

Gut Boltenhof

Ein Zukunftsort im Werden

Status Quo - Was es jetzt ist

Gut Boltenhof ist ein idyllisch gelegenes, sensibel gestaltetes hochwertiges Hotel mit Gästewohnungen und Zweitwohnsitzen. Der kleiner ökologische Landwirtschaftsbetrieb erzeugt das Fleisch für die hofeigene Gastronomie und den Hofladen.

Lage

Der Hof liegt 70 km entfernt von Fürstenberg a.d. Havel und bildet zusammen mit 11 Häusern in der Nachbarschaft – ehemalige Landarbeiter-Häuser – eine kleine Ortschaft.

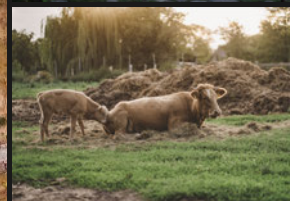
Entwicklung der letzten Jahre

Der Hof wurde durch den Eigentümer Jan-Uwe Riest seit 2016 mit viel Engagement und unternehmerischem Gespür vom elterlichen Bauernhof mit Gästewohnungen zu dem touristischen Lieblingsort entwickelt, der er jetzt ist.

Start des Entwicklungsprozesses

Nun wollen die Eigentümer*innen das touristische Projekt erweitern und daraus einen generationen-übergreifenden festen Wohn-, Arbeits- und Lebensort für Viele machen, der Wirkung vor maximale Rendite stellt. Lebensqualität, kulturelle Teilhabe und eine dörfliche Infrastruktur sollen im Zentrum stehen. Mit dem Ziel, einen echten gemeinwohlorientierten Zukunftsort zu schaffen, befinden sich die Besitzer*innen derzeit in der Vorplanung. Bereits jetzt ist der Ort Teil des Netzwerk Zukunftsorte, welches besonders impulsstarke Wohn- und Arbeitsprojekte auf dem Land vernetzt und begleitet.

Gut Boltenhof 2022



Was braucht eine resiliente Gesellschaft?

Zusammenhalt

In heutigen Zeiten, wo Krisen sich auf Krisen zu türmen scheinen, braucht es mehr denn je gesellschaftlichen Zusammenhalt und gegenseitige Unterstützung um lokale wie globale Probleme sowie den Klimawandel gemeinsam anzugehen.

Resilienz und Klimagerechtigkeit

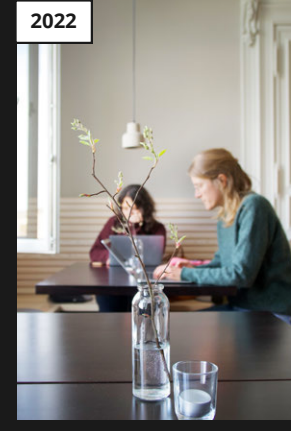
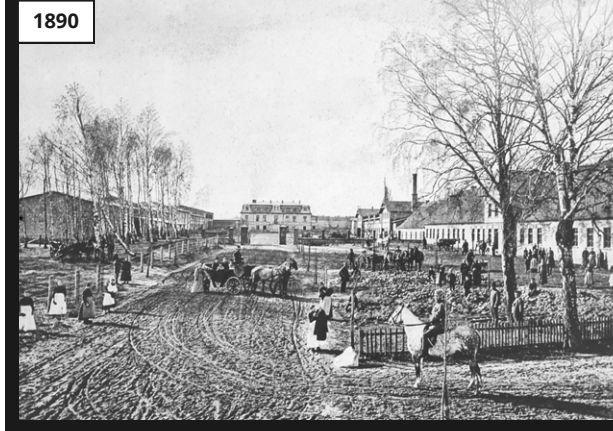
Gerade im regionalen Kontext lassen sich Strukturen aufbauen, die zu Resilienz und Klimagerechtigkeit beitragen: lokale Wertschöpfung und Kreislaufwirtschaft, Sharingsysteme, Wohnen und Arbeiten vor Ort. So reduzieren sich Transportwege und wachsen ineinandergreifende Strukturen und Synergien.

Vom Früher in die Zukunft

In der Vergangenheit waren solche Strukturen vielfach auf dem Land zu finden, sind jedoch mit der Zeit anderen Mechanismen gewichen. Mithilfe von Digitalisierung und zeitgemäßer Organisationsentwicklung lassen sich diese nun zeitgemäß in Modellprojekte mit Impulswirkung übersetzen: in sogenannte "Zukunftsorte".

Orte mit Impulswirkung

In Zukunftsorten wird zukunftsfähiges Leben und Wirtschaften erfahrbar: Wohnen, Arbeiten und Gemeinschaft werden wieder zusammengebracht, Offene Treffpunkte, Kultur-, Bildungs- und Versorgungsangebote bringen Lebensqualität nicht nur für die Bewohner*innen, sondern auch für das Umfeld. Durch die Vernetzung engagierter Menschen vor Ort entstehen soziale Innovationen zur Lösung lokaler und überregionaler Herausforderungen.



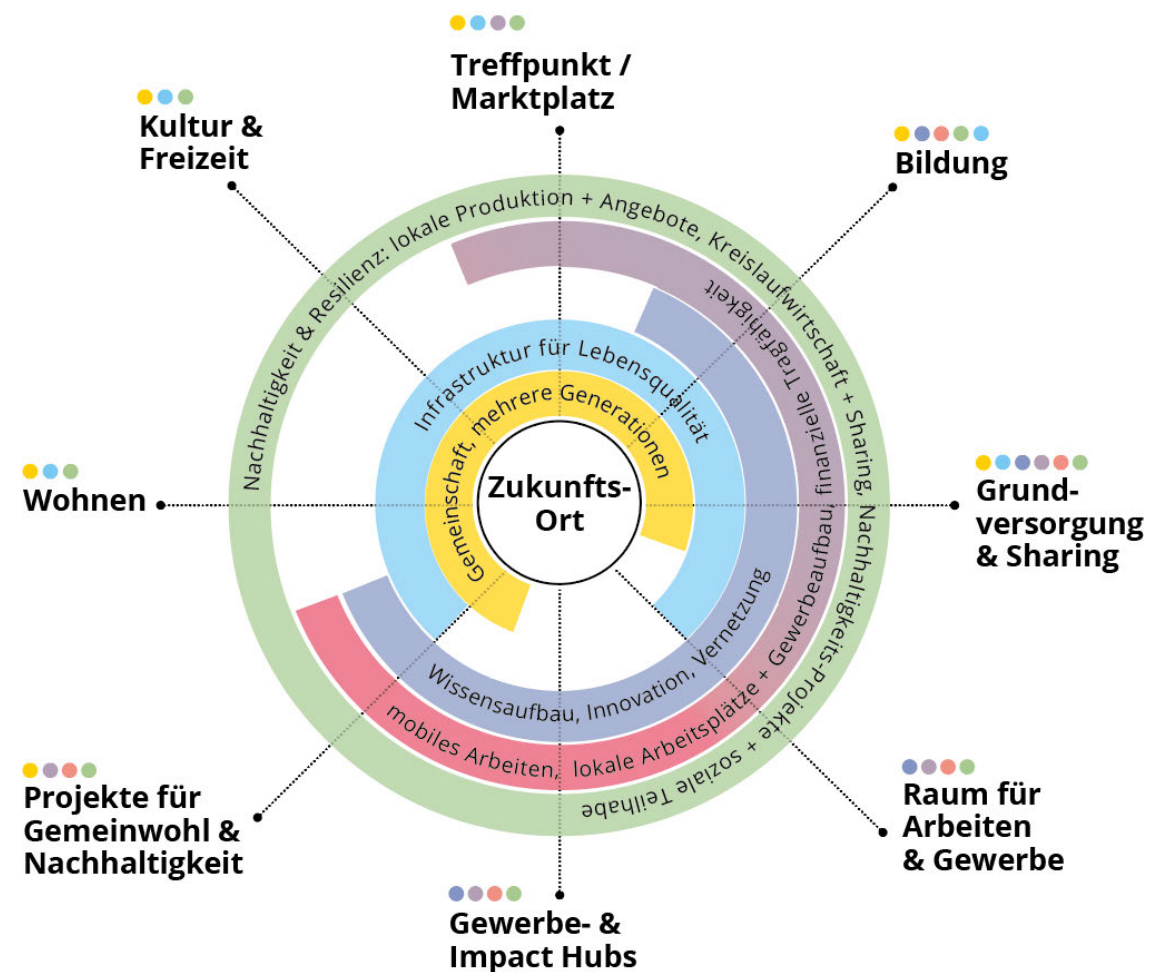
Boltenhof als Zukunftsort

- Gemeinschaft für **Zusammenhalt**
- Infrastruktur für **Lebensqualität**
- Wissensaufbau für **Innovation**
- Raum für **Arbeit & Gewerbe**
- Gewerbe für **finanzielle Tragfähigkeit**
- Strukturen für **Nachhaltigkeit und Resilienz**

Was sind Zukunftsorte?

Nach der Definition des Netzwerk Zukunftsorte sind Zukunftsorte Projekte in ländlichen Räumen, die Wohnen und Arbeiten vor Ort zusammen bringen, dabei Bestand umnutzen und offene Treffpunkte und Angebote für das Umfeld aufbauen. Zukunftsorte stehen für eine Synthese aus Stadt- und Landkultur und sind Reallabore einer zukunftsfähigen Gesellschaft.

Mehr Informationen über Zukunftsorte und ihr Netzwerk auf www.zukunftsorte.land



Mission

Dorf Gut Boltenhof

Die Mission ist das Herz und der Fixstern des Projekts. Sie liegt allen Entscheidungen zur Projektentwicklung zugrunde und an ihr werden alle Maßnahmen gemessen.

4 Visionssätze

Wir erproben neue und verlorengegangene Modelle der **Kreislaufwirtschaft** für die **Transformation** zu einem nachhaltigeren Wirtschaften.

Wir verbinden **traditionelle** und **neue (digitale) Formen des Arbeitens** für eine starke lokale Wertschöpfung mit hohen **ökologischen Standards**.

Wir erschaffen neue **soziale und physische Räume** und **beleben** damit unsere (ländliche) Region.

Wir gestalten eine **zukunftsfähige Dorfgesellschaft** für ein sinnstiftendes und fürsorgliches **Zusammenleben**.

Werte

Die Werte sind kommunikations- und handlungsleitend für Entwickelnde und Teilhabende des Projekts. Sie müssen zur Erreichung der gemeinsamen Ziele von allen gleichermaßen mitgetragen und gelebt werden.

4 Kernwerte

Die vier Kernwerte sollen folgendermaßen verstanden werden:

impulsgebend

Wir wollen mit unserem Tun Impulse für neue Entwicklungen in der Region setzen. Als Experimentierort testen wir uns voran, stoßen neue Handlungsweisen an und wollen damit zum Nachdenken und Nachmachen inspirieren.

ermöglichend

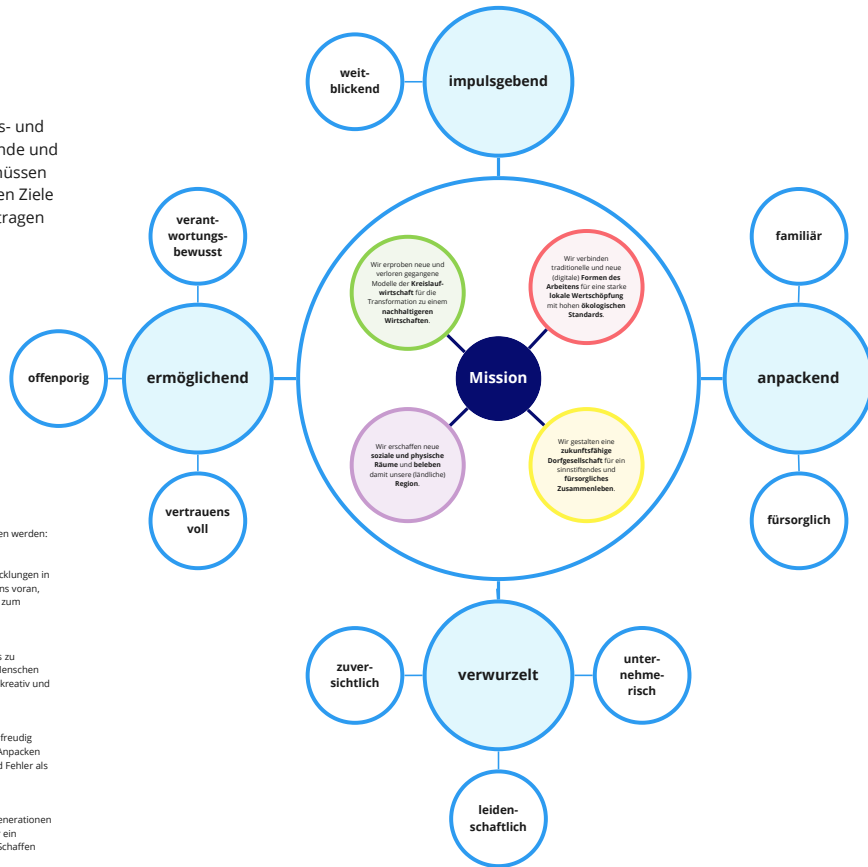
Unser Handeln ist durch den Wunsch geleitet, Neues zu ermöglichen und entstehen zu lassen. Motivierten Menschen geben wir den Raum, ihre Ideen im Sinne der Vision kreativ und verantwortungsvoll umzusetzen.

anpackend

Armel hochkrempeln, nicht allzu lange nachdenken, freudig loslegen und sich die Hände schmutzig zu machen. Anpacken bedeutet auch, sich gemeinsam "voranzutesten" und Fehler als willkommene Lernquelle zu sehen.

verwurzelt

Gut Boltenhof ist mit seiner Geschichte über viele Generationen in der Region verwurzelt. Der Ort verfügt damit über ein Wurzelwerk, das ein Fundament für das Leben und Schaffen vieler kommender Generationen bildet.

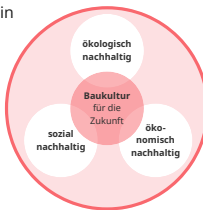


Leitplanken für die Architekturplanung

Was muss die Architekturplanung erfüllen, damit das Dorf Gut Boltenhof seiner Vision gerecht wird und langfristig ein lebens- und liebenswerter Zukunftsort sein kann?

Dorf Gut Boltenhof versteht sich als **Modellprojekt und Experimentierort für ein zeitgemäßes Verständnis von Baukultur** als soziale, ökologische und ästhetische Praxis. Grundlage dieser Baukultur ist die **ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit**, welche ein zukunftsfähiges Zusammenleben in der gebauten Umgebung hin ermöglicht.

Um unseren Ansprüchen gerecht zu werden, haben folgend Leitplanken für die Architekturplanung entworfen, die ab sofort angelegt werden.



Baukultur für die Zukunft

Für **Bauplanung** und **-prozess** definieren wir uns diesem Verständnis heraus für das Dorf Gut Boltenhof folgende Handlungsmaßgaben:

- **Mensch und Natur stehen im Zentrum** der Architekturplanung: sie sind (zusammen mit der finanziellen Machbarkeit) ausschlaggebend für Entscheidungen - nicht Architekturgestalt oder aktuelle Ästhetiken
- **Neu & Alt gut zusammen denken** und planen für eine ansprechende und anregende Ästhetik, die jedoch den (baukulturellen) Kontext vor den ästhetischen Effekt stellt
- **respektvoll mit architektonischen Traditionen** (Denkmalschutz) des Hofes umgehen
- **traditionelle Bautechniken** nutzen wo sinnvoll
- **regionale und soziale Dienstleister** in der Umsetzung beteiligen

Mensch und Natur stehen im Zentrum der Architekturplanung

Ökologische Nachhaltigkeit

Für eine **ökologisch nachhaltige Bauweise** betrachten wir die Entwicklung der Gebäude und ihres Außenraums ganzheitlich. Unsere Leitplanken beziehen sich auf vier Hauptaspekte der ökologischen Nachhaltigkeit

Kreislaufwirtschaft & Materialeinsatz

In puncto **Kreislaufwirtschaft** und **Materialeinsatz** wollen wir die aktuell zur Verfügung stehenden Möglichkeiten nutzen und progressiv vorantreiben:

- **Bestand schlägt Neubau**: durch die vorrangige Sanierung von Bestand wird Graue Energie gespart
- **Neubau nur ökologisch**: mindestens als Passiv-, möglichst als Aktiv-Haus, und nur da, wo Bestand nicht ausreicht oder ungenügend ist
- **Vorrangig cradle 2 cradle** Baustoffe einsetzen
- **maximal regional**: nach Möglichkeit lokale/regionale Baustoffe / Gewerke nutzen
- **Experimentiererraum ausweisen**, um neue Ansätze (z.B. der Kreislaufwirtschaft) zu testen
- **Recycling vor Ort**: Hofeigenes Material und Holz aus eigenem Bestand verwenden, bautechnischen Abraum recyceln und dabei ausreichend Raum für Materiallager (Reststoffe, Recycling) bereithalten
- **Experimentieren mit lokalen Abfallstoffen** (Dung, Stroh, etc.) als Baumaterial
- **Näheschaffende Materialien**: Dabei darauf achten, dass die Ästhetik eine "menschenliche" bleibe und emotionale Bindungen zwischen Mensch und Architektur und untereinander fördert.

Maximal regional

Energie & Wasser

In die **Zukunft planen**: Der Energieverbrauch im Betrieb eines Gebäudes ist ein wichtiger Faktor in der CO2-Einsparung und Wasser wird in Zukunft immer knapper. Wir wollen hier zurecht planen:

- **Niedrigenergiehäuser** mit ökologischer Dämmung (z.B. weiche Materialien) den Energieverlust bestmöglich reduzieren und dafür alternative Dämm- und Baumethoden, auch für Altbau prüfen
- **Regenerative Energien** nutzen, z.B. Photovoltaik und Solarthermie auf dem Dachern oder als Solarfeld
- **Eigene Abwasserbewerterung**: Anlegen einer Bio-Kläranlage prüfen
- **Wassersammeln und sparen**: individuelles Konzept erstellen, z.B. Grauwasserumgang

Gebäude multifunktional planen

Niedrigenergiehäuser

Organisches Wachstum

Veränderung als Konstante: Wir wollen im Rahmen der Dorfplanung über die Jahre und Jahrzehnte auf Veränderungen reagieren können (neue Nutzungsweisen- und anforderungen, neue Bedürfnisse, neue technische oder klimatische Entwicklungen). Darum gehen wir folgendermaßen vor:

- **Kultur des Weiterbaus** praktizieren
- **Prototypisch vorgehen**: architektonische Ideen und Nutzungen erst testen, dann Bauen, bzw. weiterbauen
- **Potenzialräume vorhalten** für neue Nutzungen + Bedarf
- **Raum für künftige Entwicklungen lassen**: für künftige ökologische / effizientere Bautechniken / Techniken zur Energiegewinnung

Kultur des Weiterbaus

Prototypisch vorgehen

Multifunktionalität & Modularität

Zusammendenken und -machen: Räume und Gebäude für verschiedene Nutzungen und Nutzende gibt es auf dem Land seit Jahrhunderten. Die vielen Vorteile sollen auch im Dorf Gut Boltenhof zum Tragen kommen.

- **Cluster & Sharing**: Funktionen bündeln, Räume und Gebäude multifunktional planen
- **Konzeptänderungen ermöglichen** durch räumliche Flexibilität
- **Arbeitsräume und Werkstätten auch für nicht-Profis** zugänglich machen, dafür geeignete Schnittstellen schaffen

Naturschutz & ökologische Diversität

Schützen und sichern: Gut Boltenhof ist eingebettet in die Natur und geht zugleich mit ihr um: durch eine ökologische Landwirtschaft, die Natur und Biodiversität schützt. Auch im Planen und Bauen haben wir den Anspruch, dem Rechnung zu tragen:

- **Tierbehausungen schützen** und neu schaffen (z.B. Vogelbrutstätten)
- **unstrukturierte Naturareale im Außenbereich** einplanen für Insekten-, Pflanzen- und Kleintierwelt

Soziale Nachhaltigkeit

Architektur ist gebauter Sozialraum, essenziell für das Gelingen unserer Vision. Darum haben die sozialen Aspekte in der unserer Architekturplanung einen hohen Stellenwert.

Barrierefreiheit wird großgeschrieben

Bedürfnisse der Nutzergruppen

Die **Bedürfnisse der künftigen Bewohnerinnen und Nutzer** sind für uns ausschlaggebend für die Planung.

- **Mensch im Mittelpunkt**: Nutzungsbedarfe im Vorfeld jeder Planung individuell abfragen (auch Kinder)
- **Barrierefreiheit wird großgeschrieben**: Barrierefreiheit in allen Erdgeschossen (im Einklang mit ästhetischen, ökologischen und denkmalgeschütztechnischen Aspekten) sowie gute Erreichbarkeit und Barrierefreiheit von Services und Hilfsangeboten
- **Schnittstellen bewusst planen** zwischen individuellem Nutzerraum, Gemeinschaftsräumen und öffentlichem Raum und dabei Bedürfnissen sowohl nach Ruhe als auch Lebendigkeit Rechnung tragen
- **private Rückzugsräume** (abschirmen von Schall und Sicht) außen und innen schaffen
- **Privatflächen unterschiedlicher Größe** ermöglichen
- **Spiel- und Sportflächen** einplanen
- **Gute Zugänglichkeit**: Gebäude sind einladend und erreichbar
- **Optimale Nutzbarkeit in allen Jahreszeiten** ermöglichen, ggf. individuell anpassbar
- **Ausblick und Sichtachsen** nach außen miteinplanen
- **autoreiner Innenhof** bedeutet, dass Raum für unterschiedliche Mobilität vorgehalten wird (Autos, Lastenräder, etc.)

Schnittstellen bewusst planen

Begegnungsräume schaffen

Ökonomische Nachhaltigkeit

Zukunftsfähigkeit kann nur Hand in Hand mit finanzieller Tragfähigkeit entwickelt werden. Darum legen wir auf folgende Punkte Wert:

Finanzielle Tragfähigkeit

- Die **Architektur muss finanzierbar und wirtschaftlich sein**.
- **Doppelstrukturen vermeiden**: multifunktional planen und dadurch Raum und Ausstattung einsparen
- **niedrigschwellig bauen** wo möglich
- **Einsparungspotenziale** klug nutzen
- **Einsatz von hochwertigen Materialien** erfolgt wohl überlegt
- **selbst zuzende bauen** in Teilprojekten ermöglichen (entlang eines Kriterienkatalogs)
- **Förderbarkeiten prüfen** für jeden Planungsspekt

Die Architektur muss finanzierbar und wirtschaftlich sein.

Teilhabe & Partizipation

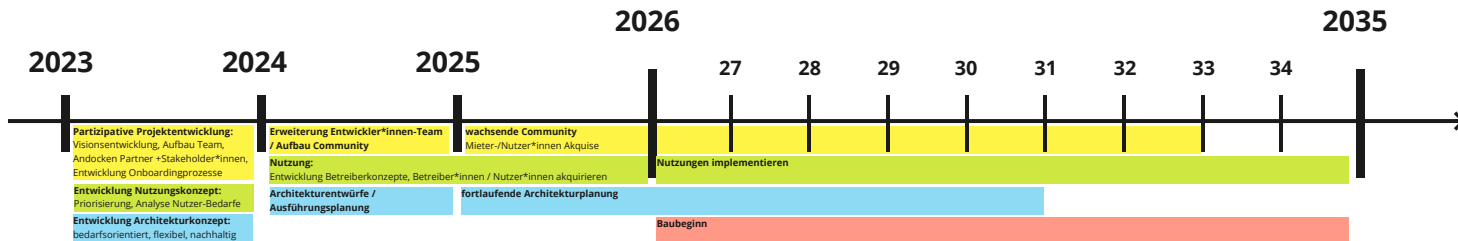
Die **Architektur muss so offenporig und sozial sein wie das Projekt selbst**: denn Teilhabe und Mitgestaltung sind wichtige Bausteine unserer Vision.

- **Begegnungsräume schaffen**, gut geeignet zur öffentlichen Nutzung, und dabei Schnittstellen zu Besucher und lokaler Bevölkerung miteinplanen und planen
- **Gestaltungsräume vorhalten**: unfertige Potenzialräume, die neue Ideen aufnehmen können
- **gemeinschaftlichen Eigenausbaus ermöglichen**: Die individuelle Grundausstattung von Räumen (innen / außen), die entlang eines Kriterienkatalogs individuell ausgebaut werden können
- **Lernen und weiterdenken**: Das Architekturkonzept anhand von Erfahrungen aus dem eigenen Prozess sowie aus anderen Projekten und Nutzern weiter entwickeln
- **Wissen weitergeben** in Bezug auf die Architekturplanung und die nachhaltige Entwicklung des Gesamtprojekts (fortlaufende Dokumentation + Präsentation der Prozesse)
- **Lernen und Wissenstransfer räumlich unterstützen**: Transparenz in Produktionsstätten sorgt für Wissenstransfer in Handwerk + Verarbeitung; Multifunktionale Raumplanung schafft Raum für Kursangebote und Coaching in Kultur-, Lehr- und Werkräumen

Gestaltungsräume vorhalten

Nächste Schritte

Meilensteine strategisch | 2022 – 2035



Macher + Begleiter

Wer ist dabei?

Federführend in der Entwicklung ist der Eigentümer und Unternehmer

Jan-Uwe Riest.

Der Entwicklungsprozess wird begleitet vom **Netzwerk Zukunftsorte**, dass seine Expertise im Aufbau von gemeinwohlorientierten ländlichen Wohn- und Arbeitsprojekten einbringt. Mithilfe seines Netzwerkes und guter kommunikativer Reichweite sorgt es für die Sichtbarkeit des Projekts und Unterstützung aus Politik, Hochschulen und anderen Bereichen.



Unterstützer*in werden – Wir brauchen...

Gutes Geld

Investoren und Geldinstitute für klassische und gemeinwohlorientierte Finanzierung

Know How + Lehre

Partner aus Lehre / Forschung / Initiativen im Bereich Architektur, Regionalentwicklung, zirkuläres Wirtschaften, Social Entrepreneurship

Gründergeist

Gründer*innen und Unterstützer*innen mit Know-How im Bereich Coworking, Wohnateliers, Kindergarten, Pflegedienstleistungen

Partner im Bereich Betreuung

Träger im Bereich Seniorenresidenz und Betreutes Wohnen

Regionale Experten

Know-How, Vernetzung und Unterstützung durch Kommunalvertreter*innen, Netzwerke und Institutionen