

ARVETUS

# ART FACTORY

## WOHNEN IM LOFT

Kulturdenkmal Trockenhaus der ehemaligen Brikettfabrik Witznitz  
Am Steigerhain 13 | 04552 Borna



## INHALTSVERZEICHNIS

Historie	6
Die Idee	8
Unser Projekt	10
Lage und Umgebung	14
Architektur	18
Das Besondere	20
Die Lofts	22
Alle Lofteinheiten	26
Art – Café	42
Treppenhaus und Stahlkonstruktionen	44
Fenster, Klinkerfassade, Balkone	46
Michael Fischer-Art	48
Inspirationen	50
Ausstattungsvarianten	52
Timeline	56
Denkmalschutz	58
Baubeschreibung	60
Impressum	64



Der Südraum Leipzig erlebte einen Strukturbruch, der in seiner Heftigkeit in Mitteleuropa seinesgleichen sucht. Die Ära der Braunkohleförderung und -verarbeitung, die früher die Basis der Beschäftigung in der Region darstellte, ist Vergangenheit.

Eine der vordringlichsten Aufgaben war die Schaffung neuer, zukunftsfähiger Arbeitsplätze.



# HISTORIE

Die Revitalisierung von Industriebrachen bietet die Chance, traditionelle Strukturen mit neuen Inhalten zu füllen und den Ansprüchen des 21. Jahrhunderts anzupassen. Dieses Ziel verfolgt die Stadt Borna bei der Wiederbelebung des Standortes der früheren Brikettfabrik Witznitz, einem beeindruckenden Industriedenkmal Sachsens.

In einem internationalen städtebaulich-landschaftlichen Wettbewerb wurde für das ehemalige Industrieareal ein außergewöhnliches Gestaltungskonzept entwickelt, das eine gelungene Synthese von Arbeit, Wohnen, Kultur und Freizeit darstellt. Ein Ansatz, der den qualitativ neuen Ansprüchen an Arbeits- und Lebensraum in gestalteter Landschaft entspricht und zur Entwicklung eines neuen Stadtteiles führt. Der Standort Witznitz bietet ein geeignetes Umfeld für Menschen, die Kreativität, Flexibilität und Funktionalität zu verbinden suchen.

Die denkmalgeschützten Gebäude erlauben unterschiedlichste Nachnutzung für Gewerbetreibende ebenso wie für Künstler, als Bildungs- und Kultureinrichtungen oder als Büros und Wohnungen.

Zwei der insgesamt elf Bauwerke wurden bereits saniert und werden genutzt. Mitte 2000 begann die Erschließung des Gesamtgeländes, das auch Flächen für Gewerbe- und Wohnungsneubau vorhält. Die Entwicklung des Standortes Witznitz ist für die Stadt Borna eine Herausforderung, aber auch eine Möglichkeit etwas Besonderes zu schaffen.

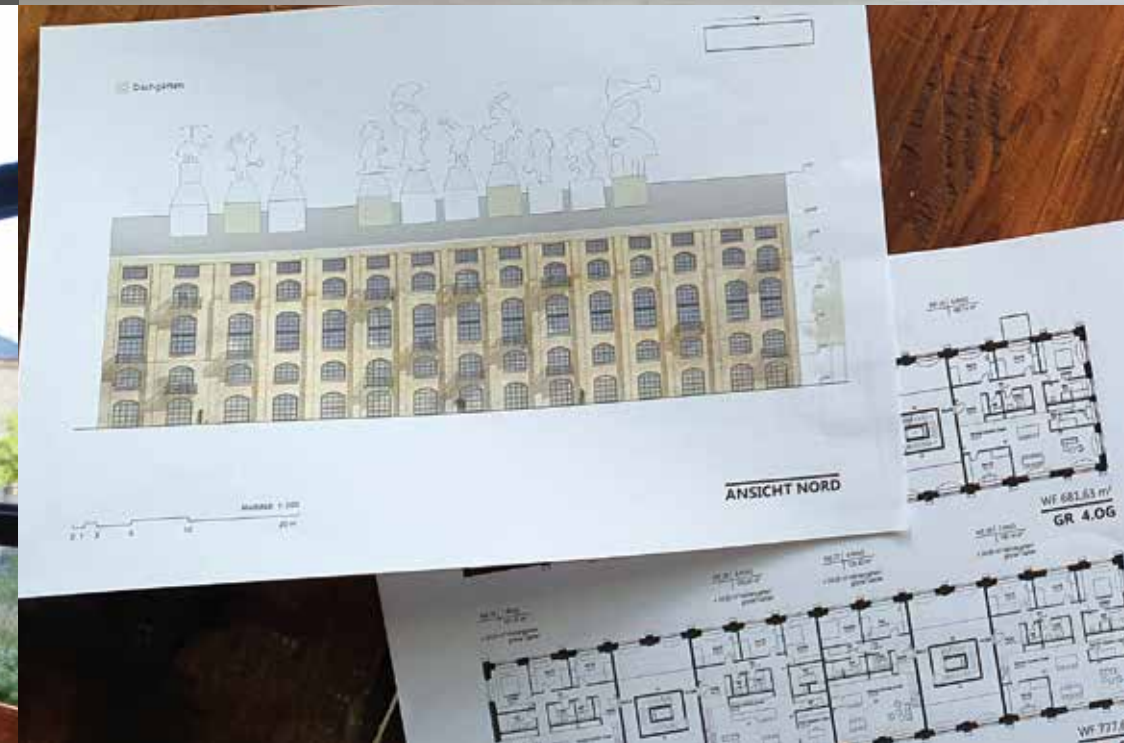




# DIE IDEE

Kunst trifft auf denkmalgeschützte Architektur.

Dazu grosszügige, freie Gestaltung in Kombination mit edlen, auserwählten Materialien und Oberflächen.



## ART FACTORY

Das Trockenhaus der ehemaligen Brikettfabrik Witznitz wartet schon eine Weile auf eine neue Bestimmung.

Michael Fischer-Art entdeckte das Areal und wählte es zu seiner neuen Heimat - sowohl für sich, als auch für sein künstlerisches Schaffen.



# WIR ERSCHAFFEN DAS EINZIGARTIGE

INDUSTRIEARCHITEKTUR & KUNST

Wir möchten unter den zahllosen Industrieloftanbietern etwas Besonderes sein.

## UNSER PROJEKT





Wir kreieren Ihr neues Zuhause – die Art Factory

# WIR FORMEN IHR NEUES ZUHAUSE

INDUSTRIEARCHITEKTUR & KUNST

Das Fabrikgebäude Trockenhaus bietet ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles und aussergewöhnliches Wohnen. Über 5 Etagen entstehen grosse, helle und offene Wohneinheiten - edel und hochwertig ausgestattet und dabei doch unentkoppelt vom Wesen des ursprünglichen Lofts.

Im Erdgeschoss des Gebäudes entsteht ein Art-Café - eine Brücke zur & Hommage an die Kunst.



# LAGE UND UMGEBUNG



Das ca. 23 ha große Areal der ehemaligen Brikettfabrik Witznitz erstreckt sich im Norden der 750-jährigen Stadt Borna. Nur fünf Minuten von der sehenswert restaurierten Altstadt entfernt, verkörpert das Areal auf engstem Raum die interessante Verbindung von faszinierender, denkmalgeschützter Industriearchitektur, landschaftlicher Schönheit und lebendiger Wohnkultur. Witznitz, das heißt unmittelbare Nachbarschaft zum Wohngebiet Borna-Nord und zum weiträumigen Komplex des Kreiskrankenhauses sowie zum idyllischen Landschaftssee Witznitz, zur romantischen Flussaue der Eula und zur bewaldeten Hochhalde, einem Refugium für Flora und Fauna.

Die Kombination eines traditionellen Arbeitsraumes mit den modernen Ansprüchen an eine lebenswerte Umwelt, die mit der fortschreitenden Wandlung der Bergbaufolgelandschaft zur vielgestaltigen, westsächsischen Seenplatte in den nächsten Jahren weiter an Qualität gewinnt, schafft sehr gute Rahmenbedingungen sowohl für Gewerbeansiedlungen als auch Wohnstandort.

Das Gelände zeichnet sich durch ausgezeichnete Verkehrsanbindung über die vierspurigen Bundesstraßen B 95/ B 93 aus, die Borna mit der Großstadt Leipzig und ihrem vielfältigen wirtschaftlichen, wissenschaftlichen und kulturellen Potenzialen, mit Chemnitz und Zwickau in Südsachsen und Altenburg in Ostthüringen verbinden.

Mit dem Ausbau der Autobahn A 38 wurden die Stadt und der Standort Witznitz direkt an das Autobahnnetz angeschlossen.

Zudem sind die Flughäfen Halle-Leipzig und Altenburg-Nobitz jeweils nur etwa 35 Kilometer entfernt.

# LEIPZIG UND NEUSEENLAND







Mein Leipzig lob ich mir!  
Es ist ein klein Paris und bildet seine Leute.

**LEBEN  
KULTUR  
LEICHTIGKEIT  
MODERNE**



# WER DIE FORM ZERSTOERT, BESCHADIGT AUCH DEN INHALT.

Herbert von Karajan

## ARCHITEKTUR



Im Zentrum der gesamten Fabrikanlage befindet sich das 1912 errichtete Trockenhaus. Die Nordfassade grenzt an den neugestalteten Fabrikhof an. Die gelben Klinkerfassaden und die vertikalen Pfeilervorlagen kennzeichnen auch dieses Gebäude besonders.

Der langgestreckte Baukörper ist durch die 12 Auslässe auf dem Dach sehr markant ausgeprägt. Das gesamte Gebäude ist im Innern durch zwei massive Querwände gegliedert und weist ansonsten nur horizontale und vertikale Stahl- und Stahlbetonkonstruktionen auf.

Die Fabrik bleibt im Sinne des Denkmalschutzes in seiner markanten Silhouette vollständig erhalten, einschließlich der Dachkonstruktion, welche aufwändig abgetragen und durch eine neue ersetzt wird. Ergänzt wird diese durch ein Ensemble von Skulpturen, welche die Geschichte dieses Standorts (Kohlebergbau) widerspiegeln.

Die Fassaden werden an den Giebelseiten durch eine neue Fensteranordnung ergänzt.

Die Bestandsaußenmauern werden vollständig erhalten einschließlich der ehemals tragenden Stahlkonstruktion des Gebäudes. Es erfolgt ein kompletter Neuaufbau des Gebäudes welcher durch zwei Versorgungskerne (Fahrstuhl mit Treppenhaus) gegliedert wird, so dass drei separate Gebäudeabschnitte entstehen. Die Fenster werden durch eine Dreifach-Glas-Alu-Konstruktion dem Original nachempfunden.

Die Energieversorgung erfolgt zukunftsweisend mit Photovoltaik.





# DAS BESONDERE



Kunst reflektiert und hinterfragt. Sie erweitert, inspiriert und motiviert.

Die ART - FACTORY wird weithin sichtbar eine Botschafterin der Kunst sein. Nicht nur in deutlicher Direktheit nach aussen, sondern ganz besonders auch beeinflussend und bereichernd für Ihr neues Zuhause.

# KUNST

GIBT NICHT DAS SICHTBARE WIEDER,  
SONDERN MACHT SICHTBAR.

Paul Klee

Edles und Kunst gehen eine Symbiose ein.  
Einzigartige Lofts - jedes ein Unikat.



# UNSERE LOFTS

Ein wesentliches Kriterium der Konzeptionierung war der Erhalt des Loftcharakters.

Unsere Lofteinheiten wurden bewusst so angelegt, dass viel Freiraum entsteht. Die strukturellen Übergänge erfolgen fließend und ohne harte Trennungen, es entstehen offene, beeindruckende Sichtkorridore.

Alle verwendeten Materialien sind hochwertig und exklusiv.

Kreativität und das Gespür für Gestaltung sind Fähigkeiten, die wir für Sie gerne zur Anwendung bringen, wenn es in die finale Phase geht: der individuellen Gestaltung Ihres neuen Lofts. Mit Michael Fischer-Art haben wir einen visionären, international bekannten Künstler im Team.





# LICHT KUNST FREIRAUM MODERNE



## Unsere Lofteinheiten - von gross bis sehr gross

Ursprünglich wurden Lofts aus alten Lager- und Fabrikhallen abgeleitet. Entsprechend war die Konzeptionierung ausgelegt auf Freiraum, ungewöhnlich grosse Wohnflächen und hohe Decken. Lager- und Industrieraum wurde umfunktioniert zu Wohn- und Arbeitsraum - die Ursprünglichkeit wurde dabei nahezu vollständig belassen.

Inzwischen werden Lofts aufwändig umdesignt. Und auch strukturell werden neue Wege bestritten. Die emotionale Verknüpfung an das ursprüngliche Loft wird durch Gestaltungselemente wie Sichtbeton, offenes Mauerwerk etc. angedeutet.



# DIE LOFTEINHEITEN

Wir möchten einen Kompromiss aus hochwertiger Umgestaltung und Ursprünglichkeit finden.  
Ein wesentlicher Aspekt ist dabei die Größe der Wohneinheiten. Die kleinsten Einheiten sind 83 m² gross, Standard sind jedoch Flächen weit jenseits der 100 m² bis hin zu mehretagigen Lösungen mit ca. 200 m²



## ERDGESCHOSS

	Wohnfläche	Terrasse
<b>Wohneinheit 01</b> 3-Raum-Wohnung	82,20 m² + 54,40 m²	45,6 m²
<b>Wohneinheit 02</b> 5-Raum-Wohnung	86,10 m² + 60,70 m²	27,2 m²
<b>Wohneinheit 03</b> 5-Raum-Wohnung	146,70 m²	42,0 m²
<b>Wohneinheit 04</b> 5-Raum-Wohnung	147,30 m²	42,0 m²





# 1



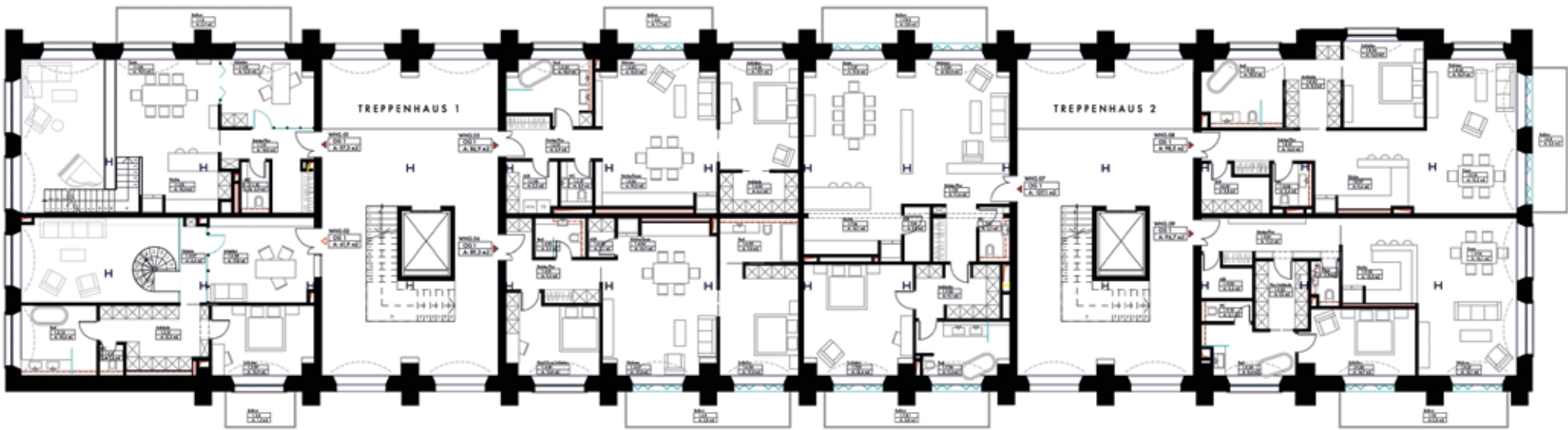
## OBERGESCHOSS 1

	Wohnfläche	Balkon
<b>Wohneinheit 01</b> 5-Raum-Wohnung	54,40 m² + 82,20 m²	11,6 m²
<b>Wohneinheit 02</b> 5-Raum-Wohnung	60,70 m² + 86,10 m²	4,8 m²
<b>Wohneinheit 05</b> 2-Raum-Wohnung	83,20 m²	6,8 m²
<b>Wohneinheit 06</b> 2-Raum-Wohnung	86,50 m²	11,2 m²
<b>Wohneinheit 07</b> 2-Raum-Wohnung	121,50 m²	22,4 m²
<b>Wohneinheit 08</b> 3-Raum-Wohnung	96,00 m²	10,0 m²
<b>Wohneinheit 09</b> 3-Raum-Wohnung	93,90 m²	11,2 m²





# 2



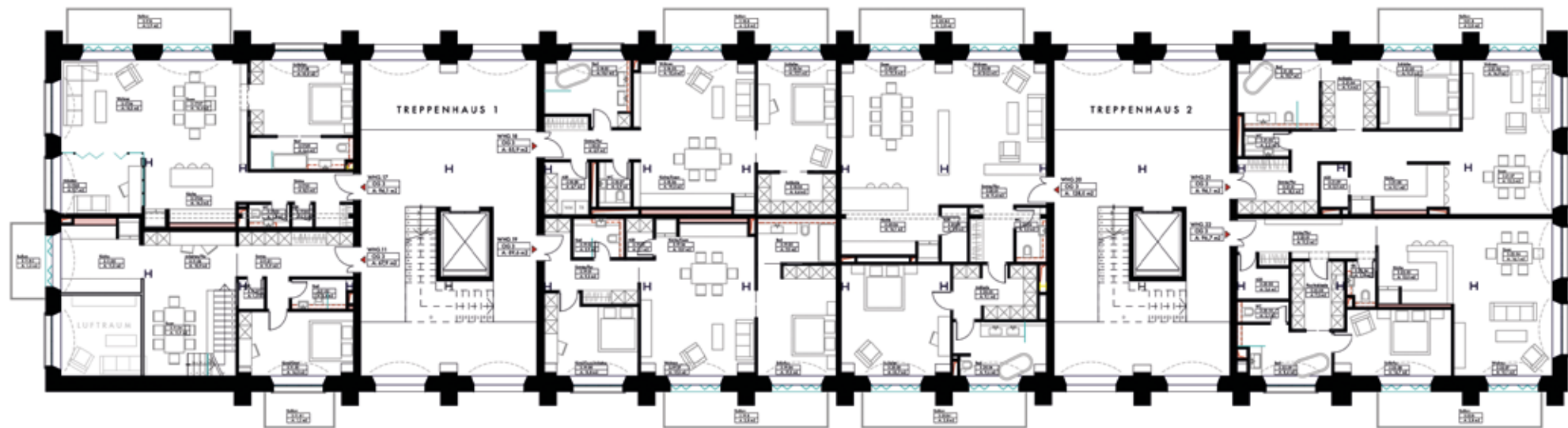
## OBERGESCHOSS 2

	Wohnfläche	Balkon
<b>Wohneinheit 10</b> 3-Raum-Wohnung	116,30 m²	10,4 m²
<b>Wohneinheit 11</b> 5-Raum-Wohnung	51,90 m² + 65,40 m²	10,8 m²
<b>Wohneinheit 12</b> 5-Raum-Wohnung	83,70 m²	11,2 m²
<b>Wohneinheit 13</b> 2-Raum-Wohnung	86,80 m²	11,2 m²
<b>Wohneinheit 14</b> 2-Raum-Wohnung	122,40 m²	22,4 m²
<b>Wohneinheit 15</b> 3-Raum-Wohnung	91,40 m²	11,2 m²
<b>Wohneinheit 16</b> 3-Raum-Wohnung	93,90 m²	11,2 m²





# 3



## OBERGESCHOSS 3

	Wohnfläche	Balkon
<b>Wohneinheit 11</b> 5-Raum-Wohnung	65,40 m² + 51,90 m²	10,0 m²
<b>Wohneinheit 17</b> 5-Raum-Wohnung	91,20 m²	11,6 m²
<b>Wohneinheit 18</b> 2-Raum-Wohnung	83,10 m²	11,2 m²
<b>Wohneinheit 19</b> 2-Raum-Wohnung	86,80 m²	11,2 m²
<b>Wohneinheit 20</b> 3-Raum-Wohnung	122,40 m²	22,4 m²
<b>Wohneinheit 21</b> 3-Raum-Wohnung	91,30 m²	11,2 m²
<b>Wohneinheit 22</b> 3-Raum-Wohnung	93,90 m²	11,2 m²





# 4



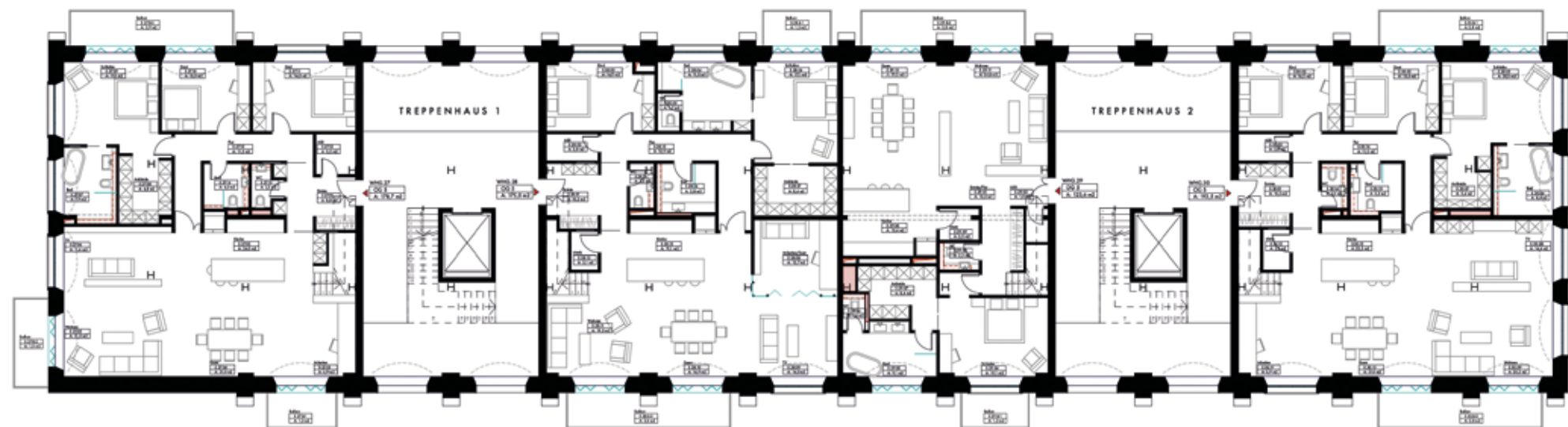
## OBERGESCHOSS 4

	Wohnfläche	Balkon
<b>Wohneinheit 23</b> 5-Raum-Wohnung	176,50 m <sup>2</sup>	22,4 m <sup>2</sup>
<b>Wohneinheit 24</b> 5-Raum-Wohnung	174,90 m <sup>2</sup>	16,0 m <sup>2</sup>
<b>Wohneinheit 25</b> 5-Raum-Wohnung	123,90 m <sup>2</sup>	16,0 m <sup>2</sup>
<b>Wohneinheit 26</b> 5-Raum-Wohnung	190,10 m <sup>2</sup>	22,4 m <sup>2</sup>





# 5



## OBERGESCHOSS 5

	Wohnfläche	Balkon
<b>Wohneinheit 27</b> 5-Raum-Wohnung	173,10 m²	22,4 m²
<b>Wohneinheit 28</b> 5-Raum-Wohnung	171,00 m²	16,0 m²
<b>Wohneinheit 29</b> 5-Raum-Wohnung	119,60 m²	16,0 m²
<b>Wohneinheit 30</b> 5-Raum-Wohnung	184,20 m²	22,4 m²

**PLUS**  
Wintergarten | grüner Garten  
24,00 m² je Wohneinheit

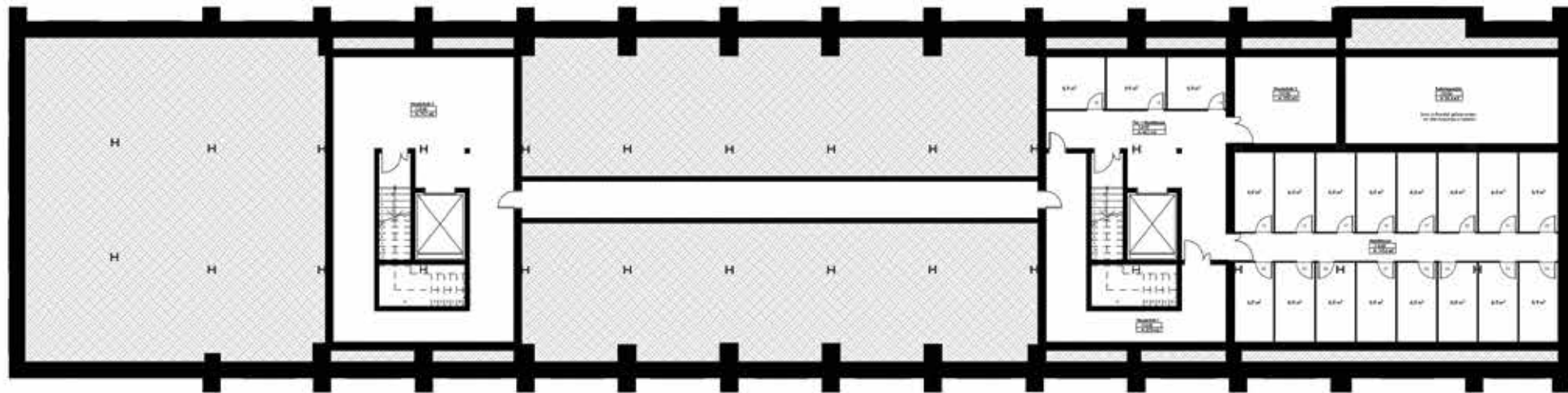




# UG

## DAS PRAKTISCHE

Ob das Fahrrad mit in die Wohnung darf, ist Geschmackssache.  
Das Untergeschoss erweitert Ihre Option, diese und ähnliche Fragen zu beantworten.



## UNTERGESCHOSS

**PLUS**  
Abstellräume  
ca. 6,0 m<sup>2</sup> je Wohnung





# ALLES AUF EINEN BLICK

	Wohnfläche	Terrasse   Balkon		Wohnfläche	Terrasse   Balkon
ERDGESCHOSS					
01	82,20 m² + 54,40 m²	45,6 m²	11	65,40 m² + 51,90 m²	10,0 m²
02	86,10 m² + 60,70 m²	27,2 m²	17	91,20 m²	11,6 m²
03	146,70 m²	42,0 m²	18	83,10 m²	11,2 m²
04	147,30 m²	42,0 m²	19	86,80 m²	11,2 m²
			20	122,40 m²	22,4 m²
			21	91,30 m²	11,2 m²
			22	93,90 m²	11,2 m²

## OBERGESCHOSS 1

01	54,40 m² + 82,20 m²	11,6 m²
02	60,70 m² + 86,10 m²	4,8 m²
05	83,20 m²	6,8 m²
06	86,50 m²	11,2 m²
07	121,50 m²	22,4 m²
08	96,00 m²	10,0 m²
09	93,90 m²	11,2 m²

## OBERGESCHOSS 2

10	116,30 m²	10,4 m²
11	51,90 m² + 65,40 m²	10,8 m²
12	83,70 m²	11,2 m²
13	86,80 m²	11,2 m²
14	122,40 m²	22,4 m²
15	91,40 m²	11,2 m²
16	93,90 m²	11,2 m²

## OBERGESCHOSS 4

23	176,50 m²	22,4 m²
24	174,90 m²	16,0 m²
25	123,90 m²	16,0 m²
26	190,10 m²	22,4 m²

## OBERGESCHOSS 5

27	173,10 m²	22,4 m²
28	171,00 m²	16,0 m²
29	119,60 m²	16,0 m²
30	184,20 m²	22,4 m²

Wintergarten 24,00 m²  
je Wohneinheit OG 5

## PLUS

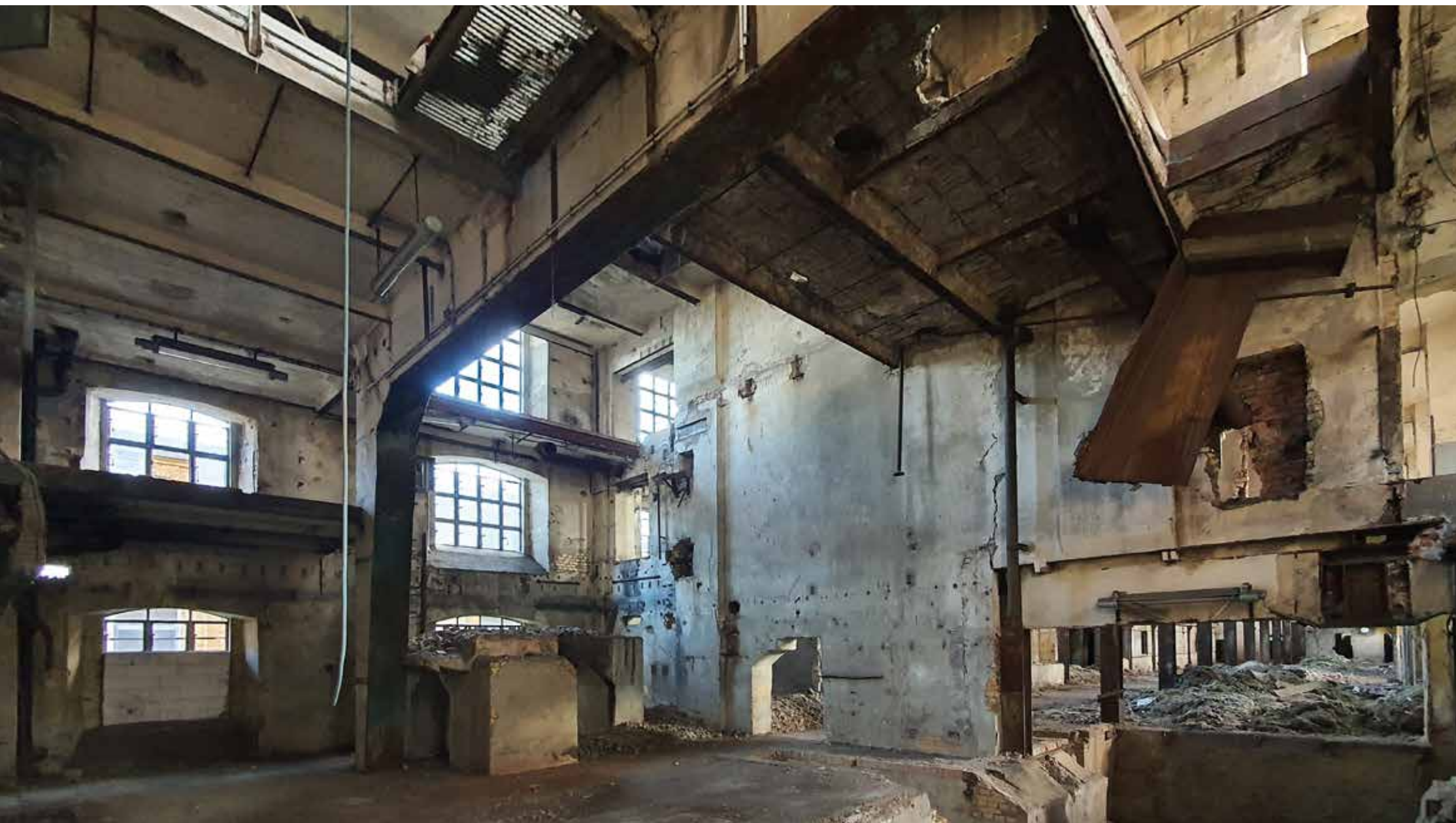
- 1 Abstellraum ca. 6,00 m²
- 1-2 PKW-Stellplätze

je Wohneinheit





# DAS ART - CAFÉ



## BEGEGNUNG

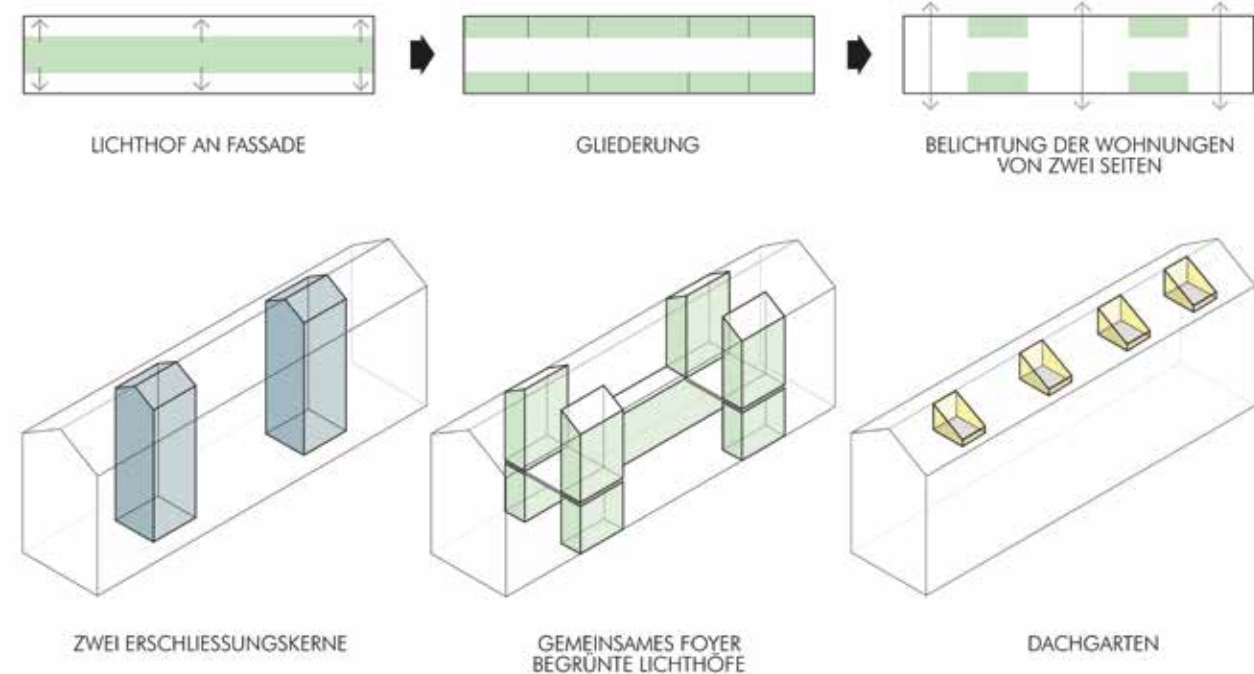
HOMMAGE AN DIE KUNST. AUSTAUSCH. BRUECKE.

Als Besonderheit soll im östlichen Giebelbereich ein Art – Café installiert werden – dieses soll der Öffentlichkeit sowohl die Geschichte des Industriedenkmals näher bringen als auch zum Verweilen einladen.

Hier wird zum Einen dieser Bereich unverfälscht in seiner Rauheit gezeigt und zum Anderen weitere Fundstücke präsentiert und verbaut.



# TREPPENHAUS UND STAHL- KONSTRUKTIONEN



## ERSCHLIESSUNGSKERNE

Für die neue Erschließung werden 2 neue Treppenhäuser geschaffen – diese werden als offen gestaltet, sprich die Außenwände werden innenseitig nur gereinigt und überarbeitet, die alten Fensteranlagen ausschließlich in ihrer Konstruktion gezeigt – ohne Verglasung.

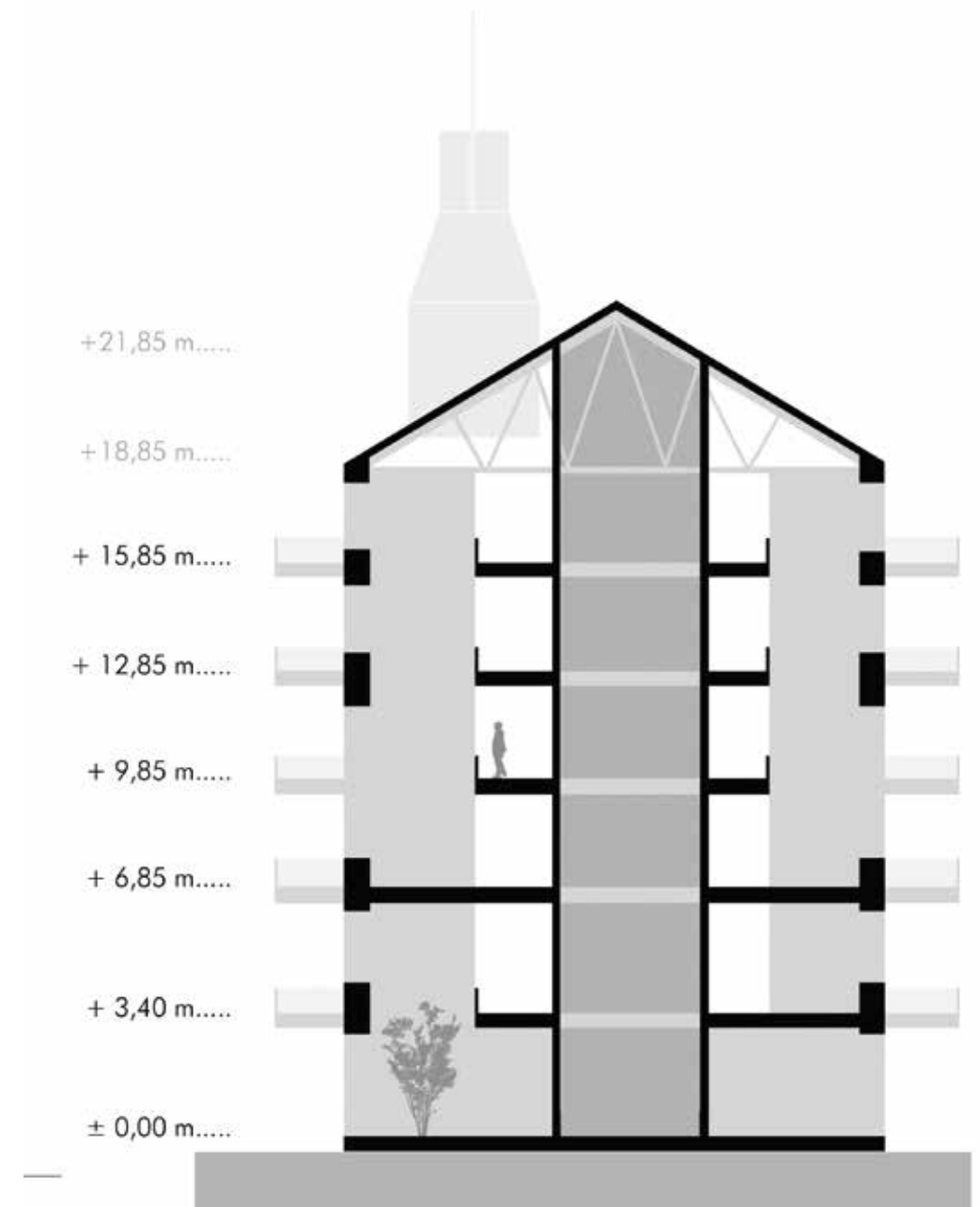
Somit werden im Treppenhausbereich die Materialien des Industriedenkmals konserviert wieder zur Geltung gebracht – den nachfolgenden Generationen gezeigt und erlebbar zugeführt.

Die Gestaltung des Treppenhauses wird in den Materialien Beton für Wände und Decken, sowie Stahl und Glas realisiert. Damit wird ein Bezug auf die Gebäudehistorie geschaffen.

## STAHLKONSTRUKTION

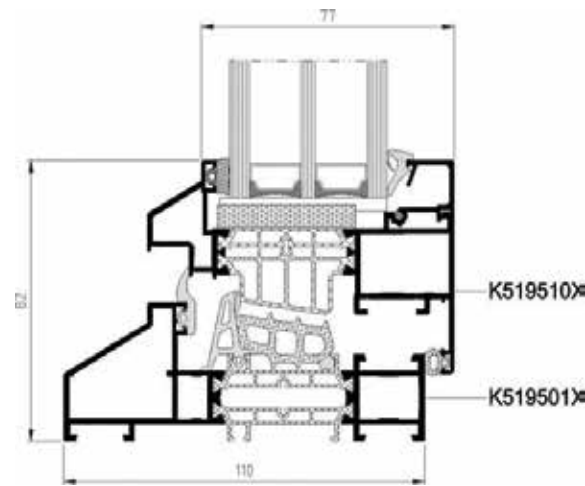
Die bestehenden Stahlkonstruktionen bleiben erhalten, werden konserviert und in die neue Primärtragstruktur funktionslos integriert.

Als weiterhin sichtbares Zeichen des Denkmals – auch im Inneren des Industriedenkmals.





# FENSTER KLINKERFASSADE BALKONE



## LOFTFENSTER ALT & NEU

Bis auf die oben beschriebenen Altfenster im Treppenhausbereich sollen neue isolierverglaste und schlanke Aluminiumfensterprofile zum Einsatz kommen.

Hierfür wurden im Vorfeld Profile vormustert, welche den Eindruck eines Stahlprofils suggerieren.

## HISTORISCHE KLINKERFASSADE

Die bestehende gelbliche Klinkerfassade soll mit geeigneten Mitteln gewaschen werden, sodass die Oberfläche nicht gestört oder zerstört wird.

Einzelne Fehlstellen werden mit geeigneten Ersatzmaterial neu verschlossen und offene Fugen wieder mit Mörtel geschlossen.

Schlußendlich wird die Fassade hydrophobiert um sie witterungsbeständig zu machen.

## BALKONE UND TERRASSEN

Alle Wohneinheiten verfügen über mindestens einen Balkon bzw. eine Terrasse. Die Balkongestaltung folgt dabei konsequent dem Charakter des Fabrikkörpers.





# MICHAEL FISCHER-ART



## VISIONAER KUNSTLER DESIGNER AUTOR

Der in Leipzig geborene Künstler Michael Fischer-Art hat sich schon im Kindesalter vorgenommen, die Welt bunter zu gestalten.

In seiner Kunst setzt Fischer-Art sich sozialkritisch mit der Umwelt auseinander, ordnet sein Schaffen selber in Anlehnung an den Sozialkritischen Realismus dem „Marktwirtschaftlichen Realismus“ zu.

Fischer-Arts Bilder – immer auch farbig-kreisende Attacken gegen langweiligen Intellektualismus oder geheutelten Tiefsinn. In Anlehnung an den Sozialistischen Realismus bezeichnet Fischer-Art seine Arbeiten als dem „Marktwirtschaftlichen Realismus“ zugehörig. In seiner Bildsprache bedient er sich satter Farben, großer Flächen, einfachen Strukturen und comicartigen „Muppets“, wodurch ein hoher Wiedererkennungswert entsteht.

WEM DIE KUNST DAS LEBEN IST, DESSEN LEBEN IST EINE GROSSE KUNST.

Johann Sebastian Bach



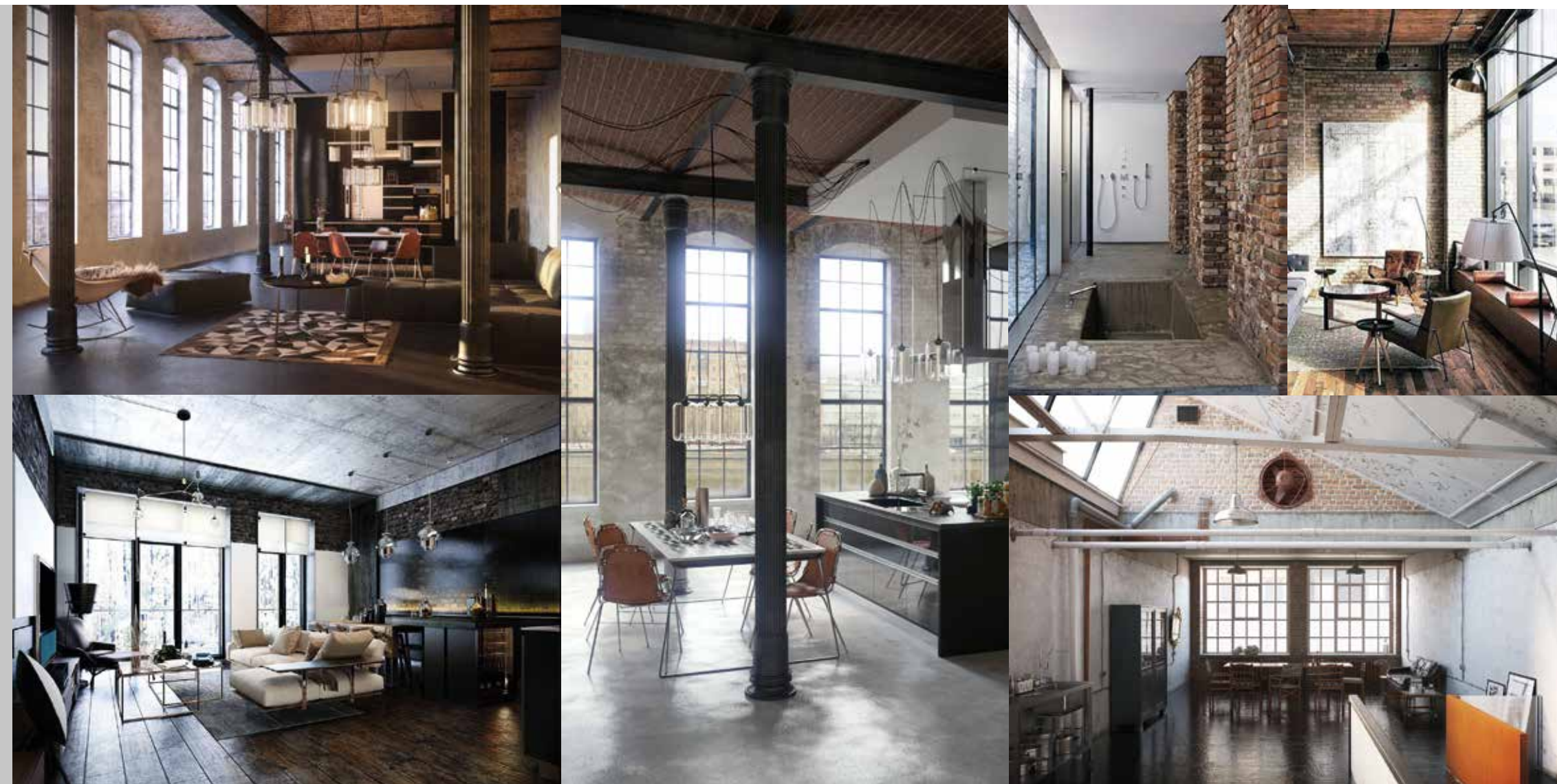


# INSPIRATIONEN

## ALLES WESENTLICHE

ALLES DAUERENDE, GESCHIEHT IMMER NUR IN DEN SELTENEN AUGENBLICKEN DER INSPIRATION

IDEEN FORMEN DEN ALLTAG







## **BAD**

Das Bad überträgt den Luxusgedanken, wie kaum ein anderer Raum.

Edle Materialien, freistehende Badewannen, die zum Entspannen einladen, bequeme Duschen vermitteln das Gefühl, in einem Spa zu sein. Und das jeden Tag.

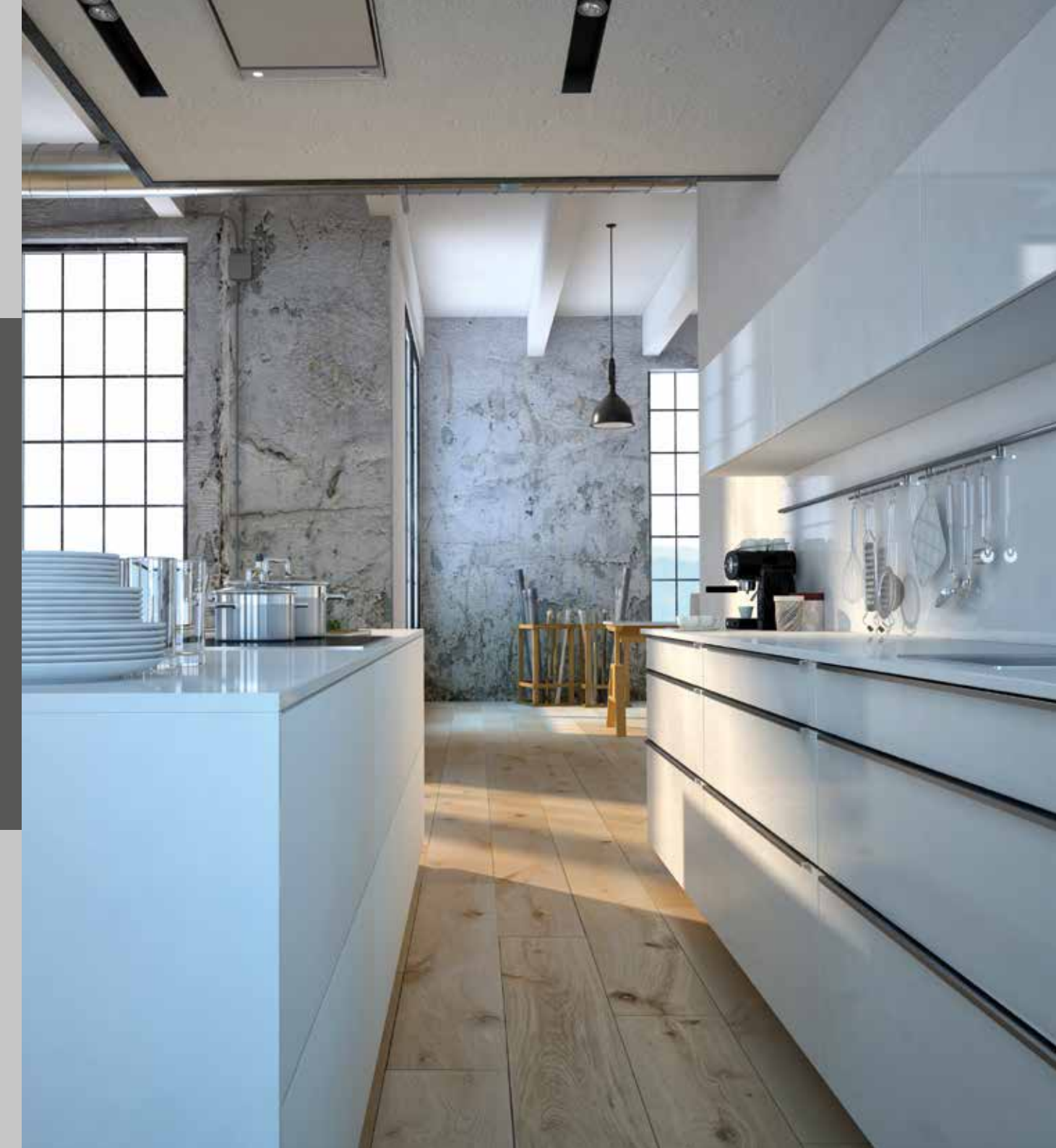
# GANZ INDIVIDUELL

GESTALTEN SIE IHR LOFT NACH IHREN WUENSCHEN

## **KÜCHE**

Die Küche ist das heimliche Zentrum. Hier trifft sich die Familie, hier beginnt der Tag, es wird geredet und gelacht.

Gemeinsam kochen, entspannt an der Kücheninsel verweilen, das Essen zelebrieren - wir haben auf jeden Wunsch eine Antwort.





# IHR EIGENER STIL

BEKOMMT SEINEN FREIRAUM. GEMEINSAM GESTALTEN WIR IHR LOFT.

Modern, klassisch, urban - Materialien spielen eine entscheidende Rolle, sie kreieren eine Raumstimmung, schaffen ein Ambiente.

In jedem Fall verwenden wir ausschliesslich hochwertige Materialien.

Optionen gibt es bei der Gestaltung der tragenden Ziegelwände - original belassen, getüncht, farbig akzentuiert. Die Decken werden bei der Einbringung mit Rauspundbrettern verschalt. Diese ursprüngliche Anmutung transportiert den Industriecharakter sehr eindrucksvoll und kann in der Gestaltung entsprechend Berücksichtigung finden. Die Böden können mit Industrie-Estrich gegossen werden, mit hochwertigen PVC Organic Flooring oder Parkett verlegt werden bzw. einen modernen Fliesenspiegel erhalten.

Bei den zweietagigen Lofts gibt es verschiedene Treppenlösungen - sowohl architektonisch, als auch bezüglich der verwendeten Materialien.

Prinzipiell wird für jede relevante Oberfläche ein Optionenpaket angeboten - wir beraten Sie gerne dazu.

## STILSICHERHEIT

INDUSTRIEBODEN



PVC ORGANIC FLOORING



FLIESEN





Von einem gewissen Punkt an gibt es keine Rückkehr mehr. Dieser Punkt ist zu erreichen.  
[Franz Kafka]

# GEWISSENHAFTES BAUEN

## AUSSERGEWOEHNLICHE RESULTATE

Wir sind uns bewusst, dass wir Ihr neues Zuhause schaffen.

# TIMELINE



Juni 2020

### AUFTAKTBERATUNG

Visionenabstimmung, Konzeptvervollständigung, Zeitplanerstellung

3. Quartal 2020

### PROJEKTIERUNGSPHASE

Organisation der Abläufe entsprechend der Timeline, Abschluss des strategischen Vorfeldes

3. | 4. Quartal 2020

### OBJEKTVERMARKTUNG

1. Quartal 2021

### ENTKERNUNG FABRIKKÖRPER

Der Fabrikern wird zurückgebaut und die Sanierung vorbereitet

2. Quartal 2021

### SCHAFFUNG DER BAULICHEN GRUNDSTRUKTUREN

Einbringung der neuen Deckenstrukturen, Integration der Versorgungs- und Zugangskorridore, Trennung der Wohneinheiten





# DENKMALSCHUTZ

## DIE ART - FACTORY ALS BOTSCHAFTERIN EINER EPOCHE

Bereits in der Konzeptionsphase wurde der Gedanke des Denkmalschutzes fest verankert und floss als bestimmende Größe in die Projektierung ein.

Die typische, von den Dachtrichtern geformte Silhouette bleibt erhalten, die gelbe Klinkerfassade wird vollständig restauriert, alle Fenster behalten die Anmutung der historischen Fabrikfenster, im Bereich der Treppenhäuser sogar in ihrer ursprünglichen Substanz. Die beeindruckende Stahlkonstruktion im Inneren wird alter und neuer Kern der Fabrik sein.

Im ART-CAFÈ wird zum Teil unverfälscht und blank die Ursprünglichkeit des Industriedenkmals illustriert.



Arvetus wird einen Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§7i, 10f und 11b Einkommenssteuergesetz (EStG) beim Bauaufsichtsamt | SG Denkmalschutz in 04550 Borna stellen.

## WICHTIG

[ ... Diese Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, als Werbungskosten oder wie Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten im Sinne des§ 7i Abs. 1 Satz 5 EStG oder zu den Herstellungskosten, zu den Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand, oder zu den nicht abziehbaren Kosten ... ]

(Auszug aus den Musterbescheinigungsrichtlinien | Fassung vom 1. März 2016)

# WER DIE FORM ZERSTOERT BESCHAEDIGT AUCH DEN INHALT

Herbert von Karajan



# BAUBESCHREIBUNG

Stand 01. September 2020

## 1. ROHBAU

### 1.1 ENTWÄSSERUNGSKANALARBEITEN

Die Entwässerungskanalarbeiten umfassen alle Abwasserleitungen, Form- und Verbindungsstücke aus KG-Rohren, einschließlich erforderlicher Nebenleistungen sowie den Anschluss an den zentralen Sammler.  
Gegen Sickerwasser erhalten alle erdeinbindenden Außenwände eine ausreichend dimensionierte Ringdrainage.  
Regenwasser wird je nach detaillierter Abstimmung mit dem Medienträger entweder zur Versicherung gebracht oder eingeleitet

### 1.2 FUNDAMENTE

Streifenfundamente, Einzelfundamente und Bodenplatten bestehen aus Stahlbeton gemäß den Vorgaben der Statik. Fundamentanker werden aus Baustahl, verzinkt installiert.

### 1.3 BETONARBEITEN

#### Wände / Decke

Sämtliche innere tragende Konstruktion wird aus Stahlbeton (Decken, Stützen, Wände) hergestellt. Wahlweise wo es aus statischen Gründen Sinn macht kommen Mauerwerksziegel zum Einsatz.  
Die Außenwände im Untergeschoss und zum Teil in den oberen Geschossen, sowie Stützen an Außenwänden werden als Stahlbeton entsprechend den Vorgaben der Statik, in erdbehrührten Bereichen generell wasserundurchlässig, hergestellt.  
Decken, freistehende Stützen, Treppenpodeste und Treppenläufe bestehen aus Stahlbeton entsprechend den Vorgaben der Statik in Sichtbetonqualität.

### 1.4 MAUERARBEITEN

#### Außenwände

Die Außenwände werden statisch aktiviert und optisch aufbereitet ( z.T. gesichert, ergänzt, gewaschen und gefugt )

#### Innenwände

Wände in Trockenbauweise als Gipskarton- Ständerwände, in verschiedenen Stärken, je nach Schallschutz - und Brandschutzerfordernis, in der Oberflächenqualität Q4 erstellt.  
Tragende Innenwände bestehen aus Mauerziegel bzw. Stahlbeton, nach Vorgaben der Statik.

### 1.5 ABDICHTUNGSARBEITEN

Außenwände aus Mauerwerk erhalten eine Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit gem. DIN 4177. Bodenplatten werden in WU- Beton hergestellt und im Bereich der Unterkellerung erfolgt die Ausbildung der Stahlbeton Wände und Decken als „ Weiße Wanne“ nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

### 1.6 ZIMMERARBEITEN / DACHSTUHL

Der bestehende Stahldachbinder - Dachstuhl einschl. der Dachaufbauten soll im Wesentlichen erhalten bleiben. Er soll gesichert und saniert werden. Die Entscheidung hierzu wird zu einem späteren Zeitpunkt aus statischen und denkmalpflegerischen Gründen getroffen. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein wird dieser dem Bestandszustand neu nachempfunden.

### 1.7 SPENGLERARBEITEN

Dachrinnen und Fallrohre bestehen aus Titanzink. Entsprechende Grate, Kehlrrinnen, Verwahrungen und Abdeckungen werden aus gleichem Material hergestellt.

### 1.8 DACHDECKERARBEITEN

Die Eindeckung des Satteldaches des Gebäudes wird in Zinkblech ( Schaarbleche ) auf Holzschalung ( ggf Anti – Dröhn – Matte ) erfolgen.  
Im Bereich von Terrassen werden aufgeständerte bzw. im Kiesbett verlegte Werkstein- oder Holzbeläge verwendet.

## 2. HAUSTECHNISCHE AUSSTATTUNG

### 2.1 HEIZUNGSANLAGE

Das komplette Objekt wird durch eine Blockheizung versorgt, die sich im Erdgeschoß des BT 2 befindet. Sie wird ausgelegt als Zentral-Gas-Heizung mit Warmwasserbereitung inkl. Legionellenanlage.  
Von da erfolgt eine Verteilung zu allen Nutzungseinheiten. Alle Nutzungseinheiten werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.  
Die Verbrauchszählung erfolgt in Abhängigkeit vom gewählten System über Wärmemengenzähler oder Verdampfer.

### 2.2 INSTALLATION

Die Frischwasserinstallation umfasst sämtliche Installationsleitungen für alle Nutzungseinheiten ab Wasseruhr.  
Die Warmwasserinstallation umfaßt sämtliche Installationsleitungen ab Boiler der Warmwasserbereitung bis zu den Zapfstellen in den Nutzungseinheiten.  
Kalt- und Warmwasserzählung erfolgt nach Angaben des Nutzers.  
Die Abwasserinstallation umfasst sämtliche Installationen bis 1m ab Außenkante Gebäude.  
Alle Grundleitungen im Gebäude bestehen aus KG-Rohr (muffenlose Rohre), außerhalb des Gebäudes als Steinzeug- Rohr oder gleichwertig.  
Kalt- und Warmwasserleitungen der Steigestränge werden als Rohre in Kunststoff oder gleichwertig erstellt.

### 2.3 SANITÄRAUSSTATTUNG

#### Bäder / WC`s

Bemessung aller Bäder / WC`s nach DIN 18022  
Tiefspül-Hänge-WC in Vorwandinstallation, Keramik weiß, Einbauspülkasten mit Spül-Stop-Taste, WC-Sitz.  
Porzellan-Waschtisch, Weiß 65 x 51 cm mit Einhebelmischbatterie, in Schwesternzimmern als Handwaschtisch ca. 45 x 35 cm mit Einarmmischbatterie.  
Fabrikat: „Ideal Standart „ oder gleichwertig.

#### Personalküche/ Teeküche

Warm- und Kaltwasserentnahmestellen werden gem. dem Küchenprojekt des Mieters/ Nutzers zur Verfügung gestellt.

### 2.4 ELEKTROINSTALLATION

Die gesamte Elektroanlage wird gemäß der gültigen VDE-, DIN-,TAB des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens sowie den sonstigen einschlägigen Richtlinien ausgelegt und installiert.  
Als Schalter- und Steckdosenprogramm innerhalb der Nutzungseinheiten kommen Großflächenschalter, Fabrikat Jung, Farbe... zum Einsatz.  
Beleuchtungskörper sind im Preis nicht enthalten.  
Das Objekt wird mit einer Notbeleuchtungsanlage ausgestattet.  
Entsprechend notwendige Installationskleinverteiler pro Nutzungseinheit mit erforderlichen Sicherungsautomaten und Fehlschutzschaltern sind inbegriffen.

#### Bestückung der einzelnen Räume

Anzahl und Lage von Steckdosen, Schaltern, Telefondosen werden individuell mit dem Mieter/ Nutzer abgestimmt und in das Elektroprojekt eingearbeitet. ?

#### Lüftungsanlage

Alle innenliegenden Bäder, Küchen, WC`s werden elektromechanisch über Ventilatoren entlüftet, gekoppelt an Lichtschalter, mit Nachlaufrelais oder auch separat steuerbar.



### 3. AUSBAU

#### 3.1 PUTZARBEITEN

##### Innenputz

Die gemauerten Innenwandflächen aller Geschosse erhalten einen geglätteten Gipsputz. Die Stahlbetonwände werden wahlweise beschichtet und geglättet oder zum Teil sichtbar belassen.

##### Außenwandflächen

Die innenseitig sichtbaren Altbestandsflächen der Außenwand werden je nach optischem Zustand entweder mit einem zeitgemäßen Putz versehen oder als Sichtmauerwerk aufgearbeitet

#### 3.2 FLIESENARBEITEN

Wand- bzw. Bodenfliesen zu einem Listenpreis für den reinen Materialwert von 40,00 €/qm incl. Mehrwertsteuer. Bodenfliesen entsprechend der Raumnutzung rutschsicher. Zur Auswahl der Keramik erfolgt mit dem Mieter/ Nutzer eine Bemusterung einschließlich einer Beratung durch den Architekten. Alle Fugen im Anschluss an Sanitärkeramik, wie z.B. Duschwanne, Waschbecken, WC und zwischen Boden und aufgehender Wand werden mit Silikon abgedichtet. Foyers mit Werksteinbelag oder anderem vergleichbarem Material.

#### 3.3 TREPPEN UND GELÄNDER

Podeste und Treppen der Treppenhäuser als Massivtreppen in Stahlbeton gefertigt. Beläge in Abstimmung mit dem Denkmalschutz. Treppengeländer als Metallrohrkonstruktion nach Vorgaben des Architekten.

#### 3.4 FENSTER

Hochwertige schlanke Aluminiumsprossenfenster mit Isolierverglasung, als Hohlkammerprofil, den Forderungen der Wärmeschutzverordnung ( ENEC ) entsprechend. Dreh- und Kippbarkeit nach Fensterliste, Beschlag: Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag, mit geeigneten Oliven.

### 3.5 VERGLASUNGEN

Großflächige Verglasungen werden in Glas-Aluminium- bzw. Stahl- Glas- Konstruktionen hergestellt, die Materialparameter entsprechend der statischen Berechnung bzw. den Hersteller- vorschritten sowie sonstiger gesetzlicher Bestimmungen für große Glasflächen. Abweichend hiervon werden in den Treppenhausbereichen Bestandsfensteranlagen aufgearbeitet und wieder eingebaut um den Charakter und der Historie des Gebäudes Tribut zu zollen.

#### 3.6 TÜREN

##### Eingangstüren - außen

Aluminium-Verbund- oder Stahlkonstruktion, mit Sprossen nach historischen Vorbild - teil- oder ganzverglast -

##### Türen in den Nutzungseinheiten

Holztür einschließlich Stahlzarge, Schalldämmung  $R_w = 34$  dB, Klassifizierung II / S, HPL-beschichtet, sowie Drückergarnitur aus Edelstahl, Design nach Festlegung des Architekten.

##### Zwischentüren/Türen zu Nutzungseinheiten

Wohnungsabschlußtüren zum kalten Treppenhaus mit Anforderungen an Klimaklasse, Brand – und Schallschutz. Design nach Festlegung Architekt.

##### Türen mit speziellen Brandschutzanforderungen in Lagern und Technikräumen

T 30, feuerhemmend und selbstschließend, von innen mit Panikausstattung – bzw. nach Vorgabe Brandschutzkonzept

#### 3.7 ROLLÄDEN / SONNENSCHUTZ

Aus denkmalschutzgründen werden die Fenster keinen äußeren Sonnenschutz erhalten. Sonnenschutz ist durch den Mieter/ Nutzer innenseitig in Form von Vorhängen / Rollos oder zB. innenliegende Klappläden zu realisieren.

#### 3.8 FENSTERBÄNKE

##### Außen

Fensterbankabdeckung nach Vorgabe der unteren Denkmalbehörde ( vermutlich Zinkblech mit Rundwulst )

##### Innen

Fensterbankabdeckung nach Vorgabe der unteren Denkmalbehörde ( vermutlich Ziegelfensterbänke aus gemauerter Rollschicht )

#### 3.9 ESTRICHARBEITEN

Alle Nutzungseinheiten erhalten schwimmenden Estrich mit der erforderlichen Trittschall- und Wärmedämmung und mit den Anforderungen, die sich aus dem Einbau der Fußbodenheizung ergeben

#### 3.10 MALER- UND TAPEZIERARBEITEN

Alle Farben nach Farbkonzept, in den Einheiten nach Wunsch des Mieters in Abstimmung mit dem Architekten. Hier ist besonders darauf zu achten das die Farbtonauswahl den Denkmalobjekt gerecht wird Glatte Gipskartondecken werden glatt gespachtelt Q 4 und mit einem deckenden Anstrich versehen.

#### 3.11 BODENBELÄGE

Alle Bodenbeläge in den Wohneinheiten sollen grundsätzlich einem übergreifenden Konzept folgen, das dem Objekt gerecht wird. Hierzu werden vom Architekten 3 Materialkonzepte vorgelegt.

1. Beschichtungen
2. Keramische Bodenfliesen
3. Holzböden

Hierzu muss je Mieteinheit eine separate Festlegung stattfinden.

#### 3.12 AUFZUG

In den beiden zentral gelegenen Treppenhäusern werden jeweils 1 behindertengerechter Personenaufzug eingebaut. Mit diesen Aufzügen kann jedes Geschoß barrierefrei erreicht werden.

#### 3.14 SCHLIEßANLAGE

Das Objekt erhält eine Schließanlage. Der Schließplan wird nach Angaben des Nutzers erstellt.

### 4. AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen werden komplett erstellt, einschließlich der Anbindung an das öffentliche Straßennetz, der Terrassen in den Erdgeschossen und der Außenbegrünung. Detaillierte Angaben zur Außengestaltung folgen nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde, dem Außenanlagenplaner und der Medienverbringung.

### 5. ZUSÄTZLICHE BEMERKUNGEN

#### 5.1 SONSTIGES

Änderungen, die keine Qualitätsminderung darstellen, sowie Änderungen, bedingt durch Auflagen der Genehmigungsbehörden oder neuer DIN- Vorschriften, ebenso der Austausch von Baumaterialien durch gleichwertige Fabrikate, bleiben vorbehalten.

Bei Abweichungen zwischen den Bauplänen und dieser Baubeschreibung ist die Leistungsbeschreibung maßgebend. Die Berücksichtigung von Sonderwünschen ist nur möglich, wenn diese rechtzeitig angemeldet werden und eine schriftliche Bestellung und Best



# IMPRESSUM

## ART FACTORY

### Kulturdenkmal Trockenhaus Brikettfabrik Witznitz

Am Steigerhain 13 | 04552 Borna

Bauherr | Projektentwicklung

#### ARVETUS GmbH

Am Steigerhain 13 | 04552 Borna

Dirk Neumann | dn@arvetus.de

Architekturbüro

#### s.ai Gesellschaft von Architekten + Ingenieuren mbH

Brühl 4 | 04109 Leipzig

Marco Stelzel | m.stelzel@s-ai.de

Künstlerische Gestaltung

#### Michael Fischer-Art

Am Steigerhain 13 | 04552 Borna

Michael Fischer-Art | atelier@fischer-art.de

Bauleitung

#### IBS – Ingenieurbüro Schmidt

Straße der Nationen 108 | 09111 Chemnitz

Kai Schmidt | ks@ibs-schmidt.de

Layout

**partzwo KG** | Bayreuther Str. 12 | 09130 Chemnitz

01. September 2020



