



ART FACTORY



## INHALTSVERZEICHNIS

Historie	4
Die Idee	6
Unser Projekt	8
Lage und Umgebung	12
Architektur	18
Das Besondere	20
Die Lofts	22
Alle Lofteinheiten	26
Parkhaus	42
Treppenhaus und Stahlkonstruktionen	44
Sichtweisen	46
Fenster, Klinkerfassade, Balkone	48
Michael Fischer-Art	50
Inspirationen	52
Ausstattungsvarianten	54
Denkmalschutz	58
Zukunftsweisendes Energiekonzept	60
Zahlen und Fakten	62
Impressum	63

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.



4

## 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 Nutzung 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.

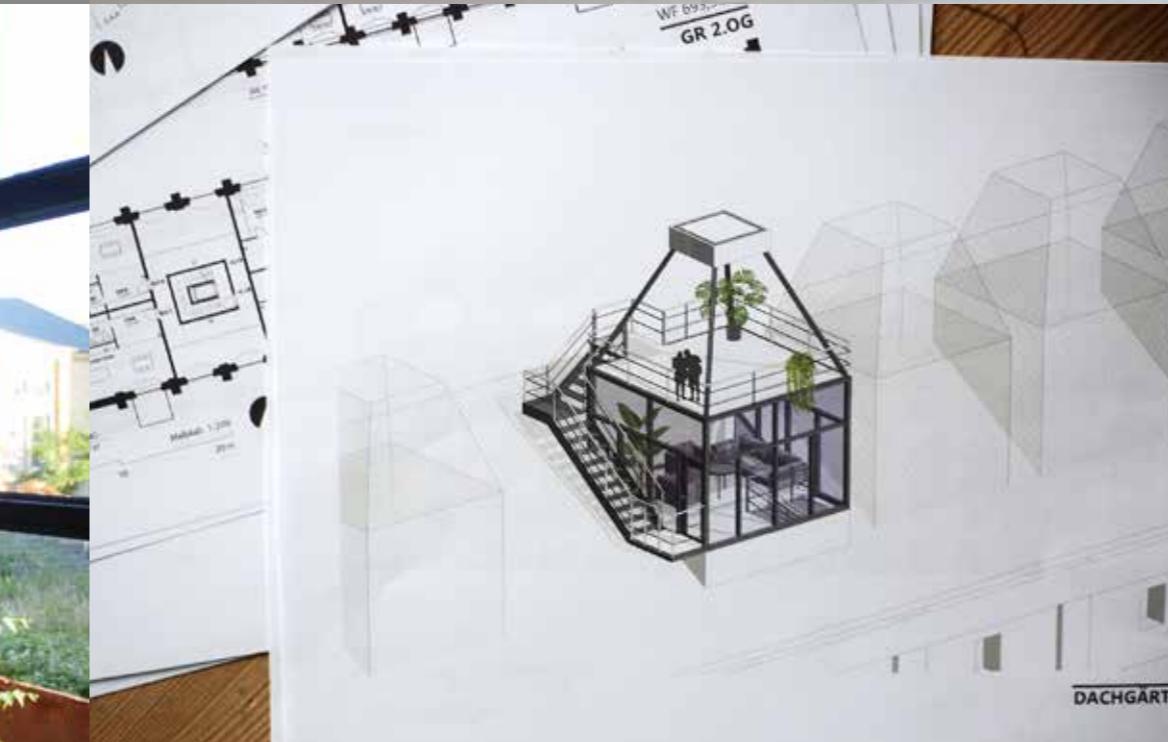


5

# 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

INDUSTRIARCHITEKTUR & KUNST

Wir möchten unter den zahllosen Industrieloftanbietern etwas Besonderes sein.

## UNSER PROJEKT





10

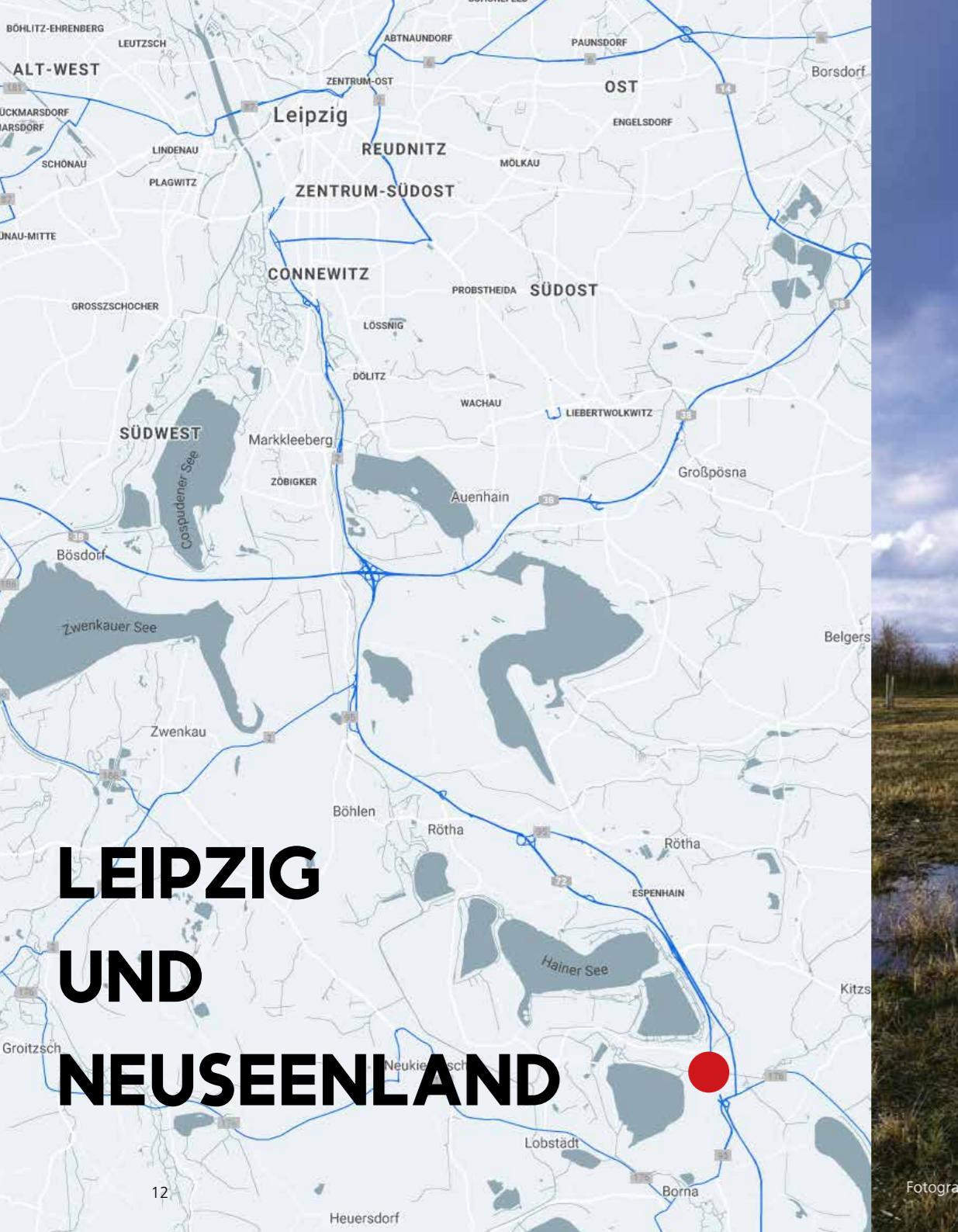
Wir kreieren Ihr neues Zuhause - die Art Factory.

# WIR FORMEN IHR NEUES ZUHAUSE

INDUSTRIARCHITEKTUR & KUNST

Das Fabrikgebäude Trockenhaus bietet ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles und außergewöhnliches Wohnen. Über 5 Etagen entstehen große, helle und offene Wohninheiten - edel und hochwertig ausgestattet und dennoch nicht entkoppelt vom Wesen des ursprünglichen Lofts.

11



Fotografie: Marion Wenzel, Leipzig

# LEIPZIG UND NEUSEENLAND

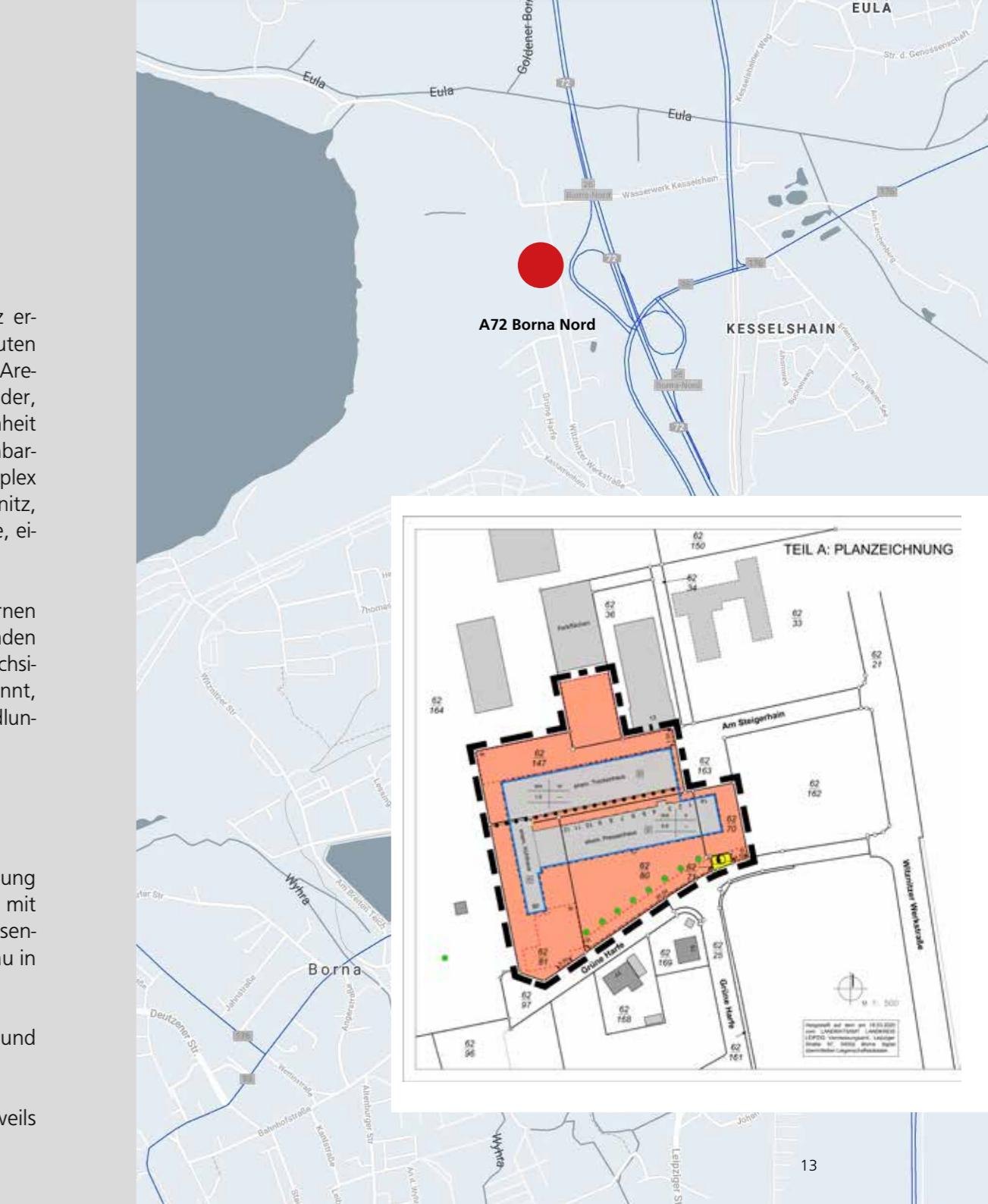
Das ca. 23 ha große Areal der ehemaligen Brikettfabrik Witznitz erstreckt sich im Norden der 750-jährigen Stadt Borna. Nur fünf Minuten von der sehenswert restaurierten Altstadt entfernt, verkörpert das Areal auf engsten Raum die interessante Verbindung von faszinierender, denkmalgeschützter Industriearchitektur, 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 Autobahnen A 38 / A 72 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.





## EIN BISSCHEN MEER.

Sanddorn, Staketenzäune, raschelndes Schilf und das türkisfarbene Wasser - die zahllosen Seen des Leipziger Neuseenlandes bringen das Meer in Ihre Nachbarschaft.

Die Sandstrände des Hainer Sees sind längst fester Bestandteil des neuen, leichten Lebens der Leipziger.

# NEUSEENLAND

Mein Leipzig lob ich mir!  
Es ist ein klein Paris und billeetsine Leue.

**LEBEN  
KULTUR  
LEICHTIGKEIT  
MODERNE**



# ARCHITEKTUR

WER DIE FORM ZERSTOERT,  
BESCHAEDIGT AUCH DEN INHALT.

Herbert von Karajan



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, restauriert und teilweise nachgebaut wird. Ergänzt wird diese durch ein Ensemble von Skulpturen, welche die Geschichte dieses Standorts (Kohlebergbau) widerspiegeln.

Die Fassaden werden (außer Westgiebel) 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 Glas-Alu-Konstruktion dem Original nachempfunden.



# 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.

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 Lofts 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 Lofts - von groß bis sehr groß

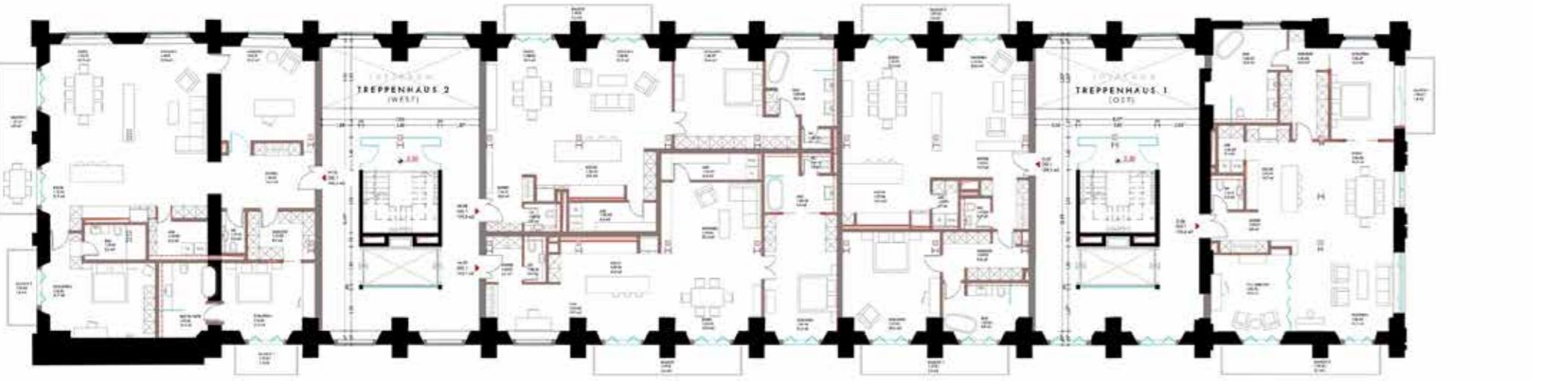
Ursprünglich wurden Lofts aus alten Lager- und Fabrikhallen abgeleitet. Entsprechend war die Konzeptionierung ausgelegt auf Freiraum, ungewöhnlich große Wohnflächen und hohe Decken. Lager- und Industrieraum wurde umfunktioniert zu Wohn- und Arbeitsraum - die Ursprünglichkeit wurde dabei nahezu vollständig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

Inzwischen werden Lofts aufwändig umgestaltet und auch strukturell werden neue Wege bestritten. Die modernen Verkürzungen an das ursprüngliche Loft wird durch Gestaltungselemente wie Stahlbeton, offenes Maßwerk etc. angedeutet.

# UNSERE LOFTS

Wir möchten einen Kompromiss aus hochwertiger Umgestaltung und Ursprünglichkeit finden.

Ein wesentlicher Aspekt ist dabei die Größe der Wohneinheiten. Die Lofts beginnen bei einer anrechenbaren Gesamtfläche von 123 m<sup>2</sup>, mehretagigen Lösungen haben teilweise mehr als 200 m<sup>2</sup> anrechenbare Gesamtfläche.

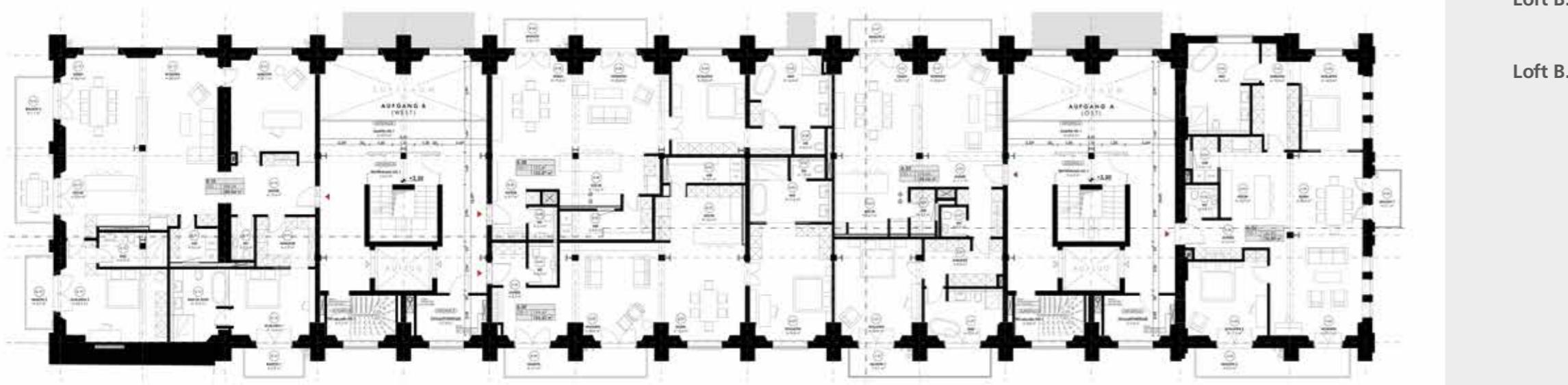


## ERDGESCHOSS

	WOHNFLÄCHE	TERRASSE	GESAMTFLÄCHE (anrechenbar*)
Loft A.01	<b>129,24 m<sup>2</sup></b>	<b>16,00 m<sup>2</sup></b>	<b>137,24 m<sup>2</sup></b>
Loft A.02	<b>117,83 m<sup>2</sup></b>	<b>29,46 m<sup>2</sup></b>	<b>132,56 m<sup>2</sup></b>
Loft C.03	<b>115,75 m<sup>2</sup></b>	<b>22,96 m<sup>2</sup></b>	<b>127,23 m<sup>2</sup></b>
Loft B.04	<b>117,11 m<sup>2</sup></b>	<b>29,50 m<sup>2</sup></b>	<b>131,86 m<sup>2</sup></b>
Loft B.05	<b>173,58 m<sup>2</sup></b>	<b>58,70 m<sup>2</sup></b>	<b>202,93 m<sup>2</sup></b>



# 1



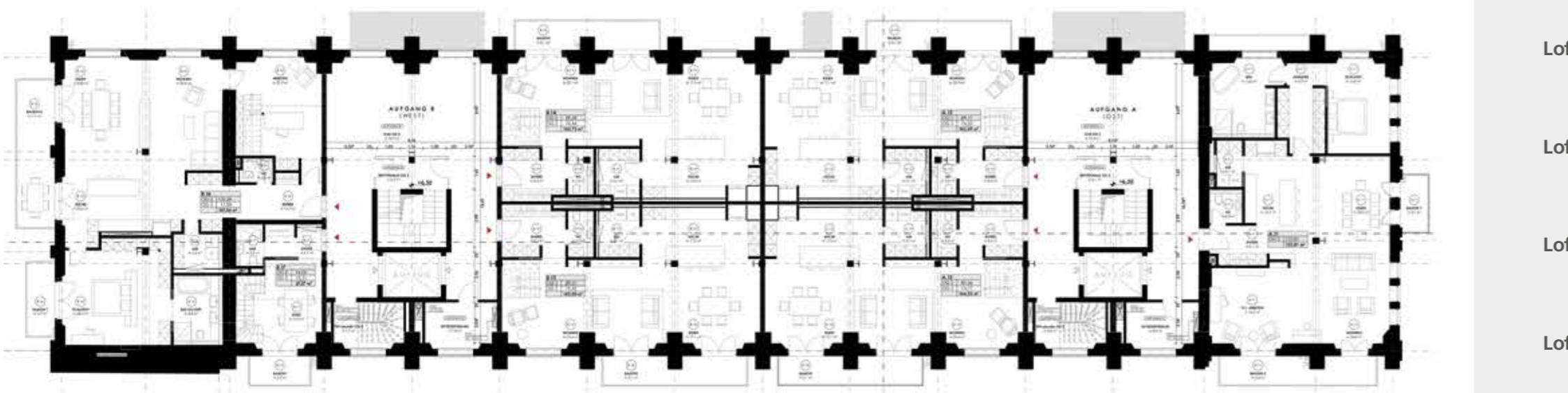
## OBERGESCHOß 1

	WOHNFLÄCHE	BALKON	GESAMTFLÄCHE (anrechenbar*)
Loft A.06	<b>127,33 m<sup>2</sup></b>	15,32 m <sup>2</sup>	<b>134,99 m<sup>2</sup></b>
Loft A.07	<b>118,53 m<sup>2</sup></b>	20,44 m <sup>2</sup>	<b>128,75 m<sup>2</sup></b>
Loft B.08	<b>117,02 m<sup>2</sup></b>	10,24 m <sup>2</sup>	<b>122,14 m<sup>2</sup></b>
Loft B.09	<b>117,55 m<sup>2</sup></b>	10,22 m <sup>2</sup>	<b>122,66 m<sup>2</sup></b>
Loft B.10	<b>175,27 m<sup>2</sup></b>	23,46 m <sup>2</sup>	<b>187,00 m<sup>2</sup></b>

\* Balkon- / Terrassenflächen werden nur zur Hälfte angerechnet.



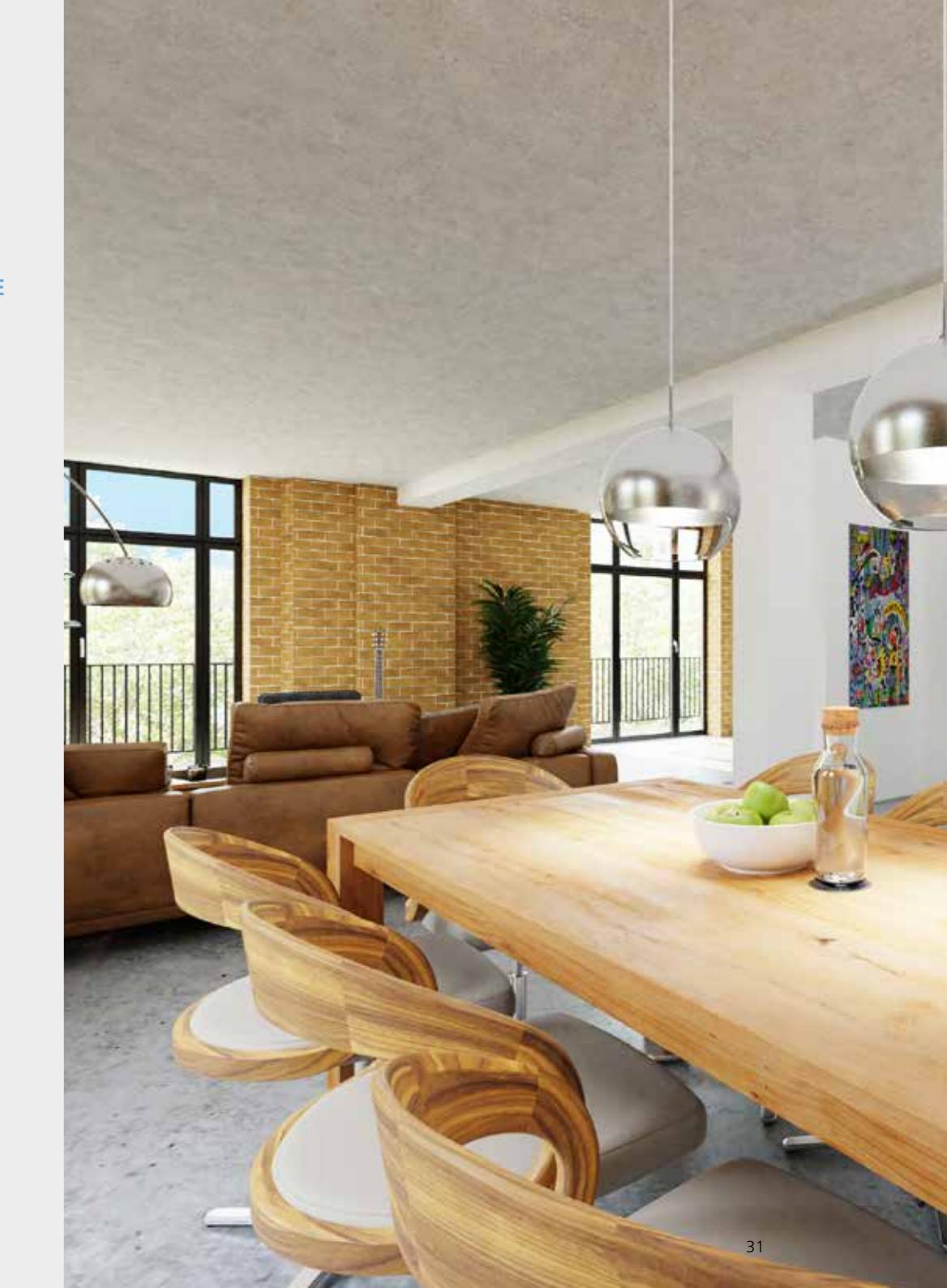
# 2



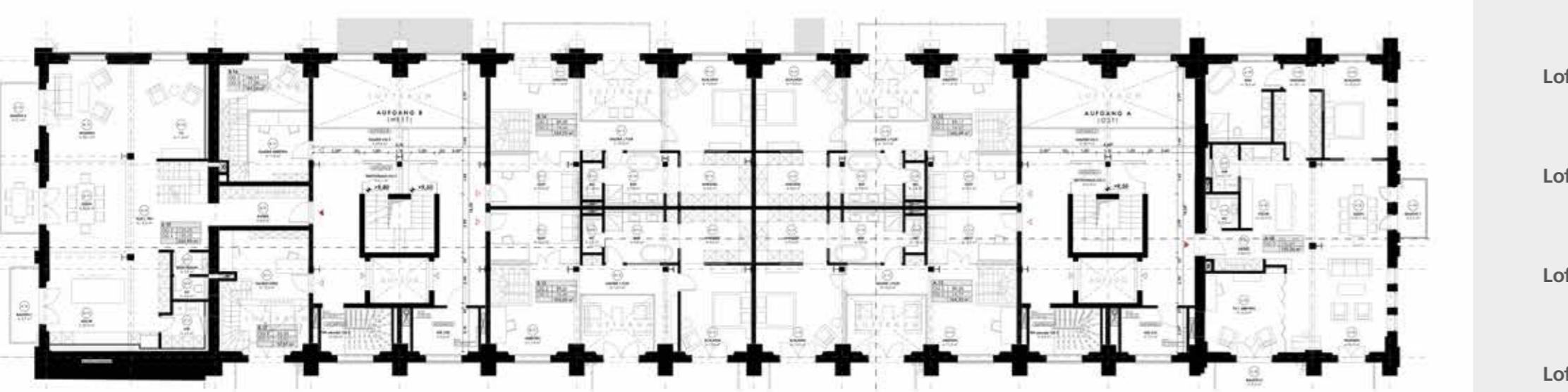
## OBERGESCHOß 2

		WOHNFLÄCHE	BALKON	GESAMTFLÄCHE (anrechenbar*)
Loft A.11	2. OG	<b>123,95 m<sup>2</sup></b>	16,16 m <sup>2</sup>	<b>132,02 m<sup>2</sup></b>
Loft A.12	2. OG	<b>84,45 m<sup>2</sup></b>	10,74 m <sup>2</sup>	<b>89,82 m<sup>2</sup></b>
	3. OG	74,03 m <sup>2</sup>		74,03 m <sup>2</sup>
				<b>163,85 m<sup>2</sup></b>
Loft A.13	2. OG	<b>84,83 m<sup>2</sup></b>	10,74 m <sup>2</sup>	<b>90,20 m<sup>2</sup></b>
	3. OG	74,28 m <sup>2</sup>		74,28 m <sup>2</sup>
				<b>164,48 m<sup>2</sup></b>
Loft B.14	2. OG	<b>84,53 m<sup>2</sup></b>	10,76 m <sup>2</sup>	<b>89,91 m<sup>2</sup></b>
	3. OG	73,95 m <sup>2</sup>		73,95 m <sup>2</sup>
				<b>163,86 m<sup>2</sup></b>
Loft B.15	2. OG	<b>84,89 m<sup>2</sup></b>	10,74 m <sup>2</sup>	<b>90,26 m<sup>2</sup></b>
	3. OG	74,93 m <sup>2</sup>		74,93 m <sup>2</sup>
				<b>165,19 m<sup>2</sup></b>
Loft B.16	2. OG	<b>144,21 m<sup>2</sup></b>	18,66 m <sup>2</sup>	<b>153,54 m<sup>2</sup></b>
	3. OG	11,00 m <sup>2</sup>		11,00 m <sup>2</sup>
				<b>164,54 m<sup>2</sup></b>
Loft B.17	2. OG	<b>19,00 m<sup>2</sup></b>	4,80 m <sup>2</sup>	<b>21,40 m<sup>2</sup></b>
	3. OG	13,92 m <sup>2</sup>		13,92 m <sup>2</sup>
				<b>37,71 m<sup>2</sup></b>

\* Balkon- / Terrassenflächen werden nur zur Hälfte angerechnet.



# 3



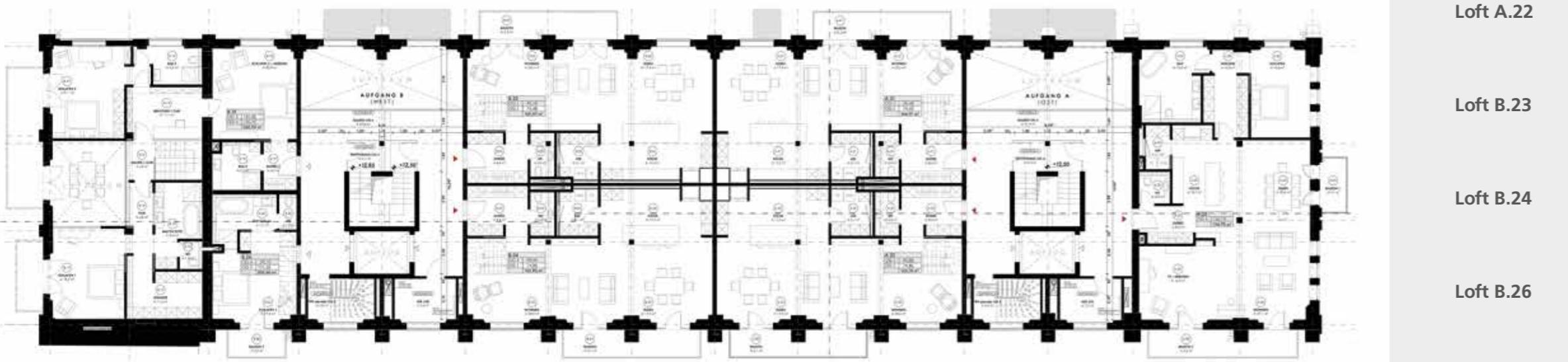
## OBERGESCHOß 3

		WOHNFLÄCHE	BALKON	GESAMTFLÄCHE (anrechenbar*)
<b>Loft A.12</b>	2. OG 3. OG	84,45 m <sup>2</sup> <b>74,03 m<sup>2</sup></b>	10,74 m <sup>2</sup>	89,82 m <sup>2</sup> <b>74,03 m<sup>2</sup></b> <b>163,85 m<sup>2</sup></b>
<b>Loft A.13</b>	2. OG 3. OG	84,83 m <sup>2</sup> <b>74,28 m<sup>2</sup></b>	10,74 m <sup>2</sup>	90,20 m <sup>2</sup> <b>74,28 m<sup>2</sup></b> <b>164,48 m<sup>2</sup></b>
<b>Loft B.14</b>	2. OG 3. OG	84,53 m <sup>2</sup> <b>73,95 m<sup>2</sup></b>	10,76 m <sup>2</sup>	89,91 m <sup>2</sup> <b>73,95 m<sup>2</sup></b> <b>163,86 m<sup>2</sup></b>
<b>Loft B.15</b>	2. OG 3. OG	84,89 m <sup>2</sup> <b>74,93 m<sup>2</sup></b>	10,74 m <sup>2</sup>	90,26 m <sup>2</sup> <b>74,93 m<sup>2</sup></b> <b>165,19 m<sup>2</sup></b>
<b>Loft B.16</b>	2. OG 3. OG	144,21 m <sup>2</sup> <b>11,00 m<sup>2</sup></b>	18,60 m <sup>2</sup>	153,54 m <sup>2</sup> <b>11,00 m<sup>2</sup></b> <b>164,54 m<sup>2</sup></b>
<b>Loft B.17</b>	2. OG 3. OG	19,00 m <sup>2</sup> <b>13,92 m<sup>2</sup></b>	4,80 m <sup>2</sup>	21,40 m <sup>2</sup> <b>13,92 m<sup>2</sup></b> <b>37,71 m<sup>2</sup></b>
<b>Loft A.18</b>	3. OG	<b>125,94 m<sup>2</sup></b>	<b>15,32 m<sup>2</sup></b>	<b>133,60 m<sup>2</sup></b>
<b>Loft B.19</b>	3. OG 4. OG	<b>114,18 m<sup>2</sup></b> 118,00 m <sup>2</sup>	<b>19,64 m<sup>2</sup></b>	<b>124,00 m<sup>2</sup></b> 118,00 m <sup>2</sup> <b>241,99 m<sup>2</sup></b>

\* Balkon- / Terrassenflächen werden nur zur Hälfte angerechnet.



# 4

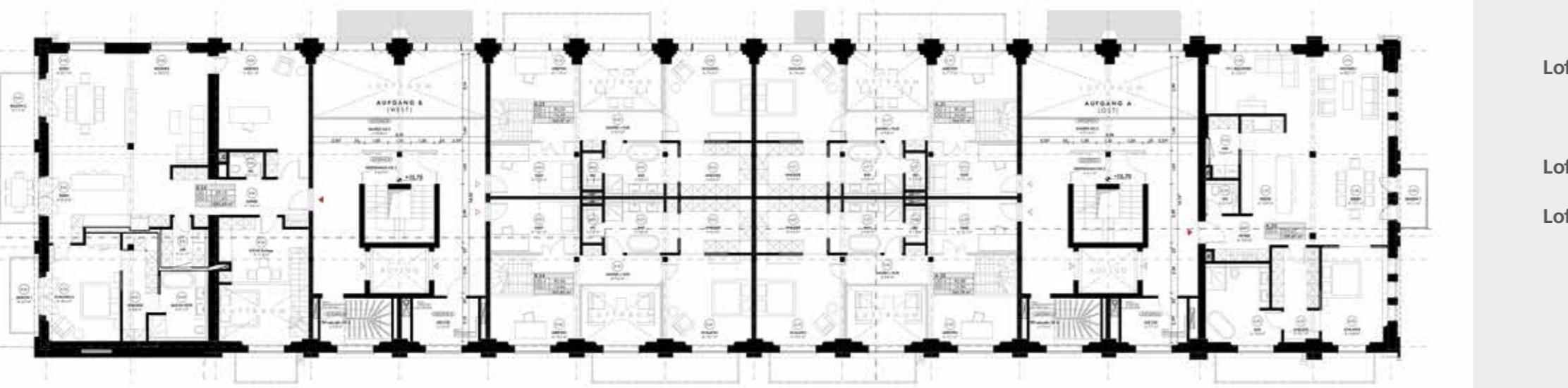


## OBERGESCHOß 4

		WOHNFLÄCHE	BALKON	GESAMTFLÄCHE (anrechenbar*)
Loft B.19	3. OG 4. OG	114,18 m <sup>2</sup> 118,00 m <sup>2</sup>	19,64 m <sup>2</sup>	124,00 m <sup>2</sup> 118,00 m <sup>2</sup> <b>241,99 m<sup>2</sup></b>
Loft A.20	4. OG	124,86 m <sup>2</sup>	16,16 m <sup>2</sup>	<b>132,94 m<sup>2</sup></b>
Loft A.21	4. OG 5. OG	85,77 m <sup>2</sup> 74,34 m <sup>2</sup>	10,70 m <sup>2</sup>	91,12 m <sup>2</sup> 74,34 m <sup>2</sup> <b>165,46 m<sup>2</sup></b>
Loft A.22	4. OG 5. OG	86,14 m <sup>2</sup> 74,37 m <sup>2</sup>	10,74 m <sup>2</sup>	91,51 m <sup>2</sup> 74,37 m <sup>2</sup> <b>165,88 m<sup>2</sup></b>
Loft B.23	4. OG 5. OG	85,70 m <sup>2</sup> 74,41 m <sup>2</sup>	11,06 m <sup>2</sup>	91,23 m <sup>2</sup> 74,41 m <sup>2</sup> <b>165,64 m<sup>2</sup></b>
Loft B.24	4. OG 5. OG	86,49 m <sup>2</sup> 74,37 m <sup>2</sup>	10,22 m <sup>2</sup>	91,60 m <sup>2</sup> 74,37 m <sup>2</sup> <b>165,97 m<sup>2</sup></b>
Loft B.26	4. OG 5. OG	26,56 m <sup>2</sup> 159,96 m <sup>2</sup>	4,14 m <sup>2</sup> 19,32 m <sup>2</sup>	28,63 m <sup>2</sup> 169,62 m <sup>2</sup> <b>198,25 m<sup>2</sup></b>

\* Balkon- / Terrassenflächen werden nur zur Hälfte angerechnet.



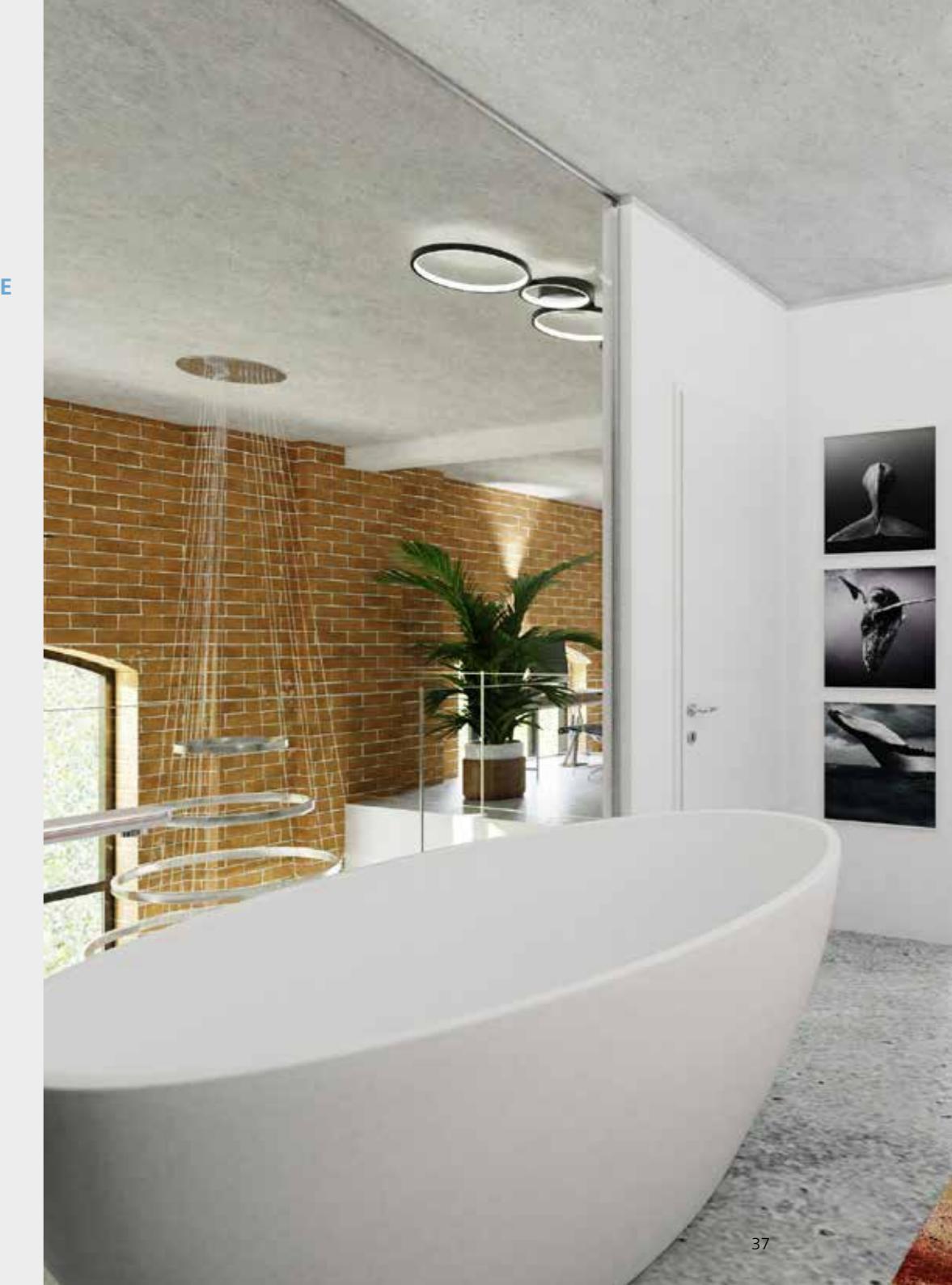


5

## OBERGESCHOSS 5

		WOHNFLÄCHE	BALKON	GESAMTFLÄCHE (anrechenbar*)
	<b>Loft A.21</b>	4. OG 85,77 m <sup>2</sup> 5. OG <b>74,34 m<sup>2</sup></b>	10,70 m <sup>2</sup>	91,12 m <sup>2</sup> <b>74,34 m<sup>2</sup></b> <b>165,46 m<sup>2</sup></b>
	<b>Loft A.22</b>	4. OG 86,14 m <sup>2</sup> 5. OG <b>74,37 m<sup>2</sup></b>	10,74 m <sup>2</sup>	91,51 m <sup>2</sup> <b>74,37 m<sup>2</sup></b> <b>165,88 m<sup>2</sup></b>
	<b>Loft B.23</b>	4. OG 85,70 m <sup>2</sup> 5. OG <b>74,48 m<sup>2</sup></b>	11,06 m <sup>2</sup>	91,23 m <sup>2</sup> <b>74,41 m<sup>2</sup></b> <b>165,64 m<sup>2</sup></b>
	<b>Loft B.24</b>	4. OG 86,49 m <sup>2</sup> 5. OG <b>74,42 m<sup>2</sup></b>	10,22 m <sup>2</sup>	91,60 m <sup>2</sup> <b>74,37 m<sup>2</sup></b> <b>165,97 m<sup>2</sup></b>
	<b>Loft A.25</b>	5. OG 126,50 m <sup>2</sup>	4,14 m <sup>2</sup>	<b>128,32 m<sup>2</sup></b>
	<b>Loft B.26</b>	4. OG 26,56 m <sup>2</sup> 5. OG <b>159,96 m<sup>2</sup></b>	4,14 m <sup>2</sup> 19,32 m <sup>2</sup>	28,63 m <sup>2</sup> <b>169,62 m<sup>2</sup></b> <b>198,25 m<sup>2</sup></b>

\* Balkon- / Terrassenflächen werden nur zur Hälfte angerechnet.

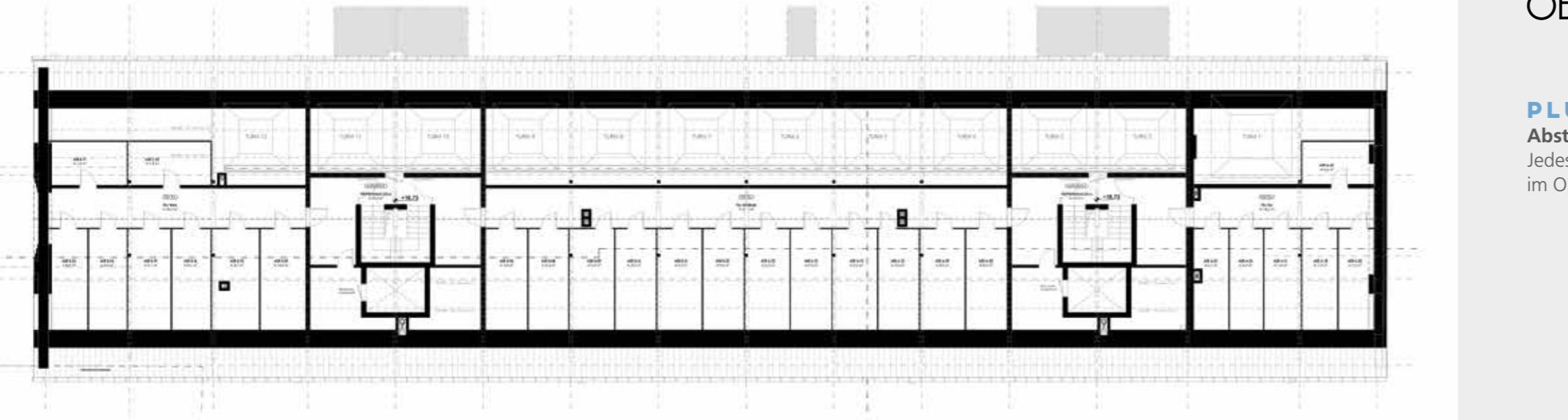


6

# DAS PRAKТИSCHE

Ob das Fahrrad mit in die Wohnung darf, ist Geschmackssache.

Das Obergeschoss 6 erweitert Ihre Option, diese und ähnliche Fragen zu beantworten.



## CHOSS 6

zugeordneten Abstellraum



# ALLES AUF EINEN BLICK

	WOHNFLÄCHE*	TERRASSE / BALKON	GESAMTFLÄCHE (anrechenbar**)
Loft A.01	EG 129,24 m <sup>2</sup>	16,00 m <sup>2</sup>	<b>137,24 m<sup>2</sup></b>
Loft A.02	EG 117,83 m <sup>2</sup>	29,46 m <sup>2</sup>	<b>132,56 m<sup>2</sup></b>
Loft C.03	EG 115,75 m <sup>2</sup>	22,96 m <sup>2</sup>	<b>127,23 m<sup>2</sup></b>
Loft B.04	EG 117,11 m <sup>2</sup>	29,50 m <sup>2</sup>	<b>131,86 m<sup>2</sup></b>
Loft B.05	EG 173,58 m <sup>2</sup>	58,70 m <sup>2</sup>	<b>202,93 m<sup>2</sup></b>
Loft A.06	1. OG 127,33 m <sup>2</sup>	15,32 m <sup>2</sup>	<b>134,99 m<sup>2</sup></b>
Loft A.07	1. OG 118,53 m <sup>2</sup>	20,44 m <sup>2</sup>	<b>128,75 m<sup>2</sup></b>
Loft B.08	1. OG 117,02 m <sup>2</sup>	10,24 m <sup>2</sup>	<b>122,14 m<sup>2</sup></b>
Loft B.09	1. OG 117,55 m <sup>2</sup>	10,22 m <sup>2</sup>	<b>122,66 m<sup>2</sup></b>
Loft B.10	1. OG 175,27 m <sup>2</sup>	23,46 m <sup>2</sup>	<b>187,00 m<sup>2</sup></b>
Loft A.11	2. OG 123,95 m <sup>2</sup>	16,16 m <sup>2</sup>	<b>132,03 m<sup>2</sup></b>
Loft A.12	2. OG 89,82 m <sup>2</sup>	3. OG 74,03 m <sup>2</sup>	<b>163,85 m<sup>2</sup></b>
Loft A.13	2. OG 90,20 m <sup>2</sup>	3. OG 74,28 m <sup>2</sup>	<b>164,48 m<sup>2</sup></b>
Loft B.14	2. OG 89,91 m <sup>2</sup>	3. OG 73,95 m <sup>2</sup>	<b>163,86 m<sup>2</sup></b>
Loft B.15	2. OG 90,26 m <sup>2</sup>	3. OG 74,93 m <sup>2</sup>	<b>165,19 m<sup>2</sup></b>
Loft B.16	2. OG 153,54 m <sup>2</sup>	3. OG 11,00 m <sup>2</sup>	<b>164,54 m<sup>2</sup></b>
Loft B.17	2. OG 21,40 m <sup>2</sup>	3. OG 13,92 m <sup>2</sup>	<b>37,71 m<sup>2</sup></b>
Loft A.18	3. OG 125,94 m <sup>2</sup>		<b>133,60 m<sup>2</sup></b>
Loft B.19	3. OG 124,00 m <sup>2</sup>	4. OG 118,00 m <sup>2</sup>	<b>241,99 m<sup>2</sup></b>
Loft A.20	4. OG 127,04 m <sup>2</sup>		<b>132,94 m<sup>2</sup></b>
Loft A.21	4. OG 91,12 m <sup>2</sup>	5. OG 74,34 m <sup>2</sup>	<b>165,46 m<sup>2</sup></b>
Loft A.22	4. OG 91,51 m <sup>2</sup>	5. OG 74,37 m <sup>2</sup>	<b>165,88 m<sup>2</sup></b>
Loft B.23	4. OG 91,23 m <sup>2</sup>	5. OG 74,41 m <sup>2</sup>	<b>165,64 m<sup>2</sup></b>
Loft B.24	4. OG 91,60 m <sup>2</sup>	5. OG 74,37 m <sup>2</sup>	<b>165,97 m<sup>2</sup></b>
Loft A.25	5. OG 126,50 m <sup>2</sup>		<b>128,32 m<sup>2</sup></b>
Loft B.26	4. OG 28,63 m <sup>2</sup>	5. OG 169,63 m <sup>2</sup>	<b>198,25 m<sup>2</sup></b>

\* Die geplante Gesamtwohnfläche der 26 WE verringert sich durch Versorgungsschachtanpassungen in Summe um ca. 20 m<sup>2</sup>

\*\* Balkon- / Terrassenflächen werden nur zur Hälfte angerechnet.

## PLUS

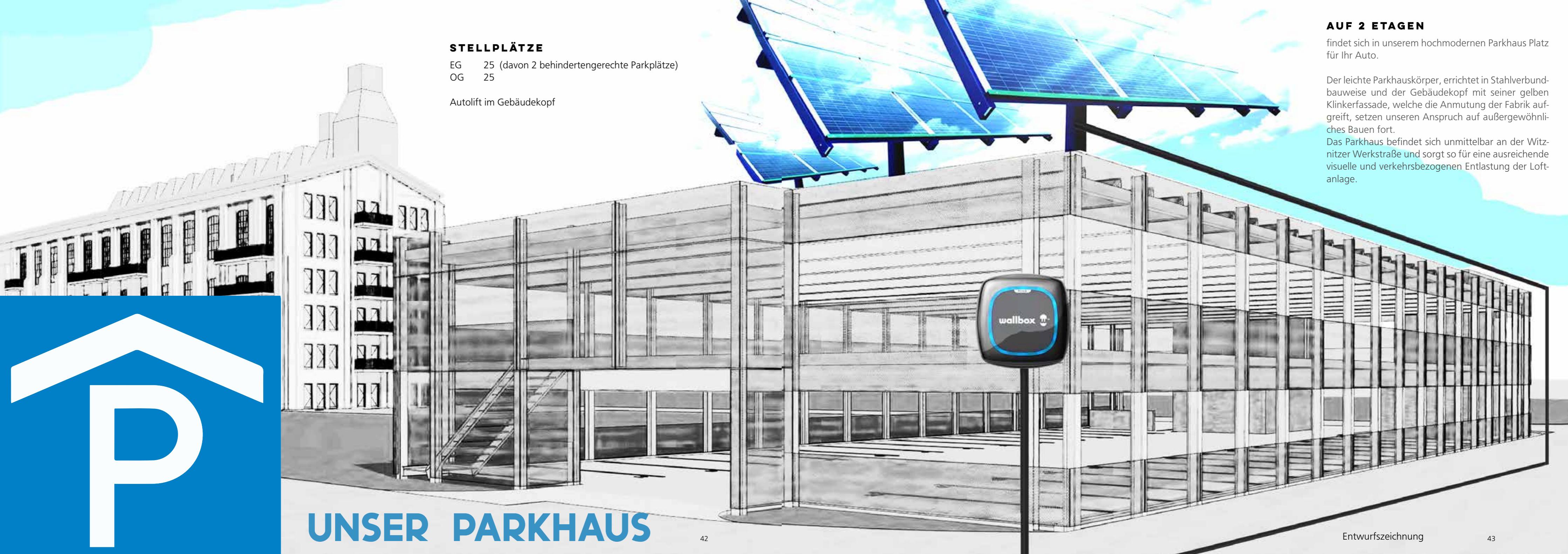
- 1 Abstellraum im OG 6
- 2 Parkhausstellplätze  
(Loft B.17 nur 1 Stellplatz)

je Loft





# UNSER PARKHAUS



## STELLPLÄTZE

EG 25 (davon 2 behindertengerechte Parkplätze)

OG 25

Autolift im Gebäudekopf

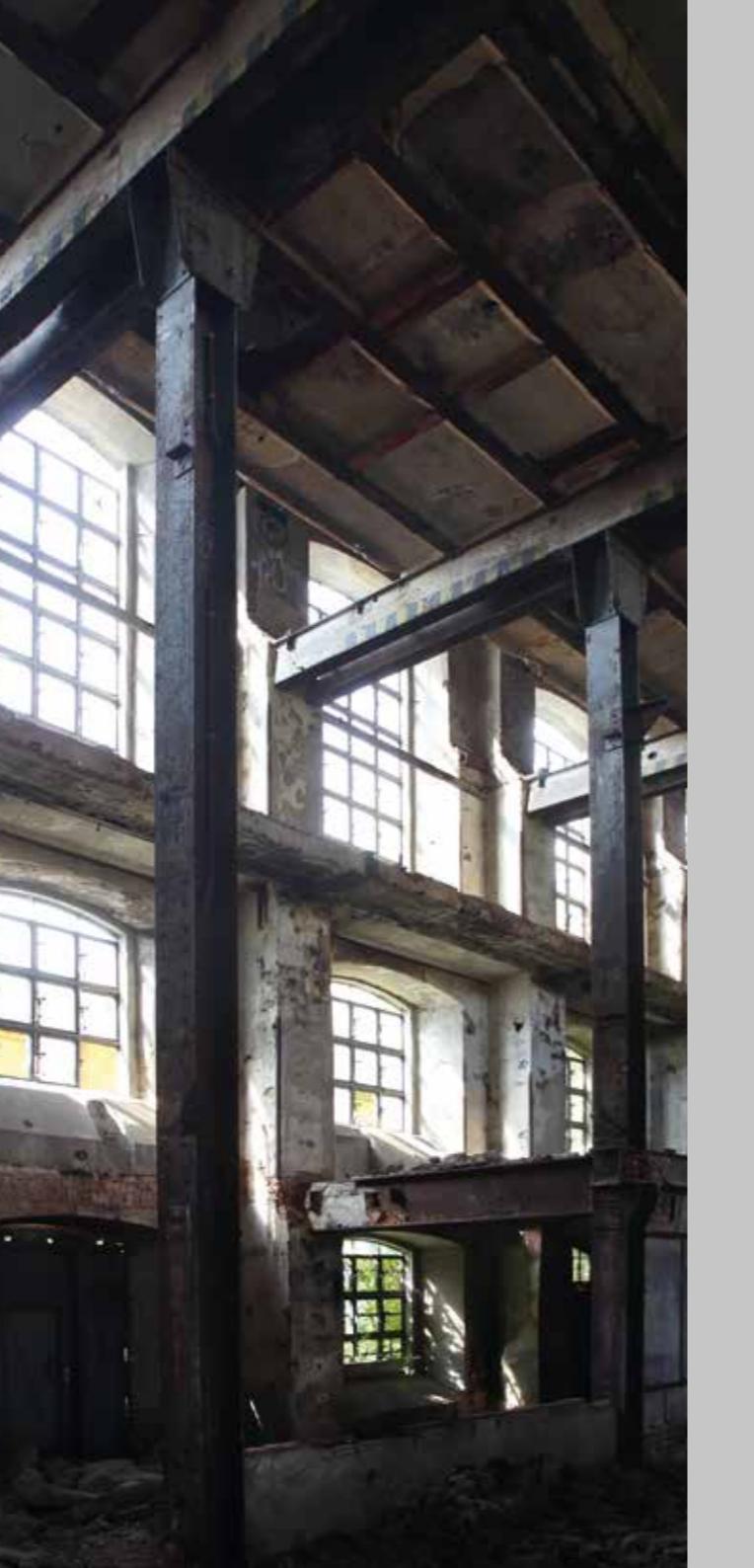
## AUF 2 ETAGEN

findet sich in innerem hochmodernen Parkhaus Platz für Ihr Auto.

Die leichte Parkhausköper erreicht in Stahlverbundbauweise und der Gebäudekopf mit seiner gelben Klinkerfassade, welche die Anmutung der Fabrik aufgriff, setzen unsere Ansprüche auf ästhetisch schönes Bauen fort.

Das Parkhaus befindet sich unmittelbar an der Witznitzer Werkstraße und sorgt so für eine auseinander visuelle und verkehrsbezogene Entlastung der Loftanlage.

# TREPPENHAEUSER UND STAHLTRAEGER- KONSTRUKTION



## ERSCHLIESSUNGSKERNE

Für die Erschließung der Lofts werden 2 Treppenhäuser (A + B) geschaffen, welche zusätzliche je einen Fahrstuhl sowie je ein weiteres Fluchttreppenhaus beinhalten.

In den Eingangsbereichen der beiden Treppenhäuser werden Originalfußbodensteine eingearbeitet, um die Ursprünglichkeit des 1912 gebauten Gebäudes zu veranschaulichen und zu erhalten.

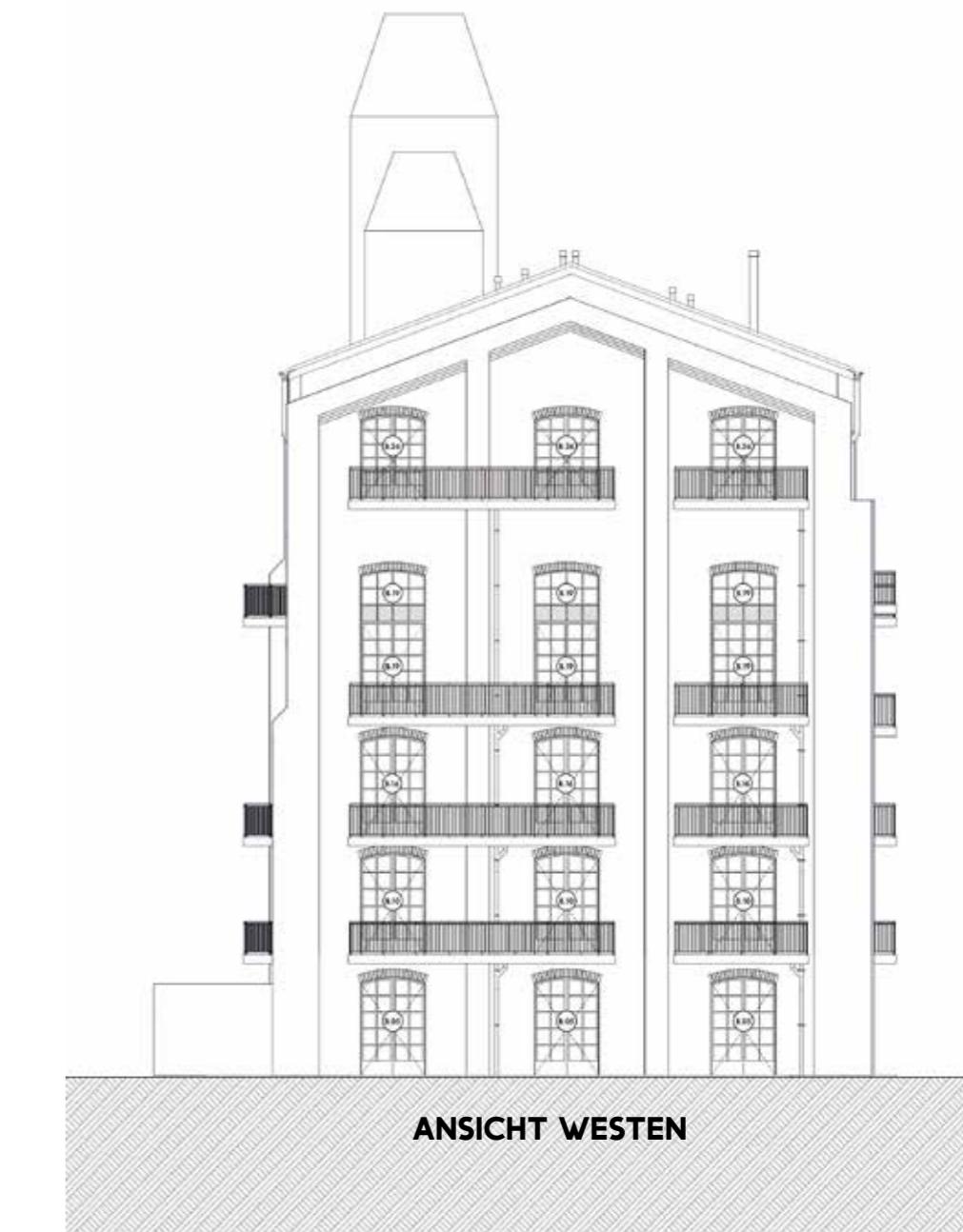
Somit werden im Treppenhausbereich die Materialien des Industriedenkmales konserviert wieder zur Geltung gebracht und den nachfolgenden Generationen gezeigt und erlebbar zugeführt.

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 originalen Stahlstützen des Gebäudes werden im Zuge des Rückbaus gesichert, restauriert und an gleicher Stelle neben der neuen Tragwerkskonstruktion wieder funktionslos integriert.

Die restaurierten Stahlstützen sind ein weiteres sichtbares Zeichen des Denkmalschutzes im Inneren des Industriedenkmales.



Die Dinge aus verschiedenen Blickwinkeln zu betrachten,  
hat sich von jeher als sinnvoll erwiesen.



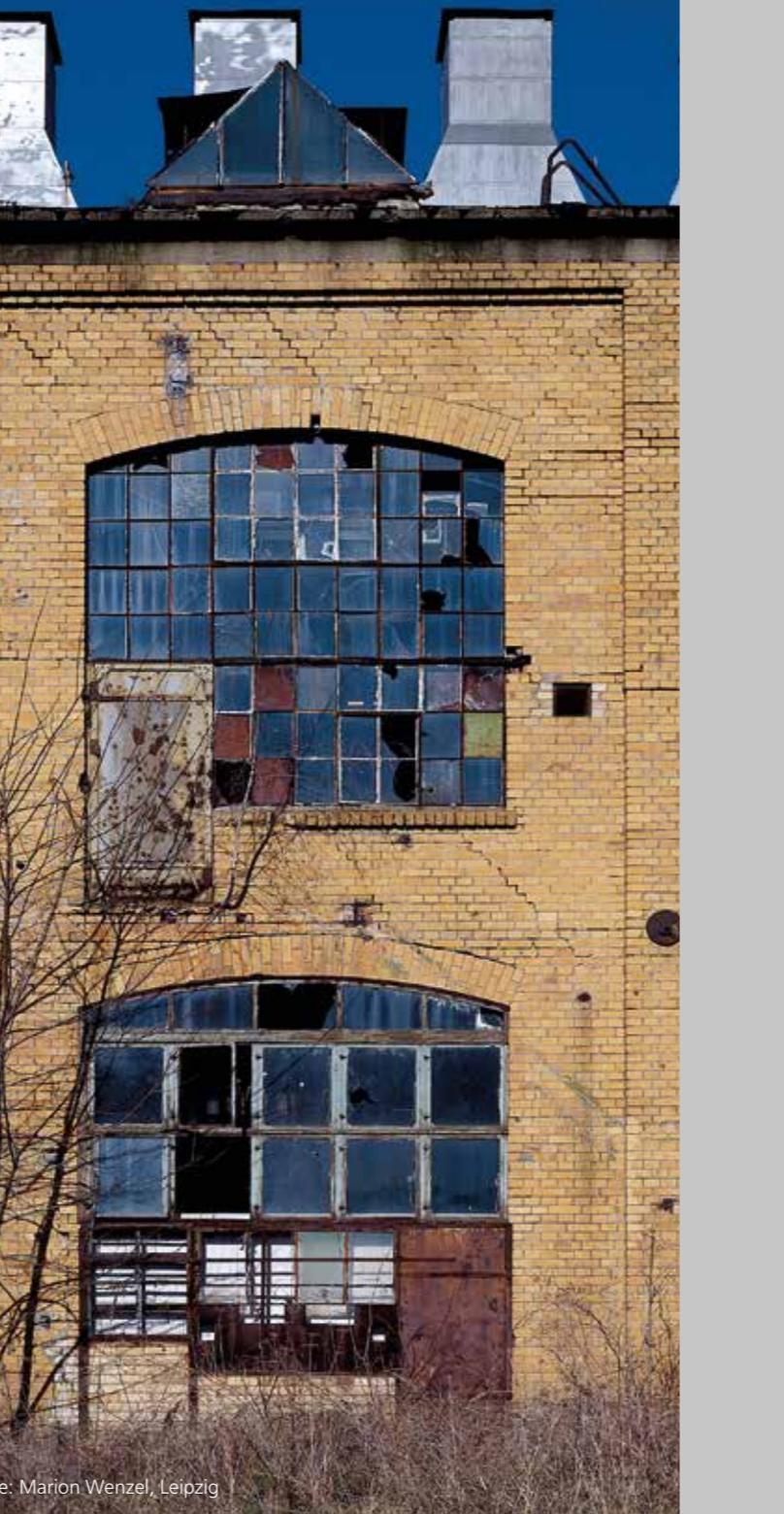
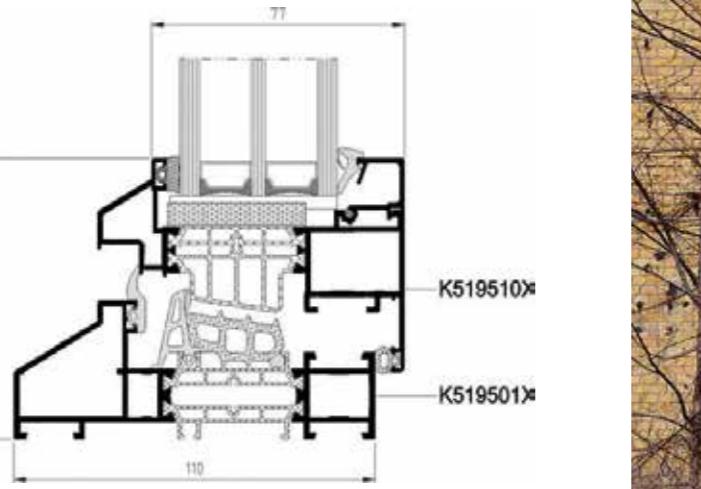
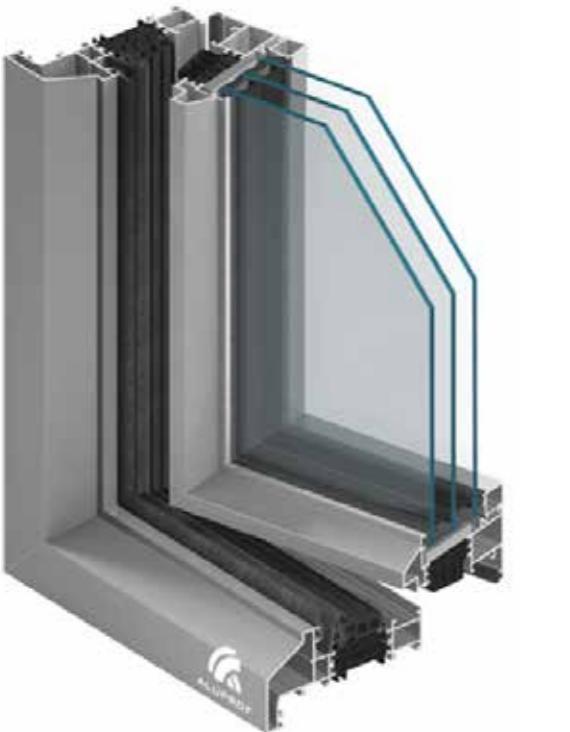
# SICHT WEISEN

ALLES IST EINE FRAGE DES BLICKWINKELS.

Die Fabrik zeigt ihre einzigartige Silhouette, interpretiert Geschichte und Neuzeit. Große Fensterflächen im klassisch und modernen unsere Lofteinheiten mit Licht und schaffen so das Gefühl von Freiraum und Leichtigkeit.



# FENSTER KLINKERFASSADE BALKONE



Fotografie: Marion Wenzel, Leipzig

## LOFTFENSTER ALT & NEU

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

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

## HISTORISCHE KLINKERFASSADE

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

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

## BALKONE UND TERRASSEN

Alle Wohneinheiten verfügen über mindestens einen Balkon bzw. eine Terrasse. Die Balkongestaltung folgt dabei konsequent dem Charakter des Fabrikgebäudes und in enger Abstimmung mit dem zuständigen Denkmalamt.



# MICHAEL FISCHER-ART



## VISIONAER KUENSTLER 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-kreischende Attacken gegen langweiligen Intellektualismus oder geheuchelten 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, DESEN LEBEN IST EINE GROSSE KUNST.  
Johann Sebastian Bach

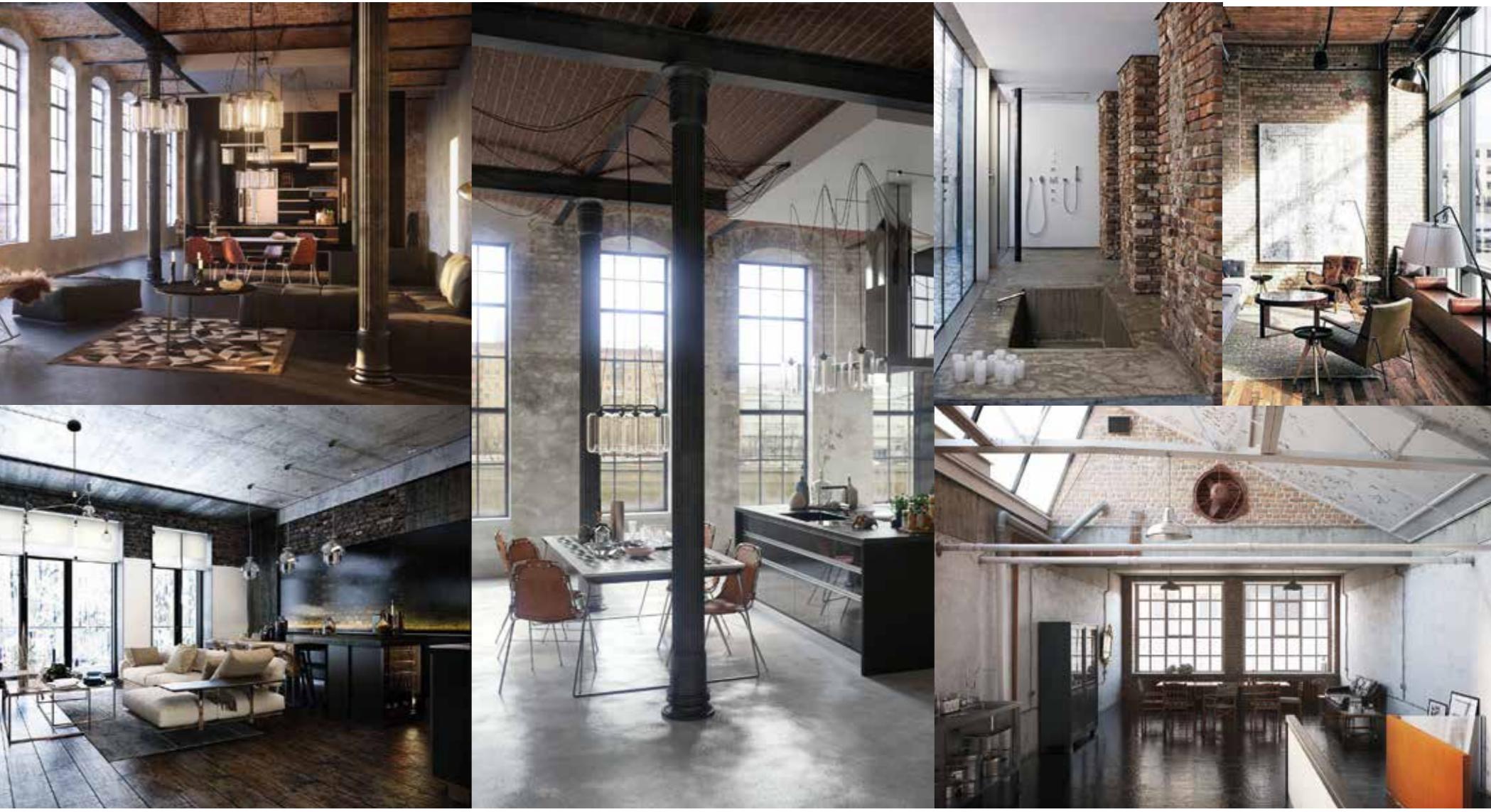


# ALLES WESENTLICHE

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

IDEEN FORMEN DEN ALLTAG

# INSPIRATIONEN





**GANZ**

GESTALTEN SIE IHR



**INDIVIDUELL**

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.

**BAD**

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

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

# STILSICHERHEIT

## 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.

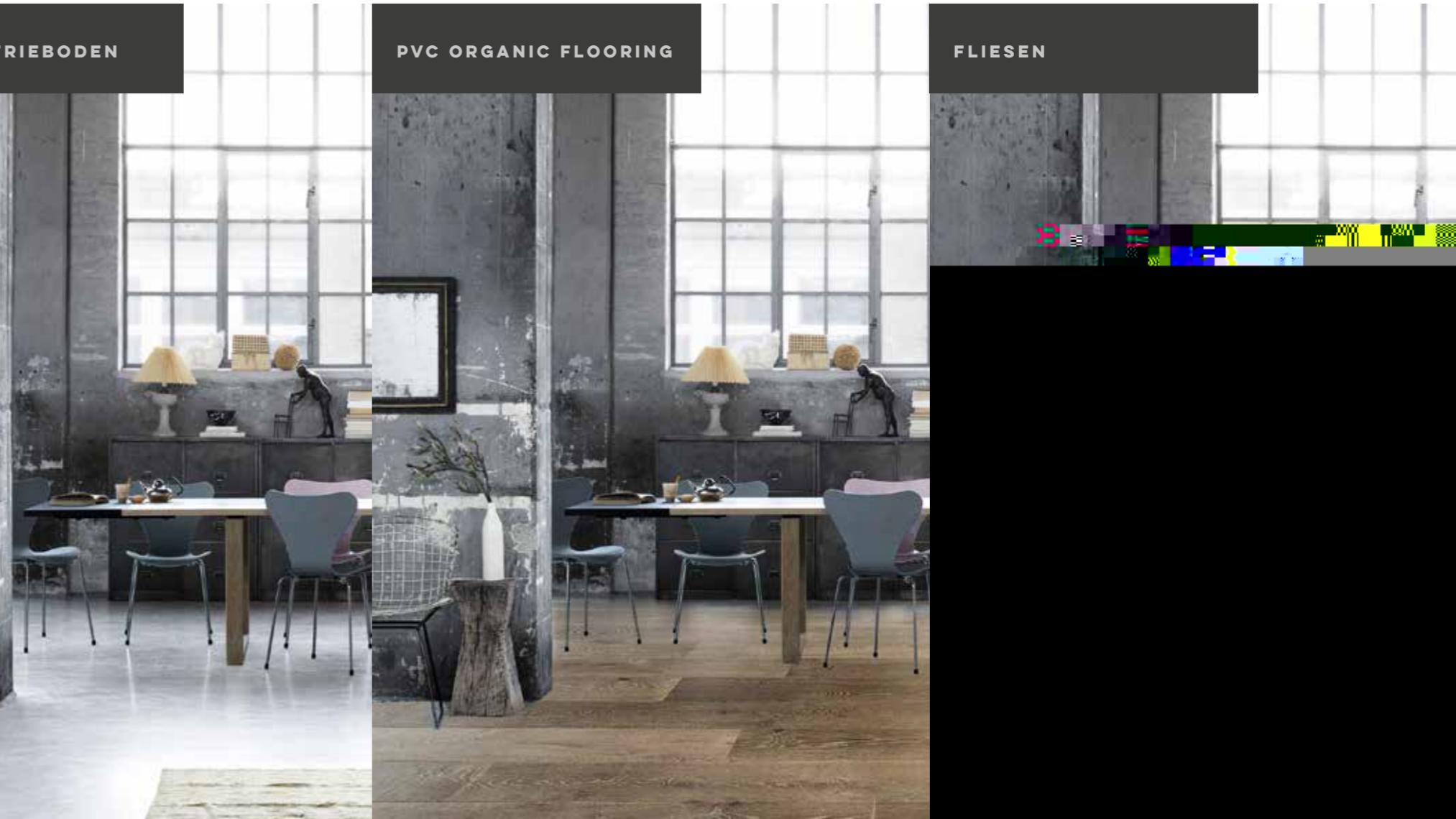
In jedem Fall verwenden wir ausschließlich hochwertige Materialien.

Optionen gibt es bei der Gestaltung der tragenden Ziegelwände - original belassen, getüncht, farbig akzentuiert.

Die Decken werden aus Beton gegossen und können wahlweise in Originalfarbe belassen bzw. gestrichen werden. Diese ursprüngliche Anmutung transportiert den Industriecharakter sehr eindrucksvoll und kann in der Gestaltung entsprechend Berücksichtigung finden. Die Böden können mit Industrie-Estrich gegossen werden oder mit hochwertigen PVC Organic Flooring verlegt werden bzw. einen modernen Fliesenpiegel 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.





# 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 Dachrichtern geformte Silhouette bleibt erhalten, die gelbe Klinkerfassade wird vollständig restauriert. Alle Fenster behalten die Anmutung der historischen Fabrikfenster, im Bereich der Treppenhäuser (Südseite) teilweise sogar in ihrer ursprünglichen Substanz. Die beeindruckenden Stahlträger im Inneren des Gebäudes werden nach ihrer Restaurierung an fast gleicher Stelle wieder eingebaut.

Die ARVETUS GmbH hat Ende Juli 2021 den „Antrag auf Ausstellung einer vorläufigen Bescheinigung gemäß §§7i, 10f und 11b Einkommenssteuergesetz (EStG)“ beim Landrat-samt Landkreis Leipzig, 04550 Borna, Amt: Bauaufsichtsamt / SG Denkmalschutz gestellt.

Mit der „Ausstellung dieser vorläufigen Bescheinigung gemäß §§7i, 10f und 11b Einkommenssteuergesetz ...“ wird im September 2021 gerechnet.

Diese vorläufige Bescheinigung ist die Grundlage für den späteren „Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gem. § 7i, 10f und 10 b Einkommensteuergesetz (EStG)“ für jeden einzelnen Käufer.

### 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 ... ]

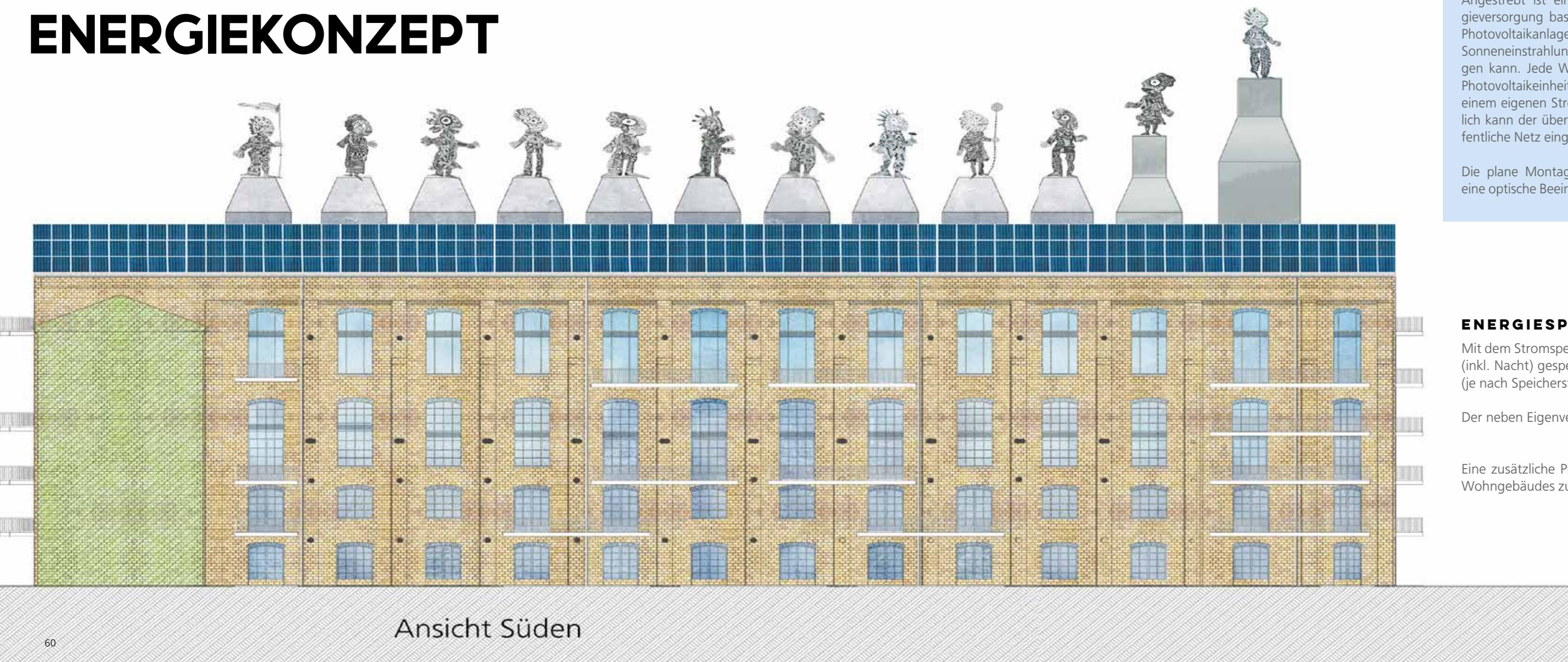
(Auszug aus den Musterbescheinigungsrichtlinien | Fassung vom 1. März 2016)



## WER DIE FORM ZERSTOERT BESCHAEDIGT AUCH DEN INHALT

Herbert von Karajan

# ZUKUNFTSORIENTIERTES ENERGIEKONZEPT



## ENERGIEVERSORGUNG

Angestrebt ist eine größtmögliche autarke Energieversorgung basierend auf einer hochmodernen Photovoltaikanlage (100-120 kWh), welche je nach Sonneneinstrahlung bis zu 600 kWh pro Tag erzeugen kann. Jede Wohnung wird mit einer eigenen Photovoltaikanlage, einem eigenen Wechselrichter, einem eigenen Stromspeicher ausgestattet. Zusätzlich kann der überschüssige erzeugte Strom ins öffentliche Netz eingespeist werden.

Die plane Montage auf dem Süddach verhindert eine optische Beeinträchtigung der Fabrik silhouette.

## WÄRMEVERSORGUNG/KÜHLUNG

Für die Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser) der Wohneinheiten kommen Wärmepumpen mit Erwärmesonden bzw. PV-Technologie zum Einsatz.

Die Wärmepumpen gewährleisten zusätzlich die Möglichkeit einer Kühlung der Wohneinheiten in den Sommermonaten.

Mit diesem Technologiekonzept setzen wir auf die aktuell effizientesten Methoden, um Wärme aus Strom zu generieren.

## ENERGIESPEICHER UND ÖFFENTLICHES VERSORGUNGSENTRAL

Mit dem Stromspeicher pro Wohneinheit kann der produzierte Strom für die Zeit geringere Sonneneinstrahlung (inkl. Nacht) gespeichert werden. Der Stromspeicher gewährleistet darüber hinaus eine **Notstromversorgung** (je nach Speicherstand) bei Ausfall des öffentlichen Stromnetzes.

Der neben Eigenverbrauch und Speicherkapazität überschüssige Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist.

Eine zusätzliche Photovoltaikanlage wird auf dem Dach des Parkhauses installiert, um den Energiebedarf des Wohngebäudes zu unterstützen sowie die Versorgung von optional installierbaren Villoboxen zu gewährleisten.

# ZAHLEN & FAKTEN

## ALLGEMEINES

<b>Standort</b>	Am Steigerhain 13 a-c 04552 Borna	
<b>Gebäudeart</b>	Industriedenkmal Umbau in ein Wohngebäude mit 26 Lofts	
<b>Flurstück</b>	62/147, Blatt 144, Witznitz, 2.262 m <sup>2</sup>	
<b>Eigentümer</b>	ARVETUS GmbH Am Steigerhain 13 04552 Borna GmbH (Bauträger nach §34c GewO)	
<b>Gebäudefläche</b>	Gesamtfläche	5.225 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche (26 Lofts) zzgl. Terrassen/Balkone (50 %)	3.697 m <sup>2</sup> 220 m <sup>2</sup> 3.917 m <sup>2</sup>
	zzgl. ASR (ohne Berechnung)	224 m <sup>2</sup>
<b>Gebäudestruktur</b>	EG + 5 Etagen + Dachgeschoss (ASR)	
<b>Fahrstuhl</b>	1 Fahrstuhl je Treppenhaus, gesamt 2	
<b>Stellplätze</b>	50 Stellplätze im Parkhaus (EG + 1.OG) Flurstück 62/188, 1.054 m <sup>2</sup>	

## PROJEKTSTAND

- Baugenehmigung inkl. denkmalrechtlicher Zustimmung
- geprüftes Brandschutzkonzept
- geprüfte Statik
- Wärmeschutzgutachten
- Schallschutzgutachten
- Bodengutachten
- Schadstoffgutachten Bestandswände
- Ausführungsplanung Architekt & Fachplanung HLS LP 5 begonnen
- Grundbücher für 26 Wohnungen
- Kaufvertragsentwurf für Wohnung inkl. Stellplätze
- Wohnflächenberechnung für jede Wohnung
- 3D-Visualisierung von Wohnungen und Gebäude
- Entkernung Gebäude zu 95 % ausgeführt
- Abnahme der statischen Standsicherheit durch Prüfstatiker u. Denkmalbehörde
- Entwurfsplanung + Statik Parkhaus
- Teilaushub Baufeld Parkhaus
- vorläufige Bescheinigung Sonder-AfA in Höhe von ca. 90 % durch Bauaufsichtsamt SG Denkmalschutz (Grimma)

# IMPRESSUM

## ART FACTORY

### Kulturdenkmal Trockenhaus Brikettfabrik Witznitz

Am Steigerhain | 04552 Borna

www.arvetus.de



Bauherr | Projektentwicklung | Geschäftsführung

### ARVETUS GmbH

Am Steigerhain 13 | 04552 Borna

Dirk Neumann | dn@arvetus.de

### Architekturbüros

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

Brühl 4 | 04109 Leipzig

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

### planlokal - Gesellschaft für ortsbewogenen Entwicklungskonzepten mbH

Leipziger Straße 49 | 04668 Grimma

Björn Mündner | bm@planlokal.eu

Marco Stelzel | m.s@planlokal.eu

### Künstlerische Gestaltung

### Michael Fischer-Art

Am Steigerhain 13 | 04552 Borna

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

### Layout

partzwo KG | Bayreuther Str. 12 | 09130 Chemnitz | contact@partzwo.de

Bearbeitungsstand des Exposés: Oktober 2024

