

# Bernhard-Remmers-Preis für die Sanierung eines gründerzeitlichen Ensembles

Der Weg vom Ort der Preisverleihung im Leipziger Congress Center zu dem Siegerprojekt in der Kategorie „National“ ist nicht weit: Das gründerzeitliche Palmengarten Palais wurde nach modernsten energetischen Maßstäben saniert. Entstanden sind hochwertige Räume in drei imposanten Wohn- und Geschäftshäusern am Leipziger Palmengarten. Ein stimmiges Konzept und erstklassige Systemprodukte zur energetischen Sanie-

rung sowie die Berücksichtigung architektonischer Details machen das denkmalgeschützte Ensemble zu einem vorbildlichen Objekt. Damit setzt es technische Maßstäbe bei der Restaurierung historischer Bauwerke. Über den Preis darf sich ein ganzes Team vom Architekten über die Energie- und Produktberater bis hin zum Verarbeiter und Bauträger freuen.

Mit dem Bernhard-Remmers-Preis für herausragende handwerkliche Leistungen in der Baudenkmalfpflege werden alle zwei Jahre Handwerker, Planer, Architekten, Denkmalpfleger und Bauherren ausgezeichnet. Er wird 2016 zum neunten Mal vergeben.





Das Palmengarten Palais, Gebäudekomplex bestehend aus der Jahnallee 61 und der angrenzenden Luppenstraße 26/28, Leipzig

REMMERS/DIRK KNOFF

Das Palmengarten Palais und seine Geschichte als Capa-Haus

## Reminiszenz an vergangene Zeiten

*Gäbe es einen Zeitreisenden, der 1910 und 2016 einmal bei den Stadthäusern Jahnallee 61 und angrenzend der Luppenstraße 26/28 vorbeischauen würde, gäbe es für ihn wenig Neues zu sehen. Die Häuser der Gründerzeit zeigen damals wie heute vor 100 Jahren ihre schönen Straßenfassaden, deren Ornamente Stilelemente der Renaissance und des Barock zum Ausdruck bringen. Scheinbar hat sich weiter nichts verändert. Welch eine großartige Leistung der Baudenkmalpflege, eines mutigen Investors und der Handwerker. All das wird gewürdigt durch die Verleihung des nationalen Bernhard-Remmers-Preises auf der Denkmal 2016 in Leipzig.*



Hofansicht mit Wintergarten des Palmengarten Palais in Leipzig

**Zwischenstopp bei der Zeitreise, 18. April 1945:** Haus für Haus arbeiteten sich die amerikanischen Soldaten in die Innenstadt vor. Auf einem Balkon des Hauses in der Jahnallee 61 gehen zwei Soldaten der 2. US-Infanteriedivision mit einem Maschinengewehr in Stellung. Kriegsphotograf Robert Capa begleitet die Einheit und ist dabei, als der 21-jährige Corporal Raymond J. Bowman von einem deutschen Scharfschützen durch einen Kopfschuss getroffen wurde. Capa: „Ich stand knapp 2 Meter von ihm entfernt, fokussierte die Kamera auf sein Gesicht und drückte auf den Auslöser. Es war das letzte Bild, das den jungen Soldaten als Lebenden zeigt.“

„Der letzte Tote des Krieges“, unter diesem Titel erschien das Foto von Capa im US-Nachrichtenmagazin Life. Das machte ihn weltberühmt.

Zirka 50 Jahre später folgten weitere Episoden in der wechselvollen Geschichte dieses Hauses, die mit Glanz und Gloria begann und in den 90er-Jahren katastrophal zu enden drohte. Der Gebäudekomplex stand leer und verfiel. Intensive Bemühungen der Stadt um seine Erhaltung blieben lange erfolglos. In der Neujahrsnacht 2012 brannte der Dachstuhl der Luppenstraße 28 aus, hinzu kamen Sturm Schäden im Dachflächenbereich. So konnte jahrelang Regenwasser eindringen. Die Stadt Leipzig genehmigte den Abriss des baufällig gewordenen Gebäudekomplexes.

**2012:** Jetzt sollten also die Abrissbagger kommen? Die Leipziger entfachten einen Proteststurm, und der brachte die LS-Im-



*Einsatz der IQ-Therm-Innendämmung für den Erhalt der bestandsgeschützten Fassaden*

mobiliengruppe auf den Plan. Geschäftsführer Horst Langner betrat 2012 zum ersten Mal das Haus und wurde mit den Bildern des Verfalls konfrontiert. Er sah aber auch stuckverzierte Fassaden und Decken, imposante Raumhöhen, originalgetreue Türen und Böden der Gründerzeit, edle

Kombinationen aus schwarzem und weißem Marmor, stilvolle Türeffassungen und Geländer aus Holz im Jugendstil. All das hatte nichts von seiner Wirkung verloren, obwohl die Zerstörung weit fortgeschritten war.

Horst Langner war Profi genug, um zu wissen, welch ein immenser Aufwand für Renovierung und Restaurierung erforderlich sein würde, diesen Bestand in einen zeitgemäßen Wohnraum zu verwandeln. Aber sein Entschluss stand bereits fest. So wurde die im bayerischen Mühldorf ansässige LS-Immobiliengruppe zum Retter in der Not. Horst Langner, Geschäftsführer der Immobiliengruppe: „Wir wissen um die Einzigartigkeit dieses Gebäudeensembles und möchten ihm nun den Ausdruck von Tradition und glanzvoller Vergangenheit wieder zurückgeben, welcher den Historismus der Gründerzeit widerspiegelt.“

### Energetische Sanierung und Restaurierung

**2014:** Start der Baumaßnahmen mit dem Ziel der denkmalgerechten Rekonstruktion des Hauses in der Jahnallee 61 und der beiden ebenfalls völlig ruinierten Nachbargebäude in der Luppenstraße. Alles sollte wieder so werden, wie es Architekt Otto Gerstenberger 1910 einst errichten ließ.

Damit die Standsicherheit der Gebäude gewährleistet ist, wurde unter allen drei Gebäuden eine Stahlbetondecke von bis zu 42 Zentimetern eingebracht. Die Bauwerksabdichtung im erdberührten Bereich erfolgte mit Remmers Profi-Baudicht 2K. ▶



*Einladung zur Zeitreise in die Vergangenheit*



*Das Café Eigler im Erdgeschoss des Palmengarten Palais im Stil der 20er-Jahre, angrenzend der Ausstellungsraum mit Capa-Memorabilien*



Fensterbeschichtung mit Induline Premium-Coatings (Vier-Schicht-Aufbau)

Mit der Ausarbeitung des Konzepts für die energetische Sanierung beauftragte der Investor Langner das Energieberatungsbüro Preiß aus Schwäbisch Gmünd.

#### Die Zielmarke: Effizienzhausstandard

Die Experten machten sich an die Arbeit und errechneten die Komponenten für die Erreichung des Effizienzhausstandards. Die Berechnungen wurden auf Grundlage der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 durchgeführt. Die Rahmendaten: denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr um 1900, unterkellert, ausgebautes Dach und vier Geschosse. Bezugsfläche nach EnEV: 1394,70 Quadratmeter.

Die Ist-Analyse der Außenwände ergab einen Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) von 0,97 Watt pro Quadratmeter und Kelvin ( $W/m^2 K$ ) – der Sollwert eines Effizienzhauses 100 gestattet aber nur einen U-Wert von 0,24  $W/m^2 K$ .

Das war die Zielmarke, und um sie zu übertreffen, entwickelten die Planer folgendes Konzept:



Rekonstruierte Stuckdecken und Deckenmalereien im Eingangsbereich



Blick in das historische Treppenhaus

- Innendämmung mit IQ-Therm 30 aller denkmalgeschützten Außenwände
- Konventionelle Dämmung mit Polyurethan-, Polystyrol- und Karbonatplatten für die Gebäuderückseiten, Decken, Loggien und Terrassen, ergänzt durch eine dachseitige Zwischensparren- und Zwischenbalkendämmung.

Nach Umsetzung aller Maßnahmen, Einbau neuer Fenster sowie Optimierung der Anlagentechnik, ergibt sich ein Endener-

giebedarf für das Gebäudeensemble von etwa 106.000 Kilowattstunden im Jahr. Der Transmissionswärmeverlust des Gebäudes liegt bei 0,502  $W/m^2 K$ ; der Primärenergiebedarf ( $Q_p$ ) bei 47,996 kWh/ $m^2$  pro Jahr. Mit diesen Werten sind die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 100 nach EnEV 2009 weit übertroffen. Vorteil für die Investoren: ein Tilgungszuschuss auf ihre Darlehenssumme aufgrund der erfolgreich durchgeführten energetischen Sanierung nach dem KfW-Programm Nummer 151.



Dauerausstellung „War is over – Robert Capa in Leipzig“



Blick in einen der Innenräume nach der Fertigstellung

Auch für den Innenausbau wurden Remmers-Produkte eingesetzt. Des Weiteren erfolgte die Fensterbeschichtung mit Induline Premium-Coatings (Vier-Schicht-Aufbau) und der Fassadenanstrich mit Remmers-Silikonharzfarbe.

So wurde aus dem Gebäudeensemble wieder das Palmengarten Palais. Es entstanden 41 Wohneinheiten mit überzeugenden Grundrisskonzepten und drei Gewerbeeinheiten, hochwertig modernisiert mit

neuen Eichenparkettböden, stilvollen Holzfenstern, Bädern, Haustechnik, Videoporter sowie einer Aufzugsanlage. Die historischen Stuckdecken und Deckenmalereien im Treppenhaus wurden rekonstruiert.

Statt der geplanten 9,5 Millionen investierte LS allerdings 10,5 Millionen Euro, unter anderem weil die Fundamente mit fast einem halben Meter Stahlbeton verstärkt werden mussten.

**2016:** Das Palmengarten Palais dominiert, wie einst, das gesamte Straßenbild. Das historische Treppenhaus, mit seiner herrschaftlichen Holzterasse lädt Besucher zu einer Reise in die Vergangenheit ein. Die Mieter sind inzwischen eingezogen, und im Erdgeschoss hat das Café Eigler eröffnet. Die Inneneinrichtung im Stil der 20er-Jahre ist eine Reminiszenz an vergangene Zeiten.

**17. April 2016:** Es scheint, als hätten die Leipziger nur auf die Renaissance des Palmengarten Palais gewartet, um an diesem Schauplatz der Geschichte der historischen Ereignisse im Zweiten Weltkrieg gedenken zu können.

So wurde ein Abschnitt der Lützner Straße umbenannt in „Bowmanstraße“. Das Straßenschild wurde in einem kleinen Festakt enthüllt und erinnert nun für alle Zeiten an den US-Soldaten Raymond J. Bowman. Historisch Interessierte kehren ein im Café Eigler und besuchen dort die Dauerausstellung „War is over – Robert Capa in Leipzig“. Die Sammlung zeigt das Kriegsgeschehen am 18. April 1945 – ein Tag in Leipzig. Es sind Fotografien der Kämpfe in der Umgebung des Neuen Rathauses und am Elsterflutbecken. Auch das Foto „The Last Man to Die“ ist unter den Exponaten.

#### Das historische Nutzungskonzept wurde reanimiert

In die drei Läden neben dem Café zog die Hausverwaltung, ein Planungsbüro und die Leipziger Denkmalstiftung ein, bei der Langner im Kuratorium ist.

**Das Fazit zieht Horst Langner:** „Es ist vollbracht, nach einer 22-monatigen Bauzeit konnten wir unsere Zielsetzungen vollständig realisieren. Somit konnte ein geschichtsträchtiges Baudenkmal wieder zum Leben erweckt und den Bürgern der Stadt Leipzigs zur Verfügung gestellt werden. Heute ist das Palmengarten Palais voll bewohnt und ein Besuchermagnet. Die vielen positiven Reaktionen zum Erhalt des Objekts und die mit viel Liebe zum Detail gelungene Sanierung haben uns gezeigt, dass sich die Mühen gelohnt haben.“

FOTOS: REMMERS/DIRK KNOPE



Horst Langner von der LS-Immobilien

[www.remmers-fachplanung.de](http://www.remmers-fachplanung.de)