

# Nach drohendem Abriss wiederbelebt Das spätmittelalterliche Gebäude Ochsengasse 13 in Bad Mergentheim

*Das Wohnhaus mit Durchfahrt in der südwestlichen Altstadt unweit des Rathauses von Bad Mergentheim wurde 1995 in die Liste der Kulturdenkmale aufgenommen. Mit seiner spätestens seit dem 19. Jahrhundert verputzten Fassade war das seit Jahrzehnten vernachlässigte und damals leerstehende Haus wenig ansprechend. Sein steiles Dach und Knaggen am Giebel verrieten aber sein mittelalterliches und damit seltenes Gefüge (Abb. 1; 2). Mehrere Jahre vom Abbruch bedroht, fand das Haus schließlich in einem Architekten einen Käufer. Sein Einsatz für die denkmalgerechte Erhaltung des Gebäudes brachte dem neuen Eigentümer einen der 2020 vergebenen Denkmalschutzpreise Baden-Württemberg ein.*

Judith Breuer

## Fünf Jahre vom Abbruch bedroht

Die westliche Altstadt mit dem Kulturdenkmal Ochsengasse 13 wurde im Jahr 2004 förmlich als Sanierungsgebiet ausgewiesen, was im Falle einer Instandsetzungsmaßnahme an einem Kulturdenk-

mal eine über den denkmalbedingten Mehraufwand hinausgehende Förderung möglich machte. Dennoch wurde im Herbst 2007 eine der Denkmalerhaltung zuwiderlaufende Bauvoranfrage vorgelegt. Eingereicht von einer Planungs-GmbH, sah diese den Abbruch der Häuser Ochsengasse 11

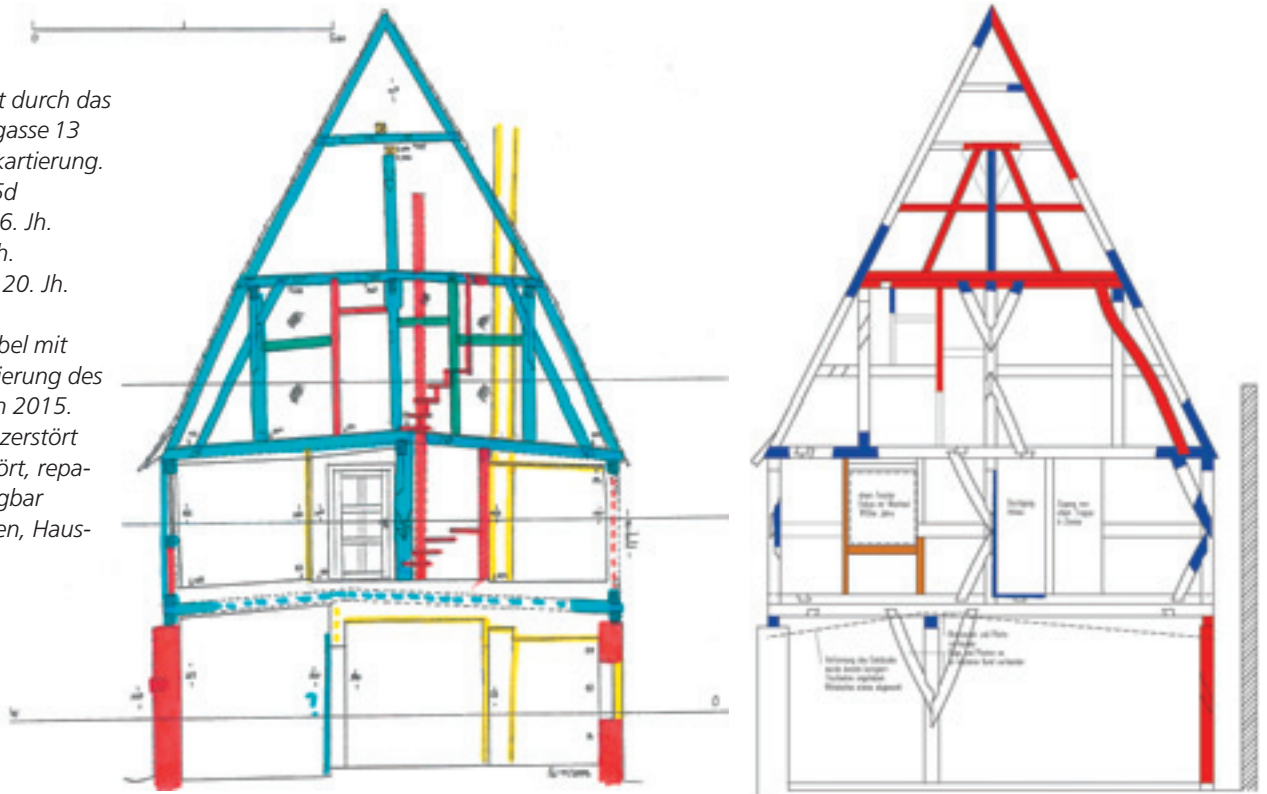


1 Das Ackerbürgerhaus Ochsengasse 13 in Bad Mergentheim und seine Bewohner im Jahr 1913.

2 Das Haus mit dem in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts eingebauten Ladenlokal. Zustand 2010.

3 Querschnitt durch das Haus Ochsengasse 13 mit Baualterskartierung. blau: 1454/55d grün: E. 15./16. Jh. rot: 16.–18. Jh. gelb: 19. und 20. Jh.

4 Der Hofgiebel mit Schadenskartierung des Rolf Klärle von 2015. rot: komplett zerstört blau: teilzerstört, reparabel, ertüchtigbar braun: Anobien, Hausbockbefall



5 Das zweite Dachgeschoss gegen den Straßengiebel mit dem in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts notdürftig teilerneuertem Mittelunterzug, Zustand 2013.

6–7 Die Spindeltreppe im instandsetzungsbedürftigen Zustand 2009 (Mitte) und im reparierten Zustand 2021.

und 13 – Ersteres nicht denkmalgeschützt – zugunsten von Neubauten vor. Die Denkmalpflege erklärte in ihrer Stellungnahme dazu, dass das Haus Ochsengasse 13 als Kulturdenkmal im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten sei. Da der Nachweis der Unzumutbarkeit fehlte, wurde dem Antrag nicht stattgegeben. Zwei Jahre später meldete sich ein neuer Eigentümer bei der Denkmalschutzbehörde, der angab, erst nach dem Kauf des Hauses Ochsengasse 13, das er abreißen wollte, von dessen Kulturdenkmaleigenschaft erfahren zu haben. Ein Ortstermin wurde anberaumt und das Haus erstmals von Vertretern der Denkmalbehörden innen besichtigt. Dabei bestätigte sich – zu erkennen an den ver-

blatteten Balkenverbindungen – das Alter der aus Eichenholz abgezimmerten Dachkonstruktion (Abb. S. 89 oben; 5). Zudem fanden sich im Haus zahlreiche Wände mit Ausfachungen aus in dieser Zeit gebräuchlichem Lehmflechtwerk. Bei diesem Zusammentreffen wurde der damalige Eigentümer darauf hingewiesen, dass er das Haus über den kostenlos vorgehaltenen Internetskatalog verkauflicher Kulturdenkmale des Regierungspräsidiums veräußern könne. Um den Alterswert des Hauses anschaulich zu belegen und um eine Grundlage für eine Planung zur Wiedernutzbarmachung des Baus anzubieten, beauftragte die Denkmalpflege aus Gutachtermitteln 2009 eine Bauaufnahme, gefügekundliche Un-



tersuchung, Dendrodatierung und Baualterskartierung. Ergebnis der Untersuchung durch das Bauforscherbüro war, dass das hölzerne Gefüge im Wesentlichen um 1460 abgezimmert worden ist (Abb. 3). Der hohe Alterswert des Hauses war damit bestätigt und präzisiert. Das Gebäude dürfte nach einem großen Brand, der um 1450 etwa 50 Gebäude zerstörte, im Zuge der Neubebauung des Quartiers wahrscheinlich als Werkstatt- und Lagergebäude erstellt worden sein. In der frühen Neuzeit, zwischen dem 16. und 18. Jahrhundert, erfuhr das Obergeschoss einen Umbau zum Wohnteil. Zur Straße wurde damals eine Stube mit drei Fenstern eingebaut. Aus dieser Zeit stammt der Untersuchung zufolge auch die Spindeltreppe vom Ober- in das zweite Dachgeschoss (Abb. 6). Außerdem wurden damals auch ein Keller ausgehoben und mit einem Bruchsteingewölbe versehen sowie eine Scheune an der Hofseite angefügt, die man in den 1950er Jahren durch den vorhandenen Werkstattbau ersetzte (Abb. 8). Spätestens im frühen 19. Jahrhundert wurde laut Untersuchung das Fachwerk der Außenwände des Erdgeschosses gegen Mauerwerk ausgetauscht.

Die bauhistorische Untersuchung, die den Alters- und Denkmalwert des Gebäudes herausgearbeitet hat, ergänzte das Referat Denkmalpflege durch eine Stellungnahme zur denkmalpflegerischen Wertigkeit der Baualtersstrukturen. Es befürwortete darin die Erhaltung der spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Substanz. Dagegen wurden die gelb gekennzeichneten Wände aus dem 19. und 20. Jahrhundert zur Überplanung freigegeben. Trotz dieser eine Erhaltung begünstigenden Planungsunterlagen reichte der damalige Eigentümer im Sommer 2011 einen Abbruchartrag ein. Diesem lag die Sanierungskostenberechnung eines Bauingenieurs bei, welche die Erhaltung des Hauses als unwirtschaftlich einstufte. Da diese Berechnung – wie die Prüfung durch die Denkmalpflege ergab – Unstimmigkeiten enthielt, wurde auch diesem Antrag nicht stattgegeben. Vielmehr wurde der damalige Eigentümer erneut auf die Möglichkeit hingewiesen, das Haus mithilfe des Katalogs verkäuflicher Kulturdenkmale zu veräußern.

### Endlich ein Denkmalinteressent

Eine erfreuliche Wende brachte die E-Mail des heutigen Eigentümers und Architekten Rolf Klärle vom 30. November 2012 an die Gebietsreferentin, in der er mitteilte, dass er das Haus gekauft habe und sich für Fördermittel interessiere. Damit stand mit einem Mal die gewünschte Erhaltung des Hauses als Ziel im Raum. Schon nach ein paar Tagen kamen der neue Eigentümer und die Vertreter der Denkmalbehörden im Rathaus Bad Mergentheim zusammen, um die ersten Umbaupläne zu bespre-

chen. Darin sah der neue Eigentümer die Umnutzung des Hauses zum eigenen Büro- und Wohnhaus vor. Das vorwiegend erhaltende Konzept umfasste jedoch noch ein paar problematische Planungsinhalte, wie den Teilabbruch der Wendeltreppe und die verglaste Vorhangfassade des Straßengiebels.

Knapp ein Jahr später legte der Eigentümer eine überarbeitete Planung vor, die nun deutlich denkmalverträglicher ausgelegt war. Nur ein Planungsdetail blieb damals noch umstritten: die Befensterung des Hofgiebels, bei dem das Landesamt Wert auf eine umfangreichere Erhaltung des Fachwerkgefüges legte. Im Dezember 2013 erging dann die Bau- und denkmalschutzrechtliche Genehmigung für das Sanierungs- und Bauvorhaben mit entsprechenden Abstimmungs vorbehalten.

### Sanierung und Umbau

Zu Beginn der Arbeiten zeigten sich enorme Schäden am Fachwerk der Traufseiten durch jahrzehntelang eindringendes Wasser. Die bis zu 50 cm verformten Decken erwiesen sich als Folgeerscheinungen.

8 Der Hofgiebel nach Instandsetzung und Umbau. Zustand 2020.



9 Das zweite Dachgeschoss mit dem in mittelalterlicher Zimmermannstechnik ergänzten Mittelunterzug. Zustand 2020.



nung von Balkenbrüchen (Abb. 3), zu denen es wahrscheinlich schon vor Jahrhunderten durch den Einbau des Kellers gekommen war.

Doch der neue Eigentümer ließ sich in seinem Projekt nicht beirren. Zur Abstimmung des Austauschs im Holzgefüge erstellte der Planer auf Veranlassung des Landesamts im Januar 2015 eine Schadenskartierung. Nach erfolgter Abklärung wurde das hölzerne Gefüge an den Traufseiten bis um 30 cm angehoben, also so weit, wie es das Holzgefüge ohne weitere Schäden zu nehmen zuließ, und in traditioneller zimmermannsmäßiger Weise repariert. Aufgrund der nachvollziehbaren Schadenskartierung stellte das Landesamt schließlich seine Bedenken gegen die Öffnung des Hofgiebels durch zwei Wohnraumfenster zurück (Abb. 4; 8). Während der Bauarbeiten änderte der Architekt die Planung unter anderem hinsichtlich der Erschließung des Obergeschosses. Auf die in der Genehmigungsplanung vorgesehene Außentreppe verzichtete er und sah ab dem Erdgeschoss eine Ergänzung der vorhandenen Spindeltreppe als Ersatz des vermutlich in den 1950er Jahren entfernten Teilstücks vor. Eigenhändig setzte er die vorhandene Spindeltreppe schreinermäßig instand (Abb. 6; 7) und baute das neue Teilstück. Damit wurde die Erschließung nicht nur denkmalgerechter gelöst, sondern auch ein witterungsgeschützter Wohnungseingang von der Durchfahrt geschaffen. Baumaßnahmen erstreckten sich auch auf den Gewölbekeller, in dem der Boden auf das ursprüngliche, damit besser nutzbare Niveau, abgetragen wurde.

Vor einer Entscheidung über die vom Bauherrn gewünschte Fachwerkfreilegung und das damit verbundene Abschlagen des Fassadenputzes war in der Genehmigung eine restauratorische Untersuchung gefordert, um Befunde an Farbfassungen

10 Gefach mit frühneuzeitlicher Bemalung im Obergeschoss.

zu dokumentieren und erhalten zu können. Der vom Bauherrn daher beauftragte Restaurator fand laut Untersuchungsbericht von Juni 2014 auf der Straßenfassade nicht mehr als einen jungen Zementputz über Streckmetall und an der Hofseite nur hohl liegende Reste von Gefachgrundputz. Daher bestanden seitens der Denkmalpflege keine Bedenken gegen die Entfernung der vorhandenen Putze und das vom Bauherrn gewünschte Sichtbarmachen des Fachwerks.

Während der Bauarbeiten fand der Bauherr wenig später in einem kleinen gegen den Hof gehenden Raum des Obergeschosses doch noch ein Gefach mit einer Farbfassung, und zwar eine den Balken verbreiternde Ockerfassung mit schwarzem Begrenzungs- und schwarzem Begleitstrich, wie sie im letzten Drittel des 16. Jahrhunderts in der Region beliebt war (Abb. 10). Diese Fassung dürfte sich damals im gesamten Raum befunden haben, was auf eine gehobene Nutzung als Kontor oder als Wohnraum schließen lässt. Nicht auszuschließen ist, dass sich die Farbfassung damals auch auf die Fassade erstreckte. Der Fassungsbezug wurde gesichert und ist in der auch innen fachwerksichtigen Raumfassung sichtbar erhalten.

Gefördert durch einen vom Gemeinderat beschlossenen erhöhten Zuschuss aus Sanierungsmitteln waren Ende 2017 die Instandsetzung und der Umbau des Hauses zum Büro- und Wohngebäude abgeschlossen. Im Erdgeschoss befindet sich nun das Architekturbüro des Bauherrn und Architekten, im Obergeschoss und Dachgeschoss seine Wohnung (Abb. 7; 9) mit einer Terrasse über dem gründlich umgebauten Anbau.

Dem denkmalpflegerischen Konzept entsprechend, wurden auf dem Dach die vorhandenen handgestrichenen Biberschwanzziegel, ergänzt durch gleichartige alte Ziegel, wieder verlegt. Ebenso wurde das die Durchfahrt schließende Torblatt aus dem frühen 19. Jahrhundert samt Schlupftür erhalten und schreinermäßig instandgesetzt (Abb. 11).

Bei der Gestaltung des Erdgeschosses der Straßenfassade versäumte der Bauherr leider die Ab-





11 Das Haus Ochsen-gasse 13 nach der In-standsetzung. Zustand 2020 mit repariertem mittelalterlichen Sicht-fachwerk.

stimmung mit der Denkmalpflege. Die künstlich angelegten Fehlstellen im Fassadenputz des Erdgeschosses, die den Blick auf ein unspektakuläres Mauerwerk frei geben, werden hoffentlich bei der nächsten Renovierungsmaßnahme geschlossen.

## Ergebnis

Erfolgreich bewarb sich der Bauherr und Architekt für den vom Schwäbischen Heimatbund und vom Landesverein Badische Heimat ausgelobten und von der Wüstenrot-Stiftung finanzierten Denkmalschutzpreis 2020. Das Haus wurde schließlich neben vier anderen Gebäuden in Baden-Württemberg ausgezeichnet. In der Jury wurden zwar die im Haus verwendeten neuen Materialien diskutiert, doch war sie grundsätzlich der Meinung, dass dem Architekten für die Rettung der mittelalterlichen Hausstruktur ein Preis gebührt. Mehr noch ist aus Sicht der Denkmalpflege zu würdigen, dass der Denkmaleigentümer das mittelalterliche Gefüge des Hauses zimmermannsmäßig unter Schonung der Altsubstanz reparieren ließ. Das gelun-

gene Ergebnis lässt hoffen, wie es auch ein Anliegen des Preisträgers war und ist, dass das Beispiel in Bad Mergentheim Schule macht.

## Quellen

Schwäbischer Heimatbund: Denkmalschutzpreis Baden-Württemberg 2020 vergeben. Privates Engagement wird gewürdigt. Pressemitteilung vom 3. Dezember 2020.

Akten zu Bad Mergentheim Ochsen-gasse 13 ab 1995, Landesamt für Denkmalpflege, Esslingen.

Stefan Uhl: Bauhistorische Untersuchung Bad Mergentheim Ochsen-gasse 13, Warthausen 2009, in: siehe oben.

Michael Bronold: Befunduntersuchung Gebäude Ochsen-gasse 13 Bad Mergentheim, Außenfassade. Lauda – Gerlachsheim 2014, in: siehe oben.

**Dr. Judith Breuer**  
Oberkonservatorin a. D.  
Haigststafel 6  
70597 Stuttgart