

# Vom hässlichen Entlein zum bewunderten Schwan

**Abriss oder Sanierung? Für Ellen und Wolfgang Munding keine leichte Entscheidung, war doch das Erbe der Eltern in der Offenburger Kesselstraße 7 in einem erbärmlichen Zustand. Dank Architekt Bernd Vetter aus Berghaupten, der Kreditanstalt für Wiederaufbau und viel Mut fühlen sich heute drei Mietpartien rundum wohl im »Schmuckstück«.**

VON SIGRID HAFNER

Erbaut wurde das Haus etwa um 1870, der Gewölbekeller allerdings kann rund 100 Jahre weiter zurückdatiert werden, so Bernd Vetter, der bei der Begehung sichtlich stolz auf das gelungene Projekt im Herzen der Altstadt Offenburgs ist. Die alte Bausubstanz konnte überwiegend erhalten bleiben, auch den Vorschriften des Stadtplanungsamtes wurde nachgekommen und das Gebäude entspricht dem heute gültigen Niedrigenergiehaus-Standard!

Eine Meisterleistung – doch der Reihe nach: »Unser Vater kaufte das Anwesen gleich nach dem Zweiten Weltkrieg, um dort die Mitarbeiter unserer Brauerei einzuquartieren. Die Leute – überwiegend Flüchtlinge und Vertriebene – waren froh, ein Dach über dem Kopf und Arbeit zu haben. Da spielte es keine Rolle, ob die sanitären Anlagen in gutem oder schlechtem Zustand waren. Zudem hatten alle die Möglichkeit, sich im Schalander (Pausenraum in Brauereien, Anm. d. Red.) zu duschen«, erinnert sich Ellen Munding an ihre Kindheit.

So wurde nach Kriegsende viel geschuftet und wenig Ansprüche ans Wohnen gestellt – hier und da mal ein wenig ausgebessert, im Laufe der Jahre, nach dem Ende der Brauerei-Ära immer wieder neu vermietet, bis Ellen Munding 1999



**Geschafft! Bauherrin Ellen Munding und Architekt Bernd Vetter haben durch hervorragende Kooperation die bestmögliche Lösung erzielt.**

ihren festen Wohnsitz wieder in die Ortenau verlegte und gemeinsam mit ihrem Bruder Wolfgang das Erbe in der Gerber- und Kesselstraße nun vor Ort verwaltete.

**Rieselnder Putz:** Rechtzeitig, wie sich heute herausstellt, denn das Drei-Familien-Haus war mittlerweile in einem erbärmlichen Zustand: Der Putz bröckelte, die Installationen waren mehr als marode, Bäder, Böden, Decken und Wände total verwohnt. »Eigentlich ein Fall für die Abrissbirne«, runzelt Bernd Vetter noch heute die Stirn, »wenn Ellen Munding nicht den Mut gehabt hätte, mich – nachdem ich ihr Haus in Bottenau geplant hatte – zur umfangreichen Begehung und Berechnung zu bitten.« Schnell war klar, dass die ursprünglichen Pläne, erst ein wenig das Dach zu reparieren und dann nach und nach das Notwendigste in Stand zu setzen, nicht einzuhalten waren. »Ganz oder gar nicht«, entschied Bernd Vetter. Eine energetisch sinnvolle

Komplettsanierung auf lange Sicht hinaus war sein Ziel, das er bei den Eigentümern vehement verfocht. Er stieß nicht auf taube Ohren, zumal seine Sanierungspläne nach Erstellung eines umfangreichen Gebäudechecks die Möglichkeit zur Finanzierung über zinsgünstige KfW-Darlehen boten.

**Kosten in Schach gehalten:** So stand der Aufwand von 220 000 Euro auf sicheren Beinen und der Architekt vor einer großen Herausforderung: Zuerst musste das marode Dachgeschoss samt Eindeckung sicher gemacht, entkernt, teilweise durch Einzug neuer Träger verstärkt und gut gedämmt werden. Keine leichte Aufgabe für Statiker und Handwerker, denn nach dem vollständigen Freilegen aller tragenden Teile und Wände »entpuppte sich so mancher Balken als Risikofaktor«, blickt Bernd Vetter zurück. Genialer Schachzug für den Geldbeutel der Bauherren: Da das Gerüst zur Dachsanierung bereits stand, wurde auch gleich die Fassade in Angriff genommen, sodass die Kosten für das Stellen und Mieten nur einmal zu tragen waren. Und bald darauf war außen bereits

der »schöne Schwan« zu bewundern, während im Inneren des »Entleins« über Monate hinweg kaum ein Stein auf dem anderen blieb.

**Schrecksekunde:** Nachdem Bernd Vetter bereits im Dachgeschoss auf manch unliebsame Überraschungen stieß, wollte er es Stockwerk für Stockwerk bis zum Gewölbekeller ganz genau wissen, ließ entkernen, die Decken- und Wandverkleidungen, die teilweise aus Lehm und Schlacken bestanden sowie die Bodenaufbauten komplett abtragen.

Was dabei im Erdgeschoss unter dem auf Holzdielen verklebten PVC zu Tage kam, ließ den Architekten nicht nur aufgrund des Geruchs blass werden: Moderner Untergrund und eine Zersetzung des organischen Materials Holz, die auf den ersten Blick auf Hausschwamm schließen ließ. »So ziemlich das Übelste, was einem Haus passieren kann«, so Bernd Vetter, der allerdings den Mut nicht sinken ließ, sondern handelte. Nach kurzer Absprache mit Ellen Munding trat eine »Bodenprobe« den Weg zum chemischen Labor an, das alsbald gottlob die Entwarnung



**Riecht wie, sieht aus wie – Hausschwamm im Holzboden! Proben des morschen Gebälks wurden im Labor untersucht, das gottlob Entwarnung gab.**

schickte, samt zusätzlicher Rechnung...

Letztere ging wiederum bei der Fortsetzung der Sanierungsarbeiten auf, denn nun wurden die maroden Holzteile oberhalb des Gewölbekellers aus- und stattdessen ein neuer Estrich auf einer Abdichtungslage eingebaut und somit der aufsteigenden Feuchtigkeit keine Chance gelassen. Ganz neue Perspektiven taten sich bei der Raumplanung der drei Wohnungen auf, denn durch das Freilegen des Mauerwerks entdeckte Bernd Vetter Fenster, die vor Jahrzehnten samt Verglasung einfach zugemauert wurden. Heute sind viele davon wieder dort, wo sie einst waren. Neu, doppelt verglast, aus Holz – wie es das Stadtplanungsamt vorschrieb – und dicht. Wie auch die gesamte Fassade, die eine Eigenheit aufweist, die nicht auf den ersten Blick zu erkennen ist: Zwei Seiten des Hauses wurden in ein Wärmedämm-Verbundsystem »eingepackt«, die Front nur neu verputzt und gestri-

chen. Dafür wurden diese Wände von innen fachmännisch gedämmt. »Keine leichte Aufgabe«, so Bernd Vetter, »denn die normale alltägliche Wohnraumfeuchte darf nicht ans kalte Mauerwerk gelangen und dort kondensieren. Dagegen hilft nur eine Dampfsperre, die allzu oft bei Do-it-yourself-Dämmungen vergessen wird.«

**Reizvolle Details:** Dass der »dicke Mantel« nun innen angezogen wurde, habe mit der Stadtbildsatzung zu tun, so Heinrich Meyer, Stadtplaner und Denkmalpfleger. Die schreibt im Offenburger Fall vor, dass sich bei Sanierungen das Haus zum einen wieder harmonisch in die Gesamtbebauung einzufügen und zum anderen die Fassade wieder das ursprüngliche Gesicht aufzuweisen hat.

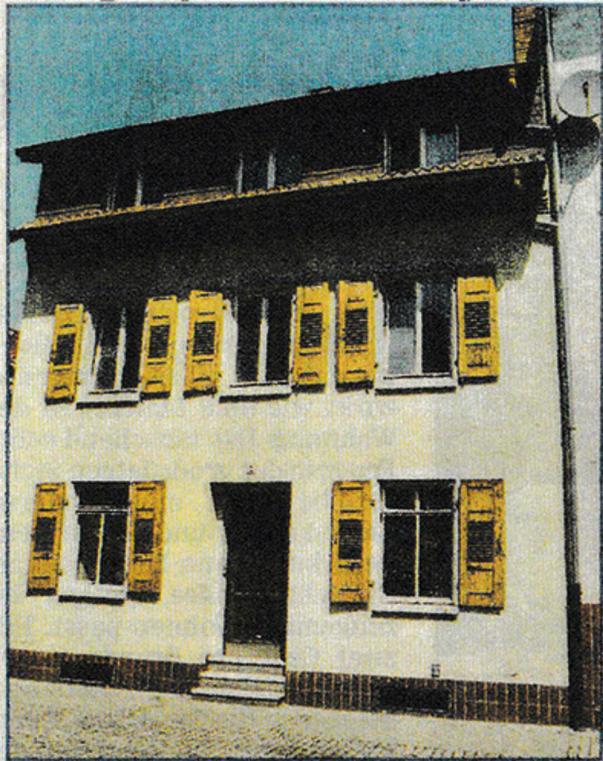
Hieß für das Anwesen Kesselstraße 7: Fensterläden, Gesimse und Fries unter dem Dachgeschoss mussten erhalten bleiben, das Dach war mit Ziegeln einzudecken. Bei der Farbgebung allerdings ließ man Ellen Munding weitgehend freie Hand, sodass alle liebens- und erhaltenswerten Details in Blau und Weiß akzentreich in Szene gesetzt heute ihre Pracht entfalten.

**Hinterhof-Romantik:** Prächtig für die Bewohner auch, was sich im Hinterhof getan hat: Der alte Schopf trägt nun zwei geschützte, romantische Balkone »im Grünen«, denn sein Flachdach wurde teilweise bepflanzt. »Es war zwar ein Kraftakt, aber ich hatte immer ein gutes Gefühl dabei«, sagt Ellen Munding heute und schielt dabei auf das sich dem frisch renovierten Haus anschließende Anwesen Kesselstraße 7a sowie das dahinter liegende Gebäude, das von der Gerberstraße aus zu erreichen ist – ihr Elternhaus. Hier, über Kesselhaus und Brauereigebäude, lernte sie einst Rollschuh laufen und machte erste große Sprünge über Stuhl und Sofa. Mit Erfolg, denn 1972 maß sie sich mit der Weltelite im Hochsprung bei den Olympischen Spielen in München...

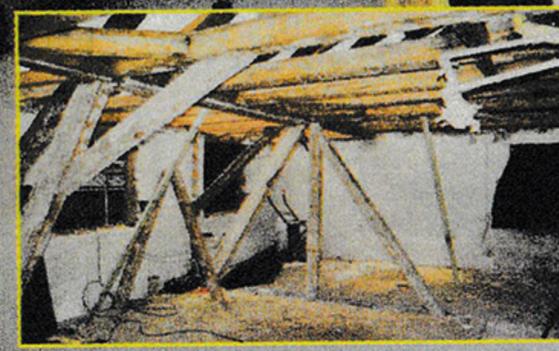
## Zahlen und Fakten

Das frisch renovierte Gebäude in der Kesselstraße 7 wurde um 1870 erbaut und bietet 224 Quadratmeter Wohnfläche auf drei Etagen. Die Renovierungsarbeiten dauerten von Dezember 2003 bis Oktober 2004. Die über 20 Gewerke wurden ausschließlich von hiesigen Handwerkern ausgeführt und verschlangen die Investition von 220 000 Euro.

Zwei Drittel der Summe wurden über KfW-Darlehen finanziert – CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm und CO<sub>2</sub>-Minderungsprogramm. Durch die umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahmen wurde eine Energieeinsparung von 76 Prozent gegenüber dem ehemaligen Verbrauch erzielt. Das Haus entspricht dem heute gültigen Niedrigenergiehaus-Standard. Dadurch förderte die KfW die Baumaßnahmen in der höchsten Stufe des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms, sodass die Bauherrschaft in den Genuss des Teilschulderlasses von damals gültigen 20 Prozent kommt (heute 15 Prozent). Heizung und Warmwasserbereitung bewerkstelligt eine Gastherme auf dem Speicher des Hauses. sig

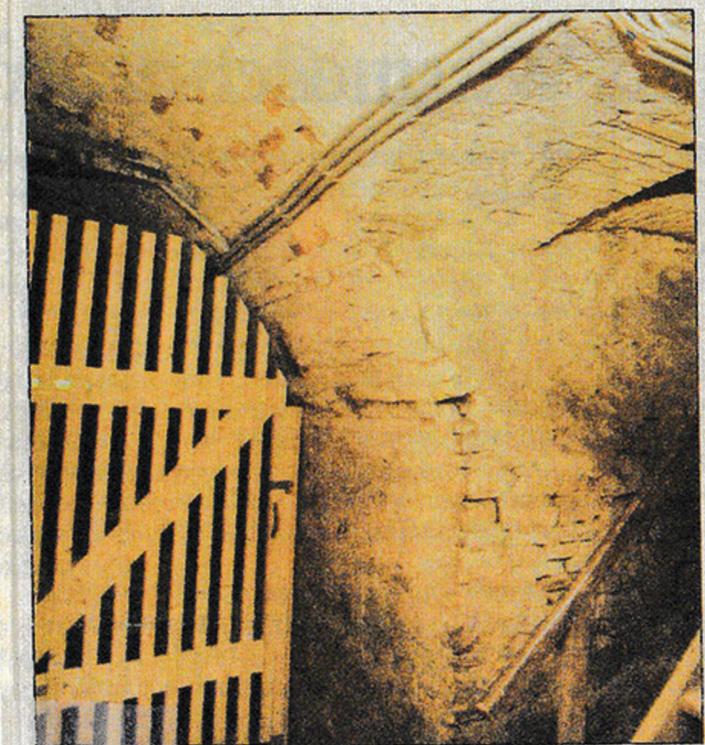


Baujahr 1870 und 2003 in einem bedauerlichen Zustand – das Haus in der Kesselstraße 7 (kleines Foto), das heute durch die akzentreiche Farbgebung in Blau und Weiß zum Schmuckstück in der Reihe der Altbauwohnungen wurde.

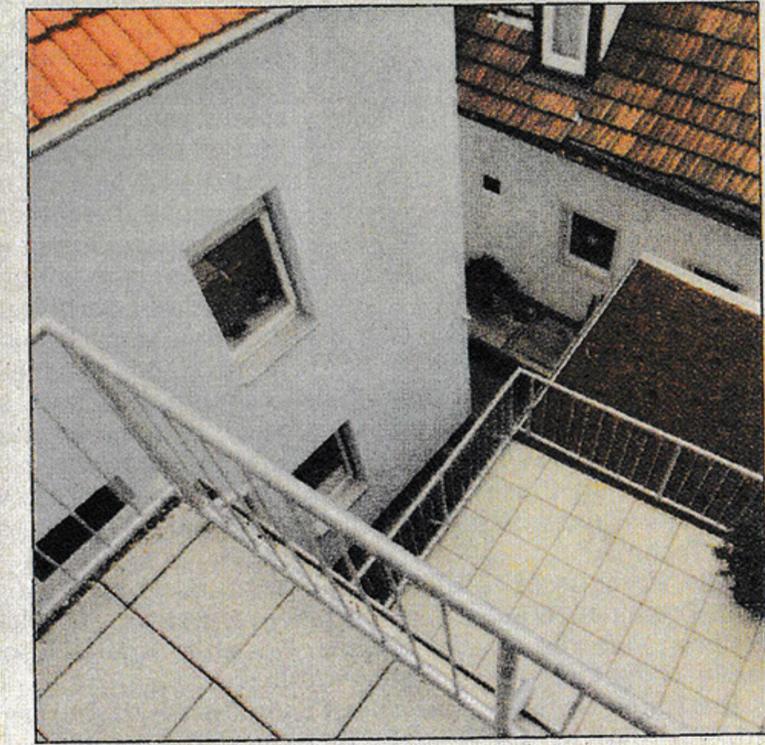


Unterm Dach Juchhe ist's richtig gemütlich geworden (großes Foto), zumal die alten Balken mit mal mehr, mal weniger »Nachhilfe« erhalten werden konnten. Jetzt entfalten sie ihren ganzen Charme.

Fotos: Ulrich Marx (5)/Bernd Vetter



Das Kellergewölbe datiert Architekt Bernd Vetter noch einmal um rund 100 Jahre zurück.



Lauschige Plätzchen bieten die Balkone über dem ehemaligen Schopf, der obendrein teilweise begrünt wurde.