

# „Innovationswerkstatt“

## Potenzialanalyse und Projektskizze

**Interreg**  
Alpine Space



**Regionalverband Südlicher Oberrhein**  
Planen. Beraten. Entwickeln.

**SMART**Villages 



Stadt  
**Löffingen**

**Herausgeber**

Regionalverband Südlicher Oberrhein  
Reichsgrafenstraße 19  
79102 Freiburg  
Tel. +49 761 70327-0  
E-Mail [info@rvso.de](mailto:info@rvso.de)  
[www.region-suedlicher-oberrhein.de](http://www.region-suedlicher-oberrhein.de)

Mai 2022

© Regionalverband Südlicher Oberrhein 2022

**Bearbeitung**

Harald Amelung  
Christopher Schmidhofer

CoWorkLand e.G.  
Heiligendammer Str. 15  
24106 Kiel  
[www.coworkland.de](http://www.coworkland.de)

06.06.2021

# Inhaltsübersicht

<b>1. EINLEITUNG UND ZIELSTELLUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2. COWORKING ANAMNESE .....</b>	<b>5</b>
2.1. KERNKRITERIEN .....	5
2.2. KRITERIUM 1.1   COWORKING-QUALITÄT DER IMMOBILIE.....	5
2.3. KRITERIUM 1.2   AUFENTHALTSQUALITÄT MIKROSTANDORT .....	8
2.4. KRITERIUM 1.3   GRÜNDER*INNEN-TYP .....	9
2.5. KRITERIUM 1.4   COMMUNITY VOR ORT .....	9
2.6. KRITERIUM 2.1   TOURISMUS UND ERHOLUNG .....	10
2.7. KRITERIUM 2.2   URBANE LEBENSQUALITÄT REGIONAL.....	11
2.8. KRITERIUM 2.3   COWORKING / NEW WORK REGIONAL.....	12
2.9. KRITERIUM 2.4   URBANISIERTE BEVÖLKERUNG .....	12
2.10. KRITERIUM 3.1   GESELLSCHAFT UND WIRTSCHAFT LOKAL.....	13
2.11. KRITERIUM 3.2   VERSORGUNG LOKAL.....	14
2.12. KRITERIUM 3.3   PENDLER*INNEN.....	14
2.13. KRITERIUM 3.4   INTERNET-ANBINDUNG UND MOBILFUNKNETZ .....	15
2.14. KRITERIUM 3.5   MOBILITÄT / ANBINDUNG.....	16
2.15. KRITERIUM 3.6   GRÜNDUNGSGESCHEHEN.....	17
<b>3. IDENTIFIKATION DER ZIELGRUPPEN .....</b>	<b>18</b>
3.1. ERGEBNISSE DER ONLINE-UMFRAGE .....	18
3.2. ERGEBNISSE DER INTERVIEWS.....	22
<b>4. INFORMATIONSVERANSTALTUNG.....</b>	<b>27</b>
<b>5. FAZIT UND ERSTE NUTZUNGSSZENARIEN .....</b>	<b>30</b>
<b>6. VERWENDETE QUELLEN .....</b>	<b>37</b>
<b>7. ANHANG .....</b>	<b>37</b>

## **1. Einleitung und Zielstellung**

Die Stadt Löffingen ist eine von elf Piloträumen im Alpenraumprogramm der EU, die bei ihrer smarten Entwicklung begleitet werden. Die Kernstadt und ihre Ortsteile wurden aufgrund ihrer besonderen räumlichen Lage und wegen ihrer vergleichsweise hohen Innovationsfähigkeit durch den Regionalverband Südlicher Oberrhein ausgewählt. Der Regionalverband ist als Projektpartner im EU-Projekt SmartVillages beteiligt.

### **Die Innovationswerkstatt**

Mit der Innovationswerkstatt will die Stadt Löffingen einen Begegnungsraum für Menschen bereitstellen, um sich beruflich oder privat auszutauschen. Es soll ein Coworking-Space mit Perspektive auf weitere innovative Nutzungsformen etabliert werden.

Um zu prüfen, ob ein Coworking-Space in Löffingen auf eine Nachfrage stößt und ob die zwei zur Auswahl stehenden Immobilien geeignet sein könnten, wurde die CoWorkLand eG vom Regionalverband Südlicher Oberrhein und der Stadt Löffingen mit einer Potentialanalyse beauftragt. Unter Berücksichtigung quantitativer und qualitativer Aspekte sollten die Rahmenbedingungen für Coworking vor Ort ermittelt werden. Die möglichen Standorte wurden bei einer Anamnese untersucht. In einer Informationsveranstaltung wurde die Öffentlichkeit in diesen Prozess einbezogen.

## **2. Coworking Anamnese**

Diese Bestandsaufnahme stellt die Grundlage des gesamten folgenden Prozesses dar. Mit einem Analyseprozess, der auf einem Katalog von 13 harten und weichen Erfolgskriterien basiert, werden die Entwicklungs-Potenziale der Standorte beurteilt.

### **2.1. Kernkriterien**

Die Erfolgskriterien basieren auf 50 Interviews mit Coworking-Space Betreiber\*innen, die im Rahmen der großangelegten Studie zu „Coworking im ländlichen Raum“ geführt wurden und auf weiteren Erkenntnissen aus eigener Umfeldforschung von CoWorkLand.

### **2.2. Kriterium 1.1 | Coworking-Qualität der Immobilie**

Hier wird die Immobilie aufgrund ihrer Größe, Raumaufteilung und Ausstattungsfaktoren hinsichtlich ihrer Eignung für die Nutzung als Coworking Space betrachtet.

#### **2.2.1. Bahnhofsgebäude**

Das Bahnhofsgebäude stammt aus dem Baujahr 1957 und bietet laut Prospekt eine Nutzfläche von ca. 390m<sup>2</sup>. Davon sind derzeit effektiv nutzbar in etwa 180m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und ca. 50m<sup>2</sup> im ersten Obergeschoss. Das Gebäude teilt sich auf in die ehemalige Bahnkneipe, die Warte- und Schalterhalle, das Bahnwärterbüro und eine Lagerhalle mit Rampe. In dieser Lagerhalle und ggf. in der Fläche davor besteht weiteres Entwicklungspotential.

Das Gebäude ist recht kleinteilig und bietet dadurch nur wenig Raum bspw. für Gruppen-Veranstaltungen. Es erlaubt aber die vielseitige Nutzung als Coworking Space mit seinen Anforderungen an verschiedene Nutzungszwecke. An Infrastruktur sind sanitäre Anlagen und eine Kneipen-Theke vorhanden. Durch die vorherige temporäre Nutzung als Bauleiter-Büro wurde eine einfache Ertüchtigung von Elektrik und Heizung vorgenommen. Dies würde eine kurzfristige Nutzbarkeit für einen Popup Coworking Space erlauben. Für eine langfristige Nutzung ist aber eine Sanierung und Umbau des Gebäudes notwendig.



### 2.2.2. Studer-Revox Gebäude

Das Gebäude ist ein Gewerbebau, der vermutlich gegen Ende der 1960er Jahre entstand. Es bietet eine Gesamtfläche von mehr als 4000m<sup>2</sup>, wovon im Jahr 2022 etwa 2000m<sup>2</sup> frei werden sollen. Hier bietet sich somit ein großer Entfaltungsraum für Coworking. Die Gebäudestruktur erlaubt eine vielfältige Nutzung und nahezu freie Raumaufteilung, da mittels einfacher Ständerwände immer neue Räume

geschaffen werden können. Die Infrastruktur von sanitären Einrichtungen, Küche, Netzwerk, Elektrizität bis hin zu voll ausgestatteten Meetingräumen ist bereits vorhanden. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem gepflegten und guten Zustand.





### **2.2.3. Fazit**

Das Bahnhofsgebäude ist insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand, um es dauerhaft als Coworking Space zu nutzen. Für die schnelle Erprobung lässt es sich aber mit relativ geringem Aufwand herrichten. Die Raumstruktur erlaubt die Nutzung als Coworking Space und bietet verschiedene Raumgrößen sowohl für Einzel- als auch Gemeinschaftsbüros, für Flächen zur Begegnung und für Meetings. Für größere Veranstaltungen ist es ungeeignet.

Das Studer-Revox Gebäude ist insgesamt direkt bezugsfähig, jedoch noch bis ins Jahr 2022 belegt. Aufgrund der Flexibilität beim Einziehen von Zwischenwänden kann hier ein Raumkonzept ganz nach Bedarf entwickelt werden.

## **2.3. Kriterium 1.2 | Aufenthaltsqualität Mikrostandort**

Hier werden Umgebungsfaktoren betrachtet zur Lage der Immobilie.

### **2.3.1. Bahnhofsgebäude**

Das Bahnhofsgebäude befindet sich zentral im Ort. Es ist freistehend und vor dem Gebäude befindet sich ein kleiner Platz. Somit ist eine gute Sichtbarkeit gegeben. Die vor dem Gebäude befindliche Bahnhofstraße ist eher wenig befahren. Vor dem Gebäude befindet sich eine Bushaltestelle und eine kleine parkähnliche Anlage, durch die ein Fußweg zur Stadtmitte führt. Einrichtungen zur Nahversorgung, sowie die Geschäfte und gastronomischen Einrichtungen der Innenstadt sind innerhalb von fünf Minuten Fußweg erreichbar.

### **Studer-Revox Gebäude**

Das Gebäude befindet sich in Randlage von der Kernstadt Löffingen am Ende einer ruhigen Anliegerstraße. Es grenzt an offenes Feld. Das Gelände vor dem Gebäude dient als großzügiger Parkplatz und bietet eher weniger Aufenthaltsqualität, könnte



aber ggf. umgestaltet werden. Zu den Einrichtungen der Innenstadt muss man mit ca. zehn Minuten Fußweg rechnen, zum Bahnhof mit ca. 15 Minuten. Das Gewerbegebiet an der B31 ist von hier aus ebenfalls in ca. zehn Minuten Fußweg zu erreichen.

### **2.3.2. Fazit**

Rund um den Bahnhof besteht eine höhere Aufenthaltsqualität. Man ist schneller in der Innenstadt und fühlt sich dem Stadtleben mehr angeschlossen.

Am Studer-Revox Gebäude ist man etwas abgeschieden, die Außenanlage wirkt nicht attraktiv und müsste umgestaltet werden.

## **2.4. Kriterium 1.3 | Gründer\*innen-Typ**

Wer sind die Gründer\*innen des Coworking Space und welche Motivation treibt sie an?

### **2.4.1. Bahnhof**

Die Idee für die Schaffung eines Coworking Spaces in Löffingen ist aus dem SmartVillages Projekt entstanden. Die Idee wird von der Stadtverwaltung, dem Gemeinderat und der Bürgerschaft getragen. Jedoch kann man noch nicht von einem konkreten Betreibermodell bzw. Gründer ausgehen. Hr. Bürgermeister Link hat selbst ein hohes Interesse an der Entstehung des Coworking Spaces.

Die Digitalstrategie soll zum Abschluss des SmartVillages Projekt im Herbst 2021 als Art Agenda dem Gemeinderat in Löffingen vorgelegt werden.

Eine hohe Motivation der Stadt besteht darin, junge gut ausgebildete Menschen im Ort zu halten oder zurückzuholen. Ein Coworking Space kann dabei als Ort für Gründung und Innovation dienen, in dem man sich ausprobieren und neue Ideen realisieren kann. Es soll ein gesellschaftlich orientierter Ansatz genutzt werden und so ein Mehrwert vor Ort geschaffen werden. Eine monetäre Gewinnerzielungsabsicht besteht auf Seiten der Stadt Löffingen dabei nicht.

### **2.4.2. Studer-Revox Gebäude**

Für das Studer-Revox Gebäude stehen die Initiatoren der „Business Arena Hochschwarzwald“ Georg Willmann (WST), Andreas Ortlieb (Ortlieb Immobilien), Jens Raus (Ileso), Lukas Dieterle (Ero-Führungen) und Jörg Willmann (Additive). Sie

möchten Unternehmen im Hochschwarzwald besser vernetzen und die Region attraktiver für Unternehmer und Fachkräfte machen. Die Unternehmer der Business Arena möchten ihre Erfahrungen nutzen und für Arbeitnehmer\*innen und Arbeitgeber\*innen zufriedenstellende Lösungen erarbeiten und umsetzen. Der Besitzer der Immobilie (Hr. Willmann) hat im Gespräch zugesagt, das Projekt zu Beginn auch monetär zu stützen und bspw. auf Mieteinnahmen zur Förderung des Coworking Gedankens zu verzichten.

### **2.4.3. Fazit**

Es ist positiv zu bewerten, dass es für die „Business Arena Hochschwarzwald“ bereits einen motivierten Gründer-Kreis gibt. Jedoch fehlen in beiden Projekten noch die konkreten Umsetzungsideen eines Betreiberkonzepts und für das Community Management.

## **2.5. Kriterium 1.4 | Community vor Ort**

Bestehen vor Ort schon Netzwerke der Gründer\*innen? Die Bildung einer Coworking-Gemeinschaft (Community) und die Vernetzung mit bestehenden Coworking-Spaces in der Region erachten wir als wesentliche Faktoren für den Aufbau eines Coworking-Spaces in Löffingen.

### **2.5.1. Bahnhofsgebäude**

Im Ort gibt es den Wirtschaftsverbund Löffingen-Friedenweiler-Eisenbach e.V., welcher den Zusammenschluss der Gewerbetreibenden, freiberuflich Tätigen, der Handwerker und der Landwirte in der Stadt Löffingen, in Friedenweiler und Eisenbach anstrebt und aktuell 56 Mitglieder aufweist. Diese kommen überwiegend aus dem Einzelhandel und Handwerk.

Da das Projekt „Innovationswerkstatt Löffingen“ – angedacht im Bahnhofsgebäude – von städtischer Seite vorangetrieben wird, kann man aber davon ausgehen, dass die Vernetzung mit Wirtschaft, Bevölkerung und der Verwaltung durchaus gegeben ist und aktiviert werden kann.

### **2.5.2. Studer-Revox Gebäude**

Die Initiatoren der „Business Arena“ sind derzeit fünf Unternehmer, die sich regelmäßig treffen und über aktuelle Themen wie Digitalisierung, Automatisierung

und künstliche Intelligenz austauschen. Angestrebt ist auch hier die Gründung eines Vereins und Einbeziehung weiterer Unternehmen, Selbstständiger und anderer Akteure.

### **2.5.3. Fazit**

Bisher ist nur sehr wenig Aktivität für eine Coworking-Community vor Ort aufzuweisen. Damit eine nachhaltige Entwicklung eines Coworking Space entstehen kann, ist eine aktive Vernetzung notwendig.

## **2.6. Kriterium 2.1 | Tourismus und Erholung**

Welche touristischen Angebote bestehen vor Ort, welche Naherholungsziele befinden sich in der Umgebung und wie wirken diese sich ggf. auf das Coworking Angebot aus?

### **2.6.1. Allgemein**

Als Teil des Hochschwarzwaldes profitiert Löffingen vom Tourismus. Die nahe Wutach-Schlucht und die Stadt und ihre Umgebung laden zum Wandern ein. Eine lokale Attraktion ist der Zoo und Freizeitpark „Tatzmania“. Vor Beginn der Corona-Pandemie verzeichnete Löffingen 72.000 Übernachtungen im Jahr. Es gibt einen Wohnmobilstellplatz und eine Tiny-House Siedlung in der Nähe des Freibades ist in aktiver Planung.

### **2.6.2. Fazit**

Mit flexiblen Angeboten ergeben sich mögliche Anknüpfungspunkte für zusätzliche Nutzer\*innen eines Coworking Space („Workation“). Darunter versteht man die Kombination aus Arbeit (Work) und Freizeit/Urlaub (Vacation). Das Bahnhofsgebäude stellt hierfür ggf. einen niederschwelligeren Zugang für spontane Nutzung (sozusagen auf der „Durchreise“) dar. Für längerfristige Nutzung ist die Zusammenarbeit mit lokalen Beherbergungsbetrieben denkbar und kann sowohl im Bahnhof als auch im Studer-Revox Gebäude realisiert werden.

## **2.7. Kriterium 2.2 | Urbane Lebensqualität regional**

Welche Urbanitätsmarker sind in der Region zu finden? Wie stark sind Ländlichkeit bzw. Urbanität ausgeprägt?

### **2.7.1. Allgemein**

Generell stuft das Thünen-Institut den gesamten Kreis Freiburg-Hochschwarzwald und so auch die VVG (vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft) der Stadt Löffingen als überdurchschnittlich ländlich ein (0,2 bis 0,3), 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.

### **2.7.2. Fazit**

Starke Urbanitätsmarker sind nicht aufzufinden. Ein wichtiger Faktor ist hier auch zukünftig die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, wozu etwa die verstärkte Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Kleinkinder, Angebote der Kinderbetreuung sowie Unterstützung bei der Pflege älterer Angehöriger zählen. Bildung und Kultur gewinnen im Kontext der zukunftsorientierten Stadtentwicklung ebenfalls zunehmend an Bedeutung. Ein Coworking Space als Ort für flexibles Arbeiten kann hier gut unterstützend wirken.

## **2.8. Kriterium 2.3 | Coworking / New Work regional**

Sind die Konzepte von New Work und der Begriff Coworking in der Region bekannt?

### **2.8.1. Allgemein**

Bisher ist hier nur sehr wenig Aktivität aufzuweisen. Die nächsten Coworking Spaces befinden sich in Freiburg, Furtwangen oder Tuttlingen. Kreativwirtschaft ist kaum im Ort anzutreffen.

### **2.8.2. Fazit**

Es besteht kaum Bezug zu Konzepten wie „New Work“ oder flexibler, ortsunabhängiger Arbeit. Es ist aber anzunehmen, dass mit Zunahme von Rückkehrern aus urbaneren Regionen auch solche Ideen Einzug finden. Hinsichtlich der Kreativwirtschaft besteht aus unserer Sicht gerade für die „Business Arena“ die Herausforderung, deren wertvolle Innovationskraft mit einzubinden und den Ort des Studer-Revox Gebäudes für diese attraktiv zu gestalten.

## **2.9. Kriterium 2.4 | Urbanisierte Bevölkerung**

Inwieweit besteht in der Bevölkerung des Ortes und der Region Kontakt zu urbanen Lebensmodellen und deren Ausprägungen?

### **2.9.1. Allgemein**

Die Bevölkerung in Löffingen identifiziert sich sehr stark mit der „Schwarzwälder Mentalität“. Sie hat einen starken Regionalbezug und damit eher wenig urbanen Einfluss. Ein Teil der Beschäftigten aus Löffingen pendelt jedoch nach Freiburg und bis nach Stuttgart. Es ist möglich, aber nicht zwangsläufig, dass dort ein Kontakt zu und eine Orientierung an urbanen Lebensentwürfen stattfindet.

### **2.9.2. Fazit**

Das Konzept Coworking Space und die dazugehörige Lebens- und Arbeitskultur muss der Bevölkerung vermittelt werden – es kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklungen bewusst wahrgenommen wurden. Darauf deuten auch die durchschnittliche Beteiligung an der Umfrage und die einzelnen Antworten hin (siehe Abschnitt 3.1). Diese Vermittlung kann bspw. durch die sanfte Einführung des Coworking-Konzepts mittels eines zeitlich befristeten Popup Space erfolgen. Dieser bietet mit geringem Aufwand alles: schnelles Internet, schöne Arbeitsplätze, Besprechungsraum, Betreuung durch ein Community-Management und guten Kaffee.

## **2.10. Kriterium 3.1 | Gesellschaft und Wirtschaft lokal**

Hier wird die Demographie der Bewohner\*innen des Ortes und dessen wirtschaftliche Situation betrachtet.

### **2.10.1. Allgemein**

Die Stadt Löffingen hat 7.624 Einwohner\*innen. Davon entfallen auf die Kernstadt 3.447 und auf die Ortsteile Bachheim 366, Dittishausen 902, Göschweiler 479, Reiselfingen 556, Seppenhofen 887 und Unadingen 897 Personen. Das Durchschnittsalter liegt bei 44,4 Jahren und es wird prognostiziert, dass dieses in den nächsten Jahren noch weiter steigt. Die Bevölkerungsdichte liegt bei 87 Einwohnern je km<sup>2</sup>. Der Wanderungssaldo war in den letzten Jahren stark negativ. Es wird hier in der Zukunft mit einer leichten Veränderung hin zum Positiven

gerechnet. Die Vereinslandschaft ist größtenteils traditionell geprägt (Gesangs- und Musikvereine, Narren- und Fastnachtsvereine, Feuerwehren, Landfrauen).

In der Stadt Löffingen sind rd. 330 Gewerbetreibende registriert. Diese sind hauptsächlich in den Bereichen Handwerk, Handel und Landwirtschaft angesiedelt.

### **2.10.2. Fazit**

Diese Struktur wird voraussichtlich nicht alleine einen größeren Coworking Space rechtfertigen. Eine flexible Raumnutzungsmöglichkeit ist Voraussetzung für den langfristigen Erfolg, damit die Bedürfnisse der Interessent\*innen erfüllt werden können. Bei größeren Projekten wie im Studer-Revox-Gebäude ist eine Anziehung der Menschen über das Lokale hinaus Voraussetzung. Hier muss die Wirkung in die Region gedacht werden, damit Menschen aus der gesamten Region das Angebot in Löffingen nutzen.

## **2.11. Kriterium 3.2 | Versorgung lokal**

Welche Einrichtungen der Nahversorgung bestehen im Ort?

### **2.11.1. Allgemein**

Die lokale Nahversorgung in Löffingen deckt die Güter des täglichen Bedarfes durch Supermärkte von Edeka, Nahkauf und Lidl, mehreren Bäckereien, Metzger, Apotheke, Drogerie-Markt, zwei Tankstellen und zwei Bankfilialen ab. In der Kernstadt und damit in der Nähe für beide betrachtete Coworking Space Standorte befinden sich eine Kita und eine Grundschule. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Arztpraxen und eine Apotheke gewährleistet. Das gastronomische Angebot umfasst acht (Schnell-) Restaurants. Das Sortiment wird ergänzt durch ein Elektrofachgeschäft, ein Schreibwarengeschäft, eine Stoff- und Wollstube, einen Weltladen und diverse (Gebäude-) Dienstleistungen.

### **2.11.2. Fazit**

Mittels der Angebote im Ort sollte der Grund-Bedarf der Coworker\*innen im Space abgedeckt sein. Die Anbindung/der Zugang zu den Angeboten ist vom Bahnhofsgebäude aus etwas leichter zu erreichen und könnte zu einer leichten Zunahme an Besucherfrequenz in diesen sorgen.

## **2.12. Kriterium 3.3 | Pendler\*innen**

Welche Pendelbewegungen gibt es im Ort und was könnte das für einen möglichen Coworking Space bedeuten?

### **2.12.1. Allgemein**

70% der Beschäftigten aus Löffingen pendeln. Die häufigsten Auspendler-Ziele sind Titisee-Neustadt (369), Donaueschingen (303) und Freiburg (179). Doch auch Stuttgart gehört zu den angefahrenen Orten.

Die meisten in Löffingen Beschäftigten, die aus der näheren Umgebung einpendeln, kommen aus Donaueschingen. Zu den wichtigsten Wohnorten gehören außerdem Titisee-Neustadt, Hüfingen und Bräunlingen.

In Löffingen leben 3.221 Beschäftigte. Davon pendeln 2.248 Personen in einen anderen Ort, während 973 zum Arbeiten in Löffingen bleiben. Umgekehrt pendeln 885 Personen nach Löffingen ein. Der Ort hat somit einen negativen Pendlersaldo.

### **2.12.2. Fazit**

Diese Pendler\*innen starten teilweise vom Bahnhof aus – deswegen ist dieser Ort zum Erstkontakt mit dem Thema Coworking Space sehr gut geeignet. Durch Zusatzangebote in den Räumen (Veranstaltungen, Ausstellungen, Repair-Cafés usw.) kann Coworking als Konzept im Ort verankert werden.

Pendler\*innen, die mit dem Auto unterwegs sind, fühlen sich eventuell durch die Nähe zur B31 vom Studer-Revox Gebäude angesprochen.

## **2.13. Kriterium 3.4 | Internet-Anbindung und Mobilfunknetz**

Hier wird die Verfügbarkeit von Internet und Mobilfunk im Ort und konkret in der analysierten Immobilie betrachtet.

### **2.13.1. Allgemein**

In Löffingen wurde ein sogenanntes FTTC-Netz verlegt, bei dem Glasfaserkabel bis zu den vorhandenen Straßenverteiltern gelegt wurden. Haushalte, die direkt an den Hauptstraßen liegen, können auf Wunsch direkt an das Glasfasernetz angebunden werden, über einen sogenannten FTTB-Anschluss (Glasfaser bis ins Gebäude) bzw. FTTH-Anschluss (Glasfaser bis in die Wohnung).

Eine Versorgung mit LTE ist in der Kernstadt Löffingen mit 75 bis 95% Abdeckung gegeben.

### **2.13.2. Bahnhofsgebäude**

Im Bahnhofsgebäude ist offenbar DSL vorhanden. Eine Anbindung ans Glasfasernetz wäre möglich.

### **2.13.3. Studer-Revox Gebäude**

Das Studer-Revox Gebäude ist mit Breitband versorgt.

### **2.13.4. Fazit**

Eine schnelle und zuverlässige Internetverbindung ist für einen Coworking Space essentiell. Es sollte auch gleich eine Backup-Lösung bedacht werden, wenn es einmal zu einem Ausfall von Kapazitäten kommen sollte.

## **2.14. Kriterium 3.5 | Mobilität / Anbindung**

Wie ist die Immobilie zu erreichen? Welches Verkehrsmittel scheint besonders geeignet und wie ist die Situation des ÖPNV?

### **2.14.1. Allgemein**

Löffingen liegt verkehrsgünstig und zentral: die Bundesstraße B31 verbindet die Autobahnen A81 und A5 und zugleich den Schwarzwald mit der Bodenseeregion. Mit über 30 Zughalften pro Tag sind stündliche Verbindungen nach Freiburg und Donaueschingen bzw. Villingen möglich.

### **2.14.2. Bahnhofsgebäude**

Das Bahnhofsgebäude befindet sich zentral im Ort. Die Züge von und nach Freiburg bzw. Villingen-Schwenningen halten direkt davor. Des Weiteren gibt es vor dem Gebäude eine Bushaltestelle und zahlreiche Parkplätze, die aber überwiegend für P+R vorgesehen sind.

Pendler\*innen aus anderen Orten, die mit dem Zug entlang der Bahnstrecke pendeln, können ihre Wegstrecke abkürzen, indem sie im Coworking Space in Löffingen arbeiten und somit Zeit einsparen.



### **2.14.3. Studer-Revox Gebäude**

Das Gebäude befindet sich in Randlage von der Kernstadt Löffingen am Ende einer ruhigen Anliegerstraße. Es ist sehr günstig von der B31 aus zu erreichen und bietet zahlreiche Parkplätze. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 500m entfernt, der Bahnhof ist in ca. 1km Entfernung zu erreichen.

### **2.14.4. Fazit**

Die Zielgruppe der Pendler\*innen kann durch beide Standorte gleichermaßen angesprochen werden. Aufgrund des direkten Anschlusses an die Bahngleise bei gleichzeitiger Verfügbarkeit von Parkplätzen sehen wir einen Standortvorteil für einen Coworking Space im Bahnhofsgebäude.

## **2.15. Kriterium 3.6 | Gründungsgeschehen**

Gibt es im Ort bzw. der Region eine aktive Gründerszene?

### **2.15.1. Allgemein**

Im Jahr 2019 verzeichnete der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald insgesamt 2.222 Gewerbeanmeldungen, denen 1.979 Abmeldungen gegenüberstehen. Spezielle Gründer\*innen-Aktivitäten finden nicht statt. Eine aktive Gründerszene findet man in Freiburg und an der Hochschule Furtwangen.

### **2.15.2. Fazit**

Gründungsaktivitäten können durch einen Coworking Space der Erfahrung nach gefördert werden, vor allem wenn (sinnvollerweise) entsprechende Angebote und Veranstaltungen im Coworking Space gebündelt werden.

### 3. Identifikation der Zielgruppen

Auf Basis der Anamnese, regionaler demografischer Daten und einer Online-Umfrage nahmen wir eine Voreinschätzung des Zielgruppenbildes vor. Dieses Bild wurde durch gezielter Experteninterviews ergänzt und abgesichert.

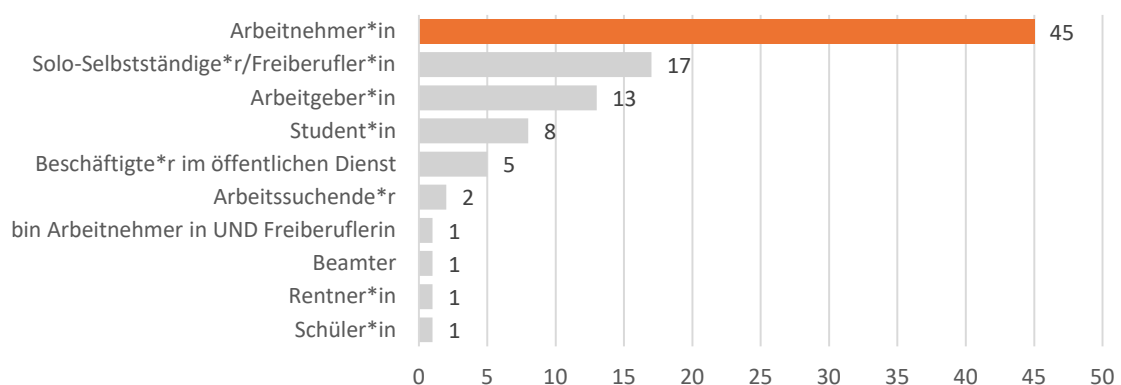
Die Befragung wurde vom 01.03.2021 bis 07.04.2021 durchgeführt. Die Umfrage wurde über Presse, Online-Kanäle und E-Mail-Verteiler bekannt gemacht. Insgesamt beteiligten sich 94 Personen und beantworteten Fragen zu ihrer Arbeitsplatzsituation sowie zur Bekanntheit und Einschätzung von Coworking und Coworking-Spaces. Die Beteiligung liegt damit im durchschnittlichen Rahmen im Verhältnis zur Einwohnerzahl der Stadt verglichen mit anderen Umfragen.

Diese Themen sowie Löffingen als Arbeits- und Wirtschaftsstandort wurden in weiteren sechs Interviews mit lokalen und regionalen Multiplikator\*innen aus Wirtschaft, Wirtschafts- und Arbeitsförderung, Jugendbeteiligung, Kommunalbereich, Bildung vertieft.

Die Analyseergebnisse deuten darauf hin, dass es Bedarf und ausreichend Potenzial für einen Coworking-Space in Löffingen gibt. Die Teilnehmenden sind grundsätzlich am Konzept interessiert, was auf einen späteren Aktivierungsgrad schließen lässt.

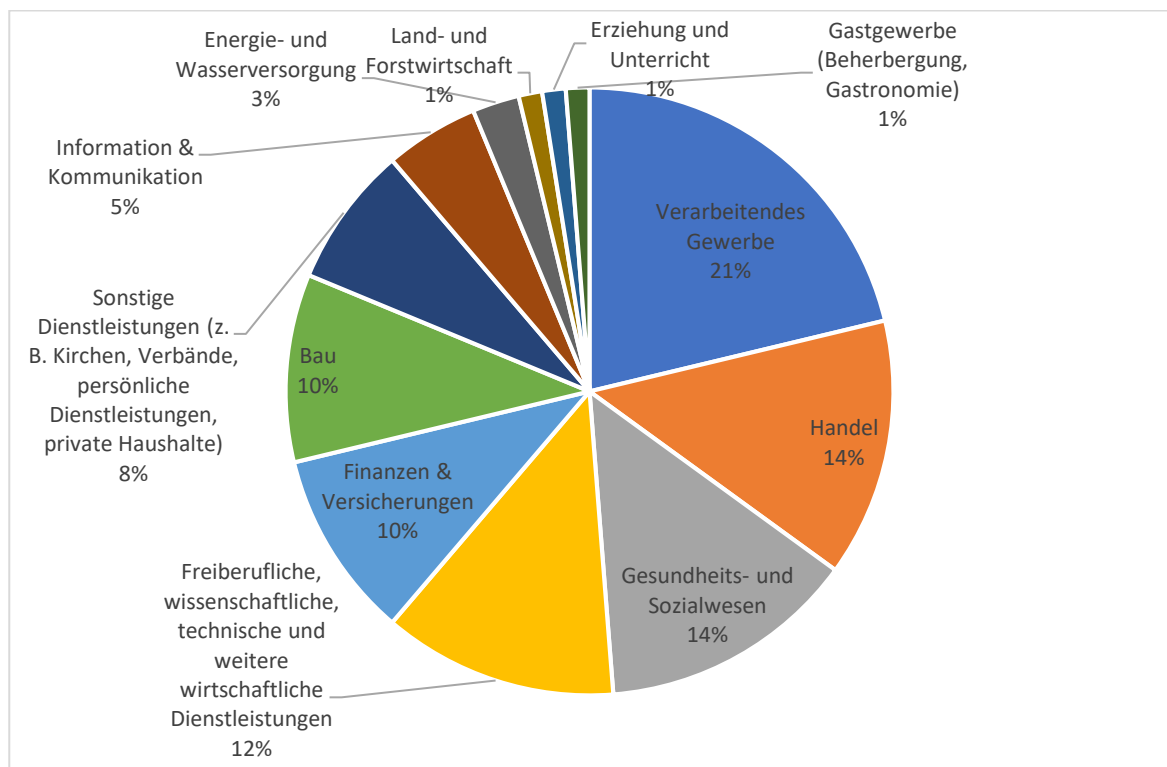
#### 3.1. Ergebnisse der Online-Umfrage

Etwas mehr als die Hälfte der Umfrageteilnehmer ist Arbeitnehmer\*in oder als Beschäftigte\*r im öffentlichen Dienst tätig. Solo-Selbstständige und Freiberufler stellen weitere 18% dar.



1 Frage: Was ist Ihr aktueller Beschäftigungsstatus?

Rund ein Fünftel der Befragungsteilnehmer\*innen zählen sich zum Verarbeitenden Gewerbe, gefolgt vom Handel, dem Gesundheits- und Sozialwesen. Freiberufliche wissenschaftliche, technische und weitere wirtschaftliche Dienstleistungen stehen an vierter Stelle.



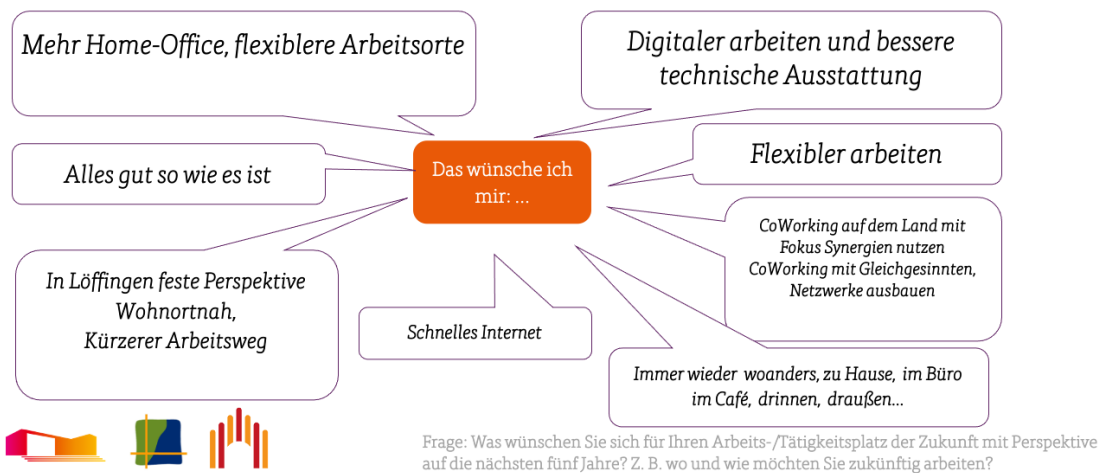
2 Frage: In welcher Branche sind Sie derzeit (überwiegend) tätig?

Der überwiegende Teil der Teilnehmer\*innen stammt entweder aus Löffingen Kernstadt oder einem der Teilorte. Auffällig sind die angegebenen relativ kurzen Fahrtzeiten: Fast die Hälfte der Antwortenden benötigen maximal 15 Minuten, um von ihrem Wohnort zu ihrem Arbeits- bzw. Tätigkeitsort zu gelangen. Ein Drittel der Antwortenden wohnt nahe, d. h. weniger als 5 km, vom Arbeits- bzw. Tätigkeitsort entfernt. Die Pendler\*innen über größere Strecken wurden also von der Umfrage anscheinend nicht erreicht. Die Mehrheit der Antwortenden fährt mit dem Pkw, Motorrad oder Mofa zum Arbeits-/ Tätigkeitsort. Vor Beginn der Covid-Pandemie dominierten feste Büros den Arbeitsalltag. Seit Beginn der Pandemie ist erwartungsgemäß das Homeoffice der mit Abstand am häufigsten genutzte Arbeitsplatz. Die gravierendsten Veränderungen, die sich für die Befragten durch die Pandemie ergeben haben, sind die Verlagerung des Arbeitsplatzes ins Homeoffice, die Nutzung anderer Verkehrsmittel, aber auch der Verlust von Aufträgen und Kunden

sowie deutlich weniger persönlich physische Kundenkontakte. Befragt nach ihren Wünschen zum Arbeits- bzw. Tätigkeitsplatz in der Zukunft lassen sich die Antworten so zusammenfassen wie es ein Teilnehmer formuliert hat: „Lokal wohnen, lokal arbeiten.“

### Wünsche zum Arbeits- bzw. Tätigkeitsplatz der Zukunft

„Lokal wohnen, lokal arbeiten.“ (Zitat eines Befragungsteilnehmenden)



### 3 Wünsche zum Arbeits- bzw. Tätigkeitsplatz der Zukunft

Knapp zwei Drittel und damit die Mehrheit der Antwortenden gibt an zu wissen, was ein Coworking-Space ist. Nur 10% der Antwortenden haben allerdings bereits mindestens einmal einen Coworking-Space genutzt. Alle von ihnen würden dies wieder tun. Mehr als die Hälfte der Antwortenden können sich vorstellen, einen Coworking-Space zu nutzen. 75% der Schüler\*innen, Studierenden u.a. haben diese Frage mit „Ja“ oder „Eher ja“ beantwortet, gefolgt von 57% bei den Arbeitnehmer\*innen, 53% bei den Solo-Selbstständigen und Freiberufler\*innen und 30% bei den Arbeitgeber\*innen (auf ihre eigene Person bezogen).

Hauptgründe, die für die Nutzung eines Coworking-Space in Löffingen sprechen, sind Kontakt- und Austauschmöglichkeiten, eine professionelle Infrastruktur, die Nähe zum Wohnort und die flexible Nutzbarkeit – alles wesentliche Merkmale, die einen Coworking-Space ausmachen. Als Gründe, die gegen eine Nutzung eines Coworking Space sprechen könnten, wurden Branchen- oder bereichsspezifische Hürden genannt, aber auch finanzielle Aspekte spielen eine Rolle. Hier gilt es, eine Preisstruktur zu entwickeln, die ein flexibles Nutzungsszenario berücksichtigt und einen

niedrigschwellige Einstieg ermöglicht. Der bei rund 10% der Teilnehmenden an der Online-Befragung vorhandenen Sorge um mangelnde Privatsphäre und ungenügenden Datenschutz könnte mit entsprechender Ausstattung, einer Hausordnung und einem für diese Aspekte sensibilisierten Community-Management entgegengekommen werden.

Im Hinblick auf präferierte Arbeitsplatzformen in einem Coworking-Space in Löffingen favorisieren die Befragten eine Mischung sowohl aus fest reservierten Arbeitsplätzen in Gemeinschaftsbereichen, sowie Zweier- und Einzelbüros als auch flexiblen Arbeitsplätzen. Folgende Ausstattungsmerkmale und technische Einrichtungen werden für einen Space von den Befragten präferiert:

- Pausenraum bzw. Erholungsecke
- Küche
- Besprechungsraum
- Präsentationsfläche
- Terrasse oder Garten
- Stabiler und schneller Internetzugang
- Pflanzen
- Präsentationstechnik
- Bereiche zum Telefonieren und für Videokonferenzen

Ergänzende Angebote, die sich die Befragten im Coworking Space wünschen, sind die Möglichkeit des Zugangs rund um die Uhr, feste Ansprechpartner vor Ort und die Möglichkeit, eigene Gegenstände sicher vor Ort verwahren zu können (Schließfächer).

Bei der Frage nach der Lage und Infrastruktur eines Coworking-Space sind den Teilnehmern Park- und Fahrradabstellplätze, zudem die Nähe zum ÖPNV und eine zentrale Lage am wichtigsten.

Die Zahlungsbereitschaft für die Nutzung des Coworking Space scheint eher gering zu sein, was wohl daran liegt, dass man keine konkreten Vorstellungen zu den Leistungen hat oder dass Angestellte die Zahlung ihrem Arbeitgeber überlassen würden.

Etwa ein Drittel der befragten Arbeitgeber würden ihren Mitarbeiter\*innen die Arbeit im Coworking-Space ermöglichen. Aus ihrer Sicht ist ein stabiler und schneller Internetzugang die wichtigste Voraussetzung für das Arbeiten in einem Space, aber auch Datenschutz und Datensicherheit spielen eine Rolle. Des Weiteren besteht der

Wunsch zur Nutzung des Space als Geschäftssitz (Nutzung als Geschäftsadresse). Rund 70% der AG würden ihren Mitarbeiter\*innen täglich oder mehrmals pro Woche die Arbeit im Coworking Space gestatten. Ebenso viele sind ganz oder teilweise zur Kostenübernahme für das Arbeiten in einem Coworking-Space bereit.

Befragt nach den potentiellen Standorten für einen Coworking Space in Löffingen, wird das Studer-Revox Gebäude insgesamt minimal besser bewertet als der Bahnhof. Jedoch sind jeweils 20% der TN beide Standorte nicht bekannt.

### Potentielle Standorte

Der Standort Talstraße wird etwas besser bewertet. Jedoch sind jeweils 20% der TN die Standorte nicht bekannt.



Frage: Halten Sie das Bahnhofsgebäude in Löffingen geeignet für einen Coworking Space?



Frage: Halten Sie das derzeit unter anderem als Schule genutzte Gebäude im Gewerbegebiet in Löffingen geeignet für einen Coworking Space?

#### 4 Bewertung der potentiellen Standorte

Insgesamt haben an der Online-Umfrage in etwa genauso viele weibliche wie männliche Personen teilgenommen. Über die Hälfte gehört der Altersgruppe der 21- bis 40-jährigen an. Rund 40% der Teilnehmer\*innen haben einen Hochschulabschluss.

### 3.2. Ergebnisse der Interviews

Die Interviews fanden im Zeitraum vom 17.03. bis 07.05.21 per Videokonferenz und unter Verwendung eines zuvor erarbeiteten Leitfadens statt. Sie dauerten jeweils zwischen 0,5 und 1 Stunden. Die Interviewpartner\*innen stammten vom Wirtschaftsverbund, der IHK, Jugendbeteiligung, Selbstständige, Studierende und Hochschule Furtwangen. Die Themenbereiche aus der Online-Umfrage wurden in den Interviews nochmal unterfüttert, ergänzt und verifiziert und gliederten sich in Löffingen

als Arbeits- und Wirtschaftsstandort, die eigene Arbeitsplatzsituation und Erfahrungen und Einschätzungen mit/zu Coworking-Spaces.

Die Interviewpartner\*innen betonten bei ihren Wahrnehmungen zur Atmosphäre und Dynamik von Löffingen und Region die Vorteile der Kleinstadt („Man kennt sich“, „Eingeschworene Stadtgemeinschaft“) aber auch Nachteile („Wenig pulsierendes Leben“). Insgesamt wird die Stadt als traditionell und konservativ geprägt beschrieben. Neuigkeiten steht man eher skeptisch und abwartend gegenüber. Gleichzeitig findet aber vieles „unter der Oberfläche“ statt und wird nicht sofort wahrgenommen. Mit Sorge wird die demografische Entwicklung betrachtet und dass es zu wenige attraktive Arbeitsplätze für Hochschulabsolventen und demzufolge eine hohe Abwanderung gibt.

### Wahrnehmungen zu Atmosphäre und Dynamik von Löffingen und Region



#### 5 Wahrnehmungen der interviewten Personen zu Atmosphäre und Dynamik von Löffingen und Region

Die Stärken und Schwächen von Löffingen als Wirtschaftsstandort sehen die Interview-Teilnehmer\*innen in diesen Bereichen:

<b>Stärken bzw. Vorteile</b>	<b>Schwächen bzw. Nachteile</b>
Verkehrslage an der B31 Elektrifizierung der Höllentalbahn Gute Anbindung an Freiburg Ankerbetriebe bringen etwas Dynamik in die Stadt Krisensichere metallverarbeitende Betriebe Touristikstandort für Hotellerie und Gastronomie sowie Dienstleistungen in dem Sektor Tradition und Feste Gutes zwischenmenschliches Verhältnis Gute Kinderbetreuung	Nur ein großer Arbeitgeber Hauptsächlich Handwerk und Klein- oder Kleinstbetriebe Wenig Ausbildungsplätze, vor allen Dingen wenig für Hochschulabsolventen Wenig Arbeitsplätze vor Ort Wenig Infrastruktur Fehlender Branchenmix Negativer Pendlersaldo Fehlender Breitbandausbau Fehlende Flächen für weitere Gewerbegebiete Abwanderung vieler junger, gut ausgebildeter Menschen

*Stärken und Schwächen von Löffingen als Wirtschaftsstandort*

Welche Chancen und Risiken für Löffingen als Wirtschaftsstandort werden von den interviewten Personen gesehen?

<b>Chancen bzw. Potentiale</b>	<b>Risiken bzw. Herausforderungen</b>
Zuzug durch die Anbindung an Freiburg Trend zur „Stadtflucht“ aus großen Städten Förderung von Innovationen und Gründungen Gewerbeflächen attraktiv halten Günstige Grundstückpreise	Fehlende attraktive Arbeitgeber Geringe Vernetzung wenig Sichtbarkeit Mangelhafter Ausbau von Breitband Allgemeine gesellschaftliche Herausforderungen wie Klimawandel Innenstadt lebendig halten

*Chancen und Risiken von Löffingen als Wirtschaftsstandort*

Die Arbeitsplatzsituation ist bei den Interview-Teilnehmer\*innen ähnlich wie bei den Antworten aus der Online-Befragung: Sie sind in typischen Büro-Situationen in verschiedenen Größen tätig. Durch die Pandemie hat sich der Arbeitsort hauptsächlich ins Homeoffice verlagert. Möglichkeiten zur flexiblen Wahl des Arbeitsorts (i.d.R. aber Homeoffice) gab es teilweise auch schon vor Beginn der Pandemie. Diese waren damals aber sehr streng reglementiert. Für die Zukunft wird eine weitere bzw.



beständige Flexibilisierung bei der Wahl des Arbeitsortes und weniger Erfordernis für eine Anwesenheit vor Ort erwartet. Es bestehen aber noch vielfältige Anforderungen bei der Digitalisierung und dem Zugriff auf Daten bei gleichzeitiger Beachtung von Datenschutz und Datensicherheit.

Bei den interviewten Personen besteht grundsätzlich ein hohes Interesse und Offenheit gegenüber dem Konzept Coworking Space. Teilweise bestehen auch schon eigene Nutzungs-Erfahrungen bzw. wird in einem Coworking Space gearbeitet. Es werden Bedarfe für folgende Zielgruppen gesehen:

- Beschäftigte aus Löffingen mit Arbeitgebern in der Region
- Für Mitarbeiter\*innen von Firmen, die kreative Umgebung suchen
- Selbstständige, Freiberufler\*innen, Gründer\*innen
- Studierende v.a. für Online-Vorlesungen und Lernort
- Auch für Personen aus dem Umland, wegen guter Erreichbarkeit
- Veranstaltungen auch für die Bürgerschaft
- Gruppen und Teams für Workshops, Team-Events etc.
- In geringem Umfang auch für Tourist\*innen

Bezüglich der Anforderungen an die Lage und Anbindung des Coworking Space wünscht man sich alles: eine zentrale Lage, die gut per ÖPNV und Individualverkehr erreichbar ist und ausreichend Parkplätze bereithält. Bahnfahrer werden aus Sicht der Interview-TN durch den Bahnhof eher angesprochen. Hingegen wird aus Sicht der Interview-TN das Studer-Revox Gebäude als attraktiver für Autofahrer gesehen, aufgrund seiner Nähe zur B31 und der zahlreichen Parkplätze.

Der Coworking Space sollte räumlich sehr flexibel sein, die Raumaufteilung und Nutzung sollte sich möglichst leicht ändern lassen. Es werden Rückzugs- und Begegnungsräume als notwendig erachtet, ebenso wie Platz für Veranstaltungen, Workshops oder Theaterproben. Die Atmosphäre ergibt sich aus der Nutzerschaft. Der Coworking Space sollte aber „andersartig“ sein, damit man auch auf andere Gedanken

kommen kann. Eine gute Internetanbindung wird auch von den Interview-Teilnehmer\*innen als essentiell angesehen, außerdem wird modernes Equipment wie Smartboards gewünscht. Die Technik muss funktionieren und muss einfach zu bedienen sein. Man wünscht sich (mind.) eine Person vor Ort, die sich sowohl um die Technik als auch um die Gemeinschaft kümmert.

Die Interview-Teilnehmer\*innen zeigten eine hohe Bereitschaft, sich mit eigenen Angeboten in den Coworking Space einzubringen, bspw. können die Angebote der IHK hier platziert werden und Technologie- und Wissenstransfer aus den Hochschulen stattfinden.

## **4. Informationsveranstaltung**

In einer Informationsveranstaltung wurde am 23.3.2021 die interessierte Öffentlichkeit zum Thema „Coworking“ informiert und in ihrer Erwartungshaltung eingestellt. Es wurden verschiedene Nutzungsszenarien und Coworking-Space Arten vorgestellt und ein erster Einblick in die möglichen Objekte ermöglicht.

In einem interaktiven Teil wurden die Anwesenden zu einer ersten konzeptionellen Mitentwicklung und Beteiligung eingeladen. So konnten bereits erste Nutzungswünsche der Zielgruppen eingeholt werden.

Die Ergebnisse aus Online-Umfrage und Interviews wurden auch in der Informationsveranstaltung bestätigt. Der Coworking-Space soll nicht nur dem Gemeinwohl dienen, sondern auch Nachwuchs begeistern, Fachkräfte im Ort halten, neue Unternehmen und Start-ups ansiedeln, dem Auspendeln entgegenwirken und kreative Entwicklungsmöglichkeiten schaffen, so die Ergebnisse aus den Online-Arbeitsgruppen. Auch ein Wissenstransfer mit Universitäten und Firmen ist denkbar. In der Entwicklung könnte mehr entstehen, als nur ein Arbeitsort für verschiedene Branchen und Unternehmer, so die Vorstellung. Die Nutzungsideen reichen von der Tagungsmöglichkeit über Tüftlerwerkstatt und Repaircafé bis zum Handwerkerbüro und den „Hackathons für Kids“.

Die Ideenskizzen wurden auf einem interaktiven Whiteboard festgehalten und dokumentiert:

# Informationsveranstaltung

## „Innovationswerkstatt“ Löffingen – Potenzialanalyse

23.03.2021, Online Termin

Drei-Schluchten-Halle

Die Kulturnacht

Was ist  
besonders toll  
in Löffingen?

Was fehlt in  
Löffingen?

Schickes Rathaus  
mit tollem  
Sitzungssaal unter  
dem Dach

In der Kleinstadt  
kennt man sich  
und hat schnell  
die passenden  
Partner:innen an  
der Hand

kreativer Raum  
vor allem für  
junge Menschen

Coworking Space

Kaffeerösterei

Metzgerei

Tolle Natur drumherum

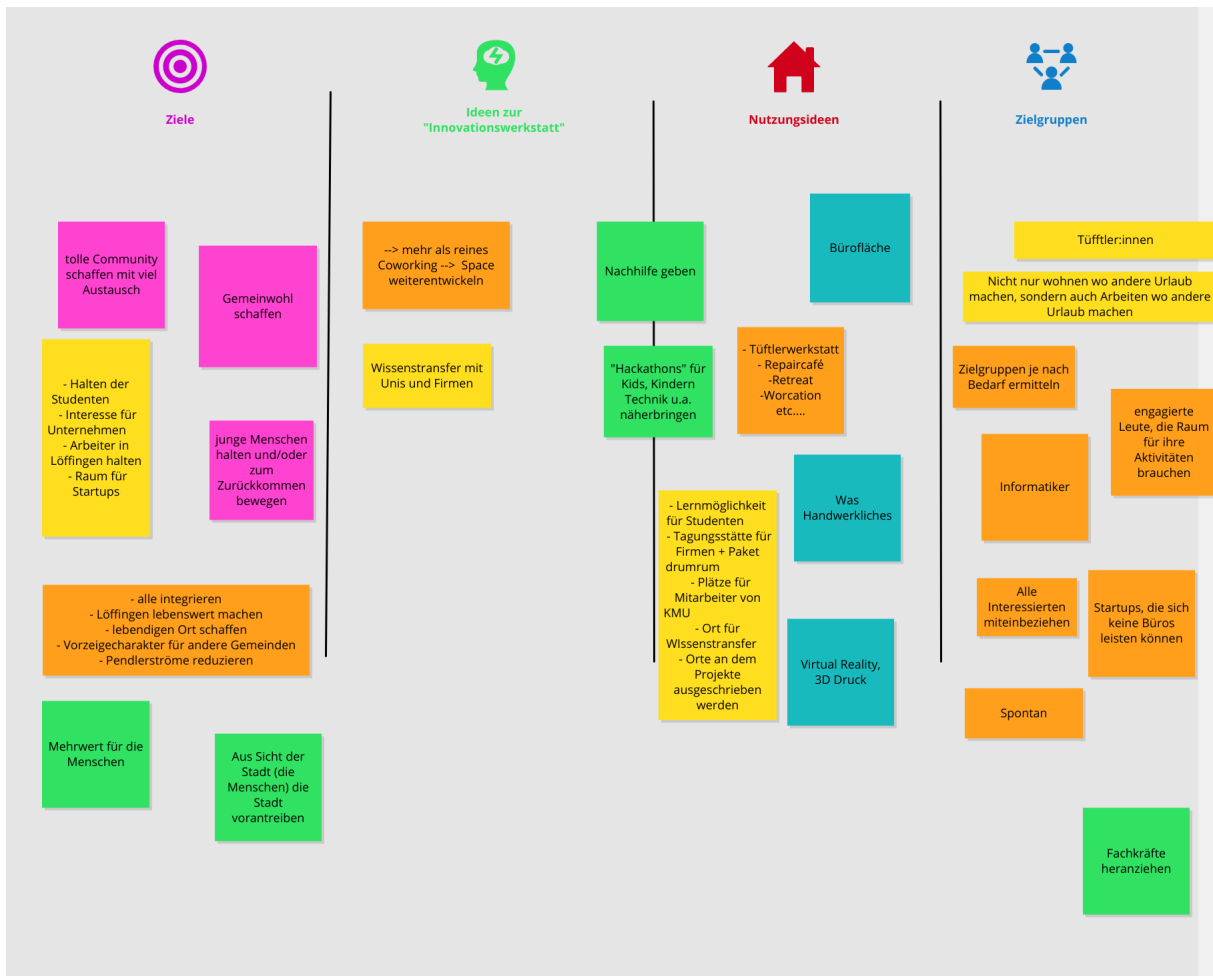
Hat Charme

Wutachschlucht

Bauplätze :)

Tagespflege für  
ältere Personen

6 Antworten aus der Infoveranstaltung



7 Ideenskizzen aus der Online-Werkstatt

## **5. Fazit und erste Nutzungsszenarien**

Die Erfahrung in Löffingen und der Region mit Coworking ist erwartbar gering. Das Konzept ist aber in Grundzügen bekannt und auch die Bereitschaft, es zu nutzen im Verhältnis zur geringen Erfahrung hoch – dies wird eine Corona-Folge sein. Man hat sich an das mobile Arbeiten gewöhnt, möchte es aber in Zukunft nicht mehr aus dem Home-Office machen. Das geht mit den Gründen für die Nutzung zusammen: Möglichkeit zum Austausch und das Vorhandensein der Arbeitsinfrastruktur überwiegen, zudem der Wunsch nach einem wohnortnahen, flexiblen Arbeitsort. Das Potential für Coworking ist in Löffingen vorhanden.

### **Das externe „Arbeits-Wohnzimmer“ für die Post-Corona-Zeit**

Die Umfrage und Interviews ergeben den Bedarf nach einem gut erreichbaren Ort mit hoher Aufenthaltsqualität und guter Infrastruktur für Angestellte und Selbständige gleichermaßen. Es sind Menschen, die in Zukunft nicht wieder täglich ins Büro wollen, aber nicht das Homeoffice nutzen wollen, weil sie sich dort einsam fühlen und eine professionelle Infrastruktur vermissen. Sie wollen dort in Ruhe arbeiten und sich in Pausen austauschen können – gern auch in einem schönen Außenbereich. Diese weichen Faktoren sind für die Akzeptanz sehr wichtig, da die harten Treiber (weite Fahrtstrecken, hohe Büropreise) fehlen.

Die Vorteile von Coworking ggü. dem Homeoffice werden aber von einem Teil der Befragten auch (noch) nicht gesehen. Hier ist noch viel zusätzliches Marketing und eine regional ausgerichtete Pressearbeit notwendig. Dies können zum Beispiel Plakate und Flyer sein, die an viel frequentierten Orten aufgehängt und zum Mitnehmen ausgelegt werden. Das Angebot muss auf der städtischen Website vorgestellt und verlinkt werden. Weiterhin können Marketingmaßnahmen mittels E-Mail-Newsletter und Social Media aufgebaut werden. Insbesondere in der Startphase (abgesehen von einem möglichen Pop-Up Konzept) können auch regelmäßige Schnupper-Angebote oder Kennenlernpreise definiert werden.

Eine Kooperation mit Arbeitgeber\*innen in der Region hat Potential und sollte von Beginn an mitgedacht werden. Dies kann bspw. in der Form von Rahmenverträgen erfolgen. Sie buchen ein Kontingent an Coworking Arbeitsplätzen, die dann von ihren Mitarbeiter\*innen flexibel genutzt werden können. Die Abrechnung erfolgt zentral und gesammelt über die

Arbeitgeber\*innen. Des Weiteren könnte auch in Verbindung mit weiteren Coworking Spaces ein Gesamtpaket geschnürt werden, so dass die Mitarbeiter\*innen zwischen verschiedenen Coworking Spaces in der Region frei wählen können.

## **Coworking – die Standorte**

Grundsätzlich kann das von der Bedarfsanalyse ausgewiesene Konzept an beiden potenziellen Standorten umgesetzt werden. Beide Standorte haben für sich darüberhinausgehende Potenziale. Grundlegend ist unser Fazit in Bezug auf die beiden Standorte: **Der Bahnhof wirkt für die Stadt, die Business Arena wirkt für die Region.** Wir sehen jeweils folgende Potenziale und Chancen:

### **Coworking – 1. Bahnhof mit Pop-Up – der Bürger\*innen-Space**

Gerade für die Start- und Ausprobierphase liegt hier das größte Potential. Da das Konzept noch bekannt gemacht werden muss, besteht in dem Bahnhofsgebäude ein zentraler, hochfrequenter und gut sichtbarer Ort für ein Pop-Up-Angebot. In diesem können gerade die bürgernahen Angebote, die die Bedarfsanalyse ausweist, erprobt werden:

- Coworking bekanntmachen und erklären
- Angebot erproben und in Beteiligung weiterentwickeln
- Start-Community aufbauen

Ein Pop-Up Coworking Space stellt sozusagen einen Probelauf dar. Mit geringem Investitions-Aufwand für den Aufbau des Betriebs können im Pop-Up Coworking Space interessierte Personen kostenlos austesten, wie mobiles Arbeiten geht. Es wird ihnen alles geboten, was üblicherweise in Coworking Spaces vorzufinden ist: Arbeitsplätze/Schreibtische, Meetingraum, Flächen zur Begegnung, Workshops und Events. Daraus kann ein dauerhafter CoWorking- Space entstehen. Das langfristige Ziel ist, ein modernes Leben und Arbeiten auf dem Land mit all seinen Vorzügen zu ermöglichen.

Für das o.a. „Wohnzimmer-Konzept“ ist der Ort besonders geeignet, da er durch seine zentrale Lage als Treffpunkt funktioniert und durch seine Bausubstanz als atmosphärischer Ort mit Aufenthaltsqualität zu entwickeln ist. Die Lage des Bahnhofs ist nahe am Stadtkern, dadurch ergibt sich eine hohe Sichtbarkeit und hohe Passanten-Frequenz und eine gute Erreichbarkeit. Der Zugang ist niedrigschwellig und so bietet der Bahnhof das Potenzial, weitere Funktionen als „innovativer Bürgertreff“ für den Ort zu übernehmen, vor allem für Vereine, als Café, als Ankommensort etc.



Die ehemalige Gaststätte kann als Aufenthalts- und Begegnungsraum dienen, die Küche ist ggf. geeignet für Hobbyköch\*innen, Caterer o.ä. Die Wohnung im 1. OG lässt eine Nutzung durch Einzel- und Zweier-Büros zu, die fest vermietet werden können. Der ehemalige Fahrdienstleiterraum bietet sich als Meeting- und Workshopraum an, die Wartehalle und der Gepäckraum als offene Coworkingfläche. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sollten hierbei Telefonboxen und Rückzugsmöglichkeiten mitbedacht werden. Weiteres Potential besteht in der ehemaligen Güterhalle, die als Lager oder Werkstatt genutzt werden kann.

Fazit: Der Bahnhof ist der lokale Ort für die Bürger\*innen, an dem sie verweilen und neue Arbeitswelten kennenlernen können – modern Leben und Arbeiten auf dem Land

### **Zielgruppen: Lokale Angestellte, Selbständige, Kreative, Ehrenamt, Jugend**

Aufgrund der zentralen Lage direkt an der Bahnlinie ist der Bahnhof besonders geeignet für Bahn-Pendler\*innen, die einen Teil ihrer Pendelstrecke einsparen wollen. Sie werden diesen Ort gelegentlich nutzen für eher kurze Aufenthalte. Die Gebäudestruktur und sein Raumangebot sowie die Atmosphäre spricht für die Nutzung durch Einzelpersonen, die sonst im Homeoffice sind, und durch die Kreativwirtschaft. Das Angebot von Meetingräumen und Workshops (Bildung, Therapie) ist ein zusätzlicher Umsatzträger und wird auch nachgefragt. Die Einbindung der Bürgerschaft ist durch Aktivitäten wie „Computercafe“ oder „Repair Cafe“ oder eine „Hackwerkstatt“ für Kinder und Jugendliche möglich. Für Retreats oder mehrtägige Workshops (Workation) eignet sich der Standort in Verbindung mit Übernachtungsangeboten vor Ort.

### **Coworking – 2. Studer-Revox Gebäude als Gründungszentrum – der Start-up-Space**

Das Gebäude in der Talstraße hat das Potenzial, ein unternehmensnaher, professioneller Arbeitsort für Selbständige, Gründer\*innen und Unternehmen zu sein. In ihm bietet sich der passende Raum und die notwendige Infrastruktur für ein solches Konzept. Zudem wird die Idee zum Betrieb des Angebots von einer stabilen Gruppe aus Professionals mit Netzwerk getragen.

Hier soll ein Angebot entstehen, das Fachkräfte in die Stadt zieht / hier hält. Es ist ein Innovationsort, der ein weitaus größeres Einzugsgebiet als nur die Stadt haben muss, um sich dauerhaft zu etablieren – er wirkt in die Region.

Durch die Struktur des Gebäudes ist eine sehr flexible Raumgestaltung und Nutzung möglich. Es sind größere Räumlichkeiten vorhanden, die eine Nutzung als Teambüros erlauben. Des Weiteren sind bereits vielseitig nutzbare und voll ausgestattete Meetingräume vorhanden. Mit den vorhandenen Mietern ergeben sich Möglichkeiten zur Symbiose bis hin zur gemeinsamen Nutzung des Maschinenparks.

Der Zugang stellt sich hier aufgrund der Lage und Gebäudestruktur jedoch nicht so niederschwellig dar wie beim Bahnhofsgebäude und spricht daher möglicherweise weniger Einzelpersonen und Kreative an.

Die Größe der Fläche stellt auch ein hohes unternehmerisches Risiko dar. Da der Markt noch nicht so entwickelt ist, dass sich Angebote schnell verwerten lassen wie man das von Großstädten kennt, muss davon ausgegangen werden, dass die Flächen nicht kurzfristig voll belegt werden können. Daraus folgt, dass mit einer notwendigen Vor-Finanzierung von mehreren Jahren durchaus gerechnet werden muss. Einen Betreiber zu finden, der dieses Risiko eingeht, wird sich nicht einfach gestalten.

#### **Zielgruppen: Start-ups, Gründer\*innen, Teams**

Gründer\*innen und Startups, die schnell wachsen wollen und dementsprechenden Expansionsraum brauchen, können diesen im Studer-Revox Gebäude finden. Gleichzeitig haben sie hier Anschluss an eine Unternehmer-Community und können im Netzwerk wachsen. Für Teams aus etablierten Unternehmen bietet sich in der Talstraße die Möglichkeit zur Einquartierung für Projektarbeiten und Offsite-Meetings. Durch Angebote von der IHK und Hochschulen lässt sich Wissenstransfer und Weiterbildung sowie die Geschäftsentwicklung unterstützen. Dies muss aber auch erst entwickelt werden. Anhand der Umfrage und Interviews lässt sich hierfür nur ein minimaler Bedarf erkennen.

## 6. Erklärung

Das von uns empfohlene Konzept einer Popup- und Testphase findet idealerweise im Bahnhofsgebäude statt, kann aber auch im Standort Talstraße im Studer-Revox Gebäude umgesetzt werden, wenn der Eigentümer einer solchen Nutzung zustimmt. Der Aufbau dessen kann durch die Stadt ermöglicht werden, eventuell finanziert aus dem RegioWin-Budget. Aus dieser Phase wird sich ein bedarfs- und nachfrageorientiertes Konzept ergeben mit einer stabilen Wirtschaftlichkeitsperspektive, das dann mit fundierten und guten Chancen in eine Verstetigung gehen kann mit einem privaten Betreiber. Die in der Pop-Up Phase gesammelten weiteren Erkenntnisse und Erfahrungen helfen bei der Bestimmung, in welcher Form und an welchem Standort sich diese Verstetigung manifestieren lässt.

Das beschriebene Konzept der „Business Arena“ bietet viele Chancen und wird von uns ebenfalls sehr positiv bewertet. Es setzt von Beginn an einen engagierten und finanzkräftigen Betreiber voraus, der das Betriebsrisiko für eine recht große, anfangs nicht ausgebuchte Fläche übernimmt (Mietkosten, Personalkosten). Schon der Start des Konzepts setzt also voraus, einen solchen Betreiber zu finden, der die zu erwartenden Anfangsverluste tragen kann. Wenn dieser innerhalb der Initiatorengruppe nicht gefunden wird, stellt die Suche eine Herausforderung für die Stadt Löffingen dar. Aus unserer Erfahrung ist mit einer Aufbauzeit von zwei Jahren realistisch zu rechnen – und für diese Zeit fallen für den (privaten) Betreiber bereits erhebliche Ertüchtigungs- und Ausstattungskosten an, die dann im weiteren Verlauf erwirtschaftet werden müssen. Wenn diese Kosten der „Business Arena“ beispielsweise durch den Immobilienbesitzer und der Unternehmer aus dem Zusammenschluss für mindestens zwei Jahre getragen werden und sich ein gut passender Betreiber mit Community Erfahrung findet, dann hat dieses sehr gute Chancen auf Erfolg.

Falls diese Kosten aus Fördermitteln teil-finanziert werden können, kann dies die Betreiber-Suche erleichtern. Es muss dafür erst eine Prüfung vorgenommen werden, ob und was genau gefördert werden kann. Dann sollten die Mittel erst ausgeschüttet werden, nachdem der Betreiber gefunden wurde, so dass dieser die Ausgestaltung des Ortes mitbestimmen kann. Bei einer vorherigen Investition besteht sonst das Risiko, das an den Bedürfnissen eines potenziellen Betreibers vorbeigeplant wird und dies die Suche wieder erschwert. Im

Worst Case wird kein Betreiber gefunden, die Immobilie nicht als Coworking-Space verwendet und der Zuschuss wäre verloren.

## 7. Verwendete Quellen

Landatlas (<https://www.landatlas.de>; <https://www.wegweiser-kommune.de/>);

statistisches Landesamt;

Breitbandatlas

(<https://www.bmvi.de/DE/Themen/Digitales/Breitbandausbau/Breitbandatlas-Karte/start.html>);

Regionalatlas Deutschland: <https://www-genesis.destatis.de/gis/genView?GenMLURL=https%3A//www-genesis.destatis.de/regatlas/AI002-1.xml&CONTEXT=REGATLAS01>;

<https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Interaktive-Angebote/Pendleratlas/Pendleratlas-Nav.html>

<https://cdn.www.spiegel.de/producing/wirtschaft/2018/pendler/v1/pendler.html>

Website der Stadt Löffingen;: <https://www.loeffingen.de/>

<https://www.smart-loeffingen.de/smart-villages/>

<https://www.wirtschaftsverbund.de/>

<https://de.wikipedia.org/wiki/L%C3%B6ffingen>

<https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/loeffingen+demographietypen+karte>

<https://www.wegweiser-kommune.de/documents/10184/33037/Demografiety+4.pdf/5e891964-962f-4ea0-bb24-2a4c5a10c129/Demografiety+4.pdf.pdf>

## 8. Anhang

[Auswertung der Umfrage und Interviews](#)

[Rohdaten der Umfrageergebnisse](#)