiny Houses auf Schwerlastrollen
- coronasicher und schallisoliert!





## Impressionen: **Tiny House Großraumbüro**

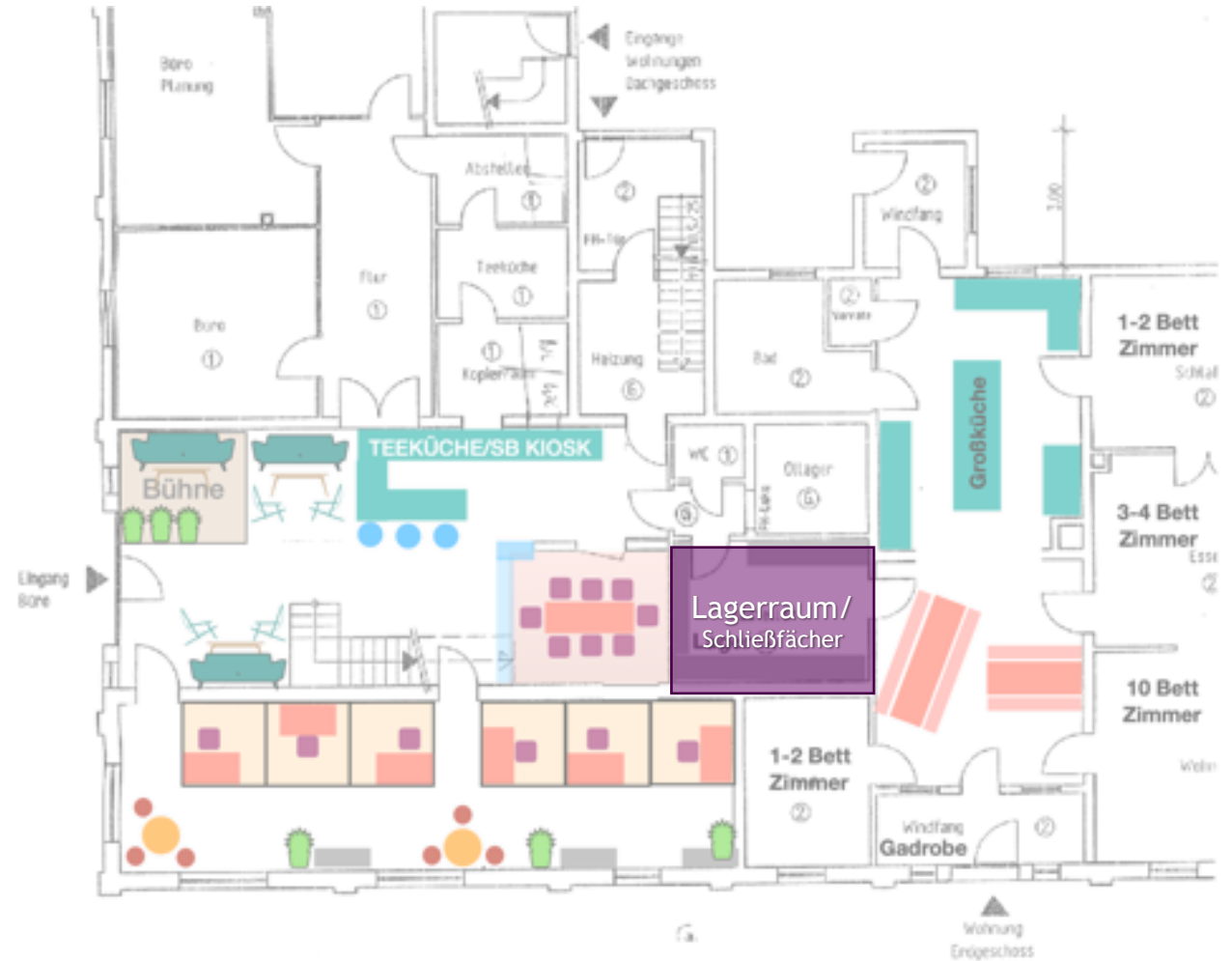




## Haupthaus, Space-Bereich im Erdgeschoss (IV)

### Lagerraum mit Schließfächern

- Durchgangsraum
- Lagerraum
- Smarte Schließfächer in unterschiedlichen Größen von 0,1 bis 1 cbm



CoWorkLand



## Haupthaus, Space-Bereich im 1.Obergeschoss

Geboten werden hier ...

- 2 Teambüros
- 4 Fix-/Flex-Desks (je nach Bedarf/Nachfrage)



CoWorkLand









# Haupthaus, Co-Living im Erdgeschoss (I)

## Groß-/Event-Küche

- Vollausgestattete Küche
  - mit (professionellem) Gastronomie Standard
- > besonders bei einer Ausrichtung gen FOOD LAB relevant!





## Impressionen: Küche





## Haupthaus, Co-Living im Erdgeschoss (II)

### Restaurant

- Essen, Leben, Entspannen und Kennenlernen: Community-Space im Co-Living-Bereich
- Nicht öffentlich, nur für Mitglieder / Nutzer\*innen
- Style: moderne Alpenhütte, rustikal, urig, gemütlich, einladend, natürlich







## Impressionen: Restaurant



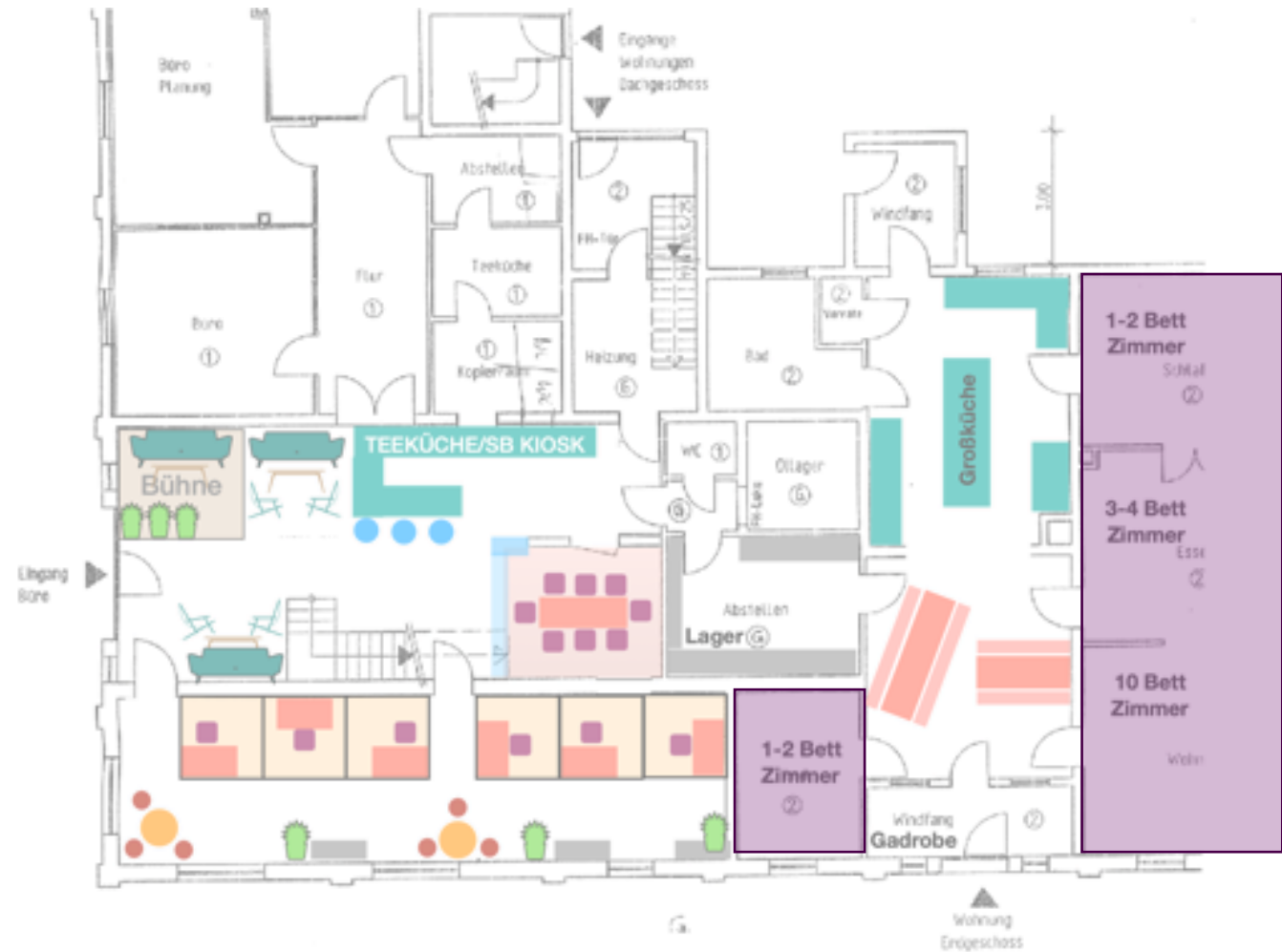


## Haupthaus, Co-Living im Erdgeschoss (III)

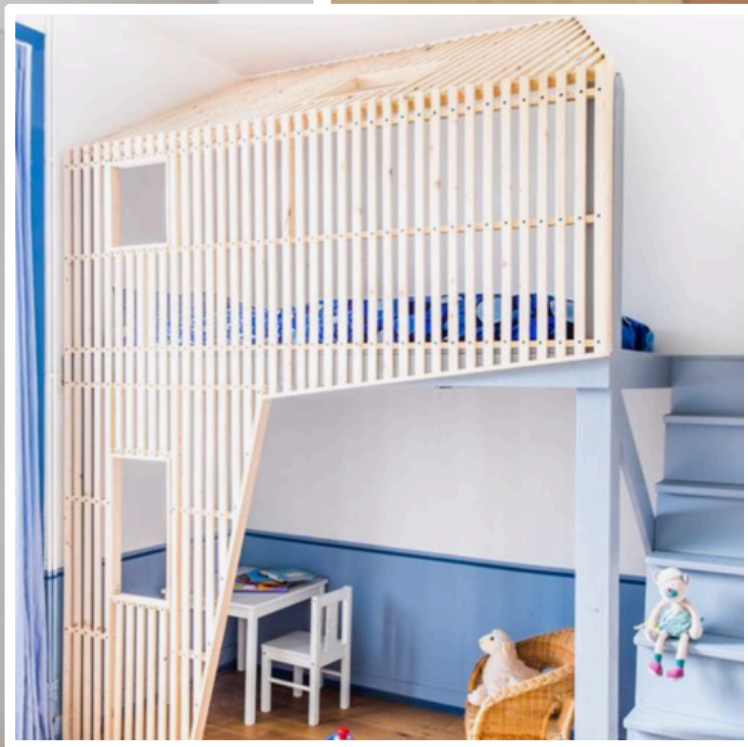
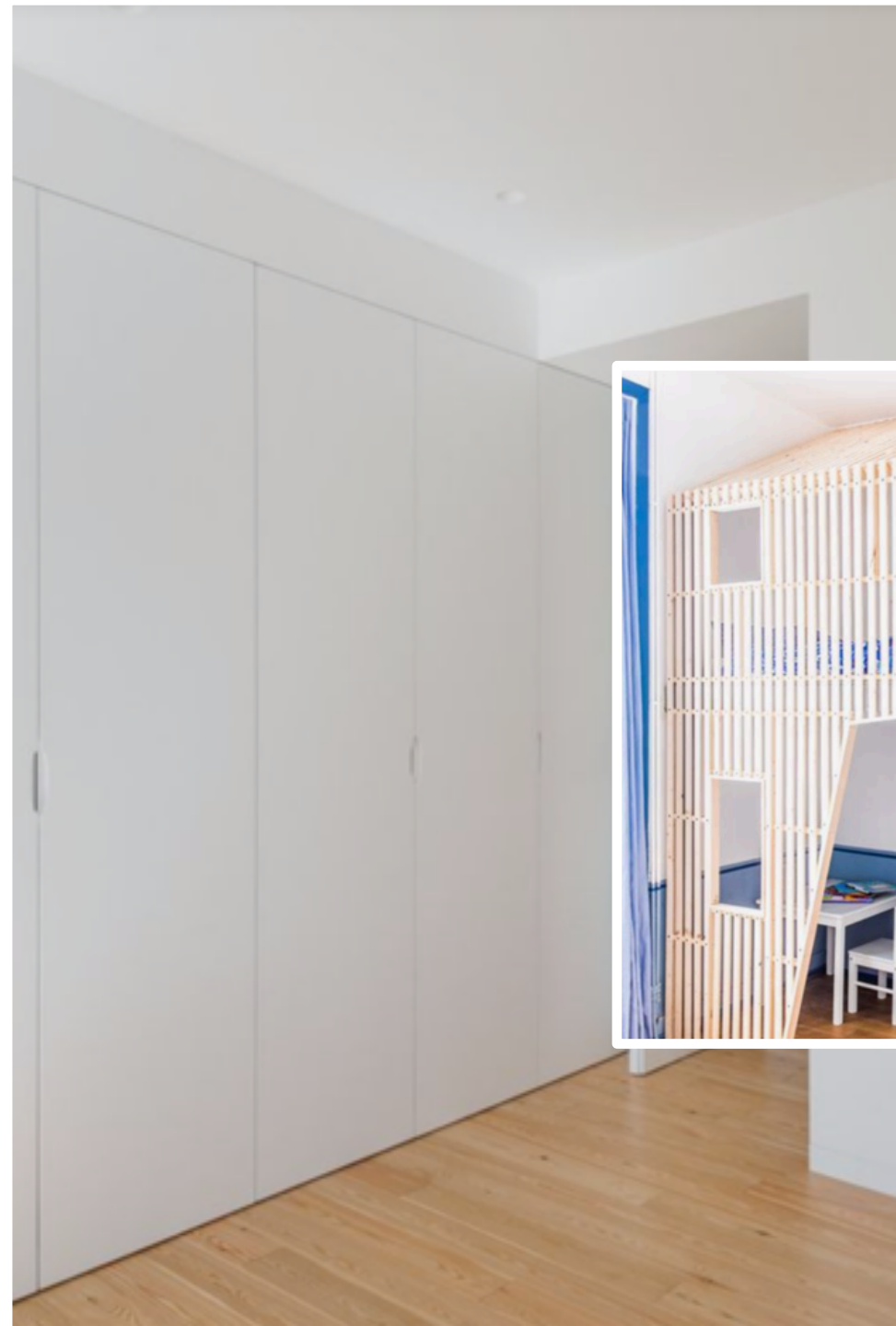
### Schlafplätze und private Zimmer

#### Ausstattungsmerkmale:

- Etagenbetten aus Holz
- individuell eingerichtete Räume
- einzeln abschließbare Einbauschränke
- cleanes Design, funktional
- einfach, ohne viel Schnickschnack





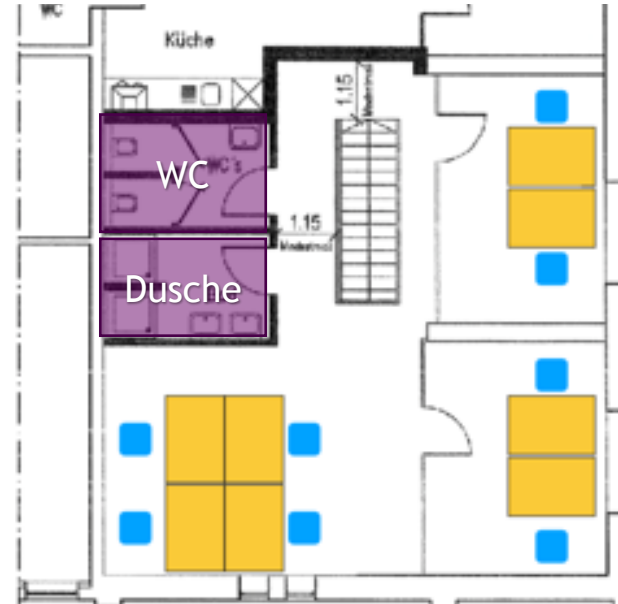


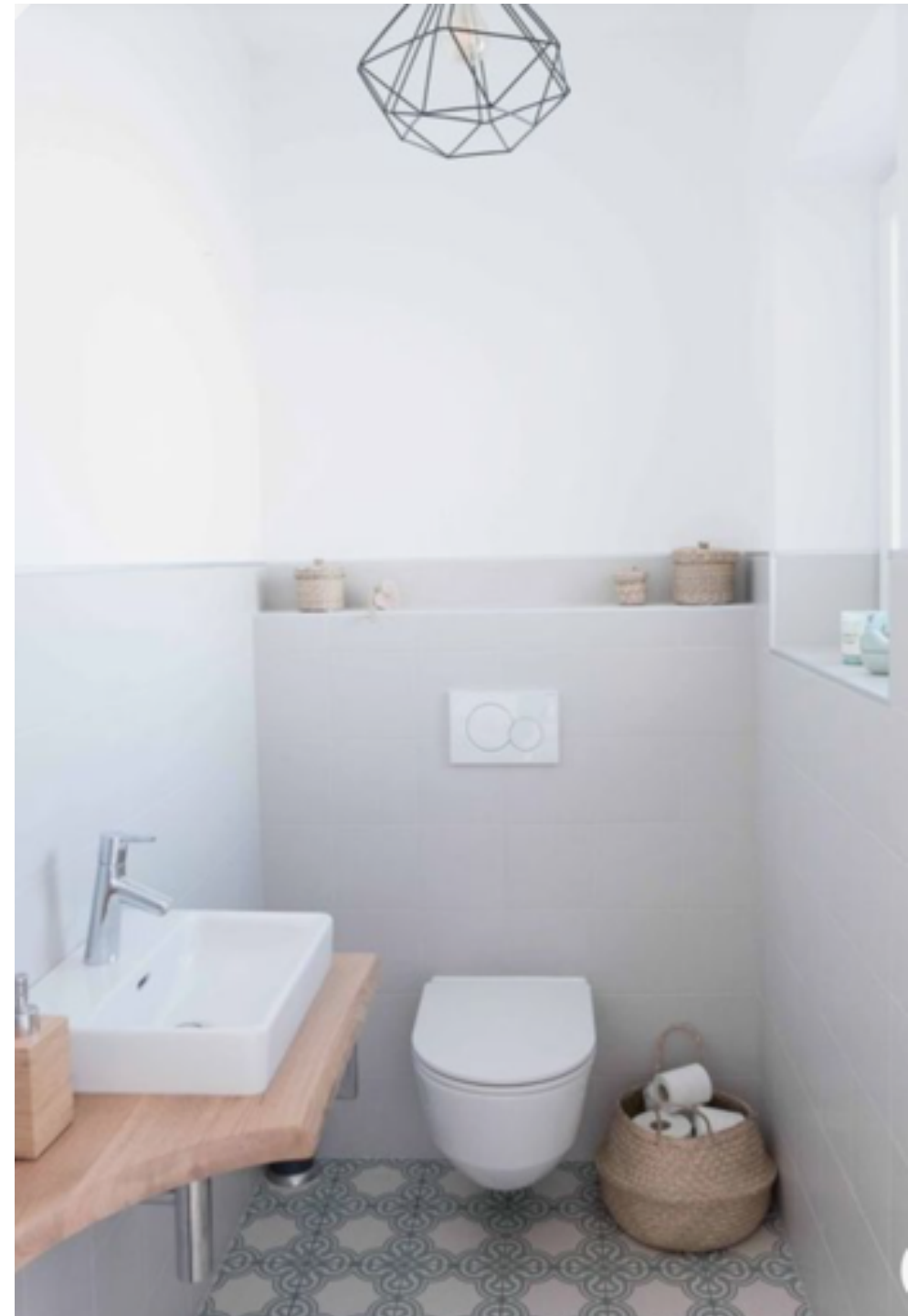


# Haupthaus, Funktionsräume (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss)

## Sanitäreanlagen & Garderobe

- Unisex-Toiletten
- Vollbad für Coliving-Gäste - barrierefrei
  - Ausstattung: Waschmaschine/Trockner
  - offenes Fächerregal
- Garderobe/ Windfang/ Hygienestation
- Schuhregal und Haken für Jacken







## Investitions- und Betriebskosten für Räume & Einrichtung (I)

Kostenart	Investition im 1. Jahr in €	Abschreibung p.a. in € (Annahme: 8 Jahre)	Betriebskosten p.a. in €
Raum-in-Raum/ 6 Cubes	24.000.-	3.000.-	200.-
14 Arbeitsplätze (Drehstuhl plus Schreibtisch)	21.000.-	2.625.-	./.
Konferenztisch	3.000.-	375.-	./.
8 Konferenzstühle	3.200.-	400.-	./.
10 Loungestühle	5.000.-	375.-	./.
4 Loungetische	800.-	100.-	./.
3 Sofas	4.500.-	562,50	./.
Bühne	3.000.-	375.-	100.-
Küche	10.000.-	1.250.-	./.
3 Barhocker	600.-	75.-	./.
Küche	20.000.-	2.500.-	1.000.-
Lüftungssystem für die gesamte Fläche	10.000.-	1.250.-	500.-
<b>Kosten, Technik &amp; Tools gesamt</b>	<b>105.100.-</b>	<b>12.887,50</b>	<b>1.800.-</b>



## Investitions- und Betriebskosten für Räume & Einrichtung (II)

Kostenart	Investition im 1. Jahr in €	Abschreibung p.a. in € (Annahme: 8 Jahre)	Betriebskosten p.a. in €
Übertrag	105.100.-	12.887,50	1.800.-
2 große Esstische mit Bänken	6.000.-	750.-	./.
Ausstattung für Schlaf-/Colivingräume	22.000.-	500.-	./.
Gartenmöbel/ Gestaltung Außenbereich	6.000.-	750.-	./.
Gartendesign-/pflege	3.000.-	375.-	1.500.-
<b>Werkstatt</b>			
6 Werkbänke	4.800.-	600.-	./.
div. Maschinen/ Werkzeuge	25.000.-	3.125.-	1.200.-
CNC Fräse	20.000.-	2.500.-	2.000.-
Formatkreissäge	7.000.-	875.-	1.500.-
<b>Umbauten &amp; Renovierungen</b>			
Sanitär, Durchbrüche etc.	55.000.-	6.875.-	1.000.-
<b>Kosten, Technik &amp; Tools gesamt</b>	<b>253.900.-</b>	<b>29.237,50</b>	<b>9.000.-</b>





**Space- & Innovationsmanagement**





## Community-Management – (Kern-)Fähigkeiten des/der Manager\*in (I)

Die Organisation des Community-Managements ist zentral für den Erfolg des IPA. Jene Leistungen nebenbei zu erbringen, ist herausfordernd und nur schwer zu organisieren. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der IPA sowohl als Coworking-Space als auch Innovations-Park erst noch entwickelt werden muss, es weder Coworking- noch Gründungsszene vor Ort gibt.

- Wir raten daher zu einer „Community- und-Innovations-Management-Stelle“ im Umfang von mindestens 30 Std./Woche.
- Der/die **Space- und Innovationsmanager\*in** (w/m/d) muss Erfahrungen in der Erbringung von Dienstleistungen haben: Bestenfalls war er / sie zuvor Hotel-, Tourismus-, Veranstaltungsmanager\*in oder erfahrene/r Unternehmer\*in (Branchen: personenzentrierte oder unternehmensnahe Dienstleistungen, Handel, Handwerk, Lebensmittel). Jene Professionen bieten eine gute Grundlage für die vielfältigen Aufgaben des IPA Space-/ Innovation-Managements.
- Der/die Manager\*in sollte kommunikativ sein, über ein großes und gepflegtes Netzwerk und bestenfalls in der Region über eine gute Reputation verfügen. Jene Person zu finden, das bedarf eines intensiven Such- und Auswahlprozesses. Hier gilt es, sowohl Zeit als auch Geld in den Such- und Auswahlprozess zu investieren, denn der/die Manager\*in ist der zentrale Erfolgsfaktor für den IPA.



## Community-Management – (Kern-)Fähigkeiten des/der Manager\*in (II)

- **Bildung einer Community / Bedarfsweckung** - Weder in Aukrug noch in der Region gibt es eine Coworking- und/oder Gründungsszene. Es ist somit eine zentrale Aufgabe der/der Space-Manager\*in, diese Community schnell aufzubauen. Hierzu tragen Events, Kooperationen und „Schnupper-Angebote“ wesentlich bei. Zudem gilt es, PR- und Öffentlichkeitsarbeit zu betreiben, zu verdeutlichen, was Coworking ist, wie es funktioniert und welchen Beitrag ein Space zur Förderung von Innovationen leisten kann.
- *Oft vergessen, für den IPA und dessen Entwicklung aber ganz entscheidend:* Intensive Pflege und stetige **Weiterentwicklung der Community** - Der/die Manager\*in muss immer wieder den Austausch und das Gespräch mit den gewonnenen Coworker\*innen suchen. Im Gespräch gilt es, Wünsche und Anforderungen aufzunehmen und zu erfüllen. Unerfüllte Erfordernisse sollten bestenfalls gemeinsam mit den Coworkern\*innen behoben werden. Sowohl der ehrliche Wille als auch die tatsächliche **Umsetzung eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses** werden Coworker\*innen binden und zu begeisterten Werber\*innen für neue Coworker\*innen machen!
- *Hinweis / Tipp:* Je nach Entwicklung der Nachfrage, voraussichtlich ab dem 3. Jahr, könnte es nötig sein, dem Space-Management eine/n Coworker\*in assistierend zur Seite zu stellen. Mit einem solchen Duo können viele zentrale Anforderungen an ein erfolgreiches Innovations- und Community-Management für den IPA erfüllt werden.

## Aufgabenprofil im Überblick: **Community-/Innovations-Manager\*in** (30 Std./Woche)

EMPFANG & SERVICES	COMMUNITY	VERMARKTUNG	EVENTS	SPACE-MANAGEMENT
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrüßung und Check-In (Interessierte, Newbies)</li> <li>• Rezeption &amp; Service (inkl. Übernachtungsgäste)</li> <li>• Organisation von Rundgängen und Konzept-/Space-Vorstellung</li> <li>• Beantwortung von Anfragen potentieller Coworker*innen</li> <li>• Post- / Telefonannahme (Back-Office)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbindungen bzw. Schnittstellen zwischen einzelnen Co-workenden finden und stärken</li> <li>• Ansprechperson für Probleme, Anregungen, Fragen</li> <li>• Unterstützung bei Community-Veranstaltungen</li> <li>• Zusammenführen von Bürgern*innen, Unternehmen, Organisationen vor Ort mit Coworker*innen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presse- und Öffentlichkeitsarbeit</li> <li>• Social Media Management</li> <li>• Lead-Management</li> <li>• Administration von Plakaten, Flyern, Einladungen</li> <li>• Pflege der Inhalte eines Newsletters, der Web-Site und eines Blogs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufbau und Pflege einer Datenbank mit Experten*innen (Speaker, Moderator*innen, Dozierende etc.)</li> <li>• Planung &amp; Vorbereitung von Veranstaltungen</li> <li>• Räume vor- und nachbereiten</li> <li>• Catering</li> <li>• Moderation von Events (inkl. Gastgeberrolle)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hilfe beim Ein- und Auszug</li> <li>• Begrüßungspaket für neue Mitglieder</li> <li>• Erklärung der Spielregeln</li> <li>• Organisation und Bereitstellung von Technik &amp; Büromaterial</li> <li>• Kontrolle über Zustand der Räume und Service-Bereiche (Küchen, Drucker, Zimmer etc.)</li> </ul>



## Community-Management – „Welcome im IPA!“

- Der erste, gebuchte Tag im IPA sollte für jede\*n Coworker\*in ein besonderes Erlebnis sein, über das sie/er gerne auch anderen erzählt. Für das Onboarding neuer Nutzer\*innen muss viel Zeit da sein. Jene Zeit ist wertvoll investiert, denn “Der Anfang prägt!”: Wird der/die neue Mieter\*in nett empfangen und den anderen vorgestellt, dann ist das eine gute Grundlage für den Beginn einer erfolgreichen und dauerhaft guten Gemeinschaft.
- Ein “**Hub-/IPA-Guide**“ unterstützt zusätzlich beim Ankommen und Zurechtfinden: In einem Booklet von 10-15 Seiten werden häufige Fragen & passende Antworten, Raum-/Wegepläne, Kontakt-/Ansprechpartner\*innen und Kontaktdaten aufgeführt, ebenso technische Abläufe erläutert (z.B. Ablaufplan zum Drucken) und die Spielregeln („Hausordnung“) des Spaces dargestellt. Gerne bietet die CoWorkLand eG und ihr Netzwerk kollegiale Beratung und eine Vorlage für die Erstellung eines solchen Booklet / Guide.
- Im Empfangsbereich sollte unbedingt eine **Pinnwand mit allen Coworker\*innen** aufgebaut werden (Fotos, kurze Beschreibung). Diese Inhalte sollten auch digitalisiert werden: Sowohl für die Website als auch in einer Coworker\*innen-Präsentation auf einem Monitor im Bereich der Pantry-Küche. Die Zeit beim Warten auf den gebrühten Kaffee wird damit auf keinen Fall langweilig. Fotos, Beschreibung der Kompetenzen & Fähigkeiten helfen beim Kennenlernen, vernetzen und bieten eine gute Gelegenheit, gemeinsame Projekte anzustoßen bzw. sich untereinander Projekte und Kontakte zu vermitteln.



## Community-Management – **Events & Erlebnisse bieten!** (I)

- **Meet-Ups, Stammtische, Workshops & Seminare** - einmal pro Woche sollten derartige Veranstaltungen sowohl für Coworker\*innen, Bürger\*innen, Unternehmer\*innen als auch potentielle Coworker\*innen angeboten werden. Die Themenauswahl sollte zunächst möglichst breit sein (z.B. Innovationmanagement, Design Thinking), später fokussiert werden auf die Interessen der Teilnehmenden und ausgerichtet auf sich im Zeitverlauf abzeichnende Richtung für die zweite Entwicklungsphase des IPA:
  - (1) *Refurbish Lab*: Werkzeug- und Materialkunde, Hackathon mit IT'ler\*innen für das Handwerk etc.
  - (2) *Food Lab*: Beyond Plastic, functional food, zero waste, etc.
- Ein „6er im Lotto“ wäre es, wenn es dem Community-Management gelingt, eine\*n **bekannte\*n und angesehene\*n Trendforscher\*in** zu gewinnen, der/die regelmäßig im Space arbeitet, Workshops bietet und Impulse über Stammtische setzt. Eine solche Person zu gewinnen, das stellt ganz sicher eine Chance dar, um den IPA erfolgreich und auch sehr schnell in die zweite Entwicklungsphase zu führen. Hier gilt es, Gelegenheiten zu nutzen und diese Zielsetzung bei allen Maßnahmen stets im Hinterkopf zu behalten.



## Community-Management – **Events & Erlebnisse bieten!** (II)

- Die beschriebenen Events stellen eine gute Grundlage für die **PR und Öffentlichkeitsarbeit** dar: Veranstaltungsankündigungen und nachgelagerte Berichte und Reportagen zu den Veranstaltungen sind Inhalte, die sowohl in sozialen Netzwerken, auf der Space-Website, im Blog als auch in der regionalen Presse, Fach-/Wochenmagazinen und einschlägigen Online-Portalen veröffentlicht werden (können).
- Die Gemeinschaft zu formen und zu stärken ist eine wesentliche Aufgabe des Community-Managements. Wir empfehlen daher, neben geplanten und vorbereiteten Events regelmäßig auch zu **spontanen Aktionen** einzuladen (Eis essen gehen, gemeinsam Frühstücken, kurze Gemeinschaftsspiele, außer Haus zu Mittag essen, Grillen etc.).
- Kleine **Aufmerksamkeiten** für „Geburtstagskinder“ sind sehr zu empfehlen, ebenso gemeinsame, spontane Feiern, wenn ein\*e Coworker\*in einen besonderen Erfolg erzielen konnte.





## Community-Management – **Aukruger\*innen integrieren (I)**

- **Bürger\*innen, Unternehmer\*innen und Gewerbetreibende aus Aukrug** sollten zu den meisten Events eingeladen werden, ebenso zum Arbeiten im Space. Das Community Management kann hier informierend und werbend wirken.
- Die meisten Events im Space sind bestenfalls **kostenlos für Space-Nutzende und Aukruger Bürger\*innen**, für alle anderen über einen kleinen Beitrag zugänglich (25€). Vereinen, Verbänden und Business Clubs sollten günstige Angebote unterbreitet werden, wenn sie die vorhandene Veranstaltungsfläche für offene Events mieten.
- Damit die Angebote zum **Austausch, Vernetzen und „Zusammenarbeiten“ mit Coworker\*innen** tatsächlich genutzt werden, muss ein entsprechendes Mindset geschaffen werden. Diese Aufgabe kommt zu Anfang ganz wesentlich Lutz von der Geest zu, unterstützt von 2-3 bekannten und geschätzten Persönlichkeiten aus Aukrug. Dieses Multiplikatoren-Team sollte bei vielen Gelegenheiten die Möglichkeiten des IPA aufzeigen, verdeutlichen welche Vorzüge ein Arbeiten im Space hat und welche Chance sich durch einen Austausch mit Coworker\*innen ergeben. Zudem müssen sie selbst oft im Space sein, dort arbeiten, an Events teilnehmen und den Austausch mit Coworkern\*innen pflegen. **Vorbild zu sein**, das ist hier entscheidend damit der Space von den Bürger\*innen und Unternehmen vor Ort angenommen wird.



## Community-Management – **Aukruger\*innen integrieren (II)**

- Die Großküche sollte gezielt genutzt werden, um darüber einen **Mittagstisch für die Space-Nutzenden und Aukruger Bürger\*innen** anzubieten. Nicht täglich, jedoch unbedingt regelmäßig. Jener könnte auch über Kooperationspartner\*innen realisiert werden, die das Space-Management frühzeitig dafür begeistern sollte: „Der wöchentliche Suppentag von den Landfrauen!“, „Waffeln satt - von Dat ole Hus!“, „LKW-Wecken: Leberkäse satt am Freitag!“.
- Von einem durchgehenden gastronomischen Angebot sollte Abstand genommen werden. Das Angebot vor Ort in Aukrug ist ausreichend und der Innovation Hub sollte jenes fördern, statt Konkurrenz machen. Zur Förderung sollten Flyer von Gaststätten und Imbissen mit Lieferservice im Hub ausliegen. Sollte sich der Coworking-Space in der zweiten Entwicklungsstufe in Richtung „Food Lab“ entwickeln, liegt eine neue Bewertungsgrundlage vor. Ggf. ist ein gastronomische Angebot nun zwingend erforderlich.
- Das Community-Management sollte ausgehend vom beschriebenen Mittagstisch-Angebot - das sowohl preiswert als auch „erlebnis-/genussreich sein sollte - immer wieder dazu beitragen, dass sich Bürger\*innen aus allen Ortsteilen im Innovation Hub treffen, sich untereinander und mit den Coworker\*innen austauschen und auf diese Weise gemeinsam an der Weiterentwicklung der Gemeinschaft und des Ortes arbeiten. Es bietet sich in diesem Kontext ggf. an, zu jedem 4. Mittagstisch eine sich anschließende „**Gemeinschafts- / Zukunftswerkstatt Aukrug**“ anzusetzen und durchzuführen.



## Community-Management – **Aukruger\*innen integrieren** (III)

- „Was ist das eigentlich da auf dem Hof Kruse, wie sieht es da aus?“, „Kann man da überhaupt in Ruhe arbeiten?“, „Wer ist denn da überhaupt?“ etc. ... .

Um eine Antwort auf diese Fragen zu bieten, sollten **„Schnupperangebote“** durchgehend vorhanden sein - nicht nur in den ersten Monaten. Je nach Auslast können gar Schnuppermonate angedacht werden. Auf jeden Fall sollte eine **„Schnupperwoche“** im Angebot sein. Auf diese Weise wird der Space bekannt, man bekommt Fürsprecher\*innen, Fans und Kundschaft, zugleich wird das Thema „Coworking“ konkreter fassbar, im Besonderen für Aukruger Bürger\*innen.

- Bestenfalls werden die Schnupperangebote verbunden mit (Community-)Events: Tagsüber einige Stunden im Coworking-Space arbeiten, zum Feierabend hin in einem Meet-Up oder Community-Stammtisch Wissen, Erfahrungen und Tipps mitnehmen. Oder gemeinsam mit Coworker\*innen bei einem Frühstück in den „Coworking-Freitag“ starten.
- Vor allem die Zielgruppe der **Pendler\*innen** lernt über kostenlose Schnuppertage die Vorzüge von Coworking-Spaces im Vergleich zum Home Office und/oder (täglichen) Pendeln kennen und schnell schätzen.



## Community-Management – **Gründungs-Unternehmertum fördern!**

- Die Vergabe von **kostenlosen Nutzungsangeboten auf Zeit** an „junge Gründer\*innen“ ist gerade zu Anfang sehr ratsam. Der Space lockt auf diese Weise gewünschte Typen und spannende Persönlichkeiten in den Space.
- Erfolgreiche Unternehmer\*innen aus Aukrug und der Region Mittelholstein sind vor allem in der zweiten Ausbaustufe eine spannende Zielgruppe: Sie können jungen Unternehmer\*innen helfen, ihre Gründungsidee umzusetzen und schnell in die Wachstumsphase zu kommen. Bereits von Beginn an sollte das Community-/Innovationsmanagement daher aktiv Unternehmer\*innen in den Space lotsen: Sowohl über spannende Vortragsthemen als auch gezielt in Form von Unternehmerfrühstücken und Meet-Ups unter dem Motto: „**Seniority meets Young Founder**“. Mit diesen Maßnahmen wird es auf lange Sicht gelingen, neue Unternehmen wie auch zusätzliche Arbeitsplätze in der Region zu schaffen. Unternehmer\*innen kaufen oft Immobilien, um im Alter von Mieteinnahmen zu leben. Wieso in Zukunft nicht auch von Gewinnen aus jungen, innovativen Unternehmen?
- In der ersten Ausbauphase sollte das Community-/Innovationsmanagement ein Ideen-, Tipp- und Sparringspartner für potentielle Gründer\*innen sein. Inwiefern diese **Beratungsleistungen für Gründer\*innen** mit der Zeit zu einer kostenpflichtigen Dienstleistung ausgebaut werden können und sollten, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden (siehe dazu auch „Service & Dienstleistungen“).





## Community-Management – **Struktur & Vielfalt formen!**

- *Oft vergessen:* Das Community-/Innovation-Management hat dafür Sorge zu tragen, dass die **Struktur der Coworker\*innen** sowohl die Entstehung einer guten Gemeinschaft als auch von Innovationen fördert. Es gilt, sowohl die fachlichen Kompetenzen als auch die persönlichen Merkmale der Coworker\*innen zu orchestrieren.
- Diese Aufgabe ist sicherlich keine leichte, erfordert Führungskompetenz und Menschenkenntnis. Sie sollte jedoch vom Community-/Innovation-Management angenommen werden. Es gilt, fachliche Vielfalt herzustellen, unterschiedliche Menschentypen im Space zu haben und damit eine ganz wesentliche Grundlage zu schaffen, damit Gemeinschaft, Offenheit, Teamgeist, Zusammenarbeit überhaupt stattfinden und Innovationen entstehen können.  
Es ist wenig gewonnen, wenn im Space 40% (Web-)Designer\*innen arbeiten, die zugleich perfektionistisch veranlagt und der Meinung sind: „*Wenn ich das nicht mache, dann geht's schief!*“. Es braucht verschiedene Professionen und verschiedene Typen: Kreative ebenso wie Bürokrat\*innen, Warmherzige ebenso wie Stars, Spezialist\*innen und Abenteuerlustige.
- Die Umsetzung einer optimalen Coworker\*innen-Auswahl hängt entscheiden von den Fähigkeiten des Community-Management ab. Daneben sind klare Regeln und Aufnahmekriterien (Stichwort: Exklusivität/Professionsschutz) hilfreich.



# Community-Management – **Arbeiten, Lernen & Übernachten im IPA**

- Das Space-Management sollte Kontakte zu **Hochschulen, Fachhochschulen, Berufsschulen und weiterführende Schulen** frühzeitig aufbauen und intensiv pflegen. Jene Zielgruppen stellen sowohl potentielle Gründer\*innen als auch Mitarbeitende für Unternehmen in der Region dar. Der IPA bietet, in Verbindung mit den Hallen und Werkstätten, für nahezu jede Fachrichtung und Profession attraktive Räume und Flächen - beispielsweise für eine „Summer School“. So wäre es denkbar, dass der Space von Arbeitsgruppen an (Hoch-) Schulen projektbezogen für 3-4 tägige Innovationsseminare und Design Sprints genutzt wird; verbunden mit der (handwerklichen) Umsetzung von Prototypen in der Werkstatt.
- Der Naturpark Aukrug und die Gemeinde Aukrug bieten auch attraktive Möglichkeiten für **Team-Events und Team-Building Aktivitäten**. Über Kooperationen mit Vereinen (Golf, Segelverein), touristischen und gastronomischen Leistungsträger\*innen, Event-Dienstleistenden und Unternehmen (Milchschule, Survival-Trainer, Yoga am Teich etc.) können den Projektteams aus Unternehmen ergänzende Dienstleistungen angeboten und vermittelt werden. Jene Kooperationen gilt es frühzeitig aufzubauen und gemeinsame Angebote zu entwickeln. Die Zielgruppe der Projektteams wird diese Angebote sicher nachfragen und in Verbindung mit den vorhandenen Übernachtungsmöglichkeiten auch nutzen. Das Community-Management sollte dazu gezielt die Personalabteilungen von Unternehmen aus Hamburg, Kiel, Lübeck, Neumünster und Heide ansprechen und auf die gebotenen Möglichkeiten für Teamevents/-wochen im IPA aufmerksam machen.



## Community-Management – IT & Technik-Support

Neben einem Community-Management ist eine **Kontaktstelle für technische Themen und Fragestellungen** nötig. Bestenfalls kann diese Leistung durch eine\*n Coworker\*in mit entsprechenden Fähigkeiten ausgefüllt werden. Erste Anlaufstelle bei Fragen zu Technik & Tools sind in den meisten Fällen ohnehin andere Coworker\*innen.

3-4 Stunden pro Woche sollten ausreichend sein und vergütet werden. In dieser Zeit gilt es dann auch, häufige Fragen & Probleme zu sammeln, Antworten & Hilfen diesbezüglich zu verschriftlichen und den Coworkern\*innen auf verschiedenen Kanälen (z.B. in Cobot) zugänglich zu machen.

Sollte sich kein\*e Coworker\*in finden, dann kann diese Leistung auch an externe Dienstleistende vor Ort vergeben werden.



## Community-Management – Tarifsystem

Das **Tarifsystem** sollte potentielle Coworker\*innen anlocken. Es muss auf die unterschiedlichen Zielgruppen abgestimmt sein, damit Vielfalt bieten und zur Wiedernutzung motivieren. In den Preisen enthalten sind WLAN, Kaffee, Tee und Wasser; ebenso die Nutzung der Pantry-Küche.

Wir raten zu folgender Struktur - inkl. Preisanregungen:

- Stundenticket: 8 €
- Halb-/Tagesticket: 15 € / 25 €
- 10er Karte (3 Monate): 180 €
- Monatsticket (Flex Desk) bis zu 4 Tagen: 75 €
- Monatsticket (Flex Desk) bis zu 8 Tagen: 125 €
- Monatsticket unbegrenzt (Flex-Desk): 195 €
- Monatsticket unbegrenzt (Fix-Desk): 295 €
- Teambüro / Vermietung geschlossenes Büro: 45 € / Tag bzw. 375 € / Monat
- Multifunktionsraum: 150 € / Tag
- Prototyping-/Kreativwerkstatt: 400 € / Tag
- Begegnungsfläche für Veranstaltungen, komplett: 125 € / Stunde





# Investitions- und Betriebskosten für das Space-Management

Kostenart	Investition im 1. Jahr in €	Abschreibung p.a. in € (Annahme: 3 Jahre)	Betriebskosten p.a. in €
Space- und Innovationsmanager*in	3.000.- (Personalsuche & Einstellungsprozess)	1.000.-	45.000.-
Technische*r Assistent*in	./.	./.	450.-
<i>ab dem 3. Jahr:</i> Assistenz des Managements durch Coworker*in	./.	./.	6.000.-
Virtuelles Coworker*innen-Schaufenster (inkl. Pinnwand)	3.000.- (inkl. Setup & Schnittstellenprogrammierung)	1.000.-	450.-
<b>Kosten, Community-/Innovationsmanagement gesamt</b>	<b>6.000.-</b>	<b>2.000.-</b>	<b>45.900-51.900.-</b>



**Services & Dienstleistungen**



## Service – Mehr als „nur“ Coworking!

- Der IPA sollte vielfältige kostenpflichtige Services bieten, die über jene eines reinen Coworking-Space hinausgehen.
- Neben den klassischen Mietleistungen für fest und flexibel nutzbare Arbeitsplätze bieten sich dazu folgende Einnahmequellen an:
  - Die separate Vermietung von Besprechungsräumen, Kreativ- und Workshopräumen, sowie der Prototyping-Werkstatt sind für viele Zielgruppen attraktiv. Nicht zuletzt in Verbindung mit der mobilen Videokonferenz- und (digitalen) Whiteboard-Einheit.
  - Die Veranstaltungs-/Eventfläche im Begegnungs-/ Eingangsbereich ist, ebenso wie die (Groß-)Küche inkl. Außenbereich, für vielfältige Anlässe und Zielgruppen attraktiv.
  - Hier bieten sich zudem hervorragende Möglichkeiten für Paket-Angebote in Verbindung mit den bereitstehenden Übernachtungs- und Wohnmöglichkeiten auf Zeit an.
  - Für Jung- und Kleinstunternehmen bieten begrenzte Back-Office Services die Möglichkeit, sich auf Kunden und das Kerngeschäft zu fokussieren.
- Gerade in den ersten Monaten sollten diese Angebote vollumfänglich angeboten und deren Nutzung beworben werden. Im weiteren Verlauf bietet sich ggf. eine Fokussierung auf die „Service-Renner“ an, sollte wider Erwarten nicht jedes Angebot auf Nachfrage treffen.
- Im Rahmen der 2. Ausbauphase sollten weitere Services, vor allem im Bereich Back-Office, Marketing und Unternehmensbereitung hinzugenommen werden.



## Service – Vermietung von Arbeitsmitteln (I)

- Für die Nutzenden des Space sollten **Monitore, Notebooks und Tablet-PCs** angeschafft werden. Neben einer Grundausstattung für das Space-/Innovationsmanagement sind je Geräteklasse zwei weitere Geräte sinnvoll und zunächst ausreichend. Jene können sowohl dauerhaft (Projekt-Teams, Team-Büro) als auch stundenweise vermietet werden.
- Die Zielgruppe „Projektteams aus der Digital Wirtschaft“ wird die Bereitstellung einer vollausgestatteten und umfänglichen **Design Thinking Prototyping-Box** und **Lego Serious Play Ausstattung** wertschätzen. Diese Möglichkeit sollte auch losgelöst von der Buchung von Meeting- und Workshop-Räumen angeboten werden. Bei einer Buchung der Prototyping-Werkstatt sollten beide Kits inklusive sein und damit kostenlos bereitgestellt werden.
- **Werkzeuge & Geräte zur Erstellung von Prototypen** aus Holz und/oder Metall sollten bei Bedarf angeboten werden. Diesbezüglich kann derzeit noch keine eindeutige Festlegung hinsichtlich den Gerätschaften (Art & Umfang) und Materialien vorgenommen werden.
- Ein **3D Drucker** und eine **Fräse für Holz & Metall** sollten zum Start des Spaces vorhanden sein (siehe Abschnitt: Technik).
- Eine **Vermietung von Büromöbeln** ist nicht lukrativ. Diese Leistung rechnet sich erst bei einer größeren Space-Fläche und bei einer anderen Ausrichtung der Flächenbelegung.
- Der Space sollte in ausreichendem Maße **Schließfächer** bereitstellen. 15-20 Fächer sind ausreichend. Die Nutzung dieser Fächer sollte kostenlos angeboten werden. Sie können entweder über ein Münzpfandschloss oder ein PIN-Code-Schloss gesichert werden.







## Service – Vermietung von Arbeitsmitteln (II)

- 2020 war das Jahr des mobilen Arbeitens - verbunden mit einem Boom bei **Video-/Web-Konferenzen**. Damit einher gingen steigende Umsätze sowohl auf Seiten der System-Anbieter als auch Hardware-Ausstatter.
- Zugleich nahmen viele Menschen (neue) Herausforderungen war: Neben der Anbindung an das Netz bestanden diese vor allem in einer mangelhaften bzw. gar nicht vorhandenen technischen Ausstattung. So wurden dann viele Video-Konferenzen nur mit Ton, aber ohne Video durchgeführt. Auch gab es technische Kompetenzgrenzen im fachgerechten Umgang mit den Tools und dem Kamera-System am Notebook.
- Unternehmen haben hierauf reagiert, richteten u.a. **Videokonferenzräume** für ihre Mitarbeitenden ein. Ebenso gibt es erste Coworking-Spaces in Großstädten, die derartige Räume zur Verfügung stellen.
- 2021 wird dieser Boom anhalten: Spätestens dann kann es sich keiner mehr erlauben, „unprofessionell“ in einer Videokonferenz aufzutreten: Weder als Freiberufler\*in oder Unternehmen, noch als Angestellte\*r, die/der mobil arbeitet. Hierauf sollte der IPA eingehen und eine exzellente, zugleich leicht bedienbare mobile Video-Konferenzeinheit (Hard-/Software) bereitstellen, die sowohl in Meeting- als auch Büroräumen nutzbar ist.

### Mobile Videokonferenzeinheit

Das Logitech Videokonferenzsystem Rally Plus kann problemlos als mobile Lösung umgesetzt werden.

Dazu wird das System - inkl. einem 55 Zoll Monitor - auf einen Rollwagen aufgesetzt. Ein Schrankaufbau innerhalb der Ständerkonstruktion beherbergt die Technik, nötige Adapter und Kabel.



### Digitales, mobiles Flipchart - Kosten & Leistungen

Ein mobiles, digitales Whiteboard/Flipchart ergänzt die mobile VK-Einheit auf ideale Weise. Video- und Web-Konferenzen können an beliebigen Orten einfach und 100% digital umgesetzt werden. Der Samsung Flip - inkl. Rollwagen - ist hier die erste Wahl. Teilnehmende vor Ort arbeiten damit an einem vertrauten Flip-Chart, externe Teilnehmende sehen die Inhalte per Live-Stream.



## Service – Wohnen, Leben & Genießen (I)

- Die geplanten **Übernachtungsmöglichkeiten** (inkl. Küche) sind für Projektteams regionaler und überregionaler Unternehmern, Hochschulen & Schulen, Coworker\*innen und Gäste Aukruger Bürger\*innen eine hervorragende Erweiterung des Coworking- und Innovation-Spaces. Sie sollten nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der Erfahrungen des Betreibers offensiv angeboten werden.
- Die separate **Vermietung der (Groß-)Küche** wird sowohl von Aukruger Bürgern\*innen als auch Hochschulen & Unternehmen (regional, überregional) nachgefragt werden. Private Feiern, Teamevents, Summer Schools und After-Work-Events sind denkbare Nutzungsanlässe. Der IPA wird damit ein breites Publikum erreichen. Zusatzleistungen - wie zum Beispiel Verköstigungen oder Kochkurse - können über Partner\*innen vor Ort ergänzend angeboten werden, wodurch Mehrwerte geschaffen werden.
- **Catering** sollte auf Wunsch ebenfalls angeboten werden. Diese Leistung ist für all jene Teams sinnvoll, die nicht vor Ort übernachten und/oder nur einen Tag den Coworking-Space/IPA nutzen werden.



## Service – Wohnen, Leben & Genießen (II)

- Ein exzellenter **Food & Drink-Bereich** im Space gehört einfach dazu - auf ihn kann trotz vorhandener (Groß-)Küche nicht verzichtet werden. Gestaltet als Pantry-/Bar-Küche bekommen Space-Nutzende hier Kaffee (Variationen), Wasser und Tee, Kühlschränke und eine Mikrowelle sowie 2-3 Mal pro Woche eine volle Obstschale (kostenlos und inklusiv).
- Dieses Angebot wird bestenfalls ergänzt durch eine **Snack & Food Box mit Kasseneinheit** im Self-Service. Dieser Service sollte über eine\*n externe\*n Dienstleistende und Partner\*in erbracht werden, die/der sowohl die Box aufstellt als auch befüllt.
- In Kombination mit der Kaffeehaus-Atmosphäre im Bereich der Begegnungsfläche sowie gebotenen Sitzmöglichkeiten in den Außenbereichen (Garten, Hof) wird im Welcome- und Eingangsbereich des IPA eine sehr hohe Aufenthaltsqualität hergestellt, die dem IPA einen positiven Ersteindruck verschafft; auch wird diese Fläche ganz wesentlich dazu beitragen, dass sich Space-Nutzende kennenlernen, austauschen, querdenken und gemeinsam Ideen für Innovationen und neue Unternehmungen entwickeln.
- *Tipp:* Sollten Coworker\*innen in der Food-Branche tätig sein, dann bietet es sich an, deren Produkte als Proben kostenlos bereitzustellen. Service gegen Unterstützung bei der Vermarktung & Produktweiterentwicklung - eine perfekte Win-Win-Konstellation.





## Service – Mobilität (I)

- Ab Start des Coworking-Space sollten Möglichkeiten zur **sicheren und trockenen Abstellung von Rädern** geschaffen werden. Ebenso sind genügend **Stellplätze für PKWs** bereitzustellen. Bei letzteren sehen wir keine Handlungsnotwendigkeiten und Investitionen - alles vorhanden!
- Inwiefern das Angebot eines „**geteilten PKWs**“ für Space-Nutzende nachgefragt werden wird, das können wir derzeit nicht abschätzen. Wir raten dazu, diesbezüglich eine Bedarfserhebung sowohl im Ort als auch unter den Coworker\*innen ab dem 2. Betriebsjahr durchzuführen. Im Bedarfsfall sollte das Angebot in Selbstorganisation entstehen. In diesem Kontext sei bereits an dieser Stelle auf die Koordinationsstelle „Dörpsmobil“ verwiesen, die ein attraktives Beratungs- und Umsetzungsangebot für Car-Sharing auf dem Land in S-H bietet.
- Am Bahnhof in Aukrug gibt es bereits eine **Ladestation für e-Autos**. Je nach Auslast dieser sollte entschieden werden, inwiefern eine 2. Station sinnvoll ist und welcher Standort in Aukrug dafür geeignet ist. Sollte sich ein Bedarf zeigen, dann raten wir zu Einrichtung einer Ladestation auf dem IPA Gelände. Hierüber wird der Space Aufmerksamkeit und Bekanntheit gewinnen - und das sowohl bei Bürger\*innen als auch potentiellen Coworking-Space-Nutzenden (regional und überregional). Die Rahmenbedingungen - *Fläche, Café, Ruhe, Garten, B430* - sind auf dem IPA ideal.





## Service – Mobilität (II)

- Auch in Bezug auf ein **Bike-Sharing-Angebot** sehen wir eine Gelegenheit, Mehrwert für Coworking-Space-Nutzende zu schaffen.  
Ein solches Angebot sollte jedoch ebenfalls aus der Gemeinde heraus entstehen.  
Dabei werden die bereits heute erkennbaren, ernsthaften Bemühungen, radfreundlicher zu werden hilfreich sein. Ein Bike-Sharing-Angebot bietet sowohl Bürgern\*innen, Space-Nutzenden als auch Tourist\*innen einen Mehrwert. Jener ist umso größer, je mehr Stationen und Räder in der Gemeinde/im Naturpark vorhanden sind.
- *Tipp:* Die zur Verfügung stehenden **Duschen** sollten aktiv beworben werden. Das ist ein tolles Angebot. Auch hier verweisen wir gerne auf die zunehmende „Fahrrad-Freundlichkeit“ - und die zu erwartende positive Einstellung zum Radfahren in den Kernzielgruppen.
- Inwiefern ein **Fahrservice** vom/zum ICE-Bahnhof in Neumünster und Flughafen in Hamburg/Norderstedt angenommen und genutzt wird, können wir derzeit noch nicht absehen. Wir sehen hierin durchaus einen nützlichen und sinnvollen Service; jedoch ist unklar, ob jener auch auf Nutzende trifft. Hier sollte die Entwicklung des Spaces und sich ggf. zeigende Nachfrage in den ersten 1-2 Jahren abgewartet werden, bevor entsprechende Investitionen vollzogen und Angebote geschaffen werden.



## Service – Back-Office für Selbstständige

- Der Innovation Hub sollte die Möglichkeit der **Post-/Paketannahme** bieten. Das in Verbindung mit dem Angebot einer **Firmenadresse** und einem virtuellen Office. Die Kernzielgruppe der Solo-Selbstständigen und Gewerbetreibenden wird dieses Angebot sicherlich annehmen.
- Neben der Annahme von Post bei Space-Nutzenden mit Firmenadresse im Innovation Hub sind in der ersten Aufbauphase auch weitere Korrespondenzleistungen sinnvoll: **Telefonannahme, Telefonnotizen und Mail-Korrespondenz.** Inwiefern jene Dienstleistungen auf Gewerbetreibende aus Aukrug ausgeweitet werden können, die den Space nicht direkt nutzen, ist derzeit schwer abzusehen. Sollte jedoch nicht ausgeschlossen und entsprechend angeboten werden.



## Service – Dies & Das!

- Abhängig von der familiären Situation der Space-Nutzenden kann eine **Kinderbetreuung** eine attraktive Service-Leistung darstellen. Die Kinderbetreuung sollte im Besonderen während Halb-/Ganztagevents im Space geboten werden. Coworker\*innen mit (Klein-) Kindern wird so die Teilnahme erleichtert. Ob und inwiefern sich eine dauerhafte, vom Innovation Hub angebotene Kinderbetreuung lohnt, sollte im Verlauf der ersten 2-3 Jahre beobachtet werden. Zeigt sich Nachfrage, dann sollte ein entsprechendes Angebot mit der Gemeinde bzw. Trägern von Kinderbetreuungsstätten konzipiert werden.
- Der Innovation Hub sollte grundsätzlich auch für **Coworker\*innen mit Hunden** nutzbar sein. Bestenfalls entscheidet die Community nach einer Probewoche selbst, ob ein Hund dauerhaft willkommen ist oder nicht.
- Der Innovation Hub sollte in ein **Netzwerk von Coworking-Spaces** integriert werden. Auf diese Weise kann den Nutzenden des Hub die Möglichkeit zum Arbeiten in anderen Spaces eingeräumt werden, zugleich können Coworker\*innen anderer Netzwerk-Spaces im Hub arbeiten. Dies steigert für alle Beteiligten den Nutzen und die Mehrwerte. Als Netzwerk bietet sich hier die CoWorkLand eG an ([www.coworkland.de](http://www.coworkland.de)).
- Die Werkstatt sollte auch für eine **offene Werkstatt** genutzt werden. Ggf. kann dabei ein Fokus auf die Reparatur von Fahrrädern gelegt werden. Dieses Angebot sollte sich explizit auch an Aukruger Bürger\*innen richten.





## Service – Tarifsystem für Services

Die beschriebenen, umfangreiche **Services** ergänzen das Angebot eines (klassischen) Coworking-Spaces auf vielfältige Weise. An dieser Stelle möchten wir den beschriebenen Leistungen mögliche Preise zuordnen. Inwiefern diese realistisch und kostendeckend sind, das sollte in einem steten Prozess überprüft und beobachtet werden. Anpassungen sind dann entsprechend vorzunehmen und begründet zu kommunizieren.

- Firmenadresse, Postannahme und virtuelles Office: 50 € / Monat
- Back-Office-Leistungen (Telefonannahme, Mail): 125 € / Monat
- Vermietung von Monitoren, Notebooks, Tablet-PCs: 15 € / Tag
- Vermietung 3D Drucker: 45 € / Tag
- Vermietung Fräse & Werkstatt: 125 € / Tag
- Prototyping-Box: 45 € / Tag
- Mobile Videokonferenz-Einheit - inkl. digitales Flipchart: 25 € / Stunde
- Catering (halbtags): 15 € / Person
- Catering (ganztags): 25 € / Person
- Übernachtung / Ferienwohnung: 40 € / Person
- Vermietung der (Groß-)Küche für Gruppen: 275.- (4-6 Std.)



# Investitions- und Betriebskosten für Services & Dienstleistungen

Kostenart	Investition im 1. Jahr in €	Abschreibung p.a. in € (Annahme: 4 Jahre)	Betriebskosten p.a. in €
Mitgliedschaft Coworkland eG	500.-	./.	75.-
Mobile Video-Konferenzeinheit, inkl. Digi.-Flip	10.000.-	2.500.-	400.-
Schließfächer	2.000.-	500.-	./.
Notebooks, Tablet-PCs, Monitore	4.000.-	1.000.-	400.-
Prototyping-Box & Serious Play Kit	1.000.-	250.-	./.
Kaffee, Tee, Wasser & Obst	./.	./.	4.200.-
<b>Kosten, Services gesamt</b>	<b>17.500.-</b>	<b>4.250.-</b>	<b>5.075.-</b>
<i>Anmerkungen:</i>	Exkl. Fahrservice (ICE-Bhf./Fl.-Hf. HAM).		



## Service – Serviceleistungen in der 2. Ausbauphase

„Unternehmer\*innen-/Unternehmensberatung“ - eine denkbare Serviceleistung in der 2. Entwicklungsphase!

Begründung und Darstellung der Leistungen:

- Gründer\*innen, Solo-Selbständige und Gewerbetreibende benötigen ein Geschäftskonto, Firmenadresse, Post- und Telefonannahme, brauchen immer mal wieder Support bei der Buchhaltung, müssen Aufträge und Projekte managen, Mitarbeitende führen und entwickeln, brauchen ein funktionierendes Rechnungswesen (Debitoren, Kreditoren), sind angewiesen auf exzellente Kommunikationslösungen, brauchen eine Website, Versicherungen, Altersvorsorge etc..
- Alle diese Leistungen *könnte* der IPA bieten: selbst, über Partner\*innen, vermittelnd.
- In der ersten Ausbaustufe sollten die beschriebenen Leistung jedoch nicht über den IPA angeboten werden. Post- und Telefonannahme sowie das Angebot einer (Firmen-)Adresse in Eigenleistung sind ausreichend. Das Space-/Community-Management sollte ergänzend Anknüpfungspunkte zur Zusammenarbeit zwischen Coworkern\*innen, Space-Nutzenden und Gewerbetreibenden vor Ort aufzeigen und fördern. Zudem gilt es, Beratungsleistungen von Verbänden, Kammern und Gewerbevereinen aufzuzeigen und Vertreter\*innen dieser Organisationen für Beratungsgespräche oder Informationsveranstaltungen in den IPA einzuladen.
- Sobald der IPA sich stärker auf die Zielgruppe der Gründer\*innen fokussiert (2. Entwicklungsphase), sollten die Möglichkeiten und Chancen zur eigenständigen Erbringung von Buchhaltungsservices, Steuerberatungs-, Marketing- und OE-Beratung neu bewertet werden.

## Technische Ausstattung & Tools







## Technik & Tools – **Kommunikation & IT (I)**

- Zum **Drucken, Faxen und Scannen** muss eine kombinierte Einheit bereitgestellt werden. Nutzbar über WLAN und für Coworker\*innen und eingemietete Kund\*innen kostenlos. Eine doppelte Zugangssteuerung per Kennung und Passwort sowie die Begrenzung in der Anzahl an Druckaufträgen ist nicht zu empfehlen. Wir gehen derzeit nicht davon aus, dass die Zielgruppen des IPA überdurchschnittlich viele Druckaufträge absenden werden.
- Ein hochwertiger **Farbdrucker** sollte separat bereitgestellt werden. Farbdrucke, zumal auf größeren Papierformaten, können gegen eine Nutzungsgebühr und zu üblichen Preisen angeboten werden. Hier sollte die Nutzung in den ersten Monaten zunächst jedoch nur beobachtet werden. Nimmt die Nutzung des Druckers stetig zu, könnten Farbdrucke kostenpflichtig angeboten werden.
- Die Anschaffung eines **3D Druckers** ist sinnvoll. Dieser Service wird im Kontext der Prototyping-Werkstatt auf Nachfrage treffen und stellt einen Mehrwert dar, der in dieser Form von anderen Coworking-Spaces (noch) nicht geboten wird. Der Druck von 3D Objekten sollte als separater Zusatzservice kostenpflichtig angeboten werden (Details: s. Abschnitt Services).
- Wir empfehlen, zur Vernichtung vertraulicher Unterlagen auf Papier einen **Schredder oder eine Aktenvernichtungsbox** bereitzustellen. Sollte die Wahl auf einen Schredder fallen, so ist auf eine geringe Lautstärke beim Schreddern zu achten (Ort = Lagerraum).





## Technik & Tools – **Kommunikation & IT (II)**

- Die **WLAN und Internetverbindung** muss sowohl stabil als auch ausreichend sein: 1 GBite/s, bestenfalls 2-3 separate Glasfaseranschlüsse, um die bestmögliche Datenübertragung sicherzustellen. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Nutzung von Web-/ Videokonferenzen, dem Arbeiten in virtuellen Teams und der Einrichtung von stationären/mobilen Videokonferenzsystemen kommt der Stabilität der Verbindung eine besondere Relevanz zu. Sie ist durch geeignete Verträge und explizite Vereinbarungen sowie Support-Verträge mit dem Netzanbieter herzustellen.
- Die WLAN-Nutzung innerhalb des Coworking-Space/Hub ist per Zugangsdaten zu ermöglichen.  
Von einem frei zugänglichen WLAN raten wir ab. Die WLAN-Nutzung in Räumen außerhalb des Spaces (Werkstätten, Hofgelände etc.) sollte ohne einen Wechsel des Netzes und mit identischen Zugangsdaten möglich sein.
- Im Meeting- und auch Workshop-Raum sollte **Präsentations- und Moderationstechnik** bereitgestellt werden. Es ist sicherzustellen, dass Rechner & Tablets unterschiedlicher Betriebssysteme und unterschiedlichen Alters an allen bereitgestellten technischen Lösungen problemlos nutzbar sind. Dazu müssen im Space (Service-Desk) als auch in den Meeting-/Workshop-Räumen entsprechende **Adapter** vorgehalten werden und auf einfache Weise zugänglich sein.





## Technik & Tools – **Buchungs- und Schließsystem**

- Cobot bietet sich als **Buchungs- und Community-Plattform** an. Diese Lösung ist etabliert, skalierbar und wird stetig weiterentwickelt.  
In einer kostenlose Probephase von 6 Monaten gelingt es, den bedarfsgerechten Leistungsumfang dieser Lösung zu bestimmen. Diese Probephase sollte unbedingt genutzt werden.
- Auch am **Wochenende** und außerhalb der Arbeitszeiten des Community-/Innovation-Managements muss der Coworking-Space zugänglich sein. In diesen Zeiten müssen jedoch nicht alle Services bereitgestellt werden. Lediglich eine reibungslose Nutzung der Self-Service Angebote ist sicherzustellen, auch bei technischen Problemen (Technik-/IT-Support) sollte Hilfe geboten werden (Hotline).
- Als Schließsystem sollte **Salto Systems** angeschafft und installiert werden. 7-8 Einheiten sind in der ersten Ausbaustufe ausreichend. Somit wird eine 24/7-Nutzbarkeit des Space möglich. Ein wertvoller Vorteil für nahezu alle Zielgruppen.  
Dieses System weist eine Schnittstelle zu Cobot auf, so dass auf dieser Weise auch die temporäre Nutzung einzelner Räume separat abrechenbar wird.



## Technik & Tools – Website & Online-Marketing

- Der „Innovation.Park.Aukrug“ benötigt eine eigene URL / Domain, eine nutzerfreundliche und gut auffindbare **Website** inkl. (virtuellen) Visitenkarten von Coworkern\*innen, einen Facebook- und Twitter-Auftritt sowie ein Logo - ggf. mit Subline.
- Hierzu bedarf es der Erfahrung von
  - UX-Designer\*innen & Entwickler\*innen
  - SEO- und SEA-Experten\*innen
  - Marketing - & Social Media Experten\*innen.
- Diese Leistungen sind vor Eröffnung des Innovation Hub zu erbringen. Wir raten dazu, sie extern zu vergeben und auf eine professionelle Umsetzung zu achten. Die Pflege sowohl der Inhalte der Website als auch der Kampagnen und Social-Media-Kanäle kann vom Community-/Innovations-Management erbracht werden.
- Um den Zugriff auf die Space-Website zu steigern, raten wir zu einem **Blog**. Die Inhalte für den Blog werden bestenfalls von den Coworker\*innen selbst erstellt. Sie können sich und ihre Leistungen vermarkten, Inhalte zu aktuellen Themen liefern und zu einer „coworker-zentrierten“ Positionierung des IPA beitragen. Es wird zudem erkennbar, welche Themen die Besucher\*innen des Blogs besonders fesseln und interessieren; eine gute Grundlage zur Ausgestaltung der 2. Entwicklungsphase des IPA.
- Wir empfehlen die Einrichtung einer **Visitenkarte auf Coworkland.de**, um den Space im Netzwerk zu präsentieren und Space-Nutzende zu gewinnen.





## Technik & Tools – **Datenschutz & Ideenschutz**

- Die nötigen Handlungsfelder hinsichtlich der **Datenschutzthematik** (u.a. Vertragsausgestaltung, „Spielregeln“, WLAN-Verschlüsselung, Drucker-Nutzung) sind nicht abweichend von jenen, die auch in anderen Spaces zu beachten sind. Die CoWorkLand eG erarbeitet dazu ausführliche Richtlinien, die sie im Sinne einer kollegialen Beratung kostenlos bereitstellen wird.  
Mitarbeitende aus Unternehmen, die den Coworking-Space/ Innovation Hub sporadisch nutzen, müssen jene ebenso beachten wie die für sie geltenden, arbeitgeberspezifischen Regeln für mobiles Arbeiten. Weitere, explizite Regeln und Richtlinien für Angestellte & Pendler\*innen sind nicht nötig.
- Der IPA wird von Anfang an auf die Förderung von Innovationen ausgerichtet. Das IPA-Management wird dazu die Space-Nutzer\*innen zueinander bringen, Raum und Zeit zum Querdenken und Austausch bieten und immer wieder Anknüpfungspunkte einer Zusammenarbeit aufzeigen und fördern. Zugleich wird der Space davon getragen, dass Menschen aus unterschiedlichen Zielgruppen, mit unterschiedlichen Professionen, Qualifikationen und Erfahrungen zueinander finden. In dieser Atmosphäre werden neue Ideen, Innovationen und Unternehmen entstehen. Jene Innovationskultur wird ein zentraler USP des IPA sein. Ihn zu behindern, indem das Thema „**Ideenklau**“ explizit angesprochen und vertraglich geregelt wird, halten wir für nicht zielführend. Die beste Grundlage für das Verhindern von Ideenklau stellt eine gute Gemeinschaft und die von ihr ausgehende **soziale Kontrolle** dar.



# Investitions- und Betriebskosten für technische Ausstattung & Tools

Kostenart	Investition im 1. Jahr in €	Abschreibung p.a. in € (Annahme: 3 Jahre)	Betriebskosten p.a. in €
Buchungsplattform cobot	2.000.-	334.-	900.-
Schließsystem (24/7)	12.000.-	4.000.-	750.-
Web-Auftritt(e), Blog & Online-Marketing	9.000.-	3.000.-	1.200.-
Präsentations- und Moderationstechnik	4.000.-	1.334.-	360.-
Drucker, Scanner & Kopierer und Schredder	3.600.-	1.200.-	950.-
3D Drucker / Fräser	6.000.-	2.000.-	400.-
Adapter	300.-	100.-	./.
WLAN	750.-	250.-	950.-
<b>Kosten, Technik &amp; Tools gesamt</b>	<b>37.650.-</b>	<b>12.218.-</b>	<b>5.510.-</b>



Wirtschaftlichkeitsbetrachtung  
**Welche Einnahmen stehen den  
(zusätzlichen) Kosten gegenüber?**

## Umsätze im Zeitraum 1.-12. Monat

Leistungen	Menge / Monat	Preis in €	Umsatz in € / Monat
Postannahme und Firmenadresse	4	50.-	200.-
Vermietung von Monitoren, VK-Technik, 3D Drucker	15	40.- (gemittelt)	600.-
Vermietung Fräse / Werkzeug	2	125.-	250.-
Back-Office-Leistungen	2	125.-	250.-
Vermietung Multifunktionsraum / Prototyping-Werkstatt an Projektteams (inkl. Catering)	4	362,50 (gemittelt)	1.450.-
Übernachtungen (Projektteams, Coworker*innen)	38	40.-	1.520.-
Tages-/Halbtages/10er Tickets	15	20.- (gemittelt)	300.-
Fix-Desk	2	295.-	590.-
Flex-Desk (unbe./8er/4er)	1/2/2	195.-/125.-/75.-	595.-
Teambüro (Vollzeit)	1	375.-	375.-
Vermietung der Großküche	1	275.-	275.-
Begegnungsfläche für Veranstaltungen (je 2 Stunden)	1	250.-	250.-
Vermietung Prototyping / Serious Play Kit	3	45.-	135.-
<b>Umsatz, gesamt in 12 Monaten (12*Monatsumsatz): 6.540.-*12 = <u>81.480.- €</u></b>			



## Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Zeitraum 1.-12. Monat

Kostenart	Investition	Betriebskosten & Abschreibungen	Einnahmen	Gewinn / Verlust
Räume & Einrichtung	253.900.-	38.237,50		- 67.710,50 €
Services & Dienstleistungen	17.500.-	9.325.-		
Innovations- & Space- Management	6.000.-	47.900.-		
Technische Ausstattung & Tools	37.650.-	17.728.-		
Kalkulatorische Miete (10€/m2)		36.000.-		
<b>Investitionen, gesamt</b>	<b>315.050.-</b>			
<b>Kosten, gesamt</b>		<b>149.190,50</b>		
<b>Umsatz</b>			<b>81.480.-</b>	
<i>Anmerkungen</i>	Umsätze aus und Vermittlungen an Kooperationspartner*innen sind in den Zahlen nicht abgebildet.			

## Umsätze im Zeitraum 13.-24. Monat

Leistungen	Menge / Monat	Preis in €	Umsatz in € / Monat
Postannahme und Firmenadresse	6	50.-	300.-
Vermietung von Monitoren, VK-Technik, 3D Drucker	30	40.- (gemittelt)	1.200.-
Vermietung Fräse / Werkzeug	4	125.-	500.-
Back-Office-Leistungen	3	125.-	375.-
Vermietung Multifunktionsraum / Prototyping-Werkstatt an Projektteams (inkl. Catering)	7	362,50 (gemittelt)	2.537,50
Übernachtungen (Projektteams, Coworker*innen)	52	40.-	2.080.-
Tages-/Halbtages/10er Tickets	25	20.- (gemittelte)	500.-
Fix-Desk	4	295.-	1.180.-
Flex-Desk (unbe./8er/4er)	2/4/4	195.-/125.-/75.-	1.190.-
Teambüro (Vollzeit, 1 Tag/Woche)	1/5	375.-/45.-	600.-
Vermietung der Großküche	1	275.-	275.-
Begegnungsfläche für Veranstaltungen (je 2 Stunden)	2	250.-	500.-
Vermietung Prototyping / Serious Play Kit	4	45.-	180.-
<b>Umsatz, gesamt in 12 Monaten (12*Monatsumsatz): 10.917,50*12 = <u>137.010.- €</u></b>			

## Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Zeitraum 13.-24. Monat

Kostenart	Betriebskosten & Abschreibungen	Einnahmen	Gewinn / Verlust
Räume & Einrichtung	38.237,50		- 12.180,50 €
Services & Dienstleistungen	9.325.-		
Innovations- & Space- Management	47.900.-		
Technische Ausstattung & Tools	17.728.-		
Kalkulatorische Miete (10€/m2)	36.000.-		
<b>Kosten, gesamt</b>	149.190,50		
<b>Umsatz</b>		137.010.-	

Anmerkungen

Umsätze aus und Vermittlungen an Kooperationspartner\*innen sind in den Zahlen nicht abgebildet.

## Umsätze im Zeitraum 25.-36. Monat

Leistungen	Menge / Monat	Preis in €	Umsatz in € / Monat
Postannahme und Firmenadresse	8	50.-	400.-
Vermietung von Monitoren, VK-Technik, 3D Drucker	48	40.- (gemittelt)	1.920.-
Vermietung Fräse / Werkzeug	6	125.-	750.-
Back-Office-Leistungen	4	125.-	500.-
Vermietung Multifunktionsraum / Prototyping-Werkstatt an Projektteams (inkl. Catering)	10	362,50 (gemittelt)	3.625.-
Übernachtungen (Projektteams, Coworker*innen)	74	40.-	2.960.-
Tages-/Halbtages/10er Tickets	30	20.- (gemittelt)	600.-
Fix-Desk	6	295.-	1.770.-
Flex-Desk (unbe./8er/4er)	3/8/8	195.-/125.-/75.-	2.185.-
Teambüro (Vollzeit)	2	375.-	750.-
Vermietung der Großküche	2	275.-	550.-
Begegnungsfläche für Veranstaltungen (je 2 Stunden)	4	250.-	1.000.-
Vermietung Prototyping / Serious Play Kit	6	45.-	270.-
<b>Umsatz, gesamt in 12 Monaten (12*Monatsumsatz): 16.530*12 = <u>207.360.- €</u></b>			

## Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Zeitraum 25.-36. Monat

Kostenart	Betriebskosten & Abschreibungen	Einnahmen	Gewinn / Verlust
Räume & Einrichtung	38.237,50		52.169,50 €
Services & Dienstleistungen	9.325.-		
Innovations- & Space-Management	53.900.-		
Technische Ausstattung & Tools	17.728.-		
Kalkulatorische Miete (10€/m2)	36.000.-		
<b>Kosten, gesamt</b>	155.190,50		
<b>Umsatz</b>		207.360.-	
<i>Anmerkungen</i>	Umsätze aus und Vermittlungen an Kooperationspartner*innen sind in den Zahlen nicht abgebildet.		



# Dankeschön 😊

Für die mir geschenkte Aufmerksamkeit bis hierher und für die gute Zusammenarbeit an alle Projektförderer und -beteiligten.

*Besuchen Sie uns auch einmal in einem unserer Spaces!*



RENSWÜHREN

**Coworking-Space  
Viehbrook**



SOLTAU

**MS39  
Coworkingspace**



FELDE

**Alter Heuboden**



NIENDORF/STECKNITZ

**DAS HERRENHAUS**



PREETZ

**cobaas**



BÜCKEN

**Tokunft Hus**



LÜNEBURG

**INNOMANIA  
cowork Lüneburg**

# Für Ihre Fragen und Wünsche gerne da.

Thorsten Wilhelm | [thorsten@coworkland.de](mailto:thorsten@coworkland.de)

[www.coworkland.de](http://www.coworkland.de)

Tel.: ++49(0)171-4096589

