

## Die Villa Nordstern

Katja Eggers

Zuerst diente es einem Zementfabrikanten als prunkvoller Wohnsitz, später war darin ein Kinderheim untergebracht, zwischenzeitlich drehten Geisterjäger dort illegale Gruselvideos, irgendwann drohte sogar der Abriss und derzeit entsteht darin eine moderne Sport-Kita: Wohl kaum ein anderes Gebäude in Lehrte hat eine so wechselvolle und spannende Geschichte wie die Villa Nordstern.

Los ging alles mit Hermann Manske (siehe Foto Mitte unten). Der Zementfabrikant kaufte 1890 ein gut 31 Hektar großes Areal am südwestlichen Stadtrand von Lehrte. Die Fläche grenzte an die Iltener Feldmark an, war so groß wie das gesamte Lehrter Dorf und bot dem gebürtigen Westpreußen reichlich Platz, um sich dort einen recht pompösen Landsitz zu erschaffen. Der Fabrikbesitzer liebte es, Eindruck zu schinden, und pflegte seine Reputation. Das nötige Kapital brachte er mit, denn seine Zementfabriken in Lehrte und Misburg liefen bestens und verschafften Manske in Unternehmerkreisen schnell einen Namen.

Der Besitzer der »Germania-Cementfabrik« nannte sein privates Anwesen »Hermannslust« und frönte dort seinen teuren Hobbys: der Pferdezucht und den Pferderennen. Neben einer imposanten Pferderennbahn, einer beheizbaren Reithalle, Stallungen, Boxen und Weiden ließ Manske auf seinem Landsitz ein Gestütsgebäude mit Wohnraum für Stallmeister, Trainer, Stall- und Rennbur-schen errichten. Wasserbehälter sowie Pump- und Filterstationen eines Wasserwerks kamen in einem separaten Turm unter.

Die Villa selbst – der Architekt ist nicht bekannt – entsprach dem Lebensstil der Großindustriellen jener Zeit und vereinte gleich mehrere Baustile unter einem Dach. Entstanden war das Gebäude in der Kunstepoche des Historismus, gebaut wurde es nach den Stilmerkmalen der Neorenaissance. Vorbilder fanden sich in der italienischen Renaissance und dem anschließenden Barock. Typisch waren eine Fülle von Detailformen und eine schier unbegrenzte Vielfalt an Kombinationsmöglichkeiten. Als Vorlagen dienten die Bautypen Burg, Schloss und Palais. Die Bezeichnungen waren allerdings dem Adel vorbehalten, Manske gehörte jedoch zum Bürgertum. Der Begriff Villa erwies sich daher als geeignete Lösung. Mit seinen vielen Türmchen, Erkern, Zinnen und Wetterfahnen versprüht das Bauwerk bis heute einen märchenhaften Charme. Für viele Lehrter ist die Villa Nordstern das schönste Gebäude Lehrtes überhaupt. Benannt ist die Villa übrigens nach Manskes Rennpferd »Nordstern«.

Hermann Manske



Die Villa Nordstern aus der Vogelperspektive

Das ansehnliche Haus wurde 1892 standesgemäß mit einem großen Feuerwerk eingeweiht und avancierte in den Folgejahren zum glanzvollen Mittelpunkt gewisser gesellschaftlicher Kreise. Manskes Glück währte jedoch nicht ewig. Als die Zementgeschäfte immer schlechter liefen, musste der Unternehmer im Jahr 1902 die Produktion in der Lehrter Fabrik einstellen und auch seinen geliebten Rennstall auflösen. Das 70 Morgen große Gelände der Rennbahn wurde bis auf einen kleinen Teil verkauft. Auf einem Teilgrundstück baute sich Manske ein für seine Verhältnisse bescheidenes neues Heim. Die Villa diente fortan als Firmensitz für Manskes Hobbyfirma »Gestüt Nordstern GmbH«. 1911 wurde jedoch auch diese aufgelöst und ging samt der Villa in den Besitz des Rittmeisters a. D. Eltz über. Manske zog zunächst nach Hannover-Kleefeld und später in den Solling, wo er 1919 im Alter von fast 80 Jahren verstarb.

### Von wechselnden Besitzern, gebrochenen Versprechen und selbsternannten Geisterjägern

In der Folge wechselte die Villa Nordstern mehrmals den Besitzer und wurde zudem auf ganz unterschiedliche Art und Weise genutzt. Die Stadt Hannover richtete in dem Gebäude ein Ausbildungszentrum für Kinderkrankenschwestern ein, brachte darin später auch Säuglinge und Kleinkinder unter und unterhielt dort von 1916 bis 1919 ein Kriegskinder- bzw. Kindererholungsheim. Während des Zweiten Weltkriegs wurde das Haus zunächst weiter als Ausbildungs- und Kinderheim und ab 1945 dann als Flüchtlingslager und Krankenstation genutzt. Gestütsgebäude, Reithalle und Wasserwerk ließ man 1948 abreißen und den Schutt südwestlich der Villa zu einem Rodelberg aufschieben.

Ab 1971 folgten mehrere An- und Umbauten. Unter anderem entstand auf dem Gelände ein



Schwesterwohnheim. Seit der Schließung des Kinderheims und der Umsiedlung des Nachwuchses in verschiedene Lehrter und Sehnder Ortsteile stand die Villa ab 1993 für viele Jahre leer. Die Region suchte nach einem Käufer. Ideen für eine künftige Nutzung gab es viele – sie reichten von Tagungshotel über Asylbewerberheim bis zur Seniorenresidenz. Der Verkauf scheiterte allerdings jedes Mal am viel zu hohen Preis.

Im Jahr 2000 erwarb die Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG (HRG) die Villa per Grundstückskaufvertrag mit dem Ziel, einen Teil des Areals als Wohnbaufläche zu veräußern. Mit einem Kaufpreis von 700.000 Euro und geschätzten Sanierungskosten in Höhe von 1,5 Millionen Euro fand sich allerdings immer noch kein Käufer. Mit der Begründung, dass die Villa eine unzumutbare Belastung darstelle und die Kosten zur Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch Mieteinnahmen aufgewogen werden könnten, stellte die HRG 2003 schließlich einen Antrag auf Abrissgenehmigung. Die Aufgabe der Betreuung und sämtliche Bauakten wechselten zur Stadt Sehnde. Es wurde ein Bebauungsplan zur Schaffung eines Neubaugebietes für Einfamilienhäuser aufgestellt. Am 1. Januar 2004 ging das Grundstück der Villa durch einen Gebietswechsel an die Stadt Lehrte. Um auf dem Areal bauen zu können, musste jedoch viel Aufwand betrieben werden. Die Palette der Maßnahmen reichte vom Bodenaustausch wegen Altlasten bis zur umfangreichen Kampfmittelräumung.

Im Jahr 2004 fand sich mit Armin Gutbrod aus Hannover doch noch ein Käufer. Der versprach, die Villa bald wieder in altem Glanz erstrahlen zu lassen. Die HRG zog den Antrag auf Abriss nur wenig später zurück. Aus der Sanierung wurde jedoch nichts – auch nicht, als Gutbrod das Gebäude 2009 an seinen Sohn Gerald übergab. Die Stadt Lehrte hatte indes regelmäßig Vorstöße unternommen, um den Eigentümer der Villa an seine einstigen Pläne zu erinnern – doch ohne Erfolg. Gutbrod erledigte lediglich die nötigen Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen an Mauerwerk, Dach und Regenrinnen des Gebäudes. Eine rechtliche Handhabe gegenüber dem Eigentümer sah die Verwaltung jedoch nicht.

Stattdessen meldeten sich regelmäßig Kaufinteressenten und Filmteams, die in der malerisch maroden Villa Aufnahmen machen wollten. Im Jahr 2011 wurden in dem Gebäude Szenen des Kinofilms »Gangster, Geld & Rock'n'Roll« gedreht. Immer wieder lockte das wie ein Spukschloss anmutende Gemäuer zudem selbsternannte Geisterjäger und Parapsychologen an. Jahrelang war der Zutritt jedoch verboten. Nächtliche Besucher verschafften sich aber immer wieder illegal Zutritt und drehten dort Gruselvideos. Denn um die Villa ranken sich bis heute allerlei schaurige Geschichten. In einschlägigen Internetforen kursiert das Gebäude als »Spukvilla« und »Lost Place«. Auch von einem toten Mädchen, das nachts durchs Haus geistert, unterirdischen Gängen



1916 bis 1919 ein Kriegskinder- bzw. Kindererholungsheim

zum Rodelberg, wo einst eine Grotte gestanden haben soll, ist die Rede. Hinweise darauf wurden später allerdings nie gefunden.

Wie sehr die Villa Nordstern vielen Lehrtern am Herzen liegt, bewies eine Unterschriftensammlung im Jahr 2013. Dabei sprachen sich rund 3500 Unterzeichner für den Erhalt des Bauwerkes aus. Die Verwaltung reichte die Papiere an den Eigentümer der Villa weiter, um Druck auszuüben. Letztendlich waren der Stadt gegenüber dem Besitz eines Privatmanns aber rein rechtlich die Hände gebunden – die Villa Nordstern blieb weiterhin dem Verfall ausgesetzt.

#### Wie die Villa zu neuem Leben erwacht

Die große Wende kam schließlich am 1. September 2018, als der Bautechniker und –investor Rolf Neumann das Grundstück samt Gebäude erwarb. Der Lehrter hat große Pläne: Er will die Villa endlich aus ihrem Dornröschenschlaf erwecken. In dem altherwürdigen Gebäude soll Lehrtes erste Sport-Kita für 105 Kinder entstehen. Betreiber ist der Lehrter Sportverein. Die Kita wird künftig aber nicht nur LSV-Mitgliedern zur Verfügung stehen, sondern offen für alle Kinder sein.

Die Idee mit der Kita kam von Neumanns Frau. »Als sie mir erzählte, dass Kita-Plätze derzeit nur schwer zu bekommen sind, wusste ich, dass in die Villa eine Kita gehört«, sagt der vierfache Vater. Das Gebäude hatte ihn schon lange gereizt. Der 53-Jährige hat ein Faible für historische Häuser und in Lehrte unter anderem schon das Parkschlösschen und die Alte Schlosserei im Zuckerzentrum saniert. Bereits nach der Schließung des Kinderheims Anfang der Neunzigerjahre ließ sich Neumann die Unterlagen schicken. Anfangs war ihm die Villa jedoch zu teuer. »Ich habe das Haus dann aber nie ganz aus den Augen verloren«, erzählt Neumann. Vier Jahre später nahm er Kontakt mit Gutbrod auf. Man feilschte um den Kaufpreis und wurde sich schließlich einig.

Neumann investiert nun rund 3,5 Millionen Euro in die Sanierung der Villa. Der Preis für den Kauf und die Nebenkosten lagen ursprünglich bei 5 Millionen Euro.



*Namensgeber der Villa:  
Rennpferd »Nordstern«*

deutschen Denkmals im September die Türen für Besucher zu öffnen. Gut 650.000 Euro will Neumann über die Vermarktung von neun Baugrundstücken im Norden des Areals hereinholen. Das Interesse ist groß.

### Eine Frischzellenkur, bei der Historisches bewahrt bleibt

Schon im Herbst 2018 startete Neumann die Sanierung der Villa. Am 31. Dezember 2021 sollen die Arbeiten abgeschlossen sein. Die Inneneinrichtung hat Neumann für den Januar 2022 geplant, zum 1. Februar sollen die ersten Kinder kommen. »An diesem Ziel halte ich fest«,

Von der Region gibt es für Kitabauten jedoch einen Zuschuss von einer Million Euro. 50.000 Euro kommen zudem von der Deutschen Denkmalstiftung. Im Gegenzug muss Neumann ein entsprechendes Schild am Gebäude anbringen, alljährlich einen Bericht über den aktuellen Zustand der Villa einreichen und sich verpflichten, am Tag des

sagt Neumann. Dafür ist er täglich bis zu fünf Stunden auf Lehrtes derzeit wohl ungewöhnlichster Baustelle und spricht sich vor Ort mit den Handwerkern ab. An die 20 Firmen sind im Boot, die Bauleitung wuppt Neumann in Eigenregie: »Mittlerweile sind wir nach coronabedingten Verzögerungen auch wieder im Zeitplan.« Zeitlich zurückgeworfen hatten die Sanierungsarbeiten zudem 26 Tage Schlechtwetter Anfang des Jahres. »Da konnten weder Dachdecker noch Fassadenbauer arbeiten«, berichtet Neumann.

Seit dem Sommer 2020 war die Villa lange Zeit hinter einem Gerüst und unter Planen verschwunden. Neumann hat die Fassade sandstrahlen sowie die Kellerdecke und die Hausanschlüsse erneuern lassen. Am Mauerwerk waren aufwendige Arbeiten notwendig. Fassade, Erker, Bleiglasfenster, Türmchen, Simse, Säulen, die prunkvolle Freitreppe, der Stuck und die Bodenmosaik sollen erhalten bleiben. »Mein Ziel ist es, möglichst viel Historisches zu bewahren und wieder in den Originalzustand von 1892 zu versetzen«, betont Neumann. Das Datum hat er in der Villa gleich zweimal entdeckt – in der Bleiverglasung der Fenster und am Holzbalken einer Decke.

Ansonsten verpasst der neue Besitzer der Villa, die trotz jahrelangen Leerstands in einem sehr guten Zustand ist, eine komplette Frischzellenkur. Neumann ließ das Gebäude bis auf die Rohmauern entkernen. Dabei wurde ein

## Impressionen vom Umbau der Villa Nordstern



*Der Lehrter  
Investor und  
Bautechniker  
Rolf Neumann  
hat das Gebäude  
übernommen und  
baut es zu einer  
Natur- und Sport-  
Kita um.*



Kriechkeller entdeckt, der aber aus Zeitgründen nicht weiter erkundet wurde. Die Villa bekommt einen Aufzug, eine Rampe und Fußbodenheizung in nahezu allen Räumen. Sämtliche Etagen werden barrierefrei gestaltet, der Haupteingang wird auf die Ostseite verlegt. Die größte Herausforderung im denkmalgeschützten Gebäude stellt für Neumann der Brandschutz dar. Unter anderem wurden Fluchtwege, Brandmeldeanlagen und ein drittes Treppenhaus benötigt.

Im Souterrain sollen künftig ein Bewegungsraum, die Küche, Sozialräume und Elternsprechzimmer unterkommen. Für das Erdgeschoss sind zwei Gruppen- und zwei Schlafräume vorgesehen. Im ersten Obergeschoss entstehen zwei weitere Gruppen- und Schlafräume. Das zweite Obergeschoss bietet Platz für einen Gruppen- und einen Ruheraum sowie Räume für die Kitaleitung und das Personal. Auf allen Etagen wird es zudem sanitäre Anlagen geben. Insgesamt bietet die umgestaltete Villa später Platz für zwei Krippen- und drei Kitagruppen.

Sport treiben können die Kinder künftig in einer 150 Quadratmeter großen und 5,50 Meter hohen Bewegungshalle. Vor dem Haus will Neumann einen drei Meter hohen Brunnen und ein Rondell platzieren. Das schmiedeeiserne Tor lässt er zwölf Meter nach innen versetzen, um eine bessere Einfahrt von der Iltener Straße aus zu ermöglichen.

Die Kita-Mitarbeiter erreichen das Haus indes über die Straße Villa Nordstern. Die 500 Kubikmeter

Bauschutt, die in den vergangenen Monaten in der Villa anfielen, wurden zum Teil geschreddert und für die neue Zufahrt an der Iltener Straße verwendet. Das Waldchen nördlich der Villa hat Neumann radikal durchforsten lassen. Im Rahmen der Baumschutzsatzung wurden vor allem Kastanien und Kiefern gefällt. Der Teil auf der anderen Seite der Villa soll als Wald erhalten bleiben. Neumann möchte dort einen Naturlehrpfad für Kinder anlegen. Auf dem Rodelberg soll der Nachwuchs später Schlitten fahren.

Für den Betrieb und den Unterhalt der Kita möchte Neumann einen Förderverein gründen. Wie bereits für etliche historische Gebäude in Lehrte soll auch für die Villa eine Bronzetafel mit Informationen angefertigt werden. Dass das schlossartige Gebäude nun doch erhalten bleibt und die Historie entsprechend gewürdigt wird, dürfte viele Lehrter freuen.

Auch Lehrtes Lokalpolitiker reagierten auf Neumanns Pläne äußerst positiv. Sie lobten die künftige Sport-Kita als Zugewinn für die Stadt, der Lehrte ein Alleinstellungsmerkmal verschaffe.

Darüber hinaus bekommt Lehrte nicht nur eine neue Kita, die eine Lücke in Sachen Kinderbetreuung schließt, sondern auch ein neues Baugebiet. Von der einzigartigen Kulisse einmal ganz abgesehen. Oder wo sonst halten Kita-Kinder ihren Mittagsschlaf künftig in Räumen mit Decken voller Stuck und Ornamenten, die den Prunk des späten 19. Jahrhunderts widerspiegeln?



Aufwendig gestaltetes Fenster aus prunkvoller Zeit

## Eine Villa mit Denkmalwert

Die Villa Nordstern besitzt Denkmalwert. Ein Dr. Werling von der Bezirksregierung Hannover hat das Bauwerk am 7. April 1987 durch eine Schnellerfassung in das Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Teil 1, Baudenkmale, eingetragen. Am 13. August 2020 definierte das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege den Denkmalwert genauer:

»Die Villa besitzt Denkmalwert aufgrund ihres baugeschichtlichen Zeugniswertes für die Villenarchitektur gegen Ende des 19. Jh. und aufgrund der künstlerischen Bedeutung ihrer hochwertigen Ausstattung. Der Denkmalwert ist auf den Altbau beschränkt. Die Fassade des Baukörpers, die Grundrisse im EG und OG und die erhaltenen Teile der originalen baufesten Ausstattung im Inneren tragen den Denkmalwert. Für den Park ist ein eigenständiger Denkmalwert als Gartendenkmal nicht zu begründen. Der Park ist durch die jüngere Gebäudegruppe südöstlich der Villa durch mangelnde Pflege, Wildwuchs und Störungen der Oberfläche durch Befahren mit Baufahrzeugen zu stark beeinträchtigt. Die Einfriedung an der NW-Seite des Grundstücks ist in der originalen Substanz wenig qualitativ und zudem weitgehend verfallen. Einzig das Tor, das die ehemalige Zufahrt zur Villa markiert, ist von seinem Gestaltungsanspruch mit dem der Villa vergleichbar und kann als Teil des Denkmals gesehen werden. Die von Baumbewuchs freien Flächen rund um die Villa, die das Gebäude zur Geltung bringen, sind ebenfalls als Teil des Baudenkmals zu sehen.«