

MUSTERHÄUSER EINER ANDEREN IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Florian Heilmeyer

›Wildromantisch‹ nennt die Thüringer Tourismusagentur eines der ältesten Naturschutzgebiete in Deutschland, das Schwarzatal. Doch seit langem stagniert die Wirtschaft und die Bevölkerung wandert ab, vor allem die Jungen. Um das Tal zu retten, regen sich nun Kräfte inner- und außerorts. Unter anderem arbeiten junge Gruppen gemeinsam mit der Stiftung trias und der IBA Thüringen an einer kreativen Immobilienentwicklung zur Rettung der sogenannten ›Sommerfrische Häuser‹.

Das Tal der Schwarza ist ein scharf in die Hügellandschaft geschnittenes Flusstal im Südosten Thüringens. Die Schwarzburg, mit Ursprüngen im 11. Jahrhundert und in der frühen Neuzeit zu einer imposanten Schlossanlage gewachsen, ist eines der kontinuierlichsten Zeugnisse der menschlichen Besiedelung dieses Raumes mit weitgehend friedlicher Geschichte. Es steht auf einem von der dunklen, klaren Schwarza umflossenen Felsen. Obwohl die Schwarza zu den goldreichsten Flüssen Deutschlands zählt, gab es hier nie einen Gold- oder vergleichbare andere Räusche. Der Abbau im harten Gestein erwies sich als ausgesprochen mühsam. Wirtschaftlich erfolgreicher waren Schieferabbau, Wassermühlen, Eisenschmieden und Holzwirtschaft. Das Tal der Schwarza war — sozusagen naturgegeben — immer schon das Zuhause einer langsamen, nachhaltigen Wirtschaft.

Vom Entstehen und Schwinden der Sommerfrische

Dann kam der Tourismus. 1900 wurde eine nur 25 Kilometer lange, aber aufwändig in die Landschaft gegrabene Eisenbahnstrecke eröffnet, die noch heute von Rottenbach nach Schwarzburg führt, und von dort dem Flusslauf gut 15 Kilometer bis nach Katzhütte folgt: die Schwarzatalbahn.

›Sommerfrische Häuser‹ sind idyllische Schmuckarchitekturen im Sinne der deutschen Romantik, die sich seufzend nach dem Naturerleben sehnte.

Schon davor hatte sich durch den Adel ein erster Tourismus im Tal entwickelt. Die Fürsten von Schwarzburg-Rudolstadt kamen in den warmen Monaten, um auf Schloss Schwarzburg zu jagen, zu wandern und zu picknicken — und sie brachten Gäste mit. Im späten 19. Jahrhundert folgten immer mehr Bürgerinnen und Bürger aus Industriestädten wie Berlin und Leipzig, auf der Suche nach einer naturnahen ›Sommerfrische‹. Für sie entstanden kleinere Herbergen und Hotels, oft Neubauten, die mit viel sichtbarem Fachwerk die traditionellen Typologien der lokalen Häuser aufgriffen und so den gestressten Stadtmenschen bereits durch ihre Architektursprache einen erholsamen Landurlaub versprachen. Sogenannte Sommerfrische-Architekturen sind im Kern einfache Holz- und Fachwerkbauten, die aber mit wuchtigen und verspielten Dachformen



geschmückt sind, mit Türmen, Erkern, Veranden und Balkonen, die später auch als Wintergärten verglast wurden.

Der wachsende Tourismus versprach zusätzliche Einkünfte. Dafür entstand eine neue Infrastruktur: Wanderwege mit Borken- oder Mooshäuschen als Rastplätze, oder mit Pavillons und Tempeln an besonders idyllischen Aussichtspunkten. Bis vor dem Ersten Weltkrieg zählte man bereits 18.000 Besucherinnen und Besucher im Jahr; und es war kein Zufall, sondern aufgrund der Prominenz des Tals, dass Friedrich Ebert 1919 in Schwarzburg die Weimarer Verfassung unterzeichnete. So weckte das Schloss auch die Aufmerksamkeit der Nationalsozialisten, die es zum nationalen ›Reichsgästehaus‹ umgestalten wollten. Fürstin Luise wurde 1940 mit kleiner Abfindung vertrieben und Nazi-Architekt Hermann Giesler entwarf einen umfangreichen Umbau, der den Abriss weiter Teile der intakten, barocken Schlossanlage zur Folge hatte. Vom fast vollständig entkernten Hauptgebäude blieben fast nur die historischen Fassaden erhalten. Viel weiter kam man allerdings nicht, bis die Arbeiten 1942 kriegsbedingt wieder eingestellt wurden. Aus einem der schönsten Barockschlösser Mitteldeutschlands hatten die Nationalsozialisten, denen das deutsche Erbe doch angeblich so am Herzen lag, ohne Not ein Trümmerfeld gemacht. Die Spuren dieser Verwüstung sind noch heute deutlich zu sehen.



Zu DDR-Zeiten erlebte die Sommerfrische den nächsten Wandel: Der Feriendienst des Freien Deutschen Gewerkschaftsbundes (FDGB) sorgte für einen straff durchorganisierten, staatlich subventionierten Massentourismus für bis zu 25.000 Besucherinnen und Besucher im Jahr. Staatliche Erholungsheime wurden gebaut, bestehende Hotels umgewidmet. Viele private Vermieter zogen die Vermittlung durch den FDGB vor, da sie so ihre Belegung ohne eigene Werbung ganzjährig sichern konnten. Die Auslastung war zum Teil so groß, dass die Gäste in der zentralen Essensversorgung in drei Schichten zu Abend essen mussten, vom Personal höflich zur Eile beim Essen angehalten. Mit der Grenzöffnung 1989 brach dieser zentral organisierte Tourismus fast vollständig zusammen; es hatten sich kaum private Strukturen erhalten, die die Organisation hätten übernehmen können. Mit dem Tourismus verschwand die wichtigste Säule der lokalen Wirtschaft quasi über Nacht: Viele Einwohnerinnen und Einwohner wanderten ab, Gebäude standen leer, vor allem die Beherbergungsbetriebe. Etliche ›Sommerfrische Häuser‹ wie das hinreißende Hotel ›Chrysopras‹ bei Bad Blankenburg oder das Hotel ›Kieslerstein‹ in Katzhütte, sind noch in den 2010er-Jahren abgerissen worden. Davon hat sich das Tal bis heute nicht erholt. Aktuelle Prognosen rechnen bis ins Jahr 2035 mit einem Rückgang der Bevölkerung im Schwarzatal um bis zu 30 Prozent. Und es ist, wie überall, wo es einen vergleichbaren Rückgang gibt, vor allem die ältere Bevölkerung, die bleibt, während die Jungen auf der Suche nach besseren Ausbildungs- und Berufschancen weiterziehen. Viele würden vermutlich bleiben oder zurückkommen, böte das Tal ihnen wieder eine Zukunft.

— Fortsetzung auf Seite 30

Es geht also um die Zukunft, um nichts weniger. Dafür müssen neue Ideen entwickelt und, wenn möglich, in der Realität erprobt werden. Tatsächlich regen sich neue Kräfte, inner- und außerhalb des Tals.

Es geht also um die Zukunft, um nichts weniger. Dafür müssen neue Ideen entwickelt und, wenn möglich, in der Realität erprobt werden. Tatsächlich regen sich neue Kräfte, inner- und außerhalb des Tals. Es haben sich lokale Initiativen gebildet und einige Gemeinden als kommunale Arbeitsgemeinschaft zusammengeschlossen. 2017 gründete sich der Verein »Zukunftswerkstatt Schwarzatal« in Kooperation mit der LEADER-Aktionsgruppe Saalfeld-Rudolstadt, hier sammeln sich Akteurinnen und Akteure aus dem Schwarzatal, um gemeinsam neue Ideen zu entwickeln. Auch die regelmäßigen »Schwarzburger Gespräche« bündeln Impulse. Die Initiatoren sind vielstimmig und umtriebig, sie haben unter anderem auch früh Kontakt zur IBA Thüringen aufgenommen. Daraus entstand die Idee zu einem »Tag der Sommerfrische«, der seit 2015 jedes Jahr mit vielen Veranstaltungen im ganzen Tal stattfindet. Sechs Ideen aus dem Schwarzatal stehen mittlerweile als IBA Projekte fest, womit das Tal zu einem der räumlichen Schwerpunkte der IBA geworden ist.

Um zwei dieser Projekte soll es hier gehen. Es sind kleine Projekte: Nur zwei kleine alte Häuser, kaum der Rede wert, Zeichen einer nicht mehr existenten Vergangenheit, könnte man denken, wenn sie nicht so exemplarisch für die Geschichte und Gegenwart der Sommerfrische im Tal stünden. Sowohl bei »Haus Bräutigam« in Schwarzburg als auch bei »Haus Döschnitz« in Döschnitz geht es um die Sanierung und Wiederbelebung zweier lange leerstehender »Sommerfrische Häuser« als Gäste-, Lern- und Versammlungsorte. Beide wurden Ende 2020 in das neu gegründete »Sondervermögen StadtLand Thüringen« übernommen, das die IBA bei der Stiftung trias eingerichtet hat.

Döschnitz liegt mit etwa 250 Einwohnerinnen und Einwohnern kaum neun Autominuten von Schwarzburg entfernt. Hier steht das ehemalige Wohnhaus der Brauereifamilie Böttner, im Kern ein Fachwerkgebäude aus dem 18. Jahrhundert. Seit den 1990er-Jahren stand das Haus leer, dann sanierte die Gemeinde das Objekt und erklärte es zum Heimatmuseum. Über den »Tag der Sommerfrische« kam die Gemeinde mit der IBA ins Gespräch und so entstand die Idee, Übernachtungen im Heimatmuseum als »Probeurlaub Döschnitz« anzubieten. Im Herbst 2017 richtete eine kleine Gruppe um die Architektin Lina Maria Mentrup und initiiert von der IBA mithilfe von lokalen Handwerkern zwei Räume im Haus so weit

Bei »Haus Bräutigam« und »Haus Döschnitz« geht es um die Sanierung und Wiederbelebung zweier lange leerstehender »Sommerfrische Häuser« als Gäste-, Lern- und Versammlungsorte.

her, dass ein Übernachten bei einfachstem Standard möglich war, 2018 kamen die ersten Gäste für ein geringes Entgelt pro Kopf und Nacht — die reinen Selbstkosten und sicher kein Weg, eine weitere Sanierung und den Betrieb von »Haus Döschnitz« auf wirtschaftlich gesunde Füße zu stellen. Dazu mussten erst weitere Hebel in Bewegung gesetzt werden.

Zwei Häuser, zwei Vereine

Im gleichen Jahr kam eine Gruppe von Architekturstudierenden und Lehrenden der Bauhaus-Universität Weimar ins Tal. Sie besuchten die Jugendherberge »Hans Breuer« in Schwarzburg als Fallbeispiel und es waren zwei Mitarbeiter der Professur »Entwerfen und Wohnungsbau«, die sich besonders begeistert zeigten: Till Hoffmann und Henning Michelsen. Gemeinsam mit Jessica Christoph und Christine Dörner, die ebenfalls an der Bauhaus-Universität beschäftigt sind, fragten sie, halb im Spaß, ob es noch weitere Altbauten gäbe. Und so stellten ihnen die IBA und der Zukunftswerkstatt e. V. das »Haus Bräutigam« vor, welches der Verein kurz zuvor geschenkt bekommen hatte.

Nun besteht der Verein zwar aus engagierten Idealisten, aber verfallene »Sommerfrische Häuser« im Alleingang zu retten und zu betreiben, gehört nicht zu ihren Möglichkeiten. Da kam die Anfrage der vier Architektinnen und Architekten aus Weimar gerade recht. Allerdings musste noch ein Weg gefunden werden, wie aus dem vagen Interesse ein reales Projekt erwachsen kann, das niemanden finanziell überfordert. Aus vielen Gesprächen entstand 2019 der Verein »Haus Bräutigam«, der das Haus dauerhaft als Ort für temporäres Wohnen und Arbeiten etablieren will. Das Angebot soll nicht nur Vereinsmitgliedern, sondern auch der lokalen Gemeinde und Gästen von außerhalb offen stehen. Gelänge dies, so würde es eine Fortschreibung der hundert Jahre alten Tradition der Sommerfrische bis ins 21. Jahrhundert hin bedeuten, in welchem Freizeit und Arbeit nicht mehr unbedingt voneinander getrennt werden wollen. Überall in Deutschland entstehen solche Orte, an denen bestimmte Arbeiten — zumindest für begrenzte Zeit — in einer erholsamen und inspirierenden Umgebung stattfinden. Und die hat das Schwarzatal im Überfluss.



Foto: Dörthe Hagenguth



Döschnitz liegt im engen Tal der Sorbitz, einem kleinen Zufluss zur Schwarza. »Haus Döschnitz« war im Laufe der Zeit bereits Zuflucht für Heimatvertriebene, Bürgermeisterbüro und Jagdstube.

Träger	<ul style="list-style-type: none"> • Haus Döschnitz e. V. Gemeinnütziger Verein • Stiftung trias
Partner	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinde Döschnitz • Zukunftswerkstatt Schwarzatal e. V.
Förderer	<ul style="list-style-type: none"> • Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft • Deutsche Stiftung Denkmalschutz
Planungsbeteiligte	<ul style="list-style-type: none"> • Haus Döschnitz e. V. • Architekturbüro Mentrup • kulturräume gestalten • studio etcetera, Berlin • Jens Casper, Architekt, Berlin
IBA Projektstatus	IBA Projekt seit Februar 2018
IBA Projektleiterin	Ulrike Rothe



Der vorherige Besitzer von »Haus Bräutigam« hatte es in den 1990er-Jahren zusammen mit anderen »Sommerfrische Häusern« im Tal erworben, daraus jedoch nie wieder Urlaubshäuser gemacht. »Haus Bräutigam« stand 2018 unmittelbar vor dem Abriss.

Träger	<ul style="list-style-type: none"> • Haus Bräutigam e. V. • Stiftung trias
Partner	Zukunftswerkstatt Schwarzatal e. V.
Förderer	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft: <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen und Projekte der Regionalentwicklung und zur Gestaltung der Folgen des demografischen Wandels • Revitalisierung von Brachflächen
Planungsbeteiligte	Haus Bräutigam e. V.
IBA Projektstatus	IBA Projekt seit September 2019
IBA Projektleiterin	Ulrike Rothe

Das Haus muss dazu allerdings gründlich instandgesetzt und ein Stück weit modernisiert werden, wenn auch vorsichtig und ohne den historischen Originalbau aus den Augen zu verlieren. Dies geschieht seit 2019 in kleinen Schritten, ohne großes Eigenkapital und hauptsächlich in Eigenleistung der Vereinsmitglieder. Zusätzlich konnten Fördergelder akquiriert werden, um Anbauten zu entfernen und so das historische Fachwerk wieder freizulegen. Die Fördermittel decken die Kosten zu knapp zwei Dritteln, ein solches Projekt benötigt vor allem großen Enthusiasmus. Als nächstes sol-

len die Fassade, das Dach, der Innenausbau sowie der Garten folgen. Der Umbau selbst soll als Modellprojekt für die ressourcenschonende Umnutzung eines historischen Fachwerkhauses dienen und anderen Mut machen, ähnliches zu versuchen.

Neuen Mut brauchte auch das »Haus Döschnitz«. Denn dort war der »Probeurlaub« 2019 zu Ende und unklar, wie es weitergehen könnte. Die Gemeinde wollte das Haus abgeben, aber es mangelte an Interessenten mit guten Nutzungsideen. Die IBA aktivierte ihr Netzwerk und auf verschlungenen Wegen kam es zu Gesprächen mit dem

Architekten Hannes Langguth — ein Berliner mit Wurzeln im Thüringer Wald und bereits eingebunden in andere IBA Projekte (siehe »Her(R)bergskirchen Thüringer Wald — Vom Pilotprojekt zur aktiven Regionalentwicklung«, S. 74). Wie bei »Haus Bräutigam« wurde auch hier 2020 ein Verein gegründet, der »Haus Döschnitz e.V.«, der inzwischen 15 Mitglieder aus Berlin und Weimar fasst — viele mit Anbindung an verschiedene Universitäten, die das Haus als Forschungs- und Seminargebäude nutzen werden. Diese junge Gruppe steht repräsentativ für eine neue Beziehung von Stadt und Land. Sie wollten das Haus in Nutzung nehmen, zugleich wollte die Gemeinde es in langfristig sichere Hände abgeben. Auch in Schwarzburg wollte die Zukunftswerkstatt nicht dauerhaft Eigentümerin von »Haus Bräutigam« bleiben, aber dennoch die Gemeinnützigkeit sichern.

Mit der Trennung von Hausbesitz und Grundstückseigentum wird der Boden der Spekulation entzogen und für die Vereine entsteht eine langfristige Sicherheit: Die Stiftung trias überlässt ihnen die Grundstücke im sogenannten Erbbaurecht.

Zweimal Zukunft?

Die Frage nach dem Eigentum und der finanziellen Verantwortung birgt für jede noch so enthusiastische Gruppe eine gewisse Sprengkraft. Als Eigentümerin oder Eigentümer trägt man im Falle des Scheiterns das finanzielle Risiko. Und wird man nur Nutzerin oder Nutzer, dann stellt sich die Frage nach Pacht oder Miete sowie die damit verbundenen Unsicherheiten für die Zukunft: Was, wenn die Idee so erfolgreich ist, dass Haus und Grundstück im Wert steigen? Werden dann genau jene Leute vertrieben, die mit ihren Ideen und ihrem Einsatz die Wertsteigerung erst in Gang gesetzt haben? In den Städten ist dieser Prozess als »Gentrifizierung« bekannt. Zwar kann im Schwarzatal davon (noch) keine Rede sein, aber niemand weiß, was die Zukunft bringt. Und auch Experimente brauchen, wenn sie ernst gemeint und langfristig angelegt sind, eine gewisse Sicherheit, um ihre Kraft voll entfalten zu können.

Wieder helfen Gespräche und Kontakte. Die IBA ist schon lange mit der gemeinnützigen Stiftung trias in Kontakt. Die Stiftung engagiert sich

für soziale und ökologische Ziele von Bau- und Wohngemeinschaften, sie hilft bei Projekten mit Fachwissen und einem Netzwerk, bei Beratung und Finanzierung. Vor allem aber kann sie mit ihrem Vermögen Grundstücke erwerben und dauerhaft einer bestimmten Idee zur Verfügung stellen, solange die sich mit den Stiftungszielen deckt. Mit der Trennung von Hausbesitz und Grundstückseigentum wird der Boden der Spekulation entzogen — für die Nutzergruppen entsteht eine langfristige Sicherheit: Die Stiftung überlässt den Nutzerinnen und Nutzern die Grundstücke im sogenannten Erbbaurecht — die beiden Verträge im Schwarzatal laufen über 99 Jahre. Nach Abschluss der Sanierung wird ein der Nutzung angepasster jährlicher Erbbauzins vereinbart, der dem neu gegründeten »Sondervermögen StadtLand Thüringen« für seine gemeinnützigen Zwecke insbesondere im Schwarzatal zur Verfügung steht. Über die Verwendung der Mittel entscheidet ein Gremium, welches sich derzeit aus Vertreterinnen und Vertretern der Stiftung, der Häuser im Sondervermögen sowie der IBA Thüringen zusammensetzt.

Es ist ein Deal auf Augenhöhe: Die Hausbesitzerinnen und -besitzer verzichten darauf, dass ihnen zugleich auch das Grundstück gehört. Sie gewinnen für ihre Zeit, Arbeit und ihr Geld eine solidarische Bodeneigentümerin als Partnerin, die mit darauf achtet, das Konzept langfristig zu sichern, und welche die Erträge gemeinnützig verwendet. »Wir ticken eben anders als eine Bank«, sagt Rolf Novy-Huy, Mitbegründer und Geschäftsführer der Stiftung. Anders als eine Bank interessiere sich die Stiftung weniger für Lage und Wert der Gebäude und Grundstücke, sondern für die Menschen und deren Ideen. »Unsere Auffassung ist es, dass da, wo es wirklich engagierte Menschen gibt, auch immer eine Wirtschaftlichkeit herstellbar ist. Das ist der Spirit in der Maschine.« Aktuell unterstützt die trias 49 Projekte im Erbbaurecht in ganz Deutschland, mit allen möglichen Formen des Zusammenlebens oder -arbeitens sowohl in Großstädten als auch auf dem Land. Dabei reicht die Spanne von der Seniorenwohngemeinschaft auf einem alten Bauernhof in Niedersachsen über Seminarzentren, Naturkostläden oder Selbsthilfe- und Begegnungsstätten in Mannheim, Potsdam, Seelow oder Zierenberg bis hin zum digital vernetzten Landgut in Brandenburg.

Die Stiftung findet Gleichgesinnte vor allem in den urbanen Zentren, da stimmt Novy-Huy zu. Dort liegen etwa zwei Drittel aller Stiftungsprojekte. »Der Verzicht auf das persönliche Eigentum ist für viele Menschen immer noch eine überraschende und unkonventionelle Idee«, sagt er, und auf dem Land sei die Bereitschaft, alternative Wege einzuschlagen, doch etwas weniger groß. Da kann eine Entwicklungsdelle wie im Schwarzatal durchaus förderlich sein, um in mehr Menschen die nötige Aufgeschlossenheit zu wecken — die Krise als Chance zum Umdenken, zum

Beschreiten neuer Wege. »Ich sage immer, unsere Projekte sind wie Kunst«, schmunzelt Novy-Huy: »Die Leute stehen davor und wundern sich: Warum machen die das?« So kämen die grauen Zellen in Bewegung. Die IBA hingegen versteht sich dabei als Impulsgeberin und Multiplikatorin. Marta Doehler-Behzadi, Geschäftsführerin der IBA Thüringen: »Auf demografisches Wachstum und herkömmliche Investoren kann der ländliche Raum Thüringens selten zählen. Daher müssen wir neue Wege für Eigentums-, Betreiber- und Entwicklungsstrukturen finden, um es Initiativen zu ermöglichen, ihre Vorhaben umzusetzen und das StadtLand nachhaltig zu entwickeln.«

Eine kreative Immobilienwirtschaft

Was viele Menschen eben nicht oft zu sehen bekommen, ist eine kreative Immobilienentwicklung, die sich und den Beteiligten neue Wege zutraut und insofern den Horizont erweitert. »Pioniertypen« seien da gefragt, so Novy-Huy, und im Schwarzatal sei für die Stiftung insbesondere die Verbindung von Akteurinnen und Akteuren aus den Städten mit der Aufgeschlossenheit der lokalen Gemeinden sehr überzeugend gewesen. Mit der IBA als Stifterin wurde das »Sondervermögen StadtLand Thüringen« innerhalb der Stiftung trias aufgesetzt und die beiden Grundstücke in Schwarzburg und Döschnitz aufgenommen – »Haus Döschnitz« erwarb die Stiftung für 20.000 Euro von der Gemeinde, »Haus Bräutigam« wurde für symbolische 100 Euro von der Zukunftswerkstatt übertragen. Die Stiftung hat dabei zugleich Erbbaurechtsverträge mit den beiden Vereinen abgeschlossen. So haben nun beide Experimente eine langfristige Sicherheit gewonnen, um sich ausprobieren und entfalten zu können. Und bei aller Autonomie bleiben die beiden Häuser über das Sondervermögen als Netzwerk verbunden und werden sich und weiteren Projekten auch in Zukunft helfen können.

Natürlich existiert bei allem Enthusiasmus auch immer die Möglichkeit des Scheiterns, räumt Novy-Huy ein. »Wir sagen den Gruppen immer, dass es bei solchen Projekten nicht um einen schnellen Sprint geht, sondern um einen Marathon.« Man müsse sich die Kräfte einteilen. »Wir sind bei der Stiftung grundsätzlich Optimisten, aber keine Träumer. Das Scheitern gehört zum Experiment dazu.« Allerdings: Je mehr Projekte im Sondervermögen ankommen, desto besser

können sie sich gegenseitig unterstützen. Dann können die Projekte, die vielleicht gerade in einer finanziell stabileren Phase sind, jene unterstützen, bei denen es vorübergehend einmal etwas schlechter läuft. Die auf ewig angelegte gemeinnützige Stiftungsstruktur könne dazu beitragen, dass aus einem Scheitern kein Absturz wird, so Novy-Huy. Dabei ist das »Sondervermögen StadtLand Thüringen« nicht auf das Schwarzatal begrenzt, ausdrücklich sind Projekte aus ganz Thüringen willkommen. Diese dienen im Zuge der IBA als »Musterhäuser«, aber ganz anders als die allseits bekannten Musterhäuser der Fertighaushersteller. »Haus Bräutigam« und »Haus Döschnitz« zeigen, dass es auch alternative Möglichkeiten im Umgang mit dem Bestand gibt als Kauf, spekulative Verwertung oder Abriss. So kommen die grauen Zellen tatsächlich in Bewegung. Auf einmal ist der Horizont im engen Tal der Schwarzata deutlich weiter geworden.



Die historisch und architektonisch besonderen beiden »Sommerfrische Häuser« sind keine allseits bekannten Musterhäuser wie bei Fertighausherstellern, sondern Vorbilder einer neuen Immobilienwirtschaft.

Je mehr Projekte im Sondervermögen ankommen, desto besser können sie sich gegenseitig unterstützen.



Gemeinsam haben die Vereinsmitglieder Möbel und Fußböden entfernt, Wände freigelegt und faulende Balken repariert oder ersetzt. Seit September 2019 ist ›Haus Bräutigam‹ auch ein Projekt der IBA.

An unconventional property development model StadtLand Thüringen Special Fund

Wild and romantic is how Thuringia's tourism agency describes the Schwarzatal, one of the oldest nature conservation areas in Germany. But the population and economy of the valley have been in decline for years and to revive its fortunes, initiatives from within as well as outside the valley have been coming up with new ideas. One of these is a creative approach to saving the characteristic 'Sommerfrische' architecture of half-timbered houses with their characteristic roof forms, oriels and corner towers and frequently ornamental verandas, balconies and glazed conservatories. These idyllic buildings, emblematic of the German Romantic period, characterised entire streetscapes when the cool climes of the Schwarzta valley flourished as a summertime holiday destination.

After the peaceful revolution of 1989, however, tourism in the region collapsed almost entirely. Many residents left and the buildings and guest houses that once brimmed with life stood empty. To stem the exodus and attract new residents, the valley needs a new perspective.

Numerous ideas are in development or are being implemented in the region by local committed citizens, often with outside help. The annual 'Sommerfrische Open Day', for example, is a collection of events organised since 2015 throughout the valley in which its heritage can be visited. Six projects in the Schwarzatal have become IBA projects. Of these two are small, old houses that in other circumstances might seem unremarkable but here are examples of the past heritage and future potential of such summer resort architecture in the valley. The 'Haus Bräutigam' in Schwarzburg and 'Haus Döschnitz' in Döschnitz are both

long vacant 'Sommerfrische' houses that will be renovated and revitalised as meeting places for guests from near and far. Both projects are initiatives by groups of young people and in late 2020 they qualified for support from the newly established special fund 'Sondervermögen StadtLand Thüringen' set up by the IBA Thüringen and Stiftung trias.

The Stiftung trias is a foundation committed to supporting the social and ecological goals of communal building initiatives. It uses its assets to acquire land and secure it permanently for a specific purpose. By strategically separating land use and land ownership, it removes it from the cycle of property speculation creating long-term security for its users. Through a form of leasehold arrangement called heritable building rights, the users can secure its use for up to 99 years. After completion of the redevelopment, an annual lease is agreed that is appropriate to its proposed use. The newly founded special fund is available for projects with a non-profit, community-oriented focus, and is especially designed to bring vacant property back into use to strengthen regions like the Schwarzatal.

It is a deal of equals. Unlike a bank, the foundation is less interested in the location and value of the buildings and land than in the people and their ideas. This is ideal for rural areas of Thuringia where the demographic situation provides little incentives for conventional investors. As a consequence, new forms of ownership, new operating models and new development concepts are required.

