Salemer Hof

Baudenkmal erhalten – Verkauf stoppen

Uwe Beck, Eberhard Roos, Schwäbischer Heimatbund

Salemer Hof

Baudenkmal erhalten – Verkauf stoppen

Uwe Beck, Eberhard Roos, Schwäbischer Heimatbund, Stand: 25. Januar 2024

Inhalt

1. Ausgangslage
2. Geschichte des Hauses
3. Denkmalschützerische Bedeutung
4. Gutachten – grundsätzliche Differenzen
5. Nutzung – aktuell und zukünftig

Quellen

Kurzfassung

Der Salemer Hof in Nürtingen, Alleenstr. 8 wurde von der Reichsabtei Salem 1482 als Pfleghof mit repräsentativer Außenwirkung erbaut. Er stellt ein herausragendes Baudenkmal mit stadtbildprägender, stadtgeschichtlicher und baukultureller Bedeutung dar. Die vorliegende Betrachtung ist nach Bekanntwerden eines Beschlusses des Gemeinderats vom 12. Dezember 2023 gefertigt worden, in dem ein Erbbaurecht für das Grundstück und Verkauf des Baudenkmals an einen Investor angedacht ist. Das Risiko eines Verkaufs wird thematisiert, wirtschaftliche Überlegungen angestellt sowie bisherige und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt. Sie zeigen den Nutzen für die Stadt Nürtingen auf. Widersprüche zweier von der Stadt beauftragter „Expertisen" zeigen, dass das schnelle Vorgehen der Stadt nicht angemessen ist.
Die gegründete Bürgerinitiative Salemer Hof setzt sich für den Verbleib des Baudenkmals im Eigentum der Stadt Nürtingen ein.

„Der „Salemer Hof“ oder „Mönchhof“, ehem. Pfleghof der Reichsabtei Salem, steht als repräsentativer, dominanter Fachwerkbau des 15. Jahrhunderts am Fuß des Stadthügels (Schloßbergs) unterhalb der Stadtkirche am Neckarufer, am Rande der Kernstadt, und prägt entscheidend die Schauseite der Stadtansicht von der Neckarfront her.
Die Gebäudegruppe erfüllt aufgrund ihrer Konstruktion und baukünstlerischen Gestaltung, ihren früheren Sonderfunktionen und der damit eng verknüpften besonderen geschichtlichen Deutung für die Stadt und die Region sowie ihrer stadtbaukünstlerischen Einbindung in das historische Stadtbild die Kriterien eines Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung.“ (Auszug Denkmalbuch Baden-Württemberg, 1990)

1. Ausgangslage

Am 12. Dezember 2023 wurde in einer öffentlichen Sitzung des Nürtinger Gemeinderats über den Salemer Hof in Nürtingen, Alleenstr. 8, Flst. 198 eine „Konzeptvergabe und Bestellung eines Erbbaurechts“ beschlossen (zugehörige Sitzungsvorlage 077/2023/VA) mit Erbbaurecht für das Grundstück und Verkauf des Baudenkmals. Dies erfolgte ohne Aussprache in der Gemeinderatssitzung. Die Stadtverwaltung beabsichtigt ein Exposee über den Salemer Hof zu fertigen um so Interessenten/Investoren für den Kauf des Salemer Hofs zu gewinnen, wobei das zugehörige Grundstück in Erbpacht vergeben werden soll. Im informellen Gespräch ist eine Nutzung als Gastronomie- und Hotelbetrieb angedacht.

Der Salemer Hof ist in das Denkmalbuch 1990 aufgenommen. Dies adelt das Gebäude. Er wurde in den Jahren 1483/84 erbaut und ist für die Altstadt Nürtingen als eines der fünf bedeutendsten Gebäude anzusehen (Stadtkirche, Kreuzkirche, Salemer Hof, Rathaus, Spitalanlage). Dies in stadtbildprägender, stadtgeschichtlicher und baukultureller Rolle.

In Anbetracht der Bedeutung des Gebäudes ist die Eile in der Durchsetzung des Beschlusses ungewöhnlich. Eine explizite Nachnutzungsbestimmung wurde nicht festgelegt – lediglich informell eine Reduzierung der Haushaltsschulden hervorgehoben. Mit Stadtplanung hat dies nichts zu tun. Sinnvoll wäre die Beteiligung der interessierten Stadtbevölkerung an einer Nutzungsfindung gewesen, um gerade an dieser sensiblen Stelle eines „Stadtbalkons“, der ein Aufenthaltsort für die Bevölkerung sein soll, eine Harmonie bzw. Verträglichkeit zwischen Denkmalschutz und Nutzung zu finden. Ein Verkauf des Hauses für ca. 1,5 Mio Euro leistet keinen nennenswerten, vor allem keinen nachhaltigen Einfluss auf das Haushaltsdefizit. Die Stadtverwaltung nutzt wiederholt das Argument, dass bei fast 200 Liegenschaften im Besitz der Stadt der Unterhalt nicht mehr geleistet werden kann. Warum soll nun gerade bei einem bedeutenden Kulturdenkmal mit dem Verkauf begonnen werden? Bieten sich evtl. andere weniger bedeutende Liegenschaften eher an?

Im Widerspruch zum Beteiligungskompass legte der Gemeinderatsbeschluss die Findung von Nutzungen in die Hand von Investoren. Das ist eine gedankliche Engführung und birgt Gefahren zum Schaden des Denkmals. Ein Abruf der Ideen der Nürtinger Bevölkerung ist nicht eingeplant. Die Tatsache, dass das Haus im Bereich des Stadtbalkons steht, der der Bevölkerung ein Aufenthaltsort sein soll, macht das Mitdenken der Nürtinger Bevölkerung geradezu notwendig.
Neben widersprüchlichen Expertisen zur Qualität des Hauses (siehe 5.) sorgen auch Äußerungen der Verwaltungsspitze wie „... wir haben die Hand auf dem Grundstück“ für wenig Klarheit. Das Grundstück fällt zwar nach Ablauf der Erbpacht an die Stadt, was aber zwischenzeitlich mit dem Baudenkmal passiert entzieht sich in erheblichem Maße dem Einfluss der Stadt.

Diese Gesamtsituation veranlasst Nürtinger Bürger sich mit dem Vorgehen und Anliegen der Stadtverwaltung zu befassen und vor allem sich um die Zukunft des Salemer Hofs zu sorgen. Wir setzen uns für den Verbleib des Hauses im Besitz der Stadt ein. Der Verkauf des Hauses an einen Investor birgt für das Baudenkmal erhebliche Risiken.

2. Geschichte des Hauses

Das Zisterzienserkloster Salem erwarb im Jahr 1284 von Bertold von Neuffen dessen gesamten Nürtinger Besitz. Es handelte sich dabei wohl u. a. um die ehemalige Reichsdomäne Kaiser Heinrich III, die dieser im Jahr 1046 an das Bistum Speyer schenkte. Diesen Besitz entwickelte das Kloster Salem zu einem Pfleghof, der im Jahr 1482/83 in einem repräsentativen Stil neu aufgebaut wurde. Zu diesem nun neuen Salemer Hof gehörten weitere Gebäude wie die ehemalige Mönchscheuer mit dem heute noch vorhandenen Torbogen und Jahresstein von 1482. Das gegenüber liegende Haus Mönchstraße 10 diente den Pfleghofverwaltern als Wohnhaus und für Wirtschaftszwecke. Die Anlage des Salemer Hofs verfügte so über umfangreiche Lagermöglichkeiten für die erzeugten landwirtschaftlichen Produkte. Aufgrund einer qualifizierten Produktion und am wirtschaftlichen Erfolg orientierten Handel sowie unter Nutzung großzügiger Steuerprivilegien wuchs das Vermögen des Salemer Klosters und die Bedeutung verschiedener Pfleghöfe im Lande. Der Salemer Pfleghof in Nürtingen war ein Wirtschaftshof. Er bekam vom Salemer Kloster seine klar strukturierten Aufgaben zugewiesen: verwalten, produzieren, erwirtschaften und vermarkten, Machtstrukturen ausbauen.
Wie es sich für eine bedeutende Anlage im „Katholischen Besitz“ insbesondere nach der Reformation in Württemberg gehörte, konnten in der hauseigenen Kapelle auch Gottesdienste gefeiert werden, die u. a. von einem Geistlichen aus Neuhausen/Filder (im Volksmund: „katholisch Neuhausen“) gehalten wurden.

Nachdem Württemberg über Nürtingen im Jahr 1299 die Herrschaft erlangte und später zum protestantischen Glauben überging, hatte der katholische Pfleghof unter Repressalien seitens der württembergischen Grafen und Herzöge zu leiden: Der Salemer Hof hatte u. a. dessen Jagdhunde zu halten und die großen gräflichen Jagdgesellschaften zu bewirten, was in gewaltigen Gelagen ausartete und zum (un-)wirtschaftlichen Faktor wurde. Im Jahr 1645 erfolgte schließlich die unentgeltliche Übergabe an Württemberg. In dem Anwesen installierte Württemberg eine herzogliche „Kellerei“, die Abgaben einzog und verwaltete.

Etwa 100 Jahre später – Herzog Carl Eugen war in Geldnöten – verkaufte Württemberg im Jahr 1749 den Salemer Hof an Nürtingen nach harten Verhandlungen des Spitalmeisters Duttenhofer. Endlich war das Areal in Nürtinger Besitz – „heimgeholt". Jedoch mussten die Gebäude nach dem großen Stadtbrand nur wenige Jahre später wieder mit Verlust verkauft werden (1755) und standen bis zum Jahr 1922 in privatem Besitz. Dann übernahm der Landkreis Nürtingen die Regie im Salemer Hof bis nach der Zusammenlegung der Landkreise Esslingen und Nürtingen der Salemer Hof an die Stadt Nürtingen im Jahr 1978 übergeben wurde. Zuvor konnte der Salemer Hof auf dem freien Markt nicht vermietet werden. Wegen Geldknappheit in der Stadtkasse begannen erst im Jahr 1984 die umfangreichen Restaurierungs- und Umbauarbeiten, die die baukulturellen Qualitäten des Hauses und seine fast zeitlose Nutzbarkeit hervorragend herausarbeiteten.

3. Denkmalschützerische Bedeutung

Eine Reihe von Beschreibungen des Baudenkmals sowie ein aufmerksamer Gang um das Gebäude und Betrachtung des Inneren sowie der Bausubstanz verdeutlichen die herrausragende Bedeutung des Gebäudes. Folgende Aspekte und Merkmale zeichnen das Baudenkmal Salemer Hof (Bj. ca. 1482/83, Dendrodaten) aus.

1. ein ungestörtes Sichtfachwerk, vollständig in überblattender Zimmertechnik aus Eichenholz gefertigt
2. ein fast ungestörtes Balkenwerk im Inneren bis zum Dachfirst – teils aus Floßholz aufgezimmert. Besonders beeindruckend ist die mächtige Dachkonstruktion. Hier ist ein großer Sitzungssaal untergebracht.
   Die Anlage der Geschossständer erlaubt einen flexiblen Zuschnitt von Büroräumen. Vor uns steht ein spätmittelalterlicher „Rasterbau".
3. imposante gewölbte Kelleranlage
4. Begleitstrichmalereien im Bereich der Haus-Kapelle und einigen weiteren Räumen
5. Ausmalungen des Gebälks in den verschiedenen Räumen bis zum Balkenwerk in den Dachgeschossen
6. geniale Baukonzeption eines giebelständigen Baues auf der Neckarseite über einem gemauerten Hochparterre und einem Geschoss unter dem Giebel. Zur Stadtinnenseite (Mönchstraße) löst sich dieser Giebel in einem zweigeschossigen Querbau von mächtiger und ästhetischer Ausstrahlung mit einem zusätzlichen Geschoss ohne Dachschräge auf.
7. der Salemer Hof steht in geschichtlicher und baulicher Beziehung zu umliegenden Bauten (u. a. Areal der ehemaligen „Mönchscheuer" inkl. dem Areal der Alleenstraße 6) sowie Wohnhaus des ehemaligen Hofverwalters (Mönchstr. 10) und einem weiteren Haus mit Kelleranlage (Standort nicht eindeutig))
8. Stadtbildprägendes Gebäude im Neckarpanorama unterhalb der Stadtkirche

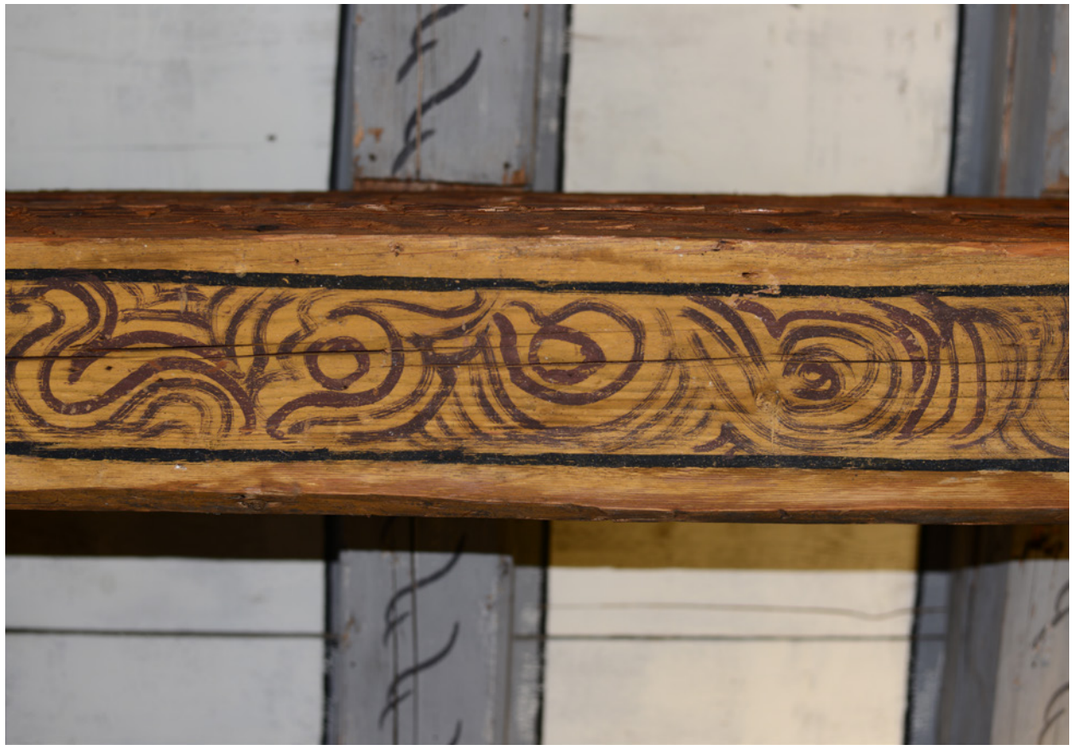
Der südliche Anbau entlang der Alleenstraße war baufällig und wurde anlässlich der Restaurierung 1986 als Neubau aufgebaut und steht somit nicht unter Denkmalschutz.

Anmerkung zum Umgang mit einem Baudenkmal und Vorbemerkung zu Umgestaltungen des Salemer Hofs:
Die Stadt Nürtingen als Eigentümer des Salemer Hofs möchte dieses an einen Investor verkaufen. Insbesondere die Nutzung als Gastronomie- oder Hotelgebäude wird avisiert. Dieses wäre eine denkbar schlechte, wegen der notwendigen intensiven Eingriffe in das Baudenkmal. Der Verkauf des Hauses soll die Ausweitung des „Stadtbalkon" entlang des Neckars zu einer Gastronomie- und Unterhaltungsmeile absichern und Geld in die klamme Stadtkasse bringen.
Betrachtet man das Schicksal der in Investorenhand gegebenen Gebäude am Anfang der Neckarsteige (ehemals Heim-Areal), so wird deutlich, dass darin ein hohes Risiko für den Salemer Hof besteht.

Umgestaltungen eines derartig wertvollen Denkmals sind mit Geschick und Kompetenz anzugehen. Den sensiblen Umgang mit der Bausubstanz anlässlich der Renovierung 1986 ist an dem Vorgehen der Nürtinger Architekten Frik und Haß zu erkennen. H. P. Haß schreibt in der Broschüre zur Neueinweihung des Salemer Hofs „An abgelegener Stelle in allen Ebenen gleich, wurden die WCs angeordnet." Außen wurde unauffällig ein Treppenturm angebaut, der alle Stockwerke erschließt wie auch ein barrierefreier Eingang von der Mönchstraße her. Diese und viele weitere Maßnahmen „… ermöglichen eine optimale Nutzung der Flächen auf der Grundlage der vorgefundenen Raumteilungen". Besonders zu erwähnen ist die Ausnutzung des spätmittelalterlichen Geschossständerrasters in dem, heutigen Ansprüchen gerecht, flexibel Büroräume angeordnet werden konnten. Geschickte und sensible Planung ermöglichen auch zukünftig eine gute Nutzung und den Erhalt des Kulturdenkmales.

Fotos: oben: Nord-Ost Ecke des Fachwerkbaues (li.), Konsolstein für vorkragendes Geschoss (re.), unten: Ladeluke im Giebel zur Mönchstraße (li.), typisch für überblattende Zimmertechnik die Balkenfigur „allemannischer Mann“ (re.)

Details der bemalten Deckenbalken



Fotos:

Detail der Hauskapelle (oben)

Blick in die Balkenkonstruktion des Dachfirstes (mittig)

Blick in einen Kellerraum (unten)

4. Gutachten – grundsätzliche Differenzen

Momentan kann auf zwei von der Stadtverwaltung beauftragte „Expertisen" zurückgegriffen werden: eine Marktwertschätzung des Gemeinsamen Gutachterausschusses im Landkreis Esslingen vom 14. Februar 2023 (kurz MWS) und eine Beurteilung durch die stadteigene GWN (Gebäudewirtschaft Nürtingen) vom 10. Oktober 2023 (kurz GWN). Letztere lag als Vorlage der Gemeinderatssitzung bei. Beide „Expertisen" gehen auf den Bauzustand und eine Folgenutzung nach dem Auslaufen des bisherigen Mietvertrages zum Ende 2024 ein. In diesen wesentlichen Punkten weisen die beiden „Expertisen" gegensätzliche Einschätzungen aus.

GWN weist dem Salemer Hof erhebliche Mängel für eine Nutzung zu: „... eine gewerbliche Nutzung, insbesondere Büroraumnutzung, in den Räumlichkeiten des Salemer Hofs wird aufgrund der mangelhaften Belichtungssituation der Räume, des schwierigen Zuschnitts, der fehlenden Barrierefreiheit, des ungenügenden Schallschutzes und des schlechten energetischen Zustands für eine zeitgemäße Büronutzung ... als nicht sinnvoll erachtet." Weiterhin: „Um sichere barrierefreie, energetisch vertretbare Büros und zeitgemäße Arbeitsplätze zu erhalten, ist von umfänglichen Sanierungsmaßnahmen (unter Berücksichtigung Aufholung bestehenden Sanierungsstaus) in der Größenordnung von 3 Mio. Euro auszugehen."

Diese Aussage steht ganz im Gegensatz zur Marktwertschätzung MWS, in der dem Salemer Hof ein guter Allgemeinzustand und nur kleinere Modernisierungen vor einer neuen Vermietung attestiert werden. Die MWS hat einen völlig anderen Blick auf den Fachwerkbau Salemer Hof: „Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem vermietbaren Zustand. Die Instandhaltung erfolgte laufend. Kleinere Modernisierungen sind vor einer erneuten Vermietung im Rahmen der Instandhaltung erforderlich. Architektur, Grundrisse und Funktionalität sind zeitgemäß." Weiterhin: „Der derzeitige bauliche Zustand des Objekts lässt eine lang- und mittelfristige Vermietung zu." Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird mit 43 Jahren angegeben.

Im Abgleich mit dem GWN ist die Frage erlaubt, ob die bisherigen Nutzer (Notare und Gerichte) in den letzten Jahren ihre Mitarbeiter in unzumutbare Arbeitssituationen gestellt haben. Das ist nicht der Fall: Mitarbeiter sprechen von gut nutzbaren Arbeitsräumen und das Auslaufen des Mietvertages hat seine Ursache nicht in den Räumlichkeiten, sondern in der organisatorischen Zusammenfassung von Abteilungen des Gerichts an anderer Stelle.

Die Widersprüchlichkeit der „Expertisen" sowie die Veräußerung des Gebäudes an einen Investor und die Erfahrungen mit den denkmalgeschützten Gebäuden in der Neckarsteige lassen die Befürchtung aufkommen, dass die einmalige bauhistorische Bedeutung und stadtbildprägende Rolle des Salemer Hofs leiden werden: Die Probleme können in der Einbindung unkundiger Handwerksbetriebe liegen, in einem reduzierten Einblick der Denkmalaufsicht, der Weiternutzung durch Pächter, nicht kontinuierlich gesicherten Finanzmitteln der Investoren bei einem zügigen Umbau, das Denkmal beeinträchtigende Eingriffe in die Bausubstanz und insbesondere der Entzug des Hauses aus einer öffentlichen Verfügbarkeit.

Weiterhin ist ein Verkauf eines zentralen Gebäudes der Stadtgeschichte für Kommunen der Region ungewöhnlich und „kurzatmig", in dem Sinne, dass der Verkauf keine nachhaltige Verbesserung der städtischen Schuldenlage ermöglicht. Im Gegenteil bringt die bisherige Vermietung einen jährlichen Beitrag von ca. 100.000.- Euro, während für den Erbbauzins nur ca. 12.000.- Euro jährlich angesetzt sind (GWN). Bei einem Verkaufserlös von ca. 1,5 Mio. Euro sind die Verkaufsvariante und die Vermietungsvariante kostenmäßig über ca. 20 Jahre betrachtet vergleichbar. Aber: Ein Gebäude diesen Ranges gehört den Bürgern und ihrer Stadt.

5. Nutzung – aktuell und zukünftig

Bisherige Nutzung als Ämterhaus

Der Salemer Hof hat sich nach dem 2. Weltkrieg über viele Jahrzehnte als Ämter- oder Bürohaus bewährt.

Von 1922-1978 beherbergte der Salemer Hof das *Landratsamt* des Landkreises Nürtingen. Nach der Auflösung des Landkreises Nürtingen schenkte der neue Landkreis Esslingen das Haus an die Stadt Nürtingen, die das Haus 1986 für ca. 6 Mio. DM renovierte. *Ämter der Stadt Nürtingen* ziehen bis zum Umbau des Rathauses ein, dann beherbergt es die Notare bis vor wenigen Jahren und bis zum heutigen Zeitpunkt Büroräume für Gerichte.

Bis heute arbeiten in den Büroräumen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtsgerichts. Die Stadt erhält dafür eine Miete von ca. 120.000.- Euro jährlich. Dieser Mitvertrag läuft im Jahr 2024 aus und es stellt sich Frage der Nachnutzung. Mit einer angemessenen möglichen Nachnutzung bzw. Vermietung wäre auch die Grundlage für ein Verbleib des Denkmals in städtischem Besitz erreicht.

Künftige Nutzungsmöglichkeiten des Salemer Hofs

Eine weitere Nutzung des Gebäudes muss dem Rang des Gebäudes gerecht werden und die voll umfängliche Beachtung des Denkmalschutzes garantieren. Optimal wäre dazuhin eine wirtschaftlich günstige oder andere Aspekte der Stadtrepräsentation unterstützende Nutzung des Gebäudes. U. E. sollte das Haus im Eigentum der Stadt verbleiben, weil so der Erhalt des außergewöhnlichen Denkmals am ehesten gewährleistet wird.

Der augenblickliche Mietvertrag läuft Ende 2024 aus. Die Stadtverwaltung sucht nun eine Nachnutzung. Es liegt ein Gemeinderatsbeschluss vom 12. Dezember 2023 vor, der das Grundstück in Erbpacht vergeben soll und das Gebäude zum Verkauf freigibt. Zwei verschiedene Gutachten mit unterschiedlichen Aussagen liegen vor. Die folgenden Nutzungsoptionen sind Überlegungen Nürtinger Bürger, die der Stadtverwaltung zur Abklärung angeboten werden.

Bei der Nutzung des Hauses ist möglicherweise zwischen dem Anbau (Neubau aus dem Jahr 1986/87) und dem Fachwerkbau Salemer Hof aus dem Jahr 1483 zu unterscheiden. Verschiedene Nachnutzungen nach dem Ende des aktuellen Mietvertrages sind denkbar – auch als Alternativen zu diskutieren. Sinnvoll wäre eine Bürgerbeteiligung bei der Entwicklung von Nutzungsmöglichkeiten.

A. Haus der Bürger

In Verbindung mit dem „Stadtbalkon" bietet sich eine Nutzung als „Kultur- und Begegnungsstätte" unmittelbar an.

Durch die Lage direkt am „Stadtbalkon" ergibt sich ein idealer Synergieeffekt, durch entsprechende Ausstellungen und kulturelle Veranstaltungen, z. B. Lesungen oder Kleinkunstveranstaltungen, die sowohl Stadtbalkon als auch Salemer Hof und indirekt auch der angrenzenden Altstadt zusätzliche Besucher erschließen.

Mittelfristig wäre die Zusammenlegung verschiedener Kunstausstellungsorte in Nürtingen auch aus ökonomischen Gründen zu bedenken: Die Ruoff-Ausstellung in der Schellingstraße, die räumlich sehr beengt ist, könnte hier einen adäquaten Platz finden (damit würde die ehemalige Pfänder-Villa frei werden) und auch das „Forum Türck", das in der Melchior-Villa am Neckarufer eine mehr oder weniger Notunterkunft hat, hätte die Möglichkeit in einem zeitgemäßen Rahmen die Türck-Werke auszustellen. Auch die sich derzeit noch im Blockturm befindende Ausstellung von Werken des Nürtinger Künstlers Otto Zondler kann hier einen Platz finden. Eine „Bündelung" Nürtinger Künstler in einem Haus ist seit Jahren überfällig, wirtschaftlich sinnvoll und dokumentiert an einem Ort das reiche kulturelle Leben der Stadt.

Zusätzlich sind auch Wechselausstellungen möglich, die z. B. lokalen oder jungen Künstlern einen Präsentationsrahmen bieten.

Man hätte damit ein Kunstzentrum überregionaler Ausstrahlung geschaffen. Ein Anwachsen der Besucherzahlen im Bereich zwischen Neckarbrücke und Alleenstraße wäre zu erwarten, von dem auch die angrenzende Altstadt profitieren würde. Der „Stadtbalkon" mit seiner aktuellen einseitigen Ausrichtung erführe mit einem Haus der Kultur bzw. Bürger eine Aufwertung.

Darüber hinaus ist dieses historische Gebäude auch ein idealer Ort für Vereins- und Gruppenräume.

Damit wäre das lange bestehende Problem der Raumnot für Vereine und Organisationen, die in Nürtingen aktiv sind, gelöst. Bisher ist es schwierig einen angemessenen Raum in Nürtingen für Zusammenkünfte zu finden. Der Bürgertreff weist nur zwei Räume auf und ist deswegen langfristig ausgebucht. Kurzfristige Aktionen sind deshalb bisher nur begrenzt in privaten Räumen möglich.

Neben der Bildungsfunktion und der Bereitstellung attraktiver öffentlicher Räume können derartige Kultur- und Begegnungsstätten auch eine soziale Ankerfunktion übernehmen. Sie können als sogenannte „Dritte Orte" fungieren und zu Anlaufstellen für Bürgerinnen und Bürger werden. Sie eröffnen die Möglichkeit zu bürgerschaftlicher Kommunikation, die in Anbetracht der gesellschaftlichen Umbrüche eine immer größere Relevanz erhält.
Anmerkung: Augenblicklich nutzt der Schachverein die Kellerräume des Salemer Hofs.

B. Bürohaus

Seit mehreren Jahrzehnten wird der Salemer Hof als Bürohaus genutzt, sei es zunächst von der Stadtverwaltung, dann von den Notaren und schließlich von Gerichten. Die Räumlichkeiten sind in einem guten Zustand. Die Marktwertschätzung des Gemeinsamen Gutachterausschusses vom 14. Februar 2023 urteilt „Der derzeitige bauliche Zustand des Objekts lässt eine lang- und mittelfristige Vermietung ..." sowie „... eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 43 Jahren" zu.

Naheliegend ist also wie bisher eine Vermietung an Dritte oder eine Eigennutzung durch die Stadtverwaltung. Die im „Gutachten" der GWN genannten Mängel wie Lärmdämmung können nicht nachvollzogen werden, da das Haus in einem verkehrsberuhigten Bereich liegt. Weitere Mängel wie Raumzuschnitt und Beleuchtung der Räume können schon aufgrund des Zustandes und der aktuellen Nutzung nicht nachvollzogen werden.

Eine Eigennutzung durch die Stadtverwaltung ist auch denkbar. Evtl. könnte das Stadtarchiv oder die Stadtbiblothek mit ihren Beständen in den Neubau ziehen und andere Funktionen der Verwaltung in den historischen Bauteil des Salemer Hof.

Eine Vermietung erschließt laufende Einnahmen, die die von der Stadtverwaltung avisierten Einnahmen durch Erbbaurecht übersteigen. Der Renovierungsaufwand für eine Fremdvermietung ist gemäß dem Gemeinsamen Gutachterausschuss überschaubar.

Büroraum im Salemer Hof

Begründete Ablehnung eines Hotel- und Gastronomiekomplexes

Die mögliche avisierte Nutzung des Fachwerkbaus Salemer Hof, als Hotel- und Gastronomiekomplex sehen wir kritisch. Zum einen würde eine solche Nutzungsänderung erhebliche Eingriffe in die gute Bausubstanz erfordern und die Einmaligkeit dieses Denkmals gefährden. Eine Nutzungsbetrachtung zum südlichen angefügten Neubau wäre von der des Altbaues zu trennen. Auch sind die Auswirkungen einer Hotel- und Gastronomienutzung auf das Projekt der Familie Belser und anderer Hoteliers in Nürtingen zu bedenken, die schon jetzt ihre Kapazitäten nicht auslasten können.

Die intensive gastronomische Nutzung des Bereiches Stadtbalkon wird jetzt schon von Bürgern kritisch gesehen und würde im Bereich des Stadtbalkons zu einer Monostruktur führen. Eine Nutzung, wie in den Vorschlägen A und B benannt, würde auch den Bereich Stadtbalkon mit weiteren Personengruppen frequentieren und so den Stadtbalkon für alle Altersgruppen der Bevölkerung interessant machen.

Fazit: Die Alternative einer Vermietung für eine Büronutzung oder einer Eigennutzung durch die Stadt ist möglich. Der Verbleib des Hauses im Besitz der Stadt unter Abwägung überschaubarer Kosten und der Beachtung des stadthistorischen, stadtbildprägenden und denkmalschützerischen Wertes des Hauses ist sinnvoll. Eine über 500 Jahre dauernde Kultur „Salemer Hof" kann nicht einem kurzfristigen Interesse geopfert werden.

Quellen

- Hans Mayer: Der Salemer Hof. ca. 1987, Stadt Nürtingen
- Alois Schneider: Nürtingen. Archäologisches Stadtkataster, 2001
- Marktwertschätzung des Gemeinsamen Gutachterausschusses im Landkreis Esslingen
- Unterlagen zur „Öffentlichen Sitzung des Gemeinderates", 12.12.2023
- Diskussionen in der Initiative Salemer Hof
- Fotos: Uwe Beck, Schwäbischer Heimatbund

Foto Deckblatt: Querbau in der Mönchstraße – die stadtzugewandte Schauseite
Foto Umschlagseite 2: Handwerkskunst – Begleitstrich Ausmalungen aus verschiedenen Epochen und ein überblattendend gezimmerter Geschossständer in der Kapelle
Foto Umschlagseite 4: Stadtbildprägend: Blick über den Neckar zum Schlossberg

Impressum

© 2024 Schwäbischer Heimatbund Nürtingen

Verantwortlich: Dr. Uwe Beck und Dr. Eberhard Roos, Schwäbischer Heimatbund Nürtingen
Auflage: 500, Druck: Colorpress Nürtingen, Februar 2024
Layout: Sonneck, Neckartenzlingen