



Abb.: Forßbohm & Söhne

Abb. 1: Die Fassade des Hauses Hahnemannstraße 7 in Leipzig wurde mit verschiedenen Putztechniken, Restaurierung und Rekonstruktion von Ornamenten, Dachkisten mit Schablonenmalerei und originalidentisch nachgebauten Kastenfenstern in Abstimmung mit der Denkmalpflege saniert.

Mit Kreativität, Herz und Verstand

Gewinner des Sanierungspreises 2019 in der Kategorie Bauwerkserhaltung: Für die Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung des denkmalgeschützten Wohnhauses Hahnemannstraße 7 in Leipzig hat „Forßbohm & Söhne, Bauunternehmen seit 1878“ den von der Mediengruppe Rudolf Müller ins Leben gerufenen Sanierungspreis 2019 nach Entscheidung der Jury unter zwölf Einreichungen in der erstmals ausgelobten Kategorie Bauwerkserhaltung gewonnen. Vom Dach über die Decken bis zum Keller, von der Fassade bis zur Erhaltung denkmalgeschützter Bauteile im Treppenhaus, von der energetischen Sanierung bis hin zur nachträglichen Bauwerksabdichtung waren viele unterschiedliche, die Bausubstanz schonende und berücksichtigende Lösungen zu entwickeln und umzusetzen.

Michael Henke



Abb. 2: Man benötigt beim Anblick des seinerzeit leer stehenden Hauses etwas Fantasie, um sich das Endergebnis der Sanierung vorzustellen.



Abb. 3: Die alten Holzbalkendecken waren stark durchfeuchtet und geschädigt. Füllungen und Beläge wurden entfernt, um einen Einsturz der Decken zu verhindern.

Es gibt viele Geschichten rund um die Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung des denkmalgeschützten Wohnhauses Hahnemannstraße 7 in Leipzig zu erzählen (Abb. 1). Schon die Konstellation, die zu diesem Auftrag geführt hat, ist ungewöhnlich. Die beiden Investoren und Bauherren, Helmut und Cornelia Rader aus Heppenheim, hatten mit der Firma Forßbohm bereits ein denkmalgeschütztes Wohnhaus in der Dufourstraße in Leipzig grundlegend saniert und suchten nun ein weiteres Objekt, dessen Sanierung wegen Denkmalschutzauflagen steuerlich gefördert wird. Forßbohm schlug ihnen auf Empfehlung von Dipl.-Ing. Architekt Mark Aretz vom Büro ABA aus Leipzig das Haus Hahnemannstraße 7 vor (Abb. 2). Dieses 1909 fertig gestellte Gebäude weist sowohl typische ornamentale Elemente des Jugendstils auf als auch Merkmale des Reformstils. Dieser ist durch reduzierte Formen, aber eine ausgeprägte Gliederung der (Fassaden-)Flächen gekennzeichnet. Die Raders überzeugte der Vorschlag. Sie klärten zunächst die komplizierten Besitzverhältnisse mit unterschiedlichen Eigentümern für die zehn Wohnungen und übergaben die Leitung und das Millionenbudget an Diplom-Ingenieur Thomas Forßbohm und sein Unternehmen, da sich beim zuvor erfolgreich realisierten Sanierungsprojekt das notwendige Vertrauen aufgebaut hatte. Sie übertrugen ihm zugleich die notwendige Entscheidungsfreiheit, um mit Veränderungen, die sich im Projektfortschritt ergaben, flexibel umgehen zu können. So konnte er, wie er sagt, „alle weglassen, die Geld kosten: Generalunternehmer, Projektsteuerer, Bauüberwacher und externe Bauleiter sowie auch den Vertrieb“ und das Budget stattdessen ganz für den Substanzerhalt verwenden.

Bewerben Sie sich jetzt für den Sanierungspreis 2020

Ab dem 4. April 2020 können Sie auf www.sanierungspreis.de Unterlagen über Ihr preiswürdiges Sanierungsprojekt hochladen. Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung für den Sanierungspreis 2020.

Viele Gewerke wie Maurer und Stuckateure deckt sein Unternehmen selbst ab, sein Bruder Matthias ist zudem nicht nur Maurermeister, sondern auch Restaurator im Handwerk. Für andere Gewerke gewann er „Kollegen aus dem Handwerk“ noch auf die althergebrachte Weise per Handschlag. „Das hat den Vorteil, dass auf der Baustelle intensiver zusammengearbeitet wird und es am Ende eine Einigung geben muss“, erläutert Forßbohm, „man muss nicht immer Protokoll schreiben, sondern wenn alle mitziehen, geht Vieles einfach auf Zuruf.“ Traumhafte Zustände möchte man meinen, in Zeiten, in denen Baukonzerne als Kanzleien mit angeschlossener Bauabteilung verballhornt werden. Und auch mit dem ihm bekannten Architekten entwickelte sich eine vertrauensvolle, kreative und lösungsorientierte Zusammenarbeit.

Die alten Holzbalkendecken konnten nicht erhalten werden

Die erste Aufgabe bestand darin, die Decken zu sichern, um einen vollständigen Substanzverlust zu verhindern. Denn die Holzbalkendecken waren stark durchfeuchtet, da das Dach über zwei Jahre mit einem lückenhaften Dach da gestanden hatte, nachdem das Gebäude bereits von einem anderen Investor „ansaniert“ worden war. Es drohte der totale Substanzverlust, sollte die oberste Decke auf die darunter liegende stürzen und eine Kettenreaktion auslösen. Erste Teile der Decke waren bereits eingebrochen. Deshalb galt es zunächst die Decken zu sichern, indem die Forßbohm-Mitarbeiter Füllungen und Beläge entfernten. Die Denkmalpflegerin hätte die alten Decken gerne erhalten, aber sowohl der Holzschützer, der einen Schwammbefall feststellte, als auch der Statiker rieten davon ab. Denn viele Balken waren sehr stark geschädigt (Abb. 3). Schließlich konnten nur wenige Balken erhalten werden.



Abb. 4: Nur wenige Balken konnten erhalten werden. Deshalb wurden alle Decken mit einem Ziegelhandmontagesystem neu aufgebaut. Es ist leicht genug, um die Fundamente nicht zusätzlich zu belasten.



Abb. 5: Dachstuhl und das Dach wurden nach alten Plänen, die im Archiv noch vorhanden waren, neu aufgebaut.



Abb. 6: Das Gebäude besteht aus zwei Hälften, die in der Mitte in einem leicht stumpfen Winkel aufeinanderstoßen. Der Dachstuhl musste daher in einem Segmentbogenabschnitt zusammengeführt werden.



Abb. 7: Der Dachkasten mit Schablonenmalerei verdeckt die liegende Rinne zur Dachentwässerung, so dass diese von unten nicht sichtbar ist.

Auf Grundlage einer von Forßbohm initiierten und betreuten Bachelorarbeit an der HWTK Leipzig, die die Wirtschaftlichkeit von Ziegel- und Holzbalkendecken miteinander verglichen hatte, fiel die Entscheidung, für die neuen Decken ein Ziegelhandmontagesystem anzuwenden (Abb. 4). Diese Technologie bot darüber hinaus Vorteile beim Schall- und Brandschutz. Schließlich erfüllte dieses Ziegeldeckensystem auch die Anforderung leicht zu sein, um die alten Fundamente nicht zusätzlich zu belasten. Schließlich sollten im Dachgeschoss noch zwei zusätzliche Wohnungen geschaffen werden.

Die Decken wurden in den beiden Gebäudehälften nacheinander jeweils von oben nach unten abgetragen, nachdem die Wände mit Stahlankern bis zum Abschluss des Neuaufbaus gesichert worden waren. Die alten Auflager in den Wänden, die weiter genutzt werden konnten, wurden für die Träger der Ziegeldecke vorbereitet und dabei gleichzeitig der Hausschwamm im Mauerwerk bekämpft. Das neue Deckensystem besteht aus Ziegeldeckenträgern und Füllkörpern.

Die Ziegeldeckenträger wurden zusätzlich mit bewehrtem Beton vergossen, um eine zusätzliche Aussteifung zu erreichen. Aufbeton über die gesamte Deckenfläche war nicht notwendig. Das System ließ sich außerdem von den Forßbohm-Handwerkern gut handhaben. Später beim Ausbau wurden auf dieser neuen Rohdecke noch Dämmung, ein Heizestrich und Parkett verlegt. Die Decke erreicht so im Hinblick auf Statik, Brand- und Schallschutz Neubauniveau mit allen Prüfnachweisen.

Der neue Dachstuhl musste stumpfen Winkel ausgleichen

Der Dachstuhl und das Dach wurden nach den alten Plänen, die im Archiv noch vorhanden waren, neu aufgebaut (Abb. 5). Eine Schwierigkeit kam erst bei der Planung des Dachstuhls ans Licht. Das Gebäude besteht aus zwei Hälften, die in der Mitte in einem leicht stumpfen Winkel aufeinanderstoßen. Der Dachstuhl hat also zwei Fluchten und musste daher in einem Segmentbogenabschnitt zusammengeführt werden (Abb. 6).



Abb.: Forßbohm & Söhne

Abb. 8: Horizontal wurde im Mauer sägeverfahren und dort, wo die Wände nicht zugänglich waren, im Injektionsverfahren abgedichtet. Vertikal kam an den Außenwänden mit Niederschlag eine Reaktivabdichtung zum Einsatz.



Abb.: Forßbohm & Söhne

Abb. 9: Die erdberührten Wände waren nicht stark durchfeuchtet und sind mittlerweile noch weiter abgetrocknet.



Abb.: B+B Bauen im Bestand/M. Henke

Abb. 10: Die Ornamente wurden teils restauriert, teils rekonstruiert.



Abb.: Forßbohm & Söhne

Abb. 11: Im Erdgeschoss wurde ein Leierspritzputz mit Glimmer angetragen.

Die neue Biberschwanz-Harteindeckung entspricht den alten Plänen. Eine weitere Besonderheit ist die vom Denkmalschutz geforderte liegende Rinne der Dachentwässerung, die oberhalb des Dachkastens mit Schablonenmalerei und der ersten drei Reihen Dachziegel verläuft, also von unten nicht sichtbar ist (Abb. 5 und 7).

Um die Malerei zu rekonstruieren, war der alte Dachkasten gesichert worden. Mit einer UV-Lampe wurde in der Werkstatt die ursprüngliche Farbgebung und Ornamentik ermittelt und anhand dieser Analyse die neue Bemalung festgelegt.

Mauer- und Injektionsverfahren miteinander kombiniert

Das Vollziegelmauerwerk war im Großen und Ganzen noch intakt. Lediglich dort, wo es defekte Dachrinnen gegeben hatte, war die Versalzung so groß, dass einzelne Mauerwerksteile ausgetauscht werden mussten. Außerdem wurde eine Horizontalabdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingebaut.

Dort, wo die Wände auf der Hof- und Straßenseite sowie in einer Hofeinfahrt auf der linken Gebäudeseite von außen zugänglich waren, brachte ein darauf spezialisiertes Unternehmen im Mauer sägeverfahren PVC-Platten als abdichtende Schicht ein. Wo nicht aufgedigert werden konnte, dichteten die für diese Arbeiten erfahrenen Forßbohm-Handwerker das Mauerwerk horizontal mit einem Abdichtungsgel im Injektionsverfahren ab. Wo Niederschlagswasser auftritt, als auf der Straßen- und Hofseite wurden die erdberührten Wände außerdem mit einer flexiblen polymermodifizierten Dichtschlamm, einer so genannten Reaktivabdichtung „RD2“, vertikal abgedichtet (Abb. 8). Insgesamt waren die erdberührten Wände nicht stark durchfeuchtet. Und mittlerweile sind sie noch weiter abgetrocknet (Abb. 9).

Beim Verputzen der Fassade alte Techniken eingesetzt

Die besondere handwerkliche Kompetenz der Stuckateursmitarbeiter war vor allem an der Straßenfassade gefordert.



Abb. 12: Auf der Hofseite wurde ein Wärmedämm-Verbundsystem aus EPS-Dämmplatten mit einer Gesamtdicke von 14 bis 16 Zentimetern aufgebracht.

Hier galt es den Putz mit den Stuckzierornamenten und Fensterbekrönungen so weit wie möglich zu erhalten und dort, wo es einen Substanzverlust gab, nach Vorlage der alten Pläne zu ergänzen. Dabei macht Thomas Forßbohm auf einen Aspekt aufmerksam: „Der originale Status der Ornamente ist in den alten Zeichnungen nicht filigran eingezeichnet. Die konkrete Ausführung lag in der Hand des Handwerkers, der sie mit seinem Können ‚hingezaubert‘ hat. Jedes Ornament sieht daher etwas anders aus und stellt ein Unikat dar. Das bewirkt die Lebendigkeit der Fassade“. Insofern einigte man sich mit der Denkmalpflege darauf, wie die einzelnen Ornamente aussehen sollten. Das Handwerkliche sollte weiterhin zu sehen sein. Etwa die Hälfte des alten Putzes konnte restauriert werden, die andere Hälfte musste rekonstruiert werden (Abb. 10).

Eine Besonderheit ist außerdem, dass man die drei verschiedenen Bestandputzarten wieder verwendet hat. Am Sockel wurde ein sogenannter Steinputz angetragen, der sehr hart und widerstandsfähig ist. Die typische Oberfläche erreicht man dadurch, dass der Putz nach dem Antrag abgesäuert wird, wodurch der Zementanteil an der Oberfläche ausgeschlämmt und das harte Korn freigelegt wird. Über dem Sockel wurde im Erdgeschoss ein Leierspritzputz mit Glimmer angetragen (Abb. 11). Die Firma Forßbohm verfügt selbst über derartige Putzleier, teilweise noch aus DDR-Zeiten, teilweise neue Modelle, und Mitarbeiter, die diese Technik beherrschen. Der Putz wird bei dieser Technik mit einer Drahtwalzenleier appliziert. Da jeder Handwerker beim „Leiern“ seinen eigenen Stil und Rhythmus hat, muss einer eine zusammenhängende Fläche alleine ausführen, obwohl die Arbeit wegen des Gewichts der Leier anstrengend ist. Die Hälfte des angeworfenen Putzes fällt bei dieser Technik wieder herab, der haftende Rest glänzt aber wegen der Glimmer in der Morgen- und Abendsonne.

Der Rest der Fassade wurde mit Kratzputz ausgeführt. Alle eingesetzten Putze wurden nach Laboranalysen von der Firma Baumit nach dem ursprünglichen Vorbild nachformuliert.

Die Kasten-Holzfenster zu den Wohnungen wurden originalidentisch nach Bemusterung wieder hergestellt. Sie verfügen alle über Isolierglas, da man bestrebt war, den Energieverbrauch im Gesamtkonzept so weit wie möglich zu reduzieren.

Gebäudeangepasst energetisch saniert

Die Außenwände wurden unterschiedlich gedämmt. Wegen der Denkmalaufgaben wurde an der straßenseitigen Fassade innenseitig ein Styroporleichtputz als Dämmputz in einer Dicke von 40 bis 60 Millimetern aufgetragen und mit diesem gleichzeitig Unebenheiten ausgeglichen. Da ein neuer Deckenaufbau vorgesehen war, konnten die Deckenzwischenräume bis zur Rohdecke mit gedämmt werden, um Wärmebrücken zu verringern.

Auf der Hofseite, die ursprünglich keine Verzierungen aufwies, wurde ein Wärmedämm-Verbundsystem aus EPS-Dämmplatten und mit Brandriegeln zum Beispiel zum Nachbargebäude und über den Fensterstürzen mit einer Gesamtdicke von 14 bis 16 Zentimetern aufgebracht (Abb. 12).

Das Dach bekam „nur“ eine Zwischensparrendämmung, da mit einer Aufdachdämmung die vorgeschriebene Gebäudehöhe nicht hätte eingehalten werden können. Außerdem wurde die Kellerdecke gedämmt und mit einer kleinen Solarthermie-Anlage auf dem Flachdach eines rückseitigen Anbaus konnten die energetischen Auflagen wegen der zusätzlichen beiden Wohnungen im Dachgeschoss erfüllt werden.



Abb.: B+B Bauen im Bestand/M. Henke

Abb. 13: Ein Teil der farbigen Bleiglasscheiben im Treppenhaus konnte erhalten werden.



Abb.: Forßbohm & Söhne

Abb. 14: Von der Treppe mussten nur wenige schwammbefallene Teile ausgetauscht werden. Für die Schablonenmalerei wurden die alten Muster und Farbgebungen aus alten Farbschichten ermittelt.



Abb.: B+B Bauen im Bestand/M. Henke

Abb. 15: Die alten Wohnungstüren wurden originalidentisch nachgebaut.



Abb.: Forßbohm & Söhne

Abb. 16: Im Inneren sind modern ausgestattete Wohnungen entstanden.

Im Treppenhaus konnten viele originale Baustoffe erhalten werden

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist auch das Treppenhaus von besonderem Interesse. Von den mit buntem Bleiglas mit Jugendstil-mustern versehenen Fenstern sind nur Teile erhalten geblieben und konnten restauriert werden. Vor allem im 1. Zwischengeschoss wurden die bunten Gläser entsprechend des Originalbefunds eingesetzt, um hier einen Eindruck des ursprünglichen Aussehens zu vermitteln (Abb. 13). Beim Ersatz der nicht erhaltenen Scheiben wurde auf Isolierglas verzichtet und lediglich eine Einfachverglasung aus gehäm-mertem Glas in die restaurierten Fenster eingesetzt. Noch gut erhalten war die alte Holzterre. Lediglich ein Podest, we-nige Teile vom Geländer und einzelne Tritt- und Setzstufen mussten wegen eines Schwammbefalls in einem Abschnitt des Treppenhau-ses ausgetauscht werden.

Der Rest der Treppe konnte vom Schreiner aufgearbeitet und vom Maler einheitlich gestrichen werden (Abb. 14). Erhalten sind im Eingangflur außerdem alte Zahna-Platten am Bo-den und kleinere Abschnitte mit den originalen Wandfliesen. In den übrigen Abschnitten wurden Fliesen in derselben Farbgebung und Materialität verlegt beziehungsweise angesetzt. Unter alten Farbschichten kam im Treppenhaus eine Schablonen-malerei zum Vorschein und wurde restauratorisch freigelegt, um die alten Muster und Farbgebungen zu ermitteln. Nach diesem Befund wurden für den neuen Anstrich Farben festgelegt und vom Maler Schablonen erstellt (Abb. 14). Die alten Wohnungstüren konnten nicht erhalten werden, son-derern wurden originalidentisch nachgebaut (Abb. 15). Die Türen zu den neuen Wohnungen im Dachgeschoss wurden im selben Stil nachgebaut.

Wohnungen sind modern ausgestattet

Im Inneren sind moderne Wohnungen mit Parkettböden (Abb. 16) und Bädern mit großformatigen Fliesen und zeitgemäßer Sanitärkeramik entstanden. So vermittelt sich in historischem Ambiente aktueller Wohnkomfort.

Fazit: Mit Kreativität, Herz und Verstand an die Sache herangehen

Thomas Forßbohm (Abb. 17) ist dankbar für diesen Auftrag, der ihm und seinen Mitarbeitern etwas abgefordert hat, was nicht jeder kann. „Damit das Gesamtwerk gelingt, mussten unsere Mitarbeiter, mit Kreativität, Herz und Verstand an die Sache herangehen, ihr überliefertes Wissen einsetzen und Neues lernen. Das Zusammenspiel der Handwerker untereinander, nicht nur von unseren Leuten, sondern auch denen der anderen Meisterbetriebe, ihre Bereitschaft vorauszudenken und zueinander den kurzen Draht zu nehmen, war für das Gelingen des Projekts entscheidend.“ Und, so empfindet es Thomas Forßbohm, haben er und alle Beteiligten auch dem Gemeinwohl gedient: „Leipzig wird mit jedem sanierten Gebäude schöner“. Dem ist nichts hinzuzufügen. ■



Abb. 17: Thomas Forßbohm ist stolz auf das Sanierungsergebnis. „Damit das Gesamtwerk gelingt, mussten unsere Mitarbeiter, mit Kreativität, Herz und Verstand an die Sache herangehen, ihr überliefertes Wissen einsetzen und Neues lernen.“

Weitere Informationen

Unter www.sanierungspreis.de finden Sie einen Film, in dem Thomas Forßbohm das Objekt vorstellt sowie weitere Informationen rund um den Sanierungspreis. Einen Bericht über die Preisverleihung (nach Redaktionsschluss) finden Sie unter www.bauenimbestand24.de und in der kommenden Ausgabe.

Forßbohm & Söhne, Bauunternehmen seit 1878

1878 gründete Baumeister Bernhard Möbius das Unternehmen in Leipzig, das heute von seinen Nachfahren als Forßbohm & Söhne weitergeführt wird und seinen Sitz mittlerweile nach Markkleeberg verlegt hat. Auf die Bedingungen in fünf Gesellschaftssystemen hat sich der Betrieb dabei einstellen müssen: die Kaiserzeit, die Weimarer Republik, die Zeit des Nationalsozialismus, die sozialistische Planwirtschaft und schließlich die Marktwirtschaft im wieder vereinigten Deutschland. Das führte zum Beispiel in der DDR dazu, dass Vater Jochen Forßbohm neben Großvater Gerhardt einen eigenen Betrieb führte. So entging man mit zwei Kleinbetrieben der Verstaatlichung, die ab einer gewissen Unternehmensgröße gedroht hätte. Nach 1990 beteiligte Maurermeister Jochen Forßbohm seine beiden Söhne am Geschäft und man stürzte sich im Wunsch, etwas Neues zu bauen, zunächst auf den Neubau, merkte aber bald, dass das den Betrieb nicht ewig trägt und setzte verstärkt auf Bauwerkserhaltung, Denkmalpflege, Um- und Ausbau, weil in diesem Segment die Qualität nur durch fachkundiges Personal gewährleistet werden kann.

Und davon hat die von Thomas und Matthias Forßbohm, noch mit Unterstützung ihres Vaters Jochen, geleitete Firma einige in der

Belegschaft, die teils auf einen reichen Erfahrungsschatz und tradiertes Wissen zurückgreifen können, aber auch durch regelmäßige Schulungen mit neuen Produkten und Verfahren vertraut gemacht werden. Es gibt etliche Gebäude in Leipzig an denen das Unternehmen im Laufe seiner Geschichte tätig waren, sei es, weil es am Bau mitgewirkt hat, wie beim Gepäckbahnsteig und -tunnel am Leipziger Hauptbahnhof, oder weil sie an der Sanierung beteiligt war, wie am Glockenturm vor der Leipziger Arena, ehemals Zentralstadion.

Rund 25 Mitarbeiter beschäftigt Forßbohm & Söhne, darunter drei Meister, drei geprüfte Poliere, fast ausschließlich Facharbeiter und drei Lehrlinge. So können verschiedene Gewerke selbst abgedeckt werden.

Die sechste Familiengeneration schickt sich mittlerweile bereits an, in das Unternehmen einzusteigen: Florian, der nach einer Maurerlehre und einem Bachelorstudium seinen Diplombauingenieur an der TU Dresden macht, Maximilian der an der HWTK Leipzig das Studium mit einer gleichzeitigen Berufsausbildung verbindet und Felix, der sich zunächst in der Ausbildung zum Maurer befindet.