

Die Welt | 10.10.12

## Gutshof wird Vorzeigeprojekt

Familie verwandelt verfallenen Altbau in ein Effizienzhaus Plus *Von Jürgen Mundt*

Was führt jemanden aus Witten bei Dortmund nach Zauchwitz im Landkreis Potsdam-Mittelmark? Für Liv und Timm Randewig hat der Umzug mit Tradition zu tun. Seit mehr als 800 Jahren ist der ehemalige Gutshof in Familienbesitz. "Die letzten, die hier lebten, waren meine Großeltern" sagt Timm Randewig. 1953 verließen sie die DDR. Danach wurden die Gebäude u.a. von der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft des Dorfes und später auch als Wohnungen genutzt. Da die Familie nicht enteignet wurde, war nach der deutschen Einheit der Weg für eine Rückübertragung des Grundstücks in der Dorfstraße 28 frei. Seit dem Jahr 1997 können die Randewigs wieder über die Immobilie verfügen.

Leerstand und Bauschäden hatten den Gebäuden arg zugesetzt. Der Hof des einstigen Gutes war zur Müllkippe geworden. Vor zwei Jahren schließlich entstand bei Enkel Timm und seiner Frau Liv die Idee, den Familienbesitz zu sanieren. Ein Gutachten sollte Klarheit bringen, ob sich Umbau und Modernisierung des heutigen aus dem Jahr 1881 stammenden Haupthauses überhaupt lohnen. Gemeinsam mit den Bauexperten kamen sie zu dem Schluss, das Vorhaben anzugehen. Im Januar 2011 zogen die Randewigs vom Ruhrgebiet nach Zauchwitz. Baubeginn war im Sommer des vergangenen Jahres. Ausgebaut wird etwa ein Drittel des Haupthauses. Dabei werden die ehemaligen zwei Wohnungen in einer Hälfte des Hauses zusammengeführt. Über drei Etagen sollen insgesamt 280 Quadratmeter Wohnfläche entstehen. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz, zählt aber zur erhaltenswerten Bausubstanz.

Für das Ehepaar war dabei von Anfang an klar, dass ihr neues Zuhause auch energetisch auf dem aktuellen Stand sein soll. "Wir hatten eigentlich den Standard eines Effizienzhauses 70 im Sinn", sagt Liv Randewig. Damit sollte der Energieverbrauch des Gebäudes nach der Sanierung nur bei maximal 70 Prozent des nach der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung für einen Neubau zulässigen Wertes liegen. Wer heute die Baustelle besichtigt, merkt schnell, dass alles ganz anders gekommen ist. Statt eines Effizienzhauses 70 wird ein sogenanntes Effizienzhaus Plus angestrebt. Das historische Gebäude soll damit in Zukunft nahezu klimaneutral sein und die benötigte Energie weitestgehend selbst produzieren.

Geplant und koordiniert werden die Arbeiten vom Berliner Architekten und Vorstand des Bundesarbeitskreises Altbausanierung (Baka) Ulrich Zink. "Wir standen vor der Frage, das Anwesen zu reanimieren oder zusammenfallen zu lassen", sagt Zink. Für einen Bauwerksforscher wäre das Objekt sehr interessant gewesen. Hier sei alles zusammengekommen, was es an Schäden gibt. "Es gab Feuchtigkeit im Mauerwerk, Insektenbefall und Probleme mit der Statik." Die auf dem Gutshof gestapelten alten Holzbalken sind das noch sichtbare Zeugnis für den echten Hausschwamm, den es ebenfalls im Gebäude gab.

Für Zink ist es "spannend", ein Stück alten Glanz wieder herzustellen. "Man muss ein Gefühl haben für alte Gebäude", sagt der Architekt. Zur Straßenseite soll das historische Bild mit der typischen alten Teilung der Fenster erhalten bleiben. Zum Hof hin sorgen große Fenster für mehr Licht. "Wir wollen die Landschaft ins Haus lassen", sagt Zink.

Um aus einem Altbau ein energetisch hoch effizientes Haus zu machen, bedarf es auch modernster Technik. Herzstück ist eine Erdwärmepumpe, deren drei Sonden jeweils 60 Meter in die Tiefe reichen. Das Haus verfügt über ein modernes Flächenheizsystem im Fußboden und eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung. Auf dem

Dach wurden Hybridmodule - eine Kombination aus Photovoltaik- und Solarthermie - installiert, die für Strom und warmes Wasser sorgen. Der zentrale Solarspeicher im Keller fasst 850 Liter Wasser. Im Sommer wird darüber die überschüssige Wärme zurück ins Erdreich geleitet. Damit in der kalten Jahreszeit die Heizenergie auch im Gebäude bleibt, wurde u.a. die Fassade mit 240 Millimeter dicken Mineralwollmatten gedämmt. Alle Fenster besitzen eine Dreifachverglasung und die Rollläden der Dachfenster werden elektronisch licht- und temperaturabhängig gesteuert.

Rund 400.000 Euro werden die Arbeiten kosten. Da das Gebäude künftig hohe energetische Standards erfüllt, profitiert die Familie von günstigen Kreditkonditionen der bundeseigenen Förderbank KfW und von KfW-Tilgungszuschüssen. Zusätzliche finanzielle Unterstützung kommt von der Deutschen Energie-Agentur (dena). Der ehemalige Gutshof ist Teil des dena-Modellvorhabens "Auf dem Weg zum Effizienzhaus Plus". Die Energie-Agentur begleitet und unterstützt bundesweit rund 40 Neubauten und Sanierungen. Die Vorhaben sollen als "Leuchtturmprojekte" zeigen, wie fast klimaneutrale Energiestandards in der Praxis geschaffen werden können.

Noch ist die Dorfstraße 28 eine Baustelle, doch bis zum Jahresende wollen Liv und Timm Randewig ihr neues Heim beziehen. Heimisch fühlen sich die beiden aber bereits heute in Zauchwitz.

Mehr zu diesem Projekt unter: [www.dorfstrasse.bakaberlin.de](http://www.dorfstrasse.bakaberlin.de)

(Link: <http://www.dorfstrasse.bakaberlin.de>)