

Von den Bauern einst gehasst, jetzt frisch saniert

Der Hirsauer Pflegehof, in dem früher der Zehnte bezahlt wurde, ist zu einem Wohnhaus umgewandelt worden

Ditzingen. Einst ist es Ditzingens größte Lagerhalle gewesen, dann wurde es ein einfaches Bauernhaus. Jetzt regt sich in der einstigen Zehntscheuer neues Leben. Heute wird der zum Wohnhaus umgewandelte sogenannte Hirsauer Pflegehof der Öffentlichkeit vorgestellt.

Von Eberhard Wein

Im Laufe der Jahrhunderte dürfte es einige gegeben haben, für die der Hirsauer Pflegehof der Ruin bedeutet hat. Bis vor 200 Jahren mussten hier in der Stegstraße direkt an der Glems die Ditzinger Bauern ihren Zehnten abgeben. Was die fruchtbaren, aber kleinen Äcker im Strohgäu abwarfen, wurde hier von der Obrigkeit zu einem guten Teil abgeschöpft. War es zunächst das Kloster Hirsau gewesen, hielt seit der Reformation der württembergische Landesherr seine Hand auf.

Bernd Schwab hat sich mit der Zehntscheuer nicht ruiniert. Noch ist der Außenputz nicht ganz fertig, und doch kann er ein gutes Jahr nach Beginn der Sanierung eine positive Bilanz ziehen. Alle fünf Wohnungen sind verkauft, vier Mietverträge sind bereits unterschrieben. Demnächst werden die ersten Küchen geliefert. Die Überraschungen, die bei der Restaurierung eines Kulturdenkmals drohen und kostspielig werden können, sprengen nicht den vorgegebenen Finanzierungsrahmen von gut einer Million Euro. Einmal hatte Schwab sogar Glück, als sich in einem Zimmer fünf Quadratmeter zusätzlich



Der Außenputz ist noch nicht fertig, innen gibt es aber einiges zu sehen. Foto: factum/Wolschendorf

gewinnen ließen. „Der Raum war dann so groß, dass wir zwei daraus machen konnten. Das ist für Familien praktischer.“

Bei der Sanierung des Hauses, das im Wesentlichen aus dem Jahr 1739 stammt, im Kern aber viel älter ist, habe er in enger

Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt gestanden. Früher war man übrigens weniger feinfühlig. Nach der Abschaffung des Naturalzehnts im Jahr 1808 wurde die Zehntscheuer in ein Bauernhaus mit großer Scheune und kleiner Wohnung umgewandelt, auf einer

Querseite wurde ein zusätzlicher Giebel aufgebaut. Annegret Bartschat kann sich noch gut erinnern, wie hier ihre Großmutter wohnte. In einer Mansarde ohne Bad wohnen einige ältere Damen.

Später zog Annegret Bartschat selbst ein. „Ich wollte das Haus ein bisschen umgestalten“, sagt sie. Doch letztlich musste sie akzeptieren, dass es ihre Möglichkeiten sprengte. Sie verkaufte es an Bernd Schwab, der bereits den Adler am Ditzinger Laien saniert hat. „Mir war es wichtig, dass das Haus gut erhalten bleibt“, sagt Bartschat, die vom Ergebnis begeistert ist. Das schwere Fachwerkgebälk ist überall sichtbar. Keine Wohnung gleicht der anderen.

Im hinteren Teil, der bis zuletzt als Scheune genutzt wurde, brachte Bernd Schwab eine Garage mit sechs Stellplätzen unter. Im Hochparterre wurde die alte Wohnung komplett umgestaltet. Die übrigen Wohnungen wurden unter dem riesigen Dach untergebracht. Die Denkmalbehörde hatte zur Auflage gemacht, dass keine zusätzlichen Fenster in die Wände gehauen werden. Im Dach und in den Giebeln durfte Schwab aber Fenster, Loggien und Balkone unterbringen. Von dort haben die Mieter, die einen Quadratmeterpreis von 8,50 bis neun Euro bezahlen, einen Blick über die Ditzinger Dächerlandschaft hinweg zu den Kirchen und bis hinaus zum Grünen Heiner.

INFO: Der Tag der offenen Tür im Kulturdenkmal „Ehemalige Zehntscheuer“, Stegstraße 4 Ditzingen, findet heute, 25. April, von 11 bis 15 Uhr statt. Es spielt die Band Funk'o'Rella.

Mittwoch, 2. Januar 2008

Ditzinger Zehntscheuer wird zum Wohnhaus

Privater Investor will Hirsauer Pflegehof sanieren – Stadt verzichtet auf Vorkaufsrecht

Ditzingen. Wo die Ditzinger Landwirte bis vor 200 Jahren ihren Zehnten abgegeben haben, soll jetzt moderner Wohnraum entstehen. Ein privater Investor möchte den Hirsauer Pflegehof in der Stegstraße für mehr als eine Million Euro sanieren.

Von Eberhard Wein

Es gibt nicht wenige Hauseigentümer, die halten es für ein großes Unglück, wenn ihr Anwesen unter Denkmalschutz steht. Bei Bernd Schwab ist das anders. Für ihn wird eine Immobilie durch das Etikett Denkmal erst interessant. Seit 15 Jahren ist der Kaufmann auf die Sanierung von Kulturdenkmälern spezialisiert. In dieser Zeit hat er die Denkmalbehörde als kritischen Partner schätzen gelernt. Meinungsverschiedenheiten sind dabei natürlich nicht ausgeschlossen. „Die Stadt und der Denkmalschutz wollen das Stadtbild erhalten, ich möchte Wohnungen vermarkten“, sagt Schwab. „Da gibt es schon Grenzen, bei denen ich sagen muss: Jetzt schmerzt es den Investor.“

Jetzt lotet Schwab wieder einmal in Ditzingen diese Schmerzgrenzen aus. Der Investor, der bereits den Adler am Laien sanierte und selbst in der denkmalgeschützten Alten Kelter von Weinstadt-Beutelsbach wohnt, hat den Hirsauer Pflegehof in der Stegstraße erworben. Nach fast einjähriger Vorplanung, an der das Ditzinger Stadtbauamt und die Denkmalschutzbehörde beteiligt waren, sind seine Pläne jetzt so weit, dass es an die Umsetzung geht. Der Gemeinderat bewilligte bereits einen Sanierungszuschuss in Höhe von 50 000 Euro. Im Frühjahr soll der Umbau beginnen. Insgesamt sollen in dem Gebäude fünf Wohnungen mit 70 bis 133 Quadratmeter Größe untergebracht werden.

Der Bau mit seinen massiven Steinwänden, den verputzten Fachwerkgiebeln und der Eckquaderung datiert in seiner jetzigen Form aus dem Jahr 1739. Im Kern ist er aber wesentlich älter und auch seine geschichtliche Bedeutung für Ditzingen reicht weiter zurück. Im Mittelalter diente der Hirsauer Pflegehof als Zehntscheuer. Die Landwirte lieferten hier den Teil ihrer Ernte ab, der dem Kloster Hirsau als Grundherrschaft zustand.



Der Hirsauer Pflegehof mit seiner Eckquaderung soll saniert werden. Hier entstehen fünf Eigentumswohnungen. Foto: factum/Rebstock

Auch als das Kloster im Zuge der Reformation seine Besitzungen verlor, behielt das Gebäude seine Bedeutung. Jetzt kassierte hier der württembergische Landesherr seine Realabgaben.

Bis 1808 wurde der Naturalzehnt bezahlt. Dann wurde in Württemberg ein modernes Steuersystem eingeführt, der Pflegehof wurde an zwei Ditzinger Bauern verkauft. Ein Teil der Scheune wurde in ein Wohnhaus umgewandelt, das bis vor einem Jahr noch be-

wohnt war. Hier wird Schwab einen Teil der Wohnungen einbauen, weitere bringt der 46-Jährige, der mit dem Ditzinger Architekturbüro Lins und Koch zusammenarbeitet, im Dach unter. Der untere Teil der bisherigen Scheune soll künftig als Garage dienen. Auf diese Weise bleibt der Charakter des Gebäudes weitgehend erhalten. Zusätzliche Fensterflächen werden nur im Dach geschaffen.

Zunächst hatte es im Ditzinger Stadtbauamt Bestrebungen gegeben, den Pflegehof in

städtischer Regie zu sanieren. Dabei war überlegt worden, im Erdgeschoss eine öffentliche Nutzung mit Galerie, Gaststätte oder Museum unterzubringen. Letztlich fand sich dafür kein schlüssiges Konzept, weshalb die Stadt auf ihr Vorkaufsrecht verzichtete. Doch zeigten Schwabs Pläne, so Manfred Grossmann von den Freien Wählern, dass die Befürchtung, der Pflegehof könnte bei der privaten Sanierung verunstaltet werden, unbegründet gewesen sei.