

# Schloss sucht Schlossherren

Schloss Ditterswind steht noch immer leer. Einen neuen Besitzer zu finden, ist nicht leicht, das wissen Immobilien-Experten. Die Ideen für eine Nachnutzung reichen inzwischen vom Schlosshotel bis zur Burnout-Klinik.

Von Tanja Kaufmann

**Ditterswind** – Die Anzeige klingt traumhaft: 35-Zimmer-Haus, 2300 Quadratmeter Wohnfläche, ein Park als Garten. Dafür scheinen die veranschlagten 1,75 Millionen Euro beinahe schon ein Schnäppchen. Und doch ist es schwer, für die angebotene Immobilie einen Käufer zu finden – Schloss Ditterswind steht weiterhin zum Verkauf.

„So ein Schloss verkauft man nicht in zwei Monaten“, sagt Bernd Neuhäuser von der Vermittlung historischer Immobilien OHG in Bruckmühl, die sich die Veräußerung der historischen Schlossanlage im Maroldsweisacher Gemeindegebiet zur Aufgabe gemacht hat. Seit fast 16 Wochen steht das Gebäude so gut wie leer: Mitte Januar rollten die Umzugswagen, fast alle Bewohner der betreuten Wohneinrichtung der Rummelsberger Diakonie samt Personal und Mobiliar zogen ins Maintal um. Einzig eine Wohngruppe im Nebengebäude wartet noch darauf, demnächst nach Ebern in eine Außenstelle umziehen zu können: Die anzumietende Wohneinheit am Eberner Marktplatz wird derzeit allerdings erst noch fertiggestellt, der Verkauf einer weiteren Örtlichkeit in der Sutte läuft. Und so ist es in Ditterswind ruhig geworden.

## Mehrere Anfragen

„Noch nichts Neues“, kann Maroldsweisachs Bürgermeister Wolfram Thein auf Nachfrage der *Neuen Presse* vermelden: Es gäbe wohl immer wieder Anfragen, sowohl von privat als auch von Organisationen, doch Ergebnisse habe die Vermarktung bislang noch nicht gebracht. Auch als Behördenstandort war das Schloss vom Landkreis angeboten worden, ebenso wie Schloss Gleisnau, doch der Zuschlag ging bekanntlich an Ebern. Für Schlösser sei es eben schwierig, jemanden zu fin-



„Jede Spezial-Immobilie braucht einen Spezial-Besitzer“, sagt Matthias Helzel, Immobilienexperte für historische Gebäude. Der für Schloss Ditterswind in der Gemeinde Maroldsweisach ist leider noch nicht gefunden: Anfragen gab es aber schon einige, die Ideen für eine Nachnutzung sind dabei äußerst vielfältig.



„Es gibt schon immer wieder mal Anfragen, ob von privat oder von Organisationen.“  
Wolfram Thein, Bürgermeister Maroldsweisach

den, der die alten Gemäuer einer neuen Nutzung zuführen könne, bedauert Wolfram Thein: „Das ist meist mit viel Geld und Arbeit verbunden.“

Dabei gibt es gerade in seinem Gemeindegebiet auch positive Beispiele: Bewohnt und genutzt wird etwa die Schlossanlage Pfaffendorf vom Jugendhilfezentrum der Salesianer Don Bosco, in Privatbesitz wiederum ist seit jeher Schloss Birkenfeld. Die Familie derer zu Ortenburg investieren in ihren Familiensitz mit aufwendigen Renovierungen und beleben ihn durch die Vermietung von Ferienwohnungen. In Wasmuthhausen betreibt Familie Bauer erfolgreich ein Seminarzentrum. In Hafeneppach dagegen wartet ein weiteres Schloss auf einen neuen Besit-

zer. Mit knapp 2,7 Millionen Euro sind die preislichen Erwartungen für die 14 Zimmer auf rund 1000 Quadratmetern schon etwas höher; allerdings befindet sich das Anwesen auch in einem Top-Zustand und in gehobener Ausstattung. Das Schloss mit Schlosspark der Familie Stein von Altenstein besitzt und bewohnt seit einigen Jahren der Münchner Künstler Anton Höger, scheint aber dem Dorfleben nun den Rücken kehren zu wollen.

Die Ruhe wiederum ist das Pfund, mit dem die Vermittler bei Schloss Ditterswind wuchern können. Das weitläufige Grundstück, mit rund 32 000 Quadratmeter parkartig angelegt und eingefriedet, erscheint offenbar gleich mehreren Interessenten ideal für eine Art „Burnout-Klinik“, wie Matthias Helzel von der Vermittlung historischer Immobilien OHG bestätigt. Ditterswind sei „ein besonderes Objekt, das eine besondere Nutzung“ anspreche. Helzel ist Experte im Bereich der Denkmalsimmobilien und kennt den Großteil aller Burgen und Schlösser in Deutschland und in den europäischen Nachbarländern. Als Burgen-Schlösser-Spezialist beschäftigt er sich seit fast 30 Jahren mit der Thematik und sammelte auch eigene Erfahrungen bei der Denkmalsanierung. Daher weiß er: „Jede Spezial-Immobilie braucht einen Spezial-Besitzer.“



„Wir sind auch den Einwohnern von Ditterswind gegenüber verpflichtet.“  
Diakon Manfred Grundmann, Rummelsberger Diakonie

Um die Vermittlung von Schloss Ditterswind ist ihm nicht bange. Man müsse „halt den Richtigen finden“. Wobei ihm bewusst ist, dass ihm hier im Burgen- und Schlösserwinkel die schwierigeren Immobilien zur Vermittlung stehen. „Burgen finden in der Regel schneller einen Käufer als Schlösser“, weiß er: „Daher gibt's zu viele.“

## „Lage, Lage, Lage“

Selten gehen die Immobilien in dieser Größenordnung zum Einstiegspreis weg. „Das ist immer Verhandlungsbasis“, sagt Helzel. Nach oben offen sind die Preisvorstellungen immer: Laut Internet-Immobilien-Plattform sucht auch das „mächtige Schloss über dem Main“ in Theres einen neuen Schlossherren. Kaufpreis für 50 Zimmer: 3,85 Millionen Euro. Eingebettet in die Weinberge scheint die Nachnutzung der „repräsentativen Wohnräume sowie Ausgestaltung der größeren Säle und Kellergewölbe zu Gastronomie-zwecken“ klar zu sein. Auch in Ditterswind sollen sich bereits Interessenten für eine Nutzung als Schlosshotel umgesehen haben. Die Aufteilung ließe auch dies zu, sagt Immobilien-Experte Matthias Helzel, zumal der Bedarf im Landkreis möglicherweise da wäre. Das Problem: „Wie bei allen Immobilien ist eines ganz wichtig“, so Matthias Hel-

zel: „Lage, Lage, Lage.“ Für viele Investoren außerhalb Bayerns hört der Freistaat eben in nördlicher Richtung spätestens bei Nürnberg auf.

## Nachfolger muss passen

Schloss Ditterswind sei jedenfalls in einem sehr guten Zustand und auch im Innern bereits mit speziellen Einbauten, wie etwa einem Aufzug, für künftige Aufgaben gut ausgestattet. Helzel weiß um den großen Wirtschaftsfaktor, den das Schloss samt Einrichtung in Ditterswind bedeutet hatte. „Es wäre schön, wenn der mit der neuen Nutzung wieder kommt“, hofft er und ist sich sicher: „Wir sind zuversichtlich, dass wir jemanden finden, der zum Objekt passt.“

Das ist natürlich auch für die derzeitigen Eigentümer der Rummelsberger Diakonie wichtig. „Wir haben auch den Einwohnern von Ditterswind gegenüber die Verpflichtung zu einer sinnvollen Nachnutzung“, sagt Diakon Matthias Grundmann, zuständig für die Dezentralisierung der Rummelsberger Einrichtung. Alle zwei, drei Wochen würden sich Interessenten vor Ort zur Besichtigung einfinden, oft ginge es um Senioren-Wohneinrichtungen. Insgesamt müsse es aber einfach auch passen für Ditterswind, findet Grundmann. Daher werde man abwägen und nicht jede Nutzungsinteressen weiterverfolgen.

## Schloss Ditterswind: Geschichte im Nebel

Die Geschichte des Schlosses Ditterswinds ist bis heute nicht gänzlich zu erklären. Geschichtlich tauchte das Schloss Ditterswind erst spät aus dem Nebel auf: Die Herren von Stein zu Altenstein bauten zwischen 1711 und 1743 eine Schlossanlage im Rokokostil. Die Anlage wechselte bald den Besitzer und kam 1841 an Carl Otto Deuster. Um 1880 erfolgte der Umbau des Schlosses im Stil der Neorenaissance.

Von Vorgängerbauten des heutigen Schlosses ist heute nichts bekannt. Der Besitzwechsel von den Stein zu Altenstein über die Reichsfreierren Fuchs von Bimbach und Dornheim, sowie die Freiherren von Thüngen und Eyb und schließlich der Familie Deuster ist dagegen gut dokumentiert. Im Gegensatz zu Schloss und Wirtschaftsgebäuden ist die Kirche St. Niklas ein um 1950 erfolgter moderner Anbau.

Quelle: Deutscher Burgenwinkel