

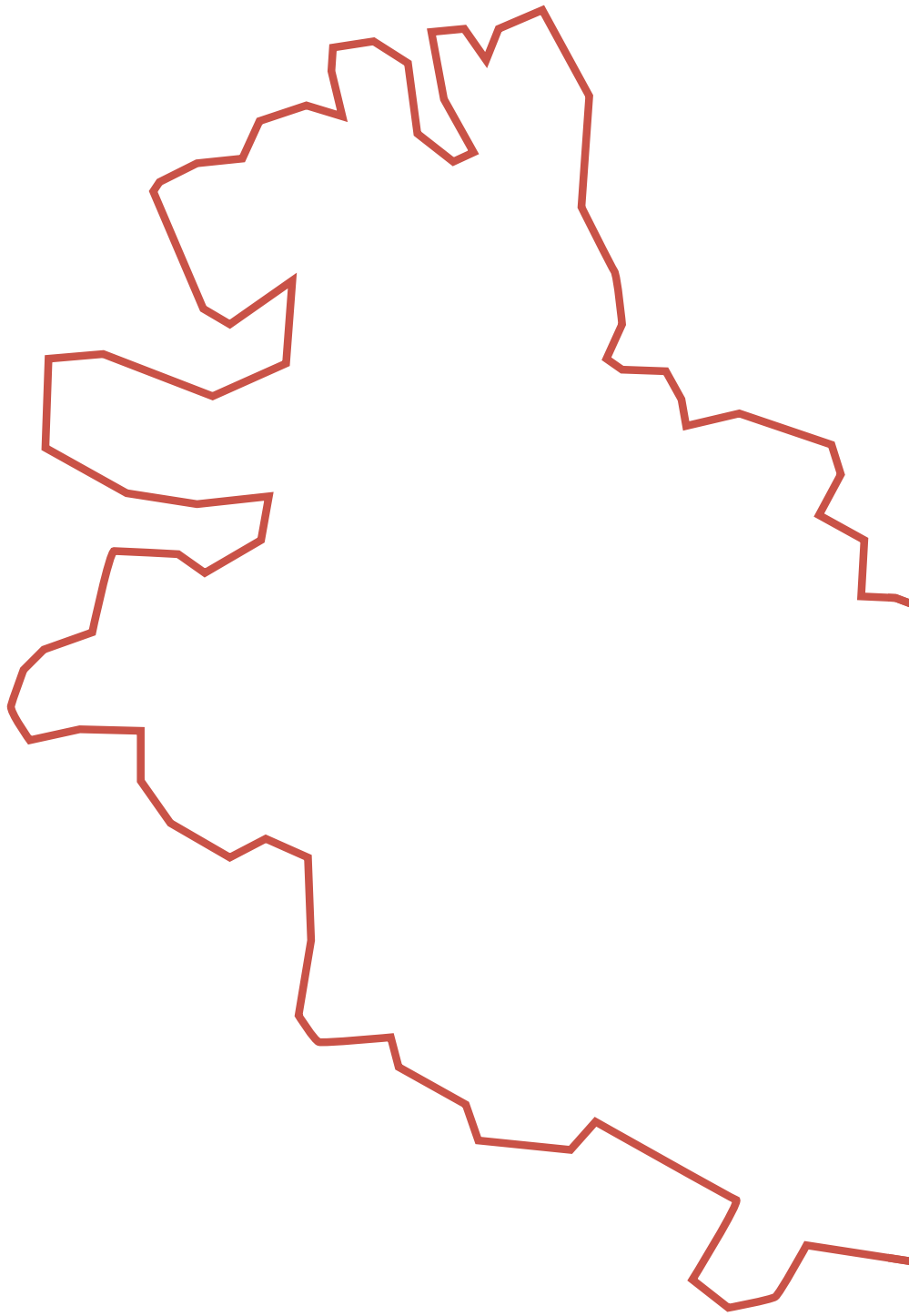


WERRA-MEISSNER-KREIS

# **Bauen und Sanieren im Ortskern**

## **Praxisbeispiele zum Nachahmen**





Gefördert durch



**REGION hat Zukunft!**  
Demografischer Wandel im Werra-Meißner-Kreis



# Grußwort

## Landrätin Nicole Rathgeber



Seit 1981 wird das Förderprogramm Dorferneuerung, welches später zur Dorfentwicklung wurde, im Werra-Meißner-Kreis umgesetzt. Den Bestand und die Attraktivität der Dörfer zu sichern und die Ortskerne neu zu beleben, sind die übergeordneten Ziele der Dorfentwicklung.

Im Rahmen der Dorfentwicklung werden sowohl öffentliche als auch private Vorhaben gefördert. Die vorliegende Borschüre soll besonders gelungene, teilweise auch außergewöhnliche und mutige Beispiele aufzeigen und zum Nachahmen anregen. Wir hoffen, dass wir Sie mit den Erfahrungsberichten der privaten Antragsteller inspirieren können, damit auch Sie sich für die Sanierung eines erhaltenswerten Objekts im Ortskern entscheiden.

Ihre  
Nicole Rathgeber

## Information ist Geld wert!

Sprechen Sie uns daher an, um zu erfahren, ob Ihre Immobilie im Rahmen der Dorfentwicklung gefördert werden kann.

### Werra-Meißner-Kreis

Fachdienst 8.5 Demographie,  
Dorf- und Regionalentwicklung

Nordbahnhofsweg 1, Witzenhausen

Email: [DERE@werra-meissner-kreis.de](mailto:DERE@werra-meissner-kreis.de)

Telefon: 05651 302-56404 oder -56405





## **Geförderte Sanierungsmaßnahmen im Innenbereich**

Ziel der Förderung privater Baumaßnahmen im Ortskern ist die Erhaltung und Gestaltung des dörflichen Charakters mit seinem bau- und kulturhistorischen Erbe sowie die Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität der Bevölkerung.

Im Rahmen der Dorfentwicklung können Ausgaben für Investitionen in die Umnutzung, Sanierung, Erweiterung und den Neubau von Gebäuden im Ortskern einschließlich privater Hof-, Garten- und Grünflächen auf Grundlage der regionaltypischen Bauweise gefördert werden. Auf den Einsatz von natürlichen und ökologischen Baumaterialien und traditioneller Handwerkstechniken wird großen Wert gelegt.

# Alte Mauern in neuem Glanz

## Das Projekt

Man sagt, die Fassade sei das Gesicht eines Hauses. Bei dem ruhig gelegenen Wohnhaus im Stadtweg in Witzenhausen-Roßbach schaute man 2019 noch in ein graues, unscheinbares und verschlafenes Gesicht: ein grauer Eternitbehang hüllte das gesamte Haus ein, das Dach war mit asbesthaltiger Welle eingedeckt und der Anbau wirkte durch dunkle Holzelemente sehr wuchtig. Bereits ein Jahr später strahlt einem schon aus der Ferne ein helles, freundliches Haus an, dessen Gestaltung sich positiv auf das unmittelbare Umfeld auswirkt.

## Die Nutzung

Die Eigentümerinnen Frau Simantke und Frau Ivemeyer suchten aufgrund Ihrer Schafhaltung nach einem Wohnhaus mit einem großzügigen Nebengebäude. Da sich bereits einige Ihrer Weideflächen in Roßbach befinden, war es für sie Glück und Zufall zugleich, dass sie dort eine passende Immobilie fanden.

Die Wohnräume bieten heute einen modernen Wohnstandard und durch Verwendung natürlicher Baumaterialien ein angenehmes Wohnklima. Die zurückgelegene Scheune wird als Lagerfläche genutzt.







#### FOTOS

- 1 Frontansicht nach der Sanierung
- 2 Eingangsbereich nach der Sanierung
- 3 Eingangsbereich vor der Sanierung
- 4 Frontansicht vor der Sanierung

## Die Bauphase

Als die beiden Frauen das 1927 erbaute Haus erwarben, war nicht klar, was sich hinter dem Eternitbehang außen und den Vertäfelungen im Inneren verbirgt. Es stand jedoch fest, dass der Behang weichen und die gesamte Gebäudehülle gedämmt werden muss. Glücklicherweise traten keine unvorhersehbaren Schäden auf und sie konnten mit den geplanten Baumaßnahmen beginnen.

Sie entschieden sich in enger Abstimmung mit den ansässigen Handwerkern für eine Holzverschalung aus Lärche mit Wärmedämmung am Obergeschoss und am Anbau sowie einem Wärmedämmverbundsystem mit hellen Anstrich im Erdgeschoss. Die Fenster und Glasbausteine wurden durch Holzfenster mit echten Sprossen ersetzt. Einen besonderen Blickfang bildet das vierflügelige Fenster mit einem Oberlicht aus sechs Feldern. Das Dach wurde mit roten Tonziegeln eingedeckt und ebenfalls gedämmt.

Doch nicht nur das Äußere bedurfte einer grundlegenden Sanierung. Auch der Innenraum war in der Zeit stehengeblieben und musste saniert werden. Im Inneren waren die Wände vertäfelt, die Decken abgehängt und die Böden mit Teppich und PVC ausgelegt. Hinter all der Verkleidung verbargen sich einige positive Überraschungen. So waren die Wände bereits mit Lehm verputzt und unter dem PVC-Belag im Eingangsbereich versteckte sich ein Terrazzoboden mit

eingearbeitetem Sternmotiv. Unter dem Teppich im Wohnbereich befand sich ein Dielenboden, der lediglich abgeschliffen und geölt werden musste. Der Grundriss wurde durch Durchbrüche optimiert, sodass unter anderem ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit freiliegenden Holzbalken entstanden ist.

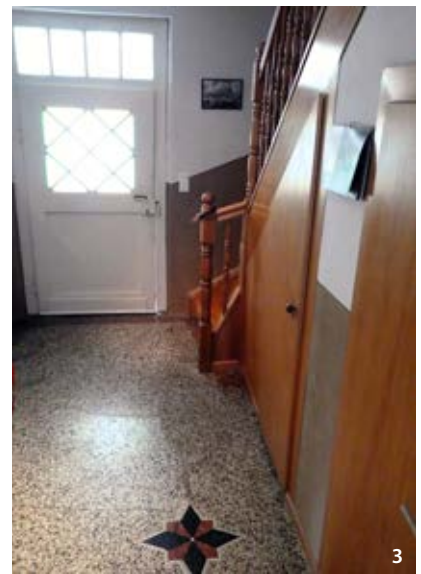
Die Elektro-, Strom- und Wärmeversorgung musste ebenfalls durch Erneuerungen an den heutigen Standard angepasst werden. Das Herzstück des Hauses bildet ein Grundofen aus Lehm, welcher eine gesunde Strahlwärme erzeugt und den Gasverbrauch deutlich reduziert.

Frau Simantke und Frau Ivemeyer loben ausdrücklich die gute Zusammenarbeit, Kreativität und Beratung durch die gewählten ansässigen Handwerker. Ihnen war wichtig natürliche Baumaterialien zu verwenden. Sie empfehlen sanierungswilligen Hauseigentüme(r)Innen mit HandwerkerInnen zusammenzuarbeiten, die bereits Erfahrung mit nachhaltigem Bauen haben.

Im Rahmen der Dorfentwicklung investierten die Eigentümerinnen circa 120.000 Euro (netto) in die Sanierung des Wohnhauses und erhielten einen Zuschuss in Höhe von fast 42.000 Euro.







### FOTOS

- 1 Wohnbereich
- 2 Gartenansicht nach der Sanierung
- 3 Flur nach der Sanierung
- 4 Gartenansicht vor der Sanierung



So können Sie die  
Hauseigentümerinnen erreichen:

✉ [silvia.lvemeyer@t-online.de](mailto:silvia.lvemeyer@t-online.de)

# Wiederbelebung eines langjährigen Leerstandes

## Das Projekt

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Immobilie in Not, dessen Potenzial ein erfahrenes Handwerkerpaar erkannt hat und nun zu seinem Eigenheim macht. Das traufständige, zweigeschossige Fachwerkhaus wurde voraussichtlich Anfang bzw. Mitte des 19. Jahrhunderts erbaut. Es wurden im Laufe der Zeit mehrere Erweiterungen, wie die Errichtung einer angrenzenden Scheune, vorgenommen. Vor dem Erwerb durch Herrn Grimm und Frau Schary stand das Gebäude ca. 10 Jahre leer. Dies führte dazu, dass neben einem Sanierungsstau gravierende Schäden an der Bausubstanz entstanden sind: Schimmelbildung und verfaulte Fachwerkbalken durch Löcher im Dach, marode Wasserinstallationen und erneuerungsbedürftige Elektroleitungen. Zudem

sind Feuchtigkeitsschäden an der Fassade aufgetreten, welche auf ein falsch ausgewähltes Anstrichsystem zurückzuführen sind. All diese Schäden würden viele Immobiliensuchende abschrecken, aber aufgrund der langjährigen Berufserfahrung als Zimmerer und Massivholzschreinerin können die jetzigen Eigentümer den Aufwand realistisch einschätzen und viel in Eigenleistung ausführen. Während die meisten das Gebäude als Schrottimmoblie einstufen, sahen Herr Grimm und Frau Schary ein erhaltenswertes Haus mit besonderem Charakter, historischer Bausubstanz und wunderschönem Garten.

## Die Nutzung

Die Eigentümer planen das Wohnhaus nach der abgeschlossenen Sanierung in ca. zwei Jahren selber zu beziehen. Die Scheune bietet ausreichend Platz, um sie als Atelier für Lena Scharys Tätigkeit als Holzbildhauerin zu nutzen. Der Garten soll ein großzügiges Gemüsebeet erhalten. Auf der Fläche vor dem Haus befindet

sich eine alte eingemauerte Miststelle, welche nicht wie bei den meisten umliegenden Häusern zurückgebaut werden soll, sondern als einladendes Beet angelegt wird.



**FOTOS**

- 1 Strassenansicht vor dem Kauf
- 2 Strassenansicht nach ersten Arbeiten

## Die Bauphase

Zum Erhalt des Gebäudes war unverzüglich eine neue Dachabdichtung und –eindeckung notwendig. Das Paar entschied sich dazu altrote und naturrote Ziegel zu mischen, um das Gesamtbild aufzulockern und die Dacheindeckung nicht zu modern wirken zu lassen. Als Bauholz wird regionales Nadelholz (soweit möglich Käferfichte vom Gut Mönchhof) selbst zugeschnitten und verbaut. Alle nicht mehr zu rettenden Bauteile mussten entsorgt werden. Die Eigentümer verfolgen den Grundsatz: Vieles, was an historischer und intakter Bausubstanz vorhanden ist, soll erhalten bleiben.

Als nächster Schritt ist der Einbau von Wandheizung mit Wärmepumpe geplant. Darüber hinaus ist die Fassadensanierung mit Zellulosedämmung und Holzverschalung aus regionaler Lärche, die Montage von Fenstern und Türen sowie die Aufarbeitung der vorhandenen bzw. Neuverlegung von Holzfußböden vorgesehen. Frau Schary fasst zusammen: „Wir möchten zeitgemäßen Wohnraum schaffen, der sich gut anfühlt und finanzierbar ist“. Die Verwendung von naturbelassenen Baustoffen hat Priorität.

Frau Schary und Herr Grimm zeigen, dass mit genug Vorstellungskraft, dem notwendigen Wissen und einer ganzen Schippe Mut auch eine Immobilie in Not wieder zu neuem Leben erweckt werden kann. Dies stellt einen Zugewinn für die ganze Region dar.







#### FOTOS

- 1 Veranda mit Dämmung
- 2 Gartenansicht vor der Sanierung
- 3 Gartenansicht nach ersten Anarbeiten



**So können Sie die  
Hauseigentümer erreichen:**

Der Kontakt kann über den Fachdienst  
Demografie, Dorf- und Regionalent-  
wicklung vermittelt werden.

# Sanierung eines Siedlerhauses

## Das Projekt

Das Siedlerhaus im Eschweger Stadtteil Oberhone ist umringt von weiteren typischen Siedlerhäusern der 1950er und 1960er Jahre. Das Ehepaar Levatic hat sich bei der Suche nach dem eigenen Traumhaus speziell für dieses Objekt entschieden, da die Aufteilung der Räume perfekt zu den Bedürfnissen der jungen Familie passte. „Genauso hätte der Grundriss von einem Neubau für uns aussehen sollen“ sagt Herr Levatic und macht damit deutlich, dass der Erwerb von einem Bestandsgebäude keinesfalls mit Einschränkungen verbunden sein muss. Ganz im Gegenteil: Der vorhandene Charme von dem Gebäude wurde aufgegriffen und in die Neu-

gestaltung integriert, sodass Geschichte und Individualität ineinandergreifen konnten. Das Paar, welches in der Region aufgewachsen ist, hat das Haus im Jahr 2004 gekauft und seitdem in Etappen saniert.

## Die Nutzung

Das Gebäude ist das Zuhause einer vierköpfigen Familie. Der angrenzende Schuppen, in dem früher Tiere gehalten wurden, wird heutzutage als Aufbewahrungsort für Gartenutensilien und Werkzeug genutzt.

## Die Bauphase

Als das Ehepaar Levatic das Haus erworben hat, war es nicht gedämmt. Das selbst erklärte Ziel lautete das Gebäude unter Zuhilfenahme der Fördergelder in seiner Energieeffizienz zu steigern. Da sowohl das Dach als auch die gesamte Fassade über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus gedämmt wurden, konnte sogar eine bessere Isolierung als bei Neubauten erreicht werden. Zusätzlich wurde das Dachgeschoss ausgebaut, um weiteren Wohnraum zu ermöglichen.

Herr Levatic gibt allen EigentümerInnen von Siedlerhäusern den Tipp stets 10% mehr Geld für die Sanierung einzuplanen, denn bei der Beseitigung eines Baufehlers werden oftmals zusätzliche notwendige Maßnahmen aufgedeckt, die weitere Kosten verursachen. Eine Sanierung kann aber auch positive Überraschungen bereithalten: So wurde entdeckt, dass der vorherige Eigentümer, ein Mitarbeiter der Deutschen Bahn, Eisenbahnschienen für den Untergrund des Hauses verwendet hat, die besonders robust sind.

Herr und Frau Levatic haben sich bei der Antragstellung glänzende Dachziegel gewünscht. Die Förderung ist jedoch mit der Vorgabe verbunden, dass Dachziegel vorzugsweise matt oder einfach lasiert sein müssen, um die traditionelle Bauweise zu erhalten. Das Ehepaar war bereit diesen Kompromiss einzugehen und ist im Nachhinein sogar sehr zufrieden mit dieser Entscheidung. Die ausgewählten Ziegel fügen sich optimal in die Nachbarschaft ein - einer der Punkte, auf die bei der Förderung ebenfalls Wert gelegt wird. Insgesamt hat die Förderung dazu beigetragen, dass umfassend und qualitativ hochwertig saniert wurde. Ohne Inanspruchnahme der Förderung wäre weniger umgesetzt worden. Die PV- und Solaranlage auf dem Dach wurde vor einigen Monaten nachgerüstet und ohne die Dorfentwicklung finanziert.

Das Ehepaar Levatic investierte rund 52.000 Euro (netto) in die Sanierung und erhielt einen Zuschuss in Höhe von 18.254 Euro.







#### FOTOS

- 1 Wohnhaus am 1.11.2009
- 2 Straßenansicht nach der Sanierung
- 3 Erste Anpassungen
- 4 Gartenansicht nach der Sanierung



So können Sie die  
Hauseigentümer erreichen:

Der Kontakt kann über den Fachdienst  
Demografie, Dorf- und Regionalent-  
wicklung vermittelt werden.

# Gemeinschaftliches Wohnen auf einem Resthof

## Das Projekt

Eine Gruppe junger Menschen war 2017 auf der Suche nach einer geeigneten Immobilie um ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zu realisieren. Das Wunschobjekt sollte gut an den Nahverkehr angebunden sein, ein Zentrum sollte in pendelbarer Distanz liegen und Einkaufsmöglichkeiten sollten ebenfalls erreichbar sein.

Mithilfe des Bürgervereins Bau- und Wohnkultur in Witzenhausen fand die Gruppe eine Hofanlage in Unterrieden, welche diese Faktoren erfüllt und gleichzeitig genug Platz bietet. Heute leben 14 Personen in dem sanierten Wohnhaus und dem umgebauten ehemaligen Stall.

## Die Nutzung

Das an die Straße grenzende Fachwerkhaus, welches 1780 erbaut wurde und der angrenzende Stall aus den 1950er Jahren werden heute als Wohn- und Gemeinschaftsraum genutzt. Im abschließenden Bereich der Hofanlage erhebt sich eine mächtige Scheune aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts, welche als Lagerraum genutzt wird - wobei die Mitglieder der Mensch Meierei bereits kreative Ideen für eine künftige Nutzung haben.



**FOTOS**

- 1 Wohnhaus nach der Sanierung (Giebelwand)
- 2 Wohnhaus vor der Sanierung (Giebelwand)

## Die Bauphase

Auf die Bitte einmal zusammenzufassen, welche Arbeiten im Zuge der Bauphase verrichtet wurden, antworten die zwei Vertreterinnen der Mensch Meierei mit einem Lachen: „Es ist einfacher zu sagen, was nicht gemacht wurde“. Das Wohnhaus wurde in den 70er Jahren mit Bitumen-Fassadenplatten verkleidet. Zum Zeitpunkt des Erwerbs in 2017 war das Haus stark sanierungsbedürftig und hatte einen Wohnstandard aus den 70er Jahren. Folglich musste das gesamte Gebäude grundsaniert werden.

Dies beinhaltete die Fachwerksanierung, Dämmung, Dachneueindeckung, Erneuerung der Holzfenster, Austausch der Heizung und Neuverlegung der Elektroinstallationen sowie die Sanierung des Innenbereichs. Lediglich der Keller ist so geblieben wie er war. Darüber hinaus galt es den ehemaligen Stall zu zwei Wohneinheiten in den oberen Geschossen und einer großzügigen Gemeinschaftsfläche im Untergeschoss umzubauen. Hierzu musste das Gebäude komplett entkernt werden. Durch eine Schlepplgaube wurde das Dachgeschoss vergrößert und lichtdurchflutet.

Vom Kauf bis zur Fertigstellung der Sanierungsarbeiten vergingen 2,5 Jahre. Die Aufgaben und die Kosten konnten auf viele Schultern verteilt werden, was letztlich zum Erfolg führte. Die Mensch Meierei hat sich bewusst gegen einen Neubau entschieden, da sie vorhandenen Wohnraum und Baukultur erhalten wollten. Zudem war das Thema Nachhaltigkeit nicht nur bei der Wahl der Immobilie, sondern später auch bei der Wahl der eingesetzten Materialien sehr wichtig.

Da die Gruppe kaum über handwerkliche Erfahrungen verfügte, aber viel in Eigenleistung sanieren wollte, entschieden sie sich die Bauphase durch einen fachkundigen Bauleiter begleiten zu lassen. Dennoch hatten die Mitglieder der Mensch Meierei mit vielen unvorhersehbaren Schäden zu kämpfen, welche die Kosten des Projekts steigen ließen. So wurde beispielsweise nach dem Entfernen der Eternitplatten festgestellt, dass zwei Drittel des Fachwerks erneuert werden müssen. Darüber hinaus mussten im Stall mehr Balken ausgetauscht werden, als vorher einkalkuliert.

Über die Dorfentwicklung wurden knapp 361.000 Euro (netto) geltend gemacht, sodass eine Förderung in Höhe von 104.739 Euro ausgezahlt werden konnte.





**FOTOS**

- 1 Saniertes Wohnhaus und umgenutzte Scheune
- 2 Umbau ehemaliger Stall

So können Sie die  
Hauseigentümer erreichen:

 [info@mensch-meierei.org](mailto:info@mensch-meierei.org)

# Vom Arbeiterhaus zur Oase am Waldrand

## Das Projekt

„Von vorne ein historisches Fachwerkhaus, von hinten ein modernes Holzhaus“, so beschreibt Anja Randau heute das frisch sanierte Mehrfamilienhaus. Das Haus ist am Waldrand von Ziegenhagen gelegen, sodass sich heute der Name Oase am Waldrand etabliert hat. Doch bis dahin war es ein weiter Weg: Als Frau Randau und ihr ehemaliger Geschäftspartner die Immobilie Ende

der 1990er erwarben, wollten sie zusammen mit einer Gruppe aus Freunden in Gemeinschaft leben. Dieses Projekt konnte jedoch in der Form nicht umgesetzt werden. Heute ist die ehemalige Hamburgerin alleinige Eigentümerin und kann ihre Gastfreundschaft, Geselligkeit und ihren Tatendrang in vielen Ideen und Projekten ausleben.

## Die Nutzung

Das viergeschossige Haus wurde 1860 errichtet, um Wohnraum für die in der Glashütte beschäftigten ArbeiterInnen zu bieten. Als Frau Randau und ihr ehemaliger Geschäftspartner das Haus kauften, zeugten noch die kleinen Zimmer, die mit Waschbecken und Gasöfen ausgestattet waren, von der letzten Nutzung als Wanderherberge.

Heute verfügt das denkmalgeschützte Haus über sechs hochwertige Wohneinheiten, die entweder fest vermietet sind oder als Ferienwohnung angeboten werden. Darüber hinaus befinden sich die Eventküche und das Catering der Eigentümerin sowie ein Tanzsaal, der für Festlichkeiten gebucht werden kann, in dem

Objekt. Neben den Ferienwohnungen im Wohnhaus stehen den UrlauberInnen im Außenbereich kleine Hütten und ein Bauwagen zur Verfügung. Insgesamt kann Frau Randau in der einstigen Herberge heute wieder 26 Betten vermieten.

Zwar ist die erste Idee des gemeinschaftlichen Wohnens in dem Haus nicht umgesetzt worden, dafür ist laut Frau Randau in den vergangenen Jahren etwas anderes Schönes entstanden: „Eine gute Hausgemeinschaft, mit der man zusammen am Feuer sitzt und sich gegenseitig unterstützt“. Nun leben mehrere Generationen harmonisch unter einem Dach.





**FOTOS**

- 1 Strassenansicht vor der Sanierung
- 2 Nordfassade vor der Sanierung
- 3 Holzverschalte Nordfassade

## Die Bauphase

Es wurden bereits Anfang der 2000er Jahre erste Sanierungsarbeiten von der Gruppe durchgeführt. Diese erwiesen sich jedoch als nicht beständig und es schlichen sich aufgrund der mangelnden Erfahrungen einige Baufehler ein. Diese galt es bei der letzten Sanierung durch fachkundige Unterstützung zu beheben.

Aufgrund der steigenden Heizkosten war eine energetische Sanierung des Mehrfamilienhauses dringend notwendig. So ließ Frau Randau 70 einfachverglaste und teilweise morsche Fenster durch weiße, denkmalgerechte Holzfenster austauschen. Zudem wurde die Rückseite des Wohnhauses gedämmt und mit einer Lärchenverschalung verkleidet. Auch die oberste Geschosdecke wurde mit einer Dämmung versehen.

Die Fachwerkfassade wurde ebenfalls saniert. Frau Randau hat sich nach langer Überlegung und Abstimmung mit der Denkmalpflege für schlichte dunkle Balken und helle Gefache entschieden.





#### FOTOS

- 1 Strassenansicht nach der Sanierung
- 2 Balkone Richtung Osten
- 3 Ausgebaute Dachgeschosswohnung

So können Sie die  
Hauseigentümer erreichen:

 [info@anjakocht.de](mailto:info@anjakocht.de)

# Sanierung von Wohnhaus und Scheune sowie Neugestaltung der Außenanlage

## Das Projekt

Das Ehepaar Meermann hat 2018 im Internet sein Traumhaus in Sontra - Mitterode entdeckt. Bei der Besichtigung war nach nur 30 Minuten klar, dass sie das Grundstück inklusive Fachwerkwohnhaus von 1859 mit direkt angrenzender Fachwerkscheune und großzügigem Garten erwerben möchten. Überzeugt haben unter anderem die verkehrsrühige Lage am Ende einer Sackgasse sowie die Grundrisse der Gebäude. Eine umfassende Sanierung des gesamten Anwesens wurde begonnen und das bisherige Wohnhaus im Ruhrgebiet verkauft. Der Umzug folgte 2020 mit Eintritt in das Rentenalter. Im Rahmen der Dorfentwicklung wurden sowohl Wohnhaus, Scheune als auch Außenanlage gefördert.

## Die Bauphase

Der Zustand vom Wohnhaus war gravierender als beim Kauf vermutet. Unter anderem musste der Dachstuhl inklusive Giebel komplett erneuert werden, da die Balken vom Holzwurm befallen und teilweise verfault waren. Die Wasserleitungen waren kaputt und die Gaseinzelöfen mussten durch eine Zentralheizung ersetzt werden. Durch die Fassadensanierung von Wohnhaus und Scheune sowie die Erneuerung der Fenster haben die Gebäude eine deutliche Aufwertung erfahren, die sich positiv auf das Umfeld auswirkt. Die Eheleute Meermann haben für die Arbeiten an der Fassade einen Generalunternehmer beauftragt, was sie bei umfangreichen Maßnahmen wärmstens empfehlen.

## Die Nutzung

Die Gebäude wurden von den vorherigen Eigentümern weitestgehend nur in der Urlaubszeit genutzt. Somit wurden über viele Jahre keine großen Investitionen getätigt, wodurch alle Gebäude und die Außenanlage zum Zeitpunkt des Kaufes in einem sehr schlechten Zustand waren. Die Eheleute Meermann haben in dem Grundstück großes Potenzial gesehen und sich von dem Sanierungsstau nicht abschrecken lassen. Vielmehr waren sie direkt verzaubert und haben die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten umfassend genutzt und beispielsweise ein großes Gemüsebeet angelegt. Der Garten bietet darüber hinaus genug Platz für eine abgezaunte Wiese, auf der Hühner und Schafe leben – das neue Hobby der Eheleute.

Der Außenbereich war sehr un gepflegt und zuge wachsen. Hier wurden die Änderungen überwiegend in Eigenleistung erbracht. Die Förderung hat dazu beigetragen, dass die Sanierung deutlich schneller umgesetzt werden konnte. Das Ehepaar hat dem gesamten Grundstück neues Leben eingehaucht und ist sehr zufrieden mit dem Endergebnis.

Die Eheleute Meermann haben für die Sanierung des Wohnhauses, der Scheune und der Außenanlage insgesamt 73.978 Euro Zuschuss erhalten. An dieser Stelle ist anzumerken, dass unabhängig von der Förderung weitere Arbeiten umgesetzt wurden.







### FOTOS

- 1 Fassade nach der Sanierung
- 2 Fassade vor der Sanierung
- 3 Garten vor der Sanierung
- 4 Garten nach der Sanierung
- 5 Scheune nach der Sanierung
- 6 Scheune vor der Sanierung



So können Sie die  
Hauseigentümer erreichen:

Der Kontakt kann über den Fachdienst  
Demografie, Dorf- und Regionalent-  
wicklung vermittelt werden.

# Modernes Wohnen in historischer Schlossatmosphäre

## Das Projekt

Der ortsbildprägende Massivbau wurde 1757 errichtet und ist Teil der denkmalgeschützten Schlossanlage in Sontra - Wichmannshausen. Im Rahmen der Dorfentwicklung hat der Eigentümer Herr von Boyneburgk eine 125m<sup>2</sup> große Wohnung grundlegend saniert, wodurch modernes Wohnen in der Ortsmitte ermöglicht und Leerstand verhindert wurde.

## Die Nutzung

Bis 1914 wurde das Gebäude von Familienmitgliedern des Eigentümers bewohnt. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde es für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Heute befinden sich in dem Gebäude zwei Wohneinheiten, die vermietet werden. Die sanierte Wohnung wurde 25 Jahre durchgängig bewohnt und wies einen Wohnstandard aus der Mitte des 20. Jahrhunderts auf. Eine Grundsanierung zur Herstellung eines modernen Wohnstandards war zwingend erforderlich.





**FOTOS**

- 1 Wohnraum vor der Sanierung
- 2 Wohnraum nach der Sanierung
- 3 Aussenansicht

## Die Bauphase

Die Wohnung gliedert sich in fünf Zimmer. Das Badezimmer und die Küche befanden sich vor der Sanierung in einem provisorischen Zustand. Das Badezimmer wurde komplett erneuert. Die Küche wurde im Zusammenhang mit den anderen Räumen saniert. In vier Zimmern befinden sich Holzdielenböden, die aufgearbeitet wurden. In einem Zimmer befand sich unter OSB-Platten ein im Kreuzmuster verlegter Dielenboden, welcher freigelegt und ebenfalls aufgearbeitet werden konnte. Dies ist ein Highlight der Wohnung.

Die vorderseitigen historischen Kasten-Doppelfenster, die rückseitigen Holzfenster sowie die historischen Türen wurden denkmalpflegerisch aufgearbeitet. Das gesamte Haus wird über eine Pelletheizung beheizt. Um den Energiebedarf zu reduzieren, wurde die oberste Geschosdecke mit einblasbarer Zellulosedämmung versehen.

Im August 2021 kam es aufgrund eines Unwetters zu unvorhersehbaren Schäden: Ein Sturm deckte das Dach kleinteilig ab, wodurch Regen eintreten konnte. Das Wasser führte zu erheblichen Schäden an der Decke in der Wohnung, sodass diese erneuert werden musste. Herr von Boyneburgk schätzt das Dach mit seinen historischen Großalmeröder Ziegeln weiterhin als großen Risikofaktor ein.

Obwohl ein altes Haus seine eigenen Risiken birgt, stand es für Herrn von Boyneburgk außer Frage das Gebäude leerstehend zu lassen. Ihm ist es wichtig das Gebäude durch Nutzung zu erhalten. Die Wohnung zeigt ein gelungenes Beispiel wie moderner Wohnraum unter Berücksichtigung historischer Bauelemente geschaffen werden kann.

Herr von Boyneburgk investierte fast 180.000 Euro (netto) in die Grundsanie rung und erhielt den maximalen Zuschuss für Einzelkulturdenkmäler in Höhe von 60.000 Euro.





#### FOTOS

- 1 Bad nach Sanierung
- 2 Bad vor der Sanierung
- 3 Aufgearbeiteter Dielenboden
- 4 Original Dielenboden

# Sanierung einer denkmalgeschützten Fachwerkscheune

## Das Projekt

Die Hofanlage liegt im historischen Ortskern von Meinhard-Jestädt und zählt zu den ältesten Anwesen des Ortes. Die rückwärtige Scheune wurde im 18. Jahrhundert erbaut und ist als Kulturdenkmal eingetragen. Sie besteht größtenteils aus Fachwerk, lediglich die gartenseitige Giebelwand ist massiv aus Backstein gemauert. Als sich Frau Enke 2019 für die Sanierung entschied, befand sich die Scheune in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.

## Die Nutzung

Frau Enke hatte viele Ideen, wie die Scheune, in der einst Schweine gehalten wurden, heute sinnvoll genutzt werden kann. Sie hatte zunächst konkrete Vorstellungen zur Entstehung einer Wohnung im Dachgeschoss. Der Grundriss und der gleichzeitige Wunsch, das Untergeschoss als großräumige Lagerfläche nutzen zu wollen, ließen sich jedoch nicht zufriedenstellend mit einer Wohnnutzung vereinbaren. Letztlich hat sich Frau Enke dazu entschieden die Scheune so umzubauen, dass sie als gut durchdachte Lagerfläche dient, da dies dringender benötigt wurde.





**FOTOS**

1 Frontansicht nach der Sanierung

2 Frontansicht vor der Sanierung

## Die Bauphase

Der marode Zustand der Konstruktion der Scheune machte eine Sanierung zwingend erforderlich. Sowohl Schwellbalken als auch Gefache waren morsch. Im Innenraum befand sich ein Naturboden, der bei starken Regefällen regelmäßig überschwemmt wurde.

Um das Kulturdenkmal zu erhalten, wurde die gesamte Scheune schrittweise saniert, was im Vorfeld mit dem Denkmalschutzamt besprochen und genehmigt wurde. Fachwerkkonstruktionen wurden ertüchtigt, das Dach neu eingedeckt und mit weiteren Sparren versehen.

In der ersten Bauphase war die Scheune nicht wiederzuerkennen: die hofseitige Fachwerkkonstruktion wurde komplett zurückgebaut, da der marode Sandsteinsockel entfernt und die Holzkonstruktion von einem Zimmermann neu aufgebaut werden musste. Der Sandsteinsockel musste durch ein mit Sandstein verblendetes Beton-Fundament ersetzt werden. Der neue Aufbau des Fachwerks wurde ausschließlich mit vorhandenen Hölzern ausgeführt.

Für eine Belichtung sorgen zwei in das Fachwerk integrierte Fenster im industriellen Stil. Die Giebelseiten und die Rückseite wurden mit einer Boden-Deckelschalung aus Lärchenholz versehen. Der Innenraum war vor der Sanierung durch Fachwerk geteilt. Um einen großzügigen und damit besser nutzbaren Raum entstehen zu lassen und gleichzeitig die Statik zu gewährleisten, wurden die Balken durch Stahlträger ersetzt. Zudem ließ der unebene Naturboden keine angemessene Nutzung zu, sodass in der Scheune Pflaster verlegt wurde.

Frau Enke arbeitete mit regionalen Fachunternehmen zusammen. Es war ihr wichtig so viele Materialien wie möglich wiederzuverwenden.

Frau Enke plante fast 140.000 Euro (netto) in die Grundsanierung zu investieren und hat einen Zuschuss in Höhe von 47.750 Euro bewilligt bekommen (Summe wird aufgrund von Eigenleistung voraussichtlich nicht komplett ausgeschöpft).







#### FOTOS

- 1 Ansicht nach abgeschlossener Sanierung
- 2 Giebelwand nach der Sanierung
- 3 Giebelwand vor der Sanierung

#### So können Sie die Hauseigentümer erreichen:

Der Kontakt kann über den Fachdienst Demografie, Dorf- und Regionalentwicklung vermittelt werden.

# Teilrückbau und Nachnutzung eines Kulturdenkmals

## Das Projekt

Das um 1850 erbaute Fachwerkgebäude befindet sich schon seit vielen Jahren in Familienbesitz. Der Vater vom jetzigen Eigentümer hat das Haus 1970 erworben. Zum Zeitpunkt des Kaufes stand das Gebäude noch nicht unter Denkmalschutz. Die Einstufung als Einzelkulturdenkmal wurde erst nachträglich von der Denkmalschutzbehörde vorgenommen, was den Eigentümer dazu verpflichtet jede bauliche Veränderung mit der Behörde abzustimmen.

Herr Kistner hatte zunächst den Wunsch das Gebäude niederzulegen. Die in den 90er Jahren beantragte Abrissgenehmigung wurde jedoch abgelehnt, da sich unter einem Teil des Gebäudes ein schützenswerter Gewölbekeller befindet. Ein im Jahr 2010 beantragter Teilabriss, bei dem der Gewölbekeller erhalten bleiben sollte, wurde genehmigt, sodass die Kubatur verkleinert und das Gebäude in dem Zuge aufgewertet werden konnte.

## Die Nutzung

Das Gebäude, ein ehemaliger Streckhof mit Tierhaltung, wurde über viele Jahrzehnte intensiv genutzt. Nach dem Erwerb durch die Familie Kistner wurde das Gebäude weiterhin als Wohnraum angeboten und für einige Jahre vermietet. Es zeichnete sich ab, dass eine Sanierung unumgänglich ist, um das Gebäude langfristig zu sichern. Da die Größe des Gebäudes in seiner damaligen Form nicht benötigt wurde und die

Hinterhofsituation beengt hat, fiel die Entscheidung auf einen Rückbau. Die neue Nutzungsform als Garage und Lagerfläche konnte durch den Erwerb des Nachbargrundstücks inklusive Gebäude festgelegt werden

## Die Bauphase

Wenn der Ort Berkatal - Frankershausen nicht in das Förderprogramm (damals noch Dorferneuerung) aufgenommen worden wäre, hätte Herr Kistner weiterhin darauf gehofft eine Abrissgenehmigung für das gesamte Gebäude zu erhalten und keine Sanierung durchgeführt. Durch die Förderung konnte der unterkellerte Gebäudeteil gesichert werden. Es wurden unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten entwickelt. Letztendlich hat sich Herr Kistner dazu entschieden das Gebäude um die Hälfte der Länge zu kürzen und um eine Etage zu reduzieren. Die Bauarbeiten haben reibungslos funktioniert. Der Abriss und die Entsorgung wurden durch Eigenleistung unterstützt. Die restlichen Arbeiten wurden von Handwerksbetrieben ausgeführt. Bei den zu erhaltenden Fachwerkwänden mussten einige Balken ausgetauscht und die Gefache erneuert werden. Der Sockel wurde aufgearbeitet und die vorherige Fensterteilung aufgegriffen. Es wurden gestalterische Anpassungen vorgenommen, indem das Giebeldreieck auf der straßenzugewandten Seite eine Holzverschalung erhalten hat und das Dach neu in rot eingedeckt wurde..







#### FOTOS

- 1 Finale Gestaltung
- 2 Zustand vor Rückbau
- 3 Gestaltungsoption I
- 4 Gestaltungsoption II

So können Sie die  
Hauseigentümer erreichen:

 [ortwin.kistner@he.aok.de](mailto:ortwin.kistner@he.aok.de)

# Umnutzung einer ehemaligen Kirche

## Das Projekt

In den 1920er Jahren wurde die ursprüngliche Scheune erbaut und 1961/1962 in eine katholische Kirche umgewandelt. Durch den Kauf von Jens Rohmund im Jahr 2008 wurde das Haus kirchlich entwidmet. In dem Gebäude befinden sich ein großer und zwei kleinere Räume.

## Die Bauphase

Herr Rohmund zog nur wenige Monate nach dem Kauf des Gebäudes am 1. Februar 2009 mit seinem Betrieb in die neue Lagerhalle/Werkstatt ein. Im Zuge der Dorfentwicklung war es sein Anliegen die Dachsanierung voranzutreiben. Das Dach war an einigen Stellen bereits undicht, sodass die gesamte Dachfläche neu eingedeckt werden musste. Darüber hinaus war eine Dämmung des Daches sinnvoll. Da das Unternehmen aufgrund der Corona-Pandemie schwere Zeiten durchleben musste, sicherte die Förderung die Umsetzung der Sanierung.

Weil das Gebäude unter Denkmalschutz steht, waren sowohl im Innenraum als auch bei der Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde notwendig. Im Innenbereich durften lediglich einige alte Bänke, der Altar und die Chorstufen aus der Kirche entfernt werden. An der Fassade sollte möglichst wenig verändert werden, damit der besondere Charakter des Gebäudes erhalten

## Die Nutzung

Die ehemalige Kirche wird seit dem Kauf durch die Firma ROWE Montagebau GmbH als Lagerhalle und Werkstatt genutzt. Einer der kleinen Räume ist ein Andachtsraum, der auf Wunsch der Nachbarn erhalten wurde und weiterhin als Kapelle dient. Dieser Raum besitzt einen separaten Eingang.

bleibt. Jedoch war dem Unternehmer der Einbau eines automatischen Sektionaltors wichtig, welches den Arbeitsalltag erleichtert. Glücklicherweise konnte ein Kompromiss mit der Denkmalpflege gefunden werden, sodass dem Einzug des Unternehmens nichts mehr im Wege stand.

Obwohl Jens Rohmund zunächst andere Gestaltungsvorstellungen als der Denkmalschutz hatte, bilanziert er: „Ich bin total zufrieden, wie es jetzt aussieht“. Durch den Erwerb und die Umnutzung der Kirche hat er eine Betriebsstätte in unmittelbarer Nähe zu seinem Wohnsitz errichten können und trägt einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt historischer Bausubstanz bei.

Jens Rohmund investierte knapp 25.000 Euro (netto) in die Dachsanierung und erhielt eine Förderung in Höhe von 8.600 Euro.





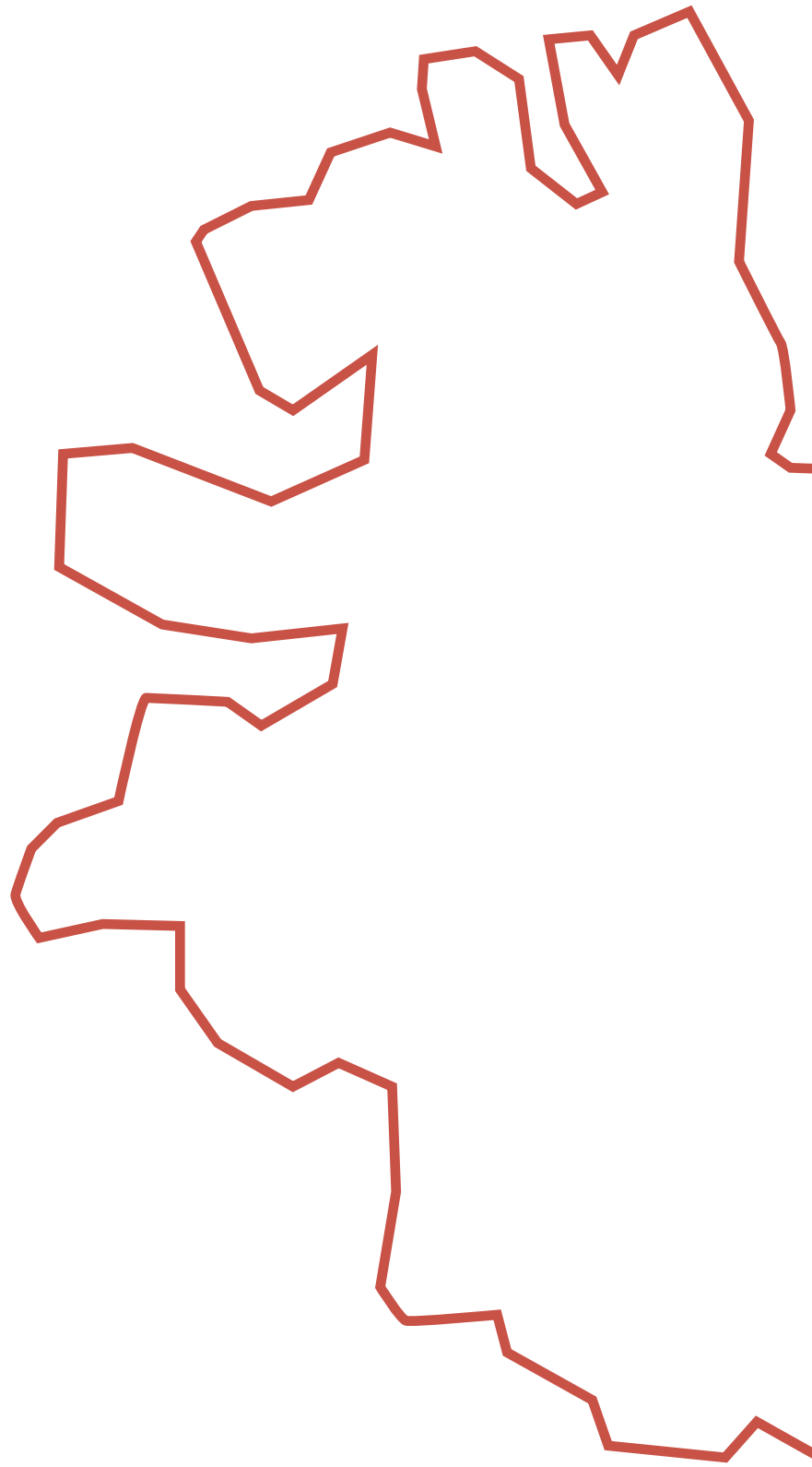
**FOTOS**

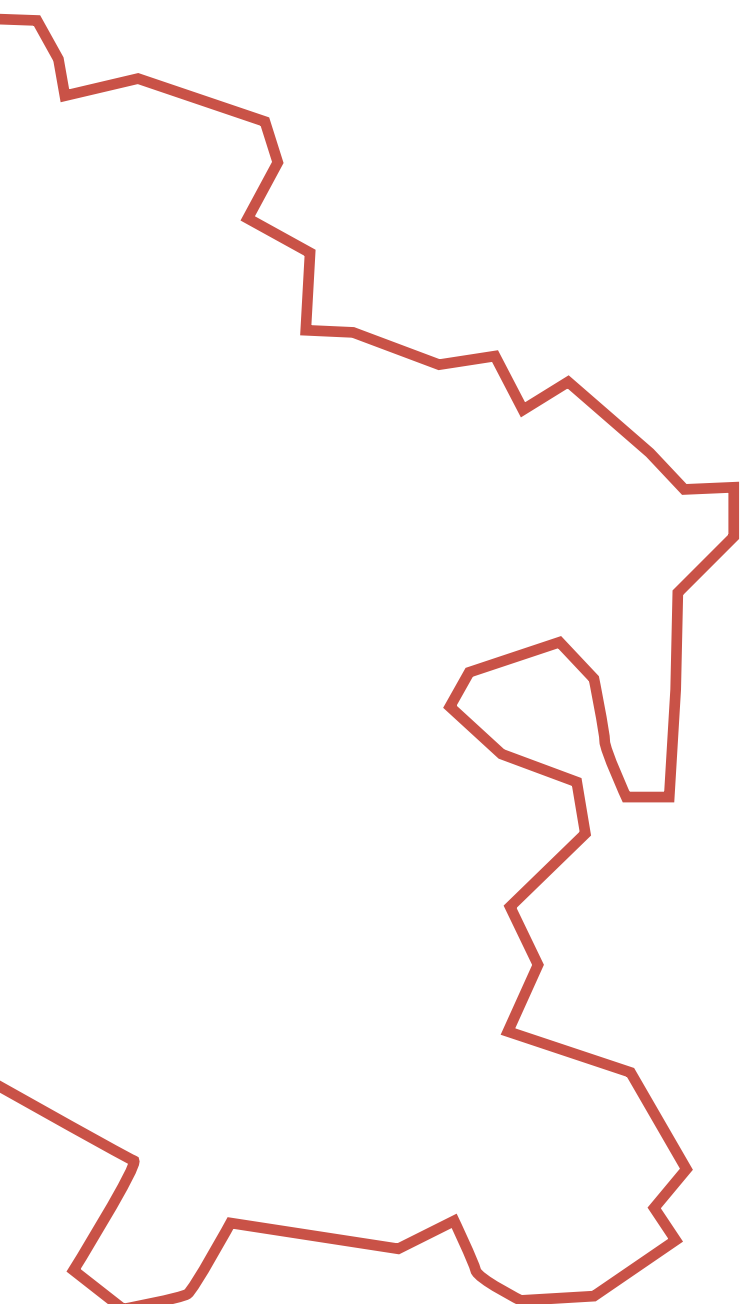
1 Frontansicht nach Sanierung

2 Seitenansicht nach Sanierung

**So können Sie die  
Hauseigentümer erreichen:**

Der Kontakt kann über den Fachdienst  
Demografie, Dorf- und Regionalent-  
wicklung vermittelt werden.





# Impressum

## Herausgeber

Werra-Meißner-Kreis  
Fachdienst 8.5 Demographie,  
Dorf- und Regionalentwicklung  
DERE@werra-meissner-kreis.de  
05651 302 -56404  
oder -56405

## Redaktion

Barbara Eickhoff,  
Ronja Brünjes

## Gestaltung

COX ORANGE // [cox-orange.de](http://cox-orange.de)

## Bildnachweise

Illustrationen Dorfansicht  
Ina Burtchen // [cox-orange.de](http://cox-orange.de)

## Fotos

Barbara Eickhoff,  
Ronja Brünjes,  
Stadt Sontra,  
Privat

