Öffentlicher Abschlussbericht für KOMO

31. Oktober 2018

Subventionsempfängerin	VillageOffice Genossenschaft Effingerstrasse 10 3011 Bern
Vertragsnummer	SI/402141-02
Autor	David Brühlmeier
Datum	23.01.2019

Fazit über die Gesamtprojekdauer

Das Fazit über die Gesamtprojektdauer fällt grundsätzlich positiv aus. Wir konnten in allen drei Teilprojekten wesentliche Fortschritte erzielen.

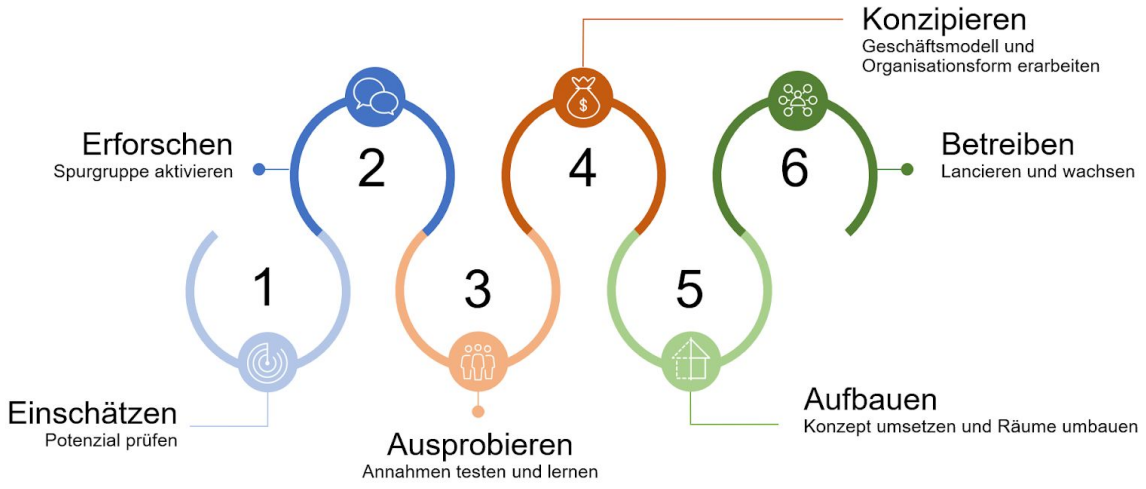
- Im **Wirkungsnachweis** konnten die wichtigsten Hypothesen erhärtet werden. Als negativ zu werten ist die zu schmale Datenbasis, welche die gewonnenen Erkenntisse zu wenige belastbar macht. Hier sind weitere Forschungsaktivitäten notwendig.
- Der Aufbau das **VillageOffice Ökosystems** hat sich positiv entwickelt. Gut die Hälfte aller Coworking-Spaces in der Schweiz haben sich unserem Netzwerk angeschlossen. Die Erfahrungen der Unternehmen mit Coworking sind positiv. Als negativ zu werten ist der aufwändige Verkaufsprozess bei Unternehmen. Hier haben wir mit dem angepassten Angebot die notwendigen Lehren gezogen, um in diesem Segment künftig erfolgreich zu sein.
- Die **Regionalstandorte** waren zu Beginn des Projektes noch eine Herausforderung, haben sich inzwischen jedoch zum Zugpferd entwickelt. Es ist klar erkennbar, dass Gemeinden und Regionen einen Mehrwert durch die Zusammenarbeit mit VillageOffice erkennen und wird durch unsere Expertise und unser Netzwerk die Entstehung neuer Standorte beschleunigen können. In diesem Bereich wird unser Fokus auch künftig liegen.

Alltagserfahrungen und Erkenntnisse

Aufbau Öksystem
Die Zusammenarbeit mit Coworking-Spaces in der ganzen Schweiz gestaltet sich im Alltag wohlwollend und positiv. Unsere Initiative wird begrüsst und die Zugehörigkeit zu einem Netzwerk wird als Notwendigkeit angesehen. Die Co-Creation hat sich nicht in dem Ausmass ergeben, wie wir es uns erhofft hatten. Die meisten Spaces sind stark im Tagesgeschäft engagiert und haben kaum Ressourcen, sich übergeordneten Themen zu widmen. Wir sehen aktuell Potenzial für rund 40 weitere Spaces, die sich VillageOffice anschliessen könnten; ein Potenzial, das wir nächstes Jahr erschliessen möchten.

Regionalstandorte
Die bisherige Erfahrung zeigt, dass jedes Projekt sehr unterschiedlich ist. Unser Ansatz der individuellen Begleitung hat sich daher bewährt und wird sehr geschätzt. Die von uns entwickelten Instrumente (Gemeindecheck, Gemeindegespräch und Phasenmodell) helfen den Projekten, sich zu orientieren und haben sich ebenfalls bewährt. Zentral ist, dass früh eine “Spurgruppe” entsteht, die sich lokal mit dem Projekt identifiziert und sich engagiert. Das Phasenmodell erlaubt es, die Grundlagen von Anfang an partizipativ zu erarbeiten und engagierte Bürger ins Boot zu holen. Es zeigt ebenfalls auf, wenn dies nicht gelingt und ein Projekt besser beendet werden kann. Damit werden unnötige Kosten vermieden und Risiken minimiert: ein Aspekt unseres Vorgehens, der durch die Investoren sehr geschätzt wird.

Phasenmodell
Das Phasenmodell bildet die Grundlage für all unsere Projekte. Wir haben es im Rahmen des Projektes “Tessinerplatz” in Zürich erarbeitet und seither ständig weiterentwickelt. Es hat sich bewährt, vermittelt allen Beteiligten am Projekt Klarheit und Sicherheit im Prozess. Es verankert das partizipative Vorgehen und verringert Risiken, weil früh im Prozess klar wird, ob ein nachhaltig erfolgreicher.



Ziele und Indikatoren

Die folgenden Ziele und Indikatoren geben den erreichten Stand in Bezug auf das das revidierte Controlling-Blatt vom 12.09.2017 wieder.

Ziele	**Indikatoren**	**Stand per 31.10.2018**
Detailkonzept und Machbarkeitsstudie	Detailkonzept Wirkungsnachweis und Grobkonzept Regionalstandorte erstellt	✅ **Vollständig erreicht** Beide Konzepte wurden im 1. Zwischenbericht an KOMO geliefert
Ökosystem aufgebaut	Onboarding von total 50 Coworking-Spaces in der ganzen Schweiz erfolgt, 800 Abos für 2018 verkauft, insgesamt 3 eigene VillageOffices errichtet	⚡ **Teilweise erreicht** ✅ Erreicht: 60 Coworking-Spaces haben sich VillageOffice angeschlossen 🛑 Nicht erreicht: 53 Abos verkauft (Grund: Strategischer Fokus auf Aufbau neuer Standorte, nicht Arbeitgeber) ✅ Erreicht: 3 eigene VillageOffice errichtet: Windisch (Kunzwerk), Solothurn (Uferbau), Zürich (Tessinerplatz)
Wirkungsnachweis und Regionalstandorte	Wirkungsnachweis erbracht und drei Regionalstandorte aufgebaut	⚡ **Teilweise erreicht** ⚡ Teilweise erreicht: Die Auswertung des Wirkungsnachweis liegt vor. Die Daten sind aufgrund der geringen Anzahl Teilnehmer aber nur bedingt aussagekräftig. ✅ Erreicht: In Lichtensteig, Steckborn und Schwarzenburg konnten wir Regionalstandorte aufbauen

Stand Teilprojekt 1: Wirkungsnachweis

Die Datenerhebung ist abgeschlossen und der Abschlussbericht der “Büro für Mobilität AG” liegt vor. Trotz intensiven Bemühungen ist leider nicht gelungen, die Benutzerbasis massgeblich zu erhöhen. Während der ganzen Projektdauer haben etwas mehr als 100 Teilnehmende rund 70‘000 Etappen und Verkehrszwecke erfasst. Die Qualität der Daten hat sich im Laufe der Erhebung hingegen verbessert. Der Anteil der validierten Daten liegt bei rund 62%.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen kann dennoch folgendes Fazit gezogen werden: **Das Kernversprechen von VillageOffice kann durch die Erkenntnisse aus dem Wirkungsnachweis Mobilität gestützt werden.**

Die Auswertung zeigt, dass die Anteile Fuss-, Velo- und öffentlicher Verkehr für den Verkehrszweck Coworking gegenüber Arbeit - also der Tätigkeit im Corporate Office - *erhöht* sind. Gleichzeitig ist die Verkehrsleistung (gemessen an der Tagesdistanz) der Coworker *niedriger* als diejenige der Nicht-Coworker; dies mit der Einschränkung, dass die Coworker im Schnitt weitere Distanzen ins Coworking und vor allem an den Arbeitsplatz (Corporate Office) zurücklegen.

Folgende Hypothesen konnten durch den Wirkungsnachweis *erhärtet* werden:

- Für den Weg ins/vom Coworking werden eher umweltfreundliche Verkehrsmittel (v.a. Velo und zu Fuss) gewählt.
- Der Weg zum/vom Coworking Space ist kürzer als der „normale“ Arbeitsweg.

Insgesamt legten Coworker in der Beobachtungsperiode *nicht* weniger arbeitsbedingte Distanzen zurück. Ein “Rebound-Effekt” (Kompensation der arbeitsbedingten Mobilität durch Freizeitmobilität) wurde mit den erhobenen Daten *nicht* beobachtet.

Grundsätzlich sind Coworking und Mobilitätsverhalten beide sehr dynamische Themen. Der Wirkungsnachweis hat gezeigt, dass die beiden Phänomene mit der vorliegenden Methode in ihren wesentlichen Ausprägungen erfasst werden können. Es besteht aber weiterer Forschungsbedarf. Die Hypothesen sind nach Möglichkeit in weiterführenden Untersuchungen zu prüfen, idealerweise in einem grösseren Setting (schweizweit), das dank mehr Breite (grösserer Stichprobe) und Tiefe auch repräsentative Aussagen ermöglicht.

Der detaillierte Bericht liegt als Beilage zu diesem Abschlussbericht bei.

Stand Teilprojekt 2: Ökosystem aufgebaut

Coworking Spaces

Aktuell haben sich 60 Coworking-Spaces unserem Ökosystem angeschlossen. Die Partnerverträge wurden ausnahmslos verlängert und damit ist eine langfristige Zusammenarbeit gesichert. Für 2019 stehen aktuell 22 weitere Coworking-Spaces auf unserer Liste für eine mögliche Zusammenarbeit.

Coworking Experience

Per Ende November 2018 schliessen wir die “Coworking Experience” ab. Wir durften das Jahresprogramm mit fünf Unternehmen in der “Premium-Variante” durchführen, welches neben der Auswertung durch die Universität St. Gallen auch eine Storytelling-Komponente (Videos aus dem Alltag der Teilnehmer) beinhaltet. Die Videos erfreuen sich grosser Beliebtheit und sind auf YouTube verfügbar:
https://www.youtube.com/playlist?list=PL4PLCPnZK3kY3oSTPK-6vA1EUjM63dBfn

Die Abschlussgespräche mit allen Kunden waren positiv. Besonders wertvoll schätzten die Unternehmen unseren begleiteten Ansatz ein. Kritisch bewertet wurden die grossen Qualitätsunterschiede in den einzelnen Standorten, die teilweise mangelhaften Rückzugsmöglichkeiten zur Führung von privaten Gesprächen und die Verfügbarkeit von Parkplätzen. Alle Unternehmen werden Coworking weiterführen, aber kein Unternehmen hat sich bisher zu einer Ausweitung des Programmes entschieden. Aus diesem Grund ergaben sich mit den bestehenden Kunden auch keine Abschlüsse von weiteren Abos.

Die Auswertung durch die Universität St. Gallen wird im Dezember 2018 veröffentlicht. Aus der Zwischenauswertung geht hervor, dass die Gründe für die Nutzung von Coworking sehr unterschiedlich sind: Sie reichen vom Mobilitätsaspekt (Arbeiten in der Nähe des Wohnortes), über die Rückzugsmöglichkeit (keine Ablenkung durch Kollegen oder den Privathaushalt) bis hin zu Vernetzungsmöglichkeiten. Als wichtige Erkenntnisse für unser künftiges “Go-to-Market” hat sich ergeben, dass wir unser Angebot auf Unternehmen ausrichten müssen, die sich im FlexWork Phasenmodell in der Phase 3 (“uneinheitlich und im Umbruch”) befinden. Bisher haben wir uns auf die Phase 4 (“flexibel und projektbasiert”) ausgerichtet. Die Studie hat jedoch gezeigt, dass diese Unternehmen häufig bereits funktionierende Lösungen gefunden haben. Bei Unternehmen in der Phase 3 ist dies noch nicht der Fall und wir können mit begleiteten Programmen einen Mehrwert schaffen.

VillageOffices

Das Projekt mit der Swiss Life am Bahnhof Enge (Tessinerplatz) befindet sich aktuell in der Bauphase. Der Space wird am 06.12.2018 feierlich eröffnet. Die Partnerschaft mit Swiss Life hat sich intensiviert und wir gehen davon aus, dass wir im nächsten Jahr Folgeprojekte durchführen können.

Mit Regierungsratsbeschluss vom 30.10.2017 startete im Kanton Thurgau ein Projekt der neuen Regionalpolitik, in dem wir 9 Gemeinden und 2 Regionen für mögliche VillageOffice-Standorte begleiten dürfen. Die Projekte kommen sehr unterschiedlich voran. Während am Bodensee in Steckborn bereits Erfreuliches zu berichten ist, wurde in vielen weiteren Gemeinden primär Aufklärungsarbeit geleistet. Gemein ist allen, dass eine überzeugte Führungsperson vonnöten ist, die sich aktiv einbringt und dass eine Kultur der Partizipation Vorteile hat.

Stand Teilprojekt 3: Regionalstandorte

Dieses Teilprojekt entwickelt sich erfreulich. Hier ein Auszug der Projekte in der Berichtsperiode:

- In **Delémont** konnten wir den Pilotbetrieb am 20.04.2018 abgeschlossen werden. Es entstand die JuraCommunity, welche sich aktuell auf der Suche nach einem neuen Standort befindet. Der Kanton Jura und die Stadt Delémont sind nach wie vor sehr am Projekt interessiert, die Post AG hat sich hingegen leider aus dem Projekt zurückgezogen.
- In **Lichtensteig** ist der Coworking-Space Machzerzentrum Toggenburg eröffnet und wir begleiten das Projekt in der Schlussphase.
- In **Langenthal** dürfen wir ein Projekt begleiten, das aus einer privaten Initiative entstanden ist und durch den Gemeindepräsidenten unterstützt wird.
- In **Wolhusen** dürfen wir im Auftrag der Regio Luzern-West ein Vorprojekt durchführen.
- In Zusammenarbeit mit der Regionalkonferenz Bern-Mittelland kam das Projekt Generationehuus in **Schwarzenburg** zustande, das wir in der Aufbauphase unterstützen dürfen. In Konolfingen zeichnet sich eine Opportunität für 2019 ab.
- Mit UBS Fund Management konnten wir das erste Pilotprojekt in **Menziken/AG** starten, welches bis Ende 2018 abgeschlossen wird. Die Resonanz in der Bevölkerung und die Unterstützung der Gemeinde sind bisher sehr gut.
- In **Triesenberg/FL** konnten wir beim Aufbau der lokalen Trägerschaft einen Beitrag leisten.
- In **Steckborn** konnten wir die gesamte Projektphase begleiten und Coworking Steckborn eröffnet im Januar 2019.
- In **Zumikon** dürfen wir eine Potenzialabklärung im Auftrag der Gemeinde durchführen.

Kostenabrechnung

Die Aufstellung aller Personalkosten über die gesamte Projektlaufzeit präsentiert sich wie folgt:

Periode	Personal-kosten (intern)	Personal-kosten (extern)	Personal-kosten (Total)	Anteil KOMO (15%)	Teilzahl-ung KOMO	Differenz (Periode)	Differenz (kumuliert)
23.02.2016 - 15.12.2016	277'271	2'205	279'476	41'921	68'000	-26'079	-26'079
16.12.2016 - 30.06.2017	318'616	33'875	352'492	52'874	40'000	12'874	-13'205
01.07.2017 - 15.12.2017	230'854	180'902	411'756	61'763	70'000	-8’237	-21'441
16.12.2018 - 31.10.2018	542'247	160'959	703'207	105'481	46’000	59'481	38'040
Gesamt-projekt	**1'368'988**	**377'942**	**1'746'930**	**262'040**	**224'000**		

Der theoretisch maximale Anteil von KOMO (15% an den Personalkosten über die Gesamtlaufzeit) beträgt CHF 262’040. Der Beitrag ist im Subventionsvertrag SI/402141-02 auf CHF 224’000 begrenzt und wurde vollständig ausbezahlt.