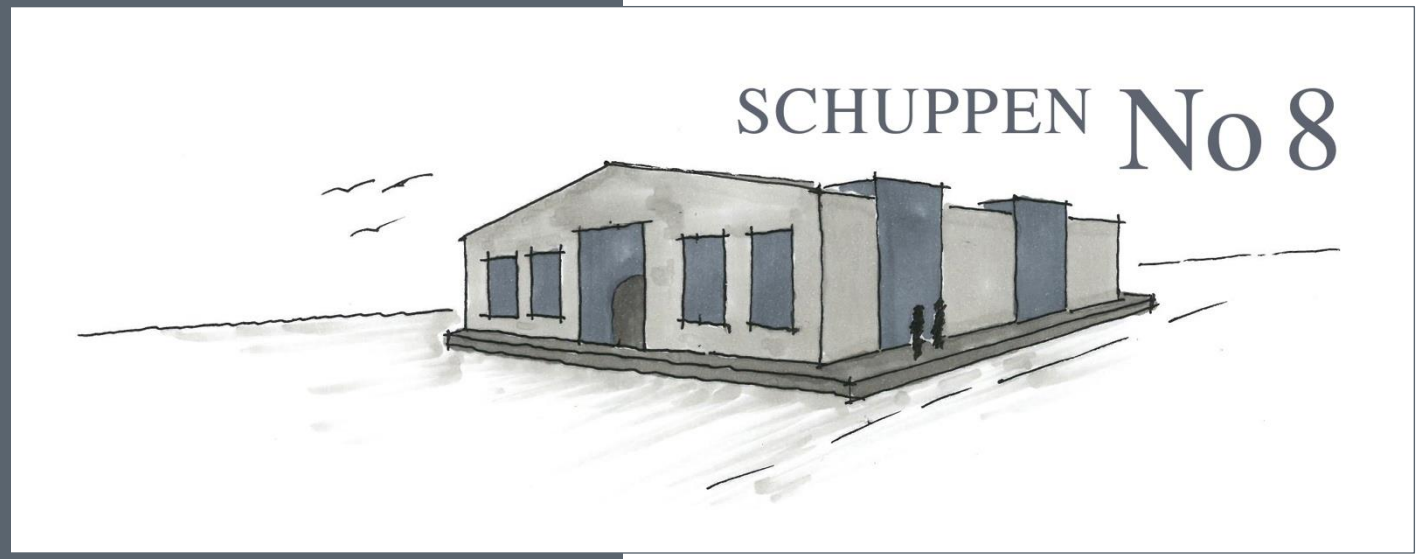
KONZEPTENTWURF

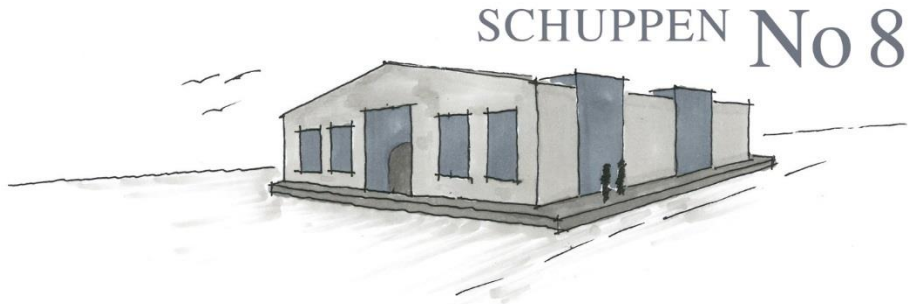


IMPRESSUM

Text und Konzept:
Embethor Investment + Consulting • Heideland 20 • 24976 Handewitt

Fotos: sdecoret/fotolia.com (S.2), psdesign2/fotolia.com (S.3), Richard Guryca/fotolia.com (S.5), razooomanetu/fotolia.com (S.6), Flensburger Spirituosen Manufaktur (S.7), Igor Normann/fotolia.com (S. 8), Andriy Bezuglov/fotolia.com (S.9), Photographee.eu/fotolia.com (S.10, S.14), Pawel/fotolia.com (S.10), chika_milan/fotolia.com (S.11), Robert Kneschke/fotolia.com (S.12), Christian Hillebrand/fotolia.com (S.13), VRD/fotolia.com (S.13), arsdigital/fotolia.com (S.14), elnariz/fotolia.com (S.15), Monkey Business/fotolia.com (S.15), Ralf Gosch/fotolia.com (S.17)

I. IDEE UND KONZEPT



TRADITION – AUTHENTIZITÄT – ZUKUNFTSCHANCEN

Ansatz: Regionale Werte bewahren, pflegen, weiterentwickeln.

Die Säulen der Konzeption sind:

- Flensburgs traditionelle Rolle als Hauptstadt des Rums und der Spirituosen
- Flensburgs Bedeutung als Tourismusregion und seine Nähe zu Dänemark
- Flensburgs Chancen als Wirtschaftsstandort und Aufwertung des regionalen Arbeitsmarktes
- Kenntnisse und Erfahrungswerte aus der Unternehmerbiografie des Investors

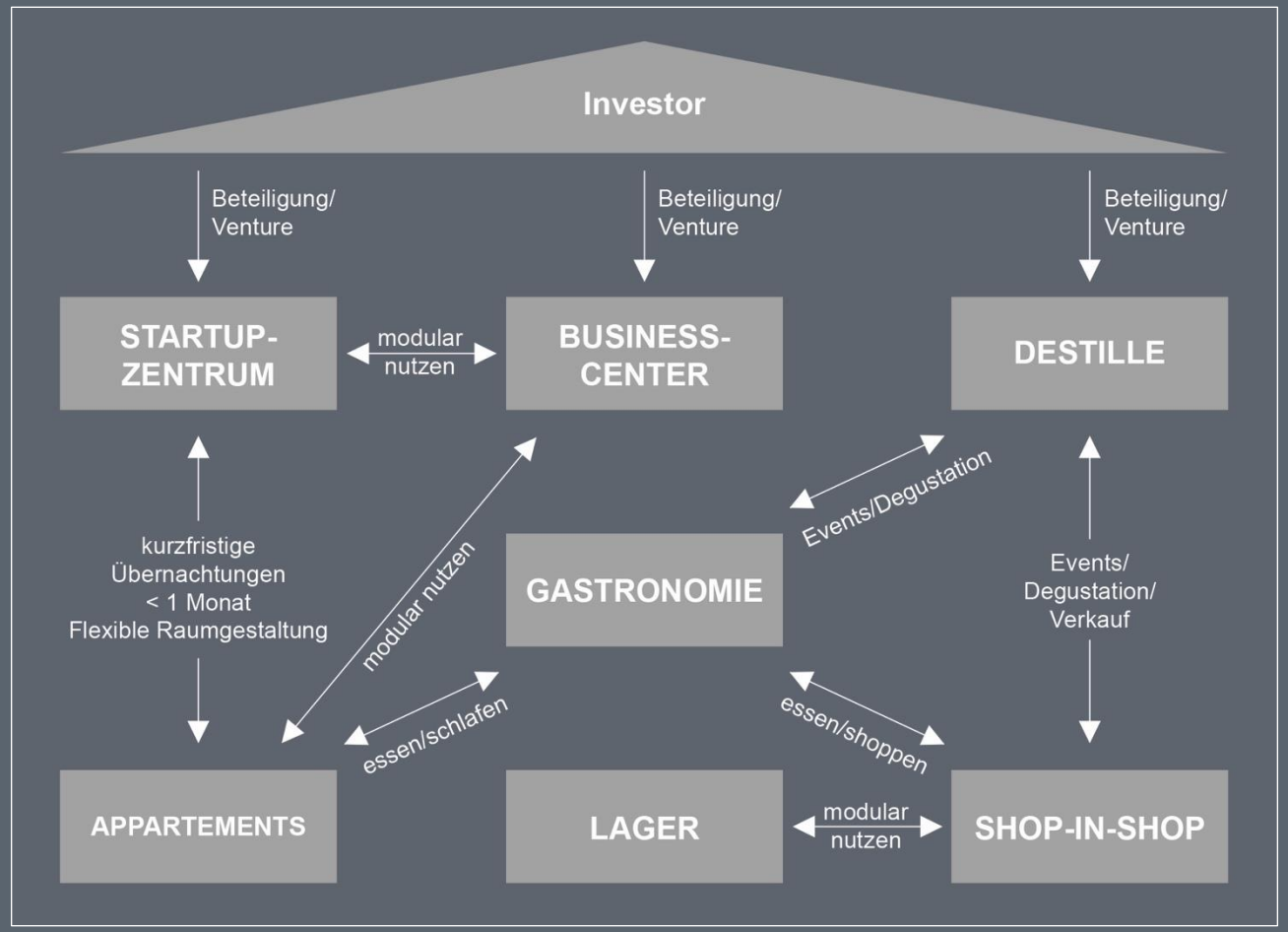
Geschäftsfelder:

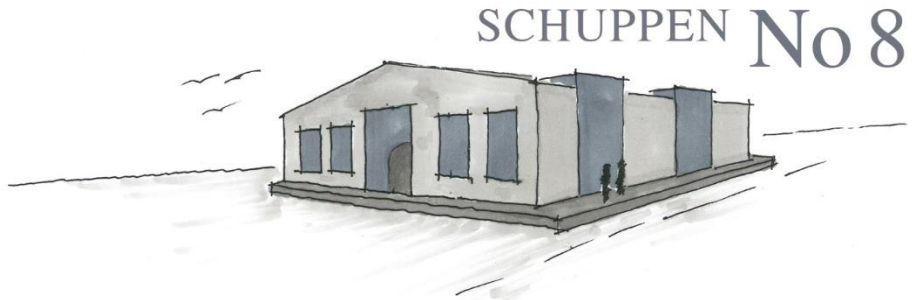
- Betrieb einer modernen **Destillerie** mit Bezug zur Rum-Tradition Flensburgs
- **Gastronomie**: Restaurant und Bar nach dem 'Hygge-Prinzip'
- **Startup-Zentrum** mit Investitionsprogramm für Existenzgründer
- **Business-Center** als moderne Arbeitsstätte nach dem Coworking-Prinzip
- **Serviced Appartements** für Kurzaufenthalte nach skandinavischem Vorbild
- **Shops und Lager** für regionale Erzeugnisse und Handelsprodukte

Das Besondere

Eine Immobilie – sechs Geschäftsfelder
Gegenseitiges Befruchten
Synergien nutzen
Stabilität durch Flexibilität

I. IDEE UND KONZEPT

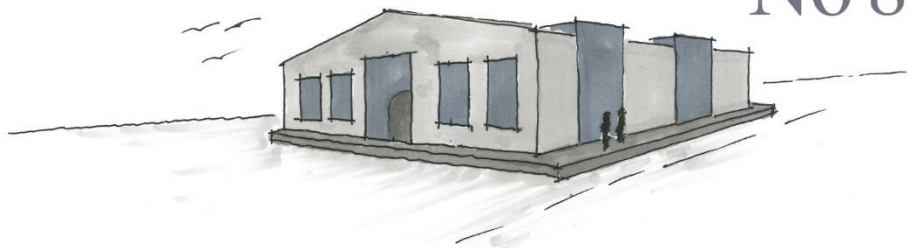




1. DESTILLERIE
2. GASTRONOMIE
3. STARTUP-ZENTRUM
4. BUSINESS-CENTER
5. APPARTEMENTS
6. SHOP-IN-SHOP

II. GESCHÄFTSFELDER

SCHUPPEN No 8



1. DESTILLERIE: Rum-Hauptstadt Flensburg

Traditionelle Spirituosen-Manufaktur hautnah erleben

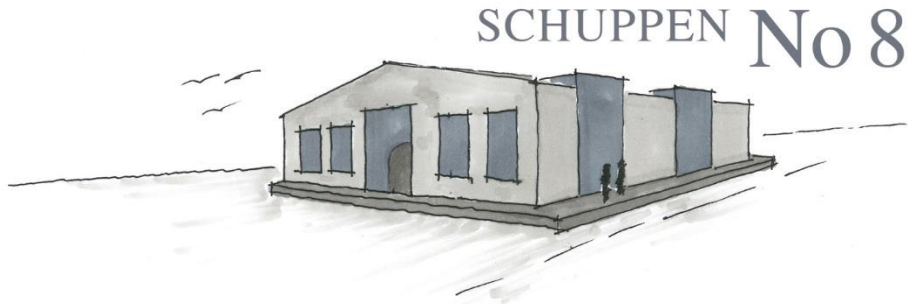
- Herstellungsprozesse nach traditionellem Vorbild (Rum, Gin, Whiskey)
- Brau- und Sudkessel
- Gläserne Produktion für Besucher
- Wissensvermittlung zu den Herstellungsprozessen von Spiritousen
- Degustation

Eckdaten:

- Moderne Destillerie in Anknüpfung an die Rum-Tradition Flensburgs
- Verfestigung und Ergänzung der Position Flensburgs als Rum-Hauptstadt
- Wiederbelebung der Spirituosenkultur Flensburgs
- Touristenattraktion mit Erlebnischarakter durch publikumsoffene Manufaktur und Degustation
- Anpassung an neue Konsumentenbedürfnisse und Handelsoptionen

1. DESTILLERIE
2. GASTRONOMIE
3. STARTUP-ZENTRUM
4. BUSINESS-CENTER
5. APPARTEMENTS
6. SHOP-IN-SHOP

II. GESCHÄFTSFELDER



2. GASTRONOMIE: Restaurant und Bar nach dem 'Hygge-Prinzip‘

Der Kerngedanke des Gastronomiekonzepts folgt der Glücksphilosophie unserer dänischen Nachbarn:
Dem Hygge-Prinzip

Raumkonzept:

- Architektonische Einbettung zwischen Destillerie und Braubereich.
- Großzügige Raumgestaltung, hoher Tageslichteinfall.
- Barbereich als „Kaminzimmer“ mit gemütlichem Mobiliar.
- ***Werkstoffe:*** Ziegel, Glas, Stahl, Holz. Verknüpfung zwischen modernem Zeitgeist und gelebter Tradition.

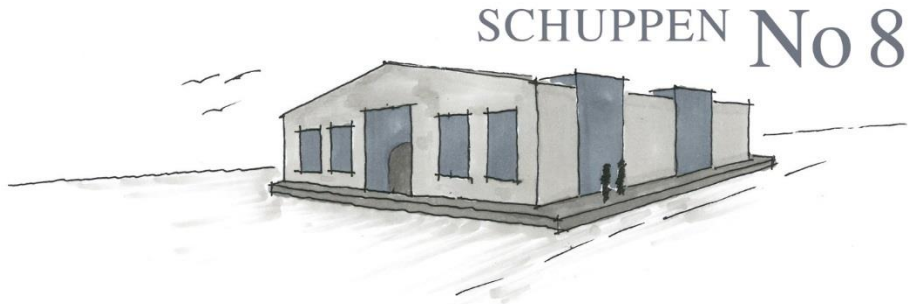
Kulinarisches Angebot:

- Regionale und internationale Küche für jeden Geldbeutel.
- Erzeugnisse aus der hauseigenen Destillerie.

BEGEGNUNG, GENUSS, GEMÜTLICHKEIT

1. DESTILLERIE
2. GASTRONOMIE
3. STARTUP-ZENTRUM
4. BUSINESS-CENTER
5. APPARTEMENTS
6. SHOP-IN-SHOP

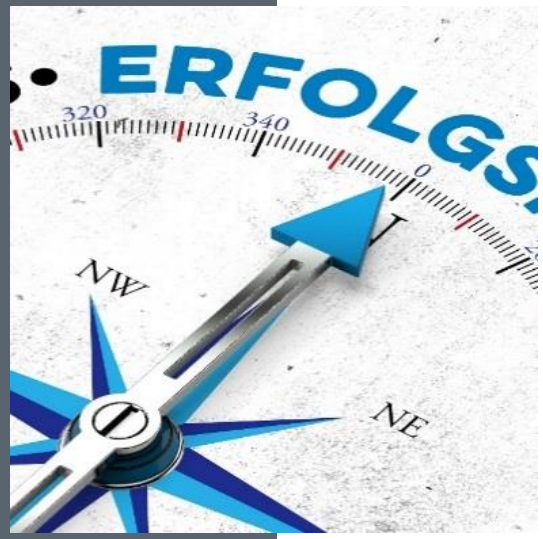
II. GESCHÄFTSFELDER



3. STARTUP-ZENTRUM: Gute Ideen für Flensburg

Patenschaften:
Förderung und Unterstützung. Stimmige Konzepte. Faire Konditionen.

Leistungen:
- Entlastung in organisatorischen und operativen Teilbereichen
- Bereitstellung von Investitionsbedarf.
- Unterstützung in den Bereichen Marketing, Vertrieb, Buchhaltung und Controlling.
- Bei Bedarf Nutzung von Auslandsdependancen.



Raumkonzept:
Die Büro- und Nebenflächen sind modular und können den individuellen Bedürfnissen der Startup-Firmen flexibel angepasst werden.

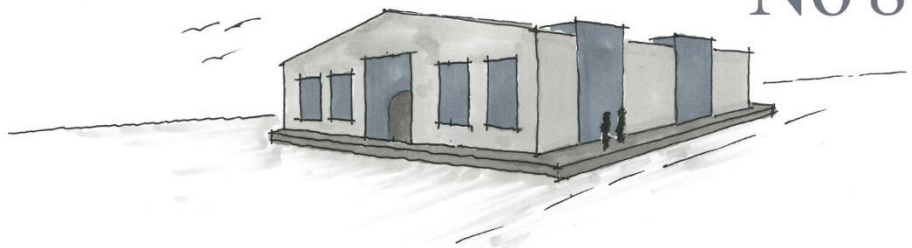
Vorteile für den Wirtschafts- und Universitätsstandort Flensburg:
- Förderung des regionalen und dänischen Wirtschaftsnachwuchses
- Bindung von Wirtschaftsfachkräften an die Region
- Ansiedlung neuer erfolgreicher Unternehmungen in der Region
- Förderung des regionalen Arbeitsmarktes
- Positive Auswirkungen auf den demografischen Wandel
- Imageaufwertung der Stadt als Wirtschafts- und Hochschulstandort
- Kooperations- und Projektmöglichkeiten für die Hochschule

Ziel: Kompetenzzentrum für den deutschen und dänischen Wirtschaftsnachwuchs. **Weg:** Zusammenarbeit mit behördlichen Trägern, Universität Flensburg, Universität Sonderburg, WIREG und IHK Flensburg

1. DESTILLERIE
2. GASTRONOMIE
3. STARTUP-ZENTRUM ←
4. BUSINESS-CENTER
5. APPARTEMENTS
6. SHOP-IN-SHOP

II. GESCHÄFTSFELDER

SCHUPPEN No 8



4. BUSINESS-CENTER: Coworking – der moderne Arbeitsplatz

Anpassung an moderne Arbeitsbedingungen.
Zahl der Selbständigen und Freiberufler wächst.

Situation für Freiberufler und Selbständige:

- Arbeitsmaterial häufig nur Laptop und Smartphone
- Erfüllungsort des Arbeitsauftrags spielt häufig eine untergeordnete Rolle
- Risiken durch fixe Mietkosten
- Investitionsbedarf durch die Büroausstattung
- Homeoffice verhindert oftmals Trennung zwischen Berufsalltag und Privatleben
- Wenig Kontaktmöglichkeiten zu Branchenkollegen

Alternativ: Zeitlich flexible Anmietung von einzelnen Arbeitsplätzen, Büros oder Besprechungsräumen mit mobiliarer und technischer Ausstattung im Rahmen von Coworking-Konzepten.

Vorbild: Hamburg, Köln oder Hannover.

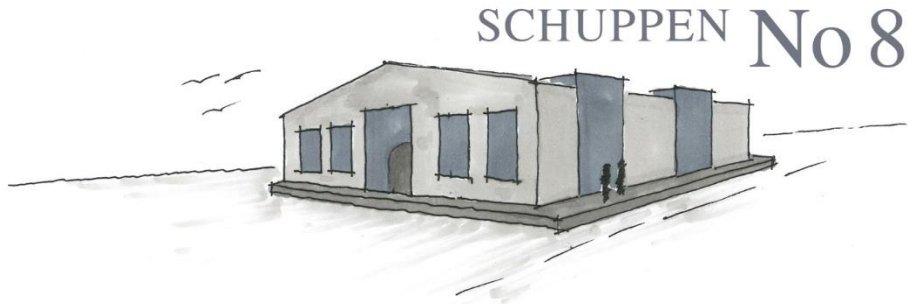
Vorteile:

- Flexible Mietkostengestaltung
- Vollwertige Büroausstattung ohne Investitionsbedarf
- Begegnungen und Kontakte zwischen Coworkern
- Neue Möglichkeiten der gegenseitigen Unterstützung und Zusammenarbeit
- Arbeitsplatz für Geschäftsreisende

1. DESTILLERIE
2. GASTRONOMIE
3. STARTUP-ZENTRUM
4. BUSINESS-CENTER ←
5. APPARTEMENTS
6. SHOP-IN-SHOP

II. GESCHÄFTSFELDER

5. SERVICED APPARTEMENTS: Willkommen in Flensburg ...



…Willkommen im Gastschuppen!

Kostengünstige Serviced Appartements im skandinavischen Stil – freundlich, praktisch und behaglich. Viele bestehende Coworking und Start-Up Zentren beklagen Möglichkeiten einer bezahlbaren, funktionellen und angeschlossenen Beherbergungsmöglichkeit.

Nutzung:

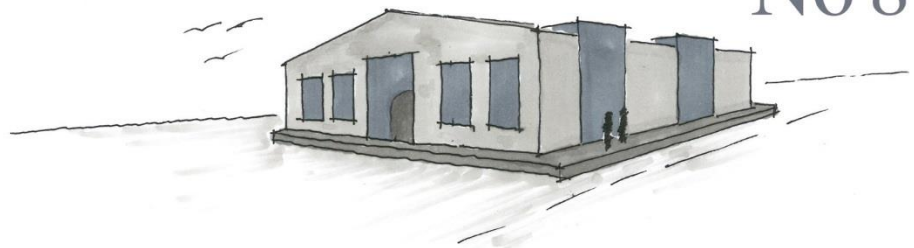
- Kurzfristige oder auch längerfristige Beherbergung (bis 4 Wochen) von Geschäftspartnern der Start-Up-Unternehmen.
- Geschäftsreisende profitieren von der direkten Anbindung an das Business-Center, Nutzung von Büroplätzen
- Klausur von Mitarbeitern unterschiedlicher Wirkungsstandorte
- Komfortabilität für Besuchergruppen der Destillerie und des Restaurants
- Kurzurlauber/Familien mit Interesse am Flensburger Hafenflair

Raumkonzept: Alle Bereiche der oberen Etage sind so konzipiert, dass die Appartements für 2-4 Personen zweckmäßig und flexibel ausgestattet sind.

1. DESTILLERIE
2. GASTRONOMIE
3. STARTUP-ZENTRUM
4. BUSINESS-CENTER
5. APPARTEMENTS
6. SHOP-IN-SHOP

II. GESCHÄFTSFELDER

SCHUPPEN No 8



6. SHOP-IN-SHOP: Regional und direkt

Regionale Produkte und Erzeugnisse sinnlich erleben:
SCHMECKEN, PROBIEREN, TESTEN, KENNENLERNEN …

Räumliche Positionierung des Shopsystems:
Integration in den Gastronomiebereich: anschaulich, stimmig, unaufdringlich

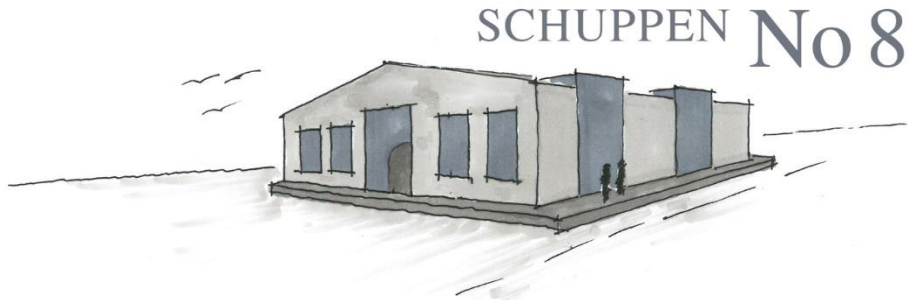
Drei Produkttypen innerhalb des Shop-Systems:
- Produktentwicklungen und Handelsprodukte der Startup Unternehmen
- Erzeugnisse der Destillerie
- Regionale Produkte

Der direkte Austausch zwischen Start-up und Kunden bietet:
- Austausch zwischen Start-up und Kunden in Bezug auf Produktwünsche, Optimierung, Bedürfnisse, Herstellungsprozesse.
- Besucher gewinnen einen authentischen Eindruck von der Arbeit und Innovativität der Flensburger Jung-Unternehmer-Szene.

Optional:
Einrichtung von Online-Shops. Flexible Bereitstellung von Lagerflächen.

1. DESTILLERIE
2. GASTRONOMIE
3. STARTUP-ZENTRUM
4. BUSINESS-CENTER
5. APPARTEMENTS
6. SHOP-IN-SHOP

III. OBJEKTANFORDERUNGEN UND STANDORTAUSWAHL



1. Anforderung an die Lage

Kriterien für die Standortauswahl sind:
- Zentrale Lage und gute Erreichbarkeit
- Touristische Anbindung
- Zufahrtswege für Lieferanten
- Bezüge zur Rumhistorie Flensburgs

Daher: vorzugsweise Hafenlage.

2. Anforderung an das Grundstück

Zur baulichen Umsetzung der verschiedenen Projektbereiche, sieht die Planung eine **mindestens zweigeschossige Bauweise** vor. Grundfläche zwischen 2.000 m² und 3000 m² ; Nutzfläche min. 4.400 m².

Checkliste:
- Entsprechen die Abmessungen der Immobilie den technischen Anforderungen an die Integrierbarkeit der verschiedenen Objektbereiche?
- Stimmen die architektonischen Voraussetzungen für die Realisierung projektgerechter Raumkonzepte?
- Ist der Gesamteindruck stimmig?
- Ist die Erreichbarkeit und Zufahrt für Lieferanten gewährleistet?
- Können Parkmöglichkeiten für Kunden, Gäste und Mitarbeiter in ausreichender Zahl geschaffen werden?

IV. AUSBLICK

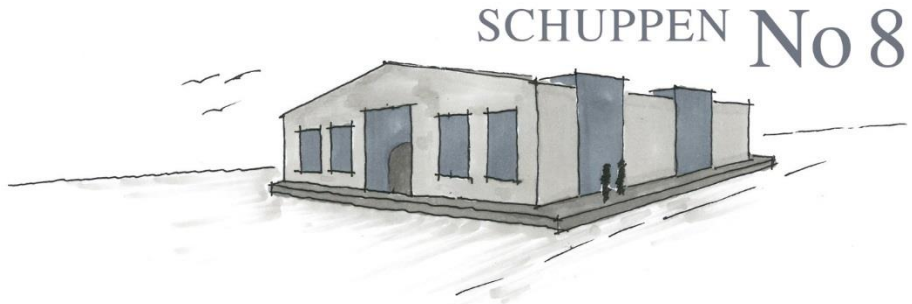
Planobjekt: Immobilie 'SCHUPPEN No 8' am Osthafen

Rahmenbedingungen:

- Industrie- und Gewerbegebiet
- Eine Integrierbarkeit des Projekts entsprechen den Nutzungsbestimmungen
- Planungsrechtlich sofortige Umsetzbarkeit möglich
- Abtrennung vom jetzigen ISBS Bereich ohne Auswirkung auf Hafenumschlag

Vorteile:

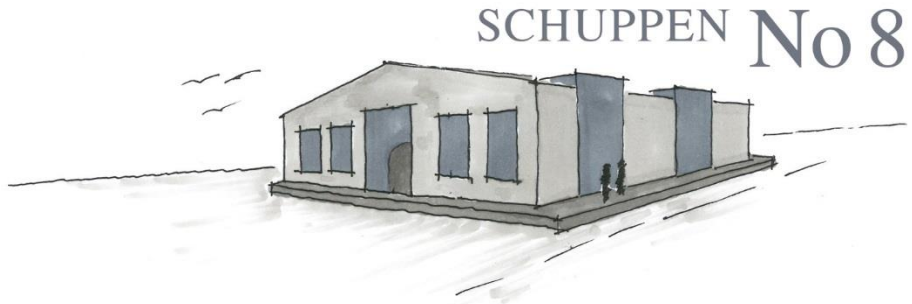
- Aufwertung des Hafenareals am Ostufer
- Erschließung für ein breites Publikum (Touristen und Bürger)
- Gute Erreichbarkeit
- Symbolcharakter: Hafen als Tor zur Welt – innovativer Wirtschaftsstandort
- Direkte Verknüpfung mit der Rumhistorie Flensburgs
- Zukunftsweisend und Traditionsbezogen



„Ein zukunftsweisendes Konzept,
in einem zukunftsträchtigen Stadtteil.“

„Der Schuppen als traditioneller
Bestandteil des Hafens wird modern interpretiert.“

V. PLANUNG



Vorstellung des Konzepts in Rat/Verwaltung und Öffentlichkeit

Erstes Feedback
- Antwort auf Planungsimmanente Belange wie Baugenehmigung, Nutzung, etc.
- Resonanz der Öffentlichkeit auf das Projekt
- Erste Indikation der Politik, ob man das Projekt unterstützten wird?

Konkretisierung der Rahmenbedingungen
- Zeitliche Rahmenbedingungen der Stadt und Politik
  Ist eine Baugenehmigung innerhalb von 12 Monaten möglich?
- Wirtschaftliche Grundlage zum Erwerb des Objekts oder etwas Vergleichbarem?

KO Kriterien!

Planungsverfahren
- Planung der einzelnen Geschäftsfelder, Projektplanung inhaltlich, Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern und bestehenden Institutionen
- Bauplanung
- Einarbeitung von Ideen und Anregungen aus der Öffentlichkeit
- Transparenz der Planungen im Rahmen einer Internetplattform während Endplanung und Bauphase

„Anregungen und Ideen
sind immer Willkommen!

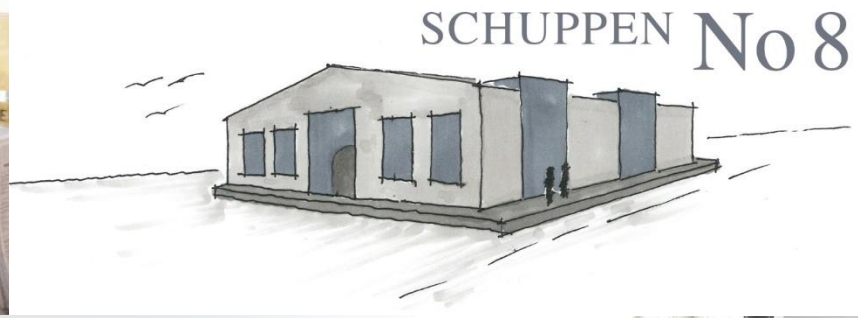
Machen Sie mit!

Für gute Ideen oder Kooperationen
sind wir immer offen.“

DESTILLERIE

GASTRONOMIE

SHOP-IN-SHOP


SCHUPPEN No 8

STARTUP-ZENTRUM

BUSINESS-CENTER
TEAMWORK
COWORKING
SOCIAL

APPARTEMENTS