

# Wohnen bei den Deutschrittern

**NACHGEHAKT:** Noch in diesem Jahr beginnen Bauarbeiten auf dem alten Gutsgelände in Zwätzen

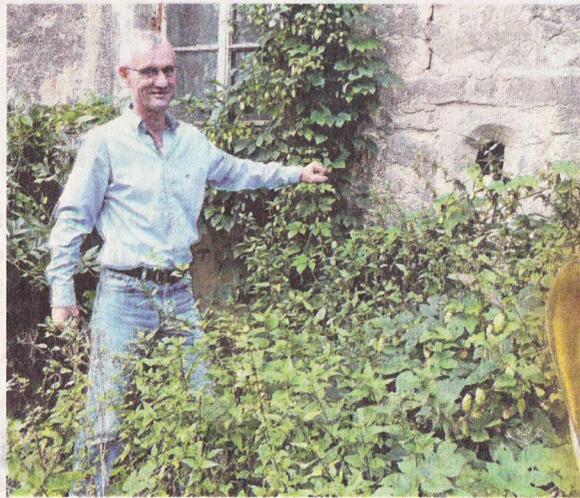
Von Gabriele Meister-Groß

**Zwätzen.** Beachtliche 3,90 Meter Höhe wies der Rittersaal der Zwätzener Komturei des Deutschen Ordens früher auf. Die hohen Wände sind noch da, auch wenn sie nicht zu sehen sind. Im Inneren des Saals lassen mehrere eingebaute Räume mit abgehängten Decken von einstiger Größe und Pracht nichts mehr erahnen. Doch wer genau hinsieht und vielleicht noch eine Taschenlampe dabei hat, kann durch einige Öffnungen in den Decken den originalen Stuck erkennen. Und solche Blicke gehörten zu den Höhepunkten, die die Besucher des ehemaligen Gutes in Zwätzen beim Denkmaltag am Sonntag erleben konnten.

Schön sehen die alten Gebäude wahrlich nicht mehr aus. Doch das soll sich ändern. Die Universität Jena, die seit 1930 im Besitz der ehemaligen ernestini-schen Kammergüter Dornburg und Zwätzen war, verkaufte im März 2016 das Areal.

Der neue Eigentümer will noch in diesem Jahr mit Bau-maßnahmen dort beginnen. Erworben hat das Grundstück die „IV Immobilien Invest GmbH“, die auf dem knapp 25 000 Quadratmeter großen Gelände 72 Familienwohnungen bauen will.

„Die Kubaturen der Bestandsgrundrisse legen nahe“, sagt Thomas Ertl, Generalbevoll-mächtigteter des Investors, „Drei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen mit Grundflächen zwischen 60 und 200 Quadratmeter entstehen zu lassen.“ Ausnahme sei das ehemalige Melkhaus, in dem altersgerechte Zwei-Zimmer-Wohnungen geplant sind. Auch



Vereinschef Andreas Jahn zeigt eine Schießscharte am Komturgebäude, die auf die Wehrhaftigkeit des alten Gemäuers hindeutet. Rechts: das vom Verein neu entwickelte Wappen. Fotos (2): G. Meister-Groß

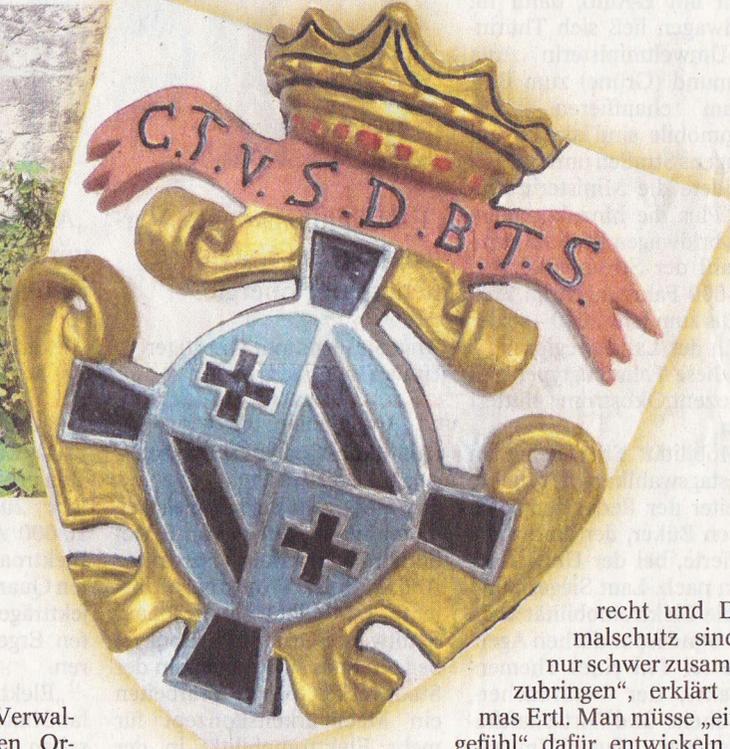
über einen Kindergarten in diesem Gebäude habe man nachgedacht.

Die erste Bauphase soll noch in diesem Jahr beginnen. Starten will man mit dem Torhaus Amtsgasse 5, das auch Steinsches Haus genannt wird. Seinen Bau veranlasste Carl Freiherr von Stein zu Nord- und Ostheim, der ab 1728 als Statthalter der Ballei Thüringen-Sachsen amtierte.

Mit der Geschichte von Zwätzen beschäftigt sich seit 15 Jahren der Verein Kulturlandschaft Zwätzen, der am Sonntag eine kleine Ausstellung präsentierte. In seinen Führungen berichtete Thomas Pester, dass 1221 zum ersten Mal eine Niederlassung von Brüdern des Deutschen Ordens in Zwätzen in einer Urkunde erwähnt ist. Bereits in der ersten Hälfte des 13. Jahrhunderts

wurde Zwätzen das Verwaltungszentrum der neuen Ordensprovinz Thüringen-Sachsen und blieb bis 1809 Sitz des Landkomturs, trotz späterer wirtschaftlicher Probleme.

Spätestens im 16. Jahrhundert habe sich der Verwaltungssitz des Ritterordens zu einer großflächigen Gutsanlage entwickelt, die bis heute in ihrer Grundstruktur erhalten blieb. Nach der Auflösung 1809 kam Zwätzen zunächst in sächsisch-königlichen Besitz und ab 1815 an das Großherzogtum Sachsen-Weimar-Eisenach. Die ältesten Gebäude stammen aus der Zeit um 1730, nachdem bei einem Großbrand 1722 fast das ganze Dorf abbrannte. Ein Gewölbekeller im Komturgebäude erinnert noch an den Vorgängerbau. Er wird saniert und soll zu-



gänglich bleiben, sagt Ertl.

Das gesamte Areal gehört zu den „Geschützten Herrensitzen“, was bedeutet, dass es hohe Auflagen seitens der Behörden für Denkmal- und Naturschutz gibt. Das macht den Planungsprozess nicht leicht.

Mit der baulichen Entwicklung des Areals beauftragte der Investor die Verwaltungsgesellschaft Engelmann, die erfahren im Umbau von historischen Gebäuden ist und jüngst das Kraftwerk in Burgau sanierte. „Um ein altes Gebäude neu nutzen zu können, braucht man Know-how, besser gesagt, gelebte Praxis, denn die Auflagen von Bau-

recht und Denkmalschutz sind oft nur schwer zusammenzubringen“, erklärt Thomas Ertl. Man müsse „ein Urgefühl“ dafür entwickeln, was machbar ist und was nicht.

Das Investitionsvolumen beläuft sich auf 21 bis 24 Millionen Euro. Ursprünglich sollten alle Wohnungen vermietet werden. Doch es gäbe auch einige Anfragen auf Erwerb von Wohnungen. Und nun werde darüber nachgedacht, einen Gebäudeteil zu verkaufen. 2022 soll das Projekt abgeschlossen sein.

Die Mitglieder von Kulturlandschaft Zwätzen hoffen, dass die künftigen Bewohner der historischen Anlage Herz und Seele mitbringen, und den besonderen Standort ihres neuen Zuhauses schätzen werden.

■ Bis 2022 sollen Wohnungen zwischen 60 und 200 Quadratmeter entstehen.