



Die Gesamtanlage des Großharthauer Ritterguts mit dem großzügigen Innenhof und der dazugehörigen Parkanlage hat durchaus Schlosscharakter. Dass der Ostflügel über Jahrhunderte als Wirtschaftsgebäude und Scheune genutzt wurde, ist nach der Sanierung kaum noch vorstellbar. Das war auch Ziel des Investors Jochen Walthert. Foto: Jochen Walthert

Komfortabel wohnen in historischen Mauern

Die Sanierung des Großharthauer Ritterguts ist nahezu abgeschlossen. Eine wechselvolle Geschichte mit gutem Ausgang.

VON MANUELA PAUL

Der Ostflügel des Großharthauer Ritterguts ist nicht wiederzuerkennen. Dort, wo man noch vor ein paar Jahren großflächig die Sterne durchs marode, eingestürzte Dachgeschoss sehen konnte, sind jetzt todsichere Wohnungen entstanden. Die ersten Mieter haben ihr neues Domizil bereits bezogen, spätestens Ende Mai werden alle neuen Quartiere bewohnt sein. Damit ist dann das gesamte Objekt vermietet, weiß Jochen Walthert, Geschäftsführer der Walthert & Partner GmbH Dresden, welche das historische Gebäudeensemble vor etwa zehn Jahren erworben hatte und schließlich nach und nach sanierte.

Angefangen hatte das Dresdner Unternehmen seinerzeit mit dem Umbau des Westflügels. Den plante bereits der frühere Eigentümer, ein Dachdeckermeister, der insolvenzgemeldet musste, in den 1990er-Jahren zu modernisieren. Nachdem er das prägnante Torhaus saniert hatte, wollte er den Westflügel in Angriff nehmen. Entschieden sollten dort Reihenhäuser mit 130 bis

150 Quadratmeter Wohnfläche. Begonnen war der Umbau bereits. Die Insolvenz stoppte ihn. Dann war jahrelang Ruhe.

Durch einen Makler wurde Jochen Walthert auf das insolvente Objekt aufmerksam. Und er erkannte sofort das enorme Potenzial, welches in dem Komplex steckt. Wenn man auf der B6 am Großharthauer Rittergut vorbeifährt, lässt sich die Dimension dieser Wohnanlage nicht erahnen, so der Bauherr. Allerdings wurde vor der Sanierung noch einmal umgeplant. Statt Reihenhäusern zog man nun 14 komfortable Zwei- bis Fünf-Raum-Wohnungen hoch. Mit zeitgemäßer, gehobener Ausstattung. Zum Beispiel findet man in den Wohnungen nicht etwa die üblichen glatten Türen, sondern edle, dem Ambiente des Rittergutes angemessene Kaschiertüren.

Nun ist – bis auf letzte Handgriffe – auch der Ostflügel fertig. Entstanden sind dort rund 2.430 Quadratmeter Wohnfläche. Rund fünf Millionen Euro investierte die Walthert & Partner GmbH in die Sanierung. Der jahrelange Leerstand bekam den Gebäuden allerdings nicht gut. Die Dache-

schosse waren großflächig eingebrochen. „Ich war selbst erstaunt, wie schnell der Verfall um sich gegriffen hatte“, so Jochen Walthert. Trotz des fast ruinenhaften Zustands, wurde auch der zweite Gebäudeteil denkmalgerecht und liebevoll saniert. Der Investor hat die Fassade einschließlich barocker Giebel, das originale Mauerwerk und wesentliche Gebäudeteile erhalten. Ein Giebel wurde entsprechend dem historischen Vorbild nachgebaut. Neben denkmalpflegerischen Belangen, berücksichtigte der Investor beim Umbau aber auch ökologische Gesichtspunkte.

Die im Ostflügel entstandenen Erdgeschosswohnungen verfügen allesamt über eine schöne mit Buchenhecken gesäumte Terrasse. Im Obergeschoss sind tolle Mauerwerkwohnungen zu finden, die auch Balkone haben. Ein Kompromiss, den die Denkmalschutzbehörde eingegangen sei, freut sich der Raumvermesser. Es sei eine sehr gute Zusammenarbeit mit dem Bauordnungsamt des Landkreises gewesen, wo die Unsere Denkmalschutzbehörde angesiedelt ist. „Vor allem in der Planungsphase

haben wir gemeinsam lange um passable Lösungen gerungen“, so Jochen Walthert. Wichtig sei dabei, am Ende einen Spagat hinzubekommen, zwischen den Forderungen des Denkmalschutzes, der ein Denkmal erhalten will und dem Wohlhaben des Investors, der zeitgemäßen Wohnkomfort schaffen möchte. Im Rittergut habe man beides gut zusammengebracht.

Käufer für die 26 neugebauten, hochwertigen Eigentumswohnungen zu finden, sei kein Problem gewesen, vertritt der Geschäftsführer. Es finden sich immer wieder Leute, die eine wertbeständige Kapitalanlage suchen und vermieten möchten. Zumal dies steuerlich interessant sei. Denn anders als bei Neubauten oder nicht denkmalgeschützten Häusern sind Abschreibungsätze für die Sanierung von Baudenkmalern recht hoch.

Mit der Sanierung des Ostflügels und dessen Kopfhaus ist die Restaurierung des Rittergutes nach über zwei Jahrzehnten beendet. Damit ist nicht nur ein besonderes architektonisches Kleinod erhalten geblieben, es wird auch mit Freude gemietet.

Zur Geschichte des Rittergutes Großharthau

Das ehemalige Herrenhaus des Großharthauer Ritterguts entstand vermutlich aus einer alten Wasserburg. Erst 1350 wird mit Henrich von der Aue ein Besitzer des Harthauer (Großharthauer) Rittergutes urkundlich erwähnt. Der Bischof von Meißen verlangte am 6. April 1350 vom Besitzer Harthaus das Gelöbnis, den Hof nicht zu einer mit Mauern befestigten Wehranlage ohne Wissen des Landesherren auszubauen.

In den folgenden Jahrhunderten bewohnten meist die Besitzer von Harthau das Herrenhaus. Es diente aber auch vielen namhaften durchreisenden Persönlichkeiten als Unterkunft und Quartier. Der französische Kaiser Napoleon übernachtete im Jahr 1813 dreimal im Schloss.

Beim Rückzug der Franzosen aus der Gegend, wurde das Schloss stark beschädigt. Um 1850 ließ der damalige Besitzer Carl

Gottlieb Haußner haulte Veränderungen am Schloss durchführen. Es entstand ein schlichter Renaissancebau. Bei dem Bau sollen mehrere Kanonenkugeln der Napoleonischen Armee mit eingemauert worden sein.

Das eigentliche Schloss des Rittergutes Großharthau brannte im Jahr 1946 ab. Es stand dort, wo sich jetzt ein kleiner Hügel befindet, der mit einer Infotafel zur Geschichte und einer kleinen eingezäunten Sitzgruppe bestückt ist. Mit dem Brand wurde das als Barockanlage entstandene Ensemble mit Torhaus, Wirtschaftsgebäuden, Schloss und Parkanlage seines Kernes beraubt. Erhalten geblieben ist aber die großzügige, gepflegte Parkanlage, die jederzeit zum Verweilen einlädt. Außerdem finden auf der Parkinsel jedes Jahr mehrere Veranstaltungen statt.

Quelle: Aus dem Archiv der Rittergüter Sachsen



Jede der Ostflügel-Wohnungen ist anders geschnitten. Diese großzügige Fünfräumwohnung verfügt beispielsweise neben dem Balkon über zwei Loggien. Bauleiter Jürg Hamisch wirft noch einen prüfenden Blick auf die Außenwelt.