

# Gutshaus **SCHLATKOW**

ein Projekt der **WERK Gut WOHNEN Schlatkow eG** mit  
Architekten Franke Thommes & Kollegen Part GmbB

*Wohnen zwischen Peene und Ostsee*

*Ein Ort*

*zwischen Herberge und Co-Working*

*zwischen Urlaub und Homeoffice*

*zwischen Stadt und Land*

# Gutshaus **SCHLATKOW**

## Idee

zwischen Herberge und Co-Working  
zwischen Urlaub und Arbeit  
zwischen Stadt und Land

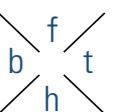
Die Idee ist, den Stadt-Land-Austausch zu unterstützen, für das Arbeiten im Homeoffice die Möglichkeit einer temporären Stadtfucht zu ermöglichen, einen Ort für Ruhe suchende Urlaubende und einen Raum für Aufenthalte mit der Familie zu bieten. Ein Ort, der gut zu erreichen ist und trotzdem in der Abgeschiedenheit in der Landschaft Vorpommerns liegt. Gruppen können ganzjährig die mit den Gemeinschaftsräumen gekoppelten Wohncluster nutzen.

## Lage

Das Ensemble liegt in Schlatkow, nördlich von Anklam, zwischen Peene, nördlicher Ostsee und Usedom. In dem ruhigen, kleinen Dorf liegt das Gutshaus mittig eingebunden im Dorf. Der Bioladen im nahe gelegenen Züsserow ist gut zum Einkaufen oder Kaffeetrinken zu erreichen. Im nahegelegenen Wasserschloss Quilow finden Kulturveranstaltungen statt, ein Essensausflug nach Stolpe kann mit einer kleinen Fährfahrt über die Peene verbunden werden. Die nahe gelegene Peene ist ein traumhaftes Naturschutzgebiet, das wunderbar zum Baden oder Paddeln einlädt. Die Bäderbahn beginnt in Züssow als Anbindung nach Usedom, der DB Regioanschluss (Berlin-Greifswald/Stralsund) in Klein Bünzow ist gut erreichbar. So sind die Badestrände von Lubmin bei Greifswald und Usedom gut auch ohne Auto für einen Badeausflug zu erreichen.

**WERK Gut WOHNEN Schlatkow** <sup>eG</sup>

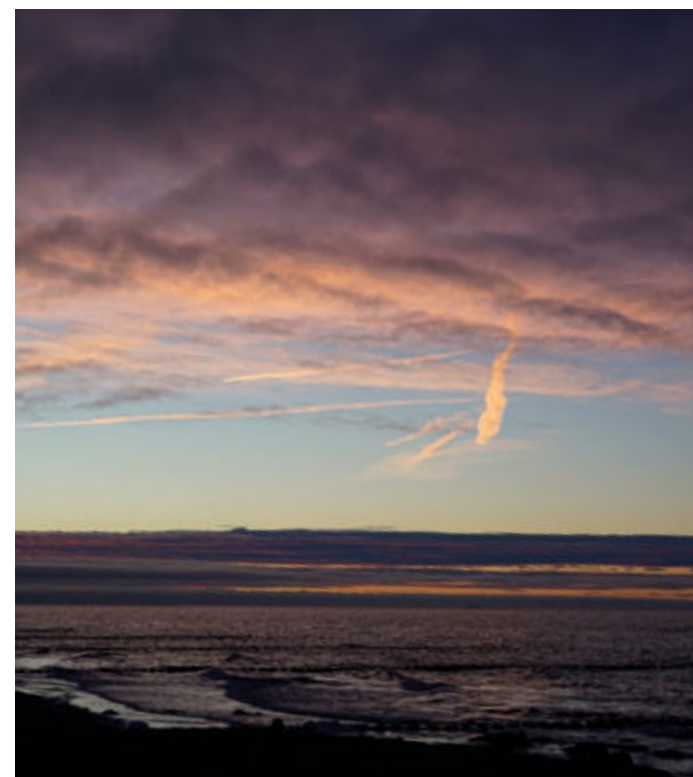
mit  
**franke | thommes** & kollegen



2 km vom Gutshaus



0 km vom Gutshaus



0 km vom Gutshaus



0 km vom Gutshaus

## Landpartie



0 km vom Gutshaus



50 km vom Gutshaus



0 km vom Gutshaus

## Gebäude

Die gesamte Anlage steht unter Ensembleschutz, die Fachwerkhäuser zusätzlich unter Einzeldenkmalschutz. Dass das Gutshaus nur unter Ensembleschutz steht, bedeutet, dass hier nur für die Kubatur und die Fassade zum Innenbereich des Geländes gegenüber der Fachwerkhäuser Denkmalschutz besteht. Das Gebäudeinnere und die rückwärtige Seite dürfen verändert werden. Das Gutshaus mit der größten Fläche – folglich auch mit den meisten Wohnungen – ist das Herzstück des Konzepts. Hier können flexible Einheiten geplant werden. Um die Verkehrsflächen innerhalb des Gebäudes zu minimieren, werden die meisten Einheiten von außen erschlossen. So kann auf einen Erschließungsflur im Inneren verzichtet und die Flächen effektiver genutzt werden. Dieses Erschließungskonzept ermöglicht überdies die Zusammenschaltbarkeit der Einheiten untereinander und mit den Gemeinschaftsräumen.

Die Gemeinschaftsräume sollen in Anlehnung an die herrschaftlichen Räume in den alten Gutshäusern beibehalten werden, ebenso der zentrale Eingang und die zentrale Erschließungstreppe.

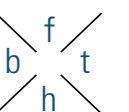
Das eine Fachwerkhhaus, die „Melkerschule“, wurde bereits von der Gemeinde saniert und kann mit geringen Eingriffen zu 3 Ferienwohnungen und einem Gemeinschaftsraum umgestaltet werden.

Das andere Fachwerkhhaus, die „Herberge“, soll als Entwicklungspotenzial zu einem späteren Zeitpunkt als weiterer Bauabschnitt dienen. Ideen hierzu sind multiple Räume für vielerlei Nutzungsarten (z.B. Bäcker, Arzt oder Apotheker, die sich je 1x die Woche die Räumlichkeiten teilen) und ein kleines Café für Schlatkow. So kann auf die Entwicklung und die Bedürfnisse im Ort und im Projekt mittelfristig reagiert werden.

**WERK Gut WOHNEN Schlatkow** <sup>eG</sup>

mit

**franke | thommes** & kollegen



# Gutshaus **SCHLATKOW**



„Melkerschule“

Gutshaus



„Melkerschule“

„Herberge“



Gutshaus

## Erreichbarkeit

Schlatkow ist gut über die Autobahnen A20 von Hamburg, Kiel und Rostock und A11 von Berlin zu erreichen. Die Anbindung durch den Regionalzug RE3 ist zweistündlich direkt von Berlin gegeben. Vom Bahnhof sind es drei Kilometer bis zum Gutshaus. Für die Erreichbarkeit der Umgebung vor Ort sind Räder, E-Bikes und Transportfahräder mit Leihmöglichkeit geplant, um so einfach und nachhaltig die Umgebung zu erkunden und zu nutzen. Einige kleine Seen bieten sich als Bademöglichkeiten an. Die Badestelle an der Peene ist ca. 30 Radminuten von Schlatkow entfernt. An derselben Stelle legt die kleine Personen- und Radfähre nach Stolpe am gegenüberliegenden Ufer an. Hier kann man gut essen, Padelboote leihen oder das eigene zu Wasser lassen. Mit der Bäderbahn nach Usedom von Züssow (7km von Schlatkow entfernt) oder dem Regionalexpress erreicht man die Insel Usedom und Greifswald/Lubmin als nächste Ostseebadeorte.



„Herberge“

**WERK Gut WOHNEN Schlatkow** eG

mit  
**franke | thommes** & kollegen

# Gutshaus **SCHLATKOW**

## Konzept

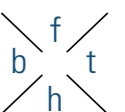
Das Konzept sieht flexible Einheiten vor. Kleine Einheiten zusammen mit einem oder zwei großen Räumen ergeben mittlere oder große Einheiten, die je nach Bedarf angepasst werden können. In den Urlaubsmonaten werden tendenziell die kleinen Einheiten oder kleine Cluster für Ferien- und Familiennutzung gebucht. In den urlaubs- und ferienfreien Zeiten können die größeren angepassten Cluster mit den Gemeinschaftsräumen für Veranstaltungen, Teamevents, Fortbildungen und andere größere Personengruppen genutzt werden. Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen können den unterschiedlichen Anforderungen angepasst werden. So kann eine kleine Wohnung, die für einen längeren Zeitraum als Homeoffice genutzt wird, für einen kurzen Zeitraum um eine Einheit erweitert werden, um z.B. den Familienbesuch der Homeoffice-Person zu ermöglichen. Damit kann den neu entstandenen Arbeitssituationen in vielen Bereichen Rechnung getragen werden. Projekte können alleine oder im Team oder beides zu unterschiedlichen Zeiten zielgerecht und in Ruhe bearbeitet werden.

Die Tendenzen in Berlin und anderen Großstädten nehmen zu, sich auch für längere Zeiträume zum Arbeiten nach draußen aufs Land zu begeben - eine Stadtfucht, die sich in den letzten Jahren und auch in der Pandemie nochmals verstärkt hat. Diese Kombination aus Arbeit, Leben und Urlaub wird in dem Konzept für das Gutshaus Schlatkow umgesetzt.



**WERK Gut WOHNEN Schlatkow** eG

mit  
**franke | thommes** & kollegen



## das Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich acht separate kleine Wohnungen, die flexibel und je nach Bedarf zusammengeschaltet werden können. Ebenso können diese Wohnungen mit den Gemeinschaftsräumen als Cluster verbunden und zusammen vermietet werden.

So dienen die Gemeinschaftsräume als Treffpunkt, Arbeits- und Aufenthaltsraum mit Küche für die kleinen Rückzugswohnungen sowie für die Cluster als Gemeinschaftsraum und Wohnbereich.

Es besteht auch die Möglichkeit, ein gesamtes Geschoss zu verbinden und gemeinsam zu nutzen.

Die Gemeinschaftsräume ergeben sich aus der ursprünglichen Struktur des Gutshauses. Dadurch, dass diese Räume weiterhin von allen Gästen erreichbar und nutzbar sind, bleiben der Charakter, die Offenheit und somit der Charme des Gutshauses erhalten.

## Belegung EG

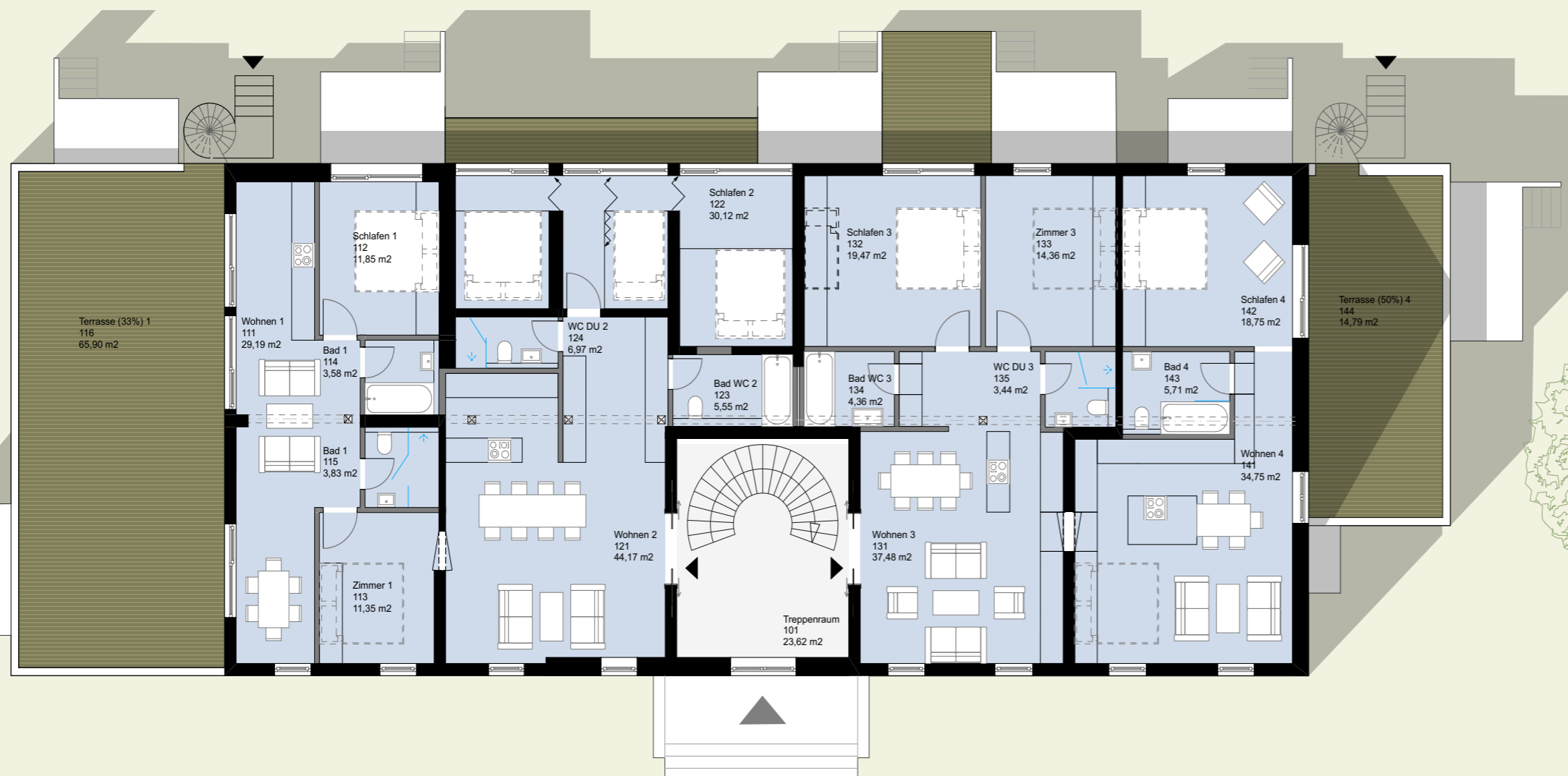
8 Wohnungen

4 Gemeinschaftsräume



## das Dachgeschoss

Im Dachgeschoss sind vier separate größere Wohnungen geplant, die ebenfalls untereinander verbunden werden können. Die zwei mittleren Wohnungen werden über das zentrale Treppenhaus erschlossen, die zwei äußeren über die jeweilige Terrasse und Außentreppe. So können interne Verkehrsflächen auf ein Minimum reduziert werden. Großzügige Wohnräume werden mit kompakten Schlafalkoven kombiniert.



## Belegung DG

4 Wohnungen

## Szenarien EG

### 1. die kleinen Wohnungen

Es stehen sieben Wohnungen à zwei Betten und eine Wohnung à vier Betten als kleine Wohneinheiten zur Verfügung.

Die großen Räume dienen als Aufenthalts-, Arbeits- und Gemeinschaftsbereich - für alle Gäste nutzbar.

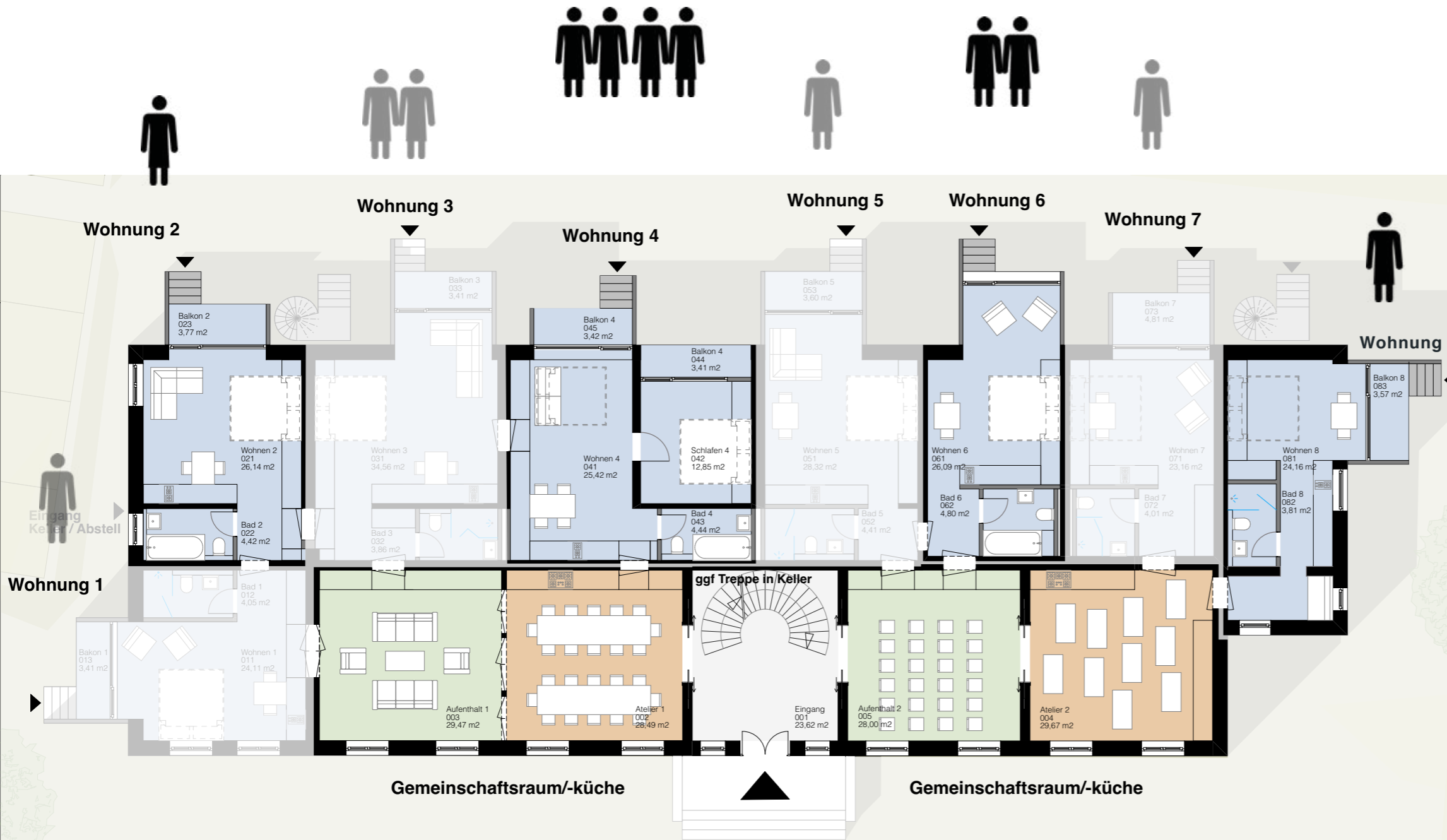
### Belegungsbeispiel

- W1/2 je 1 Person
- W4 1 Kleingruppe o. Familie
- W3/6 je 1 Paar
- W5/7/8 je 1 Person

Die 4 Gemeinschaftsräume stehen allen Nutzern zur Verfügung.

Die Symbole der Menschen - schwarz, rot und blau - stehen für die unterschiedlichen Wohnkonstellationen:

- schwarz für kleine Wohnungen
- rot für mittelgroße Wohnungsvarianten
- blau für größere Gruppen (Cluster)



relaxen



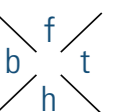
paddeln

radeln



WERK Gut **WOHNEN** Schlatkow <sup>eG</sup>

mit  
**franke | thommes** & kollegen





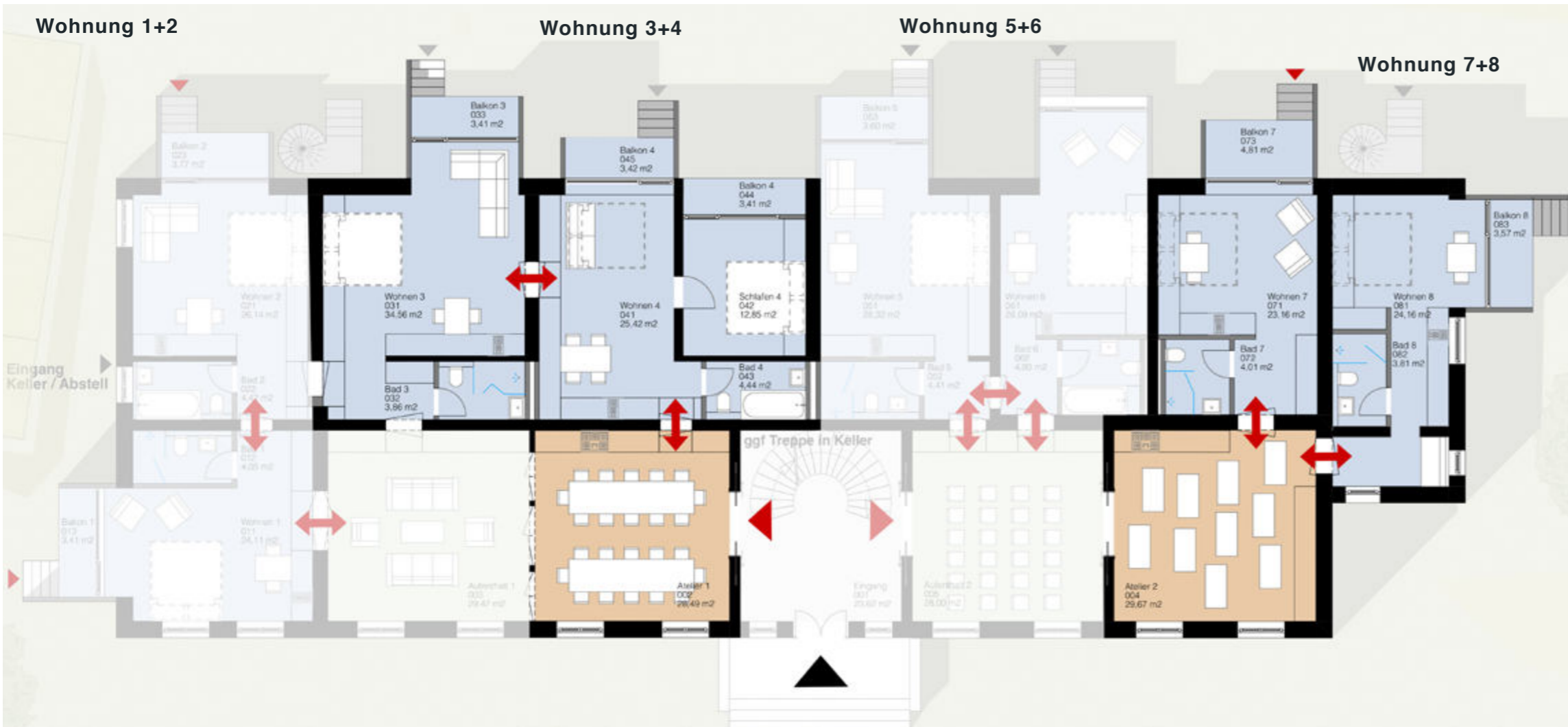


Wohnung 1+2

Wohnung 3+4

Wohnung 5+6

Wohnung 7+8



## Szenarien EG

### 2. die großen Wohnungen

In dem Szenario der großen Wohnungen können z.B. die Wohnungen 7 und 8 mit einem Gemeinschaftsraum zum Arbeitswohnen mit eigenem Arbeitsraum genutzt werden. Beim Zusammenschluss von z.B. drei Wohnungen könnten auch zwei Gemeinschaftsräume dazugenommen werden. Parallel können z.B. die Wohnungen 3 und 4 von einer Familie genutzt werden, mit und ohne großen Raum.

### Belegungsbeispiel

- W1+2/3+4 Familien, Freunde - kombiniert mit Gemeinschaftsraum und Küche
- W5+6/7+8 Arbeits-, Seminargruppen - kombiniert mit Gemeinschaftsraum und Küche

Mithilfe der rot dargestellten Doppelpfeile stellen wir die Schaltbarkeit der Wohnungen dar. Über die ehemaligen und aufgearbeiteten Doppelflügeltüren eines Gutshauses bleibt die größtmögliche Flexibilität erhalten.

Beinahe alles ist mit allem zu kombinieren. So kann auf den jeweiligen Bedarf in den vier Jahreszeiten bestmöglich reagiert werden.

familien



freunde

jugend



WERK Gut **WOHNEN** Schlatkow <sup>EG</sup>

mit **franke | thommes** & kollegen



## Szenarien EG

### 3. der Wohnungs-Cluster

Eine Geschosshälfte (oder auch das gesamte Geschoss) kann für Gruppen, Seminare, Workshops oder Kurse kombiniert werden. Viele Gruppen, die aufgrund fehlender oder unattraktiver Gemeinschaftsräume nur schwer passende Orte für ihre Bedürfnisse finden, können mit diesem Konzept bedient werden. Der Bedarf für 10 - 20 Personen nach großen Räumen mit flexibler Nutzung und angenehmen Unterkunftsöglichkeiten ist durchaus vorhanden.

Ein Cluster bietet neben den Gemeinschaftsflächen individuelle Rückzugsmöglichkeiten in den jeweiligen verbundenen Wohnungen.

## Belegungsbeispiel

W1+2+3+4

10 Personen - 2 Gemeinschaftsräume stehen der Gruppe zur Verfügung

W5+6+7+8

8 Personen - 2 Gemeinschaftsräume stehen der Gruppe zur Verfügung

yoga



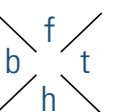
seminare

familienfeiern



WERK Gut **WOHNEN** Schlatkow <sup>eG</sup>

mit  
**franke | thommes** & kollegen

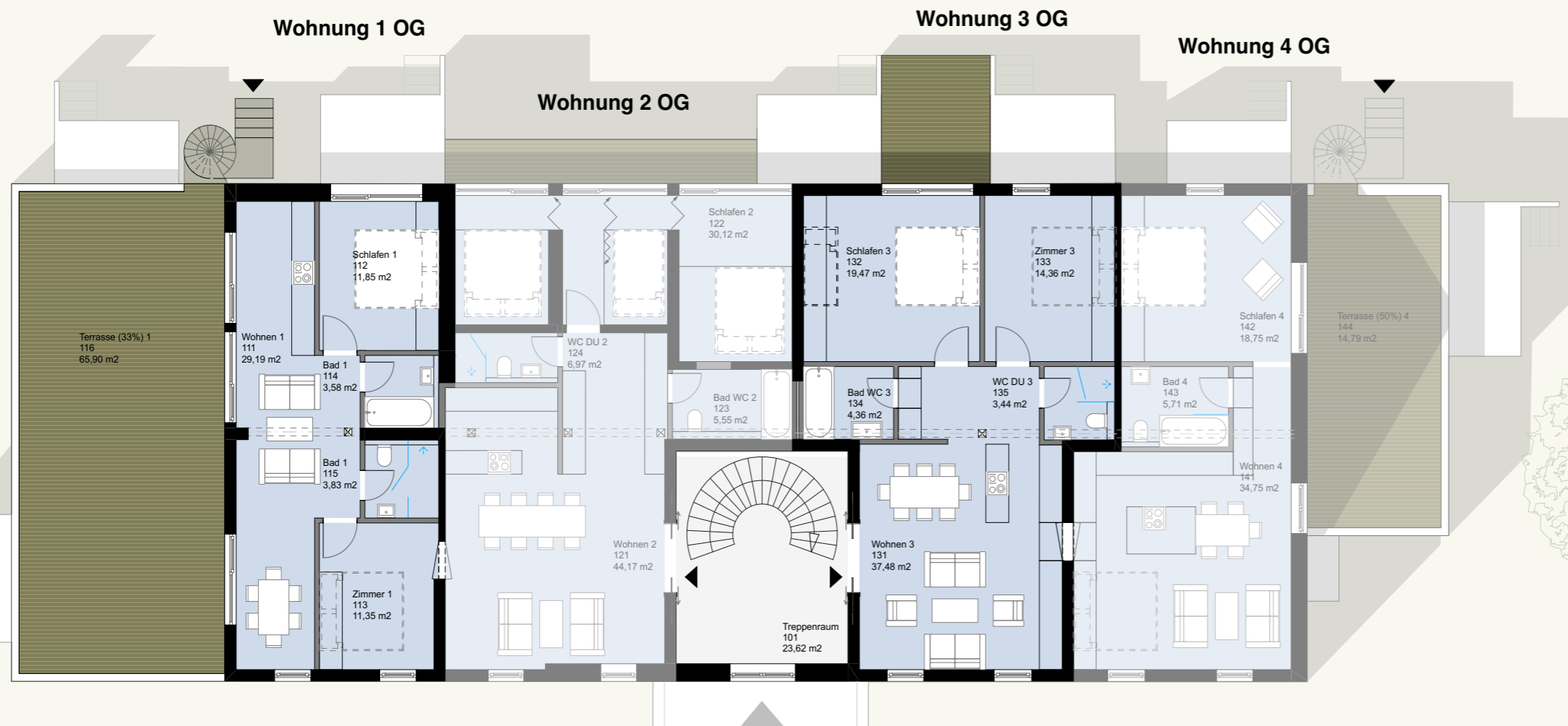




## Szenarien DG

### 1. die einzelnen Wohnungen

Im Dachgeschoss finden vier Wohnungen Platz. Die mittleren Wohnungen werden über die Haupttreppe erschlossen, die äußeren hingegen über Außentreppen und die dazu gehörenden Terrassen. Auf diesem Weg sind die Verkehrswege im Inneren auf ein Minimum beschränkt. Das Haupttreppenhaus hingegen soll großzügig und repräsentativ angelegt werden und so dem Gebäude entsprechen.



## Belegungsbeispiel

- W1 4 P / Freund:innen
- W2 5-6 P / 1 Familie m Großeltern
- W3 4 P / 1 Familie
- W4 4 P / 2 Paare

P = Personen

## teamarbeit



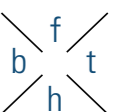
## homeoffice

## workation



WERK Gut **WOHNEN** Schlatkow <sup>eG</sup>

mit  
**franke | thommes** & kollegen





## Szenarien DG

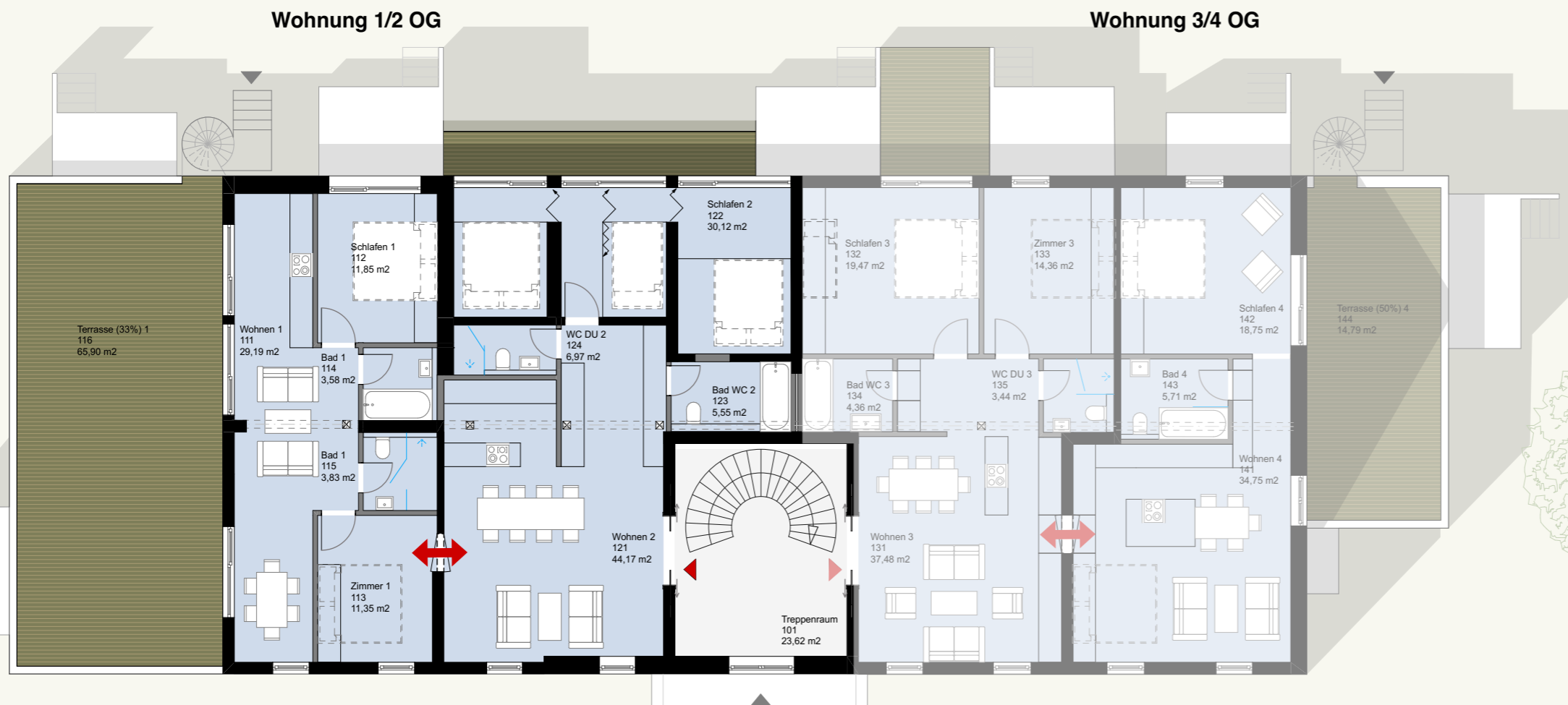
### 2. das gesamte Dachgeschoss

Jeweils zwei Wohnungen im Dachgeschoss können zusammenschaltet werden. Hier entstehen große Wohnungen mit acht Doppel- und großen Gemeinschaftsräumen. Für längere Aufenthalte in der Nebensaison bieten diese Wohnungen gute Arbeitsmöglichkeiten für kleine Teams oder große Familien. Als Gesamtetage können alle vier Wohnungen zu einem Cluster verbunden werden. Dieser wird über das großzügige Treppenhaus erschlossen und eignet sich nun für größere Gruppen, Workshops oder Feiern im Freundeskreis.

### Belegungsbeispiel

1 Whg à 10 Betten + 1 Whg à 8 Betten  
Ferienwohnen 8-10 Personen  
mehrere Familien in einer gemeinsamen Wohnung.

1 Cluster à 18 Betten  
gesamte Etage als eine Wohnung  
Teamveranstaltungen  
Gruppen  
Familienfeiern



vorträge

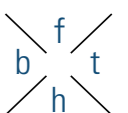


firmenfeier

teambildung



WERK Gut **WOHNEN** Schlatkow <sup>eG</sup>

mit  
**franke | thommes** & kollegen 

## Die Fachwerkhäuser

Das denkmalgeschützte Fachwerkhäuser, die „Melkerschule“ (rechts im Plan - links im Bild), ist bereits saniert und kann nach geringen Eingriffen in den Badbereichen als drei Ferienwohnungen mit einem kleinen Gemeinschaftsraum genutzt werden.

Das zweite Fachwerkgebäude, die „Herberge“ ist stark renovierungsbedürftig und soll in einem späteren Bauabschnitt saniert werden.

Sie bleibt als zukünftiger „Spielball“, als Entwicklungspotenzial, vorerst im Bestand, um auf zukünftige Entwicklungen im eigenen Konzept und/oder in der Gemeinde sowie im näheren Umfeld reagieren zu können. Ein Bioladen, ein Café, eine Fahrradwerkstatt oder andere multiple Funktionen, die auch der Gemeinde zu Gute kommen, können entstehen.

## Belegung

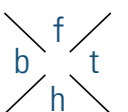
3 Whg à 2 Betten

Ferienwohnen 2-4 Personen mit  
Aufbettung

1 Gemeinschaftsraum

WERK Gut **WOHNEN** Schlatkow <sup>eG</sup>

mit  
**franke | thommes** & kollegen



Melkerschule bleibt im Bestand



Wohnung 1 Bestand

neu Wohnung 2



neu Wohnung 3



Gemeinschaftsraum

Herberge bleibt im Bestand

mögliche späterer Erweiterung zu Café, Laden  
oder/und multibler Funktionsraum



## Größenordnung

- 12 Wohnungen - verschiedene Größen im Gutshaus
- 8 Wohnungen im EG gesamt
- 4 Wohnungen im DG gesamt
- 3 Wohnungen im Fachwerkhaus Melkerschule
- Übernachtungsmöglichkeiten bei maximaler Belegung

## Anreise

- mit der Bahn    Regio bis Klein Bünzow in 2.30h  
ICE Berlin bis Anklam in 2.00h
- mit dem Auto    A11 / A 20 / B109
- mit dem Rad    Radfahrweg Berlin-Usedom  
2km ab Zughalt Klein Bünzow  
alle Zeitangaben von Berlin bis Schlatkow

## Genossenschaftseinlagen

Mindesteinlage sind zehn Anteile,  
ein Anteil zu 1.000.- €  
einmaliges Eintrittsgeld 500.- €

## Vergünstigungen der Genossenschaft

Für eine Mitgliedschaft in der Genossenschaft bestehen spezielle Mietangebote. Mitglieder:Innen erhalten bestimmte Ermäßigungen auf die Übernachtungen der Haupt-, Zwischen- und Nebensaison und können langfristiger buchen.  
Längere Arbeitsaufenthalte sind für Mitglieder:Innen günstiger. Familien erhalten zusätzlich spezielle Angebote.

## Ausführliche Informationen

Web            [www.werkgutwohnen.de](http://www.werkgutwohnen.de) / [www.fthbpartner.de](http://www.fthbpartner.de)  
Mail           [info@werkgutwohnen.de](mailto:info@werkgutwohnen.de)

# Wir suchen Euch!

**Interessierte & Teilnehmende,  
Familien, Singles & Paare, Junge & Alte,  
Sportler:innen, Kanut:innen, Radler:innen & Wander:innen,  
Kultur- & Naturliebhaber:innen, Genussmenschen ...**

**... als Mitglieder und Gäste**



## die Fakten

Das Gutshausensemble in Schlatkow wird von der Gemeinde verkauft. Nach einer Vorauswahl von weiteren Interessenten hat sich die Gemeinde einstimmig für das oben gezeigte Konzept entschieden.

Die **WERK Gut WOHNEN Schlatkow eG** wird die Gutsanlage erwerben, das Konzept weiter entwickeln und die Anlage sanieren. Die Gemeinde Schlatkow soll eng in die Prozesse mit eingebunden werden.

Wer daran interessiert ist, nicht nur eine Immobilie, sondern einen kleinen Kosmos mit zu gestalten, der wende sich gern an uns. Neben der klassischen Entwicklung der Gutsanlage sind Werte wie gemeinschaftliches Wohnen und Urlauben, Nachhaltigkeit und energiebewusstes Bauen sehr wichtig.

Wir freuen uns über jede Unterstützung. Die Gutshausanlage Schlatkow möchten wir in eine neue Phase ihres langen Bestehens führen und suchen hierfür Menschen mit Pioniergeist.

Zwischen Herberge und Co-Working  
Zwischen Stadt und Land.  
Zwischen Urlaub und Arbeit.

**WERK Gut WOHNEN Schlatkow eG**

Sitz    Schlatkow 58 - 17390 Schmatzin  
Büro    Rykestraße 32a - 10405 Berlin  
030 498548-24

Amtsgericht Stralsund

GnR 20011