

BORGO  ATONE

EIN GEMEINSCHAFTSDORF IN DER TOSKANA



## BORGO BATONE

Eingeschmiegt in die toskanische Hügellandschaft rund um die Region Lucca und unweit vom Meer liegt das Borgo Batone. Batone hat alles, was ein Dorf zum Dorf macht: Eine harmonische Ansammlung von Häusern unterschiedlicher Größen, Alter und Funktionen, einen Brunnen, eine Kapelle, einen Dorfplatz und eine eigene Quelle mit Heilwasserqualität.

Dazu Olivenhaine, ein Park mit Obstbäumen und Pergolen, Weinstöcke, duftende Kräuter, Lorbeerhecken und Blumenbeete - und Grün soweit das Auge reicht.









## Borgo Batone reloaded

Inspiziert vom Konzept der Albergo Diffuso möchten wir diesem magischen Ort nun neues Leben einhauchen. Als Ort der Begegnung mit Freunden und Familie aus den unterschiedlichsten Regionen dieser Welt. Als Bühne für Kunst- und Kultur-Events. Als Wirkort für Far-Homeofficer und Künstlerseelen. Als Refugium vom Alltag - kurz: Als ein kleines Stück Heimat in der Toskana.





### Borgo Batone - Wie funktioniert's?

Borgo Batone wird als Albergo diffuso konzipiert. Das heißt, dass alle Häuser zentral verwaltet und vermietet werden. Durch die Anteile erwirbt man das Anrecht, ein Kontingent an Tagen im Borgo Batone zu verbringen. Die genaue Zahl an Tagen hängt von Größe, Lage, Umbaukosten sowie Saison ab (Eine genauere Kalkulation erfolgt in der nächsten Planungsphase). Je nach der Anzahl der Mitreisenden und je nach Stimmung gastiert man mal in der Suite, mal im abgeschiedenen Kapellenhaus, mal im „WG-Hotel-Zimmer“.



Ein noch zu definierendes Kontingent an Wohneinheiten wird an externe Gäste und Teilnehmer\*innen von Seminaren und Kunstevents vermietet. Die Mieteinnahmen fließen an alle Anteilseigner proportional zur Anteilshöhe zurück (abzüglich der laufenden Kosten für Wartung und Betrieb des Borgos).



## GOVERNANCE UND STRUKTUR

Eigentümer des Borgo wird die „Gemeinschaft Al-bergo Diffuso Borgo Batone s.r.l.“ (ähnlich einer GmbH), die aus allen Anteilseigner\*innen besteht. Diese haben - unabhängig von der Höhe der gezeichneten Anteile - paritätisches Stimmrecht. Entscheidungen werden zu Gunsten der Agilität im Mehrheitsverfahren getroffen, wobei der Konsens erstrebenswertes Ziel ist.





## VISION

In unserer Vision ist Borgo Batone ein Gemeinschaftsdorf, das Historisches wiederbelebt, getragen von einer bunten internationalen Gemeinschaft, lokal tief verwoben, sorgfältig nachhaltig restauriert und gemeinschaftlich betrieben.

Ein Ort für Auszeit, Kreativzeit, Veranstaltungen und Seminare, an dem Vielfältiges zusammenkommt und sich am langen toskanischen Küchentisch mischt.





### Raum für Gemeinschaft

Das Juwel des Dorfes ist die „Villa Barsotti“ aus dem 16. Jahrhundert, eine typische lucchesische Villa auf 4 Etagen, umgeben von einem parkähnlicher Garten mit Zitrusfrüchten, Kamelien, Rosen und Olivenbäumen Die Villa wurde mit großem Gespür für Raum und Zeit restauriert und ist direkt bezugsfähig. Die Villa mit Garten und Pool wird Rezeption, Bühne, Coworking-Space, Speisezimmer - also das Herzstück des Dorfes.







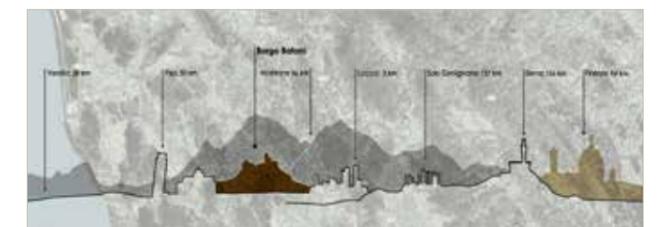
### Ein Dorf mit Geschichte

Das Dorf geht zurück auf den namensgebenden römischen Legionär Bato. Die meisten der insgesamt 16 Gebäude des Dorfes stammen aus dem späten Mittelalter und der Renaissance. Nachdem hier über Jahrhunderte Landwirtschaft betrieben und Wein angebaut wurde, stand das Ensemble ab den 60er Jahren weitestgehend leer. Einige Jahre später entdeckte ein Kunstsammler-Ehepaar aus Viareggio den verwunschenen Ort auf einer Wanderung - und verliebte sich spontan in das Dorf. Stück für Stück richteten sie Borgo Batone liebevoll ein, mit der Vision, sich das Dorf als erweiterten Familiensitz herzurichten.



### Die Lage

Batone gehört zur Gemeinde Pescaglia. In der Nachbarschaft von Borgo Batone gibt es mehrere kleine Dörfer mit gutem Grundversorgungsangebot: In San Martino in Freddana gibt es einen Alimentari, eine Bäckerei, einen Arzt und verschiedene Trattorie - also alles, was man zum guten Leben braucht. 10 km entfernt liegt die mittelalterliche Kulturstadt Lucca. Viareggio und Forte dei Marmi mit ihren Stränden sind ca. 20 km entfernt. Florenz erreicht man in einer guten Stunde. Siena, Volterra, San Gimignano, Arezzo, Sarzana, Cinque Terre und Parma lassen sich im Rahmen eines Tagesausflugs erkunden.



Mit dem Auto ist Borgo Batone, von München aus in etwa 8 Stunden erreichbar. Auch Zugfahren ist bis Lucca möglich, anschließend entweder Bus, Taxi oder Fahrrad.



## Häufig gestellte Fragen

### Wieviel Gemeinschaft und wie viel Privatheit wird es im Borgo geben?

Wir sehen eine gesunde Mischung aus Rückzug und Gemeinschaft, aus Ruhe und Lebendigkeit, aus Tête-à-Tête und Geselligkeit. Zentraler Begegnungsort wird die Villa Barsotti mit seiner Tavola Fratino, einer großen Tafel, an der gemeinsam gegessen und gefeiert wird.

### Wie groß ist das Grundstück und wie viel Nutzflächen gibt es?

Das Grundstück misst 25 Hektar Land, bestehend aus Weinbergen, Olivenhaine, Wald, Wiesen, Ackerland, einer Mineralwasserquelle und 17 Gebäuden mit insgesamt 3600 qm Fläche. Das Herzstück ist die Villa Barsotti aus dem 16. Jahrhundert, liebevoll restauriert und originalgetreu eingerichtet.

### Wie hoch ist ein Anteil und ab wann kann man einsteigen?

Ein Anteil ist 10 000 Euro wert und die kleinste Einstiegssumme.

### Besteht die Möglichkeit, weiteres Baurecht zu erwerben?

Nein. Weiteres Baurecht ist nicht drin.

### Wer sind die aktuellen Besitzer des Dorfes?

Das Dorf gehört signora Ricci e signore Gattai, einem Kunstsammler-Ehepaar aus Viareggio. Die beiden haben die einzelnen Gebäude nach und nach zusammengekauft mit dem ursprünglichen Ziel, dieses komplett in den Originalzustand zurückzubringen und als Familienresidenz zu nutzen.

### Gibt es Förderprogramme für die Sanierung / Instandsetzung?

Ja, es gibt verschiedene Förderprogramme, die wir beantragen werden, darunter den sogenannten Super-Ecobonus.

### In welchem Zustand befinden sich die Gebäude im Dorf?

Die Bausubstanz ist bei den einzelnen Gebäuden sehr unterschiedlich - von akzeptabel bis hervorragend. Die Villa Barsotti mit ihren 636 qm ist perfekt saniert und eingerichtet, weitere 2 Häuser sind in einem tadellosen Zustand und bezugsfertig. Soweit wir das zum jetzigen Zeitpunkt beurteilen können, ist keines der Gebäude so marode, dass es nicht saniert werden könnte.

### Steht das Dorf vollständig leer?

Ja, das Dorf steht aktuell vollständig leer. Allerdings kann sowohl die Villa Barsotti als auch das Casa Gabriele als Feriendomizil gemietet werden.

### Wer steht hinter dem Projekt?

Hinter dem Projekt steht das auf Dorfplanung und Gemeinschaftsprojekte spezialisierte Architekturbüro agmm Architekten + Stadtplaner sowie

ein interdisziplinäres Team aus einer Historikerin, zwei Künstler/innen, einem Kaufmann und einem IT-Spezialisten. Namentlich sind dies Patric F.C. Meier (Architekt), Katrin Frische (Historikerin), Narcisa Fluturel (Künstlerin), Massimo Fiorito (Fotograf), Martin Pehnt (Energieforscher), Nina Nisar (Coach), Mahmood Nisar (Unternehmer) und Oliver Fuhrmann (Software-Ingenieur).

### Was ist eure Rolle?

Wir verstehen uns als Ermöglicher. Und weil wir uns in den Ort verliebt haben, werden wir auch als Nutzer:innen mit dabei sein. Insofern haben wir verschiedene Hüte auf: Die einen als Visionäre und Ermöglicher, die anderen als Dienstleister und wir alle als Nutzer:innen von Borgo Batone.



### Borgo Batone in a nutshell

- Erwerb von Anteilen (1 Anteil = 10.000 EUR)
- Nutzung zum Urlaub machen - allein oder mit Freunden
- als Festwohnsitz für Verwalter, Event-Betreiberinnen, Köche und Weinbauern
- Seminar- und Kulturangebote für Interne und Externe
- Familienfeste und Feiern
- „Musik in der Kapelle“
- „Far-Home-Office“ / Coworking
- Investition / Altersvorsorge



## Zeitplan

### Juni 2021

Erstkontakt - Begehen - Kennenlernen der Besitzer -  
Prüfung der Infrastruktur - Entscheidung zum Versuch

### Juni - Oktober 2021

Infoveranstaltungen off- und online für interessierte  
Co-Investoren  
Klärung von wichtigen infrastrukturellen, rechtlichen  
und legalen Fragen

### Oktober 2021

Reservierung der Kaufoption für uns mit einer Anzahlung von 160.000 EUR (5% des Kaufpreises von 3.200.000 EUR) an die Besitzer (Risikokapital aus jeweils 10% der gezeichneten Anteile bis dahin)

### Ab Oktober 2021-Mitte 2022

Gründung der Gemeinschaft ALBERGO DIFFUSO BORGO BATONE S.R.L Mitte / Ende Oktober  
weitere Gewinnung von Co-Investoren zur Finanzierung der Machbarkeitsstudie und ersten Planungen, angenommene Kosten 160.000 EUR (Risikokapital aus jeweils 10% der gezeichneten Anteile bis dahin)  
Beantragung von finanziellen Fördermitteln (Italien und EU)  
Durchführung von Machbarkeitsstudien mit verschiedenen Drittleistern (Architekten, lokale Stellen, Wasserversorger, Landschaftsarchitekten...)

### Mitte 2022

Entscheidung zum oder gegen den Kauf des Dorfes  
Bei Kauf: finanzielle Abwicklung Sommer 2022



## Zahlen

Investitionsvolumen 6.000.000,- EUR

Kaufpreis 3.200.000,- EUR

Angenommene Renovierungskosten 2.800.000,- EUR

Nationale und europäische Fördermittel

(z.B: SuperBonus 2022/23 105%)

Reservierung des Grundstücks 160.000,- EUR

(5% des Kaufpreises)

Machbarkeitsstudien vor der Kaufentscheidung

160.000, EUR





### Finanzielle Beteiligungsmöglichkeiten

#### Aktiv beteiligte Selbstnutzer\*innen

- Mitgestaltung des Projekts und Dorflebens
- Co-Investition über Anteile und gemeinsame Nutzung des Dorfs
- angenommener ROI pa pro Anteil: geschätzte 3-5%

#### Stille Beteiligte

- Unterstützer\*innen der Idee Investitionen ab 200.000 EUR mit angenommener ROI p.a: geschätzte 3-5%

#### Spenden

- Gründung eines Gemeinnützigen Vereins

„Zimmerkategorie“

Unterkunft 1: \*

Unterkunft 2: \*\*

Unterkunft 3: \*\*\*

„Saisonfaktor“

Kalender
1. Jan. → 4
2. Jan. → 3
...
1. Mai → 5
2. Mai → 5
...
1. Dez. → 1

Kategorie  
\* Faktor  
= Bewertung

Bewertung

1. Jan. → 4 u	100 Euro
2. Jan. → 3 u	75 Euro
...	
1. Mai → 5 u	125 Euro
2. Mai → 5 u	125 Euro
...	
1. Dez. → 1 u	25 Euro

Bewertung

1. Jan. → 8 u	200 Euro
2. Jan. → 6 u	150 Euro
...	
1. Mai → 10 u	250 Euro
2. Mai → 10 u	250 Euro
...	
1. Dez. → 2 u	50 Euro

Bewertung

1. Jan. → 12 u	300 Euro
2. Jan. → 9 u	225 Euro
...	
1. Mai → 15 u	375 Euro
2. Mai → 15 u	375 Euro
...	
1. Dez. → 3 u	75 Euro

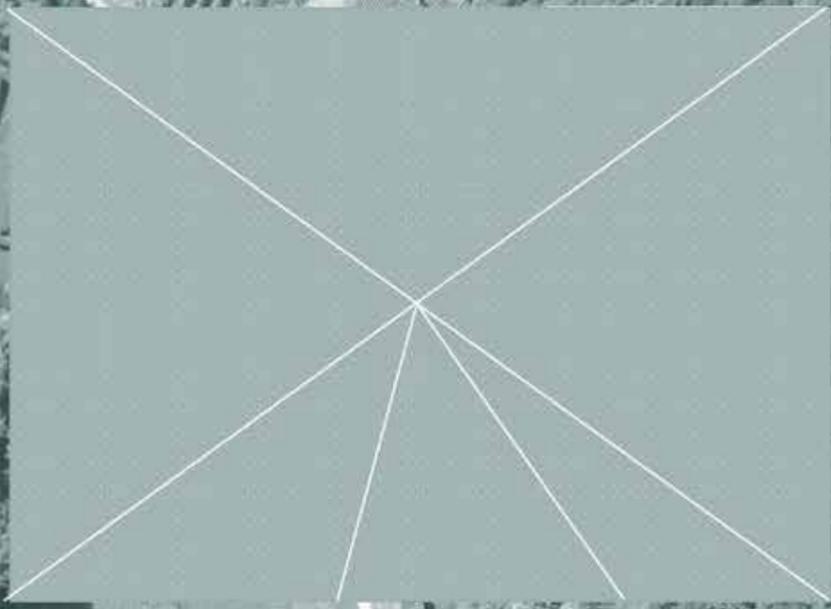
Preisbestimmung 1 u = 25 Euro

Unterkunft 1: \*

Unterkunft 2: \*\*

Unterkunft 3: \*\*\*

Kalender
1. Jan. → 4
2. Jan. → 3
...
1. Mai → 5
2. Mai → 5
...
1. Dez. → 1



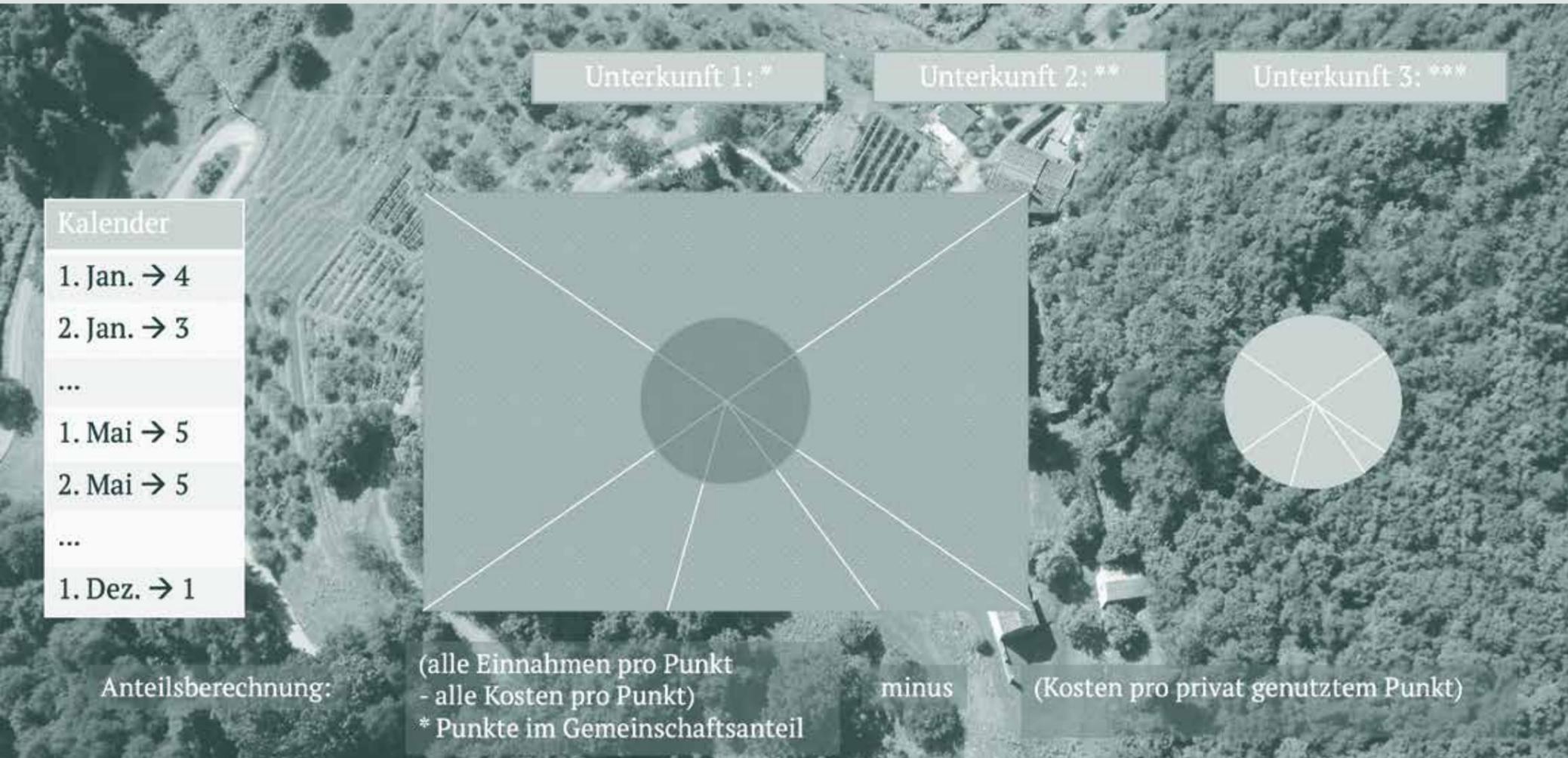
Anteilsberechnung im Idealfall: (alle Einnahmen pro Punkt – alle Kosten pro Punkt) \* Punkte im Anteil

Grundlage

Zur Verrechnung der Gewinne und der eigenen Aufenthaltszeiten wird der kleinste gemeinsame Nenner gefunden. Jede Unterkunft wird mit einer Kategorie versehen und jeder Tag im Jahr bekommt einen Saisonfaktor. Beides miteinander multipliziert, ergibt für jede Unterkunft an jedem Tag des Jahres eine Bewertung (Punkt). Aus diesen ergibt sich der Preis pro Nacht.

Anteilsverrechnung

Die Summe alle Punkte repräsentiert die Grundlage, die für Borgo Batone Gewinne erwirtschaften und die privat genutzt werden kann. Somit wird jedem Anteil die entsprechende Anzahl Punkte zugeordnet. Werden nun alle Ausgaben pro Punkt von den Einnahmen pro Punkt abgezogen, so erhält man den Gewinn pro Punkt, der dann mit der Anzahl der Anteilspunkte multipliziert wird.



## Eigennutzung

Werden Punkte für den eigenen Aufenthalt genutzt, können sie keine Gewinne mehr erwirtschaften und werden somit aus der Berechnung herausgenommen. Da aber im Laufe eines Jahres durchaus Kosten entstehen (Gärtner, Personal, Grundsteuer etc.), müssen diese Kosten bei Eigennutzung selber getragen werden.

Das Jahresergebnis ist die Summe aus dem Gewinn pro Punkt im Gemeinschaftsanteil minus den Kosten pro Punkt im Privat genutzten Anteil.

Da die Bedürfnisse Jahr für Jahr unterschiedlich sein können, mal wird der Eigenanteil gar nicht genutzt, mal werden für eine Jubiläumsfeier sehr viel mehr Unterkünfte benötigt als einem lt. Anteil zugeteilt sind, ist eine Art Tauschbörse angedacht.

## Albergo Diffuso: Borgo Battone

"Just like home, just like a hotel!"

Investition		anteilig	pro Zimmer	Bemerkung
Investitionsvolumen	6.000.000 €	100.000 €	150.000 €	Sanierungskosten noch nicht genau kalkuliert; Spannweite Investitionsvolumen: 4,5-7 Mio. € rund 10% vom Kaufpreis?
minus mögliche Subvention	300.000 €		7.500 €	
Anteilswert	10.000 €			
Anteile	570	10	14,25	
<b>Gesamtanteil</b>	<b>100%</b>	<b>1,75%</b>	<b>2,50%</b>	
<b>Eigennutzung (a casa)</b>				<b>Bemerkung</b>
Zimmer	40	0,70	1	Saison: Mai - Sept. plus etwas April und Oktober und "Rest"
Übernachtungen pro Zimmer	1,6			
Anzahl Gäste pro Tag	64		1,6	
Anzahl Nutzbare Tage pro Jahr	190			
Anzahl möglicher Übernachtungen pro Jahr	12.160	213	304	
<b>Einnahmen aus Fremdnutzung (albergo)</b>				bei einer (fiktiven) vollständigen Fremdnutzung
Auslastung	35%			
Anzahl der Übernachtungen	4256	75	106,4	
Anzahl der Vermietungen	2660	47	66,5	
Durchschn. Preis pro Zimmer/Nacht			85,00 €	
Einnahmen aus Vermietungen	226.100,00 €	3.966,67 €	5.652,50 €	
<b>Minus laufende Kosten</b>				<b>Bemerkung</b>
variabler Kostenanteil abhängig vom Zimmer	10%			
variable Kosten	22.610,00 €	396,67 €	565,25 €	
fixe Kosten (Gärtner:in/Verwalter:in)	35.000,00 €	614,04 €	875,00 €	
Gesamtkosten	57.610,00 €	1.010,70 €	1.440,25 €	
<b>Ergebnis aus Fremdnutzung</b>				
<b>Einnahmen minus Kosten</b>	<b>168.490,00 €</b>	<b>2.955,96 €</b>	<b>4.212,25 €</b>	
<b>Verzinsung</b>	<b>2,96%</b>	<b>2,96%</b>	<b>2,96%</b>	
<b>Fragen</b>				<b>Bemerkung</b>
Wenn ich Anteile in der oben genannten Menge erwerbe, wieviele Tage könnte dann ich in einem Zimmer übernachten?			133	Es wird aber davon ausgegangen, dass ein Zimmer doppelt belegt werden kann. Ausserdem bezieht es sich hier nur auf die "Saison".
Lfd. Kosten werden mit Einnahmen verrechnet! Wenn ich aber meinen Anteil komplett selber nutze, dann gibt es keine Einnahmen und dann liegt mein Kostenanteil bei:			1.747,37 €	
Wenn ich im Gegensatz zur vorherigen Frage alles zur Vermietung frei gäbe, wie hoch wäre dann die "Verzinsung" meines Anteils?			2,96%	Wenn ich nur ein Teil des Kontingentes für den eigenen Aufenthalt nutze, dann trägt der andere vermietbare Teil dazu bei, die laufenden Kosten zu verringern und erwirtschaftet vielleicht sogar einen Gewinn. Es kommt darauf an, was man bereitstellt, was man selber nutzt und wie gut das Angebot beim Gast ankommt.
Rein theoretisch: Wieviele Anteile brauche ich für ein Zimmer bzw. für eine Unterkunft?			14,25	Borgo Battone wird nicht von Anfang an zu 100% wirtschaften. D.h. am Anfang wird mit Sicherheit die Rendite viel kleiner oder gar nicht vorhanden sein. Mit zunehmender "Einführung" ins Leben der Toskana, wird Borgo Battone noch sehr interessant werden. Zudem wird das Objekt eine Wertsteigerung erfahren.
Als Gastronom: Mit wie vielen Frühstücken könnte ich pro Tag im Schnitt rechnen?			22,4	hypothetisch: Ihr dürft alles nutzen ;-) hier: nur pro Saison von April/Mai bis September/Oktober

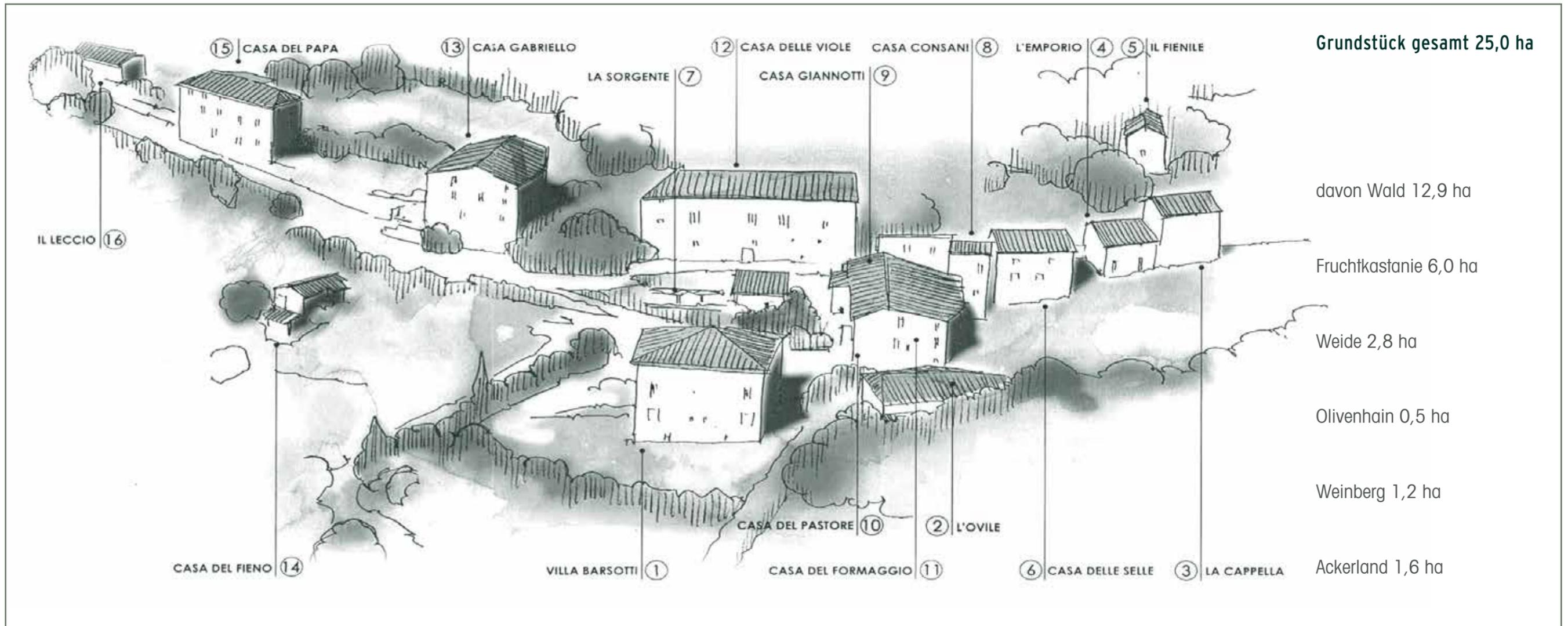
\* Die Antworten sind geschätzte Durchschnittswerte. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Zimmerkategorien und der unterschiedlichen Attraktivität der Jahreszeiten, ergeben sich individuell große Abweichungen nach oben und unten.

## Kalkulation (kleine Spielwiese)

Wir stellen per Excel-Datei eine kleine Kalkulation bereit, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit hat. Hier sind Annahmen getroffen, die in Frage gestellt werden können und mit denen experimentiert werden kann. Alle gelben Felder sind Eingabefelder.

So kann geschaut werden, was mit dem Ergebnis passiert oder wie sich die Situation verändert, wenn zum Beispiel mehr oder weniger Anteile geschrieben werden, wenn sich das Investitionsvolumen ändert oder Ähnliches. So wird hier von einer Jahresauslastung von 35% ausgegangen oder von einem Durchschnittspreis pro Unterkunft von 85 Euro.





Haus	Nutzfläche	Person Anzahl	Haus	Nutzfläche	Person Anzahl	Haus	Nutzfläche	Person Anzahl
1. Villa Barsotti	636m <sup>2</sup>	8	7. La Sorgente	41m <sup>2</sup>	-	13. Casa Gabriello	391m <sup>2</sup>	6
2. L'Ovile	280m <sup>2</sup>	5	8. Casa Consani	51m <sup>2</sup>	2	14. Casa del Fieno	70m <sup>2</sup>	2
3. La Cappella	40m <sup>2</sup>	-	9. Casa Giannotti	168m <sup>2</sup>	4	15. Casa del Papa	245m <sup>2</sup>	6
4. L'Emporio	84m <sup>2</sup>	2	10. Casa del Pastore	231m <sup>2</sup>	9	16. Il Leccio	55m <sup>2</sup>	2
5. Il Fienile	84m <sup>2</sup>	4	11. Casa del Formaggio	321m <sup>2</sup>	12	17. Appartamento Inglese	90m <sup>2</sup>	4
6. Casa delle Selle	148m <sup>2</sup>	6	12. Casa delle Viole	654m <sup>2</sup>	16	<b>Summe</b>	<b>3.589m<sup>2</sup></b>	<b>88</b>



## 1. VILLA BARSOTTI

GRUNDSTÜCK 5.000 m<sup>2</sup>  
mit Garten, Gemüsegarten,  
Obstgarten und Olivenhain

Fläche der Villa 636 m<sup>2</sup>

Keller 152 qm

1 Badezimmer

1 Wohnzimmer

1 Küche mit Service

1 Keller

Erdgeschoss 205 m<sup>2</sup>

1 Eingang

1 Wohnzimmer

1 Esszimmer nur mit Kamin

1 Küche mit Kamin und Bad

Obergeschoss 184 m<sup>2</sup>

1 Wohnzimmer mit Kamin

2 Schlafzimmer

1 Vorraum

1 Badezimmer

zweiter Stock 94 m<sup>2</sup>

2 Schlafzimmer

1 Badezimmer



## 2. L'OVILE

GRUNDSTÜCK 700 m<sup>2</sup>  
mit Garten und Obstgarten

Fläche der Scheune 280 m<sup>2</sup>

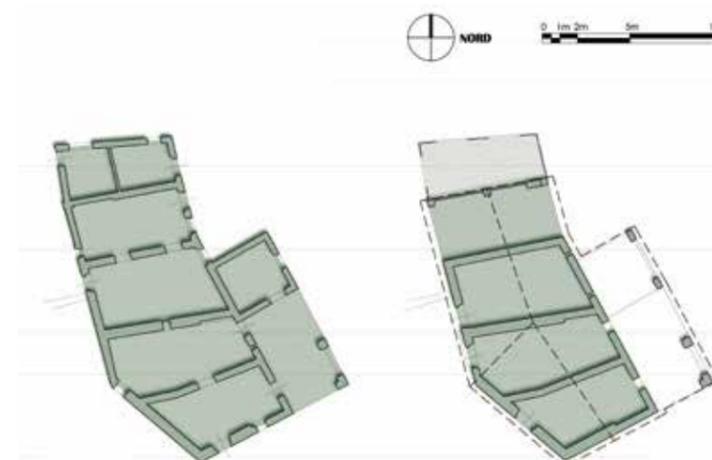
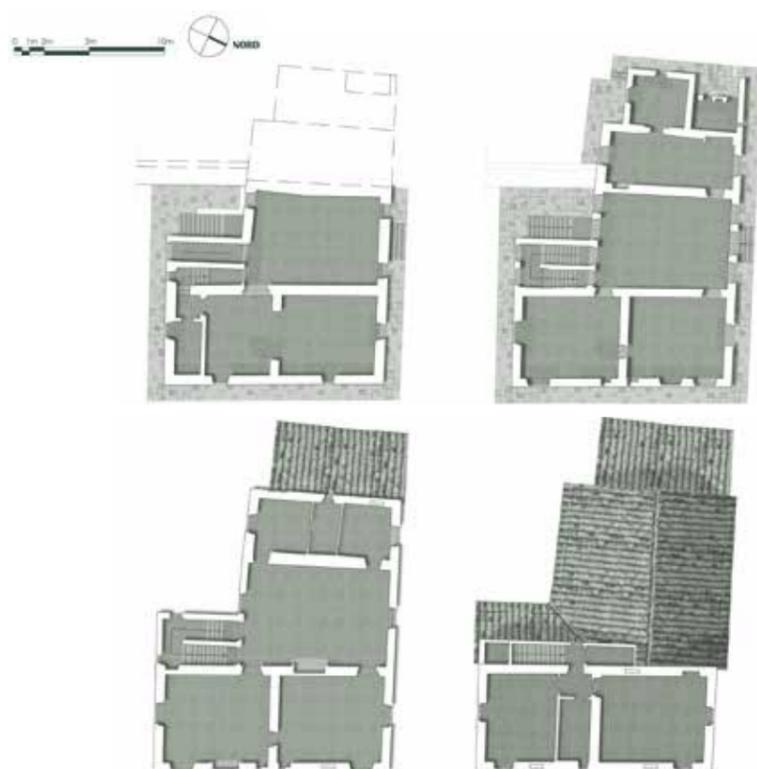
Erdgeschoss 150 m<sup>2</sup>

7 Zimmer

1 Veranda

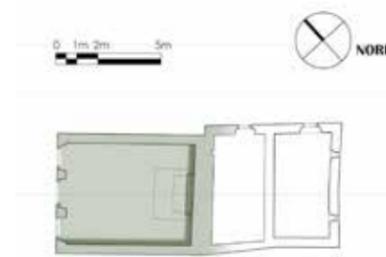
Erdgeschoss 130 m<sup>2</sup>

5 Zimmer



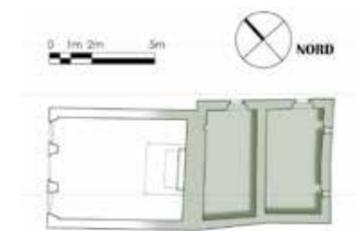
### 3. LA CAPPELLA

Fläche: 40 m<sup>2</sup>  
1 Raum



### 4. L' Emporio

GRUNDSTÜCK 64 m<sup>2</sup>  
  
Fläche: 84 m<sup>2</sup>  
Erdgeschoss 42 m<sup>2</sup>  
2 Räume  
Obergeschoss 42 m<sup>2</sup>  
2 Räume



## 5. IL FIENILE

GRUNDSTÜCK 197 m<sup>2</sup>

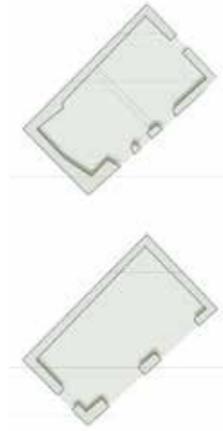
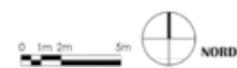
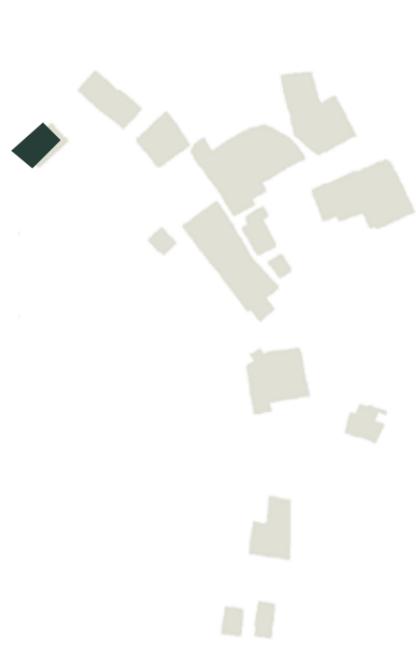
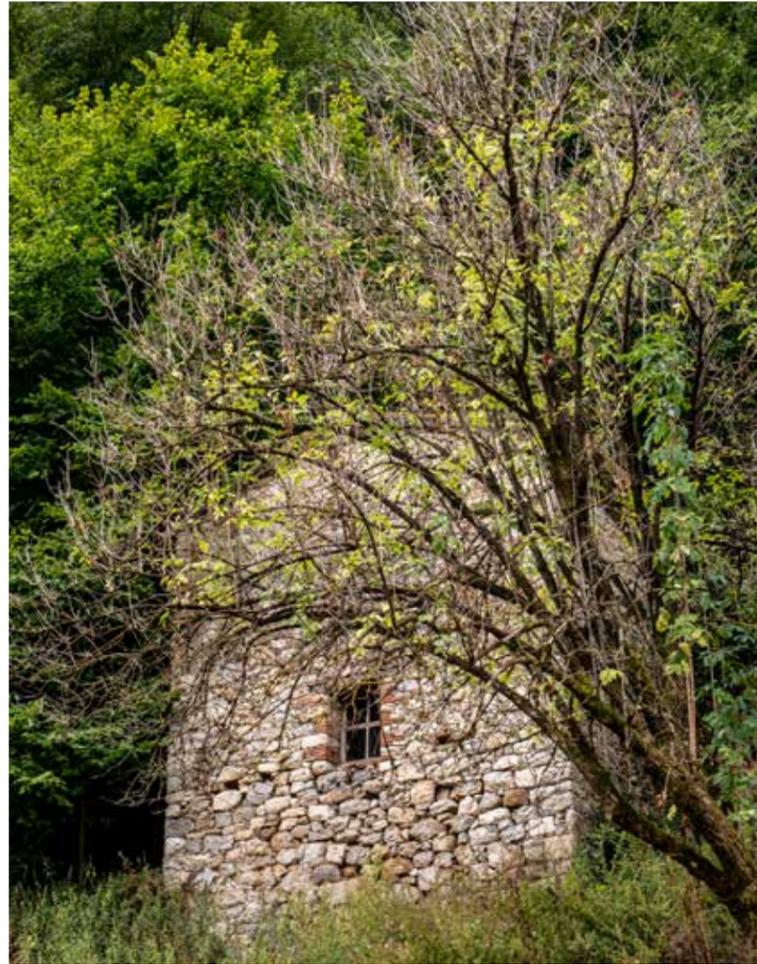
Fläche: 84 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss 42 m<sup>2</sup>

1 Raum

Obergeschoss 42 m<sup>2</sup>

1 Raum



## 6. CASA DELLE SELLE

GRUNDSTÜCK 152 m<sup>2</sup>

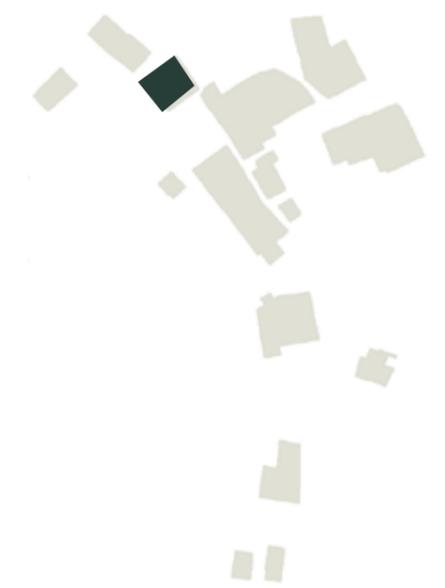
Fläche: 148 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss 74 m<sup>2</sup>

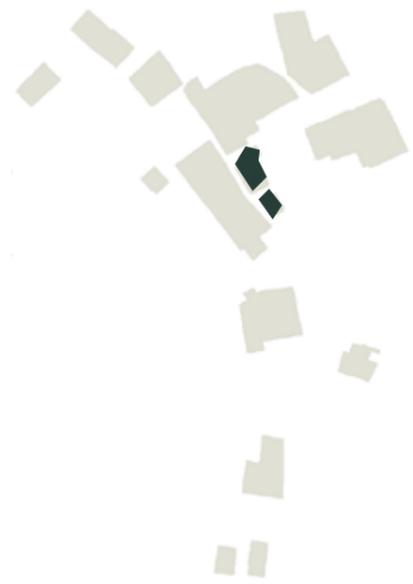
2 Räume

Obergeschoss 74 m<sup>2</sup>

2 Räume



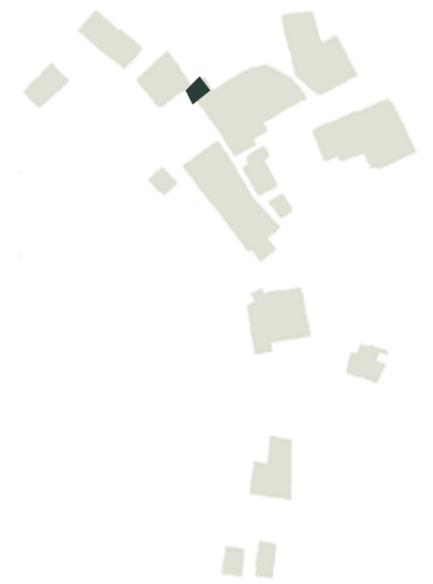
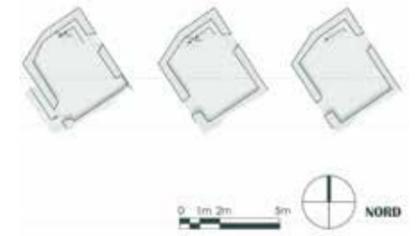
## 7. DIE QUELLE



## 8. CASA CONSANI



Fläche: 51 m<sup>2</sup>  
Erdgeschoss 17 m<sup>2</sup>  
1 Raum  
1. Geschoss 17 m<sup>2</sup>  
1 Raum  
2. Geschoss 17 m<sup>2</sup>  
1 Raum



## 9. CASA GIANNOTTI

GRUNDSTÜCK 74 m<sup>2</sup>

Fläche: 168 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss 56 m<sup>2</sup>

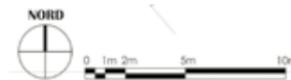
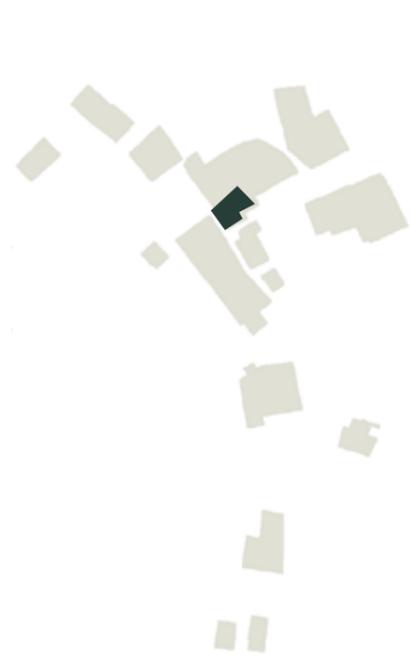
2 Räume

Obergeschoss 56 m<sup>2</sup>

3 Räume

Untergeschoss 56 m<sup>2</sup>

1 Raum



## 10. CASA DEL PASTORE

gotisches Gebäude

Fläche: 231 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss 84 m<sup>2</sup>

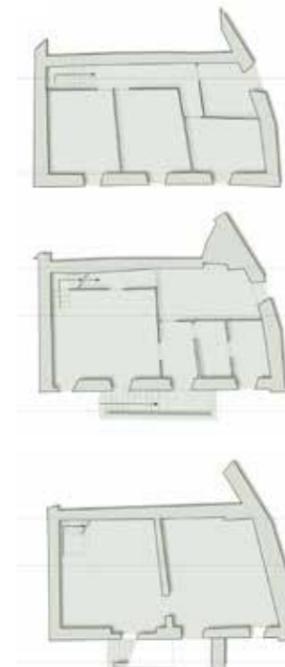
2 Räume

Obergeschoss 84 m<sup>2</sup>

3 Räume

2. Obergeschoss 84 m<sup>2</sup>

3 Räume



### 11. Casa del Formaggio

Fläche: 321 m<sup>2</sup>  
Erdgeschoss 107 m<sup>2</sup>  
4 Räume  
Obergeschoss 107 m<sup>2</sup>  
5 Räume  
Untergeschoss 107 m<sup>2</sup>  
5 Räume

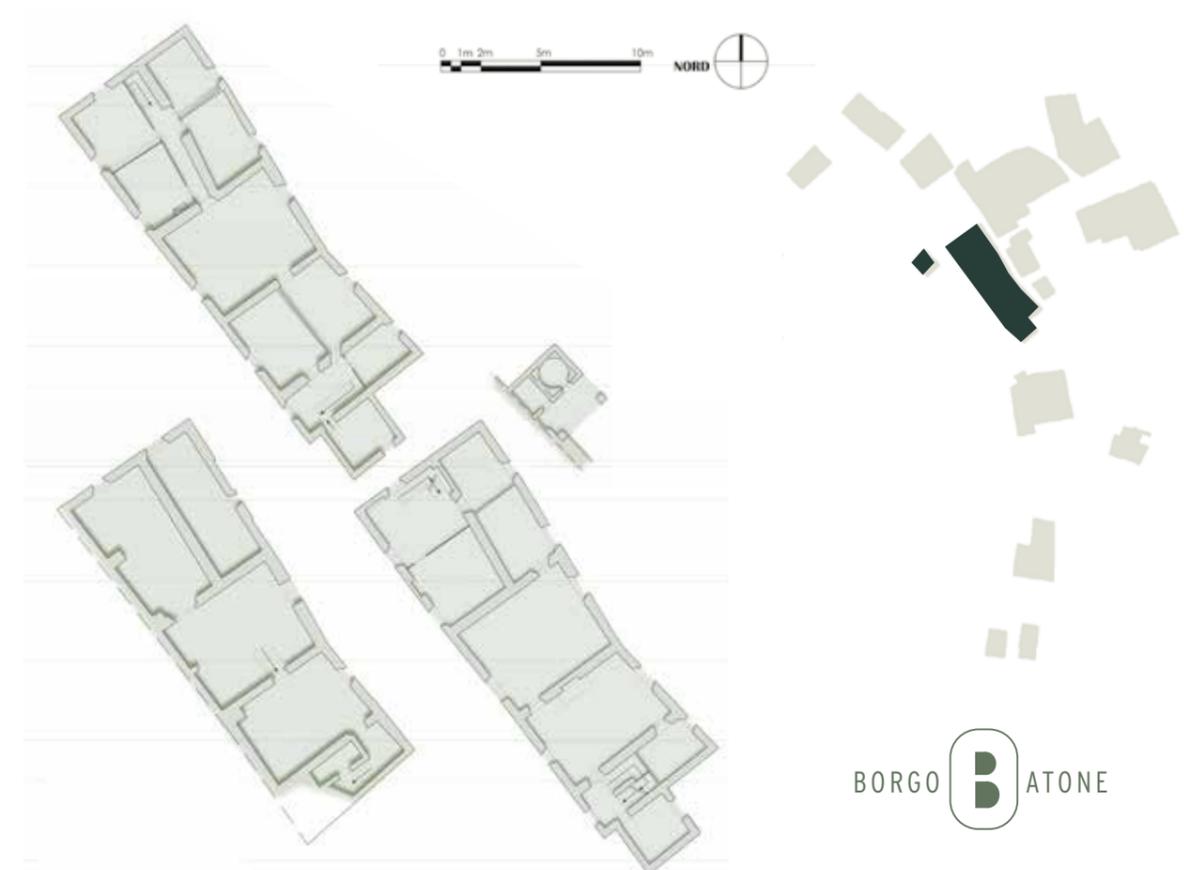


### 12. CASA DELLE VIOLE

gotisches Gebäude

GRUNDSTÜCK 483 m<sup>2</sup>

Fläche: 654m<sup>2</sup>  
Erdgeschoss 212 m<sup>2</sup>  
8 Räume  
Obergeschoss 212 m<sup>2</sup>  
9 Räume  
2. Obergeschoss 212 m<sup>2</sup>  
9 Räume



### 13. CASA GABRIELLO

GRUNDSTÜCK 367 m<sup>2</sup>

Fläche: 391 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss 153 m<sup>2</sup>

8 Räume

Obergeschoss 153 m<sup>2</sup>

5 Räume

Untergeschoss 85 m<sup>2</sup>

2 Räume



### 14. CASA DEL FIENGO

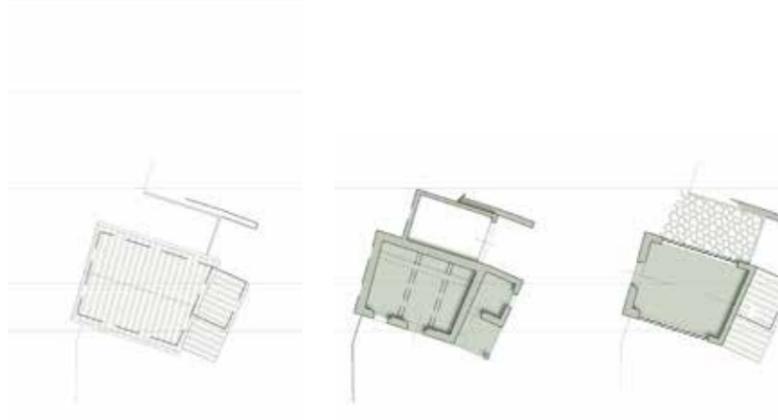
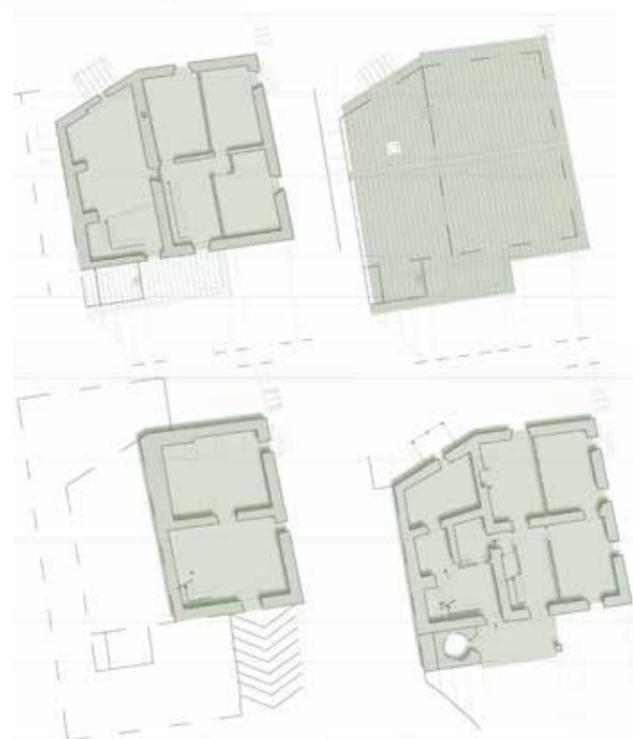
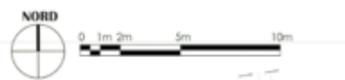
Fläche: 70 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss 43 m<sup>2</sup>

3 Räume

Obergeschoss 27 m<sup>2</sup>

1 Raum



## 15. CASA DEL PAPA

GRUNDSTÜCK 119 m<sup>2</sup>

Fläche: 245 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss 90 m<sup>2</sup>

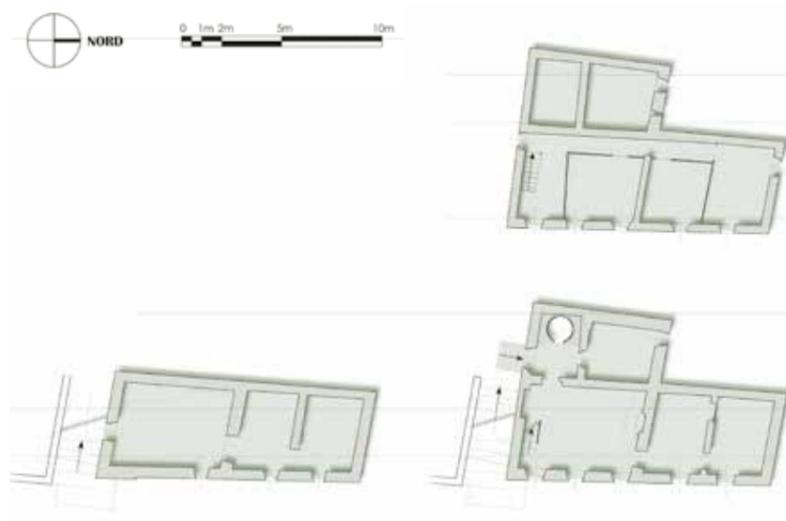
5 Räume

Obergeschoss 90 m<sup>2</sup>

5 Räume

Untergeschoss 65 m<sup>2</sup>

3 Räume



## 16. IL LECCIO

GRUNDSTÜCK 119 m<sup>2</sup>

Fläche: 55 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss 25 m<sup>2</sup>

1 Raum

Obergeschoss 30 m<sup>2</sup>

2 Räume



## 17. Appartamento Inglese

Fläche: 90m<sup>2</sup>

Erdgeschoss 45 m<sup>2</sup>

1 Räume

Obergeschoss 45 m<sup>2</sup>

2 Räume







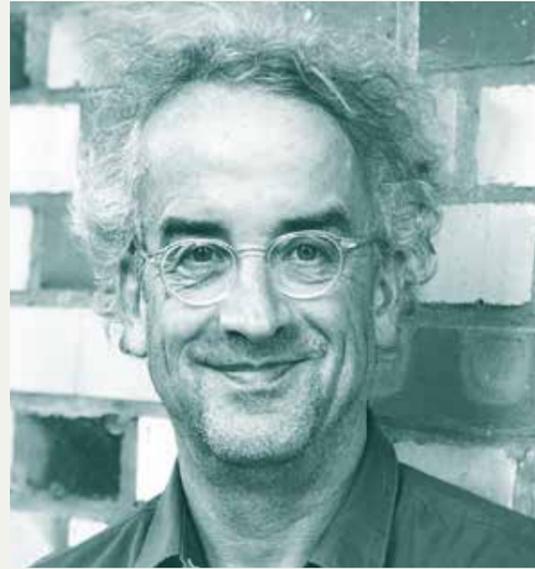
**Massimo Fiorito** aus Verona, Italien  
Fotograf / 1. Vorsitzender mq18Kunstplatz e. V.

**Vision für Borgo Batone:**  
Geschichte und zeitgemäße Nachhaltigkeit in Einklang mit Natur und Mensch zu bringen.



**Narcisa Flutarel** aus Resita, Rumänien  
Künstlerin / 2. Vorsitzende mq18Kunstplatz e. V.

**Vision für Borgo Batone:**  
Einen besonderen Ort der Verbindung von Kunst und Kultur zu schaffen, der es ermöglicht, aus dem alltäglichen Denken und Wahrnehmen herauszutreten und ein ungezwungenes Miteinander in der wunderschönen toskanischen Natur zu genießen.



**Patric F.C. Meier** aus München, Deutschland  
Architekt / Dorfplaner / Entwickler

**Vision für Borgo Batone:**  
Die Historie erlebbar machen und das Dorf nach der Devise „das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile“ wiederzubeleben



**Katrin Frische** aus München, Deutschland  
Historikerin / Biografin / Storytellerin

**Vision für Borgo Batone:**  
Aufbauend auf der Vision der Besitzerfamilie die Geschichte von Borgo Batone weitererzählen. Eine Gemeinschaft aus Gleichgesinnten unterschiedlicher Kulturen schaffen

## TEAMVORSTELLUNG

Unser Team befindet sich im ständigen Wachstum.

Wir freuen uns über jeden, der zu uns stößt.

Stand 4.11.2021



**Johannes Liess** aus Berlin, Deutschland  
Dorfdesigner

**Vision für Borgo Batone:**  
Mittags in Berlin losfahren, nachts über den Brenner und morgens ankommen, in einem aus der Zeit gefallen Ort. Ein kleines Dorf. Frühstück auf der Terrasse und dann eine ganz ganz lange Siesta. Ein Zuhause in der Toscana.



**Martin Pehnt** aus Heidelberg, Deutschland  
Energieforscher

**Vision für Borgo Batone:**  
Nachhaltig, schlicht und historisch sensibel saniert; zu fröhlichem und kreativen Leben erweckt - so stelle ich mir Borgo Batone vor. Ideen gibt es viele; vielleicht ein Kammermusikkurs in der Kapelle oder eine kleine Summer School in der Villa? Oder einfach nur genießen.



**Nina Nisar** aus Frankfurt, Deutschland  
Relational Coach / Interior Designerin / Host

**Vision für Borgo Batone:**  
Ein Bienenstock internationaler MitgestalterInnen mischt sich mit der toskanischen Lebenskunst. Ein Ort zur Begegnung in Natur



**Mahmood Nisar** aus Kabul, Afghanistan  
Berater internationale Politik / Unternehmer / Gastgeber

**Vision für Borgo Batone:**  
Ein Ort - schlicht, einfach, hochwertig - für gemeinsames Kochen und Leben. Authentisches Leben in der wunderschönen Natur der Toskana



**Oliver Fuhrmann** aus München, Deutschland  
Software-Ingenieur

**Vision für Borgo Batone:**  
Ich sitze da, - schaue - rieche - schmecke - fühle. Alles wirkt. Ich bin. Kein Traum!



## Gemeinsame Zeit in Borgo Batone

„Wir waren verzaubert von der Ursprünglichkeit von Borgo Batone. Kaum zu glauben, dass es so nah bei Lucca ein solches Dorf im Dornröschenschlaf gibt!

Spontan angereist, trafen wir auf nette Menschen im lauschigen Garten und wurden eingeladen zu einem improvisierten, leckeren Pranzo auf der Sonnenterasse.

Wir wünschen uns einen magischen Ort der Begegnungen, des Entdeckens, des Zusammenspiels zwischen Altem und Moderne und des Rückzugs.“

Anke und Lars Torkuhl

*„Borgo Batone é un progetto che racchiude la magia di un cerchio completo: una comunità attiva e partecipe, l'arte, la bellezza, la natura, la condivisione serena degli spazi, la capacità di confrontarsi e nutrirsi di tutto ciò che, da soli, é impossibile produrre.“*

„Borgo Batone ist ein Projekt, das die Magie eines geschlossenen Kreises in sich birgt: eine aktive und partizipative Gemeinschaft, Kunst, Schönheit, Natur, die friedliche gemeinsame Nutzung von Räumen, die Fähigkeit, sich mit all dem auseinanderzusetzen und es zu pflegen, was man allein nicht schaffen kann“.

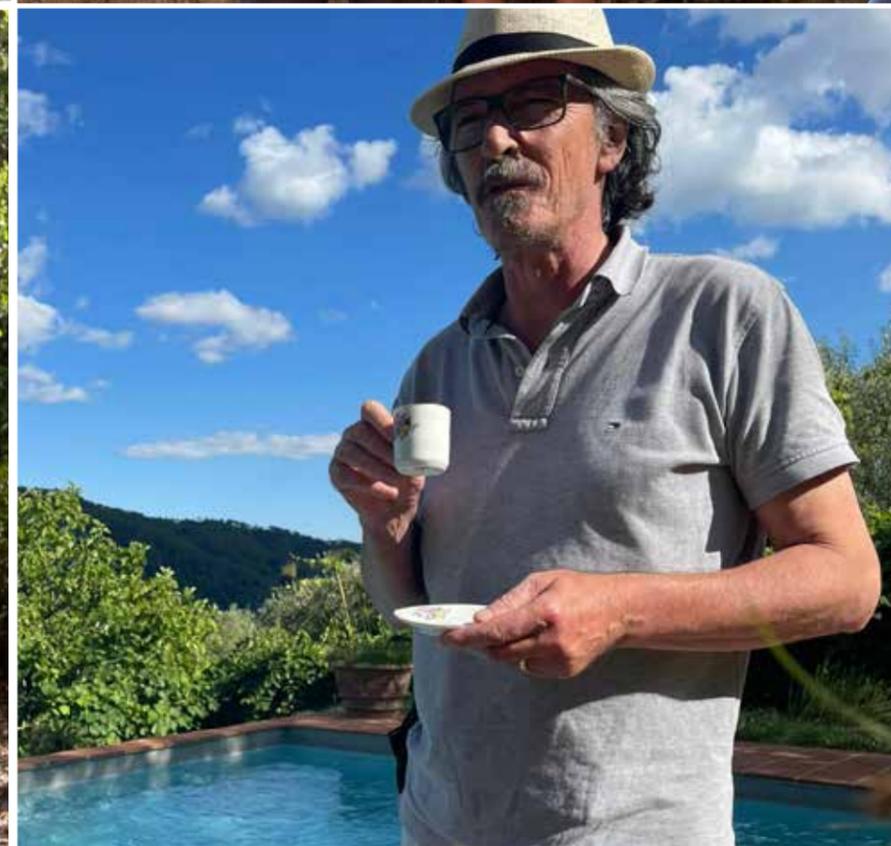
Loretta Amadori

*„Å dele noe med andre gir dobbelt glede. Borgo Battone åpner for nye opplevelser med mennesker i vakre omgivelser.“*

„Es macht doppelt Freude, etwas mit anderen zu teilen. Borgo Battone öffnet sich für neue Erfahrungen mit Menschen in einer wunderschönen Umgebung.“

Thomas Moe







Die Vision haben wir, die Expertise auch.  
Nun braucht es Menschen, die unsere Vision  
teilen.

Die wie wir dafür brennen, diesen wunder-  
baren Ort wiederzubeleben.

Wir freuen uns über alle, die das Borgo zu-  
sammen mit uns aus dem Dornröschenschlaf  
wecken!





BORGO **B** ATONE

Internetseite : [www.borgo-batone.com](http://www.borgo-batone.com)

Kontakt: [info@borgo-batone.com](mailto:info@borgo-batone.com)