

# Wie „Brinksitter“ heute wohnen

Zwei neue Doppelhäuser in Halen entstanden / Entwurf von Heitmann Architektur umgesetzt

**Lotte-Halen.** Mittendrin zwischen den Höfen im Herzen der Bauerschaft Halen sind an der Adresse Achmerstraße 14 und 14a in den Jahren 2021/2022 zwei neue Doppelhäuser inklusive Carports entstanden. Die Häuser stehen auf einem Brink, einem leicht erhöhten Gelände südlich des Hofes Thies, das von einer schmackhaften Bruchsteinmauer aus heimischem Kalkstein eingerahmt wird. Die Mieter können sich also in gewisser Weise als moderne „Brinksitter“ sehen.

Mit den Heuerleuten von früher haben sie ansonsten natürlich nichts gemein. Tatsächlich aber musste für die Neubauten im Jahr 2020 ein älteres, verbautes und mittlerweile abgängiges Heuerhaus weichen. Dies wiederum machte auf dem gut 2700 Quadratmeter großen Areal über die Außenbereichsplanung der Gemeinde Lotte drei Bauplätze für Vermietungs-



**Wohnen auf dem Brink südlich des Hofes Thies: Die neuen Doppelhäuser Achmerstraße 14 und 14a in Lotte-Halen bieten Wohnraum für vier Familien und sind allesamt bereits bezogen. Entworfen hat die Zwillingshäuser das Architekturbüro Heitmann Architektur GmbH. Am Wochenende können sie beim „Tag der Architektur“ besichtigt werden.**

objekte frei.

Bei dem Neubauprojekt, entworfen vom Architekturbüro Heitmann Architektur GmbH,

handelt es sich um ein generationenübergreifendes Familienprojekt. Die Eltern Günter und Elisabeth Thies hatten es seiner-

zeit genehmigungsreif an die Kinder übergeben – und die Geschwister Dr. Jan Hinrich Thies, Dr. Kerstin Thies und Christian Thies haben es nun umgesetzt. Offizielle Bauherrin ist die Hof Thies GbR. Sie verfolgt damit auch eine Weiterentwicklung des Bauernhofs, der heute selbst keine Landwirtschaft mehr betreibt.

„Wir haben Zwillingshäuser gebaut“, erläutert Christian Thies. „Sie sind wirklich exakt gleich ausgeführt.“ Dass das auf den

ersten Blick anders wirkt, liegt daran, dass Haus Nr. 14a um neun Meter nach Süden vorgezogen wurde – zum Einen, damit dessen Mieter von der Terrasse aus ebenfalls den Blick zum Halener Esch haben, zum Anderen, weil hinter dem Neubau zwei als Naturdenkmäler ausgewiesene Alteichen stehen, deren Wurzeln natürlich nicht beschädigt werden sollten noch durften.

**| Fortsetzung auf der nächsten Seite**



**Zu jedem Doppelhaus gehört ein eigenes Carport.**



*Die Wohnräume sind offen ausgeführt. Und dank der bodentiefen Fenster präsentieren sich die Räume zu jeder Tageszeit hell und lichtdurchflutet. Die Wohnräume im Dachgeschoss – hier vor dem Einzug der Mieter aufgenommen – machen da keine Ausnahme.*

# Heuerhäuser standen Pate

Neubauten fügen sich harmonisch in die Umgebung ein

## Fortsetzung

Da die Familie Thies bereits 2015 für den Sanierungsumbau des Hauptgebäudes der Hofställe erfolgreich mit dem Osnabrücker Architekturbüro Heitmann zusammengearbeitet hatte, waren die Fachleute quasi auch für das Neubauprojekt gesetzt. Christian Thies spricht denn auch mit großer Begeisterung und Hochachtung davon, was die Architekten Katja Heitmann und Markus Heitmann unter Beteiligung von Annika Krog-

mann an Ideen geliefert haben. Auch die Umsetzung durch die beteiligten Handwerksbetriebe war durchweg reibungslos – die Bauherren nutzten zudem perfekt das rückblickend enge Zeitfenster mit niedrigen Zinsen, guten Förderungen und nur geringfügigen Lieferengpässen. Wichtig war den Bauherren, das Bild des historischen Gebäudebestands des Haufendorfs durch die Neubauten nicht zu stören. Vielmehr sollen sie sich harmonisch darin einfügen. Die Ar-

chitekten standen vor der Aufgabe, die gewachsenen Strukturen der Umgebung aufzunehmen und diese zugleich modern zu interpretieren. Deshalb auch die Wahl von rotem Klinker und die Orientierung an der Kubatur der umgebenden Scheunen, vor allem aber an der klassischen örtlichen Größe früherer Heuerhäuser. Somit sind auch die Neubauten jeweils exakt 10 Meter breit und 15 Meter lang.

**| Fortsetzung auf der nächsten Seite**



*Wohnen auf dem Brink mit imposanten Naturdenkmälern im Rücken: Die Neubauten orientieren sich in ihrer Kubatur und Gestaltung am vorhandenen Gebäudebestand der Umgebung, wie hier im Hintergrund rechts zu sehen. Diese Integration ist vorbildlich gelungen.*

# „Klinkerkunst“ setzt dezent Akzente

Giebelohren und klassische Doppelfalzziegel nehmen Gestaltungselemente der Umgebung auf

## Fortsetzung

Optisches Highlight sind die Klinkerfassaden mit warmrotem Stein und rötlichen Fugen. Diese Ton-in-Ton-Gestaltung schafft eine farblich homogene Oberfläche, auf der die gemauerten Vor- und Rücksprünge der Fassade besser zur Geltung kommen. Diese zaubern bei entsprechendem Sonnenstand ein interessantes Licht-Schatten-Spiel, das auf den ersten Blick wie eine optische Täuschung anmutet. „Die Fassade erscheint dadurch nicht ganz so massiv, die Fenster wiederum wirken breiter“, erläutert Christian Thies diese „Klinkerkunst“ der Architekten. Die Ornamentik ist jedoch so dezent ausgeführt, dass sie dem unbedarften Betrachter eher unbewusst durch ihre Wirkung auffällt. Ganz genau hinschauen muss man auch, um die kleinen treppenartigen Giebelohren zu entdecken, die sich in ähnlicher Form auch an anderen Halener Gebäuden wiederfinden. Und hier kommen auch die klassischen Doppelfalzziegel der Firma Meyer-Holsen ins Spiel.



**Zwar sind beide Neubauten exakt gleich ausgeführt, jedoch versetzt gebaut. Haus Nr. 14a (vorne) wurde um neun Meter nach Süden vorgezogen, damit dessen Mieter von der Terrasse aus ebenfalls den Blick zum Halener Esch haben, aber auch, weil hinter dem Neubau zwei als Naturdenkmäler ausgewiesene Alteichen stehen, die nicht beschädigt werden durften.**

„Original diese Pfannen haben wir auf allen bestehenden Gebäuden des Hofes auf den Dächern“, so Christian Thies. „Die gab es nach 60 Jahren zum Glück immer noch genau in der gleichen Weise.“ Und so deckte die Firma Christoph Goda damit nun auch die Dächer der Neubauten ein. Als Ortgangspfanne liegt sie zudem direkt auf dem Mauerwerk auf, das heißt, Zement, Holz oder Blech ist an dieser Nahtstelle nicht notwendig. Kurzum: Die Gebäudehülle ist robust und verur-

sacht nur wenig Pflegeaufwand. Die Wohnungen selbst sind familienfreundlich geschnitten, unten jeweils für eine vierköpfige Familie, oben für drei Personen. Während die Wohnräume nach Süden hin orientiert sind, liegen die Schlafräume an der Westseite. Ein Gäste-WC ist ebenfalls Standard, desgleichen jeweils ein Hauswirtschaftsraum im Nordteil. Zu jedem Haus gehört zudem ein Gemeinschafts-Carport. Aufgrund des hohen Drempels sind die Obergeschosswohnun-

gen mit ihren 100 Quadratmetern nur wenig kleiner als die Erdgeschosswohnungen, die über jeweils 118 Quadratmeter verfügen. Und dank der auch im Dachgeschoss teils bodentiefen Fenster präsentieren sich die Räume zu jeder Tageszeit hell und lichtdurchflutet. Barrierefreiheit ist – von der Treppe ins Obergeschoss einmal abgesehen – ebenfalls gegeben. Jedes Gebäude erfüllt den Energiestandard 40EE. Dieser wird erreicht mit entsprechender Dämmung, Fußbodenheizung, Lüftungsanlage, Luft-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage samt angeschlossener Batteriepeicher sowie der Option, Energie auch in den Warmwasserspeicher einzuspeisen. Die

Photovoltaikanlagen auf den Dächern (je Haus 40 Module mit einer Leistung von 15,2 kWp) eignen sich als sogenannte Ost-West-Anlagen gut für den Eigenverbrauch der Mieter, wie Bauherr Thies erläutert. Ohnehin lassen die Vermieter ihren vier Mietparteien viele Freiheiten: Haustiere sind kein Problem, und auch ihre mit Hainbuchenhecken umgrenzten Gärten dürfen die Mieter nach eigenem Gusto gestalten, bekommen dort zum Beispiel kleine Gemüsegärten.

Dass Halen im Übrigen ein begehrter Wohnort ist, überrascht bei näherem Hinsehen nicht. Die Mieter schätzen an der Lage in der Bauerschaft, dass sie nicht nur ruhig wohnen, sondern auch schnell im Grünen oder auf der Autobahn sind. „Und vom Bahnhof Halen aus dauert es nur sieben Minuten bis zum Altstadtbahnhof Osnabrück“, nennt Christian Thies einen weiteren Aspekt, der seinen Mietern wichtig ist. So lebt es sich als „Brinksitter“ von heute also höchst komfortabel.

**| Die Doppelhäuser Achmerstraße 14 und 14a in 49504 Lotte-Halen können am Samstag und Sonntag, 17. und 18. Juni, jeweils von 14 bis 16 Uhr bei Führungen in Kleingruppen besichtigt werden.**



**So sieht dezent-moderne „Klinkerkunst“ aus: Die Fassaden mit ihrem warmroten Stein und rötlichen Fugen zaubern dank der gemauerten Vor- und Rücksprünge bei entsprechendem Sonnenstand ein interessantes Licht-Schatten-Spiel.**