



Mitteilungsvorlage 0027/2022 SVV am 17.05.2022 Projekt KreativWerk - Vorstellung Betriebskonzept

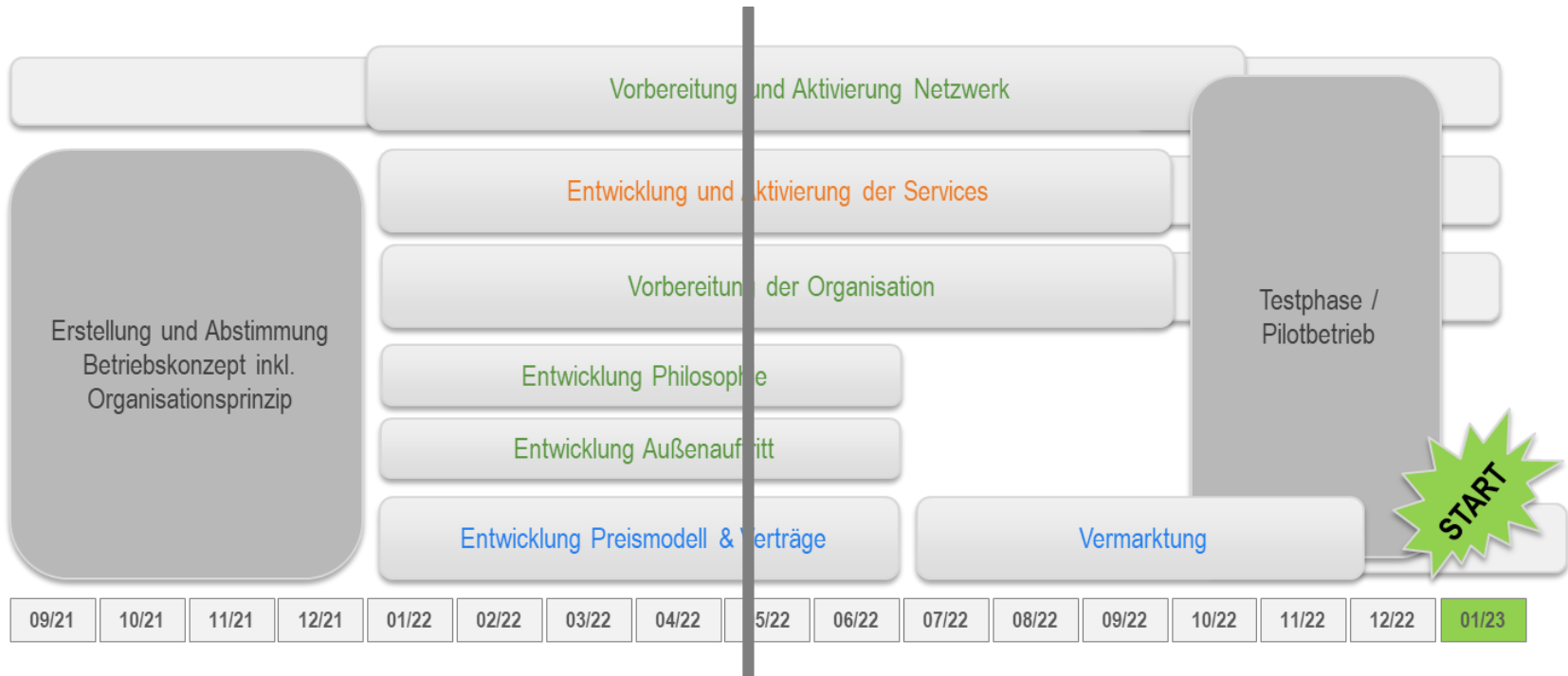


Im Denkmal die Zukunft gestalten - kreativ. innovativ. gemeinsam.



Wo stehen wir?

Vermietung, Service und Netzwerk müssen für ein erfolgreiches Projekt ineinander greifen. Die Weiterentwicklung der einzelnen Bestandteile erfolgt fortlaufend.



Geplante Nutzung



CoWorking im DG auf
ca. 150m²

Büroflächen & Besprechungsräume
im 1. und 2.OG

Multifunktions-/
Mehrzweckraum für ca.
100 Personen

Podcast-Zimmer und
kleiner Konferenzraum

Sozialbereich für
stundenweise
Kinderbetreuung

MINT-Bereich

MakerSpace mit Metallwerkstatt,
Holzwerkstatt, Textildruck, 3D-
Druck, VR-Raum

Die Philosophie beschreibt unser Selbstverständnis und unsere Grundprinzipien.

- * **Wir bieten** etwas Besonderes: „Im Denkmal die Zukunft gestalten!“
- * **Wir sind** weltoffene und serviceorientierte Gastgeber.
„Du“ bist herzlich willkommen!
- * **Wir agieren** auf Augenhöhe & setzen uns für Gleichberechtigung ein.
- * **Wir wünschen** uns Partizipation, Kollaboration und Netzwerke aus Gleichgesinnten, die sich gegenseitig unterstützen, vorantreiben und inspirieren.
- * **Wir denken** zukunftsorientiert, dynamisch und regenerativ.
- * **Wir wollen** gemeinsam lernen und dabei auch Spaß haben.

Bildquelle: pixabay

So soll das Profil unserer Organisation aussehen, mit dem wir gegenüber den Nutzenden und Partnern aber auch innerhalb der Organisation auftreten wollen und das uns in unserem Handeln leiten soll.



Zum Start ein neuer Name



Um dem geplanten Nutzen des Hauses wirklich Rechnung zu tragen, „geht“ der Projektname nicht weit genug.

Warum ein neuer Name?

- das **Technische** kommt zu kurz
 - das **Wissenschaftliche** kommt zu kurz
 - das **Gemeinschaftliche** kommt zu kurz
 - das **Netzwerken** kommt zu kurz
 - das **Innovative** kommt zu kurz
- (Integrierte Gesamtmaßnahme)

Mit welchen Begriffen
verbinden wir das „Haus“:





Zum Start ein neuer Name



In einer gemeinsamen Runde ist ein sehr passender neuer Name gefunden und weiterentwickelt worden. Er spiegelt sowohl die Live Science Branche als auch die Kreativ- und Sozialwirtschaft wider und fügt sich perfekt in die integrierte Gesamtmaßnahme ein.

Name:

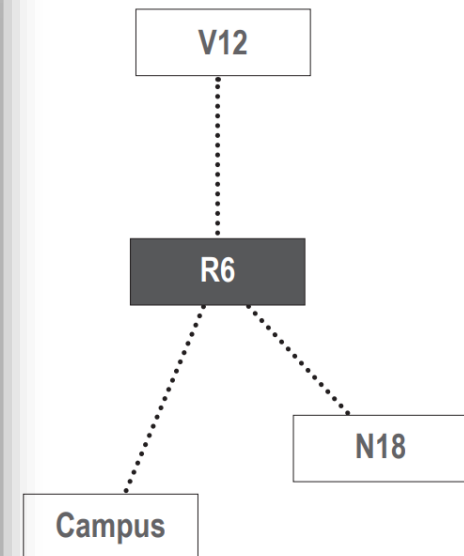
Denk Werk R6

Claim:

kreativ. innovativ. gemeinsam.



Geografische Lage / Adressen / Standorte





Corporate Design



Zur Vorbereitung auf die Vermarktung und den allgemeinen Außenauftritt ist die Entwicklung des Corporate Designs in vollem Gange.

Farbkonzept (entsprechend Leitbild Denkmalpflege)



Logoentwicklung (Wortmarke und Claim)

DenkWerk R6

■ ■ ■ ■ kreativ. innovativ. gemeinsam.

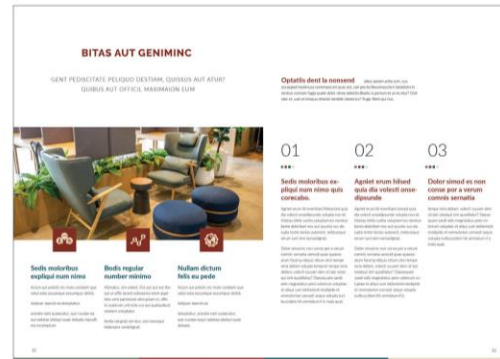
Zur Vorbereitung auf die Vermarktung und den allgemeinen Außenauftritt ist die Entwicklung des Corporate Designs in vollem Gange.

Bildwelt wird in warmen Tönen gehalten, angelehnt und harmonisch passend zu den Primär- und Sekundärfarben



Zur Grundausstattung wird neben Briefpapier auch ein intuitives Wegeleitsystem sowie zur Homepage passende Broschüren und weitere allgemeine Werbemittel gehören.

Broschüren & Flyer



DenkWerk^{R6}
 kreativ. innovativ. gemeinsam.



Wegeleitsystem als Colour-Code - jede Etage wird mit seiner individuellen Farbe gekennzeichnet



Briefpapier und Visitenkarten



Raumbeschilderung





Produkte



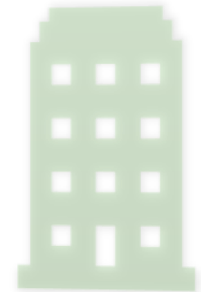
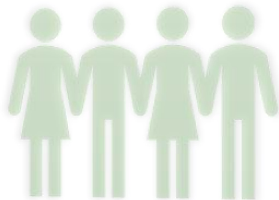
Wir erwarten äußerst unterschiedliche Nutzungen und stimmen die Produkte und Dienstleistungen darauf ab. Die Nutzungszeiten des Gebäudes werden anhand der Bedarfe nach und nach angepasst.

- Langfristig Nutzende
- Mittelfristig Nutzende
- Kurzfristig Nutzende CoWorking
- Kurzfristig Nutzende MakerSpace
- Kurzfristig Nutzende MINT
- Kurzfristig Nutzende Events
- Besucher & Besucherinnen

Nutzungszeiten

- a) Center Management von 08:00 – 18:00 Uhr
- b) MakerSpace & MINT nach Bedarf
- c) Montag - Freitag
- d) Schließzeit um 22:00 Uhr

- Büroflächen im 1. und 2. OG
- CoWorking Einzelarbeitsplätze im DG
- Teamräume im 1. oder 2. OG
- MakerSpace Arbeitsplätze im EG
- Konferenzräume





Dienstleistungen



Es ist geplant, umfangreiche Services für die Nutzenden anzubieten. Diese Dienstleistungen werden teilweise von externen Dienstleistern angeboten und werden nach und nach weiter detailliert und erweitert.

Dienstleistungen durch KBI GmbH

- Gesichertes WLAN (Mietende und Gäste)
- Geschäftsadresse (c/o KreativWerk) für langfristig Nutzende
- Drucker / Scanner / Kopierer im DG
- Teeküchennutzung mit Trinkwasser
- Unterhaltsreinigung der Allgemeinflächen
- Gründungsberatung und kostenfreie Veranstaltungsreihen in Verbindung mit Kooperationspartnern
- Vermittlung von Dienstleistenden
- Fahrrad-Reparatur-Säule
- ...

Inklusive

- Schließfächer im Coworking Bereich
- Verbrauchsmaterialien MakerSpace
- Regionale Snacks zur Selbstversorgung
- „Gläserner Kühlschrank“
- Kaffee & Tee
- Eventmanagement als Dienstleistende
- ...



Dienstleistungen durch Externe

- IT-Service für langfristig Nutzende
- Serverkapazitäten (direkte Anbindung an RZ im Innovationsforum)
- Druck- und Plottservice (direkte Anbindung)
- Büroassistentz und Postdienstleistungen
- Stundenweise Kinderbetreuung
- Catering
- Reinigungsservice
- Parkplatznutzung inkl. 2 elektr. Ladesäulen
- ...



Die historische Nutzung als Schulgebäude bedingt einen sehr hohen Verkehrsflächenanteil sowie hohe Energiekosten im Vergleich zu neu errichteten Bürogebäuden.

Ermittlung der vermietbaren Fläche entsprechend **Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG)**

MFG-2 = Grundflächen, die durch alle Nutzenden genutzt werden können, wie Teeküchen, Flure, Toiletten

Vermietbare Fläche = 2.447,30 m²

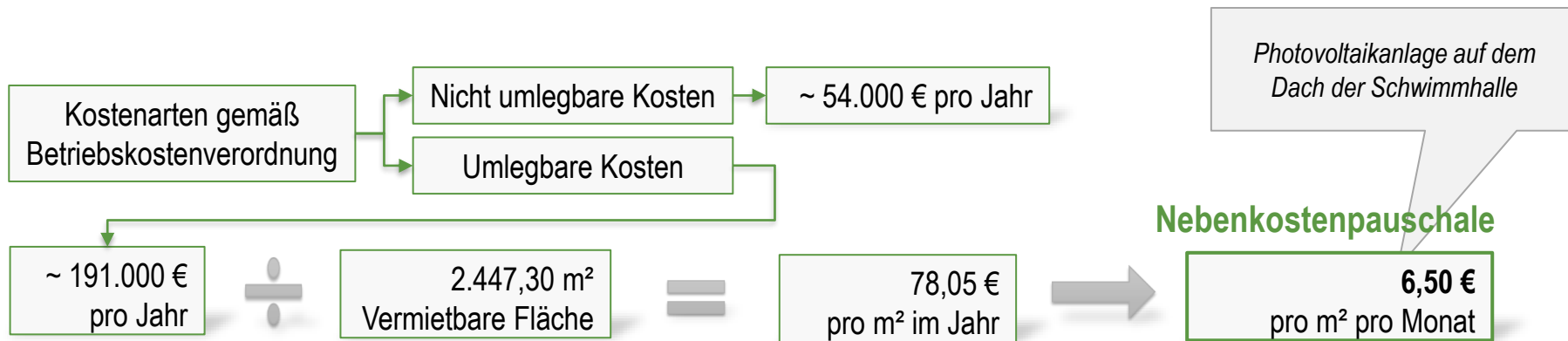
Entspricht ~ 87% Mietfläche an der Grundfläche des Gebäudes



Gemeinschaftsflächen werden der Vermietungsfläche anteilig jeder Nutzungseinheit entsprechend ihres Anteils an der Nettomietfläche zugeschlagen.

→ **Bruttomietfläche**

Die Betriebskosten für das Jahr 2023 wurden mit Hilfe von Vergleichswerten und den beteiligten Ingenieuren kalkulatorisch ermittelt und müssen während des laufenden Betriebes kontinuierlich überprüft werden.

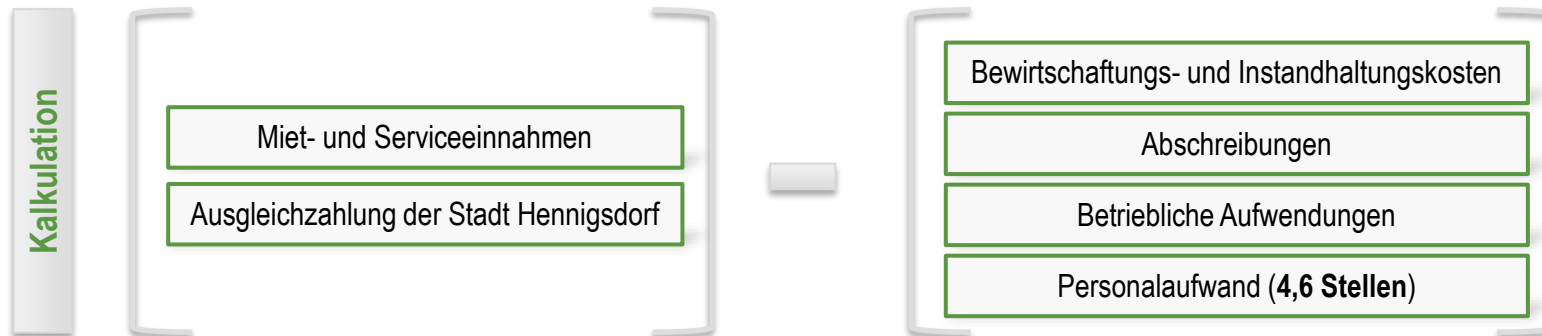


Da wesentliche Nutzungseinheiten für kurzfristig Nutzende zur Verfügung stehen, werden die Betriebskosten über eine **Pauschale** auf die Nutzenden und Nutzungszeiträume verteilt.



Wirtschaftlichkeit - Nettokaltmiete

Ausgehend vom Gewerbemietpreis (Stand 2019), der eine Bandbreite bis 12 € Nettokaltmiete pro m² ermöglicht, starten wir mit 10,50 € pro m² pro Monat.



Auslastung im 1. Jahr

50%

- Center Management nicht in Vermietung
- Nutzung von Besprechungsräumen für langfristig Mietende
- Anteil der variablen Vermietung
- Rabattierung für Schüler und Studenten



Tarife

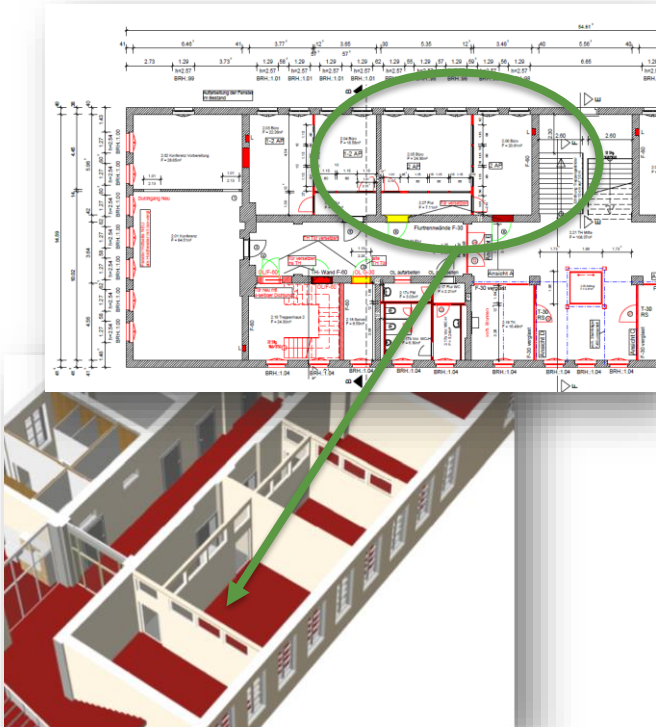


Die sehr unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes ziehen ein komplexes Tarifmodell nach sich. Im Vordergrund der Modellierung steht der Ausgleich zwischen Verwaltungsaufwand, Kundenerwartungen und Flexibilität.

PRODUKT		ZEITEINHEIT	PREIS (zzgl. Mwst.)
Bürofläche (Festpreismiete langfristig mind. 6 Monate)		Monatlich 10,50€ + 6,50€ NK Pauschale pro m ²	17 € pro m ²
Arbeitsplatz CoWorking (Schreibtisch & Stuhl)		Tagesticket	18 €
		Wochenticket	85 €
Arbeitsplatz Teamraum (Schreibtisch & Stuhl)		Wochenticket	100 €
		Monatsticket	380 €
Arbeitsplatz MakerSpace	Holz/Metall/Textil	2h Ticket 4h Ticket Tagesticket	5 € 10 € 20 €
	3D Druck	4h Ticket Tagesticket	25 € 50 €
	VR Labor	4h Ticket Tagesticket	25 € 50 €
	Podcast	4h Ticket Tagesticket	75 € 150 €
Konferenz	Großer Konfi	4h Pauschale Tagespauschale (8-18 Uhr)	300 € 500 €
	Kleiner Konfi	4h Pauschale Tagespauschale (8-18 Uhr)	180 € 350 €
	Besprechung	2h Pauschale 4h Pauschale Tagespauschale (8-18 Uhr)	50 € 75 € 150 €

Beispiel A

Ein junges Unternehmen mit 4 Mitarbeitern möchte Büroräume mieten. Zum Beispiel im 1. OG – Büroeinheit aus 2 kleinen Büros mit separatem Flur.



Nettofläche **ca. 47 m²** für 4 Arbeitsplätze mit kleinem separaten Garderoben-Flur



Nach MFG-2 ergibt sich Bruttomietfläche von **ca. 70 m²**

Kaltmiete

**10,50 € pro m²
pro Monat**



**Nebenkosten-
pauschale**

**6,50 € pro m²
pro Monat**

Nutzungsentgelt (zzgl. MwSt.)



1.190 € pro Monat inkl. NK



**Inklusive Services & 1x monatlich kostenfreie
Besprechungsraumnutzung**

Beispiel B

Eine Einzelunternehmerin benötigt einen Arbeitsplatz für 2 Wochen im Januar und weitere 2 Wochen im März.



Einzelarbeitsplatz im Dachgeschoß



Wochenticket inkl. Nebenkosten

85 €

Nutzungsentgelt (zzgl. MwSt.)

4 x Wochenticket CoWorking



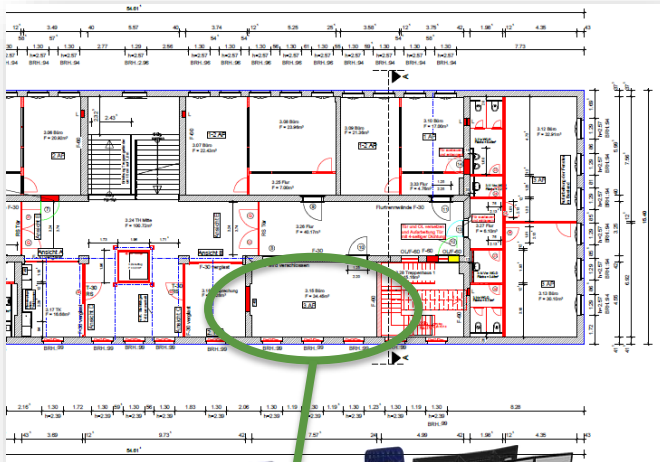
340 € inkl. NK



Inklusive Services

Beispiel C

Ein großes Unternehmen z.B. ein Beratungsunternehmen benötigt für ihre Mitarbeitenden vorübergehend für 3 Wochen 4 Arbeitsplätze für ein Projektteam.



Bildquelle: pixabay

Teamraum für **3 Wochen** mit **4 Arbeitsplätzen**
im 2. OG



Wochenticket pro Arbeitsplatz
inkl. Nebenkosten

100 €

Nutzungsentgelt (zzgl. MwSt.)

4 AP x Wochenticket Teamraum x 3 Wochen

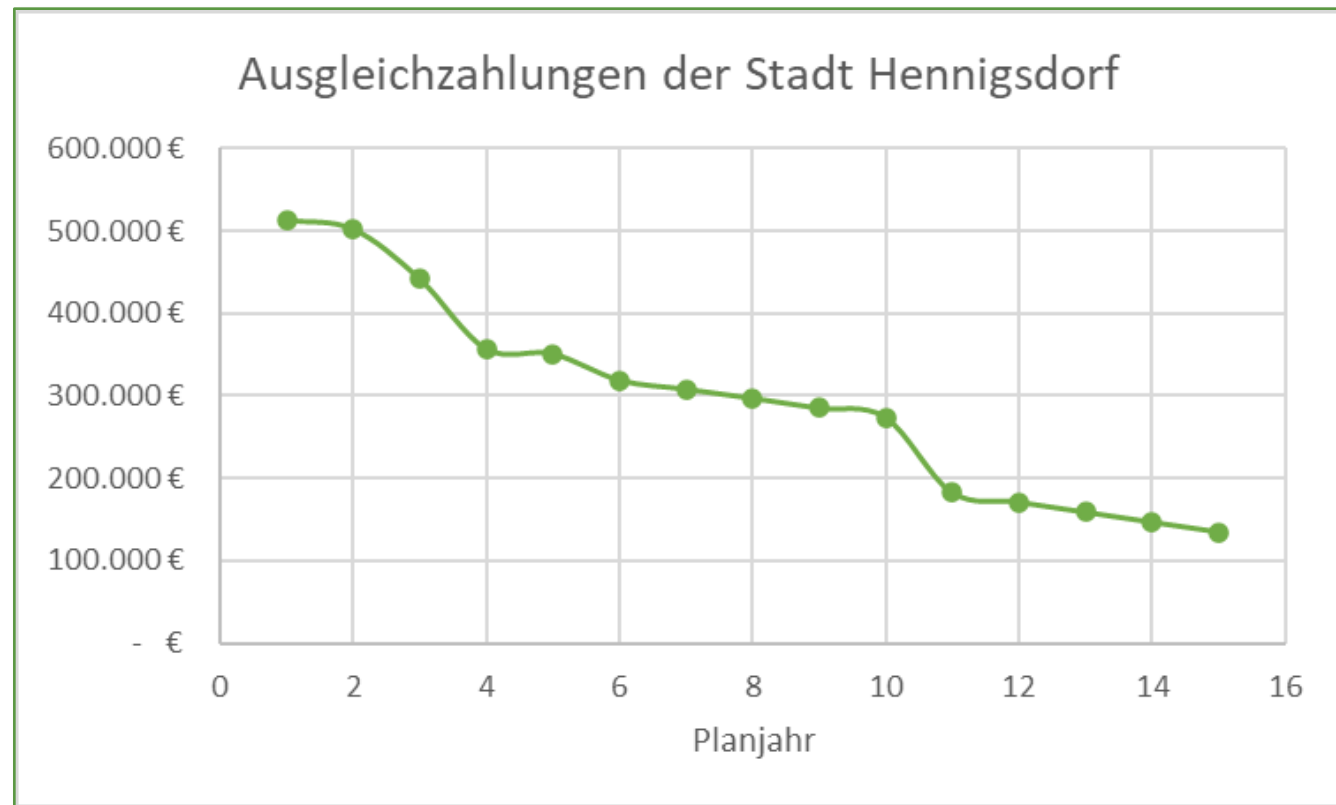


1200 € inkl. NK



Inklusive Services

Bei einer angenommenen Auslastung von 50%* zu Beginn der Bewirtschaftung könnte **nach 5 Jahren** die Höhe der Ausgleichzahlung der Stadt Hennigsdorf reduziert werden. Diese Prognose bedarf einer kontinuierlichen Prüfung im laufenden Betrieb.



* Es wird mit einer Steigerung der Auslastung von jährlich 2% gerechnet. Die Steigerung der Mieten ist für alle 5 Jahre mit jeweils 5% einkalkuliert.

Die aktuelle Lage birgt auch für uns deutliche Risiken.

- Bauablauf →
 - Lieferverzögerung aufgrund Materialengpässen
 - Personalmangel bei ausführenden Unternehmen
 - Einschränkungen bei Logistikunternehmen
 - Preiserhöhungen aufgrund Inflation, Energie, Zulieferungen
- Ausschreibungen →
 - Lieferengpässe bei IT Ausstattung (Hardware)
 - deutlich weniger Angebote als vor einem Jahr
 - Kostensteigerung erkennbar
- Betrieb des GründerInnen- & Gewerbezentrums →
 - steigende Inflation und sinkendes Wirtschaftswachstum könnten Auslastung gefährden

Ziel der Öffentlichkeitsarbeit ist es, zukünftig eine erfolgreiche Vermarktung und damit die langfristige Wirtschaftlichkeit zu ermöglichen.



Nächste wichtige Meilensteine

Folgende konkrete Themen sind noch offen und aktuell in Bearbeitung:

- **Personal →**
 - Auswahlprozess Hauswart in Umsetzung
- **Auswahl Buchungssystem →**
 - IT Ausschreibung (Hardware, Software, Lizenzen, ...) seit 02.05.2022
Verhandlungsverfahren (VgV)
- **Detailierung Prozesse →**
 - Verbundpartnerschaft BBG GmbH / KBI GmbH in Vorbereitung
 - Mietverträge / Nutzungsverträge / Dienstleistungsverträge
 - Pachtverträge KBI & SBH
 - Photovoltaikanlage Investition erfolgt durch KBI/ Pacht Dach SBH
 - Parkplatz Stellplätze KBI an SBH (kostenpflichtig)
- **Planung der Testphase →**
 - Interessenten – Besichtigungen seit April 2022
 - Suche & Auswahl „TesterInnen“
 - Planung Veranstaltungen
- **Corporate Design →**
 - Beschilderungen und Wegeleitsystem
 - Marketingmaterialien
 - Homepage & Social Media
- **Planung & Vorbereitung Eröffnung →**
 - 09.12.2022 ab 13.30 Uhr



EUROPÄISCHE UNION
Europäischer Fonds für
Regionale Entwicklung



LAND
BRANDENBURG
Ministerium für Infrastruktur
und Landesplanung



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinschaft

Investitionsbank
des Landes
Brandenburg

ILB



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Klimaschutz



LAND
BRANDENBURG
Ministerium für Wirtschaft,
Arbeit und Energie