



# Bund-Länder-Programm “Stadtumbau Ost“

## Fördergebiet „Westliche historische Altstadt“

### Bericht zur Modernisierung/Instandsetzung und Umnutzung des ehemaligen Kasernengebäudes Töpferstraße 3 in Marienberg



Ansicht von Süden

Mit der Übergabe der Städtebaulichen Vereinbarung zwischen dem Staatsministerium des Innern und der Großen Kreisstadt Marienberg am 31.08.2011 durch den Staatsminister Herrn Ulbig wurden die Weichen zum Erhalt der denkmalgeschützten ehemaligen Kasernen gestellt.

Im durchgeführten VOF-Verfahren zur Vergabe der Planungsleistungen für das Gebäude Töpferstraße 3 erhielt die Bietergemeinschaft Dr. Oßmann, Baldauf, Förster und Schmiedel den Zuschlag. Gemeinsam mit den Fachplanern Uwe

Theml und Bernd Hesse wurde die Planung in Abstimmung mit der zukünftigen Eigentümerin, der Stadtwerke Marienberg GmbH fristgerecht erarbeitet und zur Genehmigung eingereicht.

Das Ziel dieser Planung war in dem ehemaligen Kasernengebäude attraktive Wohnungen zu schaffen, die zur Belebung des Stadtquartieres beitragen sollen.

Das Gebäude befindet sich in einem verkehrsberuhigten Stadtbereich mit einer überwiegenden Südorientierung der Hauptfassade und ohne störende Bebauung in der Nachbarschaft.

Für die einzelnen Geschosse sind folgende Nutzungen geplant:

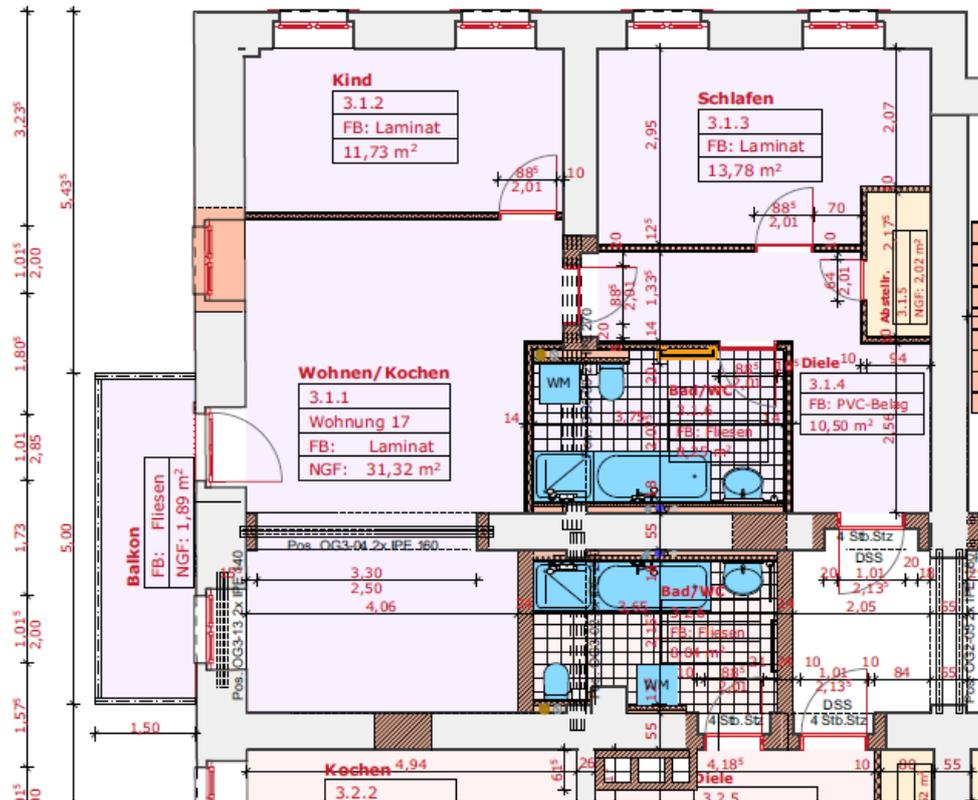
Kellergeschoss: - Standort der Heizzentrale für die beiden Gebäude  
Töpferstraße 3b (neu Katharinenstraße 23) und Töpferstraße 3  
(neu Katharinenstraße 21)

Erdgeschoss: - Städtische Bauaktenarchiv incl. Nebenräume  
- Kellerräume für die Wohnungen

1. Obergeschoss: - zwei Maisonette-Wohnungen mit Balkon  
- sieben 2 bzw. 3-Raum Wohnungen mit Balkon  
- Gemeinschafts- und Hallenraum  
- Abstell- und Waschräume

2. Obergeschoss: - sieben 2 bzw. 3-Raum Wohnungen mit Balkon  
 - zwei Gemeinschaftsräume  
 - Abstell- und Waschräume

3. Obergeschoss: - sechs 2 bzw. 3-Raum Wohnungen mit Balkon  
 - eine 4-Raum Wohnung  
 - Abstell- und Waschräume



Beispiel von einem Wohnungszuschnitt

Nach erfolgter öffentlicher Ausschreibung konnte die Baumaßnahme am 10.06.2013 beginnen.



Bautafel für das Vorhaben

Die beauftragte Baufirma begann mit den Trockenlegungsarbeiten am Gebäude.



Trockenlegung des Gebäudes



Verlegung der Versorgungsleitungen



Verlegung des Abwasserkanals

Anschließend mussten die aufwendigen Verlegungsarbeiten der verschiedenen Versorgungsleitungen miteinander koordiniert und realisiert werden. In einem Stufenschacht wurden die Gas-, die Elt- und die Trinkwasserleitung sowie die Regenentwässerungsleitung vom Grundstück zu den öffentlichen Anbindepunkten in die Töpferstraße geführt. Der Abwasserkanal musste in der „Günthers Ruh“ eingebunden werden.

Diese Tiefbauarbeiten im Grundstück mussten erst fertiggestellt sein, damit im Anschluss das Gerüst am Gebäude aufgestellt werden konnte.

Parallel zu den Außenarbeiten wurde auch im Gebäude mit den Abbrucharbeiten begonnen.

Durch die Elektro- und Heizungsfirma mussten die im Gebäude befindlichen Versorgungsleitungen demontiert und entsorgt werden.



Aufstellen des Gerüsts am Gebäude



Neugebauter Schornstein für die Heizzentrale

Für die im Gebäude einzurichtende Heizzentrale wurde der vorhandene Schornstein abgebrochen und ein neuer eingebaut.

Die Zimmereifirma beschäftigte sich zunächst mit Abbrucharbeiten und Reparaturarbeiten und stellt die Deckenaussparungen für die Leitungsdurchführungen durch die Geschosdecken her.



Dachdeckung auf der Südseite des Gebäudes

Aufgrund der guten Witterungsverhältnisse konnte die Dachdeckerfirma die Dachdeckerarbeiten beginnen.

Der Ausbau im Innern des Gebäudes wurde in vier Teilobjekte aufgliedert.

Teilobjekt 1 und 2: Herstellung der Wohneinheiten im linken und rechten Kopfbau des Gebäudes; Herstellen der Räume für das Bauaktenarchiv

Teilobjekt 3: Herstellung der Wohneinheiten im Mittelteil des Gebäudes

Teilobjekt 4: Eingangshalle mit Lichthof und Aufzug



Abbrucharbeiten im Teilobjekt 1

Im Teilobjekt 1 wurden als erstes die Räume entkernt und die neuen Zimmeraufteilungen hergestellt.

In Vorbereitung auf den Anbau der Balkone werden die Bohrungen für die Balkonträger ausgeführt.

Gleichzeitig wurde im Erdgeschoss die Schmutzwasserleitung im Gebäude neu verlegt, um alle Anbindungen aus den Etagen durchführen zu können.



Ausbau des Fußbodens im Erdgeschoss zur Verlegung der Schmutzwasserleitung



Balkone an der Südseite des Gebäudes im Teilobjekt 1

Die Baumeister – und Trockenbauarbeiten konzentrierten sich auf die Fertigstellung der im Teilobjekt 1 und 2 angelegten Wohnungen. Dazu gehörte auch der Anbau der geplanten Balkone.

Danach erfolgten die Installationsarbeiten für die Fußbodenheizung und der anschließende Einbau des Estrichs in den Wohnbereichen. Sanitär- und Heizungsinstallation folgten, ebenso die Fliesenleger- und Malerarbeiten. Der Einbau der Türen beendete vorerst die Arbeiten in den beiden Teilobjekten.



Bad in einer Dreiraumwohnung



Blick in den zukünftigen Archivraum

Im Bereich des Bauaktenarchivs wurden die Vorbereitungen zum Einbau der Rollregale ausgeführt.

Im Teilobjekt 3, in dem sich auch die Maisonett-Wohnungen befinden, wurden parallel zu den Restarbeiten in den anderen beiden Teilbereichen, die Rohbauarbeiten beendet. Danach folgten alle weiteren Leistungen der verschiedenen Ausbaugewerke.

Im Teilbereich 4, dem Lichthof als Eingangsbereich und Zugang zum Aufzug, wurde großes Augenmerk auf den Einbau der Lichthoffenster gelegt. Dieser Vorgang war technologisch sehr anspruchsvoll, denn die Scheiben mussten mit dem Kran auf dem Dach in den vorgesehenen Metallrahmen eingesetzt werden.



Einsetzen der Glasfenster im Bereich des Lichthofes

In dem 15 Meter hohen Raum wurden anschließend alle notwendigen Abbruch-, Maurer- und Betonagearbeiten verrichtet, die oftmals nur mit reiner Muskelkraft zu bewältigen war.



Abbrucharbeiten im Lichthof



Mauerarbeiten am Aufzugsschacht



Betonieren der Galerie im Lichthof



Lichthof nach Sanierung

Die anschließenden Putz-, Maler- und Fliesenlegerarbeiten verschönerten diesen Eingangsbereich, der in diesem Gebäude zu einem richtigen Blickfang wurde.

In diesem Bereich konnten pro Etage für die Hausbewohner Gemeinschaftsräume angelegt werden, die für das gemeinsame gute Zusammenleben in diesem großen Gebäude positiv beitragen und rege genutzt werden.

Die Verschönerung der Außenanlagen begann im Bereich der Töpferstraße. Der Hof wurde so gestaltet, dass er zum Aufenthaltsbereich der Bewohner wurde.



Pflasterarbeiten im Hofbereich



Pflasterarbeiten im Hofbereich



Eingang zum Bauaktenarchiv

Auch der Eingangsbereich des Bauaktenarchivs wurde neu angelegt und ist behinderten gerecht ausgebaut.

Die Bevölkerung wurde über die gesamte Bauzeit sowohl im Wochenblatt als auch auf der Homepage der Stadt über die einzelnen Bauphasen informiert.

Zum Tag der Städtebauförderung am 09.05.2015 besuchten rund 450 Besucher die Baustelle in diesem Gebäude. In den Führungen, die der zukünftige Eigentümer, die Stadtwerke



Besucher bei der Anmeldung zum Tag der Städtebauförderung



Gymnasiasten begleiten musikalisch die Veranstaltung

Marienberg GmbH organisierte, wurden den Besuchern viele Informationen übermittelt. Die offizielle Einweihung des Gebäudes war ein Höhepunkt in unserer Stadt, an der die künftigen

Bewohner und viele verantwortliche Bearbeiter, die zum Gelingen dieses Vorhabens beigetragen haben, eingeladen wurden. Musikalisch wurde die Veranstaltung durch den Bläserchor des Gymnasiums der Stadt begleitet. Die geladenen Gäste konnten die fertiggestellten Wohnungen besichtigen und sich von dem Geschaffenen überzeugen.



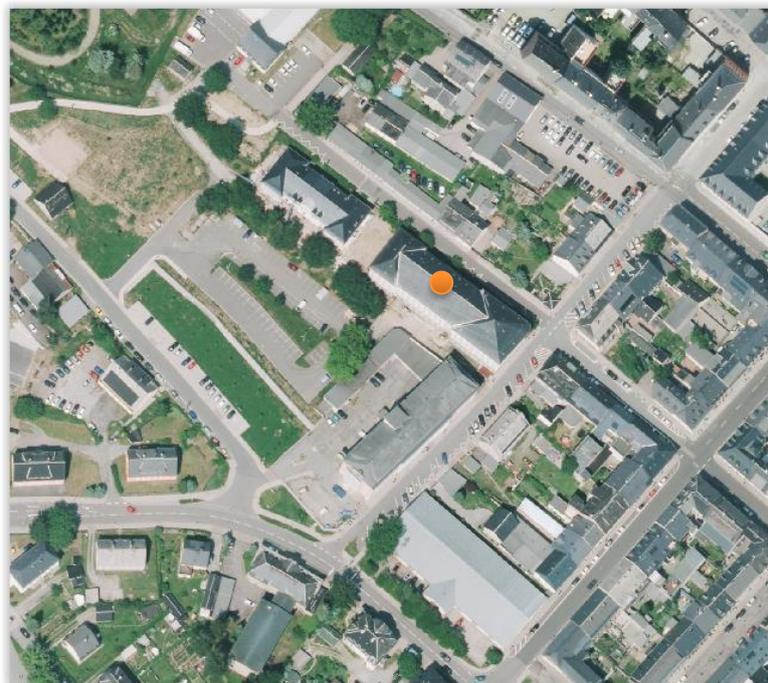
Besucher bei der Wohnungsbesichtigung

Am Schluss der Veranstaltung wurde im Lichthof die hölzerne Skulptur enthüllt, die dem neuen Eigentümer, den Stadtwerken Marienberg als Leihgabe zur Verfügung gestellt wurde. Diese schmückt nun den Eingangsbereich des Gebäudes.



Enthüllung der Skulptur, die im Lichthof des Gebäudes steht

Mit der Modernisierung dieser denkmalgeschützten Gebäude und der Revitalisierung dieses gesamten Areals ist ein Stück Stadtgeschichte geschrieben worden. Die Altstadt von Marienberg hat mit Hilfe der Förderung ein historisches Stadtquartier ertüchtigt und somit zum Erhalt ihrer bedeutenden städtebaulichen Struktur beigetragen.



Luftbild des Areals – Markierung Gebäude Töpferstraße 3