

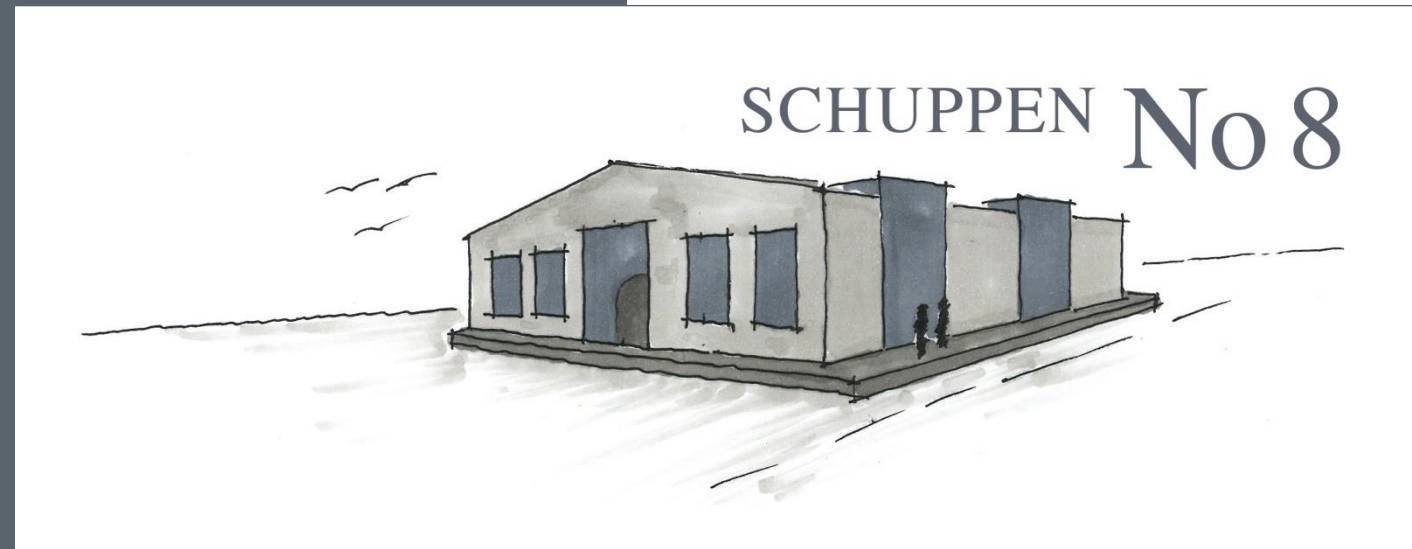
# KONZEPTENTWURF

## 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), razoomanetu/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

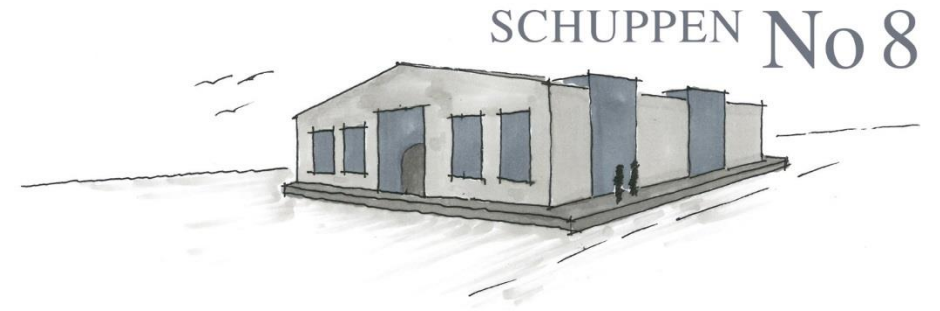
**Ansatz:** Regionale Werte bewahren, pflegen, weiterentwickeln.

### 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:

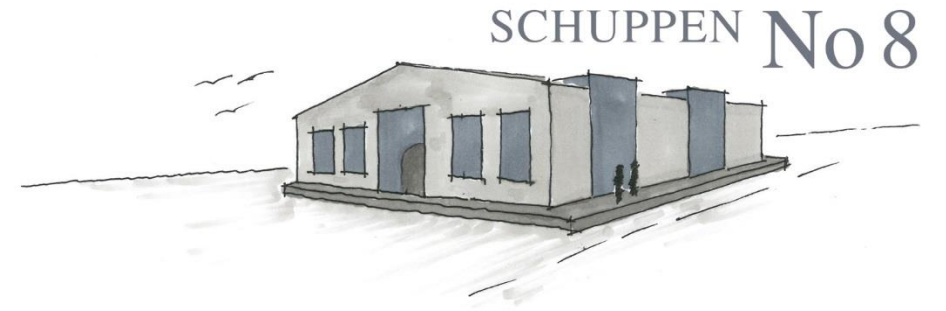
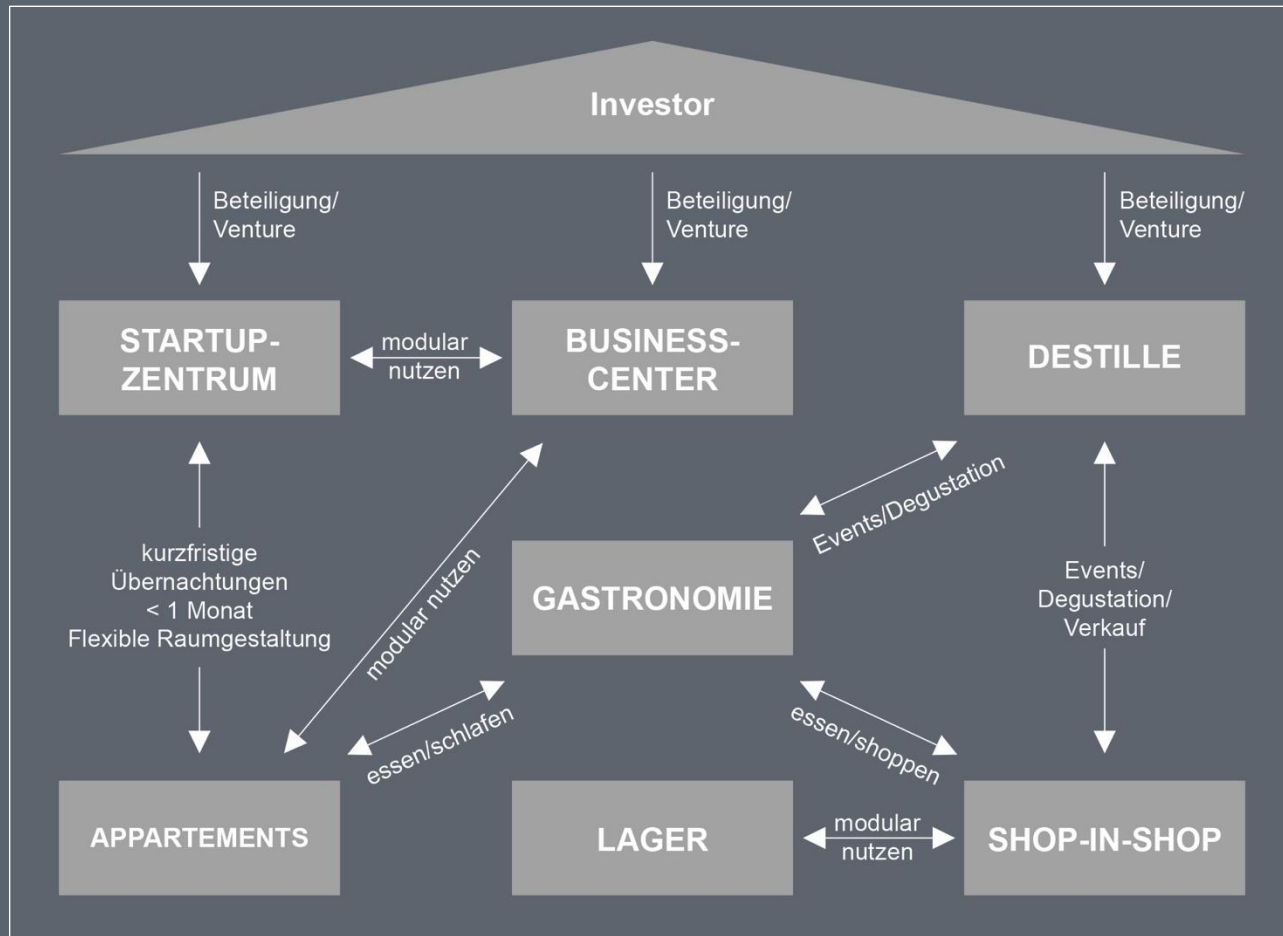
- Betrieb einer modernen **Destillerie** mit Bezug zur Rum-Tradition Flensburgs
- **Gastronomie:** Restaurant und Bar nach dem 'Hygge-Prinzip'
- **Startup-Zentrum** mit Investitionsprogramm für Existenzgründer
- **Business-Center** als moderne Arbeitsstätte nach dem Coworking-Prinzip
- **Serviced Appartements**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

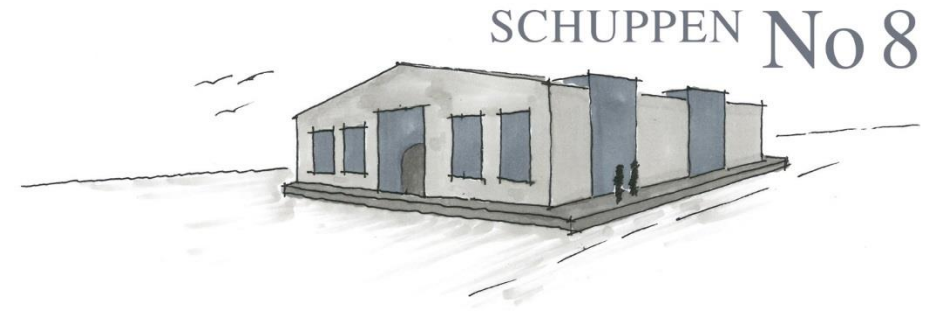
### 1. DESTILLERIE: Rum-Hauptstadt Flensburg

#### Traditionelle Spirituosen-Manufaktur hautnah erleben

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



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***

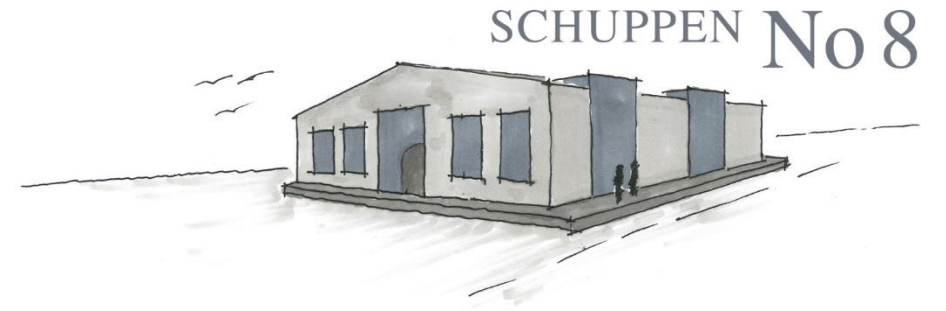
#### Raumkonzept:

- 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:**

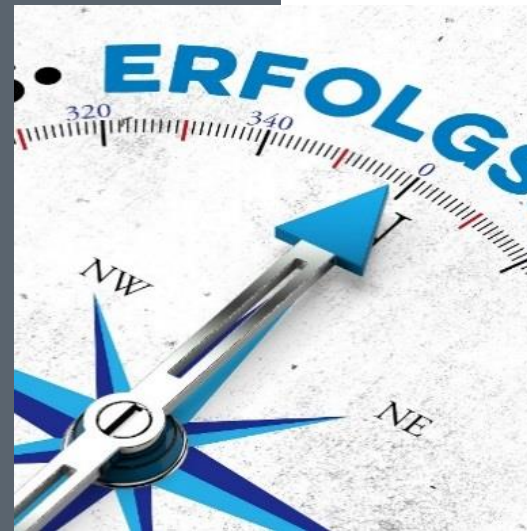
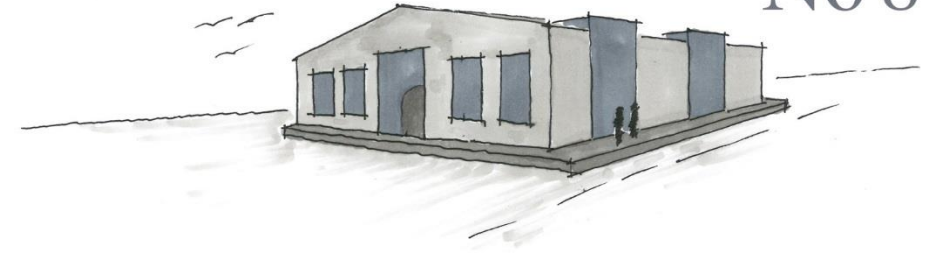
Die Büro- und Nebenflächen sind modular und können den individuellen Bedürfnissen der Startup-Firmen flexibel angepasst werden.

#### **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

## SCHUPPEN No 8



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

## II. GESCHÄFTSFELDER

### 4. BUSINESS-CENTER: Coworking – der moderne Arbeitsplatz

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

#### Situation für Freiberufler und Selbständige:

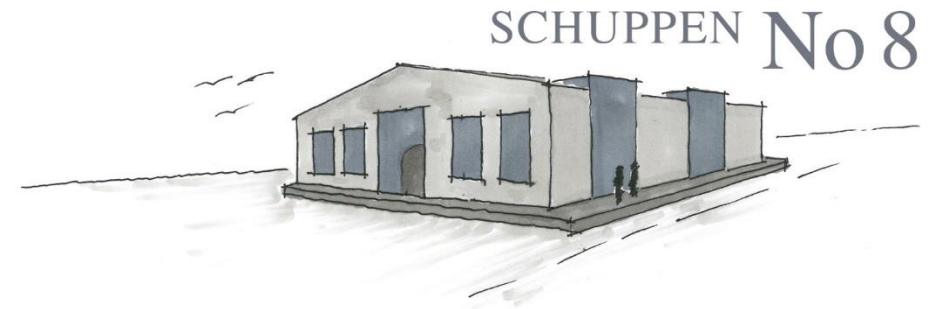
- Arbeitsmaterial häufig nur Laptop und Smartphone
- Erfüllungsort des Arbeitsauftrags spielt häufig eine untergeordnete Rolle
- Risiken durch fixe Mietkosten
- Investitionsbedarf durch die Büroausstattung
- Homeoffice verhindert oftmals Trennung zwischen Berufsalltag und Privatleben
- Wenig Kontaktmöglichkeiten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

Alternativ: Zeitlich flexible Anmietung von einzelnen Arbeitsplätzen, Büros oder Besprechungsräumen mit mobilerer 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 ...

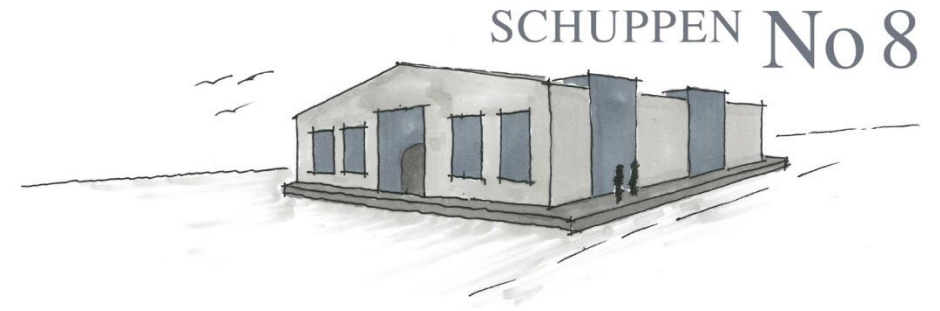
#### ...Willkommen im Gastschuppen!

Kostengünstige Serviced Apartments 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 Apartments 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

### 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:**

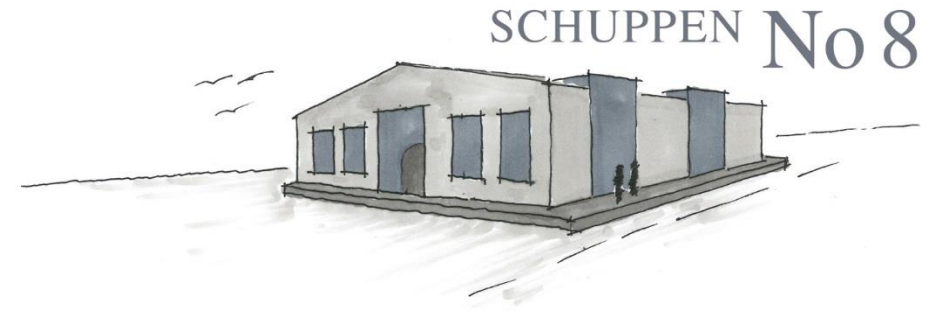
- Produktentwicklungen und Handelsprodukte der Startup Unternehmen
- Erzeugnisse der Destillerie
- Regionale Produkte

**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.*

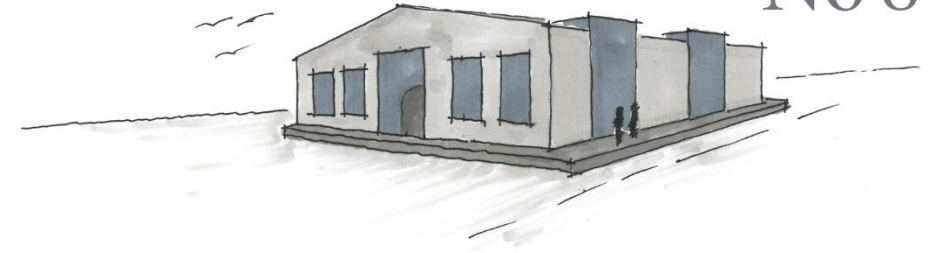
#### 2. Anforderung an das Grundstück

Zur baulichen Umsetzung der verschiedenen Projektbereiche, sieht die Planung eine **mindestens zweigeschossige Bauweise** vor. Grundfläche zwischen 2.000 m<sup>2</sup> und 3000 m<sup>2</sup> ; Nutzfläche min. 4.400 m<sup>2</sup>.

##### 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?

## SCHUPPEN No 8



## IV. AUSBLICK

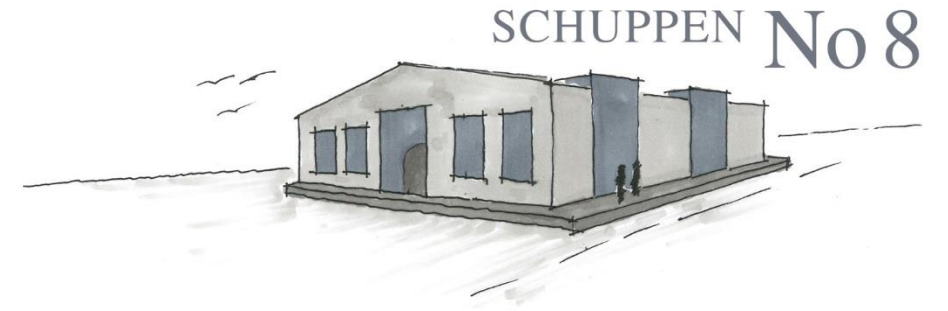
### Planobjekt: Immobilie 'SCHUPPEN No 8' am Osthafen

#### 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 zukunftssträchtigen 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 unterstützen wird?

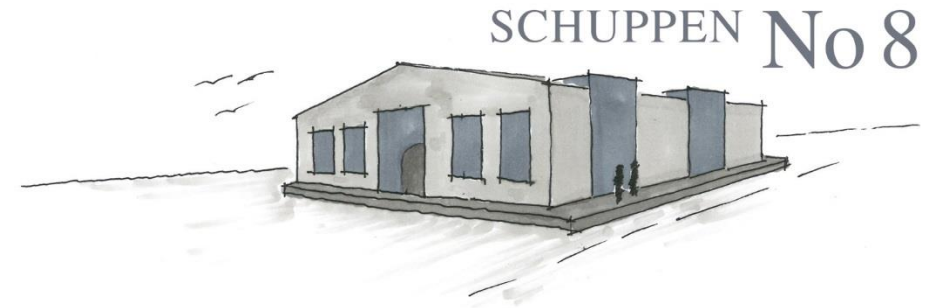
#### Konkretisierung der Rahmenbedingungen

- 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.“





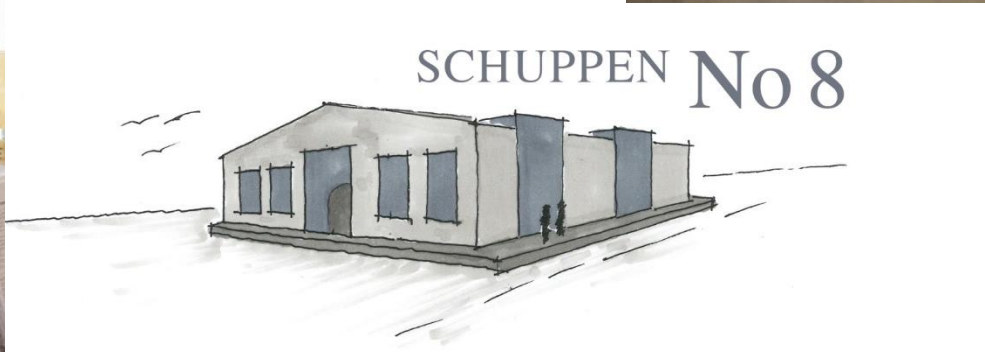
**DESTILLERIE**



**GASTRONOMIE**



**SHOP-IN-SHOP**



**SCHUPPEN No 8**



**STARTUP-ZENTRUM**



**BUSINESS-CENTER**



**APPARTEMENTS**