



## Constantia CoWorking Projektentwicklung

Entwurfsstand März 2024

Entwurfsverfasser  
Dipl.-Ing. Eberhard Lücke  
Bielsteinstraße 44  
33604 Bielefeld  
[eberhard.luecke@archidevelop.de](mailto:eberhard.luecke@archidevelop.de)



eberhard.luecke@archidevelop.de

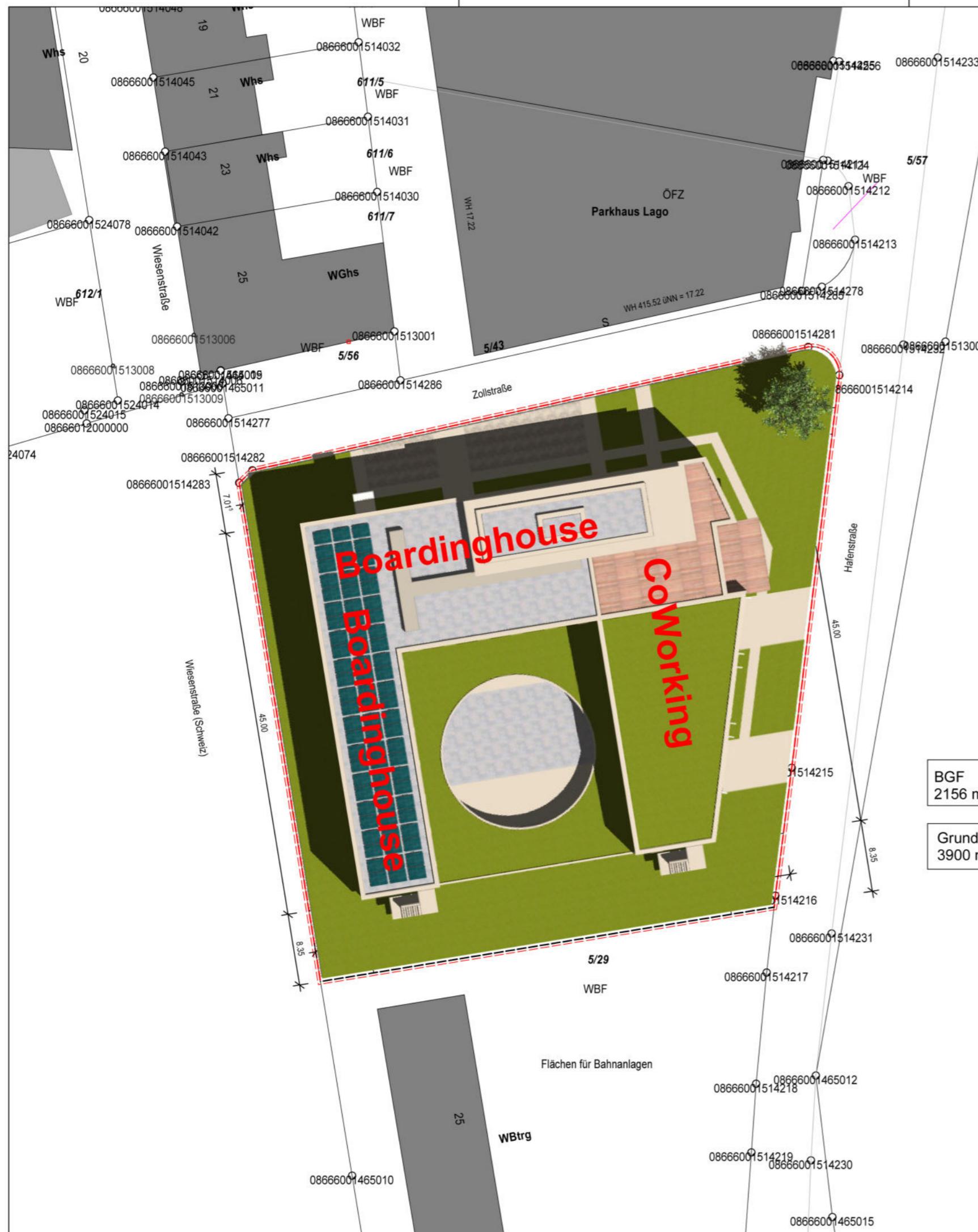
## Standort

Konstanz in Baden-Württemberg ist die größte Stadt am Bodensee und liegt an der Grenze zur Schweiz. Die Schweizer Nachbarstadt Kreuzlingen ist mit Konstanz zusammengewachsen, die Grenze verläuft mitten zwischen einzelnen Häusern und Straßenzügen. Bekannt ist Konstanz vor allem als Tourismusregion am Ufer des Bodensees. Mehr als 6 Millionen Tagesgäste besuchen jährlich die Stadt, über 300 000 Besucher bleiben mehrere Tage.

Trotz der Randlage im Bundesgebiet beherbergt der Wirtschaftsstandort Konstanz über 3 300 Unternehmen mit mehr als 33 500 Beschäftigten. Viele Schweizer Unternehmen siedeln aufgrund der Grenznähe eine Niederlassung oder Tochtergesellschaft an.

Mit der Universität Konstanz und der Hochschule Technik Wirtschaft Gestaltung verfügt der Wissenschaftssektor über zwei regionale Standorte.

Das Constantia Coworking befindet sich am Rande der Altstadt hinter der Shopping-Mall Lago Center direkt an der Schweizer Grenze. Vom Konstanzer Bahnhof und den Anlegern der Bodenseefähren in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar, hat man von hier einen unverbaubaren Blick auf den See. Das Gastronomieangebot auf der Hafenpromenade und in der Altstadt ist durch den Tourismusfaktor überdurchschnittlich hoch und bietet reichliche Auswahl.



Constantia CoWorking

Entwurfsverfasser: Dipl.-Ing. Eberhard Lücke, Bielefeld

Konzep

Bei der Projektentwicklung Constantia CoWorking handelt es sich um ein Hybridgebäude aus Boardinghouse und Coworking Office.

Mit zunehmender Digitalisierung befindet sich die Arbeitswelt in einem massiven Umbruch. Immer mehr Menschen arbeiten remote und wollen nicht ihre gesamte Arbeitszeit im stationären Büro des Firmenstandorts verbringen.

Neben dem Homeoffice erfreuen sich befristete Arbeitsaufenthalte an attraktiven Standorten zunehmender Beliebtheit. Arbeiten wo andere Urlaub machen. Für ein paar Tage oder Wochen raus aus dem Alltag und trotzdem produktiv sein.

Mit Konstanz hat das Constantia CoWorking einen solch attraktiven Standort gefunden. Im Boardinghouse können Gäste aus dem In- und Ausland für einen befristeten Zeitraum in den möblierten Appartements leben und arbeiten und in ihrer Freizeit die wunderschöne Altstadt und den See genießen. Oder den Laptop gleich mit in den Biergarten an der Hafenpromenade nehmen und bei der Arbeit auf die Yachten im Hafen schauen.

Wer nicht gern allein arbeitet, findet im Coworking-Space Gelegenheit, sich mit Gleichgesinnten auszutauschen, die Arbeit mit einem Plausch in der Cafe-Zone aufzulockern oder sich vom Blick auf den Bodensee durch die großen Glasflächen inspirieren zu lassen. Zielgruppe des Coworking-Angebots sind neben den Gästen des Boardinghouse regionale Freelancer und Freiberufler, denen die durchgängige Arbeit im Homeoffice mit zu viel Einsamkeit verbunden ist. Auch örtliche Unternehmen können Arbeitsplätze anmieten.

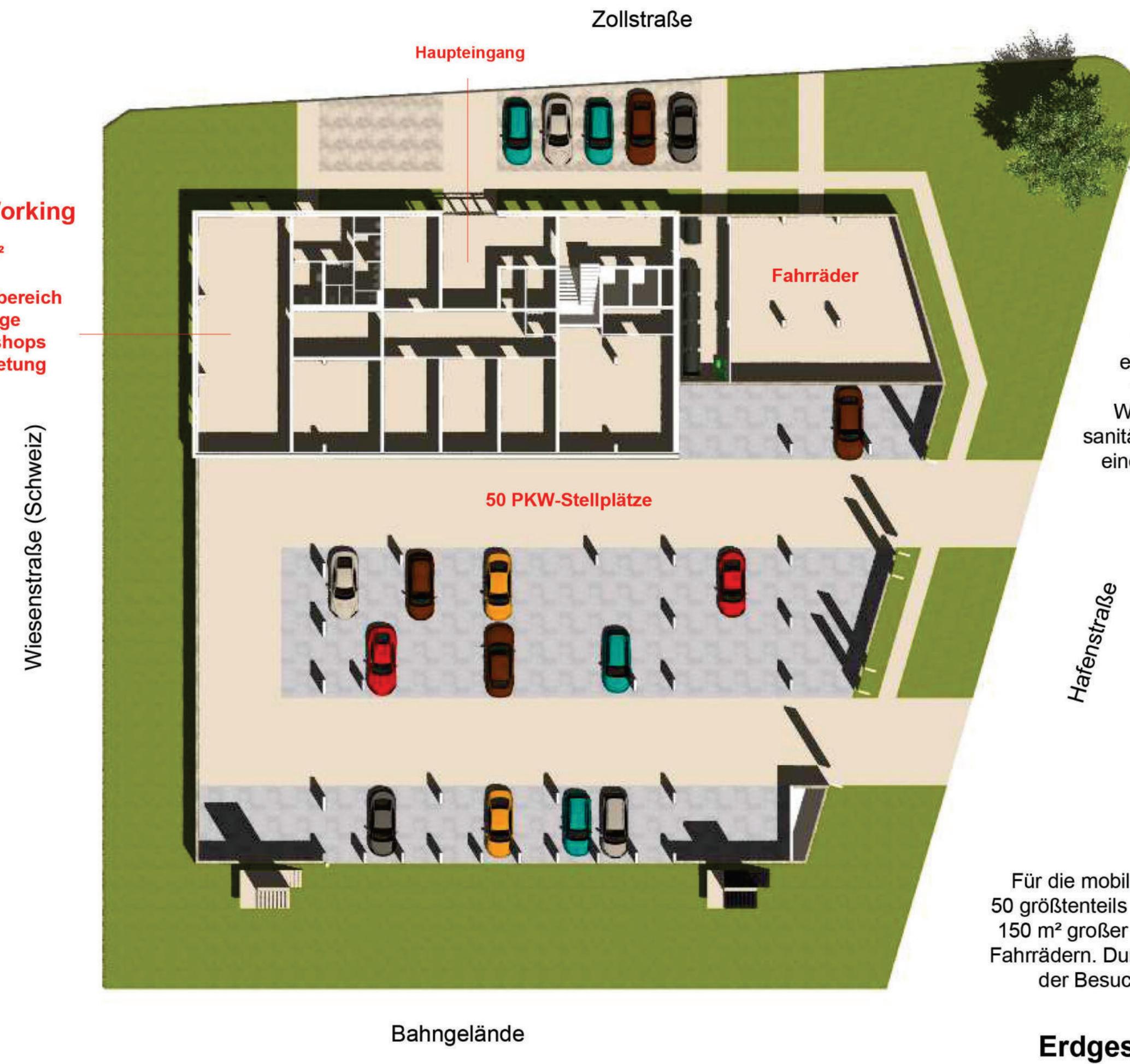
Der Eventbereich im Erdgeschoss für Seminare, Informationsveranstaltungen, Vorträge und Feiern rundet das Angebot ab.



Hafenstraße

Zollstraße

**Ansicht Nordosten**



Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Eingangsbereich, Technik- und Lagerräumen ein Eventbereich, der vom CoWorking-Team betreut wird.

Im 100 m<sup>2</sup> großen Veranstaltungsraum werden Vorträge zu Start-Up-Themen angeboten, Unternehmen aus der Region präsentieren ihre Arbeitsmethoden und knüpfen Kontakte, es finden Workshops zu Unternehmensgründung und -führung statt, es gibt regelmäßige Events für die Mitglieder wie gemeinsames Lunch oder abendliches Winetasting. Durch eine Catering-Küche und sanitäre Anlagen ergänzt bildet der Eventbereich eine autarke Einheit und kann auch an externe Nutzer vermietet werden.

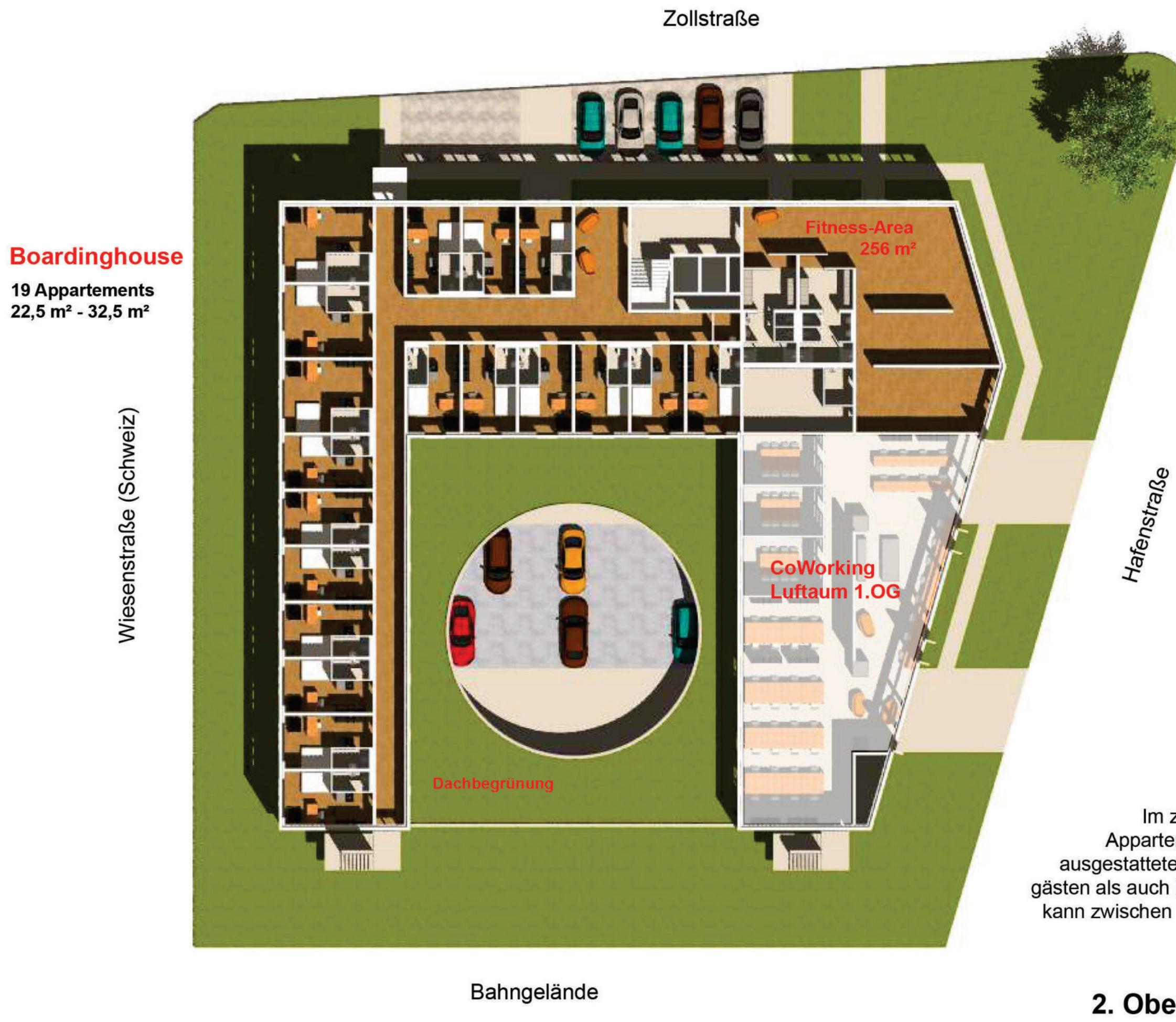
Für die mobil anreisenden Nutzer des Gebäudes werden 50 größtenteils überdachte PKW-Stellplätze angeboten. Ein 150 m<sup>2</sup> großer Raum ermöglicht das sichere Abstellen von Fahrrädern. Durch die Nähe zum Bahnhof wird ein Großteil der Besucher mit dem Zug oder dem ÖPNV anreisen.

## Erdgeschoss



## 1. Obergeschoss

Über das Haupttreppenhaus gelangt man mittels Transponder-Zugangsberechtigung nach Westen in die erste Boardinghouse-Etage mit 18 Appartements, nach Osten in die erste Coworking-Ebene mit den offenen Einzelarbeitsplätzen. Gäste werden durch das Personal am Empfang eingewiesen. Während sich vorne die flexiblen Plätze finden, liegen weiter hinten die Besprechungsräume und fest vermieteten Arbeitsplätze. Dazwischen liegt der Küchen- und Pausenbereich mit den großen Fensterfronten Richtung See. Skyperäume und Callboxen ermöglichen störungsfreie Kundengespräche.



Im zweiten Geschoss gibt es neben weiteren 19 Appartements des Boardinghouse einen mit Geräten ausgestatteten Fitness-Bereich, der sowohl von Boardinggästen als auch Mitgliedern des Coworking genutzt wird. Hier kann zwischen Tagesworkflow und Abendfreizeit körperliche Fitness aufgetankt werden.

## 2. Obergeschoss



Im dritten Geschoss liegt neben weiteren 19 Appartements des Boardinghouse die zweite Ebene des Coworking. In zehn separat anmietbaren Büroräumen zwischen 20 m<sup>2</sup> und 44 m<sup>2</sup> Größe können junge Unternehmensgründungen oder regionale Büros größerer auswärtiger Unternehmen die Vorteile der Betreuung durch das Coworking nutzen.

Bahngelände

### 3. Obergeschoss

Zollstraße

### Boardinghouse

23 Appartements  
 $22,5 \text{ m}^2 - 34,5 \text{ m}^2$

Wiesenstraße (Schweiz)



Das vierte Geschoss ist ganz dem Boardinghouse vorbehalten mit weiteren 23 Appartements von 22,5 m<sup>2</sup> bis 24,5 m<sup>2</sup> Größe. Neben einem Waschraum mit Waschmaschinen und Trocknern komplettiert eine Gemeinschaftsküche mit großem Balkon das Angebot. Alternativ zur Nutzung der kleinen Kochzeile in den Appartements können die Boardinggäste sich hier zum gemeinsamen Frühstück treffen, sich vernetzen und den Blick auf den See genießen.

Bahngelände

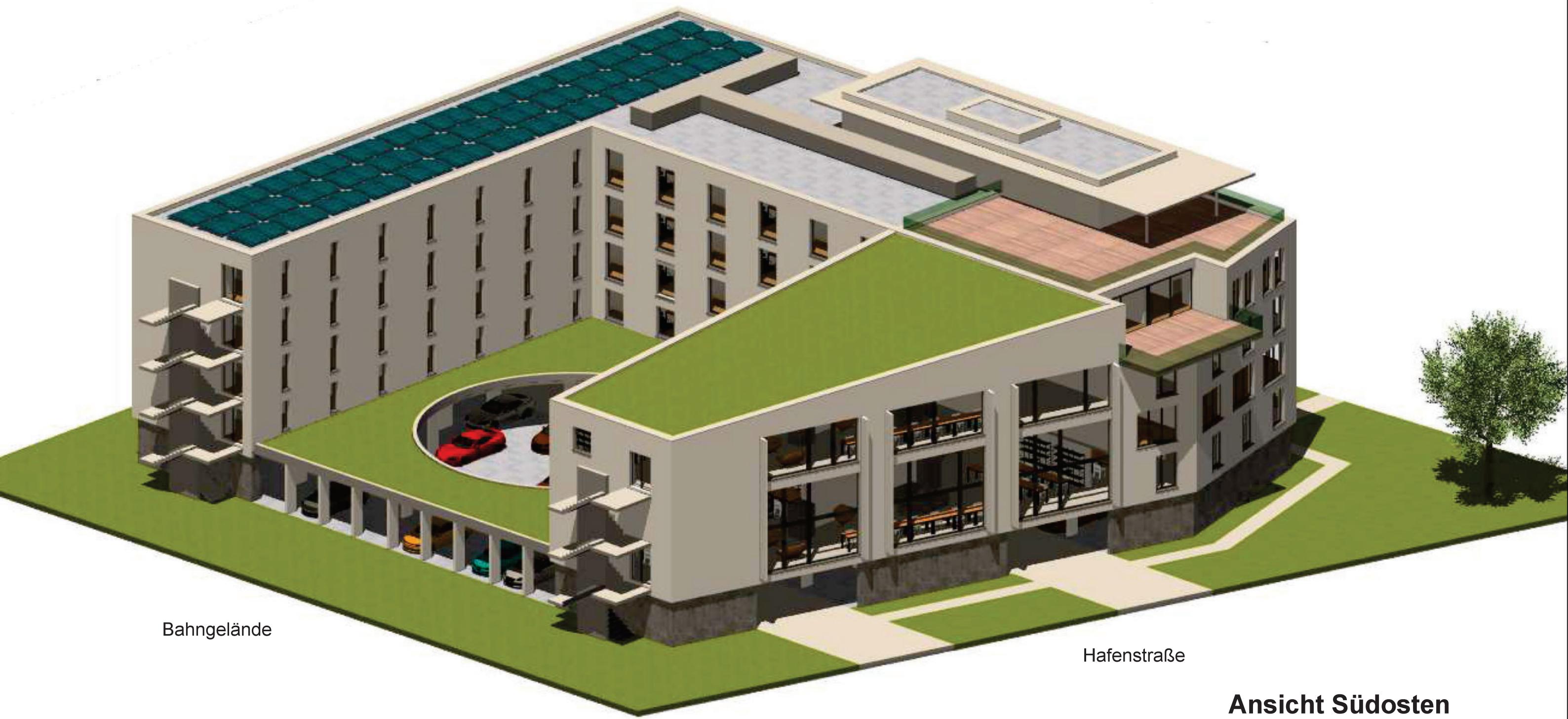
## 4. Obergeschoss

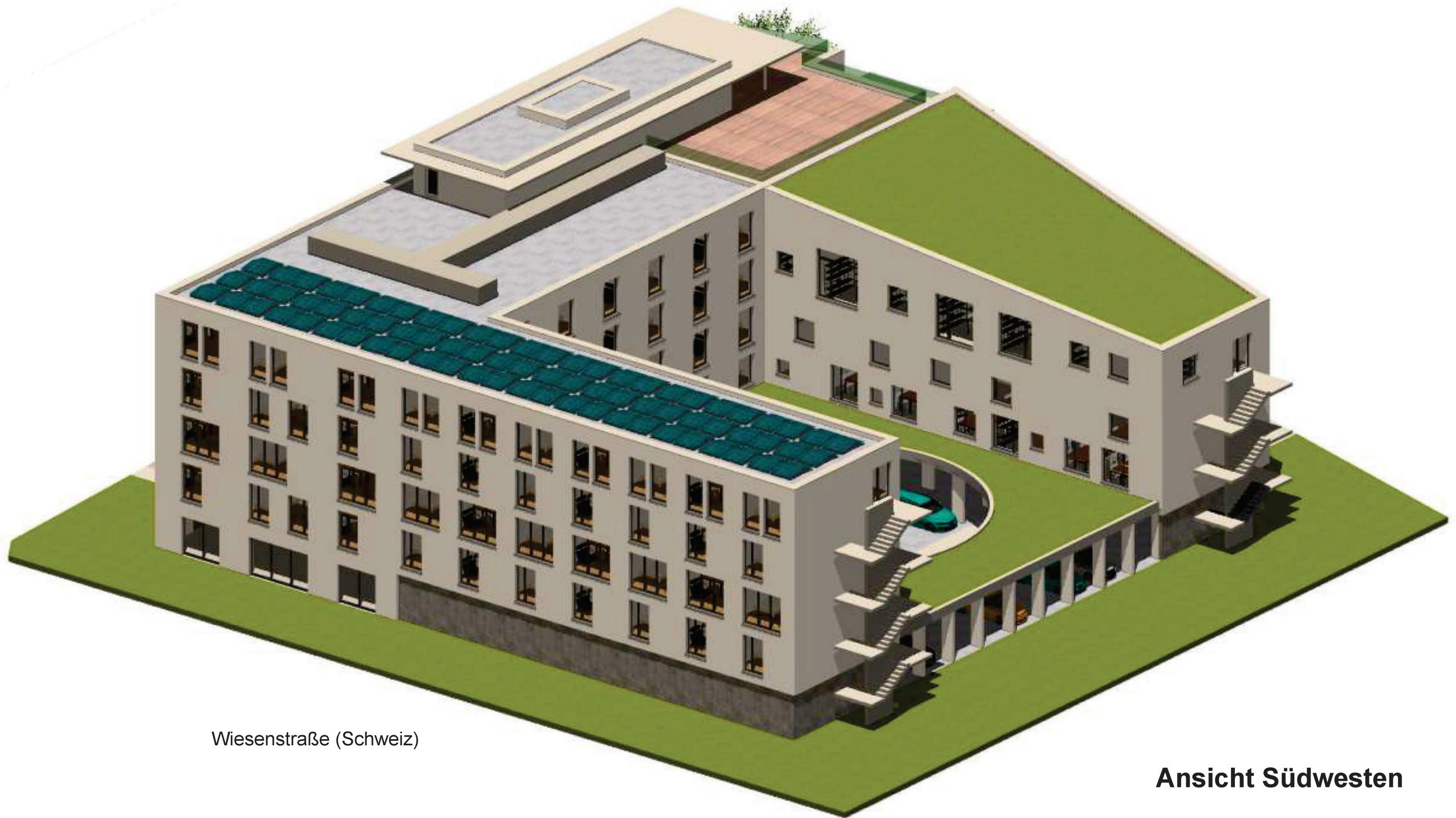


## Dachgeschoss

Die Dachfläche dient in weiten Teilen der technischen Versorgung mit Photovoltaikflächen zur Stromerzeugung und als Aufstellfläche für die Lüftungsanlage. Die Dachbegrünung auf der geneigten Dachfläche über dem Coworking vermindert ein Aufheizen der Arbeitsräume im Hochsommer.

Eine 180 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Blick auf den See und die Schweiz kann von allen genutzt werden und lädt bei schönem Wetter zur Arbeit mit dem Laptop unterm Sonnenschirm.





Wiesenstraße (Schweiz)

**Ansicht Südwesten**



Zollstraße

Wiesenstraße (Schweiz)

**Ansicht Nordwesten**