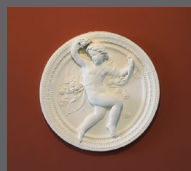


# Modernes Wohnen im „Gartenpalais“ Körnerstraße 17 Chemnitz



Campus Denkmal GmbH  
Mozartstr. 8 | Leipzig

# Der Standort

## Die Mitte Europas

Die kreisfreie Stadt Chemnitz erfuhr im Zuge der um das Jahr 1800 in Sachsen beginnenden Industrialisierung eine starke Prägung durch den so neu entstandenen Wirtschaftssektor. Dieser sollte die Stadt nachhaltig bis in das 21. Jahrhundert prägen. Heute ist Chemnitz als einer der führenden Industrie- und Technologie-standorte des Landes bekannt.

Als Branchenschwerpunkte kristallisieren sich heute die Automobil- und Zuliefererindustrie sowie der Maschinen- und Anlagenbau heraus. Daneben haben auch weitere, branchenangrenzende Unternehmen den Weg in das sächsische Oberzentrum gefunden. Hier sind insbesondere die Automatisierungstechnik oder aber die Werkstofftechnik zu nennen. Namhafte Arbeitgeber sind beispielsweise das Motorenwerk des Automobilherstellers Volkswagen, der Projektpartner Hörmann Rawema (mit dem Schwerpunkt auf Produktionstechnologien und Fabrik-planung), die Union Werkzeugmaschinen, oder auch die Continental AG sowie IBM.

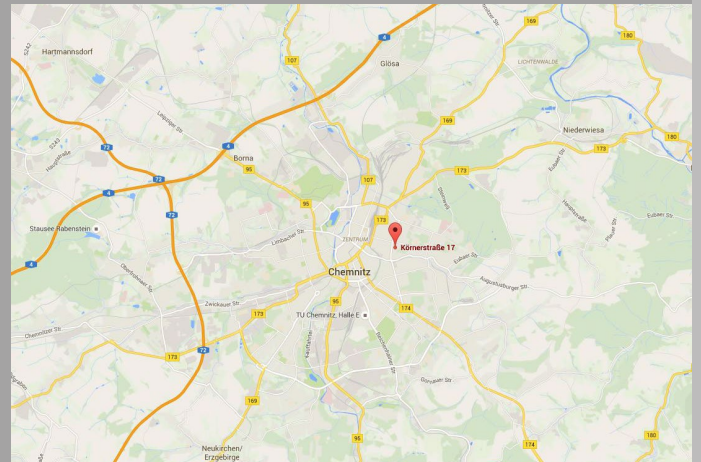
Chemnitz, die Wissenschaftsstadt. Die drittgrößte Stadt Sachsens fungiert heute ebenso als führender Forschungs-

Entwicklungsstandort, der sich durch die Nähe zu den bereits ansässigen, anwendenden Branchen etabliert hat.

Insbesondere der Bereich der Mikrosystemtechnik zählt hier zu den zukunftsorientierten Branchen.

In diesem Rahmen betreibt die vor Ort ansässige Technische Universität Chemnitz mit ihren rund 10.000 Studenten durch das Zentrum für Mikrotechnologie sowie Lehrbereiche der Messtechnik, Mikrotechnologie oder der Medizintechnik intensive Forschungsarbeit auf diesem Gebiet.

Ingesamt sind in Chemnitz etwa 50 Einrichtungen im Bereich der Forschung und Entwicklung ansässig. Chemnitz zählt derzeit etwa 247.000 Einwohner und profitiert damit vom insgesamt positiven Wanderungssaldo mit.





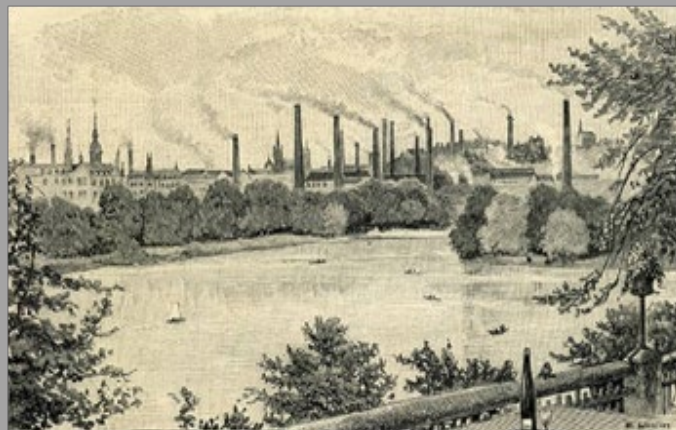
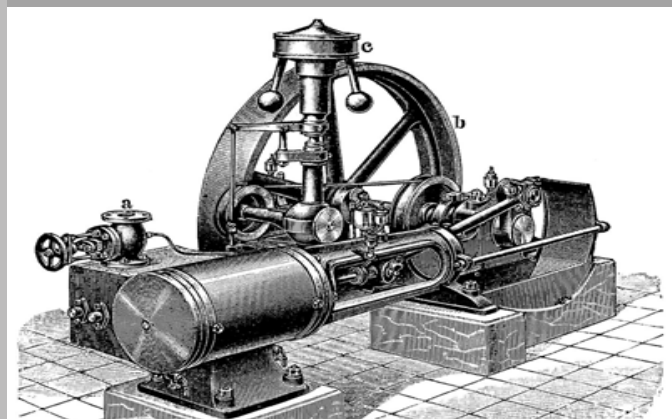
## Das sächsische Manchester

Frühzeitig geprägt durch den Bergbau, welcher in ganz Sachsen ab dem 12. Jahrhundert Einzug erhält, etablierte sich später als ein weiterer Wirtschaftszweig die zentrale Stellung der Stadt als Textilproduzent. Häuslich produzierende Spinnereien oder Bleichereien waren hier wesentliche Elemente.

Der Beginn des Manufakturwesens stellte den ersten Schritt hin zur industriellen Produktion dar und bildete die Basis der Industrialisierung.

Die hierfür bereits durch den Bergbau etablierte Infrastruktur aus Wasserläufen stellte einen zentralen Antrieb für die Webfabrikation sicher. Aus der bis dahin federführenden Textilproduktion heraus entwickelt sich rasch der Bereich des Maschinenbaus, der Chemnitz durch das gesamte 19. Jahrhundert begleitete.

Durch die Erfindung der Dampfmaschine wird nun die industrielle Massenproduktion in Fabriken möglich, die Chemnitz schlussendlich als wichtigen Industriestandort etabliert.



Durch die stetig ansteigende Produktion entstehen zusätzliche Arbeitersiedlungen für die durch Zuzug immer größer werdende Bevölkerungszahl der Stadt.

Auch prunkvolle Herrenhäuser als Wohnsitz der namhaften Fabrikanten sowie öffentliche Bauten wie Schulen und Bahnhöfe werden errichtet. Ortsbildprägende Einrichtungen wie das Neue Rathaus, der Theaterplatz samt Opernhaus und weitere kulturell genutzte Bauten stammen aus dieser Zeit.

Bis heute prägt die Industrie die Stadt, die sich nun zu einem Zentrum für Wirtschaft, Technologie und Innovation entwickelt hat und kennzeichnet Chemnitz als die am stärksten industrialisierte Region in Mitteldeutschland.



# Der Standort

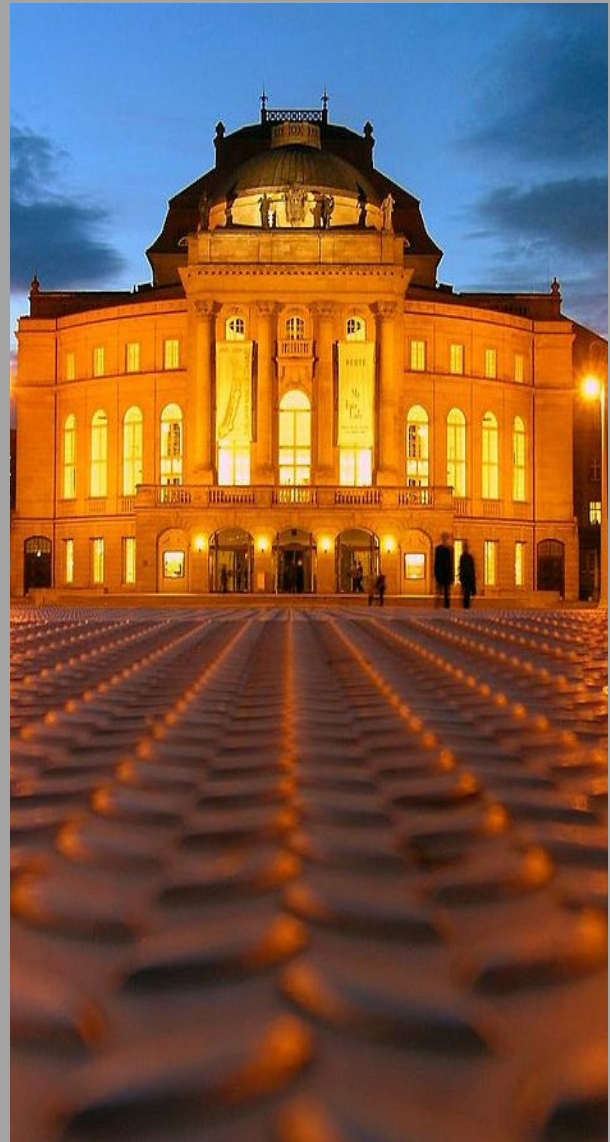
## Die Stadt der Kunst, Kultur und der Musik

Neben dem traditionell geprägten Ruf der Stadt als Industriezentrum entwickelte sich Chemnitz in den letzten Jahrzehnten auch hin zu einer modernen Stadt mit Raum für Kunst und Kultur.

Das Stadtbild ist über die Jahre durch verschiedenste Aspekte geprägt worden. Es finden sich Industriedenkmale ebenso wie sanierte Villen aus der Gründerzeit oder gänzlich moderne Bauten oder aber die nach der Wende gänzlich neu gestaltete Innenstadt. Hier finden sich zum Beispiel das Alte sowie das Neue Rathaus, der Rote Turm, die moderne Zentralhaltestelle oder aber Opernhaus und moderne Stadthalle nahezu nebeneinander.



Architektur aus Historie und Moderne verschmelzen hier zu einem attraktiven Gesamtbild. Die Wiederbelebung der Innenstadt wurde seitens Stadt und Investoren mit insgesamt rund 550 Millionen Euro verwirklicht und im Jahr 2006 sogar für die gelungene Mischung mit dem DIFA-Award ausgezeichnet.

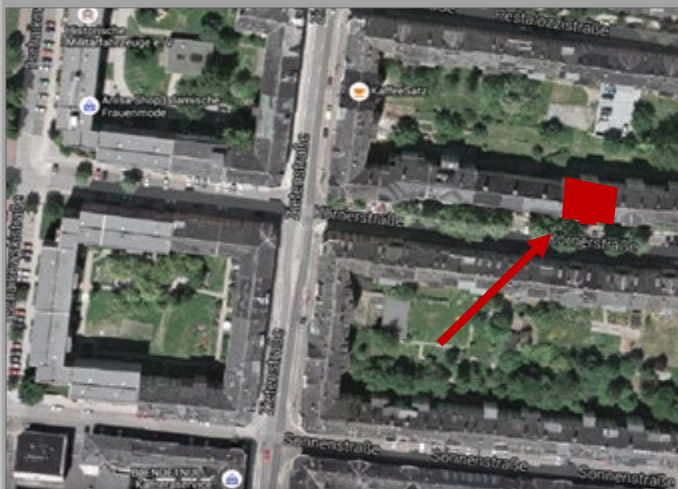




## Der Stadtteil Sonnenberg

Der Chemnitzer Stadtteil Sonnenberg ist im nord-östlichen Teil der Stadt gelegen und zeichnet sich vor allem durch die überwiegende Blockrandbebauung im Stil der Gründerzeit aus. Trotz der direkt angrenzenden Lage an das belebte Stadtzentrum charakterisiert sich das Wohngebiet heute vorwiegend durch seine ruhige Umgebung, die gute Infrastruktur sowie zahlreiche Freiflächen.

Die Geschichte des Stadtteils begann im Zuge der Industrialisierung in den 1860er Jahren, als aufgrund der stetig steigenden Anwohnerzahlen der Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum stieg. In diesem Rahmen wurde neben weiteren Stadtteilen auch der namensgebende Chemnitzer Sonnenberg für die Wohnnutzung bebaut.



Diese ist auch der Grund für die markante, schachbrettartige Gebietsbebauung des Viertels, die das ehemals am Reisbrett entworfene Wohnviertel bis heute auszeichnet.

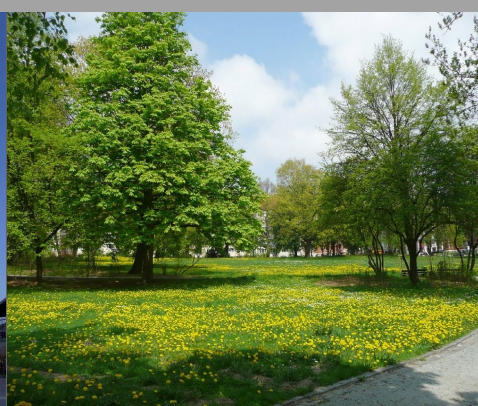
Im Laufe der Zeit erlebte der Stadtteil einige Veränderungen, die auch das heutige Stadtbild mitgestaltet haben. So wurden ab 1980 zahlreiche Gebäude im Süden des Viertels durch Neubauten ersetzt, da die dort

ursprünglich vorhandenen Altbauten durch langjährig unterlassene Sanierungsmaßnahmen und Leerstände während der Nachkriegszeit unbewohnbar geworden waren. Seit dem Jahr 1991 zeichnete sich dann – vor allem wegen der zeitweise erneut steigenden Bevölkerungszahlen – ein Aufschwung in der Bautätigkeit ab, der vor allem den nördlichen Teil des Sonnenbergs betraf.

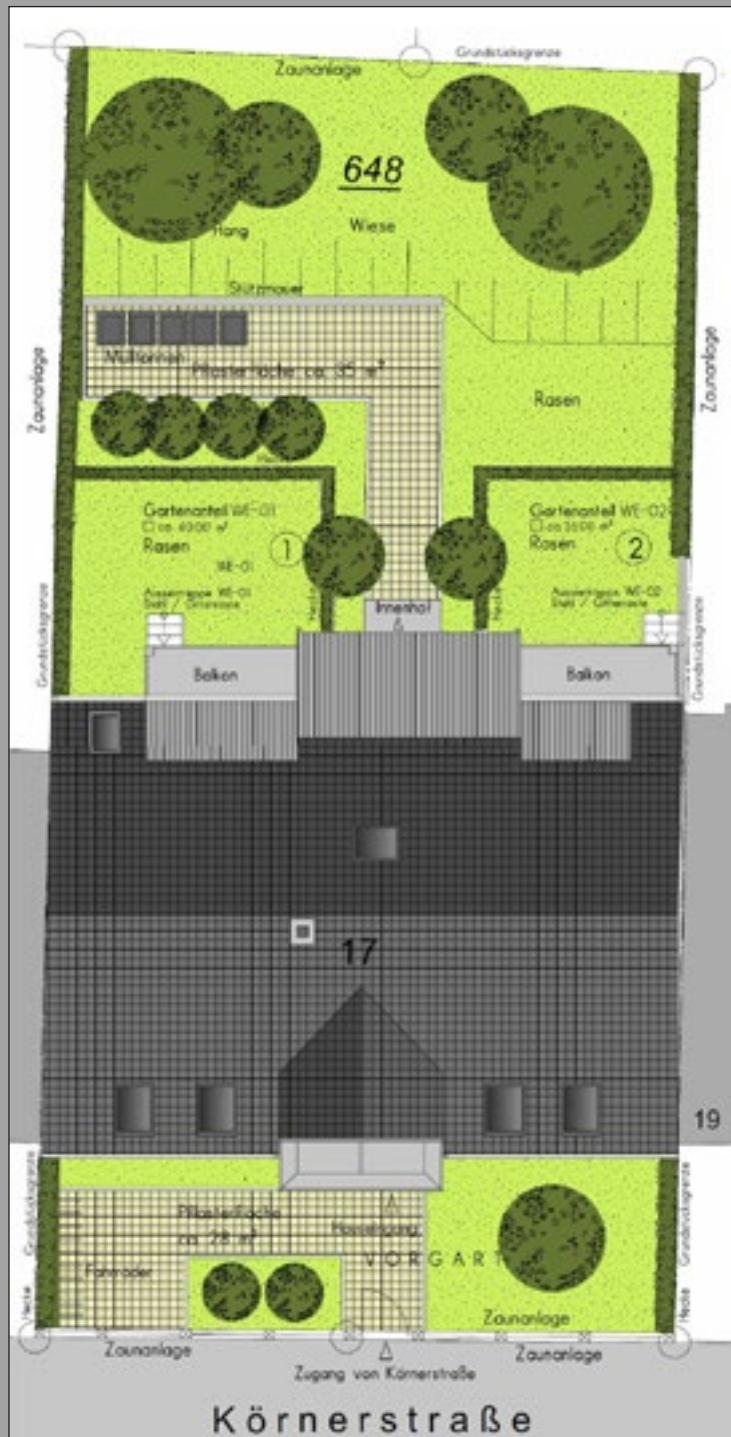
Heute sind hier nahezu alle gründerzeitlichen Gebäude vollständig saniert. Auch Straßen und Freiflächen wurden in diesem Zuge neu gestaltet.

Als der stetige Bevölkerungsrückgang der neuen Bundesländer auch die Stadt Chemnitz nicht verschonte und damit die Nachfrage nach Wohnraum auch am Sonnenberg stark sank, wurde das Projekt der „Bunten Gärten vom Sonnenberg“ ins Leben gerufen. In Zuge dessen wurden rund 500 Wohnungen rückgebaut, um eine etwa 2,5 ha große Freifläche für Sport- und Freizeitangebot zu schaffen.

Diese erfreut sich seit der Eröffnung im Jahr 2011 an Beliebtheit. Der südliche Teil des Sonnenbergs wird seit dem Jahr 2008 ebenfalls wieder stärker saniert, um einen gewissen Rückstau in der Modernisierung ausgleichen zu können.

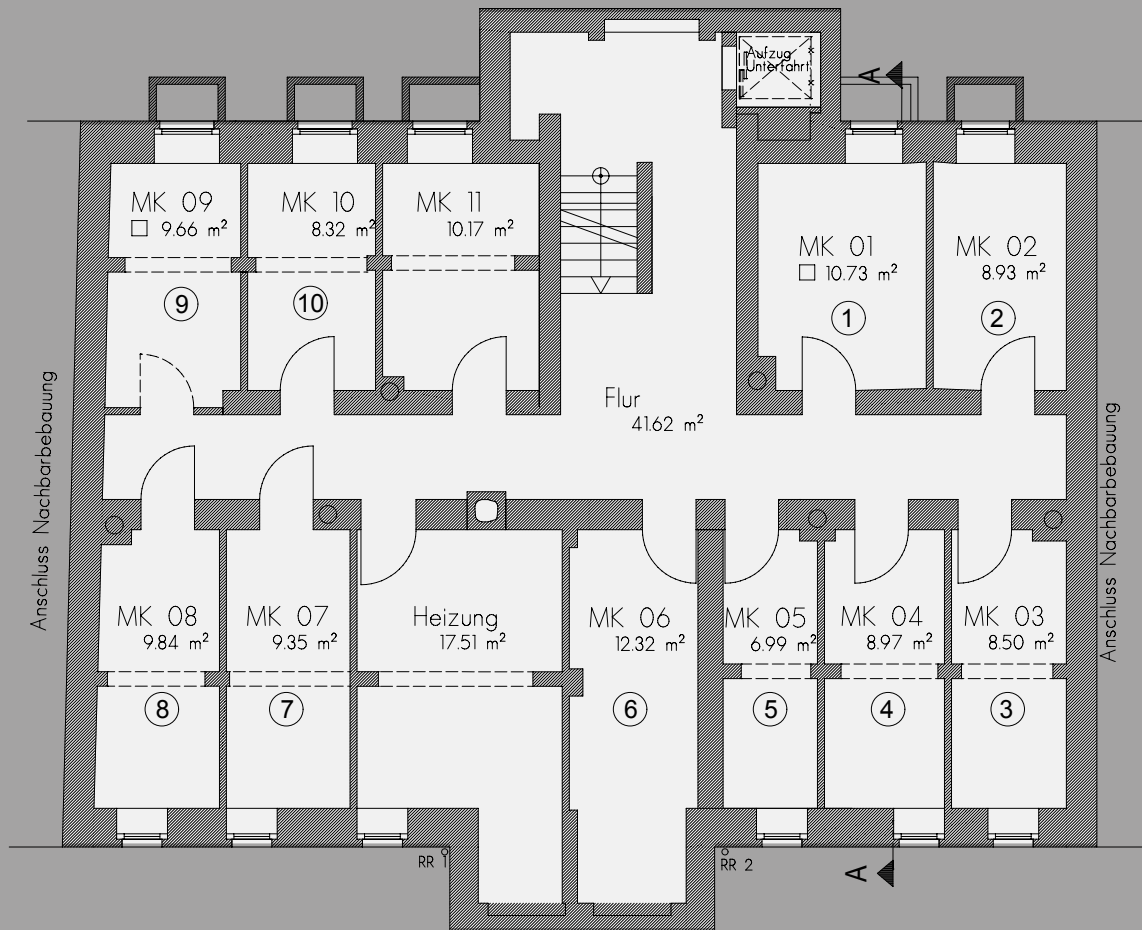


# Freiflächen





# Kellergeschoss



# Erdgeschoss



## Wohnung 1:

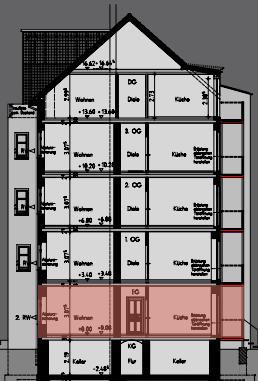
Diele	9,93 m <sup>2</sup>
Küche	10,22 m <sup>2</sup>
Abstellraum1(Küche)	2,02 m <sup>2</sup>
Kind	11,33 m <sup>2</sup>
Wohnen	22,58 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,29 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,54 m <sup>2</sup>
Bad	7,91 m <sup>2</sup>
Balkon, 50%	3,06 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>86,90 m<sup>2</sup></b>

Gartenanteil 40,00 m<sup>2</sup>

## Wohnung 2:

Diele	7,32 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,49 m <sup>2</sup>
Küche	10,82 m <sup>2</sup>
Wohnen	15,57 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,29 m <sup>2</sup>
Bad	10,74 m <sup>2</sup>
Balkon, 50%	3,04 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>63,32 m<sup>2</sup></b>

Gartenanteil 26,00 m<sup>2</sup>





# 1. Obergeschoss



## Wohnung 3:

Diele	12,00 m <sup>2</sup>
Küche	10,22 m <sup>2</sup>
Abstellraum1(Küche)	2,02 m <sup>2</sup>
Kind	11,33 m <sup>2</sup>
Kind 2	13,56 m <sup>2</sup>
Wohnen	21,49 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,29 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,54 m <sup>2</sup>
Bad	7,91 m <sup>2</sup>
Balkon, 50%	3,06 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>101,45 m<sup>2</sup></b>

## Wohnung 4:

Diele	8,12 m <sup>2</sup>
Küche	10,82 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,49 m <sup>2</sup>
Küche	10,82 m <sup>2</sup>
Wohnen	16,90 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,72 m <sup>2</sup>
Bad	10,74 m <sup>2</sup>
Balkon, 50%	3,04 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>64,90 m<sup>2</sup></b>



## 2. Obergeschoss

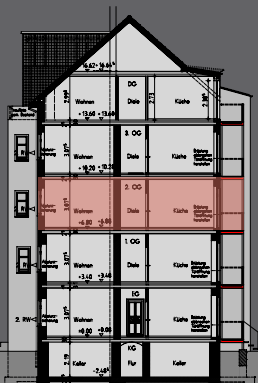


### Wohnung 5:

Diele	12,00 m <sup>2</sup>
Küche	10,53 m <sup>2</sup>
Abstellraum1(Küche)	1,95 m <sup>2</sup>
Kind	11,68 m <sup>2</sup>
Kind 2	13,91 m <sup>2</sup>
Wohnen	21,49 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,73 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,54 m <sup>2</sup>
Bad	8,15 m <sup>2</sup>
Balkon, 50%	3,06 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>103,04 m<sup>2</sup></b>

### Wohnung 6:

Diele	8,12 m <sup>2</sup>
Küche	11,07 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,49 m <sup>2</sup>
Wohnen	17,34 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,04 m <sup>2</sup>
Bad	11,07 m <sup>2</sup>
Balkon, 50%	3,04 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>66,17 m<sup>2</sup></b>





### 3. Obergeschoss



#### Wohnung 7:

Diele	12,00 m <sup>2</sup>
Küche	10,53 m <sup>2</sup>
Abstellraum1(Küche)	1,93 m <sup>2</sup>
Kind	11,68 m <sup>2</sup>
Kind 2	13,91 m <sup>2</sup>
Wohnen	21,49 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,73 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,54 m <sup>2</sup>
Bad	8,15 m <sup>2</sup>
Balkon, 50%	3,06 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>103,04 m<sup>2</sup></b>

#### Wohnung 8:

Diele	8,12 m <sup>2</sup>
Küche	10,82 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,49 m <sup>2</sup>
Küche	10,82 m <sup>2</sup>
Wohnen	16,90 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,72 m <sup>2</sup>
Bad	10,74 m <sup>2</sup>
Balkon, 50%	3,04 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>66,17 m<sup>2</sup></b>



# Dachgeschoss

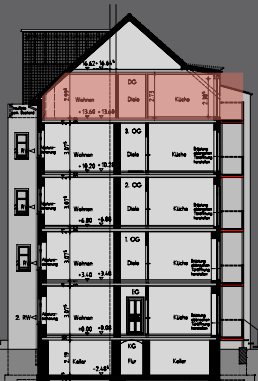


## Wohnung 9:

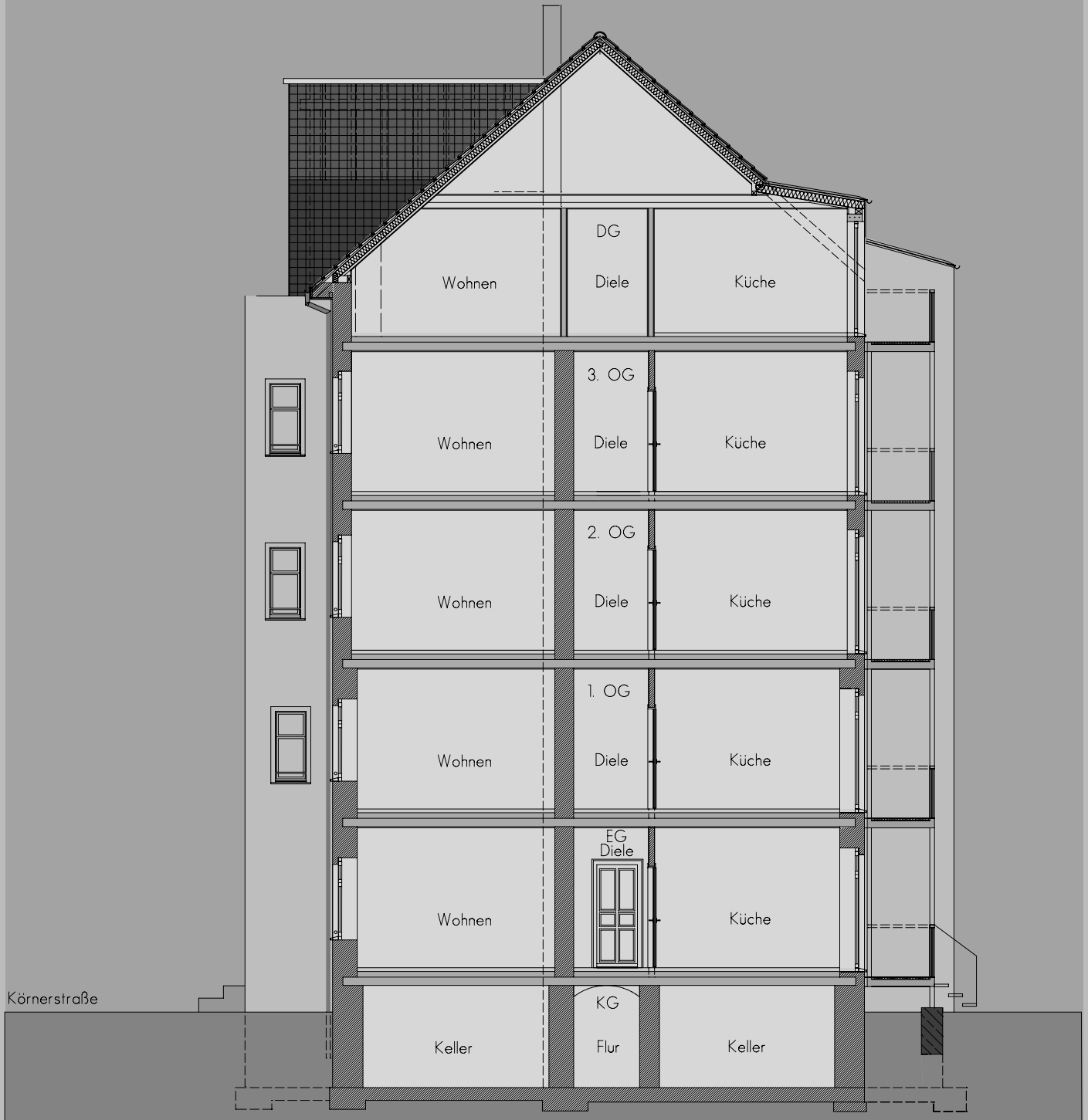
Kochen, Essen und Wohnen	
Wohnraum	45,60 m <sup>2</sup>
Kind	8,76 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,18 m <sup>2</sup>
Bad	10,04 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,09 m <sup>2</sup>
Balkon 1, 50%	3,06 m <sup>2</sup>
Balkon 2, 50%	0,82 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>87,55 m<sup>2</sup></b>

## Wohnung 10:

Kochen, Essen und Wohnen	
Wohnraum	42,99 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,71 m <sup>2</sup>
Bad	9,36 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,77 m <sup>2</sup>
Balkon 1, 50%	3,04 m <sup>2</sup>
Balkon 2, 50%	0,82 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>75,68 m<sup>2</sup></b>







# Ansicht von Straße







# Baubeschreibung

Das Gebäude befindet sich in Chemnitz, im Stadtteil Sonnenberg-Gablenz.

Geplant ist eine grundlegende Sanierung des Gebäudes und des Gartens mit dem Ziel der Schaffung gut nutzbarer Wohneinheiten. Dabei wird großer Wert auf hohen Wohnkomfort und eine gute Vermietbarkeit gelegt.

## Bestandsbeschreibung

Objekt:	Jugendstilhaus
Baujahr:	ca. 1913
Anzahl der Geschosse:	5, Keller-, Erd-, 1. - 3. Obergeschoss und Dachgeschoss
Bauweise:	Klassische Bauweise, d. h. massives Ziegelmauerwerk, Holzbalkendecken, Satteldach mit harter Deckung und gegliederter Klinkerfassade
Decken:	Geschossdecken als Holzbalkendecke mit Schüttung
Fenster:	Holz-Kasten-Fenster

## 1. Allgemein

Das gesamte Anwesen wird im Zuge der geplanten BauDas gesamte Anwesen wird im Zuge der geplanten Baumaßnahmen instand gesetzt und nach zeitgemäßen Maßstäben modernisiert. Nach der Sanierung werden insgesamt 10 Wohneinheiten entstehen. Alle Wohnungen des Objektes erhalten als Wert- und Nutzungssteigerung einen Balkon, entsprechend den Auflagen der Denkmalmamtes. Der hofseitige Garten wird des Weiteren gärtnerisch gestaltet. Im Vorfeld der gezielten Planung und Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen wird eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Hierbei werden in den Verdachtsbereichen möglicher Bauschäden, insbesondere im Bereich bisheriger WC's und Küchen sowie in Bereichen defekter Dachentwässerungen genauere Untersuchungen durchgeführt und deren Ergebnisse bei der Durchführung der Sanierungsmassnahmen berücksichtigt.

## 2. Dach / Dachausbau

Das Holz der Dachkonstruktion wird vor der Sanierung begutachtet. Der hierbei beteiligte Statiker wird die Tragkonstruktion überprüfen und erforderlichenfalls Bauteile austauschen oder verstärken. Die Dachentwässerung einschließlich der Regenrinnen und –fallrohre wird komplett erneuert. Ebenfalls werden alle Bereiche der Verblechungen mit Titanzinklech erneuert. Das Dachgeschoss erhält als Wärmedämmung einen neuen Wärmeschutz als Vollsparrendämmung. Die raumabschließende Verkleidung der Dachräume wird in Trockenbauweise erstellt. Im Bereich des Treppenhauses wird an oberster Stelle entsprechend den Brandschutzforderungen ein Dachflächenfenster mit Rauchabzugsfunktion (RWA) eingebaut.



### 3. Fassade

Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz, denkmal-schutzrechtliche Belange sind jedoch, insbesondere im Fassadenbereich zu beachten. Die Oberfläche der Klinker-fassade wird instand gesetzt und in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz farblich gestaltet.

Die gartenseitige Fassade erhält, entsprechend den Aufla-gen des Denkmalamtes, 2 Balkonanlagen.

### 4. Fenster

Alle Fenster im Gebäude werden nach der Sanierung mit Holzfenstern mit Isolierverglasung ausgestattet sein. Um den Charme des Altbestandes zu unterstreichen, historisie-rende Profile auf der Aussenseite der Fenster vorgesehen.

### 5. Treppenhaus

Die originale Hauszugangstür wird entsprechend den Vor-gaben des Denkmalamtes schreinermäßig instandgesetzt und aufgearbeitet oder nachgebaut. Im Eingangsbereich des Treppenhauses wird der Boden als geflies-ter Boden mit großzügigen Ornamentbändern und –mustern, entspre-chend Bestand, aufgearbeitet und gegebenenfalls ergänzt. Die geputzten Wände des Treppenhauses werden instand gesetzt und mit einer passenden ornamentalen Bemalung künstlerisch gestaltet. Die massive Treppenkonstruktion aus Naturstein und Beton bleibt, soweit möglich, im Bestand und wird durch einen Fachbetrieb aufgearbeitet. Im Ein-gangsbereich wird eine neue Briefkastenanlage installiert.

### 6. Keller

Die Wände und die Decken im Keller werden gesäubert und sandgestrahlt und bleiben aus bauphysikalischen Gründen unverputzt. Dies wertet die Optik auf und alle Bauteile im Keller bleiben diffusionsoffen. Für alle Woh-nungen werden Mieterkeller errichtet. In jedem Mieter-keller wird, abzweigend von der jeweiligen Elektrozähle-reinheit der zugeordneten Wohnungen, jeweils ein neuer Stromanschluss gelegt.

Die Heizungsanlage und die Gebäude - und Sanitär-technik erhalten eigene Räumlichkeiten. Der Keller-boden wird aus bauphysikalischen Gründen mit ei-nem Plattenbelag belegt und nicht betoniert. Eine nachträgliche vertikale und horizontale Abdich-tung des Bodens und der Wände ist nicht vorgesehen

### 7. Außenanlagen

Der Garten wird im Rahmen einer Gesamtplanung neu ge-staltet. Wege und eine angenehme Gartenbeleuchtung, die zum Teil über Bewegungsmelder geschaltet wird, werden neu entstehen. Auf der Hoffläche sind in ausreichender Zahl Fahrradstellplätze vorgesehen. Der Mülltonnenstell-platz wird mittels Rankspalier und entsprechender Be-pflanzung integriert.

### 8. Wohnungen

Alle Wohnungen werden im Bestand genauestens aufge-nommen und überprüft und entsprechend den bautech-nischen und bauphysikalischen Möglichkeiten saniert. Hauptziel ist die Neugestaltung, Instandsetzung und Moder-nisierung der Wohnungen zu einem vom Mieter geschätzten und gern genutzten Ort. Hierbei unterstützen insbesondere die neuen modernen Grundrisse und die neu ange-brachten Balkone die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnungen.

#### 8.1 Rohbaumaßnahmen

Auf Grund des bestehenden Altbaus erstrecken sich die Rohbaumaßnahmen hauptsächlich auf Instandsetzungen der Decken und Wandflächen und auf das Neuerstellen raumbildender Trockenbauwände. Geforderte Schall- und Brand-schutzmaßnahmen werden überwiegend in Trockenbauweise ausgeführt. Nicht mehr erforderliche Schornsteinzüge werden bis Fußboden EG abgerissen, als Installationsschacht für die Haustechnik genutzt oder zur Stabilisierung von Wandabschnitten verfüllt. Die Holzbal-kendecken werden gemäß den Sanierungsempfehlungen instand gesetzt und ggf. verstärkt und zusätzlich im Be-reich der Sanierungen holzschutztechnisch behandelt.

# Baubeschreibung

## 8.2 Fußböden

Die Bäder erhalten auf geeigneter Unterkonstruktion eine Abdichtung und einen keramischen Fußbodenbelag. In den Küchen wird auf den Böden ein großformatiger Fliesenbelag aufgebracht. Die Flure und Wohnräume erhalten einen Eichenparkettboden, der im Türbereich nach Möglichkeit schwellenlos und mit entsprechenden Holzfußleisten geplant ist. Alle Böden der Wohnungen erhalten als Unterkonstruktion für den Parkett oder Fliesenboden einen Zementestrich, auf einer 3-5 cm starken Dämmschicht.

## 8.3 Wände

Die Innenputzbereiche des Treppenhauses werden überprüft. Lose und hohle Putzfelder werden komplett entfernt und durch neuen Putz ersetzt. In den Wohnungen wird der lose Putz komplett entfernt und mit neuem ersetzt oder die Wände mit Trockenputzplatten versehen. Alle Innenwände werden oberflächenfertig gespachtelt.

## 8.4 Decken

Vorhandene Decken mit geputzter Oberfläche werden instand gesetzt oder mit einer Unterhangdecke in Trockenbauweise verkleidet. Alle Decken werden oberflächenfertig gespachtelt, malermäßig bearbeitet und gestrichen.

## 8.5 Innentüren

Alle Innentüren werden demontiert und durch neue, qualitativ hochwertige Holztüren mit weiß lackierter Oberfläche sowie neuen, hochwertigen Drückergarnituren in Messing oder Edelstahl und Holzumfassungszargen ersetzt. Die historischen Wohnungseingangstüren bleiben soweit als möglich erhalten und werden nach den etwaigen Auflagen der Denkmalpflege und des Brandchutzamtes tischler- und malermäßig aufgearbeitet.

## 8.6 Fliesen- und Natursteinarbeiten

Alle Bäder werden mit dem Ziel eines stilvollen und hochwertigen Ambientes verfliesen. Die Wände der Bäder werden in den Duschen türhoch, ansonsten installationshoch in zeitlosem Design, passend zum Ton der Bodenfliesen, gefliest. In den Küchen werden oberhalb der Arbeitsplatten Fliesenspiegel angebracht.

## 8.7 Küchen

Alle Wohnungen erhalten in den Küchen einen Wasseranschluss für die Spüle sowie zusätzlich einen Anschluss für den Geschirrspüler. Steckdosen und Schalter werden in ausreichender Zahl vorgesehen.

## 8.8 Malerarbeiten

Alle Wand- und Deckenflächen werden oberflächenfertig gespachtelt, geschliffen und mit einer weißen Dispersionsfarbe gestrichen.

## 9. Elektroinstallation/ -ausstattung

Jede Wohnung wird mit einer Elektroinstallation ausgestattet, die den künftigen Bedürfnissen der Mieter gerecht wird. Alle Zimmer und Flure erhalten entsprechend den Möblierungsmöglichkeiten Steckdosen, Schalter und Deckenauslässe in ausreichender Zahl.

Sonstiges:

1 Klingelanlage mit Summer, Wechselsprechanlage und elektrischem Türöffner, 1 Wandaussenleuchte über Hauseingang, Treppenhausbeleuchtung incl. Leuchtkörper nach Bemusterung einschl. ausreichender Schalter in allen Geschossen (KG - DG). Jeder Mieterkeller erhält eine separate Beleuchtung (Anschluss an Zähler der entsprechenden Wohnung). Insgesamt wird eine anzahlmäßige und qualitative Gewichtung bei der Elektroinstallation dem Wohnkomfort entsprechen. Im Bad werden Steckdosen und Wand- und Deckenauslässe gemäß den rechtlichen Vorschriften angeordnet und ausgeführt. Das Bad erhält eine Absicherung über einen FI-Fehlerstromschutzschalter. In den Bädern werden Downlights eingebaut. Jede Wohnung erhält eine Wechsel-Sprechanlage mit Türöffnungs- und



Gegensprechmöglichkeit zwischen Hauseingangstür und Wohnung. Die TV Versorgung wird über eine SAT Anlage eines Fremdversorgers angeboten und monatlich direkt mit den Nutzern abgerechnet.

Die Elektrozähler werden zentral im Keller oder Treppenhaus angeordnet. Von den jeweiligen Elektrozählern abzweigend erhält jeder Mieterkellerverschlag eine Steckdose und Licht. Die Treppenhausbeleuchtung wird zeitgesteuert geschaltet, wobei im Bereich des Hauseinganges und des Gartenzuganges das Licht über Bewegungsmelder geschaltet wird.

## **10. Heizungsanlage / Warmwasserversorgung**

Nach fachtechnischer Konzeption erfolgt der Einbau einer zentralen Gas-Heizungsanlage mit moderner, energieeffizienter Technik und elektronischer Regelung, sofern kein Fernwärmeanschluss möglich ist. Alle wasserführenden Leitungen werden in Kupfer oder Kunststoff ausgeführt. Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über eine mit der Heizungsanlage gekoppelte Aufbereitungs- und Speichereinrichtung im Keller. Zur Gewährleistung gleichbleibender und zügiger Versorgung mit warmem Wasser wird eine Zirkulationsleitung integriert

## **11. Sanitärinstallation / -ausstattung**

Die Anordnung der Sanitärausstattung richtet sich nach der Darstellung in den Planungsunterlagen. Änderungen können sich auf Grund von örtlichen Gegebenheiten, wie ungünstige Balkenlagen, ergeben. In der Küche sind je ein Kalt- und Warmwasseranschluss sowie ein Abwasseranschluss für den Anschluss der Spüle und eines Geschirrspülers vorgesehen. Alle Bäder erhalten entsprechend Planung einen Waschmaschinenanschluss bzw. falls die WM in speziellen Abstellräumen vorgesehen ist, in diesen Räumen. Die Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser werden an geeigneter Stelle im Bad angeordnet. In den Bädern sind entsprechend Planung Sanitärobjekte mit gehobenem Standard vorgesehen. Es kommen Waschtische aus Naturstein mit eingelassenen Waschbecken zur Ausführung, alternativ kommen

Waschbecken mit Schrankunterkonstruktion zur Ausführung. Die Waschtisch-/Waschbecken-, Badewannenfüll- und Duscharmaturen mit Handbrause und Brauseschlauch werden mit Fabrikat Hans Grohe oder gleichwertig ausgeführt. Innenliegende Bäder erhalten eine Entlüftung über das Dach. Die in der Planung dargestellten Sanitärobjekte haben rein informativen Charakter und können sich in Form und Größe, je nach Bemusterung, ändern

## **12. Aufzug**

Im Rahmen der Sanierungsarbeiten erhält das Gebäude entsprechend Planung zusätzlich eine Aufzugsanlage, welcher für 2-3 Personen ausgelegt ist.

## **13. Schlussbemerkungen / Allgemeines**

Diese Baubeschreibung erfolgt allgemein und wohnungsbezogen vorbehaltlich der

- Auflagen der Baugenehmigung einschließlich zusätzlicher Auflagen und Änderungen vor und während der Baumaßnahmen
- Auflagen der Denkmalschutzbehörde oder anderer Behörden
- Änderungen infolge notwendiger Fachplanungen
- Auflagen örtlicher Ver- und Entsorgungsunternehmen
- notwendigen Änderungen infolge gutachterlicher Untersuchungen
- Bauausführungen, die zur Beseitigung von während der Baumaßnahmen erkannten Mängeln an der Bausubstanz durchgeführt werden müssen.

Sämtliche Bauleistungen werden entsprechend den anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt und durch den Statiker und Architekten überwacht. Altbauspezifische Abweichungen von Neubaunormen und -ausführungen bleiben vorbehalten. Die Übergabe der Wohnanlage und der Wohnungen erfolgt im bauendgereinigtem Zustand. Form, Struktur und Farbe aller Bauteile und deren Oberflächen werden vom Bauträger/Architekten bemustert und entschieden. Maßdifferenzen, welche sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch

# Baubeschreibung

ohne Einfluss auf die Funktion der Wohnanlage sind, bleiben vorbehalten. Alle Maßangaben sind Circaangaben.

## **Änderungen**

Änderungen bleiben vorbehalten, soweit diese erst im Rahmen der Sanierung als erforderlich erkannt werden und die Veränderungen keine Wertminderung darstellen. Die Maße in den Zeichnungen können sich in der Ausführungsplanung aus technischen Gründen ändern (z.B. wegen zusätzlicher Installationsschächte, Verkleidungen etc.). Änderungswünsche sind im Kaufvertrag zu vereinbaren. Änderungen infolge behördlicher Auflagen und bautechnischer Maßnahmen bleiben vorbehalten, desgleichen die Verwendung anderer Baustoffe, soweit diese keine Wertminderung herbeiführen. In Plänen eingezeichnete Möblierungen haben rein informativen Charakter und sind nicht im Kaufpreis enthalten







Initiator/Bauträger/Eigentümer/  
Prospektherausgeber

Campus Denkmal GmbH

Mozartstraße 8, 04107 Leipzig  
Registergericht: Amtsgericht Leipzig, HRB 30939  
Geschäftsführung: Matthias Klemens

Architektur/Layout/Design

**modul.24 | architektur+gestaltung**  
Helmut Kroner Dipl.-Ing. Architekt

Dorfstraße 7 A, 93128 Regenstauf  
Ansprechpartner: Helmut Kroner

Tragwerksplanung:

Kerstin Schmalz

Zum Wäldchen 1, 04420 Markranstädt

Verwaltung/Vermietung

Campus Immobilien GmbH

Mozartstraße 8, 04107 Leipzig  
Registergericht: Amtsgericht Leipzig, HRB 30939  
Geschäftsführung: Matthias Klemens