

Die Ausgangssituation:
über Jahrhunderte gewachsene Baukultur

Seit vielen Jahrhunderten ist das nahe beim westfälischen Soest gelegene Dorf Ostönnen rund um die **romanische St.-Andreas-Kirche** gewachsen: auf das **Jahr 1169** datieren erste Dokumente zurück. Die Kirche beherbergt eine gotische Orgel – eine der **ältesten bespielbaren Orgeln der Welt**. Zusätzlich liegt der Kirchplatz mit der St.-Andreas-Kirche direkt auf dem **westfälischen Jakobsweg**.

Am Ortskern lässt sich die lange Geschichte ablesen – daher ist er **ensemblesgeschützt** als Ganzes, **denkmalgeschützt** die Kirche und die Häuser im südlichen und westlichen Bereich.

Entlang der **Nordseite der Kirche** standen die Häuser in den letzten Jahren zum Verkauf: Die BewohnerInnen, die in Haus 5 und 7 über Jahrzehnte eine intakte nachbarschaftliche Gemeinschaft gelebt hatten, zogen binnen kurzer Zeit aus Alters- und Gesundheitsgründen aus. Haus 8 am Kirchplatz war zuvor innerhalb weniger Jahrzehnte wiederholt verkauft worden – zuletzt im Zuge einer Zwangsversteigerung. Dabei erwarb eine nicht-ortsansässige Investorin das Objekt, es folgte ein äußerst schwieriges Mietverhältnis, welches die Bausubstanz innerhalb kürzester Zeit erheblich herunterwirtschaftete. Zusätzlich stellte die Mietpartei die über Jahrzehnte intakte Nachbarschaft rund um die Kirche auf eine harte Probe. Mit Beendigung des Mietverhältnisses stand das Haus erneut zum Verkauf an. In **persönlichen Gesprächen** setzte sich die Kirche dafür ein, **gezielt eine/n Käufer/in mit Ortsbezug und Interesse an zukunftsfähigen Lösungen zu finden**.

Alle Häuser entlang der Nordseite entsprachen mit ihrem **Renovierungsstau**, dem hohen Energiebedarf, den als unzeitgemäß empfundenen Raumaufteilungen sowie den niedrigen Raumhöhen nicht mehr den gängigen heutigen Anforderungen und erschienen wenig attraktiv für Vermietung oder Erwerb.

Schwierig an der gesamten Situation: **leidet der Dorfkern, leidet das Dorf**.

Mit Ressourcen verantwortungsvoll umgehen:
vorhandene Bausubstanz nutzen

Bei der Konzeptentwicklung und Umsetzung spielt der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen und Bausubstanz eine Hauptrolle: das Haus verfügte bereits über drei Bäder, weshalb beim Grundriss **auf Umbauarbeiten vollständig verzichtet** wurde. Die Arbeiten bestanden darin, gänzlich Unpassendes oder Unzeitgemäßes zu entfernen, umzuzeichnen oder umzunutzen: ein Reduzieren und Uminterpretieren zugunsten von dauerhaften Bauteilen und Oberflächen sowie einem stimmigen Gesamtbild.

Ebenso wie das Haus bringt ein Großteil des Mobiliars bereits eine eigene Geschichte mit. Vieles stammt aus Second-Hand-Quellen wie Internetplattformen oder Flohmarkt. Auch Spenden für das Projekt von anderen ‚ReUse-Idealisten‘ sind dabei. Durch den Einsatz und das Zusammenspiel der unterschiedlichsten Möbelstücke ergeben sich automatisch unterschiedliche Charaktere der einzelnen Räume – ein Vorteil der zeitaufwändigen Detailarbeit, die diese Projektherangehensweise mit sich brachte.

Die ehrliche Bilanz ist jedoch auch: **was wenig Geld kostet, kostet viel Zeit**. Sei es der Verabredungsaufwand und die vielen Wegstrecken beim Abholen von Mobiliar über Kleinanzeigen-Portale, die Flohmarktbesuche mit ungewisser Aussicht auf Passendes. Auch die eingebrachten Eigenleistungen sind zeitintensiv. So erstreckten sich die Schritte der Konzeptentwicklung, Umsetzung und Ausstattung von der Objektübergabe bis hin zum Erstbezug auf gut zwei Jahre – ein Zeitraum ohne Einnahmen, der überbrückt und in der Kostenkalkulation mitgedacht werden musste.

Altes Haus, maßgeschneidertes Konzept:
neue Wohnform

Zu einem aktiven und lebendigen Ortskern rund um die historische St. Andreaskirche soll das Sanierungsprojekt Kirchplatz 8 beitragen – und **das Dorf um eine zeitgemäße Wohnform bereichern**.

In seinem ursprünglichen Bestand ist das **Haus über einhundert Jahre alt**. Auch aufgrund von häufigen Eigentümerwechseln in den letzten Jahrzehnten ist es jedoch bis zur Unkenntlichkeit überformt worden. Nach den **Instandsetzungsarbeiten und energetischen Sanierungsmaßnahmen** wie dem **Austausch der Fenster, Kellerdecken- und Dachbodendämmung** ist es nun bereit für die **neue Nutzung**: eine Berufstätigen-WG für Menschen aus anderen Regionen oder Ländern, die im Raum Soest ihren neuen Erst- oder Zweitwohnsitz beziehen.

Die Idee der privaten Initiatorin: die **ursprüngliche Struktur erhalten**, mit **zeitgemäß angepasster Nutzung** den **Fortbestand der Bausubstanz sichern**.

Die Reihenfolge der Schritte dabei: **Objekt erwerben**| **genau analysieren** | **zeitgemäße und maßgeschneiderte Nutzungsidee entwickeln** | **Umsetzung planen**| **kostengünstig realisieren**

Verschiedene **Gemeinschaftsbereiche** bietet das Haus: die Küche, den großzügigen Wohn-/ Essbereich, eine gemütliche Lounge im DG, einen Wintergarten mit Hängematte sowie einen Außensitzbereich. Hier ist Raum für Begegnung, Austausch und gemeinsame Aktivitäten wie Kochen oder Essen: Gelegenheiten für die BewohnerInnen, die **Zeit mit anderen Menschen zu verbringen**.



Vertikaler Garten und Fassadengestaltung

Die einzige zum Objekt gehörende Freifläche liegt vor dem Haus – der **nutzbare Außenbereich ist klein**. Der ‚vertikale Garten‘ wächst platzsparend und begrünt die Fassade, reduziert das Aufheizen der Südfassade in den Sommermonaten und trägt zur Aufenthaltsqualität bei. Mit Glück sind in Kürze schon Weintrauben zu ernten. Das auf die Fassade aufgebrachte Rankgerüst besteht aus dem Zeltgestänge eines Kellerfundes aus dem Haus, bewässert wird aus der Regentonne. Für die **Fassadengestaltung** wählte die Bauherrin beim Austausch der Fenster trotz Mehrkosten eine zweiflügelige Aufteilung, so dass sich im optisch ungünstigen Querformat der Fenster eine Horizontalgliederung ergibt – gestalterisch vorteilhaft auch für die Innenräume mit ihren niedrigen Decken.

Standortvorteile und gute soziale Infrastruktur

Im Dorf gibt es einen Bäcker mit Café, ein Restaurant mit Biergarten, eine Pizzeria/ Grill. Auch der Lieferservice ‚Flaschenpost‘ liefert nach Ostönnen. Am Dorfplatz und auf dem Kirchplatz machen Fahrrad-Ausflügler gerne Pause, um ein Eis aus dem Regiomaten zu genießen. Anfang des Jahres ist das **Glasfasernetz** in Betrieb gegangen, etwa zeitgleich das Car-Sharing-Angebot für das Dorf.

Verkehrstechnisch ist Ostönnen mit **direkter Busverbindung** an das knapp 5km entfernte Soest angebunden. Mit dem **Fahrrad** fährt man einen schönen Fahrradweg durch die Felder, mit dem **Auto** die B1. Die Auffahrt zur A44 Dortmund/ Kassel ist nur wenige Autominuten entfernt, die Autobahn gewährleistet sehr gute Anbindungen ans Ruhrgebiet und ins Sauerland. Da vom Dorf aus das Klinikum am Rand der Stadt Soest so gut zu erreichen ist bietet sich das Haus ganz besonders an für Menschen, die dort arbeiten.

Ebenso wichtig ist die **soziale Infrastruktur** im Dorf: Kirche und Politik setzen sich gemeinsam für resiliente Strukturen ein, ebenso der Freundeskreis der St.-Andreas-Kirche und etliche Vereine. Das Dorfleben ist aktiv – so haben Gespräche beim großen traditionellen Osterfeuer ergeben, dass ein Nachbar einer der neuen BewohnerInnen direkt am nächsten Tag ein nicht mehr benötigtes Fahrrad vorbeigebracht hat.



Außenfläche:
Gemeinschaftsbereich und Schnittstelle zum Dorf

Der **Außensitzbereich** auf der Grundstücksfläche vor dem Haus: beiläufiges Einfügen in den Kirchplatz durch Verzicht auf Einzäunung. In Zeiten, in denen der Bereich nicht selbst genutzt wird, kommt es vor, dass dort KirchenbesucherInnen Pause machen.

Anonymes Einfügen

Einreihen möchten wir uns in die **anonyme und gewachsene Baukultur**. Bewusst möchten wir vermeiden, dem Haus ‚unseren Stempel‘ aufzudrücken. Wir möchten die Geschichte weiterbauen, das Haus und seine direkte Umgebung mit **geringem Einsatz auf eine solide und bodenständige Art lebens- und erhaltenswerter machen, beleben**. Dazu entwickeln wir Lösungen im Detail, **verzichten auf die ‚große Geste‘**. Und hoffen, dass wir mit dem Projekt einen Beitrag leisten können, um die Diskussion über Baukultur im ländlichen Kontext zu befeuern: ist das Architektur? Durch das ‚in-direkter-Nachbarschaft-erleben‘ versuchen wir, mit unserem Projekt einige gängige Meinungen zum Thema ‚gebrauchte Häuser‘ zu entkräften. Wir hoffen, einen Weg erlebbar machen zu können, auf dem mit Ideen und kleinem Budget Wohnprojekte abseits der gängigen Vorstellungen, für kleines Budget und im Sinne des Gemeinwohls realisierbar sind.



Kontext:
Diskussion und Einbinden ins Dorfleben

Es betrifft Dörfer, kleine und größere Städte: sie wachsen an den Rändern ins Umland. Gleichzeitig breitet sich in der Mitte im ehemals belebten Kern eine Leere aus: der **‚Donut-Effekt‘**. Im schlimmsten Fall wird der Donut wird immer größer, die Leere im Zentrum dehnt sich ebenfalls aus. Dagegen hilft die **‚Krapfen-Strategie‘**: Maßnahmen ergreifen, die das Zentrum, den Mittelpunkt stärken und mit Leben füllen. Ziel ist es, ein attraktives und lebendiges Zentrum zu schaffen, das von allen Seiten gut zu erreichen ist. Das Beste findet sich damit in der Mitte – ähnlich der leckeren Marmelade im Inneren eines Krapfens.

Was setzt diese Entwicklungen in Gang? Mit welchen Maßnahmen kann man strukturellen Schwierigkeiten begegnen wie einer sanierungsbedürftigen Bausubstanz, die heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht wird? Welche Instrumente steuern gegen und lenken Entwicklungen in eine zukunftsfähige Richtung, schonen dabei sogar gleichzeitig noch Ressourcen?

Um diese Themen **anschaulich und am konkreten Beispielprojekt zu diskutieren** haben wir kurz vor Fertigstellung eingeladen zum ‚**Tag der Offenen Tür**‘. Viele Menschen aus dem Dorf nutzten die Gelegenheit, alle wichtigen Vertreter aus Kirche und Politik, von Feuerwehr und Vereinen waren dabei. Die örtliche Presse berichtete ausführlich.

Im Juni nehmen wir mit dem Projekt teil am ‚**Tag der Architektur**‘.



Im August 2025 findet in Haus 7 ein zweiwöchiges **Sommercamp** mit Studierenden der Fachrichtung Architektur aus Berlin statt.

Gründe für den Leerstand der Häuser ‚Nordseite Kirchplatz‘:



Charmant und individuell:
kostengünstiges Wohnen im Co-Housing-Projekt

Die Wohnfläche des gesamten Hauses beträgt etwa 162m² . Die sechs individuellen Zimmer sind auf alle drei Geschosse verteilt. Als Gemeinschaftsfläche steht mit etwa 75m² ungefähr die Hälfte des Hauses zur Verfügung.

Betriebskosten wie Internetanschluss sowie die nur anteilig zu bezahlenden Gemeinschaftsflächen verteilen sich auf alle sechs BewohnerInnen. Dadurch ist die **Warmmiete günstig**.

Die Zimmer waren zum 1. April 2025 bezugsfertig. Die **Nachfrage war groß**, so dass **alle sechs Zimmer direkt zum Fertigstellungstermin vermietet** werden konnten an vier zuziehende Berufstätige – drei davon aus dem nichteuropäischen Ausland - sowie zwei Studentinnen.

Tag der Offenen Tür Kirchplatz 8

Was passiert mit dem Haus am Kirchplatz?

Und warum hofft die neue Eigentümerin, dass sich Ostönnen gut mit einem leckeren Krapfen vergleichen lässt?

Für alle Interessierten und Neugierigen gibt es Antworten darauf am

Sonntag, 26. Jan. 16:00

Einfach vorbeikommen!

www.linneweber-architektur.de



,Gebrauchte Häuser‘: neues Leben im Dorfkern Ostönnen

Grundrisse

Gemeinschaftsbereiche:
für ein Miteinander

individuelle Zimmer:
die Rückzugsmöglichkeit



EG



Essen



Wohnen



Küche



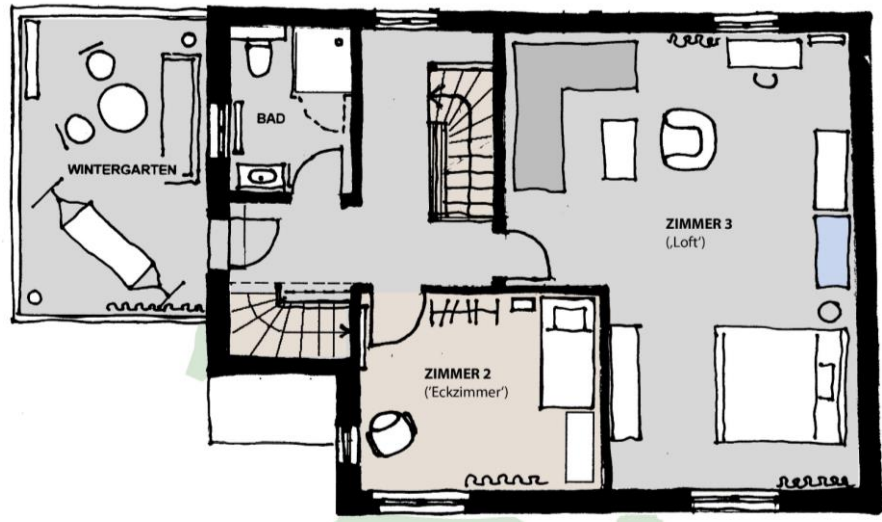
„Grünes Zimmer“ (EG)



Gäste-WC (EG)



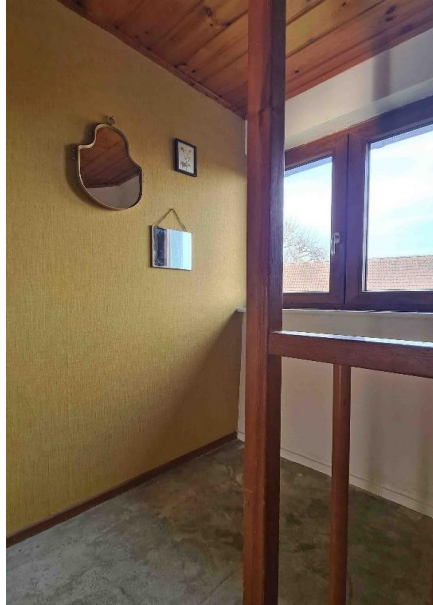
Wannen- und Duschbad (EG)



OG



Flur (OG)



Duschbad (OG)



Wintergarten (OG)



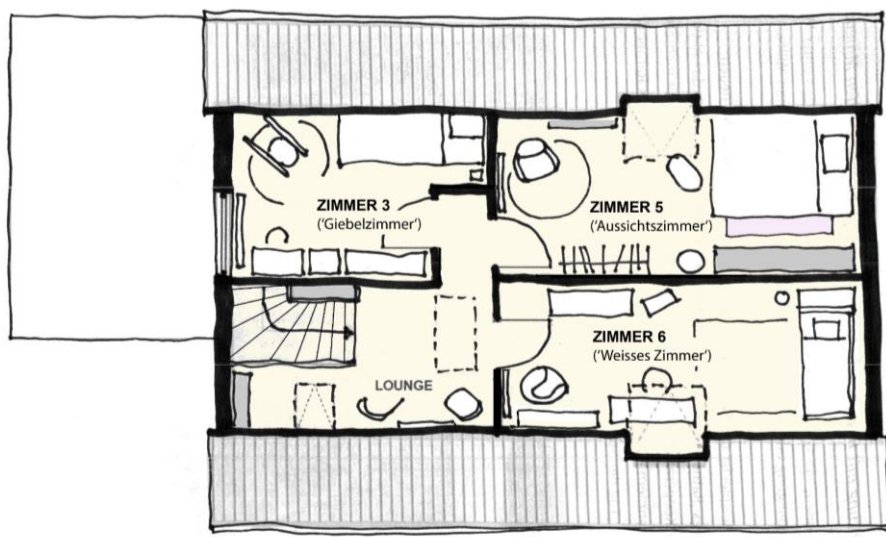
„Loft“ (OG)



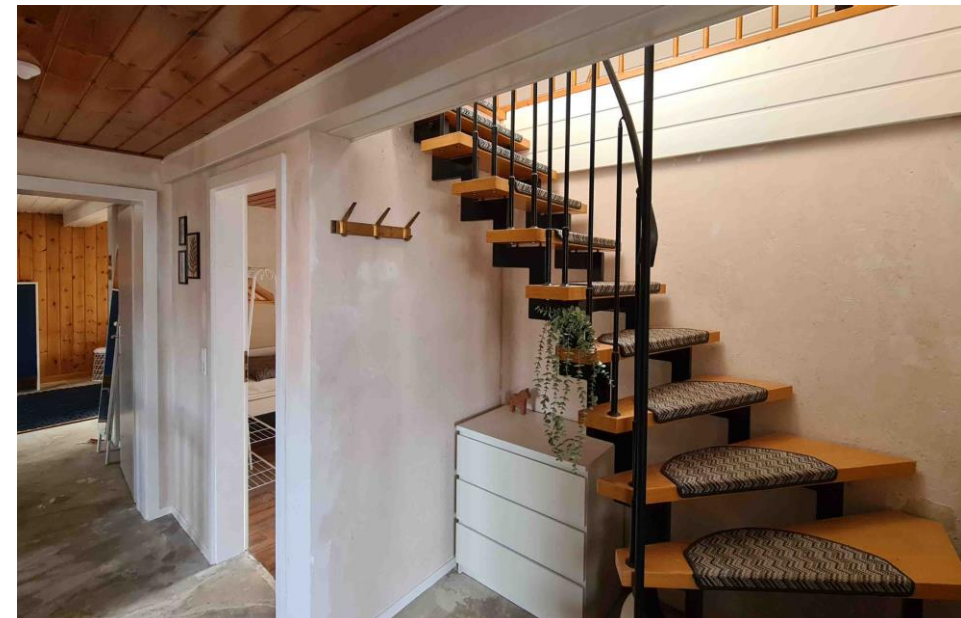
„Eckzimmer“ (OG)



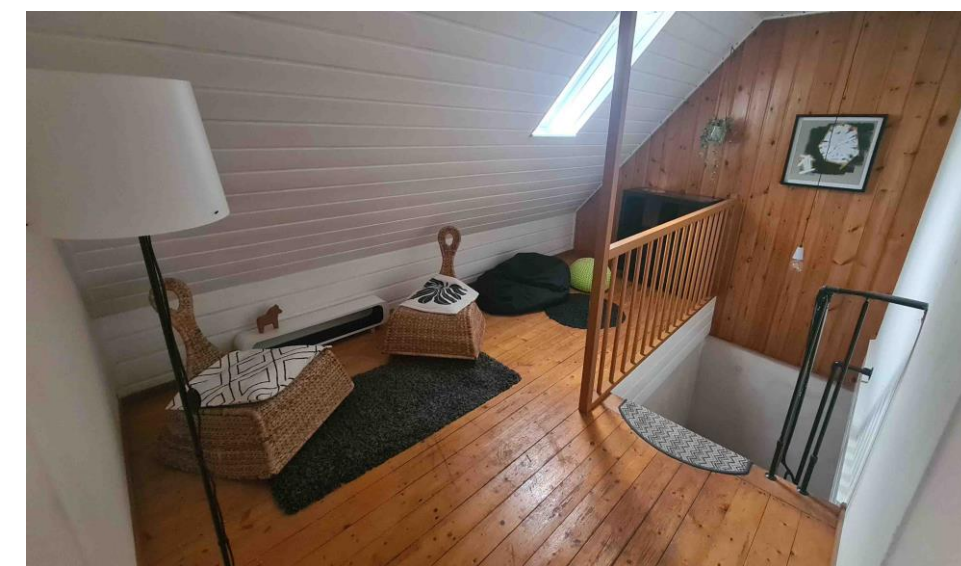
„Giebelzimmer“ (DG)



DG



Flur (Treppe zu DG)



Lounge (DG)



„Weisses Zimmer“ (DG)



„Aussichtszimmer“ (DG)



„Gebrauchte Häuser“: neues Leben im Dorfkern Ostönnen