

# *Gut erwacht*

NEUE GASTRONOMIE & BEHERBERGUNG IN DORNBURG





# Wenn man der Sonne auf Augenhöhe begegnet

Als Wissenschaftler war mir Jena natürlich ein Begriff, lange bevor ich 2014 hierher kam. Dass mir meine zukünftige Universität zu Beginn meiner Präsidentschaft allerdings eine Wohnung im Alten Schloss von Dornburg anbieten würde, hatte ich nicht erwartet. Umso überraschter war ich nach meinem ersten Besuch: etwa achtzig Quadratmeter groß, im Dachgeschoss, sechzig Stufen nach oben, rund hundert Meter über dem Saaletal gelegen, Blicke in alle Himmelsrichtungen und Traumaussicht aus den Gaubenfenstern. Das Auge hatte Mühe, alles zu erfassen: das Saaletal mit der imposanten Carl-Alexander-Brücke, die Weinberge, die Obstwiesen, die Gärten, das Rokokoschloss, den Park, den achteckigen Bergfried, die mittelalterliche Burganlage und das Alte Gut der Universität. Dazu die Turmfalken im Vorbeiflug, während Autos und Züge spielzeuggleich das Saaletal passierten und der kleine Ort Dorndorf malerisch zu Füßen lag. Jeder Morgen glich hier einem Rendezvous auf Augenhöhe mit der Sonne und war genauso genussvoll wie der Abend, wenn sich Mond und Sterne im Wasser der Saale spiegelten.

In dieser Wohnung habe ich in unmittelbarer Nachbarschaft zum wissenschaftlichen Begegnungszentrum der Universität im Alten Schloss und dem Alten Gut, der sogenannten Domäne, gelebt. Dieses Alte Gut soll nun für eine Hotel- und Gastronomienutzung entwickelt werden.

Die Verbindung von reichhaltigem kulturellen Erbe, landschaftlicher Schönheit und städtebaulicher Besonderheit macht Dornburg einzigartig. Die Einbettung in das touristische Dreieck von Naumburg – Weimar – Jena und die gelebte Symbiose mit dem Wissenschafts- und Technologiestandort Jena sind gleichzeitig der Garant für eine prosperierende Zukunft dieses Kleinods am Rande der Großstadt.

Mit dem Projekt *Dornröschen erwache* engagiert sich die Friedrich-Schiller-Universität Jena im Rahmen der *Internationalen Bauausstellung Thüringen 2015–2023* aktiv für die Entwicklung dieses Standortes. Im Mittelpunkt steht dabei die Umnutzung des Alten Gutes. Seine räumliche Ausdehnung, die zentrale Lage zwischen Altem Schloss und Marktplatz und die unmittelbare Nachbarschaft zu den anderen beiden Schlössern bieten dafür beste Voraussetzungen.

Mit dem hier vorgestellten Pilotprojekt *Gut erwacht* erfolgt der Startschuss für die Vermarktung der Flächen des Alten Gutes. Wir laden Sie als Unternehmer aus der Hotel- und Gaststättenbranche ein, diesen außergewöhnlichen Ort zu entdecken und hier Ihre unternehmerischen Ideen zu verwirklichen. Auf dass zukünftig Ihre Gäste morgens gut erwachen und ein Rendezvous mit der Sonne genießen können!



# Im Kontext von Kultur, Wirtschaft und Wissenschaft

## DIE REGION

Jahrhundertlang prägte der Weinbau das klimatisch verwöhnte und landschaftlich reizvolle Saaletal zwischen Naumburg und Jena. Während Naumburg vor allem mit dem romanischen Dom und seinen Stifterfiguren sowie dem Saale-Unstrut-Wein assoziiert wird, ist Jena als Universitäts- und Wissenschaftsstadt bekannt. Der kulturelle Ruf Weimars als Klassiker- und Bauhausstadt lockt Touristen aus aller Welt.

Das bis ins 16. Jahrhundert kleine Jena profitierte ebenso wie Weimar von der Niederlage des Kurfürsten Johann Friedrich von Sachsen im Schmalkaldischen Krieg 1547. Während Weimar neue Hauptstadt des territorial geschrumpften Landes wurde, gründete der nunmehrige Herzog in Jena eine neue Landesuniversität, die sich schon um 1700 zur meistbesuchten deutschen Universität entwickelt hatte.



Die Universität Jena wurde in einem ehemaligen Kloster untergebracht. Interessanterweise geht sowohl der Umbau dieses Klosters zur Universität als auch der Umbau des früheren Residenzschlosses Weimar sowie die Errichtung des Alten Schlosses Dornburg im 16. Jahrhundert auf den Landesbaumeister Nikolaus Gromann zurück. Eine frühe Verbindung zwischen diesen drei Städten!

Der kulturelle Rang Weimars als Klassikerstadt lässt sich auf das gezielte Engagement aufstrebender Dichter und Denker wie Herder, Wieland und natürlich Goethe durch den dortigen Hof zurückführen und spricht für die kluge Weitsicht der damaligen Herrscher.

In Jena wurde das Vorhandensein einer Universität mit engagierten Wissenschaftlern ausschlaggebend für die Ansiedlung von Carl Zeiß und die Entwicklung seiner optischen Werkstatt zum Weltkonzern. Diese enge Verbindung von Wissenschaft und Wirtschaft sorgte für einen enormen Aufschwung und prägt bis heute die Ausstrahlung und Attraktivität der Stadt, die sich auch in einem Akademiker-Anteil von mehr als 30 Prozent, dem zweithöchsten Wert unter den deutschen Großstädten, zeigt.



*Universitätsstadt Jena in unmittelbarer Nähe zu Dornburg*

Heute ist Jena ein Standort von internationalen Technologieunternehmen und Forschungsinstituten. Namen wie ZEISS, Jenoptik, SCHOTT, Intershop, Analytik Jena oder Alere Technologies, zwei Hochschulen und elf international renommierte wissenschaftliche Einrichtungen der Leibniz- und Helmholtz-Gemeinschaften sowie der Fraunhofer- und Max-Planck-Gesellschaften prägen das Profil.

Das Universitätsklinikum Jena ist der größte Arbeitgeber der Region und wegweisend für den starken Gesundheitssektor sowie das Sozialwesen. Die Hochschulen sowie die vielfältigen Einrichtungen im Bereich von Erziehung und Unterricht machen Jena zur Stadt der Bildung.

Technologie, Wissenschaft und Lehre, Gründergeist, Kultur und Leben im Grünen – all das findet sich in Jena, nur wenige Minuten Fahrtzeit von Dornburg entfernt.

# *Schlösser, Gärten und weite Sicht*

DIE STADT DORNBURG



*Weinanbau  
am Rokokoschloss*

fernte Dornburger Markt nicht zu verstecken: Der langgestreckte Platz ist, wie nahezu der gesamte Ortskern, liebevoll saniert und leuchtet in warmen Farben. Lediglich das untere Ende des Marktes mit dem Eingang zum Alten Gut und der Verbindung zu den Schlössern wartet noch auf die Erweckung zu neuem Leben.

Der Dornburger Markt bildet das Zentrum des 937 erstmals erwähnten Ortes. Die ottonischen Kaiser hielten sich im 10. Jahrhundert mehrfach mit großem Gefolge in ihrer Dornburger Pfalz auf. Diese Pfalz wurde zur Keimzelle der späteren Stadtentwicklung, wenngleich ihre genaue Lage uns heute nicht bekannt ist.

Unter Einbeziehung der Reste einer mittelalterlichen Burg wurde im 16. Jahrhundert das heutige Alte Schloss errichtet. Ebenfalls im 16. Jahrhundert liegen die Ursprünge des Renaissanceschlusses. Und genau mittig zwischen beiden entstand unter Herzog Ernst August von Sachsen-Weimar-Eisenach um 1741 das Rokokoschloss.

Nach dem verheerenden Stadtbrand von 1717 wurde Dornburg nahezu neu aufgebaut. Viele Gebäude wie das Rathaus, die Stadtkirche St. Jacobi, das Pfarrhaus oder das Amtmannshaus zeigen die barocken Formen dieser Zeit.

Seit 2008 gehört Dornburg mit heute etwa 700 Einwohnern zur Doppelstadt Dornburg-Camburg mit insgesamt 15 ehemals eigenständigen Ortsteilen und etwa 5500 Einwohnern.

Hoch oben über dem Saaletal liegen, aufgereiht wie eine Perlenkette und mit Sinn für die perfekte Inszenierung, drei Schlösser: das Alte Schloss, das Rokokoschloss und das Renaissanceschloss. Doch wo ist hier die Stadt Dornburg? Die entdeckt man erst nach dem Hinauffahren oder -steigen auf den steilen Kalkhang, ein wenig zurückgesetzt unterhalb der Schlösser liegend. Dabei braucht sich der nur knapp 13 km vom Jenaer Markt ent-



Wilhelm Richter (1626–1702), »Dornburg«.  
Kupferstich, vor 1650

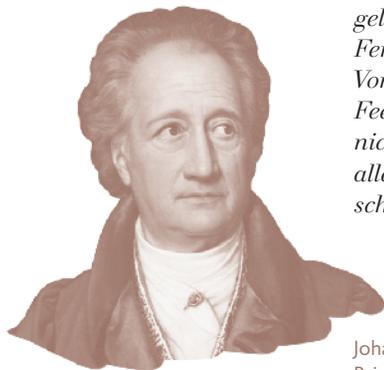
*Die Stadt Dornburg-Camburg ist das Bindeglied in der Fluss- und Kulturlandschaft zwischen Jena und Naumburg. In den vergangenen Jahren konnte sie sich hervorragend entwickeln, hat aber auch noch ein enormes Potenzial. Gerade die Nähe zur Lichtstadt Jena wird eine weitere Entwicklung mit sich bringen.*

Dorothea Storch,  
Bürgermeisterin der Stadt Dornburg-Camburg





*Dornburg – der Balkon Thüringens*



*Die Aussicht ist herrlich und fröhlich, die Blumen blühen in den wohlunterhaltenen Gärten, die Traubengeländer sind reichlich behangen, und unter meinem Fenster seh ich einen wohlgediehenen Weinberg, [...] Von den andern Seiten sind die Rosenlauben bis zum Feenhaften geschmückt und die Malven und was nicht alles blühend und bunt, und mir erscheint das alles in erhöhteren Farben wie der Regenbogen auf schwarzgrauem Grunde.*

Johann Wolfgang von Goethe,  
Brief an seinen Freund Carl Friedrich Zelter, Juli 1828



*Dornburger Schlössernacht*

Die geringe Entfernung zur lebendigen Universitätsstadt Jena und die herrlichen Ausblicke ins Tal machen den Ort zu einem sehr beliebten Wohnort, in dem es nahezu keinen Wohnungsleerstand gibt.

Die Schlösser, die sich heute im Eigentum der Stiftung Thüringer Schlösser und Gärten befinden, sind ein populäres Ausflugsziel. Überregional bekannt wurden sie nicht zuletzt durch die vielen Aufenthalte Goethes hier. Jährlich besuchen etwa 18 000 Gäste im Sommerhalbjahr die Museen in Rokoko- und Renaissanceschloss. Wesentlich mehr noch genießen die gepflegten Schlossgärten und den weiten Blick ins Saaletal.

Im Alten Schloss ist seit 2005 das Tagungs- und Begegnungszentrum der Friedrich-Schiller-Universität Jena untergebracht. Über die klassischen Kulturtouristen hinaus zieht es mehrere Tausend Wissenschaftler und Studenten im Jahr an. Daneben finden etwa 50 Trauungen jährlich in den Schlössern statt.

Im Bauhaus-Jahr 2019 wird im historisch zum Rokokoschloss gehörigen Marstallgebäude ein weiterer Anziehungspunkt eröffnet: Die einzige am originalen Ort erhaltene Bauhauswerkstatt wird zur Basis des neuen Bauhaus-Keramikmuseums. Damit tritt eine wichtige Facette der Moderne neben die faszinierende Baukultur des 16. bis 18. Jahrhunderts.

Mehrere Höhepunkte prägen den Dornburger Kulturkalender. Seit fast 50 Jahren wird jährlich das Dornburger Rosenfest begangen. Die Dornburger Schlössernacht – mit etwa 15 Künstlerensembles und einem großen abschließenden Höhenfeuerwerk – hat sich ebenso zu einer festen Größe in Thüringen entwickelt. Viele Besucher ziehen auch die von den Schlossgärtnern initiierte Pflanzen-Raritätenbörse Anfang Mai und der Thüringer Genussmarkt im September an.



*Das gut funktionierende und gefragte Tagungszentrum im Alten Schloss ist ein entscheidender Faktor für das vielseitige und vitale Angebot auf den Dornburger Schlössern. Nicht nur dafür fehlen Hotel und Gastronomie – ein Café mit geradezu märchenhaftem Blick über die Schlossgärten wird Dornburg auch als Tourismusdestination enorm aufwerten.*

Dr. Doris Fischer, Direktorin der Stiftung  
Thüringer Schlösser und Gärten





## *Das wissenschaftliche Begegnungszentrum der Friedrich-Schiller- Universität Jena*

2005 hat die Friedrich-Schiller-Universität einen mutigen Schritt vor die Tore Jenas gesetzt: das Alte Schloss Dornburg

wurde zu einem wissenschaftlichen Begegnungszentrum und modernen Tagungsort umgebaut. Nicht nur die fehlende adäquate Infrastruktur am Standort Jena war dafür ausschlaggebend, sondern vor allem die Umgebung der Schlösser und Gärten. Hier findet man jenseits des Universitäts-trubels die für den intensiven Austausch notwendige Ruhe.

Ein beeindruckender Rückzugsraum, um Ergebnisse wissenschaftlicher Arbeiten vorzustellen und zu diskutieren. Und auch Touristen stehen oft staunend vor der Kulisse des Alten Schlosses und begehren Einlass. Ein nutzbringendes Zusammenspiel von Stadt und Land.

Mutig war diese Entscheidung dennoch. Denn will man hier auch übernachten oder nach der Tagung noch gemeinsam essen, stößt man sehr schnell an die Grenzen der vorhandenen Möglichkeiten. Man ist eben auf dem Land, nicht in der Stadt.

Mit dem Begegnungszentrum hat die Friedrich-Schiller-Universität Jena einen außergewöhnlichen Standort für den wissenschaftlichen Austausch etabliert. Vorhandene Potenziale im Bereich der Gastronomie und Beherbergung sollen mit dem Pilotprojekt *Gut erwacht* entwickelt werden. Die Synergien liegen dabei auf der Hand.



*Altes Gut und Marktplatz mit Stadtkirche St. Jacobi*

## *Potenziale wecken und Türen öffnen*

### **DAS ALTE GUT DORNBURG**

Im Herzen des kleinen Städtchens Dornburg mit seinen ca. 700 Einwohnern befindet sich das Alte Gut Dornburg (auch Domäne genannt), das unmittelbar an den neu gestalteten Marktplatz sowie das Schlossensemble und seine Parkanlage grenzt.

Die bis heute erhaltene Bausubstanz stammt überwiegend aus dem 19. Jahrhundert und wurde für landwirtschaftliche Zwecke genutzt – hieraus ergibt sich der bis heute prägende Charakter der Situation. Die Liegenschaft war bis 1918 ein Kammergut des Großherzogtums Sachsen-Weimar-Eisenach und wurde als Musterlandwirtschaft betrieben, die Neuerungen in der Landwirtschaft erprobte und den einfachen Bauern zugänglich machte. Ab 1921 wurde das Gut Teil des landwirtschaftlichen Forschungsinstituts der Universität Jena. Dies bildete den Grundstein für die heute in Ortsnähe befindliche Thüringer Landesanstalt für Landwirtschaft. Im Zuge der Enteignung 1956 wurde das Alte Gut zum Volkseigenen Lehr- und Versuchsgut. Nach der Wiedervereinigung wurde das Areal an die Universität Jena rücküberreignet.

Vom Marktplatz aus erreicht man das überwiegend zweigeschossige Ensemble über eine großzügige Tordurchfahrt, die unmittelbar an die Alte Apotheke angrenzt. Diese ist mit ihrer Fassade zum Marktplatz ein wichtiges Gebäude für den Standort. Nach der Tordurchfahrt betritt man einen großzügigen Nord-Süd-orientierten Gutshof mit einer Ausdehnung von ca. 30×55 Metern. Räumlich begrenzt wird er durch das Pächterhaus, einigen Garagenbauten und dem Kornspeicher. Auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich zwei kleinere Gebäude, die bisher als Remise bzw. Maschinenhaus genutzt wurden. Am Ende dieses Eingangshofes öffnet sich eine ca. 200 Meter lange und 10 bis 15 Meter breite Gasse in Ost-West-Richtung, die vom ehemaligen Gesindehaus über eine Reihe von Scheunen führt. Diese Gebäudezeile folgt dem Verlauf der ehemaligen Stadtmauer und befindet sich an der Hangkante eines stark abfallenden Waldgrundstücks auf der Nordseite. Auf der östlichen Rückseite des Pächterhauses bzw. Garagenkomplexes befindet sich ein großzügiger Gartenhof, der unmittelbar an die ehemalige Fronveste grenzt. Ein ca. sechs Meter hoher Versatz trennt den Hof des Alten Schlosses mit seinem Tagungsbetrieb von dieser Terrasse. Auf der Südseite des Kornspeichers erstreckt sich ein weiteres Terrassengrundstück, das einen einzigartigen Blick über die Dornburger Schlösser bis nach Jena bietet.

Seit September 2014 arbeitet die Kommune Dornburg-Camburg zusammen mit der Friedrich-Schiller-Universität Jena und der Stiftung Thüringer Schlösser und Gärten gemeinsam an dem Projekt *Dornburg: Dornröschen erwache*. Das Vorhaben hatte sich als eines von 16 aus insgesamt 248 Bewerbungen beim ersten IBA Projektaufruf durchgesetzt. Als sogenannter IBA Kandidat befindet sich das Vorhaben in einem intensiven Qualifizierungsprozess. In einem ersten Schritt wurden insbesondere mit Unterstützung der Bauhaus-Universität Weimar Bestandsunterlagen ausgewertet und Konzepte und Ideen entwickelt, die das Potenzial des Standorts offenlegen und konkrete Lösungen für Teilbereiche des Areals aufzeigen. Anschließend wurden die Impulse hinsichtlich ihrer Machbarkeit geprüft. Die Anforderungen und Interessen der Beteiligten werden in einem verbindlichen Masterplan gebündelt, der eine belastbare Grundlage für zukünftige Entwicklungen und Investitionen am Standort liefert.

Markt

Stadtkirche

Scheunenzeile

Alte Apotheke



Bauhaus-Keramikwerkstatt

Rokokoschloss

*Pächterhaus*

*Kornspeicher*

*Fronveste*

Altes Schloss



Bastion Fünfeck

# Die Summe aller Teile

## DAS ENSEMBLE



### *Kornspeicher*

Ein langgestreckter zweigeschossiger Baukörper aus dem frühen 17. Jahrhundert bildet mit seinem großzügigen Dachgeschoss den ehemaligen Kornspeicher. Dieser grenzt unmittelbar an das Gartengrundstück der Alten Apotheke. In einem Wettbewerbsverfahren und einer aktuellen,

darauf aufbauenden Studie aus dem Jahr 2017 wurde die Machbarkeit der Revitalisierung des Gebäudes für die geplanten Funktionen *Beherbergung und Gastronomie* bestätigt.

### *Pächterhaus*

Das Pächterhaus stammt im Kern aus dem Jahr 1859, erbaut von Carl Heinrich Ferdinand Streichhan als Oberbaudirektor des Großherzogtums Sachsen-Weimar-Eisenach. Es wurde in der Folgezeit durch Anbauten erweitert. Als zweigeschossiger, verputzter Fachwerkbau mit Satteldach nimmt das Gebäude eine repräsentative Stellung im Gesamtensemble ein. Ebenso wie der Kornspeicher wurde auch das Pächterhaus auf seine Eignung für die geplante Nutzung untersucht.



## Alte Apotheke

Die aus dem 19. Jahrhundert stammende Alte Apotheke begrenzt den Marktplatz von Dornburg an seiner Ostseite.



Zu ihm orientiert sich das zweigeschossige Hauptgebäude unter einem Krüppelwalmdach. Gleichzeitig bildet es im Zusammenhang mit dem Torbogen den Eingang in den Gutshof. Besonders hervorzuheben ist das dazugehörige Gartengrundstück, das einen einzigartigen Blick auf die Dornburger Schlösser und das Saaletal bietet. Das Gebäude befindet sich in Privateigentum. Der Eigentümer unterstützt den aktuellen Entwicklungsprozess.

## Fronveste

Die langgestreckte, schmale, dreigeschossige Fronveste war Bestandteil der Domäne und stammt aus dem Ende des 16./Anfang des 17. Jahrhunderts. Sie ist südöstlich des Alten Schlosses in Hanglage situiert und begrenzt gleichsam den Garten der Domäne nach Osten. Das Gebäude ist im Wesentlichen einseitig Richtung Südosten orientiert und bietet einen einzigartigen Ausblick über das Saaletal. Eigentümerin ist die Stiftung Thüringer Schlösser und Gärten. Diese ist aktiver Partner des Entwicklungsprozess und an einer neuen Nutzung für das Gebäude interessiert.



## Scheunenzeile

Beginnend mit dem Gesindehaus am östlichen Rand reiht sich entlang des über 200 Meter langen und ca. 10 bis 15 Meter breiten Hofes eine Zeile von Scheunen



und Ställen, die im Wesentlichen Ende des 19. bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden sind. Parallel zur ehemaligen Stadtmauer definieren sie eine wichtige raumbildende Kante und prägen in ihrem Charakter die Atmosphäre des Ensembles als ehemaliges Landgut. Die Gebäude trennen gleichzeitig den Hof von dem Waldgrundstück, das unmittelbar an der Nordseite der Scheunenzeile angrenzt.

# Gut erwacht

## GASTRONOMIE UND BEHERBERGUNG

Mit dieser Broschüre wenden wir uns an Sie als Unternehmer in der Hotelbranche. Dabei ist uns wichtig, dass Sie, gern auch gemeinsam mit Ihren Geschäftspartnern in Bietergemeinschaft, Kompetenzen beim Betrieb, dem Bau und der Finanzierung vergleichbarer Projekte vorlegen können.

Die Friedrich-Schiller-Universität Jena bietet Ihnen an, ein Grundstück in hervorragender Lage in unmittelbarer Nähe zu den Dornburger Schlössern im Rahmen eines konzeptbasierten Grundstücksverkaufes zu erwerben. Grundlage der Verkaufsentscheidung ist die Erstellung eines Hotel-Konzeptes für Dornburg, bestehend aus Bau-, Betriebs- und Finanzierungskonzept. Wir sind sicher, dass die auf den vorherigen Seiten geschilderten Vorzüge des Standortes Ihnen dafür exzellente Möglichkeiten bieten. Die vorhandenen Besucherströme des Tourismus und des Tagungsbetriebs im wissenschaftlichen Begegnungszentrum sind ein vorhandener Grundstock zur Entwicklung Ihres eigenen Geschäftsbetriebs.



Eine vorliegende Studie zeigt die grundsätzliche bauliche Machbarkeit eines solchen Vorhabens. Für eines der in Frage kommenden Gebäude, den sogenannten Kornspeicher, liegt beispielhaft ein Sanierungskonzept vor, das wir Ihnen gern zur Verfügung stellen. Die Sanierungssatzung der Stadt Dornburg-Camburg für den Ortskern von Dornburg und die von der Universität Jena erarbeitete denkmalpflegerische Zielstellung fixieren die städtebaulichen Rahmenbedingungen für Ihr Projekt. Eine derzeit von der Stadt Dornburg-Camburg in Auftrag gegebene Masterplanung wird wesentliche Teile der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Alten Gutes neu definieren. Dabei findet das Pilotprojekt *Gut erwacht* in besonderer Weise Berücksichtigung.

Im Folgenden werden die vorhandenen Flächen für eine solche Projektentwicklung beschrieben. Dies soll Ihnen die Möglichkeit bieten, Ihre eigenen zeitlichen und räumlichen Ziele bei der Konzeptumsetzung zu verwirklichen.



*Dornburg – als »Balkon Thüringens« – ist besonders prädestiniert, den Austausch zwischen Stadt und Land zu fördern; denn es geht um Kommunikation: Wie organisiert man vorhandene und neue Bausteine und Akteure, damit aus ihrer Beziehung etwas Neues entstehen kann?*

Prof. Dr. Gunter Henn, Architekt



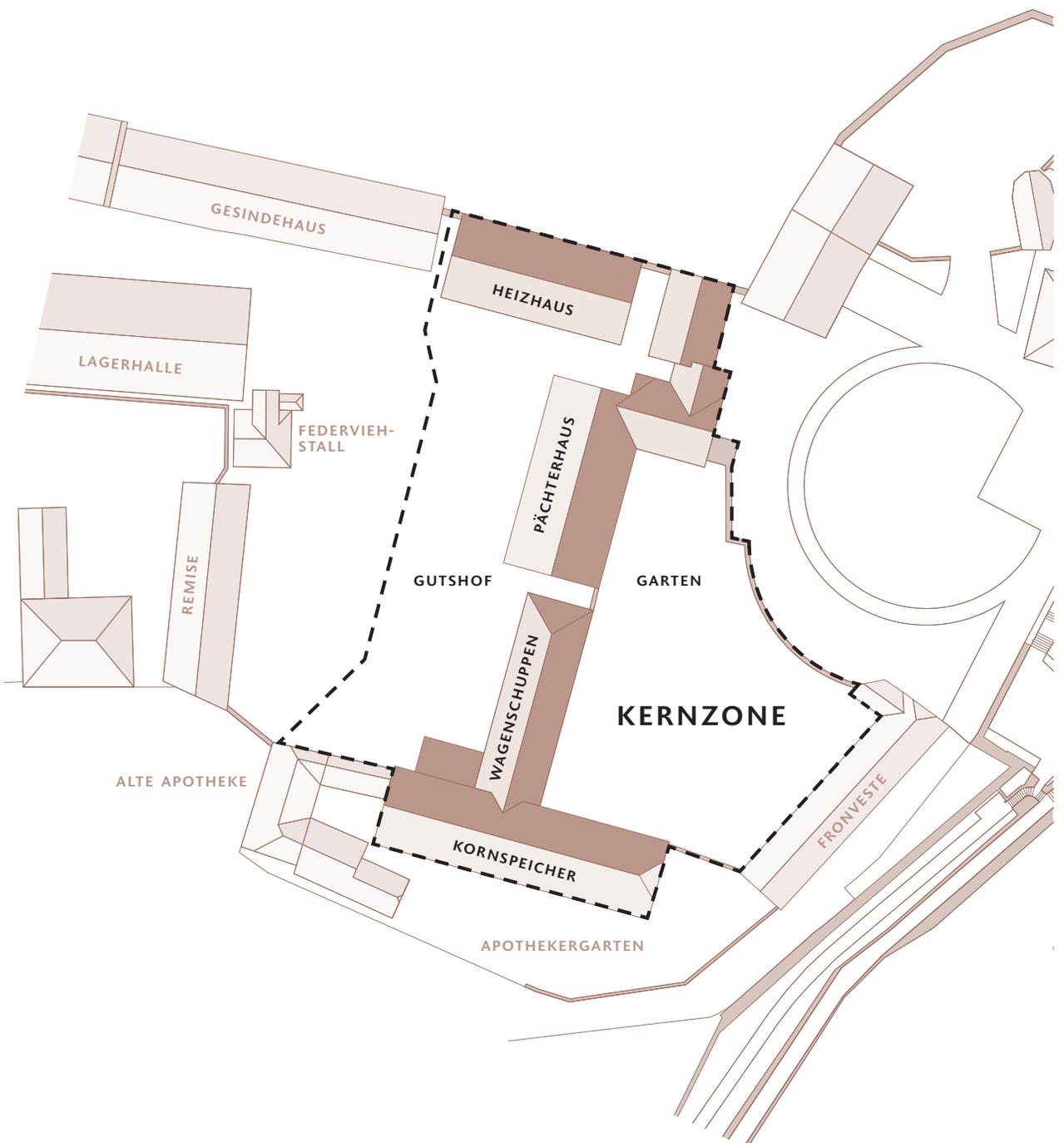
*Barockgärten mit Kornspeicher im Hintergrund*

## DIE KERNZONE

### *Kornspeicher und Pächterhaus*

Hierbei handelt es sich um das Gebiet im direkten Anschluss an das Alte Schloss mit dem ehemaligen Pächterhaus, dem Kornspeicher, der dazwischen liegenden Remise und dem ehemaligen Heizhaus. Besonders reizvoll ist die oberhalb des Schlosshofes liegende Grünfläche mit Blick auf das Alte Schloss.

Das Gebiet umfasst etwa 3500 Quadratmeter und hat direkten Anschluss an die Zufahrt vom Marktplatz in das Gut. Für die Gebäude der Kernzone besteht Ensembleschutz. Eigentümer der gesamten Fläche ist die Friedrich-Schiller-Universität Jena. Die zuvor erwähnte Machbarkeitsstudie bezieht sich auf dieses Gebiet.

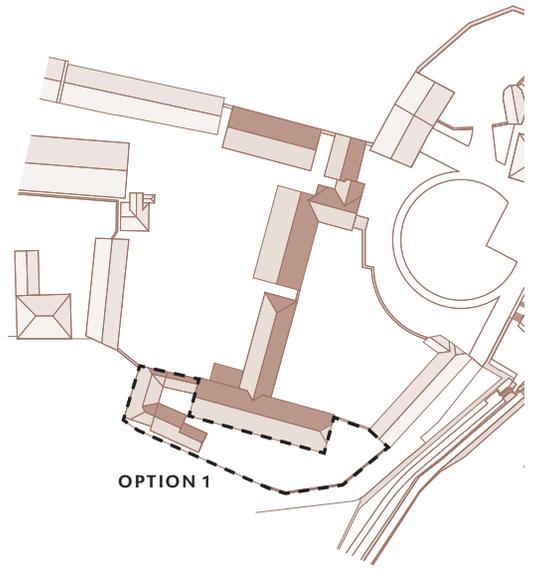


## ERWEITERUNGSOPTION 1

### + *Alte Apotheke mit Apothekergarten*

Bei Bedarf kann das Gebiet um die Fläche der Alten Apotheke erweitert werden. Sie befindet sich nicht im Eigentum der Universität Jena. Der Eigentümer ist aber ebenso an einem Verkauf der Immobilie interessiert, wenn das von Ihnen entwickelte Konzept für die Kernzone mit Option 1 bevorzugt wird. Er beteiligt sich gemeinsam mit der Universität an diesem Verfahren.

Die Alte Apotheke ist ein bauliches Einzeldenkmal. Das Grundstück umfasst auch den sogenannten Apothekergarten, welcher einen fantastischen Blick nach Süden auf das Rokoko-schloss und den Schlossgarten bietet.

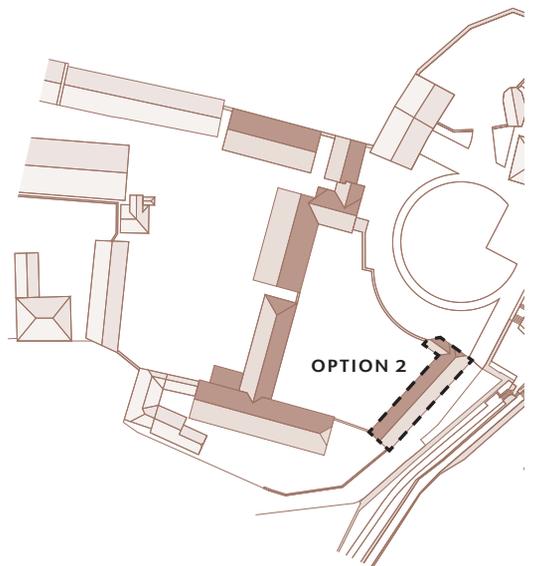


OPTION 1

## ERWEITERUNGSOPTION 2

### + *Fronveste*

Die Fronveste schließt sich nach Südosten direkt an die Kernzone an und bietet oberhalb der Gärten einen reizvollen Ausblick ins Saaletal. Dieses Einzeldenkmal befindet sich im Eigentum der Stiftung Thüringer Schlösser und Gärten. Es ist nicht verkäuflich, kann bei Bedarf aber langfristig auf Basis eines Erbbaupachtvertrages zur Verfügung gestellt werden. Die Stiftung Thüringer Schlösser und Gärten beteiligt sich in gleicher Weise wie der Eigentümer der Alten Apotheke an diesem Verfahren.

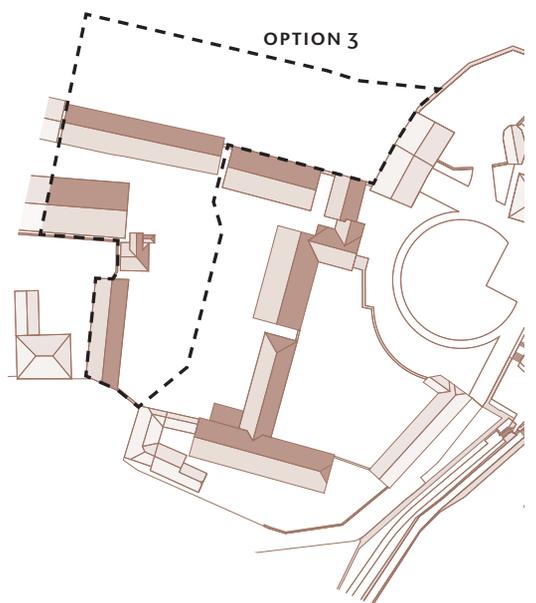


OPTION 2

## ERWEITERUNGSOPTION 3

### + *Gesindehaus mit Hof und Garten*

Diese Option umfasst den Vorplatz und die dem Pächterhaus gegenüberliegenden Gebäude sowie Teile des hinter dem Gut liegenden Waldes. Die entsprechenden Flächen und Objekte befinden sich im Eigentum der Friedrich-Schiller-Universität Jena. Die Gebäude unterliegen, wie die Häuser des Kerngebietes, dem Ensemble-schutz. Die Grundstücksgrenzen für Option 3 in Richtung Norden und Westen sind in gewissem Umfang flexibel gestaltbar und können auf der Grundlage Ihres entwickelten Konzeptes passend festgelegt werden.



OPTION 3

# Das Veräußerungsverfahren

Die Friedrich-Schiller-Universität Jena wird die Grundstücksveräußerung als konzeptbasiertes Verfahren durchführen. Dabei muss ein Konzept mindestens die Kernzone umfassen. Die einzelnen Optionsflächen können bei Bedarf wahlweise in Anspruch genommen werden.

Das Verfahren wird von einer Jury begleitet, die sich aus Vertretern der beteiligten Grundstückseigentümer, Vertretern der Stadt Dornburg-Camburg und der IBA Thüringen GmbH zusammensetzt. Bei Bedarf wird diese Jury fachliche Kompetenz zur Bewertung der eingereichten Konzepte hinzuziehen.

Mit dem Verfahren soll vor Beginn der Investition sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer größtmögliche Sicherheit erreicht werden. Das so geplante bauliche Konzept kann zeitlich in Etappen umgesetzt werden. Das Veräußerungsverfahren wird in mehreren Phasen durchgeführt. Alle wichtigen Entscheidungen im Laufe des Verfahrens werden von einer Jury getroffen:

*Prof. Dr. Walter Rosenthal,*  
Präsident der Friedrich-Schiller-Universität Jena

*Dr. Marta Doehler-Behzadi,*  
Geschäftsführerin der IBA Thüringen, Apolda

*Dr. Klaus Bartholmé,*  
Kanzler der Friedrich-Schiller-Universität Jena

*Dr. Doris Fischer,*  
Direktorin der Stiftung Thüringer Schlösser und Gärten, Rudolstadt

*Dorothea Storch,*  
Bürgermeisterin von Dornburg-Camburg

*Prof. Dr. Gunter Henn,*  
Architekt, München

*Ulrich Bauer-Bornemann,*  
Unternehmer, Bamberg

*Dr. Clemens Ritter von Kempfski,*  
Hotelier, Stolberg

*Dr. Heribert Sutter,*  
Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Erfurt

Das detaillierte Verfahren wird Anfang Juni 2018 von der Friedrich-Schiller-Universität Jena veröffentlicht. Wenn Sie bereits jetzt Ihr Interesse an einer Beteiligung an diesem Wettbewerb kundtun möchten, können Sie sich jederzeit an die in dieser Broschüre angegebene Kontaktperson wenden (s.S. 24). Sie werden dann rechtzeitig über die erfolgte Veröffentlichung mit den Details zum Verfahren informiert.



*Das Alte Gute neben dem Schlosshof*

| VERFAHRENSABFOLGE |   |
|-------------------|---|
| PHASE 1           | Interessenbekundung   |
| PHASE 2           | Auswahl der Interessenten und Aufforderung zur Erstellung eines Grobkonzeptes, bestehend aus baulichem Konzept, Betriebs- und Finanzierungskonzept<br>› <b>JURYENTSCHEIDUNG</b> |
| PHASE 3           | Grobkonzeptbewertung und -auswahl<br>› <b>JURYENTSCHEIDUNG</b>  |
| PHASE 4           | Abschluss eines Optionsvertrages zum Grundstücksverkauf und Aufforderung zur Erstellung eines verfeinerten Konzeptes  |
| PHASE 5           | Bewertung des verfeinerten Konzeptes und Entscheidung über den Grundstücksverkauf<br>› <b>JURYENTSCHEIDUNG</b>  |
| PHASE 6           | Vertragsabschluss zum Grundstücksverkauf und Konzeptumsetzung   |

# Internationale Bauausstellung IBA Thüringen

## BAUKULTURELLE ANFORDERUNGEN

Internationale Bauausstellungen sind ein besonderes Format der Stadtentwicklung mit einer über 100-jährigen Tradition. Der Freistaat Thüringen hat im Jahr 2011 entschieden, bis zu ihrem Präsentationsjahr 2025 eine IBA in Thüringen durchzuführen. Innerhalb der kleinteiligen Siedlungsstruktur Thüringens entwickelt die IBA Thüringen unter dem Thema *StadtLand* ressourcenbewusste Projekte mit gemeinwohlorientierten Werten. Sie identifiziert neue Funktionen in Stadt und Land und stärkt ihre Zusammenhänge. Die IBA Thüringen motiviert Projektträger zu innovativen StadtLand Projekten, unterstützt kooperative Prozesse und fördert exzellente Gestaltung. Aktuell arbeitet die IBA Thüringen an rund 30 StadtLand Standorten. IBA Projekte sollen innovativ im Charakter, exzellent in der Gestaltung sowie machbar und nachhaltig sein.

Der IBA Kandidat *Dornburg: Dornröschen erwache* kann als besonders exemplarisch für das Leitthema *StadtLand* gesehen werden. Hier treffen die Potenziale einer ländlich geprägten Kleinstadt auf die Möglichkeiten des nur wenige Minuten Fahrzeit entfernten prosperierenden Universitäts- und Forschungsstandorts Jena.

Diese StadtLand Beziehung wird durch die besondere räumliche Lage im bzw. am Saaletal praktisch greifbar. Die Stadt Dornburg mit ihren drei Schlössern, unmittelbar an der Hangkante gelegen, ist mit kulturellem Erbe reich gesegnet und in eine einzigartige Landschaft eingebettet.

Mit der Domäne Dornburg schlummert hier seit Jahren ein leerstehendes Gebäudeensemble und wartet darauf, aus dem Dornröschenschlaf wachgeküsst zu werden.

Im Zuge der IBA Thüringen haben sich die zentralen Eigentümer und Akteure rund um diese Liegenschaft über gemeinsame Ziele und das weitere Vorgehen verständigt, die im Rahmen einer Masterplan-Entwicklung festgeschrieben wurden.



*Dornburg ist ein einzigartiger Standort, an dem sich die Potentiale einer neuen Beziehung zwischen Stadt und Land in besonderer Weise aufzeigen lassen. Mit dem geplanten Vorhaben kann hier mit vertretbarem Aufwand, dieses Potential gebündelt und produktiv werden.*

Dr. Marta Doehler-Behzadi  
Geschäftsführerin der IBA Thüringen



*Leergut-Ausstellung im Eiermannbau Apolda, der neuen Geschäftsstelle der IBA Thüringen*

Mit dem Pilotprojekt *Gut erwacht* soll ein erster konkreter, baulicher Entwicklungsschritt in Gang gesetzt und geeignete Investoren sowie Betreiber gefunden werden, um die wichtigen, zur Zeit fehlenden Funktionen Gastronomie und Beherbergung am Standort zu realisieren.

Die IBA Thüringen setzt an diese Entwicklung besondere Maßstäbe. Sie sucht modellhafte Lösungen, die Antworten liefern für vergleichbare Standorte, bei denen Leerstand und Wachstum ähnlich nah beieinanderliegen wie hier. Die enormen Qualitäten des Standorts sollten dabei respektiert und in die Zukunft fortgeschrieben werden.

Wie könnte ein zeitgemäßes gastronomisches und touristisches Angebot für diesen Standort aussehen – angefangen von Finanzierungs- und Betriebskonzepten, über Fragen der Ernährung und Gesundheit, bis hin zu den gestalterischen und baulichen Fragen?

Als IBA legen wir besonderes Augenmerk auf die bauliche und gestalterische Über- und Umsetzung des Konzepts. Wie kann im Einklang mit dem wertvollen Ensemble die vorhandene Struktur durch anspruchsvolle architektonische Konzepte so umgewandelt werden, dass diese besondere Qualität Grundlage einer nachhaltigen Entwicklung an diesem Standort wird?

Projektentwicklungen dieser Art sind vielschichtig und komplex und benötigen daher geeignete Instrumente der Entwicklung. Von den Interessenten werden daher im ersten Schritt nicht fertige Lösungen erwartet, sondern vielmehr Vorschläge, wie die gesuchte Qualität im Entwicklungsprozess erreicht werden kann. Gute Beispiele, auch im internationalen Kontext, können hier als wertvolle Anregung dienen.

## *Kontakt*

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben,  
zögern Sie nicht, uns anzusprechen:



*Dr. Klaus Ullrich*

Tel. +49 3641 930471

info@gut-erwacht.de

Weitere Informationen und Unterlagen zum  
Download finden Sie auf unserer Website:  
[www.gut-erwacht.de](http://www.gut-erwacht.de)

## *Impressum*

### **HERAUSGEBER UND REDAKTION**

Friedrich-Schiller-Universität Jena  
[www.uni-jena.de](http://www.uni-jena.de)

Internationale Bauausstellung Thüringen GmbH  
[www.iba-thueringen.de](http://www.iba-thueringen.de)

### **LEKTORAT**

Annegret Grimm  
[www.grimm-kommunikation.de](http://www.grimm-kommunikation.de)

### **GESTALTUNG**

Gottweiss · Visuelle Kommunikation  
[www.gottweiss.de](http://www.gottweiss.de)

### **ABBILDUNGEN**

Bauhaus-Universität Weimar, Semesterdokumentation  
»Schöner Wohnen bei Dornröschen« · S. 12/13  
Friedrich-Schiller-Universität Jena · S. 1, 9  
Heinz von Heydenaber · S. 17 oben  
IBA Thüringen, Fotograf Thomas Müller · Umschlag,  
S. 4, 10, Klappseiten, 14, 15, 17 unten, 21–23  
JenaWirtschaft · S. 3  
Klassik Stiftung Weimar · S. 6 unten  
Privat · S. 5 unten  
Stiftung Thüringer Schlösser und Gärten, Fotograf  
Constantin Beyer · S. 5 oben, 6 oben, 7, 8 unten  
Thüringer Staatskanzlei · S. 8 oben

### **DRUCK**

Druckhaus Gera  
April 2018



