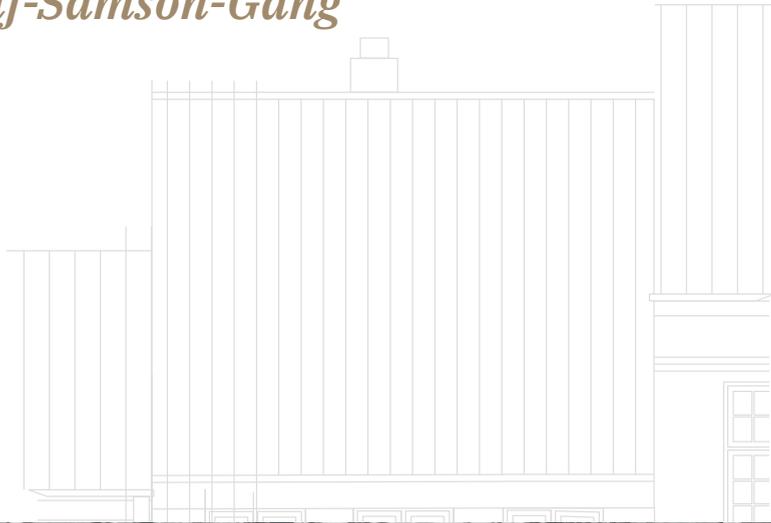




Kernsanierung des Stadthauses
im Oluf-Samson-Gang 8 in Flensburg

Der Olaf-Samson-Gang

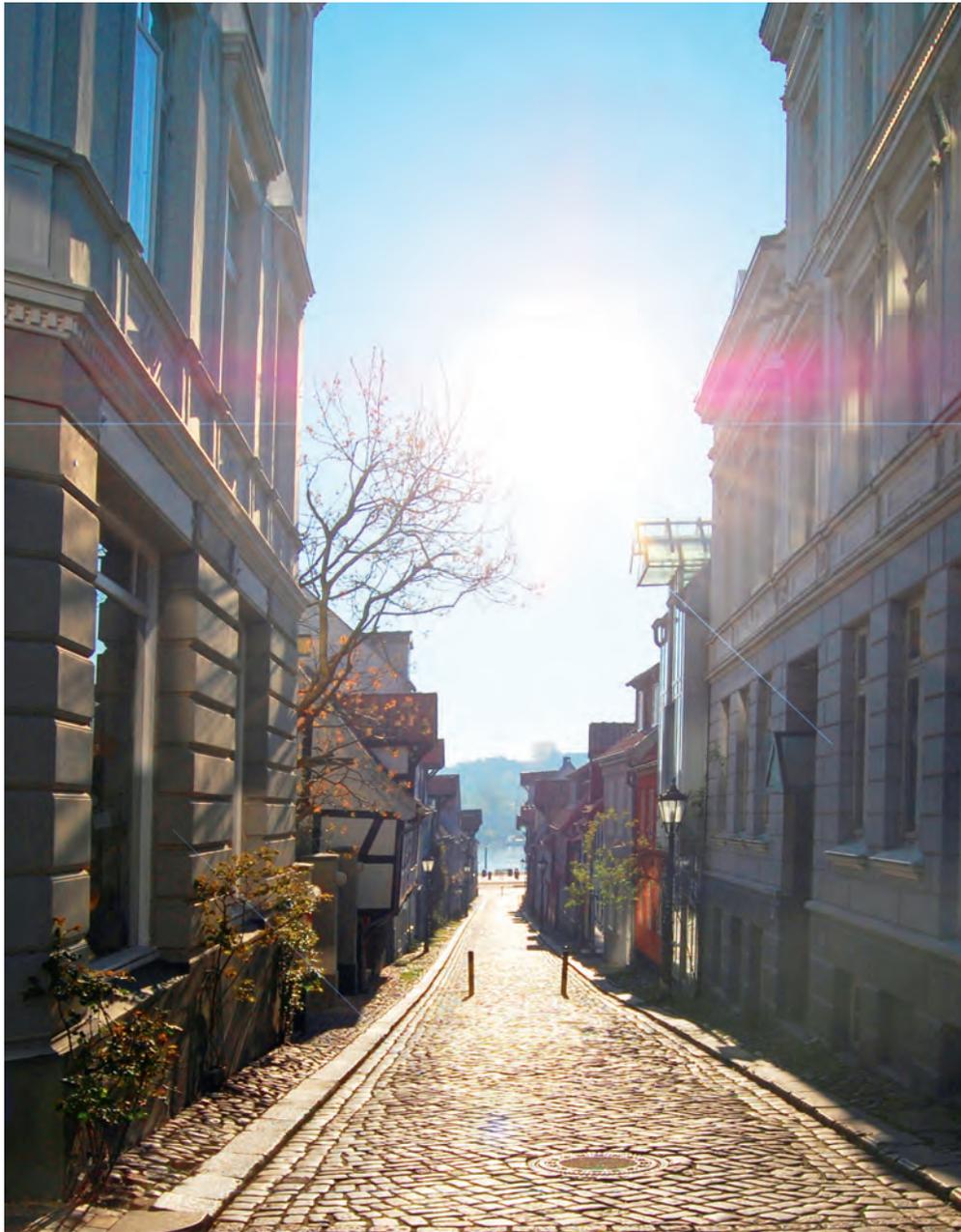


Einst galt er als schönstes Bordell der Welt - heute ist er ein Beispiel für erfolgreiche Altstadtanierung und neues Wohnen in alten Gassen: der Oluf-Samson-Gang in Flensburg.

Seit etwa einem Vierteljahrhundert werden die kleinen Häuschen aus dem 18. und 19. Jahrhundert nach und nach saniert - nun ist das Werk fast vollendet. „In wenigen Jahren ist das Ziel erreicht“, sagt Eiko Wenzel, Leiter der Abteilung Bauordnung der Fördestadt. „Es hat Mut und Ausdauer gebraucht, bis man das umgesetzt hat.“

Der Ursprung des Gangs liegt im späten 16. Jahrhundert, als der Namensgeber dort, unweit des Hafens der damals prosperierenden Stadt, einen Kaufmannshof und kleine einfache Buden errichtete. Nach Samsons Tod begann der bauliche Verfall, berichtet Wenzel. Erst im 18. Jahrhundert kam der Aufschwung, was zu einer Belebung des Gangs führte. Im Jahr 1918 kamen dann die ersten Prostituierten. In den 50er Jahren wohnten 57 alleinstehende Frauen im Gang, davon 31 „bürgerliche“, erzählt Wenzel. In der Hochzeit waren es 70 Damen, die hier ihrem Gewerbe nachgingen.





In den letzten 30 Jahren wurden die Stadthäuser schrittweise saniert und so vor dem Verfall gerettet. Das erotische Gewerbe ist dabei erst weniger geworden, dann endgültig verschwunden. Alle Häuser besitzen kleine Gärten, die im Zuge der Umstrukturierung mit erworben werden und erheblich zur Lebensqualität der Bewohner im Oluf-Samson-Gang beitragen.

»Für uns war es ein persönliches Anliegen dieses Objekt zu erwerben und zu sanieren. Nach dem wir die Nummer 8 viele Jahre als Nachbarn erleben konnten, wurden wir nach einigen Umwegen glückliche Besitzer der Immobilie. In den nächsten 3 Jahren haben wir mit allen beteiligten Unternehmen und viel Eigeninitiative die Sanierung realisiert.«

Stefanie & Thorsten Ellermann



Bestandsaufnahme

Während des Verkaufs und der Übergabe der Immobilie Oluf-Samson-Gang Nr. 8 wurde von der unteren Denkmalschutzbehörde in Flensburg eine umfangreiche Bestandsaufnahme beauftragt und von einem Architekturbüro durchgeführt. Die detaillierten Pläne und die ausführliche Beschreibung dienten als Grundlage für die Entkernung und dem anschließenden Neuaufbau:

Das Objekt Oluf-Samson-Gang Nr. 8 ist ein traufständiges Gebäude mit zwei Geschossen und 3 Achsen. Das Dach ist ein Satteldach mit vier Sparrenpaaren, das von Süden über ein kleines verzinktes Dachfenster belichtet wird. Die östliche Achse wird im Erdgeschoss als einflügelige Haustür genutzt. Der Sockelbereich der Fassade ist mit braunen Fliesen versehen, das Mauerwerk darüber geschlämmt/geputzt und hell gestrichen. Die Klappläden mitsamt der alten Beschläge sind vorhanden und noch funktionstüchtig. Die Fenster stammen vermutlich aus dem 19. Jahrhundert und sind einfach verglast.

Das Nachbargebäude Nr. 6 weist höhere Räume und barocke Fensterteilungen mit einer reicheren Ausstattung auf. Der Nachbar Nr. 10 hat eine ähnliche Traufhöhe und ebenfalls 3 Achsen. Die Fassade wird allerdings durch einen überdimensionierten großen Dachkerker bestimmt. (lt.

Denkmaltopografie Flensburg um 1888 entstanden)

Die Fassade nach Süden ist im Erdgeschoss in ca. 30 bzw. 43 cm starkem Mauerwerk ausgeführt. Das vorherrschende Format im unteren Sockelbereich ist der Klosterstein der von der Gartenseite her erkennbar ist. Im oberen Bereich besteht das Mauerwerk aus Steinen in einem Dünnformat.

Der Verputz besteht außen aus Kalk- bzw. Zementmörtel. Im Obergeschoss besteht die Fassade aus einem einfachen Fachwerk mit 4 Gefachen mit Brüstungsriegeln. Die verwendeten Hölzer haben Dimensionen von ca. 15 - 17 / 13 - 15 cm. Die Ausmauerung besteht in wesentlichen Teilen aus Kloster- und Dünnformatziegeln. Diese sind von außen geschlämmt und von innen ist im Treppenraum das Fachwerk sichtbar und geschlämmt und die beiden Räume zum Hof sind mit Bauplatten nachträglich vor der stark aus dem Lot befindlichen Fachwerkwand senkrecht verkleidet.

Die Hoffassade ist keiner klaren axialen Gliederung unterworfen. An den Bauarten sind erkennbar Fenster aus verschiedener Ursprungszeit teils mit Sprossenteilung teils mit zwei Quersprossen oder auch ohne Unterteilung vorhanden. Das zweiflügelige Fenster im Erdgeschoss ist deutlich aus

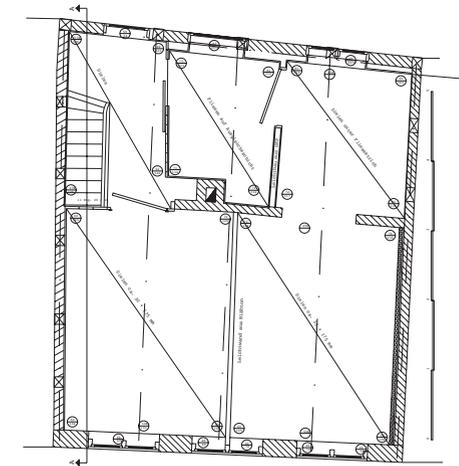
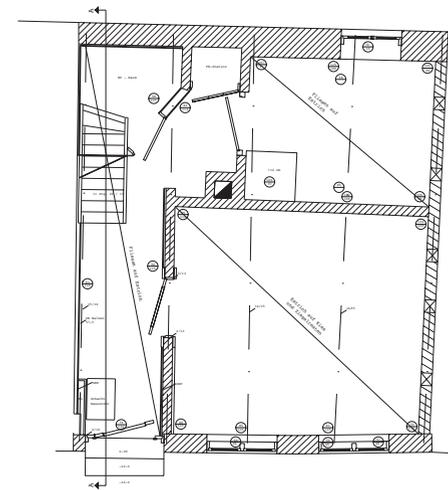
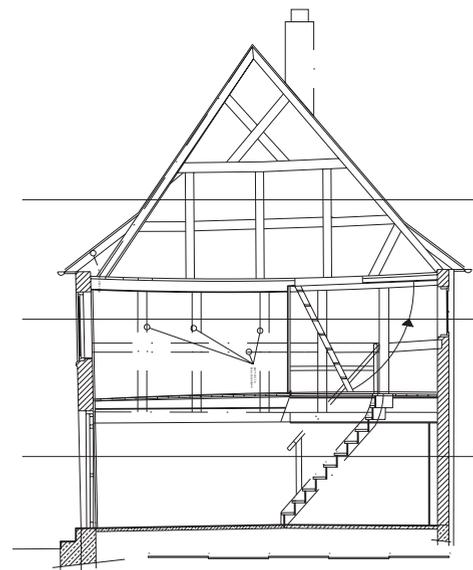
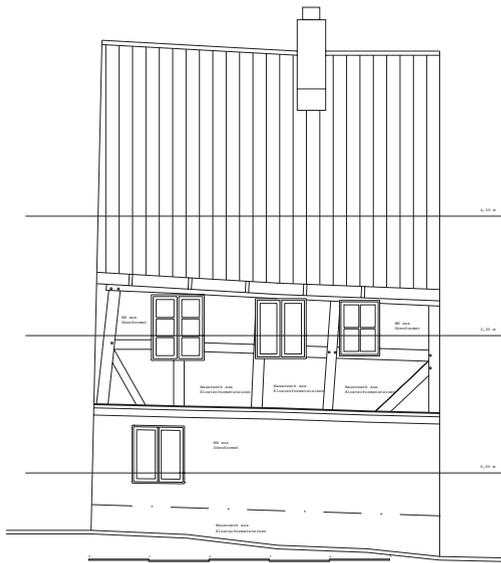
neuerer Zeit. Die Anordnung lässt darauf schließen, dass diese Fassade nur von der Nutzung her und nicht von einer äußeren Ästhetik bestimmt war. Das Fachwerk ist eindeutig auf die ursprüngliche Form rekonstruierbar. Zum Erdgeschoss-Mauerwerk ergeben sich vielleicht weitere Erkenntnisse nach Abbruch der Verkleidungen.

Das Dach ist zurzeit mit industriell gefertigten roten Tonhohlpfannen eingedeckt. Die Eindeckung erscheint intakt und regensicher auch durch die vorhandene Unterspannbahn. Der gesamte Innenbereich des Dachgeschoss besteht aus einem Raum. Die Giebelwände zu beiden Nachbarn bestehen aus weitgehend intaktem Fachwerk mit einer Ausmauerung mit Zierformen. Die Wände sind verschlämmt. Die Aussenwand des östlichen Nachbarn Nr. 10 ist durch eine Lücke im Mauerwerk erkennbar ebenfalls eine ausgemauerte Fachwerkwand.

Die Wand zum Nachbarn Nr. 6 besteht aus neuem Mauerwerk. Der Fußboden besteht aus einer einfachen bzw. teils aufgedoppelten Lage unterschiedlich breiter Dielen, die gleichzeitig die unterseitige Decke bilden, die jedoch zurzeit mit Gipsbauplatten verkleidet ist. Der einzügig gemauerte Schornstein ist stark angegriffen und abgängig. Der Dachstuhl ist durch Hilfssparren zwischen den Achsen bereits zu unbekannter Zeit ertüchtigt worden.



Bestandsaufnahme inkl. technische Zeichnungen vom Architekturbüro für Neubau, Umbau, Sanierung und Denkmalpflege Dipl.-Ing. Architekt Jürgen Raddatz, Flensburg



Das Obergeschoss ist zu unbekannter Zeit nachträglich in vier Räume aufgeteilt worden. Die Außenwände bestehen zur Straße aus dem 24 cm starken Mauerwerk der Fassade und den drei weiteren Umfassungswänden aus Fachwerk. Das Fachwerk der beiden Seiten ist vermutlich in einem Stück mit dem Fachwerk der Giebel im Dach errichtet, denn die Bauteile greifen ineinander. Das Fachwerk liegt allerdings nur teilweise frei und ist nur mittels kleiner Erkundungsöffnungen im Putz und durch Abklopfen nachgewiesen. Genauere Erkundungen auch der verwendeten Ziegel sollten im Zuge der Sanierung des Gebäudes vorgenommen werden.

Die Innenwand zwischen den beiden Räumen zur Straße besteht aus Bimsbeton und ist vermutlich eine Aufteilung aus der Zeit

der Bordellnutzung. Die übrigen Innenwände und der Schornstein bestehen aus Ziegelmauerwerk und sind mit Kalkmörtel vermauert und ohne Fachwerk. Im Flur liegen die Giebelwand nach Osten und die Wand zum Hof offen. Das ausgemauerte Fachwerk ist deutlich zu sehen. Starke Schäden gibt es letzten Gefach zum Hof und an der Gebäudeecke. In allen Bereichen ist die Balkenlage sowohl nach unten als auch nach oben mit Dielen versehen. Die Decken sind in den Räumen unterseitig mit Bauplatten oder Rohrputz verkleidet. Die Dielen zum Dach sind aber von oben her erkennbar. Schäden an den Hölzern sind zu erkennen, der genaue Umfang muss aber nach der Freilegung der Konstruktion beurteilt werden.

Das Erdgeschoss ist in fünf Räume und einen kleinen Fernheizungsanschlussraum auf-

geteilt. Im Flur befindet sich eine schmale viertelgewendelte Treppe. Diese Treppe befindet sich an der Wand des Nachbarhauses und ist durch den Deckenbalken überbaut. Das ursprünglich hier vorhandene Fachwerk ist nicht mehr vorhanden. Teils unter und hinter der Treppe befindet sich ein Raum mit WC und Waschtisch. Der Hauptraum des Dachgeschosses ist rechts von der Haustür gelegen und durch eine gemauerte Wand aus Ziegeln im Dünnformat abgetrennt. Die westlich gelegene Wand zum Nachbarn Nr. 6 gehört zum Haus Nr. 8 und besteht aus ausgemauertem Fachwerk. Dieses wurde nur punktuell freigelegt und ist durch das Abklopfen der Wand feststellbar. Die Decken sind teils freigelegt und bestehen aus breiten Dielen mit Nut und Feder. Die Fußböden bestehen aus Estrich und sind teilweise gefliest. Alte Fußbodenbeläge wurden in den

bisher freigelegten Bereichen nicht gefunden. Im Zuge weiterer Freilegungen sollte auf Relikte alter Böden geachtet und diese gegebenenfalls dokumentiert werden. Im Flur sind die Anschlüsse für Wasser, Strom, Fernwärme und Abwasser vorhanden.

Bestandsaufnahme

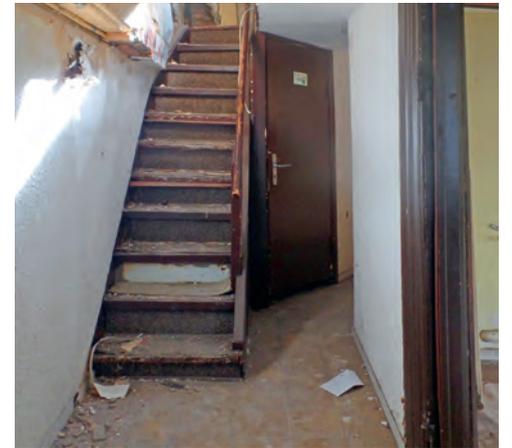


Das Gebäude ist sehr stark verformt. Diese Höhendifferenzen sind weniger durch Setzungen der Fundamente, die es auch gibt, als durch verrottete Holzbauteile verursacht. Genauere Feststellungen zur Qualität der einzelnen Bauteile müssen daher im Zuge der weiteren Freilegungen bzw. Sanierungen getroffen werden. Der Dachstuhl und das Fachwerk der Giebelwände auch im Obergeschoss scheint in den meisten Teilen intakt und weiterverwendbar. Die Beurteilung der Decken steht noch aus.

Die notwendigen technischen Ausrüstungen wie Strom, Wasser, Abwasser und Fernwärme sind vorhanden und können weiterverwendet werden. Die Schäden am Schornsteinkopf erfordern erste zeitnahe Sicherungsmaßnahmen.

Besondere Einbauten oder Bemalungen konnten nicht nachgewiesen werden. Dennoch sollte der Rückbau der vielen Bauplatten etc. sorgfältig und mit weiterer Begleitung stattfinden, um sicherzustellen, dass evtl. doch vorhandene Überreste geschützt werden können.





Entkernung

Nach der Bestandsaufnahme erfolgte die Entkernung. Während der folgenden 15 Monate wurden viele Kubikmeter Erdreich, durch Schwammbefall geschädigtes Material und weitere Baustoffe entsorgt. Intakte Holzelemente und Steine verschiedener Formate wurden geborgen, gereinigt und ggf. aufgearbeitet. Alle Materialien wurden für die spätere Verwendung eingelagert.





An vielen Stellen war die Schädigung durch den Schwamm- und Pilzbefall deutlich größer als zunächst angenommen. Dadurch konnte lange nicht so viel Material erhalten werden, wie zunächst gedacht.

Viele Balkenköpfe waren komplett und die Balken teilweise mit Hausschwamm befallen. Das Holz hat sich würfelartig zersetzt. Es verliert seine Festigkeit und trägt nicht mehr. Viele Elemente mussten ausgetauscht werden und konnten nicht mehr wiederverwendet werden.

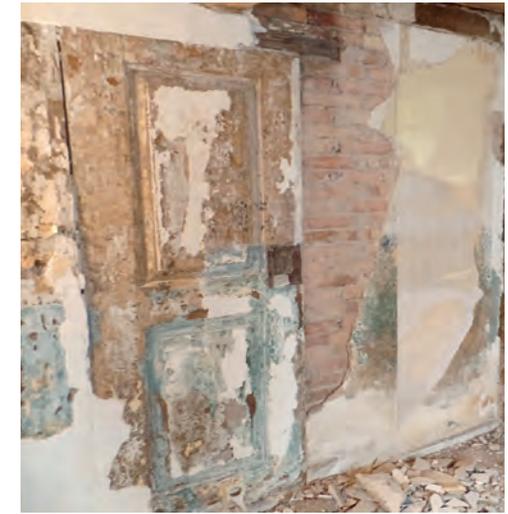
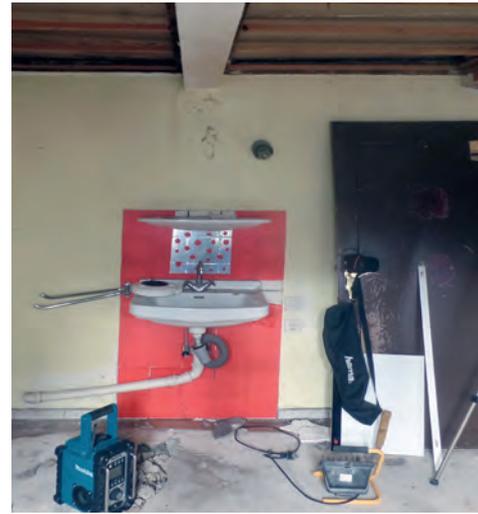


Entkernung

Ein kurzer Auszug aus dem Begehungsprotokoll zum Schädlingsbefall hat leider schon zu einem frühen Zeitpunkt das Ausmaß der Zerstörung gezeigt:

„Das Gebäude ist aus unserer Sicht desolat. Weitere Holzzerstörer wie Nagekäferbefall haben der statischen Substanz ordentlich zugesetzt. Das Fachwerk ist durch die Schwammbefälle stark in Mitleidenschaft gezogen und es besteht akute Einsturzgefahr für große Teile des Gebäudes.“

Die Holzverbindung



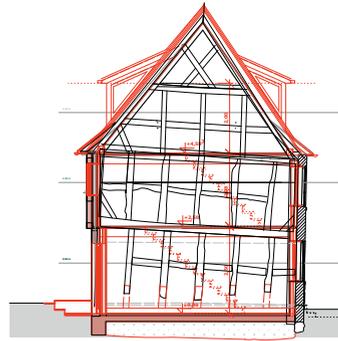


Sanierung Rohbau

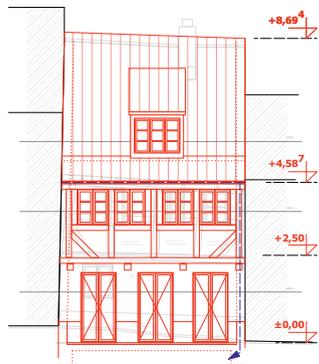




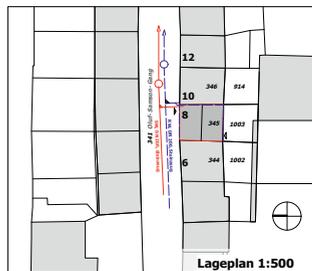
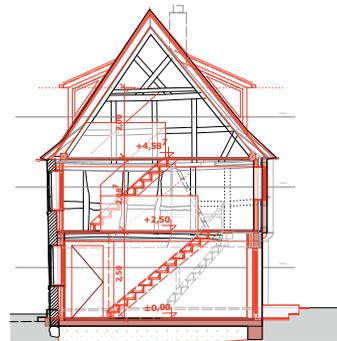
Straßenansicht (Norden)



Schnitt BB
Westgiebel (zu Nr.10)



Hofansicht (Süden)



Lageplan 1:500

Bauherr:
Stefanie Ellermann
Oluf-Samson-Gang 6
24939 Flensburg

Bauvorhaben/Projekt:
Sanierung Oluf Samson Gang 8
Oluf-Samson-Gang 8
24939 Flensburg

Planinhalt/Darstellung: Datum: 12.03.2018
Grundrisse/ Ansichten /
Schnitte

Projekt-Nr.: 0539

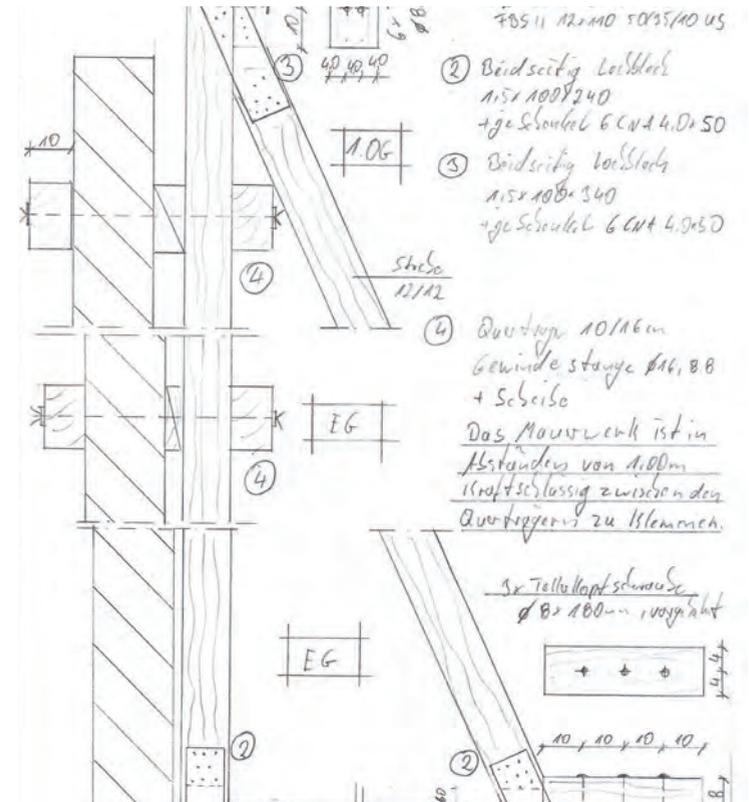
Genehmigungsplanung
Alle Maße sind am Bau zu prüfen!

Entwurfsvorlasser:
**BAUWERK
ARCHITEKT
HORST MÜLLER**

NORDSTRASSE 3
24937 FLENSBURG
FON: 0461/150 58-00
FAX: 0461/150 58-15
info@bauwerk-fl.de
www.bauwerk-fl.de
AIK SH Listen-Nr. 5440

Maßstab:
1:100 @ A2

G 01



Während der Entkernung wurden die Baupläne nach den Plänen der Bestandsaufnahme erstellt und mit der unteren Denkmal-schutzbehörde in Flensburg und dem Bauamt der Stadt Flensburg abgestimmt. Nach Änderungen und Auflagen für z. B. Schwamm-sanierung, Firsthöhe, Brandschutz und weiteren Details wurde der Neuaufbau des Gebäudes genehmigt.

Umfangreiche statische Maßnahmen mussten für die Rohbauphase realisiert werden. Die Traufwand zum Oluf-Samson-Gang wurde durch eine spezielle Konstruktion gesichert, das ganze Gebäude mit Stützen ausgesteift.

Sanierung Rohbau



Die Steine im historischen Ziegelformat wurden aus den Gefachen entfernt, gesäubert, gegen Schwamm behandelt und eingelagert.

Da an den Giebelwänden keine Fundamente vorhanden waren, wurden sie in Abschnitten komplett neu erstellt. Das geschädigte Originalfachwerk wurde gekürzt, gerichtet und eine neue Schwelle eingebracht und mit den gelagerten Originalziegel ausgemauert.





Ein Auszug aus der Baugenehmigung zeigt, wie detailliert nach den Vorgaben gearbeitet werden musste :

Traufwand Oluf-Samson-Gang – Diese Wand soll wie im Bestand erhalten werden, der Sockel aus Keramikfliesen unter den Erdgeschossfenstern wird entfernt, die Fassade bleibt als geschlämmte Mauerwerksfassade mit hellem Anstrich erhalten.

Die Hauseingangstür soll als neue Holztür in Anlehnung an die bestehende Tür hergestellt werden. Details dazu werden mit der Denkmalpflege abgestimmt. Innen wird eine Schale aus Leichtlehmziegeln errichtet, der Zwischenraum, ca. 5 cm, wird mit einer Blähglasschüttung, Typ sls20, ausgefüllt. In der Mauerwerkswand werden die neuen Deckenbalken aufgelagert.

Für diesen Teilbereich konnten die Vorgaben erfüllt werden, in anderen Bereichen hat die vorhandene Substanz keine Möglichkeit gelassen, das Material zu sanieren und neue Lösungen mussten jeweils in Abstimmung mit dem Denkmalschutz erarbeitet werden.

Sanierung Rohbau



Um eine ausreichende Deckenhöhe und eine optimale Abdichtung zum Erdreich zu erhalten wurde ca. 80 cm Erdreich abgetragen und fachgerecht entsorgt.

Mit Hilfe der Fachunternehmen wurden die Abwasser- und Versorgungsleitungen vor und im Haus gelegt.

Anschließend wurde die Glasschaumschüttung eingebracht, die durch ihre Eigenschaften mit hoher Druckstabilität und Wasserundurchlässigkeit eine optimale Lösung darstellt um vor Feuchtigkeit geschützt zu sein.



Sanierung Rohbau



Die Originalfassade zum Oluf-Samson-Gang wurde freigelegt und durch eine Holzkonstruktion von innen abgestützt, damit sie erhalten werden kann. Die Fenster zur Sanierung ausgebaut und provisorisch ersetzt.

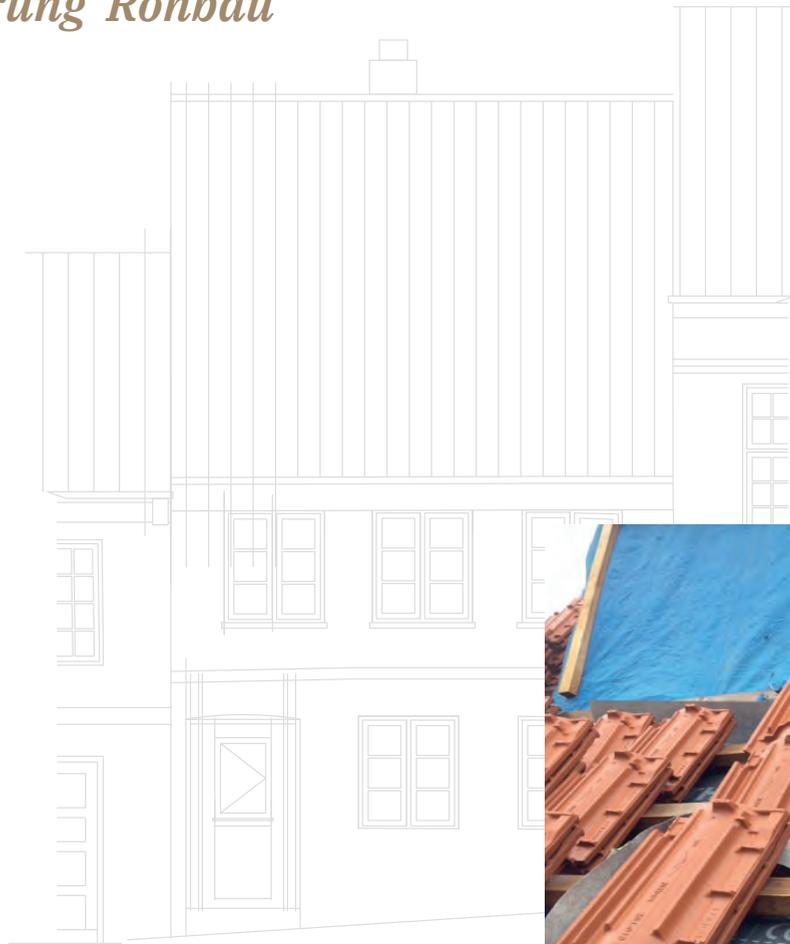
Im Innenraum wurden die Balken, Decken und Wände entfernt. Einige Elemente waren durch starken Schimmelfall schwer geschädigt. Das Material wurde sortiert und die erhaltenswerten Elemente gelagert.

Der Neuaufbau erfolgte in kleinen Schritten. Die Statik des Hauses wurde nach und nach durch Einbringen eines neuen Ringbalkens – kombiniert aus Beton und Eiche hergestellt. Diese und viele weitere Projektschritte haben das nächste Jahr in Anspruch genommen.





Sanierung Rohbau





Der Neuaufbau der Traufwand in den Hof erfolgte im Obergeschoss mit Eichenfachwerk auf der neuen Balkenlage. Die Gefache wurden klassisch mit im Haus geborgenen Ziegeln neu ausgemauert. Das neue Fundament im Erdgeschoss wurde auf dem ursprünglichen Steinfundament erstellt. Dazu mussten die Findlinge, jeweils horizontal geschnitten werden. Darauf wurde die Wand mit Porotonziegel erstellt und mit dänischem Schlemmmörtel verputzt.

Alle Fenster der Fassade zum Oluf-Samson-Gang wurden aufwendig aufgearbeitet, neu verglast und gestrichen. Alle anderen Fenster und Türelemente wurde nach Vorgaben der unteren Denkmalschutzbehörde in Flensburg neu angefertigt.



Sanierung Innenausbau



Das Haus ist nach der Sanierung grundsätzlich in zwei Bereiche aufgeteilt – im Erdgeschoss ein privater Arbeitsraum mit kleinem Abstellraum und Gästetoilette. Das Obergeschoss als kleine möblierte Wohnung zur Vermietung.

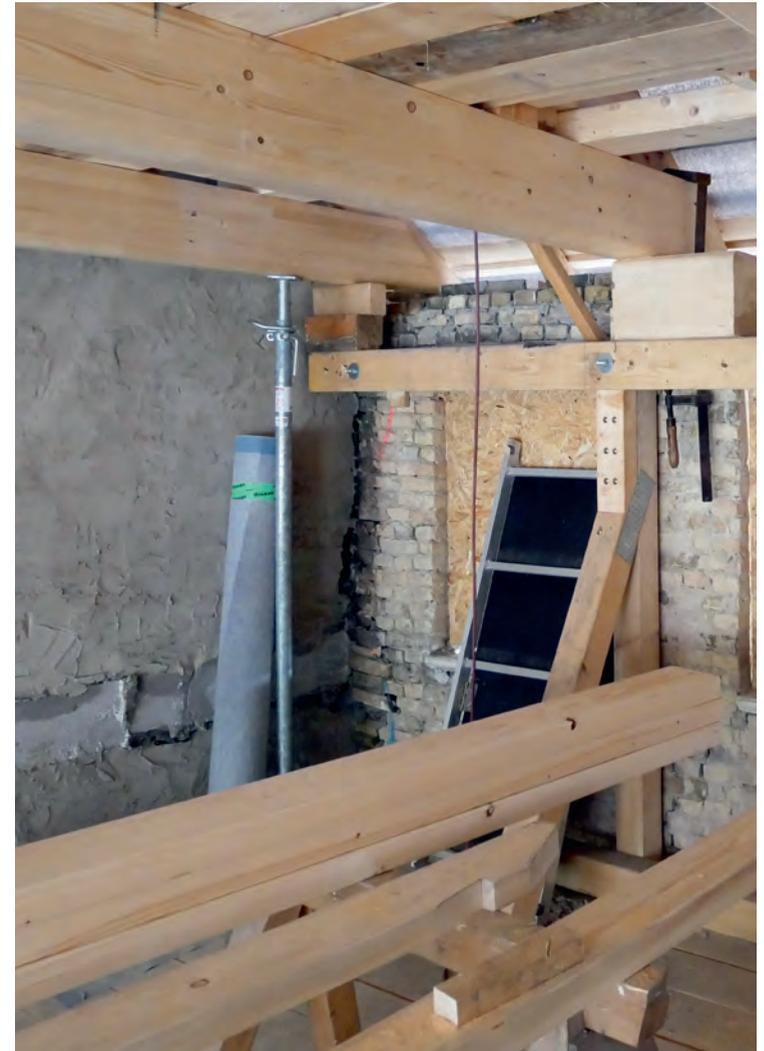
Im ersten Schritt des Innenausbaus wurden zunächst ein neuer Fußboden aus 4 cm starken Holzbohlen im Ober- und Dachgeschoss verbaut, der gleichzeitig das letzte Element der neuen Statik in Verbindung mit dem Ringbalken und Balkenkonstruktion bildet.

Die alten Fachwerkelemente wurden an der Seitenwand zur Hausnummer 6 eingebaut und die Gefache mit zum Teil individuellen Mustern ausgemauert. Weitere Wände wurden mit Kalziumsilikatelementen verkleidet und anschließend verputzt. In die Zwischenräume der Wandelemente wurde zur Feuchtigkeits- und Schwammvorsorge Glasschaumschotter verfüllt.

Die neuen Fenster- und Türelemente zur Hofseite und für die Gauben wurden nach detaillierten Vorgaben der unteren Denkmalschutzbehörde Flensburg neu gefertigt und in zwei Schritten eingebaut.

Es folgten die Installation der Haustechnik. Die Elektrik-, Heizungs- und Sanitärausstattung wurde von Fachfirmen vorgenommen.

Auf dem neuen Fußboden wurde in allen Geschossen die Fußbodenheizung installiert, im Erdgeschoß mit Sichtestrich und in den oberen Etagen mit Trockenestrich sowie mit einem Eichenparkett belegt.





Sanierung Innenausbau



Die geborgenen alten Holzelemente und die Schiebetür wurden im Originalzustand wieder in die Treppenwand im Obergeschoss integriert.

Die historischen Fenster und Fensterrahmen zum Oluf-Samson-Gang wurden nach der Aufarbeitung der Holzteile, der Neuverglasung und Anstrich wieder eingebaut.

Das Finish auf den Wandflächen erfolgte mit Lehmputz und Lehmfarbe. Die Treppenelemente wurden direkt vor Ort vermaßt, gefertigt und verbaut.





Fertig!



Auf zwei Ebenen bietet die Wohnung im „Twietehus“ zwei Personen Wohnraum in tollem Ambiente. Für den Charme sorgen viele kleine Details, eine voll ausgestattete Küche und ein Bad mit besonderer Optik. Trotz der zentralen Lage bietet die Wohnung Ruhe und Gemütlichkeit als Ausgangspunkt für die Erkundungstour durch die nur wenige Minuten Fußweg entfernte Innenstadt.

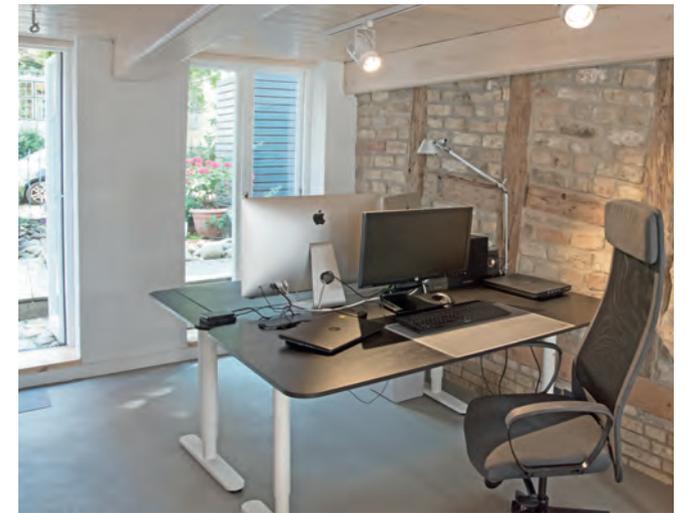




Fertig!



Im privaten Arbeitsraum kommt die originale Fachwerkwand perfekt zur Geltung. In Kombination mit dem Fußboden aus Sichtestrich und den rustikalen Holzelementen entsteht die einzigartige Atmosphäre. Die Türen wurden vom Tischler handgefertigt und sind flächenbündig mit verdeckten Bänder integriert.



Zahlen & Fakten ...



Hier ein paar Zahlen und Fakten:

Gesamtfläche	77 m ³
Kauf des Hauses	März 2017
Beginn Entkernung	April 2017
Menge Bauschutt während der Sanierung	37 m ³
Menge Bodenaushub Erdgeschoss/Garten	22 m ³
Menge Gartenabfälle/Pflanzen	1,8 t
Beginn Rohbau	Februar 2019
Menge Beton Fundamentarbeiten Giebelseiten	4,5 t
Menge Eiche 14 x 16 mm Obergeschoss Hofseite	38 m
Dachlatten 4 x 6 mm	510 m
Dielen für provisorischen Fußboden	330 m
Dielen für Fußboden 44 x 196 mm	352 m
Balkenlage je 2 ganze 280 x 200 mm und 2 Streichbalken 130 x 200 mm per Etage	52 m
Beginn Innenausbau	Oktober 2019
Fertigstellung und erster Bezug	Mai 2020

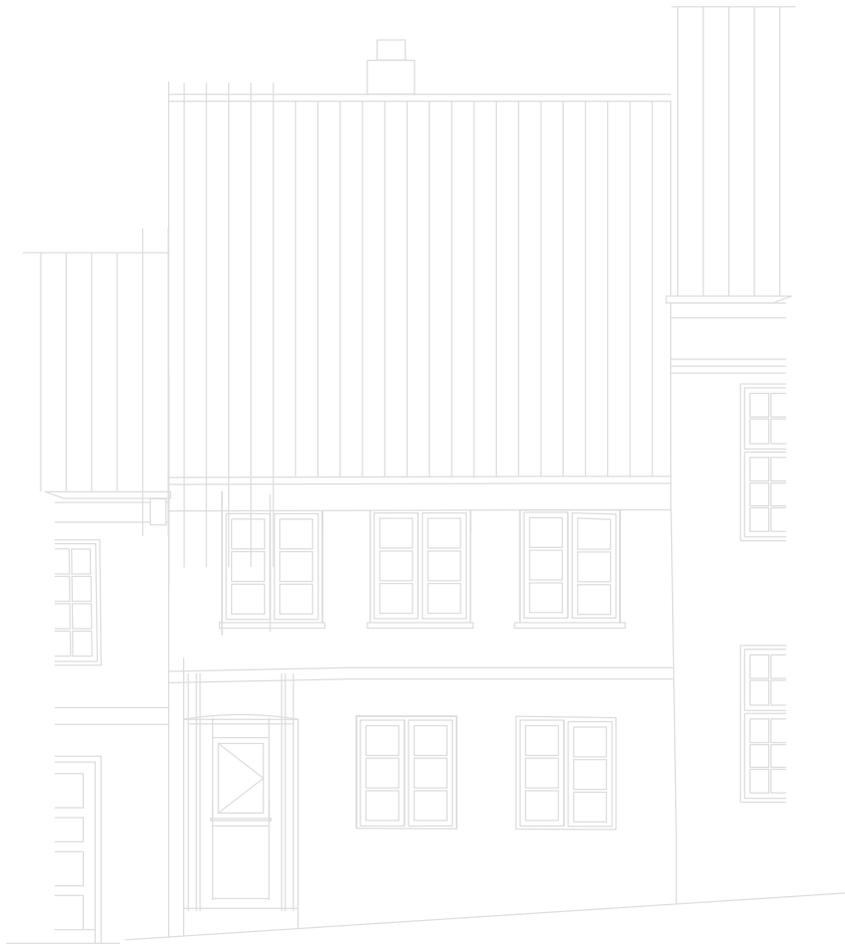
Danke ...

Wir möchten uns bei allen Helfern, Handwerkern, Lieferanten und Besuchern bedanken die uns tatkräftig mit ihrer Erfahrung und Fertigkeiten unterstützt haben:

Team, Bau & Energie
HBK Dethlefsen, Holz & Bau
Die Holzverbindung, Zimmerei, Tischlerei, Hochbautechnik
Kay Belasus, Baumontage
Matthiesen, Tief- und Staraßenbau
Carstens, Erdarbeiten
Thorsten Schrader, Montagebau & Sanierung
Glas Wulfmeier, Der Flachglasexperte
DSE, Elektrotechnik
Stefan Siegwarth, Metallbau
Horst Müller, Architekt
HMP Ingenieure, Tragwerkplanung
Ingo Brüning, Tischlerei & Baubiologie
Albert GmbH, Dachdeckerei und Klemptneri
Dimitry Kehl, Heizung, Sanitär, Solor
Balzersen GmbH, Entsorgung
Rabe, Atelier Exquisit, Fleisen & Natursteine
Helmich, Estriche

Ganz besonderer Dank an Tonko, der bei der Entkernung mit einer tollen Leistung dabei war. Der unteren Denkmalschutzbehörde in Flensburg sowie den Stadtwerken Flensburg, die immer schnell und kompetent geholfen haben. Dann an Frank Mader und Thorsten Schrader, die oft und ausführlich am Telefon ihr Wissen weiter gegeben haben.

Stefanie & Thorsten Ellermann



Stefanie & Thorsten Ellermann | Oluf-Samson-Gang 6 | 24939 Flensburg | info@twietehus.de