

Wohnküche | verschönern

# Historische Schale, moderner Kern

Erst eine Sanierung mit Liebe zum Detail machte aus diesem bis 1960 landwirtschaftlich genutzten Gebäudekomplex ein Mietshaus gemacht, in dem traditioneller Stil und zeitgemäßer Wohnkomfort eine harmonische Verbindung eingehen.





Das Mehrfamilienhaus ist ein Schmuckstück der 780-Seelen-Gemeinde Muckum, eines Stadtteils von Bünde in Nordrhein-Westfalen. 1836 als Bauernhof errichtet, entspricht es optisch mit seiner Fachwerkfassade, den grünweißen Giebelspitzen und dem rot leuchtenden, steilen Satteldach in vielen Details dem historischen Urzustand. Das war nicht immer so. Erst eine Sanierung vom Baumeister-Haus-Partner Oberbremer Massivbau GmbH & Co. KG, Bünde, brachte die ehemalige Schönheit des Hauses wieder ans Licht.

### Im Stil der Zeit

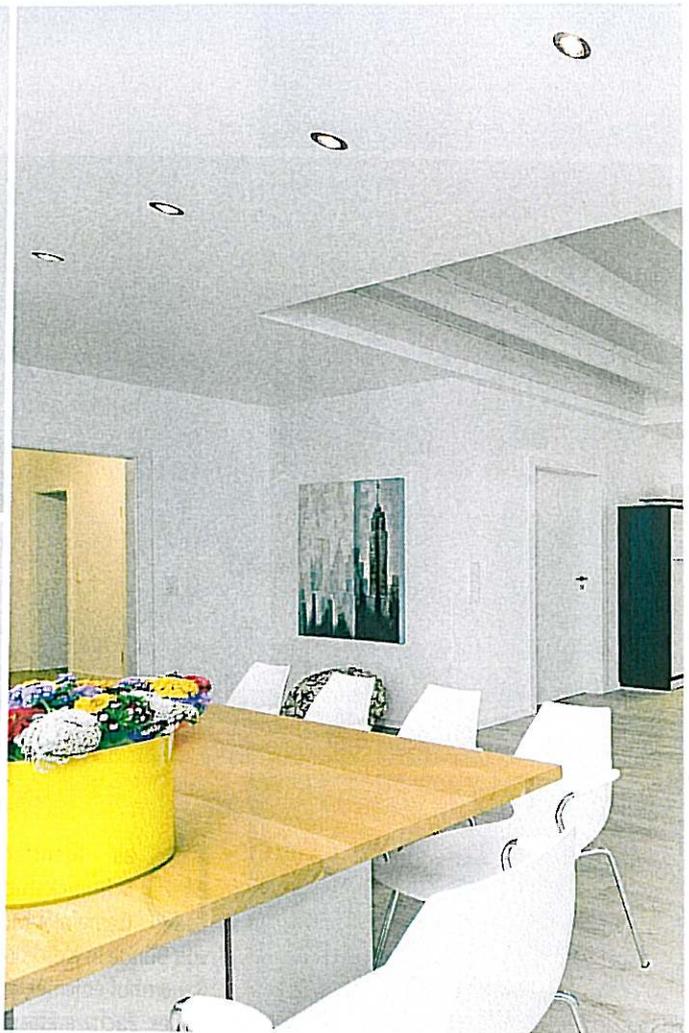
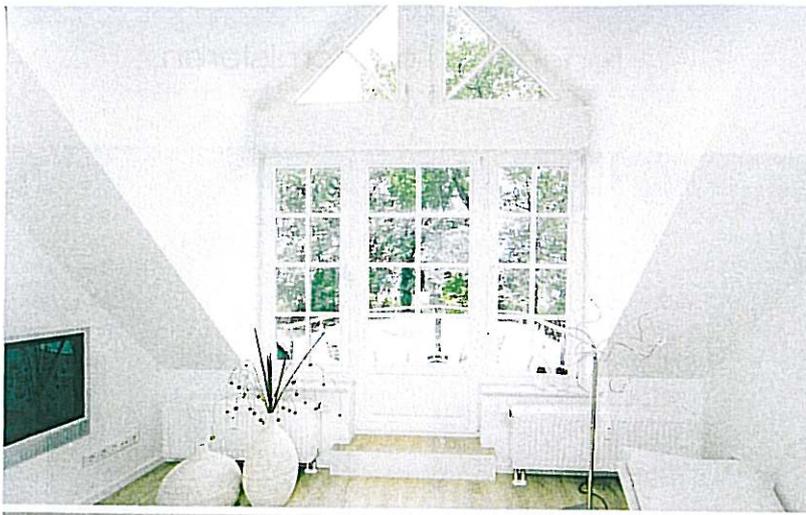
Wie zeitgemäß man hinter der historischen Fassade wohnt, verdeutlicht die Zweizimmer-Referenzwohnung von Oberbremer Massivbau im ersten Stock: Ein großzügiger Wohnbereich mit 20 Quadratmetern Wohnfläche und voll verglastem Dachkerker steht im Zentrum des Wohngeschehens. Seine traditionellen Sprossensfenster sorgen für eine freundliche, helle Atmosphäre im Raum und bieten den Bewohnern außerdem einen angenehmen Blick auf die gegenüber liegende Baumreihe. Der Übergang zur funktionalen Küche ist offen, erweitert den Raum um eine zusätzliche Blickachse und sorgt für mehr Großzügigkeit. Vor dem Wohnbereich befindet sich eine geräumige Diele, die reichlich Platz für die Garderobe und Stellfläche für einen zusätzlichen Schrank bietet. Links geht es in das kompakte, aber mit Dusche und Badewanne modern ausgestattete Bad; daneben in den Schlafraum, der sich mit seinen

18 Quadratmetern Wohnfläche mit den Standards eines Einfamilienhauses messen kann. Eine großzügig gestaltete Wohnung, die sowohl bei Singles als auch bei Paaren keine Wünsche offen lässt.

Noch komfortabler und edler präsentiert sich die zweite Referenzwohnung des Bauunternehmens im Dachgeschoss. Mit großen Gauben ausgestattet, vermittelt sie gerade so viel „Dachschrägenromantik“, dass die Behaglichkeit der Bewohner erhöht wird, ohne ihre Bewegungsfreiheit einzuschränken. Das Wohngeschehen spielt sich hier in einem rund 44 Quadratmeter großen, offenen Raumensemble aus Wohnbereich, Essplatz und Küche ab. Große Glasflächen sorgen ringsum für Ausblicke, firstoffene Bereiche öffnen den Raum in der Horizontalen, geben den Blick auf Dachgebälk oder verglaste Dachfirste frei. Die Küche befindet sich in einer solchen firstoffenen Gaube, die den frei stehenden Küchenblock ins rechte Licht setzt. Lebensmittel und ein Teil der Küchenutensilien sind in einer separaten Speisekammer verstaut, um den Raumeindruck nicht durch Schränke oder Regale zu stören. Ein großer Balkon an der Giebelseite dient den Bewohnern als komfortabler Freisitz: Besser kann man auch in einem komfortablen Einfamilienhaus nicht leben.

Auch ist eine großzügige Diele den Wohnräumen vorgelagert, wieder das Bad auf modernstem Stand – so modern, dass Oberbremer Massivbau beide Referenzwohnungen als Bemusterungsbeispiel für Interessenten nutzt. Ein Schlafraum und ein ►





► Kinderzimmer runden das Raumangebot der Wohnung ab, die für eine dreiköpfige Familie konzipiert wurde.

### Dritte Ausbaustufe

Die Geschichte des Bauernhofs als Mietobjekt begann im Jahre 1971. Damals erwarb Werner Oberbremer, Geschäftsführer der Bauunternehmung Oberbremer, den Komplex, um auf den dazugehörigen Ländereien den Betriebshof seines Unternehmens einzurichten. Der Bauernhof mit Wohnbereich, Stallungen und Speichern blieb in diesem Zusammenhang vorerst ungenutzt. Bereits 1972/73 erfolgte jedoch der erste Teilausbau: In die alte Fachwerkschale wurde ein „Haus im Haus“ mit KS (Kalksandstein)-Mauerwerk und Betondecken gebaut. Damals entstanden fünf Mietwohnungen, beim Ausbau des restlichen Gebäudes 1986 folgten weitere sieben Wohneinheiten.

Mitte 2008 zerstörte ein Brand weite Teile des Dachgeschosses. Da das historische Gebäude in Technik und Architektur längst nicht mehr den Anforderungen an ein zeitgemäßes Mietobjekt entsprach, bestand akuter Handlungsbedarf. Michael Oberbremer, Ge-

schäftsführer des Bauunternehmens in der nächsten Generation, erinnert sich zurück: „Wir haben damals sogar kurz an einen Abriss gedacht, denn ohne Balkone, mit kleinen Küchen und Bädern entsprachen die Wohnungen so gar nicht dem, was Mieter heute erwarten. Auch der energetische Standard war überholt – keine guten Voraussetzungen in einer Zeit, in der es immer schwieriger wird, Wohnungen zu vermieten.“ Schließlich entschloss man sich dann doch, das Mehrfamilienhaus aufwändig zu sanieren: „Weil es schade um die gute Bausubstanz war, weil 2009 noch attraktive Fördergelder winkten und weil wir die Idee hatten, das sanierte Gebäude als Referenzobjekt für Neukunden zu nutzen.“ Die anvisierten Ziele bestanden in der Anpassung der Grundrisse an heutige Lebensgewohnheiten sowie einer Energieoptimierung nach den Vorgaben der KfW.

### Energieoptimierung

Trotz dieser ehrgeizigen Ziele ging der Baumeister-Haus-Partner bei der Sanierung sehr behutsam vor. Zwar gab es keine Vorgaben vom Denkmalschutz, aber man bemühte sich dennoch, im Zuge der Sanierung den histo-

rischen Zustand des Gebäudes wiederherzustellen. Dazu gehörte, dass die Balken der vorgelagerten Fachwerkschale – inzwischen größtenteils marode – liebevoll restauriert wurden. Die Gefache mauerte die Bauunternehmung Oberbremer nach historischem Vorbild mit Lehmsteinen aus und verputzte sie mit Lehmputz. Im Gegenzug nutzte man die Chance, das Fachwerk im Rahmen der Restaurierung nach außen zu versetzen. Dies brachte den notwendigen Raum für eine 16 bis 24 Millimeter starke Mineralfaserdämmung zwischen Fassade und Kalksandstein-Konstruktion. Beim Dach wurden die alten Sparren aufgedoppelt, um zusätzlich zur bestehenden Dämmung eine 200 Millimeter starke Mineralfaserdämmung einzubauen. Da das Dach dazu nur von außen zu öffnen war und auch die innere Kalksandstein-Schale bei der Sanierung unangetastet blieb, wohnten etliche Mieter auch während der umfangreichen Arbeiten in ihren Wohnungen.

Nicht alle Fassaden des Gebäudes ließen sich mit vertretbarem finanziellem Aufwand restaurieren: Der rückwärtige Innenhof des Gebäudes ist deshalb modern-funktional ge-



staltet. Auch auf den „Schokoladenseiten“ in Richtung Straße gab es stilistische Kompromisse, um den Wohnkomfort zu erhöhen. Einer dieser Kompromisse waren die großflächig verglasten Gauben und Dachkerker, die mehr Licht in die Wohnräume bringen. Außerdem wurden drei Balkone angebaut, für die man bei Oberbremer Massivbau eine moderne Konstruktion wählte: „Da Balkone in der historischen Fassade nicht vorhanden waren, andererseits aber zur Grundausstattung einer modernen Mietwohnung gehören, haben wir uns hier bewusst für den Kontrast, also für verzinkten Stahl und Edelstahlgeländer entschieden“, erläutert Michael Oberbremer.

Ein Kompromiss zwischen Tradition und Moderne, der absolut gelungen ist – zumal die Balkone so filigran sind, dass ein flüchtiger Betrachter sie durchaus übersehen könnte. Auch Dachkerker und Gauben fügen sich ohne ins Auge springenden Stilbruch in die Außenansicht ein – nur wer näher herangeht, sieht die modernen Dreifach-Verglasungen. Zusammen mit der zusätzlichen Dämmung in Dach und Fassade bilden sie die Basis eines Energiekonzepts, dessen Umsetzung das energetisch veraltete Gebäude großenteils in den Standard eines Energieeffizienzhauses 70 katapultierte. Lediglich im alten, 1986 umgebauten Gebäudeteil reichte es mit vertretbarem Aufwand „nur“ zum Energieeffizienzhaus 100.

### Modernisierung der Grundrisse

Da das Gebäude im Zuge der früheren Modernisierungen in zwei Teile aufgeteilt worden war, fungierte bis zum Brand je eine Ölheizung als Wärmequelle für jeden

Gebäudeteil. Beide wurden 2009 durch eine gemeinsame Pelletheizung ersetzt, der Raum für die Öltanks zum Pelletlager mit automatischer Förderung umgebaut. Neben der Heizung brachte der Baumeister-Haus-Partner auch die Sanitär- und Elektroinstallation auf den Stand der Technik.

Eng mit diesen Gewerken verbunden war die Modernisierung der in die Jahre gekommenen Wohnungsgrundrisse. Sie betraf vor allem die Küchen und Bäder, die von zeitgemäßen Standards weit entfernt waren. Michael Oberbremer erinnert sich: „In den Bädern gab es keine Duschen, die Küchen entsprachen der 60er-Jahre-Philosophie einer separaten, kompakten Einbauküche. Wir änderten an verschiedenen Stellen die Raumaufteilung, um mehr Komfort in diesen Bereichen zu ermöglichen.“ Damit schuf der Baumeister-Haus-Partner neuen Wohnraum, der sich mit modernen Mietwohnungen oder sogar mit einem Eigenheim messen kann. Dies beweist unter anderem die rege Nachfrage: Auch ohne Werbung waren alle freien Wohnungen in kürzester Zeit vermietet. Obwohl es noch viele Interessenten gab, hat das 1925 gegründete Bauunternehmen, das heute neben Sanierungen vor allem schlüsselfertige Wohnhäuser und Gewerbebauten ausführt, zwei Wohnungen als Referenzobjekte behalten: „Mit diesem Objekt können wir Kunden aus dem Sanierungs- und Neubaubereich sehr überzeugend die Kompetenz unseres Unternehmens vor Augen führen“, erläutert Michael Oberbremer. Wer das Haus mit offenen Augen gesehen hat, wird ihm Recht geben. ■

Text: Joachim Mohr  
Fotos: Joachim Mohr/Baumeister-Haus

Info 0591

