

# Für Liebhaber und Individualisten

Regelmäßig versteigert die Bahn leer stehende Immobilien. Neben Hallen, oder Schuppen sind auch immer mal wieder echte Perlen wie alte Bahnhöfe dabei – allerdings sanierungsbedürftig und nichts für lärmempfindliche Menschen

Von Harff-Peter Schönherr

Wer gern genauso wohnt wie Millionen andere Menschen, wird sich wohl nie durch die Immobilien-Angebote der Bahn klicken, es sei denn, er ist auf der Suche nach einem Ziel für die nächste Lost-Places-Foto-Expedition. Aber das ist schade. Denn dabei entgehen ihm wahre Schnäppchen und tolle Objekte wie der Bahnhof „Düsedau“ in der Hansestadt Osterburg: Nutzfläche 165 Quadratmeter, Grundstücksgröße 2.825 Quadratmeter, stark sanierungsbedürftig, Mindestgebot: 500 Euro.

Ja, die Deutschen Bahn AG verkauft leer stehende Bahnhöfe. Seit 1994 wurden so rund 2.250 ausgediente Empfangsgebäude „vor dem Verfall gerettet“, wie die Internetseite inside.bahn es ausdrückt, 1.250 dieser Geisterbahnhöfe gingen direkt an einen privaten Interessenten oder die Kommune, denn der steht das Vorkaufrecht zu. 1.000 Bahnhöfe machten dafür den Umweg über einen Großinvestor. Auch Wassertürme gibt es zu kaufen, Rundlokschuppen, Stellwerke. Manchmal ist sogar ein Bunker dabei, in den eine halbe Dorfbevölkerung passt.

Gut, das kann seine Tücken haben. Wer die Objektbeschreibung liest, stößt auf Angaben wie: Baujahr unbekannt, mit Altlasten behaftet, Brand- und Löschwasserschaden, nicht beheizbar, keine Sanitäreinrichtungen, Tür- und Fensteröffnungen mit Holzplatten gesichert, Putzabplatzungen, baulich sehr einfacher Zustand und so weiter. „Von Vorteil“, kommentiert die Bahn deswegen auch, sei „handwerkliches Geschick, Entschlossenheit, Geduld“. Und von der „romantischen Toleranz gegenüber gelegentlich vorbeischnaubenden Güter- oder Passagierzügen“.

Aber manchmal entstehen so wahre Paradiese wie die selbstverwaltete, basisdemokratische „Initiative für neues Wohnen“ am „freigekauften“ Bahnhof Ottersberg bei Bremen. Ein Ort alternativen Miteinanders und kultureller Begegnung, dessen WG-hafte Wohnsektoren Namen haben wie „Die Urzelle“ und „Der Turm“. Seit 1991 ist hier, im 1876 errichteten, denkmalgeschützten Backsteinbau der Bahn, ein „bestens funktionierender, sehr besonderer Mikrokosmos“ gewachsen, sagt Minu Vogel, seit fast fünf Jahren Teil des gemeinnützigen Vereins.

18 BewohnerInnen hat der alte Bahnhof derzeit, aber dort wird beileibe nicht nur gewohnt: Performances hat der Bahnhof ausgerichtet, Konzerte und Kleidertauschpartys, Kommunikations-Workshops, Sommerfeste, Open Stages und Kunstaktionen mit Titeln wie „ARTDIESCHOCKEN“.

Auf frei werdende Bahnhöfe wie Ottersberg zu hoffen, bedeutet Ver-



trauen in sehr, sehr großes Glück. Man werde „in den nächsten Jahren noch rund 150 ehemalige Empfangsgebäude verkaufen“, sagt eine Sprecherin der Deutschen Bahn. Die große Welle ist also vorbei. „Zahlreiche Beispiele belegen, dass die Gebäude dann oft eine Wiedergeburt als repräsentative Visitenkarte von Eisenbahn und Ort erleben – so wie ihre Bauherren es in der Gründerzeit der Eisenbahn beabsichtigten.“ Mit dem Verkauf ziehe „neues Leben in die alten Gebäude ein“.

Wer die Beschreibungen liest, stößt auf Angaben wie: Baujahr unbekannt, mit Altlasten behaftet, Brand- und Löschwasserschaden, nicht beheizbar, keine Sanitäreinrichtungen

So war es auch in Plön mit dem Touristikbüro, dem Reisezentrum und einem Café. In Sande, ebenfalls: Hostel, Restaurant, Veranstaltungsraum. Im niedersächsischen Schladen entstand ein privates Wohnhaus. Insgesamt ist vom Standesamt bis zum Kunststelier alles dabei.

Ein Nachteil vieler Bahnhöfe: die schwierige Anfahrt. Wer zum Bahnhof Eversburg in Osnabrück will, muss sich in eine heruntergekommene Sackgasse traufen, rechts ein Speditionshof, links eine schlaglöcherige Schotterfläche, auf der gerade ein staubiger Fernbus parkt, dann ein Stück Kopfsteinpflaster entlang, und da ist er dann, der ockergelb-braune Bahnhof mit seinen Giebeln, Erkern und Rundbögen, rechts von ihm Gleise, links von ihm Gleise, direkt

vor seinem Haupteingang eine düstere Tunnelunterführung. Neben ihr, mit Tarnbewuchs, ein Luftschutz-Deckungsgraben aus dem letzten Krieg.

Der Bahnhof ist eine kühne wilhelminische Mischung aus prunkhaftem Jugendstil-Portal, Fachwerk und trutzigem Sandsteinsockel, der unter Denkmalschutz steht. Pächter Michael Klei holt Schlüssel für alles und führt herum. Das Erdgeschoss nimmt sein Fischrestaurant „Gezeiten la Amaron“ ein. In einem der Gasträume verbirgt ein riesiger Spiegel Schaltelemente, an die Techniker der Bahn rund um die Uhr ran können. Oben: drei Wohnungen. Im Obergeschoss des Stellwerks, an dem noch das alte Schild „Osnabrück Eversburg“ hängt, stehen Personalspindel. Dort befindet sich eine weitere Wohnung.

Wenn Kleis' Serviceleiter in seine Wohnung will, muss er demnächst erst ein paar Schritte in einen Biergarten rein, mit großem Wasserbecken, Beach-Bereich, Außentheke und Palettenmöbel-Lounge. Und, hilft der halbhohle Glasschutz, wenn Züge kommen? Klei, während gerade ein E-Passagierzug der Nord-West-Bahn vorbeirauscht: „Gar nicht so schlimm. Dann sagt man eben mal zehn Sekunden nichts.“ Richtig schön, sagt Klei, seien die Nostalgiezüge der „Osnabrücker Dampflokreunde“.

Eine Immobilie, die derzeit noch auf Neuerweckung wartet, liegt am Bahnhof Northeim. Allerdings wird hier kein Käufer gesucht, sondern ein Mieter: für 48 Quadratmeter. Zwei Zimmer, Küche, WC. Ein Extra, offenbar: „Die Räume verfügen über eine Deckenbeleuchtung.“ Wer keinen Bahnhof will: Auch Werkstätten gibt es bei der Bahn, Kranhallen, Büros, Lagerschuppen, Güterabfertigungen, eine Kantine, eine Kaserne. Jeweils im Frühjahr und Winter starten die Auktionen.

Wer solch ein Objekt ergattert, muss Zeit und Ideen haben  
Foto: Bernd Wüstneck/dpa

### kurz und gut

#### Weniger Maklergebühren

ImmobilienkäuferInnen müssen künftig nur noch maximal die Hälfte der Maklerkosten übernehmen. Dieser Neuerung haben Bundestag und Bundesrat zugestimmt. In Zukunft müssen KäuferInnen ihren Anteil auch erst dann überweisen, wenn der Verkäufer seine Zahlung nachgewiesen hat. Spätestens um den Jahreswechsel soll das Gesetz in Kraft treten, von dem in Norddeutschland vor allem BremerInnen und HamburgerInnen profitieren werden: Dort tragen sie bisher allein die Maklerkosten.

#### Echte Beratungen

Die Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen und die Verbraucherzentrale bieten wieder Beratungen an: Der „Gebäude-Check“ prüft, wo im Haus unnötig Energie verloren geht und was dagegen getan werden kann. Die „Clever-Heizen-Beratung“ hilft bei der Einschätzung der Heizungsanlage und der „Solar-Check“ prüft die Eignung des Hauses für eine Solaranlage. Informationen: verbraucherzentrale-niedersachsen.de.

#### Virtuelle Beratungen

Die Hamburger „Energieflyer“ bieten ihre Veranstaltungen zum energieeffizienten Bauen und Wohnen wegen der Coronapandemie bis auf Weiteres nur als Webinare an. Informationen und Anleitungen: zebau.de.

#### UNABHÄNGIGE ENERGIEBERATUNG

Sie wollen erneuerbare Energien nutzen, Fördermittel erhalten und Ihren ökologischen Fußabdruck verkleinern?

Wir helfen Ihnen dabei!

Terminvereinbarung kostenfrei unter  
0800 – 809 802 400

www.verbraucherzentrale-energieberatung.de



verbraucherzentrale  
Niedersachsen

Gefördert durch das BMWi.

#### Ankauf • Verkauf • Vermietung

Für unsere Kunden suchen wir Wohnungen, Häuser, Büros und Grundstücke zum Kauf.

#### KURWAN IMMOBILIEN IVD

Immobilienkompetenz seit 1993

Inhaber: Dipl.-Volkswirt Hans-Joachim Kurwan

Tel.: 040 - 31 79 45 40 • Fax: 040 - 31 79 46 06  
www.kurwan.de • info@kurwan.de



Maurer- und Stahlbetonarbeiten  
Fliesenarbeiten + Trockenbau  
bei Neubau, Umbau, Sanierungen

☎ 040-22 85 39 78 0  
mail@impuls21.eu  
www.impuls21-bau.eu  
Weitere Infos:  
www.impuls21.eu

Kauf Recyclingpapier,  
sonst zieht dieser Orang utan  
bei dir ein!



Unser  
Rat  
zählt.

Fan werden

879 79-0

Mieterverein  
zu Hamburg

Im Deutschen Mieterbund DMB

Beim Strohhaus 20  
20097 Hamburg  
mieterverein-hamburg.de

# ad fontes

Solarwärme ■ Holzpellets ■ Bäder  
Photovoltaik ■ Gasbrennwert



Elbe-Weser  
Drangstedter Str. 37  
27624 Geestland  
Tel. 047 45 - 5162

Lüneburg  
Südergellerser Str. 5  
21394 Kirchgellersen  
Tel. 041 35 - 8333

Hamburg  
Gaußstraße 158  
22765 Hamburg  
Tel. 040 - 430 60 41

www.adfontes.de

Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg/Nordniedersachsen  
**www.naturfarben-hamburg.de**

KREIDEZEIT  
Martin Krampfer  
Telefon: 040 – 490 87 68  
Händler / Verarbeiter / Seminare  
Naturfarben GmbH

INTERESSENVERBAND  
MIETERSCHUTZ E.V.  
Ihre Experten  
im Mietrecht  
Auch für  
Gewerbe

- € 49,50 Jahresbeitrag
- Keine Aufnahmegebühr
- Kostenloser Schriftverkehr
- Telefon- und Emailberatung
- Erfahrene Rechtsanwälte
- Seit 40 Jahren
- Abendtermine
- Bundesweit
- In Ihrer Nähe

Fuhlsbüttler Str. 108 | 22305 Hamburg | Telefon (040) 690 74 73  
hamburg@iv-mieterschutz.de | www.iv-mieterschutz.de