

**Dipl.-Ing. Jan Brückner**  
Altbausanierung - Baudenkmalpflege

Reg.-Nr.: 51007  
Heinrich-Heine-Str. 18  
09661 Hainichen  
Tel.: 037207 - 6790  
Fax.: 037207 - 67915

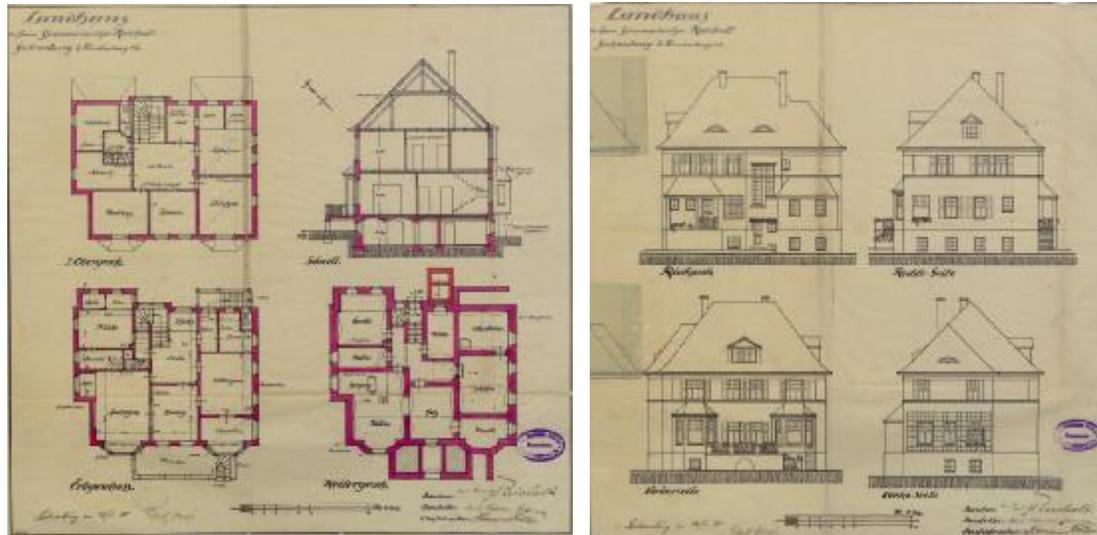
## **Teilabbruch der ehemaligen Fabrikantenvilla Sachsenburg -Dokumentation der denkmalrelevanten Gestaltungselemente-**

**Bauherr**

**Eigenbetrieb Immobilien der Stadt Frankenberg  
Humboldtstraße 21  
09669 Frankenberg**



## Dokumentation



Zeichnungen aus der Erbauungszeit  
Der Entwurf wurde in Teilen verändert ausgeführt.

## Kurzbeschreibung

Die ehemalige Fabrikantenvilla ist seit längerer Zeit komplett ungenutzt. Frühere Wohnungen und folgende Nutzungen wurden aufgegeben und sind seit Jahren (ab ca. 1992) ohne Nutzung.

Das Gebäude befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Zschopau.

Das Gebäude ist extrem mit Echtem Hauschwamm befallen. Bei einer Begehung mit Statiker und Holzschutzgutachterin war ein Betreten des Obergeschosses nicht mehr möglich (Jahr 2019). Der Dachstuhl ist zu Teilen am Versagen. Entsprechende Gutachten zum Holzschutz von Frau Baumann-Ebert und zur Statik von Herrn Jahn aus dem Jahr 2019 belegen dies. Der Zustand hatte sich seit dieser Zeit natürlich nicht verbessert.

**Ziel des Bauherrn ist es die Gebäudemauern zu großen Teilen zurück zu bauen und den Natursteinsockelbereich und die Kellerdecke zu belassen. Dies soll für das Gelände ein Zeitzeuge sein, um ablesbar die Gebäudestrukturen zu dokumentieren. Unter diesen Prämissen wurde der Teillabbruch der Villa beauftragt.**

## Dokumentation



2022



2019



2019

## Grundbeschreibung

Es handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit Hochparterre und aufgesetztem Walmdach und darin integrierten Dachgauben. Die Grundfläche beträgt 204 m<sup>2</sup> und misst abgewickelt 65 m Umfang. Die Gebäudehöhe beträgt an der NO-Seite (am Treppenaufgang) ca. 14,7-15,0 m. Die größten Abmaße des Gebäudes sind 16,4 x 13,9 m, wobei die mittlere Tiefe des Gebäudes ca. 12 m beträgt. Die Grundfläche beträgt ca. 204 m<sup>2</sup> mit einer Traufhöhe von ca. 8,0 m. Damit ergibt sich bis zur Traufe eine Kubatur von ca. 1.632 m<sup>3</sup> umbauter Raum. Die Brunnenanlage an der Hofseite ist noch fragmentarisch vorhanden und wird beim Teilabbruch zum weiteren Verbleib geschützt.

Nebstehend sind Fotos des Zustandes von außen dokumentiert.

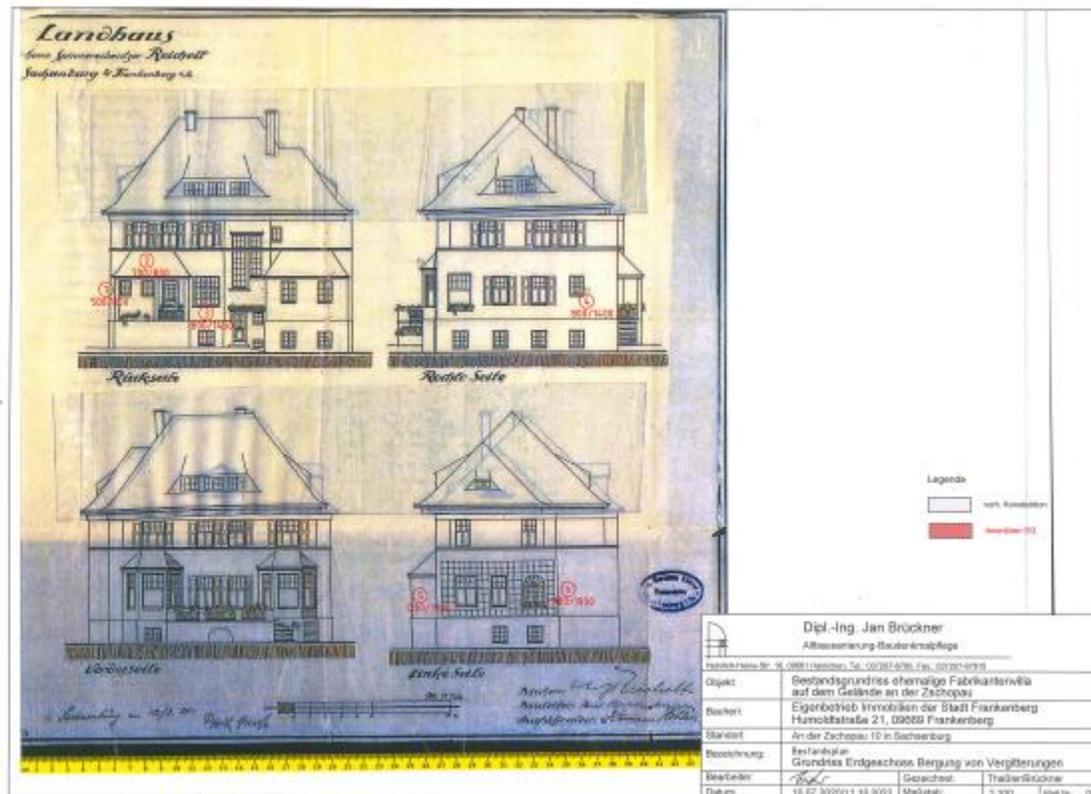


Die Brunnenanlage an der Hofseite ist noch fragmentarisch vorhanden und wird beim Teilabbruch zum weiteren Verbleib geschützt.



## Dokumentation Sicherung der Fenstervergitterungen

## Auflagen der Denkmalschutzbehörde



Übersichtsplan der Vergitterungen am Haus –  
Grundlage Zeichnungen Erbauungszeit

Alle vorhandenen Fenstervergitterungen oberhalb des Kellergeschosses wurden ausgebaut und geborgen.

Die im Kellergeschoss befindlichen Vergitterungen sollen später als Schutz gegen unbefugtes Betreten, im Zusammenhang mit der Nutzung des Kellers für ein Fledermausquartier dienen.

## Dokumentation Sicherung der Fenstervergitterungen (2)



Vergitterung 1+2 SO-Seite 500/800 + 700/800 mm  
Ausbau der Fenstergitter



Vergitterung 3 SO-Seite 800/1450 mm



## Auflagen der Denkmalschutzbehörde



Vermessung sofort nach Ausbau der  
Fenstergitter

## Dokumentation Sicherung der Fenstervergitterungen (3)



Vergitterung 4 SW-Seite 800/1400 mm



Vergitterung 5 +6 NO-Seite 1200/1800 + 900/1800 mm  
Dokumentation erfolgt vor, während und nach Ausbau

## Auflagen der Denkmalschutzbehörde

Die Einlagerung erfolgte, wie alle nachfolgend dokumentierten denkmalpflerisch relevanten Einbauelemente der ehemaligen Fabrikantenvilla im Gebäude ‚An der Zschopau 2‘ in Sachsenburg, also wenige Meter vom Ausbauort entfernt.



## Dokumentation Sicherung von Fensterläden



Aufnahme von 2019



Aufnahme von 2021 – Es sind da bereits 2 Fensterläden ‚entfernt‘ worden



## Auflagen der Denkmalschutzbehörde

Die Sicherung der geplanten und links noch im Foto festgehaltenen 8 Fensterläden konnte nicht vollständig erfolgen.

Das Foto links stammt aus dem Jahr 2019.

Zum Zeitpunkt des Teilrückbaus der Villa konnten nur noch 2 Paar Fensterläden geborgen werden.



Fensterläden befinden sich rechts hinter der Haustür, eingelagert im Gebäude ‚An der Zschopau 2‘

## Dokumentation Sicherung von Haustür und Türgewände



Ausbau, Verladen und Einlagerung erfolgte in gemeinsamer Abstimmung und exakter nachvollziehbarer Weise.

## Auflagen der Denkmalschutzbehörde

Die Sicherung der Haustür incl. Rahmen war kompliziert und musste sorgsam erfolgen.

Das Türgewände wurde an den Fugen abgenommen, in seine Einzelteile zerlegt und geordnet wieder an der Befundbewahrungsstelle eingelagert.



Haustür



Türgewände

**Dokumentation denkmalrelevanter Gestaltungselemente der ehemaligen Fabrikantenvilla in Sachsenburg  
Bauherr: Stadt Frankenberg – Markt 15 – 09669 Frankenberg**

## Dokumentation Sicherung von Treppengeländer



Aufnahme von 2019



Vor dem Abbau Geländer

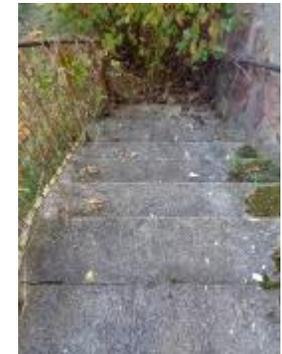


und Handlauf

## Auflagen der Denkmalschutzbehörde

Das Geländer wurde, gemäß Auflage, erhalten abgebaut und eingelagert.

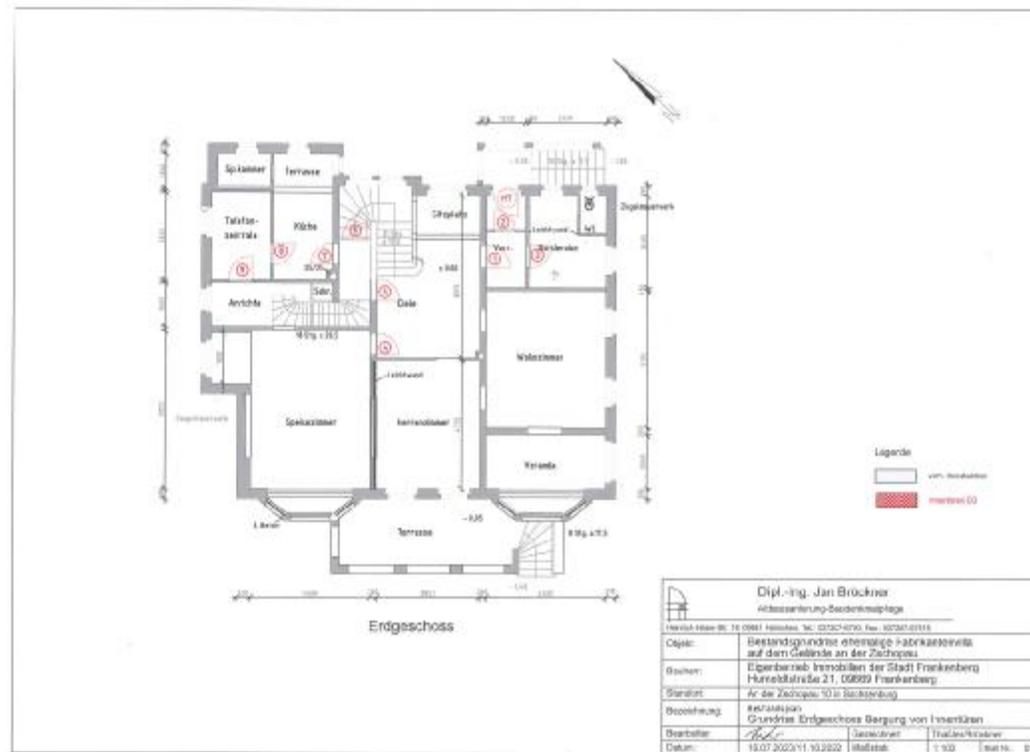
Entgegen der Annahme der Denkmalschutzbehörde waren die Treppenstufen aus Betonstein und nicht aus Naturstein. Insofern wurde per Protokoll geregelt, dass die Stufenanlage im Bestand verbleibt und nicht ausgebaut wird.



Eingelagertes Geländer



## Dokumentation Sicherung von Innentüren



Grundriss Erdgeschoss mit Kennzeichnung der Innentüren vor dem Ausbau. Insgesamt wurden 9 Innentüren des Erdgeschosses geborgen. Die Innentüren im Obergeschoss konnten nicht geborgen werden, da das Treppenpodest ab dem Austritt der Treppe vom EG zum OG nicht mehr tragfähig war.

## Auflagen der Denkmalschutzbehörde

Die Innentüren wurden vor dem Ausbau/Bergung nummeriert und gekennzeichnet.

Die Kennzeichnung erfolgt in der Zeichnung vom 11.10. 2022 und ist Bestandteil der Dokumentation.

## Dokumentation Sicherung von Innentüren (2)



Alle Türen wurden mit Nummern beschriftet.  
Die Bergung beschränkte sich auf die Türblätter.



## Auflagen der Denkmalschutzbehörde

### Hinweis an den Bauherrn:

Der Verein muss dafür sorgen, dass die Türblätter gerade stehen und nicht schräg. Die derzeitige Lagerung führt zum Verziehen der Türblätter !

In den zur Verfügung stehenden Räumen ist dafür nicht der geeignete Platz oder es müssen die Fenstergitter etc. an anderen Orten gelagert werden.

Eine andere Einlagerung/Platz war im Oktober 2022 der Baufirma nicht möglich.

**Dies ist bei der  
Übergabe an den  
Verein dringend  
schriftlich zu  
formulieren !**



## Dokumentation Sicherung von Elementen des Treppenauges



Aufnahme von 2022 vor Beginn der Arbeiten



Nach dem Ausbau

## Auflagen der Denkmalschutzbehörde

Die Bergung des Treppenauges war eine Herausforderung, die nur in Schritten entgegen dem Aufbau wieder zurückgebaut werden konnte.

Es konnten nahezu alle gestalterischen Elemente des Treppenauges geborgen werden.

Erschwerend kam der desolate Zustand der Treppenwangen dazu (hier Bräunfäule).



## Dokumentation Sicherung von Elementen des Treppenauges (2)



Es wurde vorsichtig sondiert, bevor gehandelt wurde.

Die bogenartige Konstruktion zeigte sich als reine Verblendung.



## Auflagen der Denkmalschutzbehörde

Zustand bei der Einlagerung im Gebäude  
,An der Zschopau 2' in Sachsenburg



Die nach viel Geduld gesicherte  
Bogenkonstruktion.



## Dokumentation Sicherung von Heizkörperverkleidungen



Aufnahme vor Baubeginn im September 2022 beide Verkleidungen



Temporäre Sicherung  
vor dem Ausbau mit Bagger



Die Holzverkleidung wurde direkt ausgebaut

## Auflagen der Denkmalschutzbehörde

Die Einlagerung erfolgte strikt nach Bauteilen  
und nicht gemischt..



Massive Heizkörperverkleidung



Foto der Einlagerung der hölzernen  
Heizkörperverkleidung vor Ort folgt.

## Dokumentation Sicherung von Fußbodenfliesen



Aufnahme der Fliesen in Einbaulage vor der Bergung.



Kurz nach Ausbau der Fliesen

## Auflagen der Denkmalschutzbehörde

Die Fußbodenfliesen im Erdgeschoss konnten auf Grund der Substanz und Lage während der Abbrucharbeiten nahezu nicht geborgen werden.

Schutzmaßnahmen wurden ergriffen und im Ergebnis konnten die Fliesen doch geborgen werden.



Foto der Einlagerung der Fliesen im Karton

## Dokumentation Sicherung von Kastenfenster und Wandzierleiste



Die Brunnenringe vor der Villa Sollten und sind erhalten geblieben.



Die Ringe dienten kurzzeitig als Ablage für die zusätzlich geborgenen Kastenfenster.

## Zusatz zu den Auflagen der Denkmalschutzbehörde

Es wurden auf Wunsch von Herrn Dr. Borovyk –Stadt Frankenberg - zusätzlich 2 Kastenfenster geborgen und eingelagert.



Eine Wandzierleiste konnte zusätzlich zur Beauftragung durch die Denkmalschutzbehörde vorsichtig ausgebaut, geborgen und eingelagert werden.



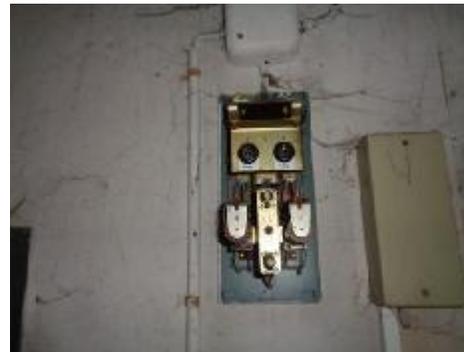
## Dokumentation Sicherung einer Telefonanlage mit Batterien



Der Schaltschrank einer Telefonanlage und die Batterieanlage aus Glaskörpern.



Technisches Zubehör



## Zusatz zu den Auflagen der Denkmalschutzbehörde

Die Telefonanlage wurde ebenso zusätzlich zur Beauflagung durch die Denkmalschutzbehörde auf Wunsch von Herrn Dr. Borovyk –Stadt Frankenberg geborgen und eingelagert.



Foto's im eingelagerten Zustand

Glasbatterien



Glasschalen mit Stützenfüßen für Säure



# Dokumentation Sicherung denkmalrelevanter Einbauten der Villa

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| Landratsamt Mittelsachsen<br>Verkehr und Bauen<br>Bauaufsicht und Denkmalschutz | AZ.: 19DML0145-DMG-19<br>13.10.2022 |
|---|-------------------------------------|

## AKTENVERMERK / NIEDERSCHRIFT

|             |   |
|-------------|---|
| Grundstück: | 09669 Frankenberg/Sa., Sachsenburg, An der Zschopau 9 |
| Vorgang:    | Abriss der "Fabrikantenvilla"                         |
| Termin:     | 13.10.2022  |
| Ort:        | Vor Ort in Sachsenburg                                |
| Teilnehmer: | Herr Kadner, Herr Langer                              |

### Inhalt:

Nach Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt fand am heutigen 13.10. eine Ortsbegehung in Anwesenheit von Herrn Kadner (Ing.-Büro Kadner) sowie Herrn Langer (untere Denkmalschutzbehörde / udb) statt.

Themeninhalt war die Erfüllung der denkmalbedingten Auflagen zur Genehmigung vom 30.12.2019.

#### Zu 1. Bedingungen (zeichn. und fotograf. Dokumentation):

Wurde bereits im Vorfeld der Abbruchmaßnahmen vollinhaltlich realisiert und der udb übergeben.

#### Zu 2a+b Auflagen (Bergung wertvoller Teile):

Fenstergitter, Fensterläden, beide Geländer (innen und außen), Eingangs- und Innentüren, Geländer vom Treppenauge bereits geborgen und eingelagert im Gebäude An der Zschopau 2.

Natursteingewände werden noch ausgebaut, wenn Abbruchfortschritt bis dorthin erfolgt ist.

Äußere Treppenstufen bleiben an Ort und Stelle (Bestandteil des kellergeschoss. Torso).

Fußbodenfliesen lassen sich wegen Ausbauschwierigkeiten nur partiell bergen.

Der in der Eingangshalle befindliche "Ofen" (Umkleidung) wird herausgehoben, wenn die Abbruchmaßnahmen im Erdgeschoss angekommen sind.

#### Zu C (Ortstermin zur Abnahme):

Erfolgte am heutigen Tage; neuerlicher Termin nach Abschluss der Maßnahmen geplant.

#### Zu D (Dokumentation der Gesamtmaßnahmen im Rahmen der Abbruchtätigkeit):

Wird von Architekt Jan Brückner akribisch geführt und nach Abschluss der Maßnahmen an die udb übergeben.

Erarbeitet:

Falk-Uwe Langer, Sachbearbeiter

#### Hinweis

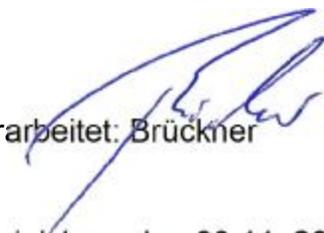
Dieses Anschreiben wurde mit Hilfe automatischer Einrichtungen erstellt und bedarf gemäß § 37 Abs. 5 VwVfG keiner Unterschrift

# Kurzzusammenfassung der Dokumentation

Nach Beräumung der Baustelle sind die Arbeiten Ende November 2022 abgeschlossen.

Das Ziel der Aufgabenstellung der Stadt Frankenberg unter Berücksichtigung der Auflagen der Denkmalschutzbehörde wurde erreicht.

Zusätzlich wurden mehr Einbauteile der ehemaligen Fabrikantenvilla gesichert, als von den Denkmalschutzbehörden gefordert und im Haus An der Zschopau 2 in Sachsenburg eingelagert.

Erarbeitet:   
Brückner

Hainichen, den 30.11. 2022