

Der Faktorenhof in Eibau

Die Oberlausitz ist nicht das einzige, aber das bei weitem dichteste Verbreitungsgebiet des Umgebindehauses. Allein im Landkreis Löbau-Zittau stehen nach der Erfassung durch das Landesamt für Denkmalpflege über 4.800 Gebäude mit ganz oder teilweise erhaltener Umgebindekonstruktion unter Denkmalschutz. Die Erhaltung dieses besonderen Haustyps im Dreiländereck Deutschland-Polen-Tschechien gehört zu den vordringlichen Aufgaben der Denkmalpflege. Obwohl gesichertes Zahlenmaterial nicht vorliegt, ist davon auszugehen, dass seit dem Ende dieser Bauweise in den 1930er Jahren ein fortwährender Schrumpfungsprozess im Gang ist, der das gehäufte, in der Südlasitz sogar noch massenhafte Auftreten des Umgebindehauses zunehmend ausdünn. Angesichts sinkender Bevölkerungszahlen, wirtschaftlicher Schwäche und eines teilweise überalterten Hausbestands hat die Dyna-

mik dieser Entwicklung in der Oberlausitz eher noch zugenommen. Dies wird belegt durch eine Fülle von Abrissanträgen, denen sich die behördliche Denkmalpflege seit einigen Jahren ausgesetzt sieht. Hinzu kommt ein weiterer Umstand: Da die Tradition des handwerklichen Bauens weitgehend abgebrochen ist, erneuert sich die Hauslandschaft nicht mehr wie noch um die Jahrhundertwende unter alten Vorzeichen, sondern muss viel Banales und Austauschbares verkraften, das den Verlust des Alten deutlich spüren lässt. Der den Denkmalbehörden oft gegebene Rat, sich auf einen repräsentativen Querschnitt an Kulturdenkmälern oder auf einige wenige hochrangige Objekte zu konzentrieren, verkennt, dass sich das Sanierungsgeschehen in einem weitgehend privaten Wohnungsmarkt, wie er im ländlichen Raum besteht, nicht von oben dirigieren lässt. Es gilt, beides im Blick zu haben: die Dichte des Umge-



1. Eibau, Faktorenhof, Gesamtansicht von Süden, Zustand nach der Sanierung (2002)



2. Eibau, Faktorenhof, Wohnhaus, Ostansicht, Zustand um 1910

bindehausbestands, die das zentrale Merkmal der Region darstellt, und die wertvollen, unverzichtbaren Monumente. Der Eibauer Faktorenhof gehört zum Kern dieser prägenden Bauten in der Oberlausitz, deren Schutz und Erhaltung sich die Gesellschaft leisten muss. Das Hauptgebäude darf zu den wichtigsten Leistungen ländlicher Bauweise und Interieurgestaltung des 18. Jahrhunderts in Sachsen gezählt werden.

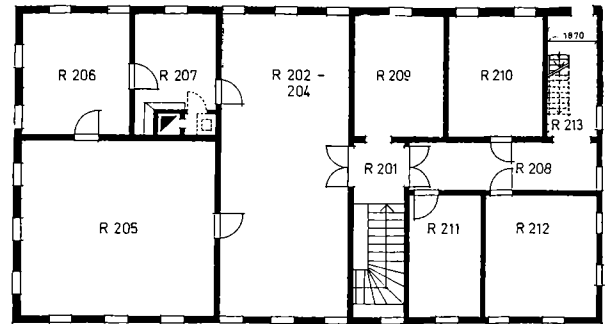
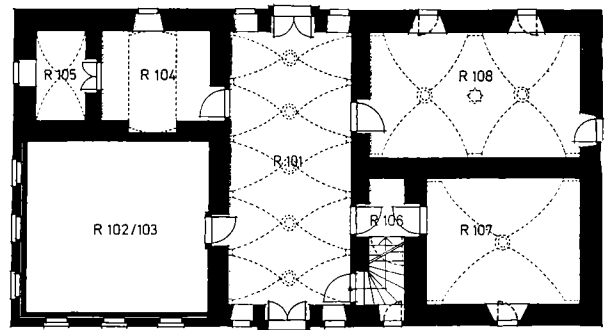
Eibau, seit 1602 Zittauer Ratsdorf, erlebte im 18. Jahrhundert vor allem als Weberdorf eine wirtschaftliche Blütezeit, die mit einer erstaunlich homogenen Ausprägung seines Hausbestands verbunden war. Man errichtete hier das regionaltypische Umgebendehaus überwiegend als Stockwerksbau, der im Gegensatz zum Geschossbau einen konstruktiv selbstständigen Oberstock aufweist. Die anspruchsvollsten Beispiele dieses Gebäudetyps stellen die Faktorenhäuser dar, die in Eibau eine stattliche, in diesem Umfang sonst nicht mehr anzutreffende Gruppe bilden. Zu nennen sind etwa die Objekte Hauptstraße 33, 43, 47, 93, 97, 132, 166, 197, 214 a, Lammstraße 1, Neueibauer Straße 1 und Steinweg 21.

Der Faktorenhof Nr. 252, jetzt Hauptstraße 214 a, ging aus einem Bauerngut aus der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts hervor, dessen Wohnstallgebäude im heutigen Ausgedingehaus im Kern noch erhalten ist bzw. bis zur Sanierung erhalten war. Mit dem Besitzerwechsel im Jahr 1702 (?) trat die landwirtschaftliche Funktion zurück. Der Bauherr des 1717 errichteten neuen Hauptgebäudes war der damals zu den reichsten Kaufleuten der Oberlausitz zählende Faktor Christian Zentsch, Bürger in Löbau und Zittau. Der Faktor (oder Verleger) kaufte die Rohstoffe (Garn), übergab sie dem Hausweber, nahm die fertige Ware (Leinwand) in Zahlung und brachte sie auf den Markt. Auch die folgenden Eigentümer waren Kaufleute und nutzten das Wohnhaus verstärkt als Kontor, wobei um 1785 das Erdgeschoss gestalterisch aufgewertet und die Ware durch zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen geschützt wurde. Erst mit der Familie Christoph (seit 1830) erfolgte wieder eine mehr landwirtschaftliche Nutzung des Anwesens, die auch in verschiedenen Umbauten und Erweiterungen ihren Ausdruck fand. Mit dem Anbau eines Stallgebäudes an das Wohnhaus und dem Um-

bau bzw. Neubau von Ausgedingehaus und Scheune mit einheitlicher Firsthöhe erhielt der Hof seine endgültige, bis heute bewahrte Gestalt.

Im Folgenden soll das Wohnhaus als Mittelpunkt des Hofes näher betrachtet werden. Aus der ursprünglich bäuerlichen Bestimmung der Anlage wird seine irritierende Lage verständlich: nicht traufständig an der Dorf- oder Hauptstraße wie die meisten Faktorenhäuser in Eibau, sondern wie ein Bauerngut zurückgesetzt, oberhalb der Aue und mit der Giebelseite zum Ort ausgerichtet. Durch den großen, gestreckten Baukörper (Hauptmaße: 21,95 x 11,65 x 15,17 m) mit mächtigem Krüppelwalmdach tritt es ungemein wirkungsvoll in Erscheinung. Hoffassade und dorfseitige Giebelfront sind als Schauseiten gestaltet: Über massivem, geputzten Erdgeschoss erhebt sich über fein profilierter Schwelle ein kräftig dimensioniertes Rasterfachwerk mit ziegelsichtigen Gefachen. Die im Obergeschoss gleichmäßig angeordneten, filigran gesprossenen Fenster betonen den repräsentativen Charakter des Gebäudes. Dazu trägt auch das nicht ganz mittige Hauptportal mit gesprengtem Giebel und Kartusche bei, das dem Bau einen plastisch-kunstvollen Einzelakzent verleiht. Die für die mitteldeutsche Hauslandschaft typische Dreizonigkeit des Grundrisses ist in Eibau voll entwickelt. Auf beiden Etagen nimmt jeweils der mittlere Raum die ganze Tiefe des Hauses ein, im Erdgeschoss eine gewölbte Eingangshalle, im Obergeschoss eine große Diele (Vorsaal). Um diese zentrale Achse gruppieren sich im Erdgeschoss die nach Süden ausgerichtete Wohnstube mit Küche, nach Norden zu der Treppenraum und die durch Eisentüren, Gitter und eisenbeschlagene Fensterläden tresorhaft gesicherten, gewölbten Lagerräume. Im Obergeschoss bildet ein kleiner Vorraum die Zäsur zwischen den Prunkzimmern (mit Küche) auf der dem Ort zugewandten Südseite und den weniger aufwändigen, über einen Mittelgang erschlossenen Räumen der Feldseite. Halle und oberer Saal sind frei von direkter Erschließung, was der ruhigen Entfaltung ihres Raumbilds zugute kommt. Die Massivbauweise mit Gewölbe bleibt den durch Feuchtigkeit und offenes Feuer belasteten oder mit Sicherheitsanforderungen verbundenen Räumen vorbehalten, während die Wohn- und Schlafbereiche Block- bzw. Fachwerkwände mit Balkendecken aufweisen. Im nicht ausgebauten Dachraum kommt die Wirkung des originalen Tragwerks mit stehendem Stuhl eindrucksvoll zur Geltung.

Mit den beschriebenen Merkmalen, zu denen ursprünglich auch eine (im 19. Jahrhundert beseitigte)



3 und 4. Eibau, Faktorenhof, Wohnhaus, Grundriss des Erd- und Obergeschosses, ohne Stallanbau. Räume: 101: Haushalle; 102/103. Wohnstube; 104–105: Küche und Vorratsraum; 106: Treppenraum; 107–108: Lagerräume; 201: Vorraum; 202–204: Diele oder Vorsaal; 205: Paradeszimmer; 206: Winterzimmer; 207: Küche; 208: Flur; 209–212: Kammern; 213: Verbindungsgang zum Anbau mit Aufgang zum Dachboden

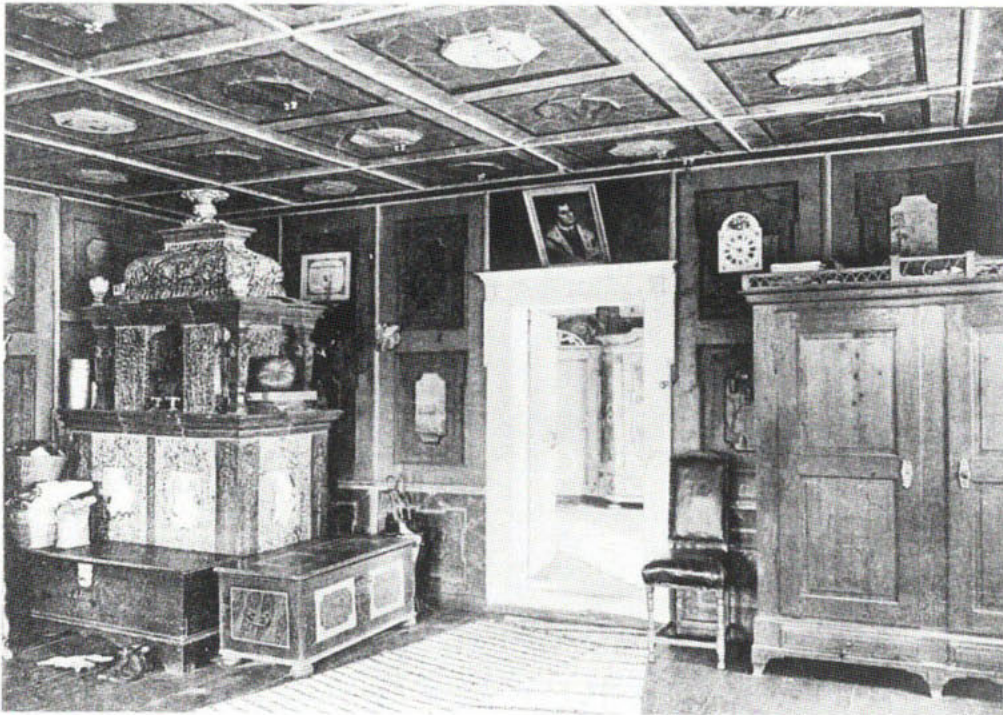
Umgebinderkonstruktion gehörte, fügt sich das Eibauer Faktorenhaus in die Oberlausitzer Hauslandschaft zwanglos ein. Bau-, stil- und kunstgeschichtlich jedoch ist dem Gebäude und den etwa zeitgleichen, eng verwandten Faktorenhäusern Hauptstraße 93 (1719), 132 (1718), 166 (1727) sowie Steinweg 21 (1703) ein hoher Rang einzuräumen. Mit großen Dimensionen, regelmäßiger Fensteranordnung und großzügiger Raumdisposition wird die Umgebinderbauweise auf ein neues Niveau geführt, wobei Entlehnungen aus der Profanarchitektur des Adels oder des reichen Stadtbürgers wie beispielsweise die zu gewölbten Haushallen gesteigerten Mittelflure offensichtlich sind. Bemerkenswert innovativ erscheint beim Haus Nr. 214 a die Anordnung der Haupttreppe in einem separat angeordneten und belichteten Raum. Auch für die Verbreitung barocker Stilelemente auf dem Land spielen die Faktorenhäuser eine entscheidende Rolle. Profilierte Türstöcke, balusterartig geformte Umgebinder Säulen, postamentartig ausge-

bildete Schornsteinköpfe und weitere Gestaltungsdetails wie geschweifte Fensterzierblenden passen das Umgebindehaus an die barocken Tendenzen der Zeit an. Kaum zufällig erscheint bei dieser Gruppe wohl zum ersten Mal gehäuft in der ländlichen Architektur der Oberlausitz das Krüppelwalmdach, das barockem Formempfinden und repräsentativer Gesinnung besonders entspricht – ähnlich wie das nur wenig später aufkommende Mansarddach. Wann genau die genannten Neuerungen auftreten, lässt sich aufgrund häufiger Umbauten des vorhandenen Bestands nicht immer zweifelsfrei feststellen. In der Zeit um 1700 scheinen sich aber die neuen Tendenzen anzukündigen, in Eibau früh beim großen Haus Steinweg 21 (bezeichnet 1703), das dem Wohnhaus des Faktorenhofs in seiner Anlage, Dachform und dreijochigen Umgebindedisposition wohl als Vorbild gedient hat. Der Umgebinde-Großbau bleibt mit Abwandlungen – wie zum Beispiel der zunehmenden Anzahl der Umgebindejoche – bis in die zweite

Hälfte des 19. Jahrhunderts ein charakteristischer Haustyp für herausgehobene Bauaufgaben und vermögende Bauherren. Daneben findet sich nach 1720 in den Oberlausitzer Dörfern, allerdings seltener, das überwiegend mit Mansardwalmdach versehene herrschaftliche Wohnhaus barocker Prägung, das in massiver Bauweise errichtet ist und teilweise auf städtische Vorbilder zurückgeht. Seine Auftraggeber sind nicht nur adlige Grundherren, sondern unter anderem auch bürgerliche Kaufleute. Der Repräsentationsanspruch des Eibauer Faktorenhauses ist innerhalb des Rahmens traditioneller Holz- und Umgebindebauweise nicht geringer als beim steinernen »Herrenhaus«. Dies zeigt sich auch an der ungewöhnlich aufwändigen Ausmalung der Innenräume, deren Spektrum von zwei- und mehrfarbiger Marmorierung (Blockstube im Erdgeschoss, Wände und Decken im Obergeschoss) über florale Bemalung (Decken im Obergeschoss) bis zu dekorativ-bilderreich bemalten Vertäfelungen (Prunkräume im Ober-



5. Eibau, Neueibauer Straße 1, Erste Hälfte 18. Jahrhundert. Das Gebäude weist gleiche Merkmale wie das Wohnhaus des Faktorenhofs auf: Rasterfachwerk, Krüppelwalmdach und vergleichbare Dimensionen; auch die Umgebindestube mit zwei mal drei Jochen hat dort in ähnlicher Form bestanden



6. Eibau, Faktorenhof, Wohnhaus, Paradezimmer mit heute nicht mehr erhaltenem Ofen, Zustand um 1910

geschoss) reicht. Die Prunkzimmer im dorfseitigen Teil des Obergeschosses stellen in der ländlichen Bau- und Kunstgeschichte der Oberlausitz einen Sonderfall dar. Nachträglich, aber wohl noch während der Bauphase eingebracht, dokumentieren sie das Selbstverständnis des Bauherrn Christian Zentsch, der sich hier gleichsam ein herrschaftliches »Appartement« mit Vorsaal, Hauptzimmer (wohl mit Paradebett), »Winterzimmer« (Schlafraum) und eigener Küche einrichtet und dadurch das Obergeschoss in eine »Beletage« verwandelt. Die kleinteilige hölzerne Wand- und Deckentäfelung, besonders reich im großen Paradezimmer ausgeführt, verweist auf Raumgestaltungen ländlicher Herrensitze noch des 17. Jahrhunderts (z.B. Hoflößnitz, Radebeul), ohne dass bislang ein konkretes Vorbild genannt werden konnte. Dass die Motivwahl – Seestücke sowie Landschafts- und Architekturdarstellungen in der Art Delfter Fayencemalerei – auf die überregionale Handelstätigkeit des Bauherrn zurückgeht, ist zu vermuten. Ein regelrechtes, über die dekorative Wirkung hinausgehendes »Bildprogramm« ist zwar nicht erkennbar, aber Raumfolge und Ausstattung zeugen von dem elitären Selbstbewusstsein des Auf-

traggebers, wie es im Spruch über den Türen des Paradezimmers offen zutage tritt: »Ich achte meine Haßer/Gleich wie das Regen Waßer/dass von dem Dache Fleist. Ob sie mich gleich thun Neiden/so müßen sie doch leiden/daß mir GOTT Hülffe leist.«

Seit dem Kunstdenkmälerinventar von Cornelius Gurlitt und der umfassenden Eibauer Ortschronik von Edmund Wauer war der Faktorenhof einer breiteren Öffentlichkeit bekannt geworden und galt bereits in den 1920er Jahren als »berühmter« Bau. Die denkmalpflegerischen Bemühungen um die Bewahrung des Hauptgebäudes setzten zu dem Zeitpunkt ein, als die Eigentümer aus verschiedenen Gründen gezwungen waren, einen Teil des wertvollen Interieurs zu veräußern (seit 1912). In Abstimmung zwischen der Gemeinde Eibau und dem Landesverein Sächsischer Heimatschutz entstanden 1927 erste Überlegungen, im Wohnhaus ein Ortsmuseum einzurichten. Diesen Gedanken einer öffentlichen Nutzung des hochrangigen, seit 1985 denkmalgeschützten Bauwerks konnte die Gemeinde Eibau nach Klärung aller Eigentumsfragen in den letzten Jahren schließlich verwirklichen. Einst Bauerngut und Fak-

torenhof, künftig ein öffentliches Haus für kulturelle Veranstaltungen und touristisches Objekt – dies sind die Facetten, die auch bei der umfassenden, 1996 begonnenen Instandsetzung der Anlage zu berücksichtigen waren.

Der Zustand des Hofes vor der Sanierung bot ein Bild, das für die Situation vieler Baudenkmale in Sachsen zu Anfang der neunziger Jahre typisch war: Baulich vernachlässigt und mit erheblichem Reparaturstau, aber in der Substanz und in vielen Details ungewöhnlich authentisch erhalten. Die kaum unterbrochene Nutzung hat das Anwesen über die Zeiten gerettet. Zwar hatte das Wohnhaus wesentliche Teile seines Mobiliars sowie die Ladeneinrichtung im Erdgeschoss und den großen Ofen des einstigen Paradezimmers verloren, aber die Fülle erhaltener Originalteile war immer noch beeindruckend. Abgesehen vom kaum veränderten konstruktiven Gefüge wurden vorgefunden: fast die gesamte Ausmalung, sieben Kreuzstockfenster (teilweise mit der alten Verglasung), beide Außentüren, zwei Drittel des Türenprogramms im Innern, alle inneren Fensterläden, die Natursteinplattenböden, Teile der alten Dielung, ein Großteil der barocken Kunstmiedearbeiten (Fenstergitter, Beschläge, Türschlösser, Eisentüren) und die Biberschwanzziegeldeckung aus dem 19. Jahrhundert. Dass es gelungen ist, diesen wertvollen Bestand zu erhalten, zählt zu den vielen positiven Aspekten der fast abgeschlossenen Instandsetzung. Es würde den Rahmen dieses Beitrags überschreiten, alle bautechnischen, finanziellen und organisatorischen Aspekte der Sanierung darzustellen. Hier sollen vielmehr am Beispiel des Wohnhauses das erreichte Ergebnis aus denkmalpflegerischer Sicht skizziert und einige grundsätzliche Entscheidungen erläutert werden. Grundlage für alle durchgeführten Maßnahmen war eine umfassende, durch das Kollegium der Restauratoren aus Berlin erstellte Bestandsdokumentation des Hauptgebäudes und des ehemaligen Ausgedingehauses. Diese vorbildliche, baugeschichtliche und restauratorische Fragestellungen gleichermaßen berücksichtigende Untersuchung hat wesentliche Grundlagen für die denkmalgerechte Wiederherstellung des Wohnhauses geliefert und bedurfte nur in wenigen Punkten einer Ergänzung und Präzisierung durch vertiefende Sondierungen während der Bauzeit (z.B. Farbfassung der Blockstube). Weitere Fachgutachten galten beispielsweise holzrestauratorischen und bauklimatischen Fragen. Gemessen am denkmalpflegerischen Anspruch, nicht nur das Erscheinungsbild, sondern

auch die historische Substanz des Kulturdenkmals möglichst authentisch zu bewahren, kann sich das in Eibau Erreichte sehen lassen. Die handwerkliche, schonende Instandsetzung des konstruktiven Aufbaus – Mauerwerk, Gewölbe, Fachwerk, Holzbalkendecken, Dachtragwerk – mag bei einem Bauwerk vom Rang des Faktorenhouses noch selbstverständlich erscheinen, ebenso die Erhaltung des wertvollen Innenausbaus. Seltener jedoch gelingen Maßnahmen wie die hier gutachterlich gestützte Wiederverwendung der Handstrichbiberschwanzziegel auf dem Hauptdach, die Aufarbeitung der barocken Kreuzstockfenster und die Reparatur der fast dreihundert Jahre alten, teilweise sehr geschädigten Innenputze. Nur der Umgang mit den Ziegelgefachen der Fachwerkkonstruktion geriet nicht in allen Bereichen überzeugend.

Besondere Sorgfalt galt auch dem umfangreichen Programm restauratorischer Maßnahmen unter der Gesamtleitung von Hans-Christoph Walther (Dresden) und René Böhme (Pulsnitz). Hervorzuheben sind die anspruchsvollen, akribisch ausgeführten holzrestauratorischen Arbeiten in den Repräsentationsräumen des Obergeschosses, deren Vertäfelungen für die Reparatur teilweise ausgebaut werden mussten, die aufwändige Restaurierung der gesamten Ausmalung und die Aufarbeitung der wertvollen Kunstmiedearbeiten.

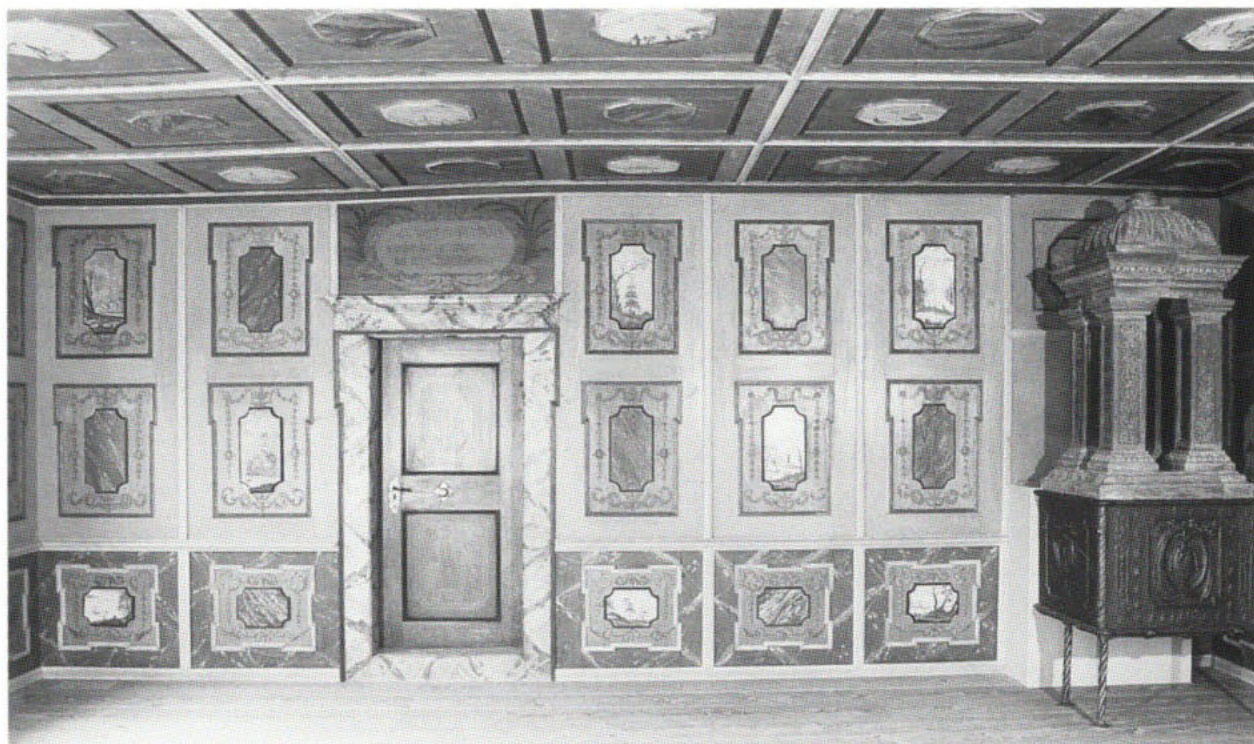
Eine Hauptfrage in der praktischen Denkmalpflege gilt der zeitlichen Schicht, die den Maßstab für die Wiederherstellung eines Kulturdenkmals bilden soll. Wird der zuletzt vor der Sanierung angetroffene Zustand respektiert oder das ursprüngliche Erscheinungsbild wiederhergestellt? Die Beurteilung dieses Problems hängt eng mit dem unterschiedlichen Stellenwert zusammen, den man der künstlerischen oder der historischen Bedeutung eines Bauwerks bzw. eines Bauteils zubilligt. Der Eibauer Faktorenhof erforderte hier eine differenzierte Vorgehensweise. Außer Frage stand zunächst die Entfernung aller nachträglichen Zwischenwände und Deckenabhängungen, ebenso die Beseitigung der Asbestschindelverkleidung zweier Außenwände und ihr Ersatz durch einen traditionellen Holzverschalung. Die bereits im 19. Jahrhundert entfernte Umgebinderkonstruktion aus zwei mal drei Jochen wurde dagegen nicht rekonstruiert, nicht nur weil ihre Detailsbildung nirgends belegt war und nur auf der Grundlage von Analogien hätte nachempfunden werden können, sondern auch weil es schwer fiel, den inzwischen vertrauten Anblick mit gemauerten und verputzten



7. Eibau, Faktorenhof, Wohnhaus, Südostansicht, Zustand vor der Sanierung (1995)



8. Eibau, Faktorenhof, Wohnhaus, Südostansicht, Zustand nach der Sanierung (2002)



9. Eibau, Faktorenhof, Wohnhaus, Ostwand des Paradezimmers, Zustand nach der Restaurierung (2001)

Vorsatzschale vor der Blockstube zu verändern. (Ebenso ist beim Ausgedingehaus auf die Wiederherstellung des verlorenen Umgebundes verzichtet worden.) Der Versteinerungsvorgang beim Umgebundehaus stellt im übrigen ein weit verbreitetes historisches Phänomen dar, das Gestaltverlust und bauphysikalische Probleme ebenso zeigt wie gelungene Lösungen. Beim äußeren Erscheinungsbild des Hauses wurde auch sonst der Zustand vor den Veränderungen nach 1945 beibehalten. Die ziegelsichtigen Gefache und der Holzton der Fachwerkkonstruktion wurden belassen, obwohl geringe Spuren auf eine zeitweilige farbige Fassung dieser Bauteile hindeuteten. Insgesamt erschien die Befundsituation aber nicht ausreichend dokumentiert, um eine historische Farbkonzeption wiederholen zu können. Die zuletzt bestehende schlichte Putznutzung des Erdgeschosses wurde beim Neuputz wiederum ausgeführt, zumal die auf historischen Fotos schwach zu erkennende Putzquaderung in ihrer Detailausbildung nicht nachvollziehen war.

Anders als bei der äußeren Gestalt des Hauses zielten für das Innere alle Bemühungen zu Recht darauf

ab, den erhaltenen barocken Zustand wieder zur Geltung zu bringen. Mit Ausnahme offensichtlich entstellender Übermalungen, zum Beispiel im Bereich der Blockstube und bei einigen Türen, stand die gesamte Ausmalung – Leimfarbe und Tempera in sehr transparenter Ausführung – noch in der Erstfassung aus dem Jahr 1717 und hatte Verluste nur durch Verschmutzung und mangelnde Pflege erlitten, wobei die Decken im Allgemeinen besser erhalten waren als die Wände. Nach Reinigung der Oberflächen und Anlegung von Probeachsen ergab sich insgesamt ein zwischen Konservierung, Retusche, behutsamer Ergänzung, Freilegung sowie partieller Rekonstruktion vermittelndes Vorgehen, je nach angetroffenem Erhaltungszustand: konservierend mit sparsamen Retuschen in den beiden getäfelten Räumen und bei den meisten Deckenbemalungen, restaurierend, teils rekonstruierend im Vorsaal (Marmorierung der Wände), ausschließlich rekonstruierend im Bereich Treppenhaus (Marmorierung der Wände), Blockstube (Fassung insgesamt; noch auszuführen) und Erdgeschosshalle (Marmorierung der Türgewände). Den Alterswert und authentischen

Rang der Ausmalung zu bewahren und gleichzeitig die künstlerische Einheit der Raumwirkung wiederherzustellen – dieser Spagat ist den Restauratoren besonders in den getäfelten Prunkräumen des Obergeschosses gelungen. Zugunsten eines geschlossenen Erscheinungsbildes der Haupträume sind die Dieleböden aus dem 18. und 19. Jahrhundert einheitlich durch eine neue, optisch höchst ansprechende Breitdielung aus Douglasie ersetzt worden.

Heutige Nutzungsanforderungen behutsam auf die Altsubstanz abzustimmen, gelingt nicht bei jedem Kulturdenkmal, erwies sich aber gerade in Eibau als notwendig. Das Hauptgebäude sollte künftig keine Wohnfunktion mehr übernehmen, sondern der Gemeinde Eibau als touristisches Zentrum, Standesamt und Veranstaltungsort zur Verfügung stehen. Diese Voraussetzung hat die ungeschmälerte sichtbare Erhaltung aller Raumfolgen und ihrer Ausmalungen wesentlich erleichtert. Die anfänglich geplante, wenigstens zeitweilige Nutzung des großen Dachraums wurde schließlich ganz aufgegeben. Aus konservatorischer Sicht erschien es sinnvoll, den einstigen Vorsaal (jetzt: Festsaal) im Obergeschoss als zentralen Veranstaltungsraum einzurichten, die beiden Haupträume – Parade- und Winterzimmer – dagegen nur eingeschränkt zu nutzen. Diese Festlegung erfolgte vor allem mit Rücksicht auf die gefassten Holzbauteile, die nicht einer zu raschen und völligen Veränderung des Raumklimas ausgesetzt werden sollten. In den beiden getäfelten Räumen wurde deshalb auf den Einbau einer Heizung verzichtet und lediglich die alte Heizquelle des Paradezimmers, der Kachelofen, in veränderter Form reaktiviert. Wie sich die optisch geschickt platzierte neue Heizung (Unterflurkonvektoren) im Festsaal auf den Bestand auswirken wird, ist weiter zu beobachten, wie überhaupt die Kontrolle der relativen Luftfeuchte besonderer Aufmerksamkeit bedarf. Die notwendigen brandschutz- und haustechnischen Zutaten sowie Wärmedämm-Maßnahmen konnten überwiegend verträglich in den Bestand eingeordnet werden. Dies gilt zum Beispiel für die neue Brandschutztür im oberen Flur ebenso wie für die zusätzliche, in schlanken Metallrahmen gefasste Fensterebene, mit der die Einfachverglasung des Obergeschosses ertüchtigt wird, ohne die Wirkung der teils originalen, teils detailgetreu nachgebauten Fenster zu beeinträchtigen. Für nutzungsbedingte neue Elemente wie Beleuchtungskörper und Mobiliar wurden bewusst sachliche, schlichte Stücke ausgewählt, da keine historischen Muster vorlagen und die Wirkung des

hochrangigen Innenausbaus möglichst wenig beeinträchtigt werden sollte. Als Ersatz für den verlorenen großen Kachelofen des einstigen Paradezimmers konnte ein klassizistischer Ofen süddeutscher Provenienz beschafft werden, der sich gut in den Raum einfügt.

Die Sanierung des Faktorenhofs hatte von vornherein auch die Instandsetzung der Nebengebäude zum Ziel, die bereits im Jahr 1999 ihrer neuen Bestimmung übergeben werden konnten. Das einstige Ausgedingehaus, das älteste, aber auch am meisten veränderte Gebäude der Anlage, wurde aufgrund des schlechten Bauzustands fast vollständig, aber bestandsgetreu erneuert. Beim Umbau der Scheune zu einer Gaststätte gelang es, den ursprünglichen, großzügigen Raumeindruck zu bewahren und das Dachtragwerk sichtbar in die Raumgestaltung einzubeziehen. Der einstige Stallanbau des Wohnhauses konnte im Dachraum für ein Hochzeitsappartement überzeugend umgenutzt werden. Abgerundet wurden die Maßnahmen durch die Wiederherstellung der Außenanlagen und Einfriedungen, wobei der kleine Garten vor dem Hauptgebäude in freier Anlehnung an barocke Muster neu entstanden ist. Dass der tiefer liegende, leicht abfallende Grasgarten, der sich bis zur Hauptstraße erstreckt, von jüngerer Bebauung frei geblieben ist, kommt der ungeschmälerten Wirkung des gesamten Ensembles sehr zugute. Mit der gelungenen Umnutzung der landwirtschaftlichen Nebengebäude ist auch die bauliche Struktur des Dreiseithofs erhalten geblieben, die dem heutigen Besucher anschaulich vor Augen führt, dass das Kulturdenkmal Hauptstraße 214a einst nicht nur Faktorei, sondern auch Bauerngut war. Auch wenn im Innern des Wohnhauses noch nicht alle Arbeiten beendet werden konnten, lässt sich schon jetzt resümieren, dass durch die denkmalgerechte Wiederherstellung des Faktorenhofs, von der Gemeindeverwaltung Eibau in anerkennenswerter Weise vorangetrieben, dem Ort und der ganzen Oberlausitz ein Wahrzeichen zurückgegeben wurde.

LITERATUR

- Beschreibende Darstellung der älteren Bau- und Kunstdenkmäler des Königreichs Sachsen, Heft 34: Amtshauptmannschaft Löbau, bearbeitet von Cornelius Gurlitt. Dresden 1910
- Edmund Wauer: Geschichte der Industriedörfer Eibau und Neubau. 2 Bände. Dresden 1913 und 1915



10a und b. Eibau, Faktorenhof, Wohnhaus, Winterzimmer, Bildfeld mit Delftmalerei, Zustand vor und nach der Restaurierung

Eberhard Deutschmann: Lausitzer Holzbaukunst unter besonderer Würdigung des sorbischen Anteils (Schriftenreihe des Instituts für sorbische Volksforschung, Bd. 11). Bautzen 1959
 Frank Delitz: Umgebände im Überblick. Zu Fragen der Geschichte, Verbreitung und landschaftlichen Ausprägung einer Volksbauweise. Zittau o. J. [1987]
 Karl Bernert: Umgebändehäuser. Berlin 1988

Josef Watzlawik: Eibau – seine Hausweber und Faktoren. In: Chronikblätter zur Geschichte von Eibau, Neueibau und Walddorf, Heft 2 (1996), S. 5–18
 Kollegium der Restauratoren Berlin (Bearbeiter: Bernd Dombrowski, Lukas Böwe, Susanne Linzer): Bauforschungsuntersuchung Faktorenhof Eibau Nr. 252, Berlin 1996 (Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, Dokumentationsarchiv)