

Die Ausgangssituation:
über Jahrhunderte gewachsene Baukultur

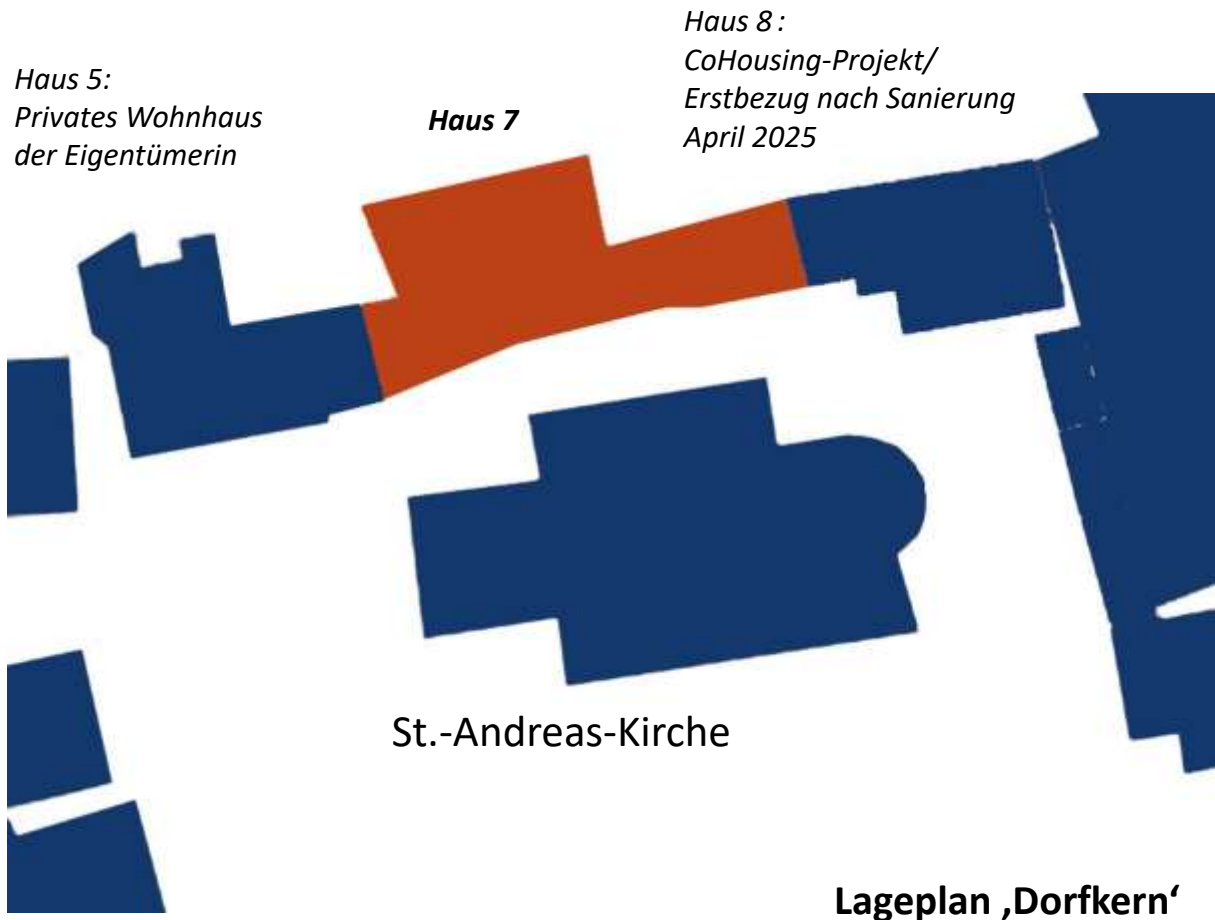
Seit vielen Jahrhunderten ist das nahe beim westfälischen Soest gelegene Dorf Ostönnen rund um die **romanische St.-Andreas-Kirche** gewachsen: auf das **Jahr 1169** datieren erste Dokumente zurück. Die Kirche beherbergt eine gotische Orgel – eine der **ältesten beispielbaren Orgeln der Welt**. Zusätzlich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

Am Ortskern lässt sich die lange Geschichte ablesen – daher ist er **ensemblegeschützt** 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 private 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 Ende 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**.

Noch vor dem Fertigstellen des Projektes Haus 8 zeichnete sich ab, dass auch Haus 7 am Kirchplatz zum Verkauf anstehen würde. Noch hatte sich nicht gezeigt, ob die Idee des CoHousing wie geplant funktionieren würde – bei einem zusätzlichen Erwerb des Hauses durch die selbe Käuferin würde sich also das Risiko verdoppeln.

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



Altes Haus, maßgeschneidertes Konzept:
neue Wohnform

Zu einem aktiven und lebendigen Ortskern rund um die historische St. Andreaskirche soll nach dem CoHousing-Projekt Kirchplatz 8 auch das Projekt Haus 7 beitragen und das Dorf um eine zeitgemäße Wohnform bereichern.

In seinem ursprünglichen Bestand ist das Haus über einhundert Jahre alt. Ende der 1960er Jahre wurde Haus 6 verkauft und abgerissen. Das freigewordene Grundstück wurde aufgeteilt und ermöglichte für beide angrenzenden Häuser jeweils einen Anbau und damit eine Erweiterung des Wohnraums, für Haus 5 zusätzlich eine Garage.

In Haus 7 haben über Jahrzehnte dieselben Eigentümer gelebt: zunächst als vierköpfige Familie, dann zogen die erwachsen gewordenen Kinder aus, zuletzt wohnte nur noch der Vater im Haus, mittlerweile in seinen 90ern. Der Zustand des Hauses war gut gepflegt, Mobiliar und Erscheinungsbild, in Teilen auch die Ausstattung der Innenräume wirkten jedoch mittlerweile etwas unzeitgemäß.

Das Haus sollte für eine Vermietung aufgearbeitet werden. Für die dabei entstehenden Ausgaben gilt: nach dem Kauf können **Renovierungskosten** nur dann sofort steuerlich abgesetzt werden, wenn die **15% des Kaufpreises** innerhalb der ersten drei Jahre nicht überschreiten. Ansonsten gilt der Aufwand als ‚anschaffungsnahe Herstellungskosten‘ und kann dann nur über die normale Nutzungsdauer des Gebäudes (AfA) abgeschrieben werden.

Für die neue Eigentümerin stand das Ziel von Anfang an fest: **mit cleveren Strategien und maßgeschneiderten Lösungen finanziell unter dieser 15%-Grenze zu bleiben**: Das Budget bestimmt den Umfang der Maßnahmen.

Energetische Sanierungsmaßnahmen führte sie daher nur in geringem Umfang aus: einige Fenster waren bislang nur einfach verglast, sie ersetzte diese durch zeitgemäße Fenster, ebenso die Glasbausteine in der Außenwand WC. Auf der kirchseitigen Fassade wurde die Wärme-/Kälte-Brücke im Sockelbereich und umlaufend an den Fensterleibungen geschlossen. Von der Gestaltung her sollten diese Eingriffe möglichst wenig auffallen.

Nach den Anpassungs- und Möblierungsarbeiten in den Innenräumen steht das Haus nun bereit für die neue Nutzung: eine **Berufstätigen-WG für drei 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

Mit Ressourcen verantwortungsvoll umgehen:
vorhandene Bausubstanz nutzen

Bei der Konzeptentwicklung und Umsetzung spielt der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen und Bausubstanz die Hauptrolle: das Haus verfügte bereits über ein vom Dusch-Wannenbad unabhängiges WC. Außer dem Schließen der Schiebetür zwischen zwei Mieteinheiten konnte beim Grundriss auf Umbauarbeiten vollständig verzichtet werden. Die Arbeiten bestanden darin, gänzlich Unpassendes oder Unzeitgemäßes zu entfernen, umzudeuten oder umzunutzen: ein Reduzieren und Uminterpretieren zugunsten von dauerhaften Bauteilen und Oberflächen sowie einem stimmigen Gesamtbild.

Die privaten Bereiche – jeweils Wohn- und Schlafbereich/-zimmer sind großzügig bemessen. Als Gemeinschaftsbereiche ergänzen die Gemeinschafts-Wohnküche, Bad und WC, der Eingangsbereich sowie Terrasse und Garten die privaten Bereiche. Sie bieten Gelegenheit für Austausch und gemeinsame Aktivitäten wie Kochen oder Essen – Möglichkeiten für die BewohnerInnen, ihre Zeit mit anderen Menschen zu verbringen.

Eingangsseite und Fassadengestaltung:
‚vertikaler Garten‘

Wie in innerstädtischen Situationen häufig gehört auch hier keine Vorgartenfläche zum Haus. Die lange Fassade gliedern und detaillieren in Zukunft ein neu gepflanzter Feigenbaum – als Spalierobst entlang der Fassade in Form geleitet - und an der Hauseingangsüberdachung ein Blauregen (Wisteria): ein ‚vertikaler Vorgarten‘, platzsparend geplant. Das Pflanzen erfolgte möglichst rasch: unmittelbar nach Fassadenarbeiten im Sockelbereich, im August 2025.



Eingangsbereich
(vorher)



Idee ‚vertikaler Garten‘
(Beispiel Kirchplatz 8)



Kirchplatz 5 ‚Fassade vorher‘ (2020)



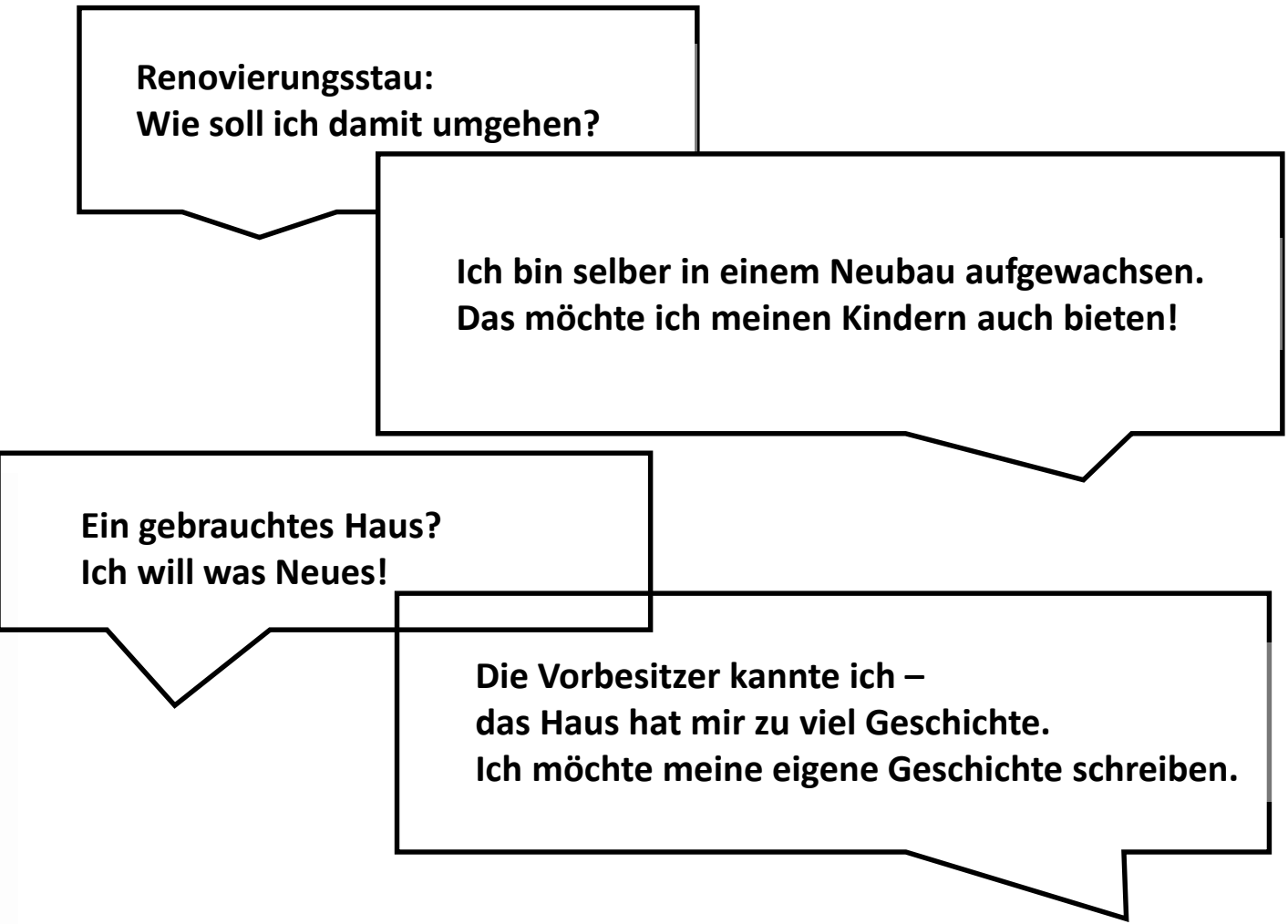
Idee ‚vertikaler Garten‘ (Beispiel Kirchplatz 5; Mai 2026)



Idee ‚vertikaler Garten‘ – früh gepflanzt:
Feige und Wisteria (Aug. 2025)



Gründe für den Leerstand der Häuser
‚Nordseite Kirchplatz‘:



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. 2025 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.

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.



Donut oder Krapfen – was befindet sich in der Mitte?

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?

Neue Wohnformen – die regionale Initiative:

Im Herbst 2025 durften wir unsere Ideen rund um das Ensemble am Kirchplatz im Kulturzentrum ‚Schlachthof‘ vorstellen – und legten damit den Grundstein für die Initiative ‚Neue Wohnformen Soest und Umgebung‘.



Möglichkeiten im gebauten Ensemble erleben: Das Dorf einladen zur Picknicktafel

Im Rahmen des ‚Sommercamps‘ mit Studierenden aus Berlin haben wir das Dorf zu einem **Projekt-Picknick an einer langen Tafel** in dem Gassen-ähnlichen Bereich zwischen Hausfassade und historischer St.-Andreas-Kirche eingeladen: ein schöner sommerlicher Abend, bei den Stadt- und Landleben sich begegneten, mit guten Gesprächen nicht nur rund um das Bauprojekt.



Baustelle unmittelbar erleben:

Baustellen-Camps mit Studierenden der TU Berlin, MINT-Woche mit Schülerinnen und jungen Frauen

Die Praxis des Studiums direkt vor Ort diskutieren und in Bezug setzen, eine Baustelle unmittelbar erleben, verschiedene Handwerksarbeiten am konkreten Projekt selber ausprobieren – einschließlich des Freude am sichtbaren und dauerhaften Ergebnis zum Feierabend: das waren die Ziele von Sommer- und Wintercamp mit den Studierenden der TU Berlin. Das Obergeschoss stand in unrenoviertem Zustand als Übernachtungsbereich bereit, ebenso die Bäder: Komfort auf Camping-Niveau, Baustellenerlebnis ‚rund um die Uhr‘.



Anders beim MINT-Camp für Schülerinnen ab Klasse 11 und junge Frauen: hier kamen die Teilnehmerinnen aus der direkteren Umgebung.



Zum Abschluss des ‚Wintercamps‘ gab es ein besonderes Highlight: Gemeinsam verfolgten wir gespannt im Fernsehen unsere Baustelle – am Tag zuvor war der WDR bereits zum zweiten Mal zu Dreharbeiten für die Lokalzeit zu Besuch gewesen.



Hier geht es zum Bericht (Kirchplatz 7)



Tag der Architektur

Jedes Jahr findet er bundesweit statt, der Tag der Architektur. Wer 2025 in diesem Rahmen am Kirchplatz war, erkennt möglicherweise etwas wieder: im Vorjahr war das Haus 8 frisch fertiggestellt und bezogen – um einen Eindruck vom ‚Vorher-Zustand‘ zu vermitteln, hatten wir auch den Zugang zu Haus 7 ermöglicht.



Steckbrief ‚Kirchplatz 7‘: die ‚harten Fakten‘

Gebäudetyp:	Einfamilienhaus
Geschosse:	Teilkeller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Dachgeschossausbau:	ausgebaut
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Kaufpreis:	108.000 Euro
<i>Wert gem. Wertgutachten (12/ 2023)</i>	<i>100.000 Euro</i>
Grunderwerbssteuer	7.020 Euro
Wohnfläche:	130,5 m²
Nutzfläche:	20,0 m³
Baujahr:	unbekannt (vor 1900)
Anbauten/ Erweiterungen:	1969
	1978
Unterkellerung:	teilweise unterkellert (ca. 70%)
Heizung:	Öl-Brennwertherme erneuert 2020

Steckbrief ‚Kirchplatz 8/ Nachbarhaus‘

Gebäudetyp:	Einfamilienhaus
Geschosse:	Teilkeller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Dachgeschossausbau:	ausgebaut
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Kaufpreis:	125.000 Euro
Wohnfläche:	162 m²
Baujahr:	unbekannt (vor 1900)
	mehrfach umgebaut
Unterkellerung:	teilweise unterkellert
Heizung:	Öl-Brennwertherme

Zum Beitrag ‚WDR-Lokalzeit‘ mit Studio-Interview rund um das Projekt Haus 8 geht es **hier**





Re-Use, Recycle: bis ins Detail

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 anderthalb Jahre – ein Zeitraum ohne Einnahmen, der überbrückt und in der Kostenkalkulation mitgedacht werden musste.



Individuell und ‚very pinteresty‘: kostengünstiges Wohnen im Co-Housing-Projekt

Die Wohnfläche des gesamten Hauses beträgt etwa **130m²**. Die drei individuellen Zimmer verteilen sich auf beide Geschosse (EG, OG). Als Gemeinschaftsfläche die Wohnküche, Bad und separates WC sowie die erschließenden Flure und die Aufenthaltsflächen im Freien.

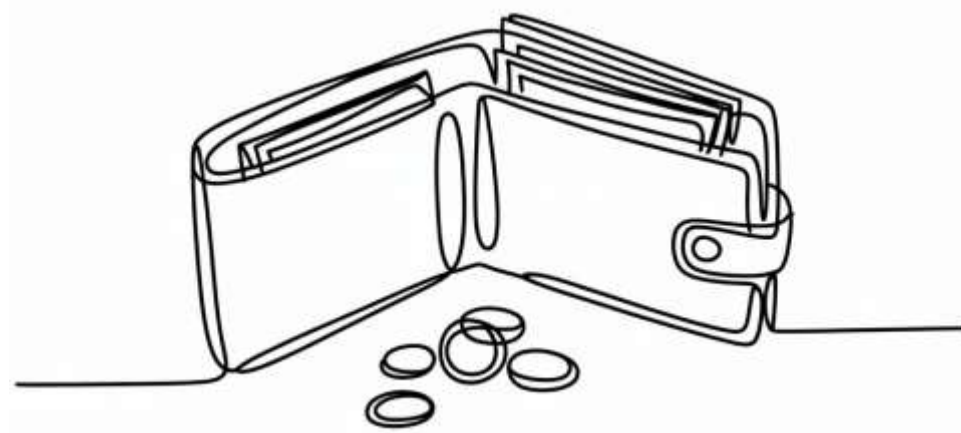
Betriebskosten wie Internetanschluss sowie die nur anteilig zu bezahlenden Gemeinschaftsflächen verteilen sich auf alle drei BewohnerInnen. Dadurch ist die Warmmiete günstig.

Die Zimmer sind zum 15. August 2026 bezugsfertig.

**Bauliche Maßnahmen - der finanzielle Rahmen:
15%-Limit**

Diese Rechnung liegt dem Vermietungsprojekt zugrunde:

Kaufpreis (inkl. Grundstück)	108.00 €
rechnerisch maßgeblich:	
Gebäudewert (ermittelt durch Steuerberaterin)	
Grunderwerbssteuer:	7.020 €
Notarkosten:	1.075 €
zzgl. weitere Erwerbs-NK	
Summe	116.302 €
In den ersten drei Jahren nach Erwerb maximal steuerlich absetzbare Summe (maximal 15%)	
maximal	11.915 €



Investitionen: energetische Ertüchtigung - drei große Posten ***in allen Positionen sind umfangreiche Eigenleistungen enthalten***

Austausch Fenster (Einfachverlasung, Ersetzen von Glasbausteinen durch Fenster) - Fensterlieferung (ohne Einbau, April 2025)

Austausch Fenster (Unterstützung Handwerksarb.)	2.316,16 €
	836,57 €
Summe	3.153,18 €

zzgl. Montagematerialien u. Zubehör,
zzgl. Bearbeiten Fensterbänke u. Leibungen

Ergänzen d. Fassadendämmung	
Sockel- u. Leibungsbereich (100% Eigenleistung)	
Materialkosten (Perimeterdämmung, Kleber, Armierungsgewebe; inkl. Lieferung)	1.269,09 €

Unvorhergesehenes:	
Fehlersuche u. Instandsetzungsarbeiten Therme	
01/ 2026	2.446,27 €
06/ 2026	<u>1.391,94 €</u>
Summe (Stand 06/ 2026)	3.838,21 €



Innerhalb der ersten drei Jahre geplante weitere Maßnahmen
(in vermietetem Zustand durchführbar; Eigenleistung)

Dämmen der nördlichen u. westlichen Fassade ‚Anbau‘ (EG)
(nur eine Fassadenöffnung): Aufbringen WDVS

Nach den ersten drei Jahren geplante weitere Maßnahmen:
Austausch weiterer Fenster
langfristig: Montage Photovoltaik-Paneele
eventuell Montage Wärmepumpe

Möblierung: alle Zimmer unter 1.000 Euro

Ein Zimmer einrichten für unter 1.000 Euro? Gut zu schaffen, wenn man auf gebrauchtes Mobiliar zurückgreift.

Im Fall Kirchplatz 7 – genau wie zuvor beim Pilotprojekt Kirchplatz 8 – bedeutet das:
vom Familien-, Freundes- und Bekanntenkreis nicht mehr Benötigtes verwenden.

Und im Fall Kirchplatz 7 ganz besonders: die Vorbesitzer bitten, Mobiliari im Haus zu belassen.
Eine Win-Win-Situation: die Vorbesitzer sparen sich das Entsorgen, die neue Eigentümerin das Beschaffen.

Ein wesentlicher Teil des Einrichtens bestand darin, zu entscheiden, welche Oberflächen, welche Möbelstücke bleiben dürfen und welche nicht ins Konzept passen - Einrichten eines gebrauchten Hauses bedeutet: auswählen und entscheiden. Was darf bleiben?

Wie also füge ich die Innenräume gestalterisch so zusammen, dass diese Strategie nicht zu gestalterischem Chaos führt? Ein ordnender Leitgedanke muss her.

Innenräume:
Gestaltungs-Leitidee ‚Mid-Century Modern‘

Ein Haus im Dorf – also ein rustikaler Einrichtungsstil? Nein, denn die vorhandenen Oberflächen und Einbauten wie die Küchenschrankwand oder auch die Holzabtrennung zur Kellerdecke im Eingangsbereich sind vorwiegend durch die 60er Jahre geprägt. Zudem harmonisieren die relativ kleinen Räume und die niedrigen Deckenhöhen gut mit klarem, zierlichen Mobiliar.

Auch etliche der noch im Haus belassenen Möbelstücke stammen aus den 1950er und 60er Jahren. Um möglichst viel weiterverwenden zu können, leitet sich also als Grundidee ein Stilmix ab, der auf den Materialien, Farben und Formen dieser Zeit aufbaut: ‚Mid Century Modern‘.



Schmetterlings-Bild:
Flohmarkt, 12 ,00 Euro

Frisierkommode mit Spiegel:
Bestand/ übernommen von Vorbesitzern

Luftblasen-Bild, rosa, m. Goldrahmen:
Ikea

Bettgestell inkl. Lattenroste:
Bestand/ übernommen von Vorbesitzern
Matratzen neu gekauft

Runder Spiegel mit Fransen:
Sonderposten-Laden ‚Dumping Jack‘, Soest
8,00 Euro

Retro-Stehlampe: Flohmarkt
23,00 Euro



Gelber Samt-Sessel Kleinanzeigen
60,00 Euro

Gelbes Samtkissen: Ikea
6,99 Euro

Hochfloriger blau-grauer Teppich
(Teppichboden): tedox
210 Euro

**Helle Tagesdecke: Flohmarkt
16 Euro**

Gestreifter Vorhang: Ikea „Jättevadd“
14,99 Euro zzgl. Laufschiene (tedox)
Aufhängband recycelt von Bestandsgardine