Ferienwohnungen in der Toskana

Komm, wir kaufen ein Dorf!

12. Mai 2023, 18:52 Uhr | Lesezeit: 5 min

Das neue Feriendorf Borgo Batone gehört zur 3500 Einwohner zählenden Gemeinde Pescaglia, etwa 15 Kilometer nordwestlich von Lucca. Der Ort war verlassen, jetzt gibt es sogar einen Pool. (Foto: Borgo Batone)

Gemeinsam ein Haus besitzen ist schon nicht leicht. Aber ein ganzes Feriendorf? In der Toskana wollen vier Freunde ein Gemeinschaftsprojekt verwirklichen. Jetzt ist Borgo Batone bereit für Gäste.

Von Evelyn Puchak von Rebay, Pescaglia

Anhören | Merken | Teilen | Feedback | Drucken

Was tut man, wenn man sich in ein halbverfallenes italienisches Dorf verliebt - und weiß, dass es zum Verkauf steht? Ein Dorf mit einer eigenen Wasserquelle. Drum herum 16 Häuser aus Bruchstein, eine Kapelle, 300 Olivenbäume, eine Villa aus dem 18. Jahrhundert. All das inmitten von 25 dorfeigenen Hektar Grünfläche - mit Weinbergen, Wald und Ackerland. Sogar einen Pool gibt es in diesem ansonsten typisch toskanischen Weiler.

Die meisten Menschen schauen sich so einen Ort gerne an. Träumen sich in ein Leben unter Ziegelrundbögen und Pergolas, von denen schwer die Trauben hängen. Und dann reicht meistens doch ein klammer Novembertag oder auch der Kaufpreis von vier Millionen Euro - und schon ist der Gedanke an das viel zitierte "einfache, aber echte Leben" wieder fort.

Und dann gibt es solche, die trauen es sich tatsächlich zu, ein ganzes Dorf wieder zum Leben zu erwecken. Das sind dann Menschen wie Katrin Frische. Damals, beim ersten Maklertermin im Juni 2021, seien sie auf der Terrasse einer der bereits bewohnbaren Häuser gesessen: "Der Kaffee war frisch aufgebrüht, der Tag nicht zu heiß, nicht zu kalt, genau richtig", erinnert sich die 53-jährige Historikerin. "Unser Blick fiel über all die grünen Hügel ringsum. Und wir wussten es."

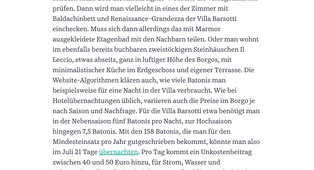
Die Initiatoren des Projekts: Narcisa Fluturel (links), Patric F.C. Meier, Katrin Frische und Massimo Fiorito. (Foto: Borgo Batone)

Gemeinsam mit ihrem Partner, dem Architekten Patric F.C. Meier und einem befreundeten Paar, der Grafikdesignerin Narcisa Fluturel und dem Fotografen Massimo Fiorito, war Frische aus München in die Nähe von Lucca gereist, um sich das Dorf (Borgo) Batone anzusehen. Der Plan war dann rasch geboren: Ein Hoteldorf sollte entstehen, ein Albergo Diffuso. Und zwar, um das Projekt finanzieren zu können, als baugenossenschaftliche Ferienimmobilie: ein gemeinsamer Kraftakt einer Eigentümergemeinschaft also.

Grafik: SZ-Karte/Mapcreator.io | OSM.org

55 Zimmer stehen insgesamt zur Verfügung; bis zu 100 Personen, so die Rechnung der Initiatoren, können hier also gleichzeitig ihren Urlaub verbringen, in Ruhe arbeiten, Freunde treffen. In den vergangenen Monaten, erzählt Katrin Frische, hätten sich so viele Menschen für den Ort begeistern lassen, dass im vergangenen Dezember der Kaufvertrag unterschrieben werden konnte. Dafür wurde eine SRL gegründet, das italienische Pendant einer deutschen GmbH. Knapp 80 Anteilseigner sind inzwischen beteiligt, jeder erwarb für einen Mindesteinsatz von 50 000 Euro Anteile am Dorf und erhält so auch ein jährliches Gutbaben, die sogenannten Batonis. Damit können Urlaubstage beglichen werden. Die eigenen Batonis kann man aber auch verkaufen oder verleihen. Und irgendwann, wenn das Dorf einmal fertig restauriert ist und der Hotelbetrieb läuft, soll der Überschuss aus den Vermietungen an externe Gäste zurück an die Shareholder fließen.

Bis dahin sind noch einige Hürden zu überwinden und Investitionen zu stemmen. "Manche Dinge kann man im Prozess einfach entstehen lassen, andere muss man vorgeben", sagt Meier. Wer sich mit dem genossenschaftlichen Konzept nicht identifizieren kann, sei in Borgo Batone falsch: "Man ist Miteigentümer eines Wohnung zu. Und das ist nicht das Gleiche, wie irgendwo eine Ferienwohnung zu haben." Frische fügt hinzu: "Das führt teilweise zu sehr emotional besetzten Gegrächen mit den Interessenten. Wenn es etwa darum geht, dass man sich eben keines der Häuschen nach seinem eigenen Gusto einrichten kann."



Viel zu tun und viel zu besprechen: Im Borgo Batone muss jeder und jede mit anpacken. (Foto: Borgo Batone)

Denn keinem gehört hier eine bestimmte Ferienimmobilie, sondern jedem ein abstrakter Prozentsatz am gesamten Dorf. Und somit kann man sich nicht in den eigenen, festen Räumen einbauten, sondern muss über die Anteilseigner-Webseite die Verfügbarkeiten prüfen. Dann wird man vielleicht in einen der Zimmer mit Baldachinbett und Renaissance-Grandezza der Villa Barsotti einchecken. Muss sich dann allerdings das mit Marmor ausgekleidete Etagenbad mit den Nachbarn teilen. Oder man wohnt im ebenfalls bereits buchbaren zweistöckigen Steinhäuschen Il Leccio, etwas abseits, ganz in luftiger Höhe des Borgos, mit minimalistischer Küche im Redgeschoss und eigener Terrasse. Die Website-Algorithmen klären auch, wie viele Batonis man beispielsweise für eine Nacht in der Villa verbrauscht. Wie bei Hotelübernachtungen üblich, variieren auch die Preise im Borgo je nach Saison und Nachfrage. Für die Villa Barsotti etwa benötigt man in der Nebensaison fünf Batonis pro Nacht, zur Hochsaison hingegen 7,5 Batonis. Mit den 158 Batonis, die man für den Mindesteinsatz pro Jahr gutgeschrieben bekommt, könnte man also im Juli 21 Tage übernachten. Pro Tag kommt ein Unkostenbeitrag zwischen 40 und 50 Euro hinzu, für Strom, Wasser und Infrastruktur. "Für die Poolreinigung etwa", erklärt Katrin Frische.

Patric F.C. Meier hat bereits das baugenossenschaftliche Feriendorf "Meerleben" an der Ostsee initiiert, wo seit 2017 gewohnt, Urlaub gemacht, remote gearbeitet werden kann - er hat also Erfahrung mit derartigen Projekten. Nach seinem Kenntnisstand ist "Meerleben" das erste gemeinschaftlich geplante Feriendorf Deutschlands. Was bedeutet, dass eben auch hier Entscheidungen im Kollektiv getroffen wurden.

Was natürlich nicht einfach ist. Der Erfolg des Projekts wird davon abhängen, wie viel Verständnis die Anteilseigner für die Interessen der anderen aufbringen, wie viel Vertrauensvorschuss sie den Initiatoren geben wollen - oder ob doch die Sorge überwiegt, hier ein unkalkulierbares finanzielles Risiko einzugehen. "Einen Businessplan zu zerpflücken, ist einfach", sagt Patric Meier. Ein Dorf aufzubauen, dazu brauche es viel mehr.

Zum Beispiel Ideen für dieses und jenes Alltagsproblem: "Brennnesseln", sagen die, die im Garten arbeiten. "Diese undichten Dächer", stöhnt eine junge Architektin, als sie rostrote Flecken im frisch geweißelten Gebälk entdeckt. "Wir brauchen einen professionellen Gastro-Herd", klagt der Küchendienst, gerade wenn viele Gäste zu bewirten seien. Und natürlich ist auch in der Villa Barsotti, wo Abend um Abend groß aufgekocht wird, die Küche der Ort, an dem sich alle zusammenfinden und mithelfen. Oder sich an die Feuerstelle setzen und so nah an die lodernde Glut heranrücken, bis man den Rauchgeruch in der eigenen Jacke zurück nach Hause nehmen kann wie ein Souvenir.

Alle an einem Tisch: In der Villa Barsotti wird jeden Abend groß aufgekocht. (Foto: Borgo Batone)

"Darf ich eine deutsche Salatsauce machen?", fragt Patric F.C. Meier seine Mitinitiatorin Narcisa Fluturel und stellt Zutaten auf den Küchentisch. Die verzieht das Gesicht. Gerade heute, wo der Bürgermeister kommt? Also wirklich nicht. Borgo Batone gehört zur 3500 Einwohner zählenden Gemeinde Pescaglia, etwa 15 Kilometer nordwestlich von Lucca.

"Im Sommer sind wir bis zu 10 000 Menschen hier", erzählt Andrea Bonfanti, der 44-jährige Bürgermeister von Pescaglia. In Loppeglia etwa, einem Nachbardorf, hätte man im Sommer auf den Straßen fast nur Dänisch. Borgo Batone aber sei anders. "Das hier ist das erste Projekt, das einen kompletten Borgo zur touristischen Destination und zum ländlichen Anlaufpunkt ausbauen will. Das wird dem ganzen Landstrich guttun." Das Dorf bedeutet Arbeit für Handwerker, Lieferanten und künftige Mitarbeiter im Hotel. "Die Initiatoren widmen sich der Öffnung des Orts, nicht der Schließung", stellt er fest. Und weil Bonfanti das Unterfangen so gut gefällt, bringt er selbst Ideen und Kontakte mit: Freunde von ihm betreiben ein Sternerestaurant in Lucca und organisieren in zweijährigem Rhythmus ein Gourmet-Festival. Borgo Batone, so der Bürgermeister, wäre doch ein toller Austragungsort. Eine Galeristin aus San Gimignano sitzt mit am Tisch. Sie sucht ihn Borgo nach Räumlichkeiten für künftige Ausstellungen.

Die Gründer genießen das Netzwerken: Alles, was dem Borgo Geld und Aufmerksamkeit bringen könnte, ist gut. "Es gibt kein Erfolgsmodell, an dem wir uns orientieren können", betont Katrin Frische: "Wir müssen unsere Lösungen selbst finden."

Informationen:

Um das Projekt kennenzulernen, kann man sich einmieten im "Il Leccio", einem kleinen Haus mit eigener Küche und Pergola für zwei Personen, ab 92 Euro pro Nacht. DZ in der Villa Barsotti ab 108 Euro pro Nacht; hier teilt man sich allerdings das Ringbad mit anderen Villa-Besuchern. Seit April sind Buchungen für Interessierte möglich, 2024 soll der reguläre Betrieb als Albergo Diffuso starten.

borgo-batone.com, *Via di Loppeglia, 55064 Pescaglia LU, Italien.*