

## **ISI-Vortrag: Altbau schafft Wohnraum!**

**Beamer-Vortrag am Samstag, dem 2.3. um 19.00 Uhr im Haus am Otterstedter See.**

Text und Fotos: Götz Paschen



Foto: pf

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

Die Bürgerinitiative ISI, Idylle statt Investor am Otterstedter See, will mit einem Positivbeispiel zeigen, wie man Wohnraum schaffen kann, ohne Bäume zu fällen und weitere Flächen zu versiegeln. Die Hauseigentümer Kerstin von Bornstädt (55) und Martin Medebach (71) zeigen an ihrem Haus in der Mühlenstr. 43 in Otterstedt, was sie geschaffen haben. Sie liefern Vorher-Nachher-Vergleiche, Baufotos und lebhaftige Baustellenberichte. Anschließend folgt eine Gesprächsrunde über die Chancen nachhaltiger Dorferneuerung zusammen mit dem Publikum. Diese Runde moderieren die Architektin Tatjana Ladda und Götz Paschen.

Die Diplom-Pädagogin und Bauherrin Kerstin von Bornstädt hat nach Feierabend historische Steine gerettet und so manche Stunde auf der Baustelle verbracht. Ihr Partner Martin Medebach ist Tischlermeister und hat als Bauherr beim Innenausbau selber 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 vorbereitet. 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 unseren damaligen Ansprüchen nicht. Und wir waren nicht zimperlich.“ Der Hof ist ein Zweistöckerhaus als Ziegelbau. Er wurde 1865 von Johann Hinrichs Köster erbaut. - Schon die Familie Schröder war nicht mehr mit Landwirtschaft unterwegs, 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 schont natürliche Ressourcen. Entsprechend hat der Vortrag auch den Zusatztitel ‚Bauen 21‘, weil die Veranstalter von der ISI sich so nachhaltiges Bauen im 21. Jahrhundert vorstellen. – „Vom Dämmstandard liegen wir hier jetzt bei ‚KfW 100‘.“ In der Gebäudehülle wurde das doppelschalige 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 weggehe. 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. Unbedingt billiger aus zu neu zu bauen, ist es nicht. 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.

## **Warum Altbausanierung?**

Medebach fasst das Wohltuende der historischen Gebäudehülle in seine Worte: „Die Formensprache eines Altbaus hat etwas ganz stark Korrespondierendes mit deiner eigenen Leiblichkeit.“ Und sie: „Das Mauerwerk ist über 150 Jahre alt. Das Haus, die alten Balken oder sogar die angebrannten Balken erzählen einem was. – Ich finde es viel spannender zu klären, was fängst du damit an, wenn du einen Grundriss hast.“ Einen Neubau findet sie nicht so reizvoll. Beide lieben Stadtbesuche, aber Medebach: „Es ist schön, wenn man in der Stadt war, wieder nach Hause zu kommen.“ Die Mühlenstraße ist eine historische Straße mit Kopfsteinpflaster. „Früher hast du alle Vierteljahr deinen Auspuff verloren.“ Aber Medebachs Auto musste damals ohnehin mehr leisten. Er hatte von anderen Baustellen im Opel-Kombi alte Ziegel gerettet. So ein Baustofftransporter wird dann auch samstags nicht gründlich gesaugt.

## **Dorferneuerung ab 1994**

Medebach gehörte in Otterstedt ab 1994 mit zu der Teilnehmergruppe, 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.“ Die Mühlenstraße 43 ist damals als dorfbildprägende Bausubstanz katalogisiert worden. Die Referententhemen sind in seine Bauideen mit eingeflossen. „Da wurde auch gut zusammen gearbeitet, 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. Das 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 ist Teil des ISI-Vortrages und nicht nur fotomäßig interessant. Ursprünglich waren es 120 Quadratmetern 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 Bewohner 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 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 große Handsäge abgeschnackt.“ Mit der Architektin Bärbel Ebeling aus

Posthausen waren sie sehr zufrieden. Und auch ansonsten „... nur Spitzenbauleute und ein wunderschönes Richtfest 2016 mit Bauleuten und Nachbarn.“

### **Dorfgeschichten**

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.“ Dann kommen die Geschichten: Selma Schröder war die Stiefmutter von Martha Hastedt, der der Resthof gehörte. Die hat ihn der Familie letztendlich verkauft. Wilma Vogt war gesetzliche Betreuerin von Selma Schröder. Wegen des Nießbrauchs konnte erst nach dem Tod der alten Dame verkauft werden. Medebach hatte damals seine Holzwerkstatt an der Hauptstraße unten direkt an der Mühlenstraße. Jan Schröder, der neben der Werkstatt wohnte, war Selmas Neffe. Und als die Tante ins Heim kam, hat er Medebach den Tipp gegeben. Medebachs widersprüchliche Gedanken waren damals: ‚Das ist ein zu hoher Sanierungsbedarf.‘ Und: ‚6.500 Quadratmeter Garten, hier musst du wohnen.‘

### **1990 – 2005**

Erste Sanierungsphase: „Ich habe schon ohne Eigentum saniert. Da haben meine Kinder mit 10 bis 15 Jahren noch Putz von den Wänden geklopft und ihr Taschengeld aufgebessert.“ 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 Schwerekraftheizung. Die musste mit Koks, Briketts und Holz geheizt werden, damit man warm duschen konnte. – Die zweite Sanierungsphase war von 2016 – 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 oder 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.

### **Termin**

Samstag, 2.3. - 19.00 Uhr, Haus am See, Am See 1, 28870 Otterstedt: ‚Altbau schafft Wohnraum! – Die Mühlenstr. 43 in Otterstedt‘ – Beamervortrag von Kerstin von Bornstädt und Martin Medebach mit Baufotos, lebhaftem Baustellenbericht und anschließender Gesprächsrunde über die Chancen nachhaltiger Dorferneuerung. Veranstalter ISI-Otterstedt, Idylle statt Investor. Weitere Infos: [www.isi-otterstedt.de](http://www.isi-otterstedt.de)