

Ich werde oft gefragt, warum ich in der Stadt Marl im nördlichen Ruhrgebiet einen Coworking-Space betreibe. Marl ist weder Studentenstadt, noch sticht es durch viele reisende Kreative hervor, die spontan für kurze Zeit einen Arbeitsplatz benötigen. Also fehlen hier diesen von den meisten Coworking-Spaces immer als Standort-Faktoren genannten Bedingungen. Nichtsdestotrotz funktioniert hier unser Konzept seit zehn Jahren. Wir sind einer der ältesten Coworking-Spaces in Deutschland und rentabel. Warum also lohnt sich der Standort trotzdem?

Coworking-Spaces finden sich hauptsächlich in großen Städten in der Nähe von zentralen Verkehrsknotenpunkten, in Städten mit vielen Arbeitsnomaden und starker Gründerszene, in Städten, die fortschrittlich denken und sich die Zukunft auf die Fahnen geschrieben haben. Ihr Alleinstellungsmerkmal ist die Möglichkeit, spontan einen Arbeitsplatz zu finden, der aus Schreibtisch, Stuhl und Internetzugang besteht. Man betritt das Gebäude, mietet sich auf ein paar Stunden ein und zieht wieder seiner Wege.

Das ist bei uns anders. Wir sind bewusst nicht ganz so spontan: Die Mindestmietdauer beträgt einen Monat, kündigen kann man immer zum Ende eines Monats. Aber auch wir haben uns für eine zentral liegende Immobilie entschieden, allerdings nicht mit dem Fokus auf Reisende, die schnell weiterziehen, sondern auf Menschen, die Zeit sparen und ihre Arbeitstage effektiv organisieren möchten. Ruhe, gute Arbeitsabläufe und Work-Life-Balance sind bei uns der Fokus. Für unser Konzept haben wir mit verschiedenen Szenarien gearbeitet.

Als erste Frage stand im Raum, wie der Arbeitsalltag von wissensbasiert arbeitenden Menschen aussieht. Häufig läuft ein Tag wie folgt ab: Aufstehen und die Familie dazu bekommen, in einer festgelegten Zeit und mit gefülltem Magen das Haus verlassen, die Kinder zu den Betreuungsstellen bringen, sich vor dem Stau auf den Weg zur Arbeit machen, ein Arbeitstag zu festgelegten, geplanten Zeiten, der Weg nach Hause, die Kinder abholen, Einkäufe und Hausarbeit, Abendessen, Ende des Tages. Aus eigener Erfahrung wissen wir jedoch, dass es normale Tage nicht gibt. Stress entsteht dann, wenn unvorhergesehene Dinge dazu kommen. Plötzlich wird das Kind krank, ein Projekt nimmt Fahrt auf, man muss länger arbeiten und die Zeit für den geplanten Einkauf fällt weg. Manchmal reichen schon fünf Minuten Verspätung am Morgen, man kommt in einen Stau und es geht eine Stunde Zeit verloren.

Eine zweite Frage war deshalb, wie man diesen Menschen ein Angebot liefern kann, das diese Stressmomente reduziert.

Der Arbeitsplatz wäre demnach nahe zum Wohnort in einer gut ausgestatteten, professionellen Arbeitsumgebung mit Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergärten und Betreuungsmöglichkeiten für kleinste Kinder bis hin zu pflegenden Angehörigen fußläufig erreichbar. Es sollte ein Arbeitsplatz sein, der vergeudete Zeit beim Pendeln vermeidet und dazu motiviert zu arbeiten, so dass man trotz beispielsweise eines Arzttermins eine Möglichkeit hat, wenigstens einige Stunden produktiv zu arbeiten, anstatt zu Hause zu bleiben, weil es sich nicht lohnt.

Es fehlte aus unserer Sicht die Brückenfunktion zwischen Büro und Privatleben. Ein professioneller Arbeitsort, bei dem alles da ist, was man zum Arbeiten braucht, mit Dienstleistungen, die ein Rundum-Sorglos-Paket schnüren.

So ein Paket haben wir 2008 mit dem Designhaus Marl auf den Weg gebracht. Alleine 21.500 Personen pendeln jeden Tag aus Marl zur Arbeit. („Marl in Zahlen“, 2018).

Wir starteten ganz klein, um auch die Kosten überschaubar zu halten. Ein ehemaliges Möbelhaus am Markplatz im Stadtteil Marl-Hüls haben wir als Standort ausgewählt. Hüls ist der einwohnerstärkste Stadtteil in Marl („Marl in Zahlen“, 2018). Zweimal in der Woche findet direkt vor den Fenstern der

Wochenmarkt statt. Weitere Einkäufe lassen sich in der angrenzenden Fußgängerzone erledigen: Drogerien, Bäcker, Lebensmittelgeschäfte und Bürobedarf, mehrere Banken und Restaurants runden das Angebot ab.

Das Gebäude war energetisch nicht optimal, daher starteten wir in der warmen, klimatisierten Ecke mit fünf Arbeitsplätzen und bauten parallel die Isolierung und Belüftung aus. Im Jahr 2010 konnten wir die ganze Fläche von 250 qm beziehen und erweiterten erst auf zehn, dann auf 20 Arbeitsplätze. Sie liegen im offenen Arbeitsbereich, ausgestattet mit Schreibtisch, ergonomischem Schreibtischstuhl, abschließbarem Rollcontainer und Aktenschrank. Die ganze Fläche ist hell und freundlich gestaltet mit viel Platz und einem anregenden Farbkonzept, verschiedensten Sitz- und Besprechungsbereichen. Wir legten Wert auf ein hochwertiges und flexibles Mobiliar, das schnell neu arrangiert werden kann. 2016 trennten wir auf Wunsch der Mieter einen Bereich in ein großes Büro ab. Seit 2017 können unsere Mieter\_Innen weitere Besprechungs- und Konferenzräume nutzen.

Für uns ist es wichtig, viel im Kontakt mit unseren (potentiellen) Mieterinnen und Mietern zu sein. Deshalb schaffen wir Möglichkeiten für den Austausch untereinander. Wir haben beispielsweise unsere Küche so gestaltet, dass wir uns gerne dort aufhalten. So entstehen Gespräche. Es geht nicht einer in die Küche und bringt Kaffee für alle mit, sondern alle gehen in die Küche und nutzen ein paar Minuten für eine kleine Pause. In diesen Minuten passiert ganz viel: Wir bekommen den Kopf frei, weil wir uns unterhalten. Manchmal geht es um ein gerade anstehendes Problem, und die anderen bringen Ideen zur Lösung ein, teils mit einem fachfremden Blick und dadurch inspirierend. Es kann auch beruhigend wirken, wenn andere das Problem schon hatten. Ein anderes Mal reden wir über Freizeitaktivitäten und lernen dadurch andere Sichtweisen kennen. Egal wie, man kann kurz Energie tanken.

Einmal in der Woche bieten wir mit dem „Friday Afterwork“ eine Möglichkeit zum lockeren Austausch. Hier kommen gerne alle Mieter\_Innen zusammen. Seien es unsere Programmierer eines indischen Großunternehmens, Händler und Produzenten im chinesischen Markt für internationale Sportartikel, Handwerker, die bei uns ihr Büro haben, Angestellte, die ihre Home-Basis bei uns nutzen und auch ich selbst, die eigentlich hauptberuflich als Designerin arbeitet und das Designhaus „nur“ im Nebenberuf betreibt. Bei diesen Gelegenheiten erfahren wir nebenbei, welche Anregungen und Wünsche unsere Mieter\_Innen für die nächsten Entwicklungen haben.

Die am meisten nachgefragte Dienstleistung ist der Wissensaustausch. Wissen, wie man den Alltag am reibungslosesten steuert: Welche Tools für Projektmanagement gibt es? Kennt jemand einen zuverlässigen Babysitter? Welcher Dienstleister übernimmt für mich den Import von Waren? Meine Tochter möchte ein Praktikum im Bereich des Marketings machen, kennst du jemanden? Wie versende ich Newsletter? Wie organisiere ich meine Daten am besten? Welche Datenbankstrukturen nutze ich für meine Software?

Wir sorgen mit unseren Dienstleistungen dafür, dass wir die unkomplizierte und angenehme Atmosphäre für diesen Austausch schaffen. Wir haben einen Miet- und Servicevertrag erarbeiten lassen, der monatliche Änderungen wie das An- und Abwählen von Serviceleistungen oder Arbeitsplätzen ermöglicht. Leistungen wie Strom, Heizung, Reinigung, Getränke, Drucke und Kopien sind im Mietpreis inklusive. Klare, im Vertrag und der Hausordnung festgelegte Regeln sorgen dafür, dass unsere Arbeits-WG funktioniert. Auch für uns hat das Vorteile. Wir müssen wenig Arbeitszeit in die Organisation des Designhauses stecken. Es gibt, bis auf wenige Ausnahmen, keine monatlichen Abrechnungen bei denen wir die Zahlungen überprüfen müssen. So können wir uns dem laufenden Betrieb und dessen Optimierung widmen.

Ein wichtiger Punkt ist, dass wir den Ausbau des Designhauses an Ausstattung und Servicedienstleistungen langsam und gesund gestalten. Wir können zusammen mit unseren Mieterinnen und Mietern gucken, was oberste Priorität hat. Die Umsetzung und die damit manchmal

verbundenen Störungen stimmen wir ab, weshalb sie die Beteiligten besser akzeptiert. Bisher waren wir beispielsweise nicht auf externes Kapital angewiesen. Wir tätigen unsere Anschaffungen dann, wenn es finanziell möglich ist. Die Planungen dafür machen wir schon deutlich im Voraus. Wir können, wenn es soweit ist, auf Angebote reagieren. Planung ermöglicht uns, Gelegenheiten zu ergreifen, z.B. e-Bay-Kleinanzeigen regelmäßig zu durchsuchen oder bei Geschäftsaufösungen zuzugreifen. Bei IT kaufen wir allerdings nur was gerade gebraucht wird. Die Entwicklung geht zu schnell, um auf Vorrat zu bauen. Bei einmaligen Anschaffungen achten wir auf Qualität. Wir können einplanen, wenn diese etwas teurer werden. Laufende Kosten, vor Allem Personalkosten, die sich schnell summieren, ohne, dass man den direkten Überblick hat, vermeiden wir, wenn möglich.

Wir sehen das Designhaus nicht nur innerhalb unserer Arbeitsräume. Wir investieren auch sukzessive in die Außenanlagen. Im Jahr 2014 wurden diese gestaltet und weitere flexibel nutzbare Arbeitsorte geschaffen. Langsam begrünen wir die öffentliche Straßenseite mit Blumenkübeln und Sitzmöglichkeiten, um unsere Atmosphäre in die Nachbarschaft zu tragen. Dazu suchen wir hier wieder den Austausch zu den Nachbarn. Und wir gehen Kooperationen mit weiteren Partnern in der nahen Umgebung ein. Beispielsweise können unsere Mieter in der naheliegenden Jugendeinrichtung ungewöhnliche Orte für Events buchen: Werkstatt, Café oder Sitzecke für Lesungen, Workshops oder Meetings. Im Austausch bieten wir den Jugendlichen ersten Kontakt zur Arbeitswelt.

*Designerin Nadja Kothe MA, ist nebenberufliche Betreiberin des Designhauses Marl und Inhaberin von Nadja Kothe, Beratung für nutzerzentriertes Design. Sie gründete vor 10 Jahren den Coworking-Space am jetzigen Standort. [www.designhaus-marl.de](http://www.designhaus-marl.de)*

#### **Literaturhinweise**

*Marl in Zahlen.* (28.03.2018). Marler Zeitung, S. 5. Marl: Verlag J. Bauer KG.