

Altbau schafft Wohnraum!

Bürgerinitiative stellt vorbildliches Sanierungsprojekt vor

Die Bürgerinitiative ISI („Idylle statt Investor am Otterstedter See“) hat mit einem Vortrag am 2. März aufgezeigt, wie man Wohnraum schaffen kann, ohne Bäume zu fällen und weitere Flächen zu versiegeln. Die Hauseigentümer*innen Kerstin von Bornstädt (55) und Martin Medebach (71) zeigten anhand von Vorher-Nachher-Vergleichen, Baufotos und lebhaften Baustellenberichten, wie sie dies in ihrem Haus in der Mühlenstr. 43 in Otterstedt umgesetzt haben. Anschließend folgte eine Gesprächsrunde über die Chancen nachhaltiger Dorferneuerung zusammen mit dem Publikum.

Die Diplom-Pädagogin und Bauherrin Kerstin von Bornstädt hat nach Feierabend historische Steine gerettet und so manche Stunde auf der Baustelle ver-



Foto: pf

Die Mühlenstraße 43 in Otterstedt ist ein sehr gutes Beispiel für neuen Wohnraum durch Gebäudesanierung ohne relevante Neuversiegelung von Flächen.

bracht. Ihr Partner Martin Medebach ist Tischlermeister und hat als Bauherr beim Innenausbau selbst umfangreich Hand angelegt. Wo jetzt im Obergeschoss zwei vollständige Wohneinheiten gemütlich und modern zwei Mietparteien beherbergen, war vor der Sanierung nur Dachboden. Von Bornstädt: „Nur das Dach,

ein paar Balken, zwei einsame Schornsteine ... Der Fußboden war unsicher. Wir haben viel gefunden: alte Webstuhlteile, Kinderschuhe ...“ Medebach erklärt das Erdgeschoss: „Dort war vorher der Kuhstall. Im Erdgeschoss sind drei Wohnungen möglich, wenn ich nicht mehr bin. Die Anschlüsse sind alle schon vorbe-

reitet. Wir wollten ja mal eine Alters-WG einrichten, aber die Freunde sind wieder ausgestiegen. Daher haben wir oben ausgebaut und vermietet.“ Und mit Perspektive auf seine späte Seniorenphase witzelt er: „Eine Mieterin ist Krankenschwester. Das ist ideal.“

Völlig baufällig

Als Medebach 1990 zum ersten Mal in das Haus kam, dachte er: ‚Um Himmels Willen!‘ Und als er im Garten stand: ‚Das will ich haben.‘ Es war ein Kaufobjekt für Mutige im kritischen Zustand. Beim Kauf 1996 war die Restnutzungsdauer auf 15 Jahre geschätzt worden. Die Frage war: Abriss oder rangehen? Medebach: „Die Voreigentümerin Selma Schröder hatte noch den Nießbrauch über sechs Jahre. Nach ihrem Tod haben wir es zum Wertgutachtenpreis gekauft.“ Zum Sanierungszustand sagt er: „Eigentlich war das Haus nicht bewohnbar, auch nach un-

CENTURY 21 Tigges Immobilien

Ich bewerte Ihre Immobilie
kostenlos für Sie! Einfach anrufen
und einen Termin vereinbaren.



CHRISTINE NEUBECK

Lange Straße 106 | 27305 Bruchhausen-Vilsen | ☎ 0172 - 356 86 27 | christine.neubeck@century21.de | tigges.century21.de

seren damaligen Ansprüchen nicht. Und wir waren nicht zimperlich.“ Der Hof ist ein Zweiständerhaus als Ziegelbau. Er wurde 1865 von Johann Hinrichs Köster erbaut. Schon die Familie Schröder war nicht mehr landwirtschaftlich tätig, sondern als Fuhrunternehmen mit Pferd und Wagen. Ursprünglich war das Haus ein Längsdielenbau und ist jetzt ein Querdielenbau. Von Bornstädt: „Aus ‚I‘ wird ‚L‘.“

Energie sparen

Unten gibt es aktuell die Wohnung des Paares und ein Werkstattatelier. Das Atelier ist so konzipiert, dass es eine Wohnung werden kann. Und eine zweite kleine Wohnung ist auch noch möglich. Neu ist der Wintergarten auf der Gebäuderückseite. Eine Energiespardose. Von Bornstädt: „In den Übergangszeiten im Mai und September heizt der alles mit, sobald die Sonne scheint. Er ist Teil der Außenhülle und verbindet den alten Gebäudeteil mit dem neuen.“ Der Wintergarten ist auch die einzige Fläche, bei der Wiese weichen musste. Ansonsten kommt diese Adresse ohne weitere Versiegelung und Baumfällung und mit dem Gebäudekörper aus, der schon vorhanden war. Das ist zukunftsfähiges Bauen, Baustoffrecycling in Reinform und schon natürliche Ressourcen. „Vom Dämmstandard liegen wir hier jetzt bei ‚KfW 100‘.“ In der Gebäudehülle wurde das doppel-schalige Mauerwerk ausgeblasen. Und zusätzlich sind die Wände von innen mit zwölf Zentimetern Porotonplatten im Anbau beziehungsweise zehn Zentimetern Mineralschaumplatten im Wohnteil gedämmt worden. Medebach: „Wir wollten

wegen der historischen Ziegeloptik außen an die Wand nicht ran.“ Relevant sei auch die umfangreiche Fußbodendämmung, weil da viel Wärme verloren gegangen sei. Und eine große thermische Solaranlage liefert nicht nur Warmwasser, sondern dient auch der Heizungsunterstützung. Die restliche Wärme bringt das Nahwärmenetz der Firma Elektro- und Heizungstechnik Rugen schräg gegenüber. Von Bornstädt: „Wir wollten weg von russischem Gas und fossilen Brennstoffen.“

Die Bauidee

Neuen Wohnraum schaffen in ländlichem Ambiente ist eine erreichbare Traumvorstellung vieler Menschen. Medebach wollte immer schon historisch wohnen: „Schön, dörflich und charaktervoll und am Dorf partizipieren.“ Die beiden haben sich für das Erdgeschoss entschieden. Von Bornstädt: „Das war eine Altersfrage. Und wir wollten Menschen mit im Haus haben und neuen Wohnraum schaffen. – Wenn man in Hamburg gewohnt hat, weiß man, dass Wohnraum gesucht wird.“ In Hamburg-Eimsbüttel hat sie 20 Jahre auf 30 Quadratmetern gelebt. Eine schöne Gegend, aber Platz und ein großer Garten haben auch ihren Reiz.

Zu Beginn des Vortrages stellte Moderator Götz Paschen von der ISI klar, wofür die Bürgerinitiative steht und dass es nicht nur darum gehe, das Bauvorhaben des Investors Brüning im Naherholungsgebiet zu stoppen: „Wir sind für bauen, investieren, sanieren und modernisieren. Allerdings besonders beim Haus am See für ‚Bauen im Bestand‘. Also Nutzung und Sanierung des vor-



**Zimmerei
NEU
MANN**

AUS ALLE MACHT

Peter Neumann
Zimmermeister

www.peterei.de • peterei@gmx.net

Fachwerk Altbausanierung Treppenaufbau
Gartenhäuser Dachdeckung Pavillons
Bogenbau Holzrahmenbau Wintergärten

27321 Thedinghausen • Holtorfer Dorfstraße 6
Tel 04204 - 68 84 07 • Handy 0172-2072310

Polster Service Oyten

Begutachtung vor Ort sowie Abholung & Lieferung **GRATIS!**



Sitzfläche
ab € **15,-**



Preisbeispiele:

2er Sofa ab € **200,-**



Sessel
ab € **150,-**

Alle Preise zzgl. Stoff und MwSt.

polster-service-oyten@web.de • www.polster-service-oyten.de • Telefon 0 42 07 / 69 55 58



Einrichtungshaus
osmers

... wir freuen uns auf Sie!

Das Küchenstudio Ihres Vertrauens

MÖBEL FRITZ OSMERS GmbH

Obernstr. 125-127 | 28832 Achim | Tel. 04202-2002
www.einrichtungshaus-osmers.de
Mo.-Fr. 9.00-19.00 Uhr | Sa. 9.00-14.00 Uhr

Ralf Jenßen
Dipl. Ing. Architekt

Wilhelmshäuser Straße 3
28870 Ottersberg-Fischerhude

04293 661 48 51

r-jenssen@t-online.de

Zert. Energieberater
Energieberater für
Baudenkmale (WTA)
Passivhausberater
SiGe-Ko



Schlüssel & Schlösser

- Beschläge
- Sicherheitstechnik

– Wir beraten und montieren –

BORMANN

eisenwaren

Große Straße 99 • Verden • Tel. 26 43 • Fax 8 33 98
www.bormann-eisenwaren.de

handenen Baukörpers ohne weitere Neubauten.“ Er stellte auch klar, dass alle ISI-Aktiven aus der Vorbereitungsgruppe selbst schon gebaut hätten, allerdings mit Sanierung historischer Bausubstanz.

Vorteile der Altbausanierung

Acht Höfe von der Größe des hier präsentierten würden das Brüning-Vorhaben an Wohnfläche problemlos kompensieren. Paschen zählt noch einmal die Vorteile nachhaltigen Bauens stichpunktartig auf: „Schonung des Baumbestandes; Gebäude-Recycling spart Rohstoffe und Energie; Vermeidung von Baumüll, dem größten Müllkontingent in Deutschland; CO2-Ziele einhalten durch Wärmedämmung und Einsatz regenerativer Heizquellen; Mehrparteienwohnen gemeinsam unter einem Dach; historisches Dorfbild bewahren sowie ästhetische Lust erzeugen durch die Sanierung von Hingukern.“

Medebach gehörte in Otterstedt ab 1994 zu der Gruppe, die sich mit dem Dorferneuerungsprogramm beschäftigt hat. „Otterstedt ist beim Landkreis ins Programm aufgenommen worden. Wir haben uns alle paar Wochen im Haus am See getroffen, mit verschiedenen Referenten zu verschiedenen Themen.“ Er bedauert: „Die Häuser wurden immer lebloser, charakter- und gesichtsloser.“

Dorfbildprägendes Gebäude

Die Mühlenstraße 43 ist damals als dorfbildprägende Bausubstanz katalogisiert worden. Die Themen sind in seine Bauideen eingeflossen. „Da wurde gut zusammengearbeitet, unabhängig von politischen Farben“, ist seine positive Erinnerung. Passen die Themen von damals noch zu heute? „Ja, da hat sich nichts dran geändert. Ein bisschen haben sich auch viele dran gehalten. Da sind viele Impulse draus entstanden.“ Die Mühlenstraße sei eine typische Altbausanierungsstraße: Viele alte Höfe und Gebäude werden noch bewohnt und wurden saniert. Er bedauert, dass in den heutigen

Bauplanungen viele Aspekte aus dem Dorferneuerungsprogramm keine Rolle mehr spielen. „Es gab Empfehlungen für Fensterformen, Ziegelfarben etc. mit Begründungen und Vorschlägen ...“

Vorher – nachher

Der Vorher-Nachher-Vergleich war Teil des ISI-Vortrages und nicht nur fotomäßig interessant. Ursprünglich waren es 120 Quadratmeter Wohnraum in einer Wohnung für die fünfköpfige Familie, beide Eltern Anfang 40. Heute gibt es drei Wohnungen, zwei oben, eine unten mit insgesamt 410 Quadratmetern Wohnraum plus 80 Quadratmeter Holzatelier. Hier wohnen heute fünf Menschen als drei Parteien.

Der Sanierungszustand ist oben Neubaustandard. Unten gibt es noch Restdetails zu erledigen. Von Bornstädt: „Die Gebäudehülle ist energetisch komplett durchsaniert.“ Zimmermann und Maurer kamen aus der Region, alle anderen sogar direkt aus dem Ort. Er: „Zwei Wandergesellen hatten wir auch mit auf dem Dach. Die haben gearbeitet, frag nicht nach Sonnenschein. Und sie haben mir noch die alte gro-

ße Handsäge abgeschnackt.“ Mit der Architektin Bärbel Ebeling aus Posthausen waren sie sehr zufrieden.

1990 bis 2005

Medebachs Einzug 1990 erfolgte noch in der Nießbrauchphase. Er hat saniert, ohne juristisch etwas in der Hand zu haben. „Kein Vorkaufrecht. – Das war eine Zusage per Handschlag.“ Die Kinder mussten eigene Zimmer kriegen. Deshalb haben die Medebachs im Stall zwei Räume ausgebaut. „Christian Rohmeyer aus Fischerhude hat dann auch mal drei Wochenenden geholfen. Dass ich auch fertig werde.“ Und: Es gab keine Pausen. Der fortschreitende Verfall des Hauses diktierte die Bautätigkeit. „Es tropfte auf die Kreissäge. Da habe ich mehrere Eimerchen hingestellt in der Werkstatt.“

2014 zog Kerstin von Bornstädt ein und meinte nur: „Wenn ich hier dauerhaft leben soll, müssen wir was machen.“ Sie erinnert sich an die alte Schwerkräftheizung. Die musste mit Koks, Briketts und Holz geheizt werden, damit man warm du-

**Tankreinigung
und Stilllegung**
Fachbetrieb nach § 19 IWHG
Koziollek GmbH
Tel. 0 42 02 / 7 03 38 · Fax 7 53 04

Was ist Ihre Immobilie wert?

**Ob Haus, Wohnung oder Grundstück –
nutzen Sie unseren neuen Marktpreisfinder!**



Auch unsere Immobilienexperten sind natürlich für Sie da und begleiten Sie gerne bei jedem Schritt bis zum erfolgreichen Verkauf!

Nordkreis: Tel. 04231 16-4240

Südkreis: Tel. 04231 16-4040

www.ksk-verden.de/makler



ImmobilienCenter
der Kreissparkasse Verden



Foto: pf

Der Tischlermeister und Bauherr Martin Medebach aus Otterstedt hielt am 2. März im Haus am See in Otterstedt zusammen mit seiner Partnerin Kerstin von Bornstädt einen lebendigen Fotovortrag über die gemeinsame Baustelle.

schen konnte. – Die zweite Sanierungsphase war von 2016 bis 2018: Dach neu, Mauerwerk neu im Stallbereich, zwei Wohnungen im Obergeschoss, Gebäudehülle saniert ... Und die Frau aus der Stadt hat mit angepackt: „Ziegel abkloppen, Fliesen legen, streichen ...“, aber auch Bank- und Antragsunterlagen.“ Was steht in Zukunft noch an? Etwas Innenausbau unten, alles etwas wohnlicher machen ...

Fliegerangriff

Alte Gebäude stehen vor Neubauten nicht nur ökologisch und bei der Flächenversiegelung besser da. Sie haben auch mehr zu erzählen. Medebach: „Kurz vor Kriegsende wurde die Straße wegen der Flakstellung in der Ziegelei mit Bomben belegt. Eine Bombe ist vor dem Haus unter das Wurzelwerk von der Eiche eingedrungen und hat die Eiche gesprengt. Die Bombensplittereinschläge sieht man noch an der Hauswand und die Dynamik der Explosion.“ Von Bornstädt:

„Wenn der Baum nicht gewesen wäre, wäre das Haus platt gewesen.“

Gab es historische Fundstücke? Nichts von Wert. Eine Farbschablone zur Beschriftung von Transportkisten ‚Kreis Achim‘. Ein altes Pferdewagengeschirr. Das hängt jetzt vorne. Interessant sind auch Mauersteine mit Fingerabdrücken, Datum und Unterschriften von den Ziegelmeistern. Von Bornstädt: „Wir kennen ja jetzt fast jeden Stein hier. Zusammen haben wir abends gut 4.000 Ziegelsteine geputzt wie die Trümmerfrauen.“ Erst Sauberkloppen, dann mit Spachtel und Hochdruckreiniger säubern, dass die Maurer wieder was zum Mauern haben am nächsten Tag. „Und danach haben wir weiter jeden Abend ein bis zwei Stunden was gemacht: Geräumt, Türen lackiert, Boden verlegt, gestrichen – eineinhalb Jahre jeden Abend.“ Inzwischen sitzen sie öfter auch im schönen Wintergarten, trinken einen Tee und genießen, was sie geschafft haben. (pm)

TREPPEN

FRIEDEL THORNS GMBH & CO. KG

Ihr Meisterfachbetrieb für Neu- & Umbau

- Treppen
 - Individualanfertigungen
 - Restaurationen
 - 3-D-Planung, Beratung vor Ort für Neu- und Umbau sowie Treppenrenovierung
- Holzfußböden
 - passend zur Treppe –
 - Parkett • Dielen • Laminat
- Türen
 - Wir erstellen Ihnen gerne ein Angebot.

Alles aus einer Hand

Bruchstr. 31 • 27339 RIEDE • Tel. 0 42 94 / 3 22 • Fax 14 37
Internet: www.ft-treppen.de • E-Mail: info@ft-treppen.de

Seit über 50 Jahren

Vortrag

Ökologischer Neubau – oder doch besser sanieren?

Der Referent Ulrich Steinmeyer, Vorstand vom Bundesverband der Naturbaustoffhändler „Ökoplus“ und Geschäftsführer des Verdener Biobaustoffhandels Biber GmbH, vergleicht in seinem Vortrag konventionelles und ökologische Bauen unter dem Blickwinkel von Energieaufwand, Klimabelastung und Kosten. Dabei wird er auch der nicht einfach

zu beantwortenden Frage nachgehen, inwieweit eine Sanierung von bestehenden Gebäuden unter klimapolitischen, energetischen und finanziellen Aspekten sinnvoller ist als Abriss und Neubau.

Freitag, 24. Mai, 19.30 Uhr
im **KASCH** in **Achim**
(Clubraum), Eintritt 6,- € / NA-BU-Mitglieder 5 €,-

JÜREEN VOSS



Ihr Partner
für Wärme
und Bäder!

Heizung • Bäder • Elektro • Solar

Lunser Dorfstraße 2 • Telefon (0 42 04) 72 46
27321 Thedinghausen • www.voss-lunsen.de

BETON AUS VERDEN - IHR BAUSTOFF FÜR DIE GROSSEN ZIELE!

transportbeton@matthaei.de
www.matthaei-transportbeton.de

Jähn + Quensell

Heizung • Sanitär • Elektro

Meisterbetrieb

20 Jahre
1994 - 2014

Der Umwelt zu liebe.

Die höchste CO₂-Ersparnis bringt die Modernisierung der Heizung.

Große Straße 53 • 27299 Langwedel • Telefon 0 42 32 - 93 43 72

www.baddoktor.de