

# RITTERGUT RÖCKNITZ

## Strategie für den ländlichen Raum

TU Dresden | Lehrstuhl Wohnbauten | Prof. C. Lorenzen | Dipl. Ing. Tobias Maisch | Tom Meißner

CO  
WORKING

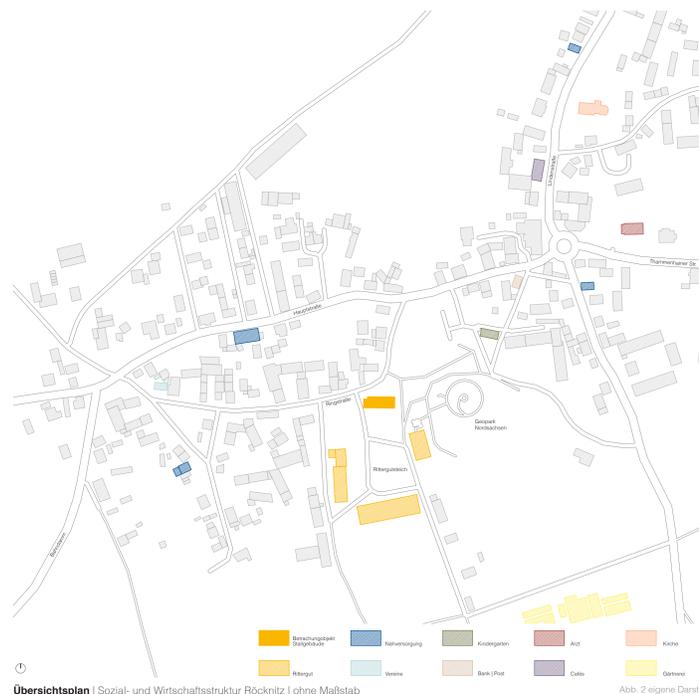
### DER ORT RÖCKNITZ



**Gemeindestruktur Umland Röcknitz**  
Die Entwicklung eines Coworkingspace lässt sich als Beitrag zur Entwicklung der jeweiligen Region betrachten. Um diesem Anspruch gerecht werden zu können, gilt es das potentielle Einzugsgebiet nicht nur auf den Ort Röcknitz, bzw. die Gemeinde Thallwitz zu begrenzen, sondern vielmehr die umgebenden Gemeinden als Adressaten des Angebotes einzubeziehen.

### Regionalstruktur und Einzugsgebiet

Die Entwicklung eines Coworkingspace lässt sich nicht nur als eine Investition in den Ort selber, sondern vielmehr als Beitrag zur Entwicklung einer ganzen Region betrachten. Die Struktur des Muldenlandes wird insbesondere von der Stadt Leipzig geprägt. Sie wirkt als Metropole, zu der sich die umgebenden ländlichen Räume orientieren. Es lässt sich feststellen, dass die Gemeinde direkt an die zwei Mittelzentren Eilenburg und Wurzen, sowie sechs weitere Gemeinden, anschließt. Thallwitz stellt damit einen Knotenpunkt innerhalb der Gemeindestruktur dar.



**Übersichtsplan** | Sozial- und Wirtschaftsstruktur Röcknitz | ohne Maßstab

### Geschichte des Ortes

Der Ort Röcknitz ist Teil der Gemeinde Thallwitz und wird von 754 Einwohnern bewohnt (Stand 2011). Der Ort wurde erstmals am 12. Juni 1300 urkundlich erwähnt. Mit der Errichtung des Herrenhauses ab der Mitte des 15. Jahrhunderts avancierte der Ort zwischenzeitlich zum regionalen Verwaltungssitz. Im 19. Jh. gewann der Steinabbau in der Region an immer größerer Bedeutung. Mit der Eröffnung des ersten Steinbruchs am oberen Röcknitzer Steinberg, begann der für die Region fortan prägende Abbau von Quarzporphyr. Diese Entwicklung wurde auch nach dem 2. Weltkrieg im Rahmen von volkseigenen Betrieben fortgeführt, sodass die Steinindustrie weiterhin das prägende Element für den Ort und die Region blieb. Nach den Umbrüchen der Wendezeit, wurde die Produktion ab 1990 in der Sächsischen Quarzporphyr-Werke GmbH Röcknitz fortgeführt. Das Unternehmen ist bis heute der wichtigste Arbeitgeber der Region.

### Soziale Infrastruktur des Ortes

Soziale Infrastrukturen sind zumeist langlebige Einrichtungen, die einen Beitrag für das ökonomische und soziale Gemeinwesen der Gemeinde oder der Region leisten. Die Infrastruktur lässt sich dahingehend in soziale und technische Infrastruktur unterscheiden. Ziel der Bereitstellung dieser Infrastrukturen ist die Gewährleistung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Die Aufrechterhaltung von adäquater Infrastruktur und Versorgungsangeboten ist für die Dörfer des ländlichen Raumes zunehmend eine zentrale Herausforderung.

Gemessen an der verhältnismäßig geringen Ortsgröße von Röcknitz ergibt sich eine soziale Infrastruktur, welche gegenüber vergleichbaren Orten heraussticht. Der Ort scheint zum gegenwärtigen Zeitpunkt für aktuellen Veränderungsprozesse gut aufgestellt.

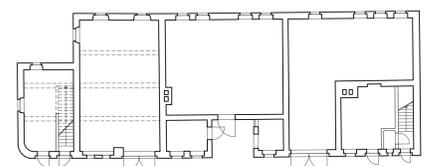
### DAS RITTERGUT RÖCKNITZ



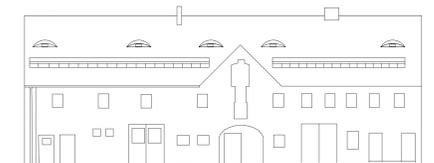
**Herrenhaus Röcknitz**  
Das Rittergut Röcknitz geht in seiner Geschichte auf die Mitte des 15. Jahrhunderts zurück. Zu diesem Zeitpunkt begann die Errichtung des Herrenhauses, welches ursprünglich als Wasserburg erbaut wurde. Im Laufe seiner bewegten Geschichte kam es an 25 Besitzer. Ab 2000 erfolgte eine umfangreiche Sanierung des Gebäudes. Heute wird es als Geoportal beworben.



**Ehemaliges Pferdestallgebäude**  
Das gesamte Rittergut ist als Sachgesamtheit denkmalgeschützt. Explizit werden dabei das Herrenhaus, das Pferdestallgebäude, das Inspektorenhaus mit angebautem Wirtschaftsgebäude, die Scheune sowie zwei Brücken, die Einfriedungsmauer des Rittergutes sowie der Gutspark als Einzeldenkmale geführt.



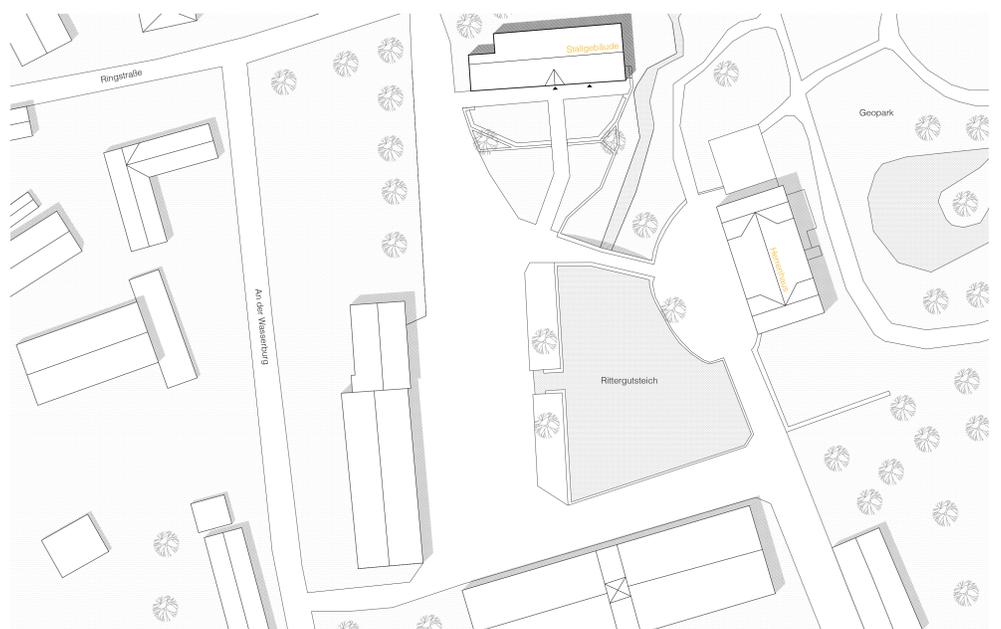
**Grundriss Bestand** | Erdgeschoss | M 1:200



**Ansicht Bestand** | Süden | M 1:200

### Das Stallgebäude

Das ehemalige Stallgebäude des Rittergutes wurde 1924 errichtet. Der Bau geschah im Auftrag von Dr. Heinrich Köpp. Der damalige Pächter des Rittergutes, Max Boden, unterhielt zu dem Zeitpunkt einen Rennstall mit sechs Pferden. Die Nutzung als Rennstall wurde jedoch schon nach zwei Jahren eingestellt, da der Pächter, aufgrund von Insolvenz, das Rittergut verlassen musste. Das Gebäude wurde fortan als Scheune, zur Lagerung landwirtschaftlicher Produkte genutzt. Entsprechend seiner Nutzung als Pferdestall wurde das Gebäude als langgestreckter Bau mit einem ergänzenden Dachgeschoss errichtet. Das Erdgeschoss diente dabei als Unterbringungsmöglichkeit für die Pferde, während in den oberen Gebäudeteilen ergänzende Nutzungen untergebracht wurden. Insbesondere das Dachgeschoss lässt sich dabei der Lagerung von Heu und Stroh zuordnen. Das Gebäude wurde von einer sich wiederholt ändernden Nutzung geprägt, die zahlreiche Umbauten mit sich brachte. Trotz des Leerstandes weist es dabei eine gute bauliche Grundstruktur auf, die eine Sanierung des Objektes erleichtert. Insbesondere mit Blick auf die zahlreichen Einzelmaßnahmen sollte eine ganzheitliche Betrachtung des Gebäudes dabei oberste Priorität haben, um ein ausgewogenes, harmonisches Gesamtbild zu erhalten, dass die Brüche der Zeit ein Stück weit schließen kann.



**Lageplan** | M 1:500

# CO WORKING

## KONZEPT COWORKING

Die Idee hinter Coworking ist, eine flexible Arbeitsplatzanmietung zu ermöglichen sowie einen sozialen Interaktionsraum für die Beteiligten herzustellen. Den Nutzern stehen Schreibtischarbeitsplätze bereit, die flexibel angemietet werden können, sodass an einem Ort Menschen aus ganz unterschiedlichen Professionen unabhängig voneinander, aber trotzdem in direkter räumlicher Nähe arbeiten können. Im Gegensatz zu festen Bürogemeinschaften ist es für diese offenen Arbeitsstrukturen charakteristisch, dass sich die Zusammensetzung der Nutzer ständig ändert.

Den Grundsätzen des Coworking entsprechend teilen die Nutzer dabei Werte wie Offenheit, Gemeinschaft, Kollaboration und Nachhaltigkeit. Nutzer sind dabei vor allem Freiberufler, Startups, digitale Nomaden oder Kreativschaffende.



Montoya Coworking | Barcelona

Über Jahrzehnte war der ländliche Raum von klaren Funktionen wie der Agrarproduktion und dem Tourismus geprägt. Im Zuge der Globalisierung und unter dem Einfluss des demographischen Wandels, verändern sich jedoch zusehends die Standortbedingungen in ländlichen Regionen.

### Rahmenfaktoren und Entwicklungsprinzipien

Grundlegendste Voraussetzung für die Entwicklung eines Coworkingangebots im ländlichen Raum ist zunächst das Vorhandensein eines Einzugsgebietes, in dem ausreichend potentielle Coworker leben, um die geschaffenen Infrastrukturen auslasten zu können.

Eines der wichtigsten Elemente eines Coworkingspaces ist dessen Community. Dabei kann sie jedoch nicht forciert werden. Ihre Herausbildung ist vielmehr ein natürlicher Prozess innerhalb der Nutzergruppe. Jedoch ermöglicht die anfängliche Selektierung der Mitglieder deren gezielte Beeinflussung. So lässt sich der Coworkingspace als branchenspezifisches Cluster oder als heterogener Ort von Nutzern mit verschiedenen Hintergründen entwickeln. Der

Schlüssel für die gezielte Vernetzung und den Wissensaustausch der Beteiligten liegt in konkreten Angeboten, die der Coworkingspace bereitstellen sollte. Grundlegend müssen bestimmte infrastrukturelle Rahmenbedingungen erfüllt sein, um ein Coworkingangebot in der Region überhaupt ernsthaft entwickeln zu können. Sich ausschließlich auf diese zu beschränken greift jedoch zu kurz und gewährleistet nicht die Entwicklung eines Angebotes, dass die Region nachhaltig stärken kann. Vielmehr gilt es schon auf konzeptioneller Ebene die Grundlagen zu legen, die mit Blick auf die Arbeits- und Lebensweise der Nutzer dazu beitragen, eine Community aufzubauen, aus der bleibende Strukturen und Innovationsprozesse hervorgehen können.



Grünen Werkstatt | Wendland

Das Wirken von jungen Akteuren, Unternehmen und Kreativen kann eine neue Dynamik in einem Ort entfachen. Auch lässt sich durch die Verbindung aus Naherholungsangeboten und Coworking-Arbeitsmöglichkeiten das touristische Potential der Region erhöhen.

### Coworking als Instrument der Regionalentwicklung

Aus der Betrachtung des ländlichen Raumes und der demographischen Entwicklung in der Region wird ersichtlich, dass insbesondere die ländlichen Regionen in den kommenden Jahren vor gravierenden strukturellen Umbrüchen stehen. Als nachhaltig hat sich der gezielte Aufbau regionalen Unternehmertums herausgestellt. Die Förderung der Wettbewerbsfähigkeit des betreffenden Wirtschaftsraumes ist dabei von Priorität.

Coworkingspaces sind Orte, die gezielt am Aufbau von Netzwerken interessiert sind und mit der Intention zur Verfügung gestellt werden, ihre Nutzer untereinander in Kontakt zu bringen. Schafft man es mit dem Aufbau von Netzwerkstrukturen den Unternehmern vor Ort ein Ökosystem zu schaffen, dass alle für den wirtschaftlichen Erfolg relevanten Elemente anbietet, kann man damit einen Beitrag zur langfristigen wirtschaftlichen Entwicklung der ländlichen Regionen leisten. Auch lässt sich durch die Verbindung aus Naherholungsangeboten und Coworking-Arbeitsmöglichkeiten das touristische Potential der Region erhöhen.

## COWORKING KONKRET | COCONAT

Eine gänzlich andere Herangehensweise verfolgt der Coworkingspace COCONAT in Bad Belzig. Der Ort mit weniger als 100 Einwohnern liegt abgeschieden im ländlichen Brandenburg. Der Arbeitsort, dessen Türen seit 2017 für Besucher offenstehen, versteht sich jedoch nicht als klassischer Coworkingspace. Vielmehr definiert er sich als „Workation-Retreat“, also einen Ort, der typischerweise eher ein Urlaubsort ist und digitalen Nomaden einen Platz zum Arbeiten und Urlaub machen anbietet. Solche Orte ziehen vor allem diejenigen an, die einen günstigen und attraktiveren Ort als die heimische Stadt suchen, um zu arbeiten. Getreu diesen Vorstellungen verbirgt sich hinter dem Akronym „Coconat“ das Konzept von „Coworking and concentrated work in nature“.

Die meisten Nutzer von Coworkingspaces haben ihren Wohnsitz in Großstädten. Statt ein Hotel in der Region zu nutzen, suchen die Nutzer gezielt die Gemeinschaft im Coworkingspace.

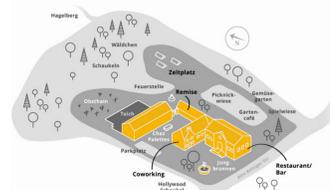


Abb. 10 Darst. aus: <http://coconat-space.com/wp-content/uploads/2015/06/map-coconat-2017.png>

### Angebot auf dem Gelände von Coconat



Coconat im Gutshof Glien in Brandenburg

30 Betten stehen für die Kunden bereit. Zeigrupe des entwickelten Angebotes sind vor allem Kreative, wie Schriftsteller, Fotografen, Blogger oder Künstler, die sich von der Gegend inspirieren lassen wollen.

## COWORKING KONKRET | COWORKEREI

Die COWORKEREI liegt im Ortsteil Dürrbach am Tegernsee, im ländlichen Bayern und im Einzugsgebiet von München. Die Eventagentur Flowmotion entwickelte in der Gemeinde neue Büroräume. Da das zur Verfügung stehende Grundstück ein Gebäude mit größerer Nutzfläche zuließ als die Agentur selber nutzen wollte, wurden die weiteren Flächen für Selbstständige aus der Region zugänglich gemacht. Der neu geschaffene Coworkingspace wurde vor allem für Anwohner attraktiv, die auch auf dem Land arbeiten wollten, wo sie wohnen, statt täglich nach München zu pendeln. Vor allem Kleinunternehmer der Kultur- und Kreativwirtschaft nutzen das Angebot.

Durch die Zusammensetzung der Arbeitsgemeinschaft hat sich vor Ort ein Cluster mit dem Schwerpunkt Kommunikation herausgebildet. So nutzen inzwischen zwei PR-Agenturen sowie Nutzer in den Bereichen Coaching und Online-Marketing die Räumlichkeiten. Das führt auch dazu, dass sich aus den zufälligen Arbeitsbekanntschaften kooperative Geschäftsbeziehungen entwickeln, die zu projektbasierten Zusammenarbeit einzelner Nutzer führen.



Arbeitsplätze in der Coworkerei

Es lassen sich Arbeitsplätze über Tageskarten für 19 Euro unverbindlich anmieten, Zehnerkarten oder Monatsflats ermöglichen den Kunden Preisnachlässe und binden sie längerfristig an den Anbieter. Die Nutzung der Büroinfrastruktur sowie ergänzende Angebote wie eine Teeküche und ein Telefonseparat sind dabei inklusive.



Coworking Neubau „Coworkerei“

## COWORKING IN RÖCKNITZ

### Zielgruppe

Gerade mit Blick auf statistische Auswertungen, wonach 90 % der Coworker ihren Arbeitsort in ihrem Wohnort verorten, erscheint es sinnvoll sich auf die Zielgruppe der vor Ort lebenden Anwohner zu konzentrieren. Die demographischen Entwicklungen der Region, insbesondere die Wanderbewegungen der Bevölkerung, haben gezeigt, dass es vor allem junge Familien sind, die von der Stadt in das Umland abwandern, um die dortige Umgebung im Alltag zu genießen. Daher bietet sich für Röcknitz die Chance, Rückkehrer für sich zu gewinnen, die mit ihrer guten Ausbildung zur Stärkung der lokalen Wirtschaft beitragen. Ein Coworkingspace in Röcknitz kann dabei einen Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Kommunen darstellen.

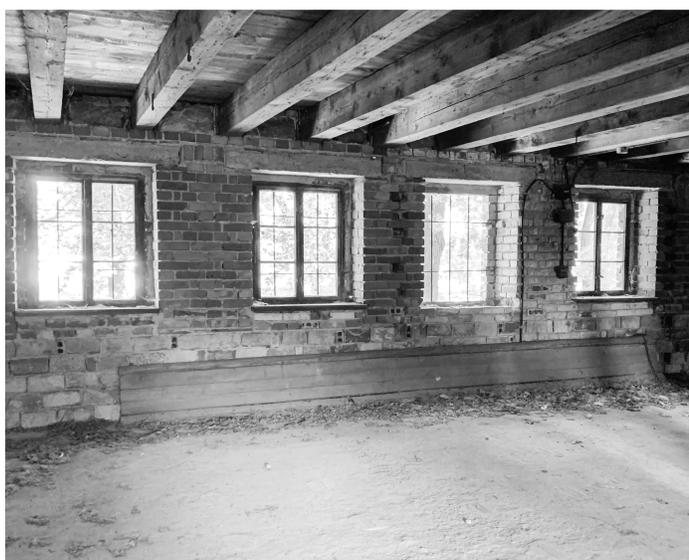
Neben der Nutzung durch Selbstständige, Einzelunternehmer und Freiberufler soll der Coworking-Space auch lokalen Unternehmen offenstehen. Die dadurch zu erwartenden Kontakte ermöglichen eine Vernetzung der Nutzer mit der Region sowie eine dauerhafte Verankerung der angesiedelten Unternehmen in der lokalen Wirtschaftsstruktur. Mit Blick auf die in einem örtlichen Coworkingspace zu erwartenden Branchen lässt sich feststellen, dass Tätigkeiten in den Bereichen Information und Kommunikation von großer Bedeutung sein werden. Aber auch jegliche Formen von wissenschaftlichen, technischen und wirtschaftlichen Dienstleistungen sind als Beschäftigungsfeld von Relevanz.



**Bestandsanalyse | Dachstuhl**  
Das Dachgeschoss birgt eine großzügige Nutzfläche. Die Bausubstanz weist aufgrund ihrer vielschichtigen Historie, vielfältigen Raumkonfigurationen und erhaltenswerten ortsprägenden Details ein hohes Potential auf, als neuer Kreativort entwickelt zu werden.

### Betreiberkonzept

Aufgrund der öffentlichen Nutzungen im Gebäude, macht es durchaus Sinn, das Gebäude weiterhin im Eigentum der kommunalen Hand zu belassen, um entsprechend flexibel auf eventuelle Veränderungen reagieren zu können. Darüber hinaus bietet sich eine öffentliche Trägerschaft auch dahingehend an, dass die Kosten für den Umbau des Gebäudes im Rahmen des Förderprogrammes der Gemeinschaftsaufgabe zur „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“, des *Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr* förderfähig sind.



**Bestandsanalyse | Außenwand**  
Das Foto zeigt die Außenwand im Obergeschoss. Eine Mischung verschiedenster Steinformate lässt auf Umbauarbeiten am Gebäude, oder fehlendes Material zu Bauzeiten schließen.

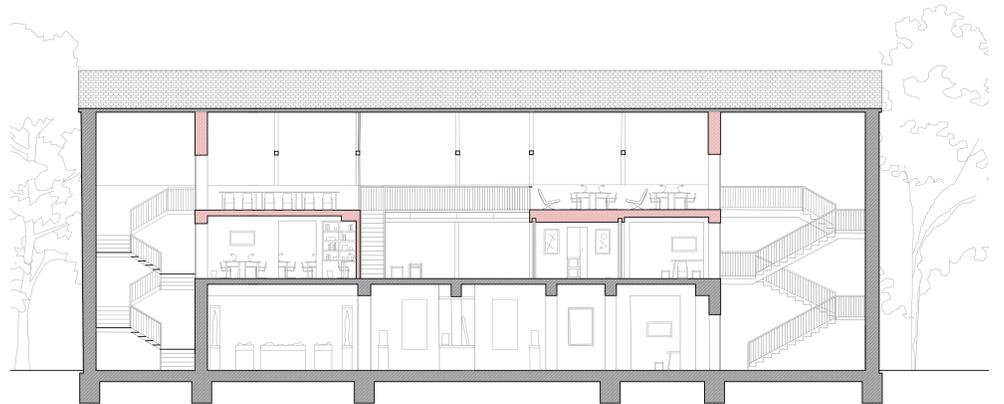
Die Geschäftsgrundlage des Betreibers wären die Vermietung von Arbeitsplätzen auf Basis von Tageskarten oder Abonnementmodellen. Aber auch die längerfristige Vermietung einzelner Arbeitsplätze an Dauernutzer gehört dabei mit zum Angebotsumfang. Ergänzend zur Vermietung der Arbeitsplätze können weitere Dienstleistungen wie Druck- und Kopierkontingente, oder ein Postservice angeboten werden. Zusätzlich sollte der Coworkingspace auf entsprechenden Plattformen auch als Ort zum Veranstalten von Firmenevents, Meetings, Produktvorführungen, Team-Building, Fortbildungen oder Ähnlichem beworben werden, um auch Firmenkunden für die Nutzung der Räumlichkeiten zu gewinnen.

## DAS STALLGEBÄUDE ALS COWORKINGSPACE



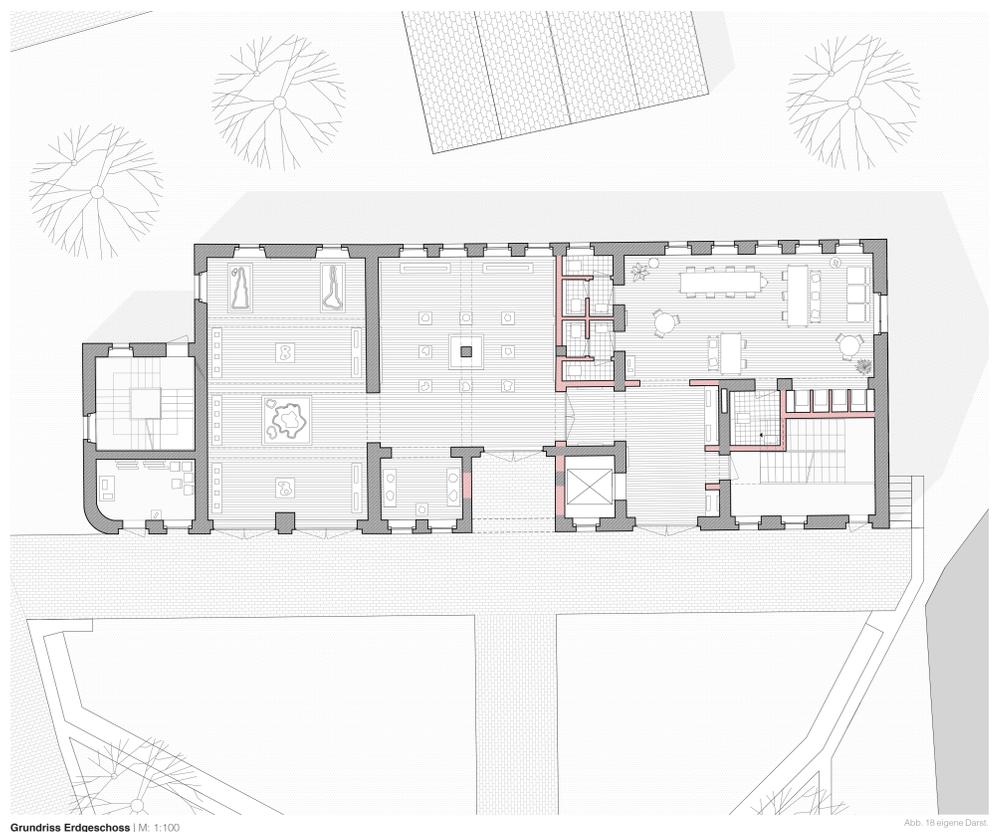
**Ansicht Süden | M: 1:100**  
Der Eingang unter dem Bogentor wird vergrößert und als neuer Haupteingang hergerichtet. Die für die Nutzung als Scheune und Pferdestall markanten Tore werden wieder freigelegt und bieten so Einblicke in das Gebäude. Die Öffnung im 2. OG, welche dem Transport und der Einlagerung von Korn, Stroh und Heu diente, bleibt erhalten und wird als Fensterfläche verglast.

Abb. 16 eigene Darst.



**Längsschnitt | M: 1:100**  
Das Erdgeschoss bildet die öffentliche Grundlage des Gebäudes. Mit den darin untergebrachten Funktionen, Ausstellung und Café, präsentiert sich das Gebäude der Öffentlichkeit. Das Obergeschoss beherbergt den großzügigen Coworkingspace. Über die freistehende Treppe gelangt man von der zentralen Multifunktionsfläche in das Dachgeschoss.

Abb. 17 eigene Darst.



**Grundriss Erdgeschoss | M: 1:100**

Abb. 18 eigene Darst.

### Erdgeschoss

Das Erdgeschoss des Gebäudes bildet die öffentliche Grundlage des Gebäudes. Mit den darin untergebrachten Funktionen, Ausstellung und Café, präsentiert sich das Gebäude der Öffentlichkeit. Somit gewinnt es die Aufmerksamkeit von Passanten, sowie Touristen und Tagesausflüglern, die das Geoportal des Nationalen Geoparks Porphyriand besuchen. Die Ausstellung steht dabei im Zentrum der neuen Raumkonstellation. Über einen vergrößerten repräsentativen Eingang unter dem markanten Bogen im Zentrum des Gebäudes, gelangt man in den zentralen Ausstellungsraum, welcher zugleich als Verteilerraum zu den weiteren Ausstellungsbereichen dient.

Über einen zweiten Eingang gelangt man in einen separaten Eingangsbereich. Um den Coworkingspace für die Besucher des Hauses sichtbar zu machen und den einzelnen Coworkern zu ermöglichen ihre Angebote einem breiten Publikum zu präsentieren, bietet der Raum eine Präsentationsfläche.

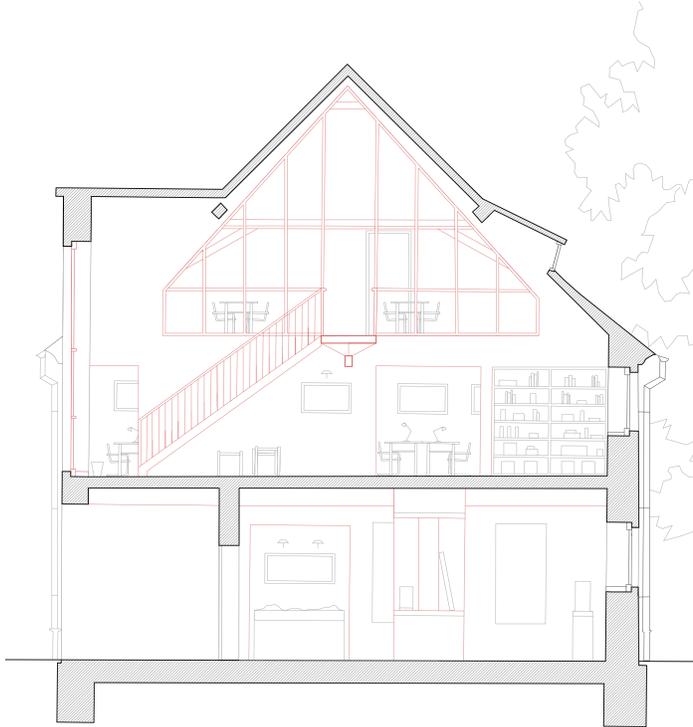
# CO WORKING ING

## DAS STALLGEBÄUDE ALS COWORKINGSPACE

### Obergeschoss

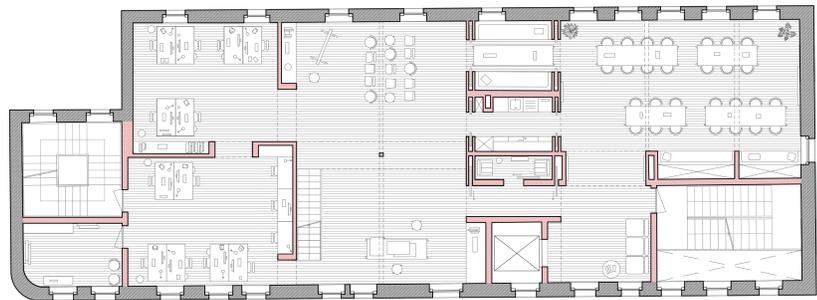
Die Obergeschosse beherbergen den Coworkingspace. Entsprechend den vielfältigen Anforderungen der Nutzer an ihre Arbeitsumgebung werden individuelle Arbeitsplätze geschaffen, die für jeweils andere Nutzergruppen von Relevanz sind. Die Auftaktsituation des Coworkingspace bildet ein großzügiger Eingangsbereich, der als Empfangsbereich dienen kann.

Von da aus werden die weitläufigen, loftartigen Räumlichkeiten des Coworkingspace über eingestellte Nebenträume sowie Sitzgelegenheiten zониert, um die individuellen Arbeitsbereiche herauszubilden. Um einen möglichst direkten Zugang zum Coworkingspace zu schaffen, schließt sich an den Eingangsbereich direkt die erste Coworkingzone an. Diese ist mit großen Gemeinschaftstischen ausgestattet, die insbesondere für die tage-, oder stundenweise Nutzung vorgesehen sind. Die gemeinsame Arbeit an großen Tischen sorgt dabei fast unwillkürlich für Austausch unter den Nutzern.



Querschnitt | M: 1:50

Abb. 19 eigene Darst.

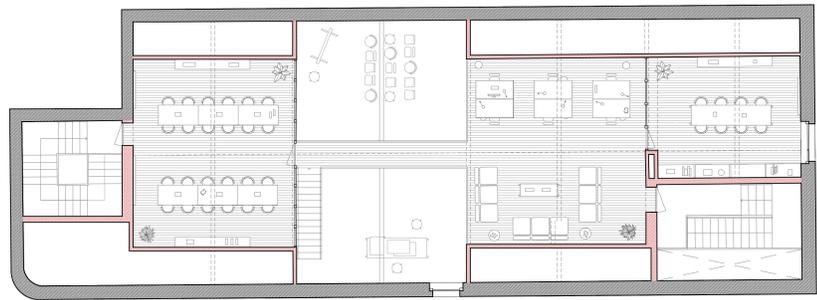


Grundriss 1. Obergeschoss | M: 1:100

Abb. 21 eigene Darst.

Den Kern des Coworkingspace bildet eine große multifunktional nutzbare Fläche, die je nach wechselnden Anforderungen als Arbeitsplatz, Veranstaltungsort, Versammlungsstätte oder Treffpunkt genutzt werden kann. Durch das Entfernen der darüber befindlichen Decke entsteht ein zwei Etagen hoher Raum, welcher bis unter das Dach reicht und so maximale Flexibilität für alle denkbaren Nutzungen bietet. Von Gesprächs- und Vorstellungsrunden bis hin zum Programmkinofilm für den Ort ist fast alles denkbar.

Im hinteren Teil des ersten Obergeschosses befinden sich ebenfalls durch eingestellte Elemente abgetrennte, weitere Arbeitsplätze. Dieser Coworkingbereich zeichnet sich jedoch dadurch aus, dass er mit einzelnen Schreibtischen bestückt ist, die vor allem an längerfristige Mieter vergeben werden können. Der Arbeitsbereich ist kleinteiliger zониert und bietet so mehr Möglichkeiten des Rückzugs sowie der ungestörten Einzelarbeit.



Grundriss Dachgeschoss | M: 1:100

Abb. 22 eigene Darst.

### Fassade

Das Gebäude und insbesondere die Fassade wurde im Laufe ihrer Nutzungsgeschichte immer wieder aufgrund diverser Umnutzungen umgebaut. Dies führt zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu einem sehr heterogenen Erscheinungsbild des Baus. Ziel der Fassadengestaltung ist es zum einen ein neues harmonisches Gesamtbild zu erzeugen und zum anderen die neuen Nutzungen im Gebäude entsprechend sichtbar zu machen.

Der Eingang unter dem markanten Bogen in der Mitte der Fassade wird vergrößert und als neuer Haupteingang hergerichtet. Die für die Nutzung als Scheune und Pferdestall markanten Tore werden wieder freigelegt und bieten so Einblicke in die Ausstellung oder den Zugang zum Coworkingspace und dem Café. Aufgrund der Notwendigkeit in Teilen des Gebäudes weitere Belichtungsflächen zu schaffen sowie aufgrund fehlender Öffnungsflächen im Dachgeschoss, welche eine Rettung von Personen durch die Fenster erlauben, werden die Stirnseiten des Gebäudes mit Fensterflächen versehen. Insbesondere an der zum Park ausgerichteten Gebäudeseite bietet sich eine Öffnung der Fassade an, um Blickbeziehungen zwischen den Gebäudenutzern und dem Naturraum zu ermöglichen. Dies trägt zur Steigerung der Attraktivität der angebotenen Nutzungen bei.



Ansicht Süden | M: 1:50

Abb. 20 eigene Darst.

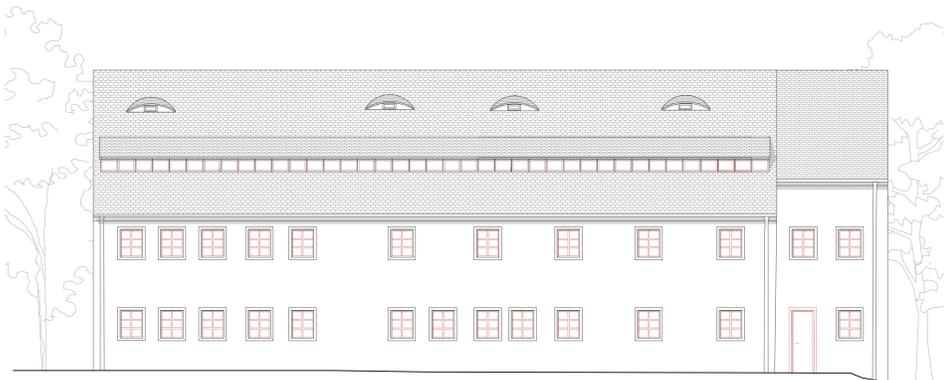


Ansicht Giebel Westen | M: 1:100



Ansicht Giebel Osten | M: 1:100

Abb. 23 eigene Darst.



Ansicht Norden | M: 1:100

Abb. 24 eigene Darst.