

Sanierung Neustadt 34 in Zittau

Ehemaliger „Sächsischer Hof“
wird mit Leben erfülltAnfang August zieht eine Senioren-Wohngemeinschaft in das erste
Obergeschoss des frisch sanierten Hauses an der Zittauer Neustadt.

Fast drei Jahre sind vergangen seit jenem Tag, als sich Gert Thomas an die ersten Pläne setzte. Aus dem ehemaligen „Sächsischen Hof“ an der Zittauer Neustadt sollte wieder ein schmuckes Gebäude werden. Der Familienrat hatte zuvor getagt. Von Beginn an war klar, dass der damals 70-Jährige als Immobilienmakler und Fachmann für Baufinanzierung aufgrund seiner langjährigen Erfahrungen die Projektierung und die Bauleitung übernehmen musste, um den notwendigen

Dr. Gert Thomas und Mitarbeiterin Christine Runge in den neuen Geschäftsräumen.
Fotos: Matthias Weber

Eigenanteil an dem Vorhaben vorweisen zu können. Er war sozusagen Bauherr im engeren Sinne, während seine Ehefrau die Buchführung übernehmen wollte. Davon ausgehend, wurden Kredite und Fördermittel beantragt und letztlich zugesagt. Am 2. Juni 2014 begannen dann die Arbeiten an dem denkmalgeschützten Haus Neustadt 34. Schon nach kurzer Zeit stellte sich heraus, dass die Schäden am Gebäude größer waren als erwartet. Niemand hatte beispielsweise damit gerechnet, dass die Fußböden in allen Etagen ausgebaut werden mussten. Kein einziger Quadratmeter des alten Fuß-

bodens in den Wohnungen und Gewerberäumen konnte erhalten werden, sagt Thomas. Sie mussten komplett erneuert werden. Die über tausend Besucher beim Tag des offenen Denkmals 2014 liefen unter notdürftig gesicherten, einsturzgefährdeten Kappendecken im Erdgeschoss und sahen ein Haus, wo in den Obergeschossen die Innenwände fehlten. Im Dachstuhl fanden sich Brandschäden aus den vergangenen Jahrhunderten, alle zehn Dachgauben waren nicht einmal teilweise zu retten und mussten vollständig erneuert werden. Auch die Gewölbekappen im Erdgeschoss stellten eine kleine He-

rausforderung dar. Bei einem früheren Umbau, wahrscheinlich zu Beginn des 20. Jahrhunderts, hatten Elektriker die Gewölbe einfach aufgeschlitzt und Kabelrohre darin verlegt. Und die Heizungsbauer hatten zudem dicke Rohre mitten durch die Gewölbekappen und tragenden Säulen gezogen. Die Statik der Geschossdecke war dadurch stark gefährdet. Im Zuge der jetzigen Sanierung blieb nicht anders übrig, als einzelne Gewölbekappen herauszunehmen, einzuschalen und neu aufzubauen.

Im Januar 2015 fand auf Wunsch von Gert Thomas eine Begehung durch den Technischen Ausschuss des Stadtrates statt. Der Bauherr machte dabei darauf aufmerksam, dass die zur Verfügung stehenden Mittel vielleicht nicht ausreichen. Das fanden die Anwesenden angesichts des Bauzustandes nicht verwunderlich. Seitdem sind eineinhalb Jahre vergangen. Stets gab es neue Überraschungen und aus der Situation heraus mussten neue Lösungen gefunden werden. Aller zwei Monate wurden die Bauablaufpläne präzisiert. Dadurch war ein effektives Zusammenwirken aller Gewerke möglich, für welches sich Gert Thomas bei den Mitarbeitern aller beteiligten Baufirmen ausdrücklich bedankt. Es war zu erkennen, dass fast alle der am Bau Beteiligten eine enge Beziehung zu dem Bauwerk, welches die Zittauer auch als „Neustadtküche“ kennen, entwickelt hatten und dass sie mit der notwendigen Hingabe an die anstehenden Aufgaben gingen. Sie sahen natürlich auch,

Sanierung Neustadt 34 in Zittau

dass Gert Thomas mit seinen über 70 Jahren selbst mit Hand anlegte. So entstand eine Gewerke übergreifende Liebe zum Detail. Alles, was erhalten oder restauriert werden konnte, wurde geschützt und mühevoll aufgearbeitet. Das betraf zum Beispiel die Reliefs im Hof, die vier vorhandenen Stuckdecken im ersten Obergeschoss, und auch die bis dahin unbeachtet gebliebenen Kaminumfassungen aus Sandstein und die zugehörigen Türen. Deren alte Farbschichten mussten entfernt werden. Da der Bauherr dies selbst mit der notwendigen Vorsicht durchführte, gelang es ihm, Bilder, die teilweise bis zu 200 Jahre alt sind, freizulegen und zu sichern. Gleiches traf auf die Türbeschläge zu.

„Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sieht es so aus, als würde der Spagat zwischen solider und qualitativ ansprechender Durchführung auf der einen Seite und Sparsamkeit auf der anderen gelingen“, erklärt der 72-jährige Bauherr. Der befürchtete größere Nachschlag an Fördermitteln wird nicht notwendig sein, meint Gert Thomas. Auch deshalb, weil sich der zukünftige Mieter der Gewerberäume im Erdgeschoss an den Kosten beteiligt.

Im Dezember 2015 nahm die Abteilung „Vermittlung / Versicherungen / Finanzierung“ der Dr. Thomas Immobilien GmbH, welche bis zu diesem Zeitpunkt ihr Domizil in der Bautzener Straße 14 hatte, ihre neuen Geschäftsräume an der Neustadt in Besitz. Zum 1. Januar wurde Christine Runge, eine der beiden Töchter von Gert und Heidemarie Thomas, zur Geschäftsführerin bestellt. Auch in diesen Räumen zeigt sich, dass der Bauherr viel Liebe ins Detail gesteckt hat. Ein altes Bleiglasfenster mit Eichenlaub-Ornamenten wurde wieder aufgearbeitet und ziert nun den Rundbogen der Glastür zum Beratungsraum. Gert Thomas wird hier künftig nicht mehr so oft ein- und ausgehen. Denn aus dem Tagesgeschäft will er sich nach Abschluss der Bauarbeiten weitgehend zurückziehen.

Torsten Scholze, der für die Hausverwaltung und den Hausmeisterdienst zuständige Geschäftsführer, muss indes noch bis zum September warten, bis auch er mit seinen Mitarbeitern aus dem Büro Brüderstraße 3 in die neuen Geschäftsräume umziehen kann. Dann werden die Kunden der Zittauer Immobilienfirma nicht nur die detailgerecht sanierten Räu-

Stephan Schär managt die neue Senioren-WG.
Foto: Archiv/Weber

me der ehemaligen „Neustadtküche“ bewundern können, sondern auch die Räume des vormaligen Friseursalons „Figaro“. Zum Tag des offenen Denkmals am 11. September wird in diesen neu gestalteten Räumen der Zittauer Maler Karl Wolfgang Weber ausstellen. Er war schon 2015 in diesem Haus präsent. Im August wird auch das erste Obergeschoss mit Leben erfüllt. In die Räume zieht eine Senioren-Wohngemeinschaft ein. Für die älteren Bewohner gibt es neben den eigenen Räumen ein Gemeinschaftszimmer. Die Zimmer und Flure sind so barrierearm wie möglich gestaltet. So wird zum Beispiel ein Treppenlift bis in die erste Etage eingebaut. Noch laufen die Bauarbeiten auf Hochtouren, bis August wird aber alles bezugsfertig hergerichtet sein. Einer der Balkons auf der Rückseite wird erst nach dem Einzug der ersten Mieter angebracht. Das ist ganz bewusst so geplant, denn er grenzt nicht direkt an eine

Wohnung, sondern ist mit einem der Foyers verbunden und dient in den nächsten Wochen noch zur Anlieferung von Baustoffen für das Dachgeschoss. Auch im zweiten Obergeschoss werden in einigen Tagen schon Mieter einziehen. Eine der drei Drei-Raum-Wohnungen ist bereits vermietet. Während interessierte Mieter in die anderen, noch freien Wohnungen sofort einziehen können, dauert es mit der Fertigstellung des Dachgeschosses noch eine Weile. Drei Zwei-Zimmer-Wohnungen sollen hier entstehen. Die Sanitärbereiche, Brandschutz sowie Heizungen und Fenster sind bereits erneuert, im Trockenbau gibt es aber noch einiges zu tun, wie Gert Thomas erklärt. Vor allen in Sachen Brandschutz waren die Bedingungen, die es vonseiten des Bauherrn zu erfüllen galt, enorm. „Wenn man sich einmal damit angefreundet hat, macht man es auch so“, blickt der 72-Jährige zurück.