

Gutes Beispiel 1:

Altendorferstraße 40 und 42

Mathias Cortnum ist Bausachverständiger. Privat hat er sich zwei nebeneinanderliegende Fachwerkhäuser in der Altendorfer Straße gekauft. Beide haben in der Vergangenheit kleinere Gastronomiebetriebe im Erdgeschoss beherbergt und standen zuletzt leer. In Hausnummer 42 musste der neue Eigentümer vor allem die Erdgeschoss-Gewerbefläche zunächst vollständig bis auf die historischen Balken entkernen und eine sinnvolle neue Einteilung für Wohnraum entwickeln. Das ehemalige Schaufenster wurde entfernt und entsprechend der Balkenlage durch 2 Fenster ersetzt. Heute ist das Haus nach historischem Vorbild vollständig saniert und in 2 moderne Wohnungen mit viel individuellem Charme verwandelt.

„Man braucht natürlich auch die richtigen Mieter“, weiß der Eigentümer. „Wer eine klare Raumstruktur und einfache Linien sucht, wird diese Wohnungen nicht mieten, sondern einen Neubau bevorzugen.“ Als Architekt und Liebhaber von Fachwerkhäusern besitzt er ein großes Grundverständnis für die Konstruktion von Fachwerkgebäuden und konnte daher für das Gebäude den optimalen Innenausbau für individuelle und dennoch moderne Wohnzuschnitte umsetzen. Die Berücksichtigung aller denkmalrechtlichen Vorschriften war für ihn selbstverständlich.

Das Nachbarhaus mit der Hausnummer 40 ist ebenfalls bereits entkernt bis auf die historischen Balken. Ein unter einem Teil des Gebäudes liegender denkmalgeschützter Keller sorgt unter anderem für unterschiedliche Raumniveaus im Erdgeschoss, dafür scheint die Dachgeschosswohnung vom Zuschnitt ganz klar zu sein. „Wir haben im Inneren Gipskartonplatten entfernt und dahinter ältere Balken gefunden, als wir erwartet haben. Sie waren in überraschend gutem Zustand,“ erklärt Cortnum. Er beschreibt damit die erhöhte Wahrscheinlichkeit dafür, dass man bei der Sanierung in einem historischen Gebäude auf Überraschungen stößt und manchmal flexibel umdenken und -planen muss. Sanierung und Umgestaltung des Gebäudes mit der Hausnummer 40 haben mit Entkernung, Freilegung, Planung, Fassadensanierung begonnen. Dass die Grundstücke nebeneinander liegen, erleichtert die Nutzbarkeit der Hoffläche als Stellplätze für die Mieter und den Zugang zum Haus von der Rückseite aus. Zahlreiche Nebengebäude wurden abgetragen.

Die Objekte schließen an die bereits vor ca. 10 Jahren grundsanierten Gebäude Nr. 34, 36 und 38 an. Damit ergibt sich eine umfängliche Aufwertung des Quartiers. Es zeigt sich, dass auch an einer vergleichsweise stark befahrenen Straße durch kluge Sanierung nicht mehr benötigte Gewerbeflächen zukunftsgerichtet zu qualitativem innerstädtischen Wohnraum umgewandelt werden können. Beide Gebäude von Mathias Cortnum liegen im Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“. Die denkmalgerechte Sanierung konnte in Abstimmung mit der Denkmalbehörde der Stadt Einbeck mit Mitteln aus der Städtebauförderung unterstützt werden. Weiterhin konnten die Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) genutzt werden und es kommen erhöhte Abschreibungen im Rahmen der Einkommenssteuer zum Tragen.



„Trotz der Unterstützung macht man mit der Sanierung eines solchen baukulturellen Denkmals keinen Profit. Der Mietspiegel der Stadt Einbeck ist dafür insgesamt zu niedrig. Deshalb braucht man außerdem ein wenig Idealismus und den Wunsch ein schönes Haus zu besitzen,“ erklärt Cortnum.

Hausgeschichte: Das Haus Nr. 40 ist in der Mitte des 17. Jahrhunderts als Wohngebäude errichtet worden. Erst in den 1960iger Jahren wurde durch Umbauten eine Gastronomiefläche im Erdgeschoss eingerichtet, die nun wieder rückgebaut werden soll. Der Dachboden, der zunächst als Speicher entstanden ist, wurde in den 1960iger Jahren zu einem Wohngeschoss mit Dachgauben ausgebaut. Das Nachbarhaus Nr. 42 ist vermutlich das älteste Haus in der Nachbarschaft und stammt aus dem 16. Jahrhundert. Es ist zur Straßenseite in Ständerbauweise mit Vorkragungen errichtet worden und zur Rückseite in Geschossbauweise. Auch dieses Haus wurde zu Wohnzwecken errichtet und erst 1910 vom Kaufmann August Brecht zu einem Ladenlokal umgebaut. 1964 erfolgte die Einrichtung einer Gaststätte.