



Wie zeitgemäß man in der Droste-Hülshoff-Straße 37 bis 39 hinter der historischen Fassade wohnt, verdeutlichen die Wohnräume im ersten Stock: Ein großzügiger, Wohnbereich mit 20 Quadratmetern Wohnfläche und voll verglastem Dachkerker steht im Zentrum des Geschehens. Seine Sprossenfenster sorgen für eine freundliche, helle Atmosphäre im Raum, 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 19 Quadratmeter großen Schlafraum.

Noch komfortabler und edler präsentiert sich das Dachgeschoss. Mit großen Gauben ausgestattet, vermittelt es 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 Raumesensemble 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 als komfortabler Freisitz.

Außen historisch, innen modern

Der 1836 errichtete Bauernhof entspricht 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 schaffte ein Wohngebäude, in dem traditioneller Stil und zeitgemäßer Wohnkomfort eine harmonische Verbindung eingehen.



Die Sanierungsgeschichte des Bauernhofs als Mietobjekt begann 1972/73. Der Eigentümer Werner Oberbremer, Geschäftsführer der Bauunternehmung Oberbremer, baute den Bauernhof teilweise aus: In die alte Fachwerkschale wurde ein „Haus im Haus“ mit KS-Mauwerk und Betondecken gebaut.

Sanierung als dritte Ausbaustufe

Mitte 2008 zerstörte ein Brand weite Teile im Dachgeschoss. Da das Gebäude in Technik und Architektur längst nicht mehr zeitgemäßen Wohnansprüchen gerecht wurden, bestand akuter Handlungsbedarf. Michael Oberbremer, Geschäftsführer des Bauunternehmens in der nächsten Generation, erinnert sich: „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 die Bewohner 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 doch, das Mehrfamilienhaus aufwändig zu sanieren: „Weil es schade um die gute Bausubstanz war und weil 2009 noch attraktive Fördergelder winkten.“ Die anvisierten Ziele: Anpassung der Grundrisse an heutige Lebensgewohnheiten und eine Energieoptimierung nach den Vorgaben der KfW.

Restaurierung und 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 historischen Zustand des Gebäudes wiederherzustellen. Dazu gehörte, dass die Balken der vorgelagerten Fachwerkschale, die inzwischen sehr marode geworden waren, 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 KS-Konstruktion.

Beim Dach wurden die alten Sparren aufgedoppelt, um zusätzlich zu der bestehenden Dämmung eine 200 Millimeter starke Mineralfaserdämmung einzubauen. Da man das Dach dazu nur von außen öffnen musste und auch die innere KS-Schale bei der

Sanierung weitestgehend unangetastet blieb, musste niemand während der Bauarbeiten ausquartiert werden. Aber nicht alle Fassaden des Gebäudes ließen sich mit vertretbarem finanziellem Aufwand restaurieren: Der rückwärtige Innenhof des Gebäudes ist deshalb modern-funktional gestaltet. Auch auf den „Schokoladenseiten“ in Richtung Droste-Hülshoff-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, die in der historischen Fassade nicht vorhanden waren, aber zur Grundausstattung einer modernen Wohnung gehören. 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 Dacherker 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 Droste-Hülshoff-Straße 39 reichte es mit vertretbarem Aufwand „nur“ zum Energieeffizienzhauses 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 Pelletsheizung ersetzt, der Raum für die Öltanks zum Pelletslager 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.“