

Wohnen im Jugendstilhaus in Leipzig

Karl-Ferlemann-Str. 24



Campus
Denkmal
G m b H

Vorwort

Wir, die Campus Denkmal GmbH, möchten Ihnen mit diesem Prospekt ein einmalig schönes Denkmalschutzobjekt in Leipzig vorstellen. Unsere Projektgesellschaft gehört zur Campus Unternehmens Gruppe, welche es sich zur Aufgabe gemacht hat, ehemals feudale Bauten aus der Gründerzeit und der Jugendstilepoche wieder zu neuem Glanz zu verhelfen. Es ist unser Anspruch, diesen stilvollen Gebäuden wieder den alten Charme, gepaart mit moderner Ausstattung und praktischen Grundrisslösungen, zu verleihen. Unser erstes Campus-Unternehmen ist seit 1998 in Leipzig tätig.

Neubauten in ausgewählten Lagen gehören seit 2012 ebenfalls zu unserem Aufgabengebiet.

Wer sein Vermögen einem anderen anvertraut, braucht Vertrauen und einen verlässlichen Partner, der Werte zu schätzen weiß. Für Ihren nachhaltigen Erfolg bündeln wir unsere Kompetenz mit innovativen Ideen und persönlicher Betreuung. So schaffen wir Werte, Werte für Sie.

Wir möchten, dass uns unsere zufriedenen Kunden weiterempfehlen. Aus diesem Grund gehören auch Finanzdienstleister, Steuerberater und andere institutionelle Anleger zu unseren Kunden. Sie als Kunde profitieren individuell von einem schnellen und reibungslosen Ablauf Ihrer Investition. Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung.

Ihnen steht ein kompetentes Team zur Verfügung – fordern Sie uns!

Matthias Klemens
Dipl.-Betriebswirt (BA) –
Geschäftsführer der Campus-
Denkmal GmbH



Campus Unternehmens Gruppe



Campus Denkmal GmbH

- Bauträger, Initiator, Projektentwickler

Campus Immobilien GmbH

- Hausverwaltung

Campus Projektentwicklungs GmbH

- Bauträger

Campus Bau GmbH

- Generalunternehmer



Der Standort

Die Mitte Europas

Leipzig zählt Anfang des 20. Jahrhunderts zu den großen europäischen Metropolen. Mitten im Zentrum Europas gelegen ist Leipzig Handels- und Finanzzentrum aus Tradition. Mit der Neubelebung der Leipziger Messe stellt Leipzig auch heute wieder seine internationale Bedeutung als Messe- und Handelsplatz sicher.

In den vergangenen 15 Jahren hat sich die Stadt zum Kern des mitteldeutschen Wirtschaftsbetriebes entwickelt und hat im Bewusstsein seiner Geschichte und Tradition deutschlandweit Akzente gesetzt.

Doch Leipzig boomt auch in anderen Bereichen. Der Leipziger Hauptbahnhof als modernster Verkehrsknotenpunkt Europas ist ein weiteres Zeichen, das Leipzig in seiner neuen Ära gesetzt hat.

Spektakuläre Projekte und innovative Architektur findet man überall. Großprojekte, wie der neue Flughafen und das Zentralstadion, schaffen Arbeitsplätze auch für die Zukunft.

Fast 25 Milliarden Euro sind in den vergangenen Jahren investiert worden und über 100 nationale und internationale Banken sorgen für ein gutes Investitionsklima in der Stadt.

Auch renommierte Automobilhersteller wie Porsche und BMW wählten Leipzig als Standort für neue Produktionsstätten und Kundencenter aus. So investierte Porsche über 100 Millionen Euro und BMW über 500 Millionen Euro in ihre neuen Standorte.

Leipzig, die Medienstadt. Ein weiterer bedeutender Wirtschaftsfaktor. So sind nicht nur ca. 60 Verlage in und um Leipzig angesiedelt, der Sitz von MDR, MDR-Rundfunk, Radio Energy, Agenturen und Druckereien machen Leipzig neben Berlin zum größten Medienstandort Ostdeutschlands.

Und die Branche expandiert weiter, so arbeitet heute schon jeder Achte im Zukunftssektor Medien und Multimedia. Mit dem Umzug des Bundesverwaltungsgerichtes werden auch in anderen Bereichen qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen. Entsprechend hoch ist auch der Bedarf an hochwertigem Wohnraum in guter Lage.

Leipzig war schon immer eine Stadt mit Mut, ungewöhnlichem Unternehmensgeist und Aufgeschlossenheit gegenüber allem Neuen, das ist überall in der Stadt zu spüren und reisst Besucher und Investoren gleichermaßen mit.



Das alte Leipzig

Im historischen Stadtzentrum, das rund einen Kilometer Durchmesser hat, befinden sich zahlreiche architektonisch wertvolle Baudenkmäler und Sehenswürdigkeiten der Messe-, Kongress- und Kulturstadt Leipzig. Begleiten Sie uns „in die Stadt“, wie die Leipziger zu sagen pflegen, wenn Sie einen Bummel durch die City unternehmen. Das Alte Rathaus, das vom Leipziger Baumeister Hieronymus Lotter in einer Rekordzeit von neun Monaten, 1556/1557 zwischen zwei Messen, erbaut wurde, gehört zu den schönsten deutschen Renaissancebauwerken. Es ist Domizil des Stadtgeschichtlichen Museums. Auf der Südseite des Marktes fällt ein mehrere Etagen umfassender Erker in den Blick, der das Königshaus ziert.

Die sächsischen Landesherren, darunter August der Starke, bezogen hier regelmäßig ihr Messequartier. Prominentester Gast dieses früheren Gästehauses des Rates der Stadt war der russische Zar Peter der Große. Auf der gegenüberliegenden Seite findet man eine Reihe historischer Fassaden, ganz rechts mit einer Sonnenuhr am Giebel die Alte Waage, die seit 1555 Messezwecken diente. Barthels Hof ist ein Beispiel für barocke Durchgangshäuser. Mit der Restaurierung des am Ende des 18. Jahrhunderts gebauten Kaufmannsgebäudes entstand eine der schönsten Passagen, die sich unmittelbar am Markt befindet. In der benachbarten Katharinenstrasse sind einige barocke Bürgerhäuser erhalten. Dazu gehört das Fregehaus, das einer der ehemals reichsten Kaufmannsfamilien gehörte und jetzt Einrichtungen der Stadt und eine Galerie beherbergt. Des weiteren ist besonders das Romanushaus, Eckhaus zum Brühl, zu erwähnen. Mit dem Romanushaus begann in Leipzig die Blütezeit des bürgerlichen Barock, denn nach seinem Beispiel wurde fast jedes Haus entsprechend dem Zeitgeschmack um- oder ausgebaut.



Auf der Rückseite des Alten Rathauses befindet sich der Naschmarkt. Seine schmale Nordseite nimmt die Alte Handelsbörse (1687) ein, in der die Kaufleute zu früheren Messezeiten ihre Verträge abschlossen. Der repräsentative Saal im 1. Stock wird heute für kleine Veranstaltungen und Konzerte genutzt. Davor erinnert eine Skulptur Johann Wolfgang von Goethes an seine Studienzeit in Leipzig. In den letzten hundert Jahren wuchs Leipzig zu einer Großstadt europäischer Dimensionen, die innovativ auf die Entwicklung der Wirtschaft, Technik, Wissenschaft und Kultur ausstrahlt.

Aufwendige Sanierungsmaßnahmen ließen die Leipziger Innenstadt in den letzten Jahren in ihrem ehemaligen alten Glanz neu erblühen.



Der Standort

Die Stadt der Kunst, Kultur und der Musik

Seit Gründung der Universität im Jahre 1409 zog es Kunst und Kultur nach Leipzig und animierte viele bedeutende Persönlichkeiten, sich hier niederzulassen. So wirkte Johann Sebastian Bach fast drei Jahrzehnte an der Thomaskirche als Kantor. Johann Wolfgang von Goethe und dessen Vater studierten ebenso in Leipzig wie auch Leibniz und Lessing.

Und auch heute gibt es weit über 30.000 Studenten in Leipzig. An 60 Fakultäten der Universität studieren sie zum Beispiel Medizin, Jura und Wirtschaft an den Hochschulen Grafik, Musik und Theaterwissenschaft.

Die Kunst, ob Klassik oder Avantgarde, hält wie ehemals Hof in Leipzig. Es ist die Heimat des weltbekannten Gewandhausorchesters und der Thomaner. Die Leipziger Oper zählt zu den innovativsten im deutschsprachigen Raum.

Ob Kultur pur - in Kabarett, Galerien und Museen, ob Entspannung - im Grünen oder im Zoologischen Garten - alles hat Leipzig zu bieten, nur keine Langeweile.

Berühmteste Kunst- und Kulturstätte Leipzigs ist wohl die Alte Baumwollspinnerei. Europas ehemals größte Fabrik zur Verarbeitung von Baumwolle wurde zu einem beliebten Kulturzentrum umgebaut. Maler, Musiker, Kneipen, Tanzlokale, aber auch Ausstellungsräume und Galerien laden ein, die kulturellen Seiten des Stadtlebens zu genießen. Hier haben sich seit 1992 mit der Einstellung der Baumwollproduktion Künstler angesiedelt. Erst vereinzelt, dann immer mehr, schließlich Galerien und alles, was sich im weiteren Sinne mit Künstlertum verbinden lässt. Einer der ersten Maler, der sich in den riesigen Fabrikhallen ein großzügiges Atelier einrichtete, war Neo Rauch, ihm folgten Künstler wie Tilo Baumgärtel und Matthias Weischer.



Boomtown L.E.

Leipzig hat heute das Potenzial, einer der wichtigsten Standorte in ganz Deutschland zu werden. Im Zukunftsvisioner sind neben der Medienbranche auch die Biotechnologie/Biomedizin und die Informationstechnologien. Jungen, innovativen Unternehmen wird größtmögliche Unterstützung seitens der Kommune zuteil.

Wer jetzt in Leipzig in Immobilien investiert, wird langfristig von enormen Wertsteigerungen profitieren. Durch unser Management in Ihrer Nähe und vor Ort übernehmen wir die Betreuung auch nach der Verkaufsphase. Wir verwalten die Objekte und organisieren die Vermietung auf Dauer.



Freiraumentwicklung

Leipzig ist bekannt für seine grünen Wege, die direkt vom Stadtzentrum in alle Himmelsrichtungen durch die ausgedehnten Parks bis zum Stadtrand führen und zusammen mit den Flussauen- und Bergbaufolgelandschaften zu großen Erholungsgebieten verschmelzen. Darunter sind die zahlreichen Seen in und um Leipzig besonders beliebt.

Für die Leipziger Gewässer sind die Mühlgräben typisch. Neben dem Elstermühlgraben wird der Pleißemühlgraben wassertouristisch von Bedeutung sein. Im Süden Leipzigs entsteht eine ausgedehnte neue Seenlandschaft, die rund 70 km² Wasserfläche umfassen wird. - Dieses Gebiet wird als Neuseenland bezeichnet. Die systematische Flutung und landschaftliche Gestaltung verspricht dieser Region einen sehr eigenen Reiz zu verschaffen. Südlich von Leipzig, zwischen Markkleeberg und Knauthain, dehnt sich der Cospudener See aus. Derzeit wird der Markkleeberger See geflutet und mit der Entstehung des Zwenkauer Sees wird in kurzer Zeit eine riesige Seenlandschaft entstehen. Die Planung sieht diverse Verbindungskanäle zwischen den Seen vor, so dass es möglich sein wird, mit dem Boot von der Leipziger Innenstadt bis weit in den Südraum der Leipziger Umgebung zu fahren.

Der erste geflutete See ist der Cospudener See (436 ha) mit vorzüglicher Wasserqualität, feinsandigen Strandbereichen und verschiedenen Freizeitangeboten wie Segeln, Paddeln, Tauchen und Fahrgastschiffahrt.

Ziel der Stadt ist der Wassertourismus über die Stadtgrenzen Leipzigs hinaus. Dafür werden weitere Ausbaumaßnahmen angestrebt. Brach liegende Hafenanlagen wie z.B. der Lindenauer Hafen werden durch aufwendige Sanierungs- und Umbaumaßnahmen wieder aktiviert. Hierfür sind in den letzten Jahren große planerische Anstrengungen unternommen worden.



Am 12. Februar 2009 haben nun endlich die ersten Bauvorbereitungen für den Durchstich vom Karl-Heine-Kanal zum Lindenauer Hafen begonnen. Die Gewässerverbindung ist der erste Schritt zur Weiterentwicklung eines überregionalen Wassertourismus. Wie vom Leipziger Stadtrat beschlossen, soll der Durchstich bis 2012 abgeschlossen sein.

Der Weg für eine freie Bootsahrt bis nach Hamburg wird nun endlich Realität.



Das Wohnviertel

Lindenau – lebendiger Stadtteil

Ruhiges Wohnen und reges Gewerbe - in Neulindenau ist das kein Widerspruch. Der in Leipzig-Altwest gelegene Stadtteil mit Wohngebiet und ausgeprägtem Gewerbe, sowie alten Industrieanlagen besticht durch seine ruhige Lage.

Die Merseburger- und Lützner-Straße verbinden das Viertel mit der A9 und dem Umland. Aber auch das Stadtzentrum erreicht man zügig über die Lützner-Straße und Jahn-Allee oder die Karl-Heine- und Käthe-Kollwitz-Straße. Außerdem bestehen vielfältige Verbindungen mit Bussen und Bahnen des öffentlichen Personennahverkehrs. Wer ausreichend Zeit mitbringt, kann seinen Weg ins Stadtzentrum auch über den idyllischen Karl-Heine-Kanal nehmen.

Wohnen zwischen alten Fabrikhallen und Kleingärten

Durch die Lage innerhalb Leipzigs und das Potential alter Industrieanlagen bietet Lindenau mit seinem ruhigen



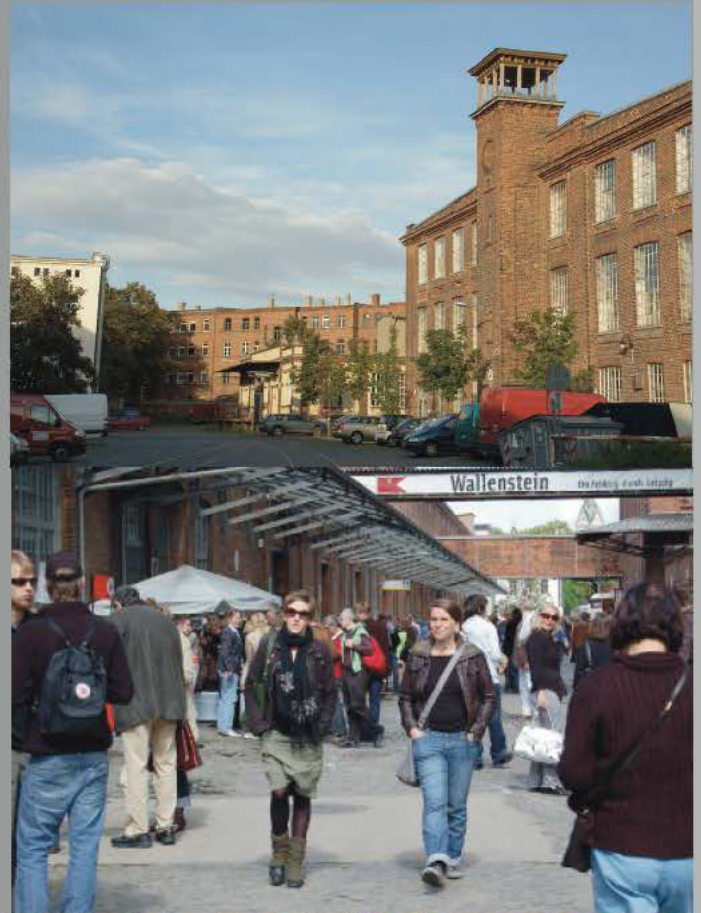
Wohnumfeld einen idealen Standort für die Entwicklung moderner Wohnungen. Die ausgedehnte Kleingartenanlage im Süden des Viertels verleiht der Umgebung ein ländliches Flair und ist grüner Kontrast zu den alten Industrieanlagen, die oftmals durch ihren altertümlichen Charme bestechen. Einige Fabrikhallen und das Gebiet unter den hohen Speichern des Lindenauer Hafens sind nicht nur Industriedenkmäler. Bestes Beispiel dafür ist die alte Baumwollspinnerei. Europas ehemals größte Fabrik zur Verarbeitung von Baumwolle wurde zu einem beliebten Kulturzentrum umgebaut. Maler, Musiker, Kneipen, Tanzlokale, aber auch Ausstellungsräume und Galerien laden ein, die kulturellen Seiten des Stadtlebens zu genießen.



1884 3000 SPINNELN LEIPZIGER BAUMWOLLSPINNEREI LEIPZIG-LINDENAU. 1909 24000 SPINNELN

Für sommerliches Vergnügen sorgt der Sandstrand zwischen den Speichern des Lindenauer Hafens gleich hinter dem Dunckerviertel in Lindenau.

Familien mit Kindern finden neben unterschiedlichen Schultypen im Viertel und den Nachbarvierteln, auch Sportanlagen an der Saalfelder Straße. Ärzte und andere öffentliche Dienstleister befinden sich in der unmittelbaren Nähe oder sind schnell in Lindenau oder in Plagwitz zu erreichen. Für den täglichen Bedarf kann man rund um die Lützner-Straße einkaufen.



Das Wohnviertel



In direkter Nachbarschaft...

Das denkmalgeschützte Wohnhaus steht unweit von dem wohl wichtigsten städteplanerischen Projekt Leipzigs der kommenden Jahre, dem „Lindenauer Hafen“.

Hier wird ein Hafen entwickelt, der sowohl für Freizeit, Gewerbe und Wohnen äußerst interessant wird. Das Beispiel Medienhafen in Düsseldorf zeigt, welches Potential in derartigen Projekten steckt.

Historie

Da Leipzig keinen Wasserstrassenanschluss hatte, galt die Stadt bis in das 20. Jahrhundert hinein als teurer Wirtschaftsstandort. Der sächsische Kurfürst Johann Georg III. befürwortete schon um 1706 eine Wasserverbindung Leipzigs zum Meer. Auch Kurfürst Friedrich August I. der Starke und Friedrich August III. (1763-1827) setzten sich dafür ein. Jedoch verhinderten immer wieder widrige Umstände wie die Napoleonischen Kriege (1805-1815) und die darauf folgende Teilung Sachsens die praktische Umsetzung. Später erschien das Transportproblem über ein gut ausgebautes Eisenbahnnetz lösbar.

Nachdem 1941 50 % der ersten Ausbaustufe fertiggestellt waren, wurden teilweise schon Gebäude errichtet. Diese Speicher sind heute als Einzeldenkmäler eine der Hauptattraktionen des Hafens. 1942 wurden die Bauarbeiten am Kanal eingestellt. Nur noch 6,5 km trennten Leipzig vom Anschluss an die Saale und damit vom Anschluss ans Meer. 1943 stellte die Stadt dann alle Bauarbeiten ein, da das Baumaterial für die Rüstung gebraucht wurde.

Gegenwart

Heute ist der Hafen eine ca. 10 ha grosse offene Wasserfläche mit einer Tiefe bis zu 2,5 m. Er ist noch immer nicht an den Karl-Heine-Kanal und den Elster-Saale-Kanal angebunden und damit der einzige deutsche Industriehafen ohne Anbindung an das Gewässernetz.

Steht man auf der Kaimauer, kann man westlich des Hafenbeckens die grüne Seite des Hafens erleben. Dieser Kontrast zwischen Industrielandschaft einerseits und naturnaher Landschaft andererseits macht den Hafen zu einem Erlebnis.

Es wurde lange geplant, den Hafen an den Elster-Saale-Kanal und den Karl-Heine-Kanal anzubinden. Die Stadt Leipzig hat inzwischen Grundstücke auf der Ostseite des Hafens erworben, um das Gelände dann zu beräumen und zu entwickeln. Seit 2007 hat die Leipziger Stadtverwaltung den Durchstich zwischen dem Karl-Heine-Kanal und dem Hafen genehmigt.

Am 12. Februar 2009 haben die ersten Bauvorbereitungen für den Durchstich vom Karl-Heine-Kanal zum Lindenauer Hafen begonnen. Die Gewässerverbindung ist der erste Schritt zur Weiterentwicklung des Hafens. Wie vom Leipziger Stadtrat beschlossen, soll der Durchstich mit kompletter Gewässeranbindung bis Ende 2014 abgeschlossen sein.

Für die Realisierung der geplanten Wohnbebauung läuft derzeit ein Investorenwettbewerb. Auf den sechs Grundstücken sollen bis spätestens Ende 2015 Wohnungen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Angebote für den Wassertourismus entstehen.

Der Weg für eine freie Bootsahrt bis nach Hamburg wird nun endlich Realität.

Bsp. Medienhafen Düsseldorf



Entwurfstudie Lindenauer Hafen



Entwurfstudie Lindenauer Hafen



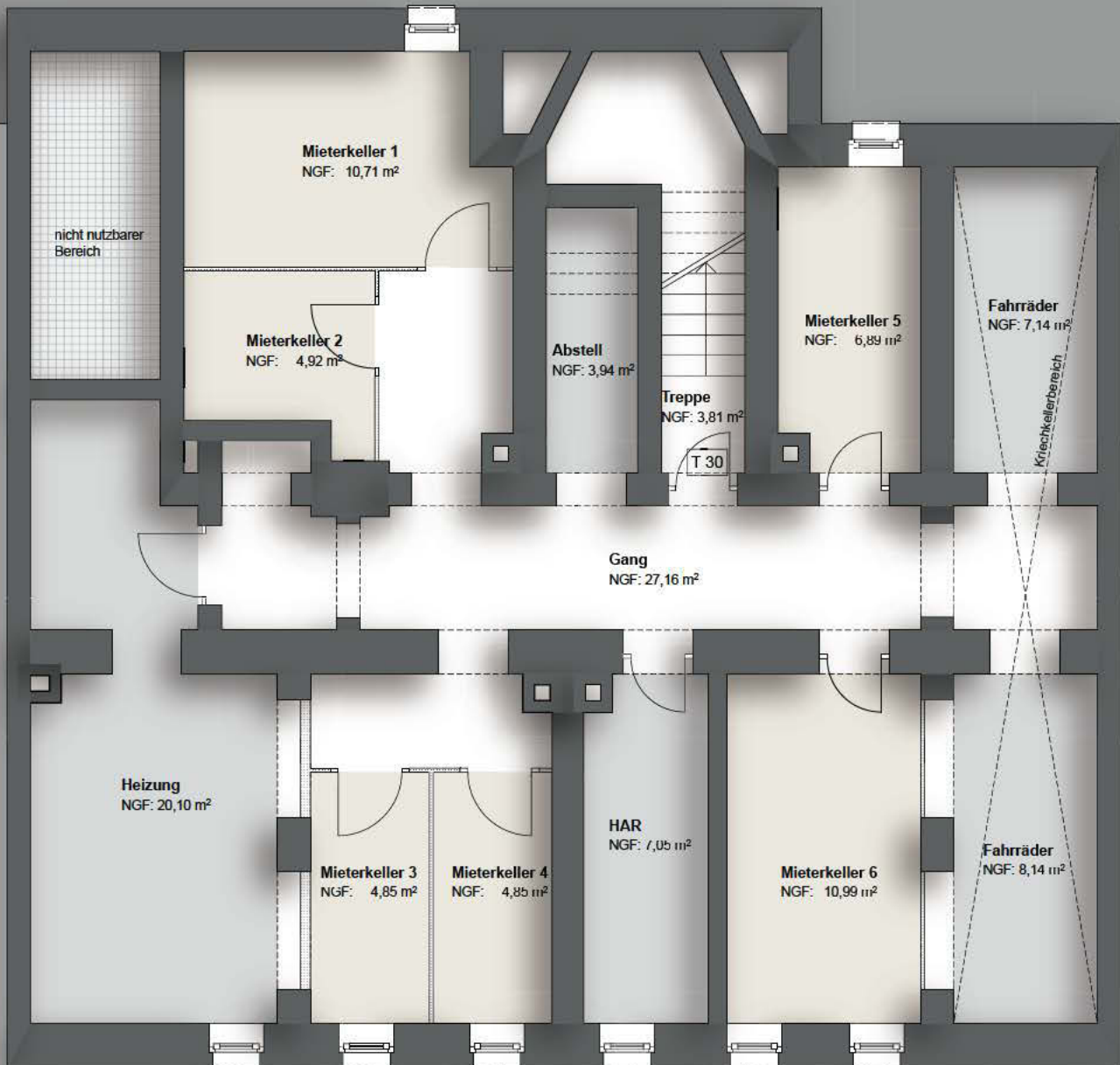
Freiflächen



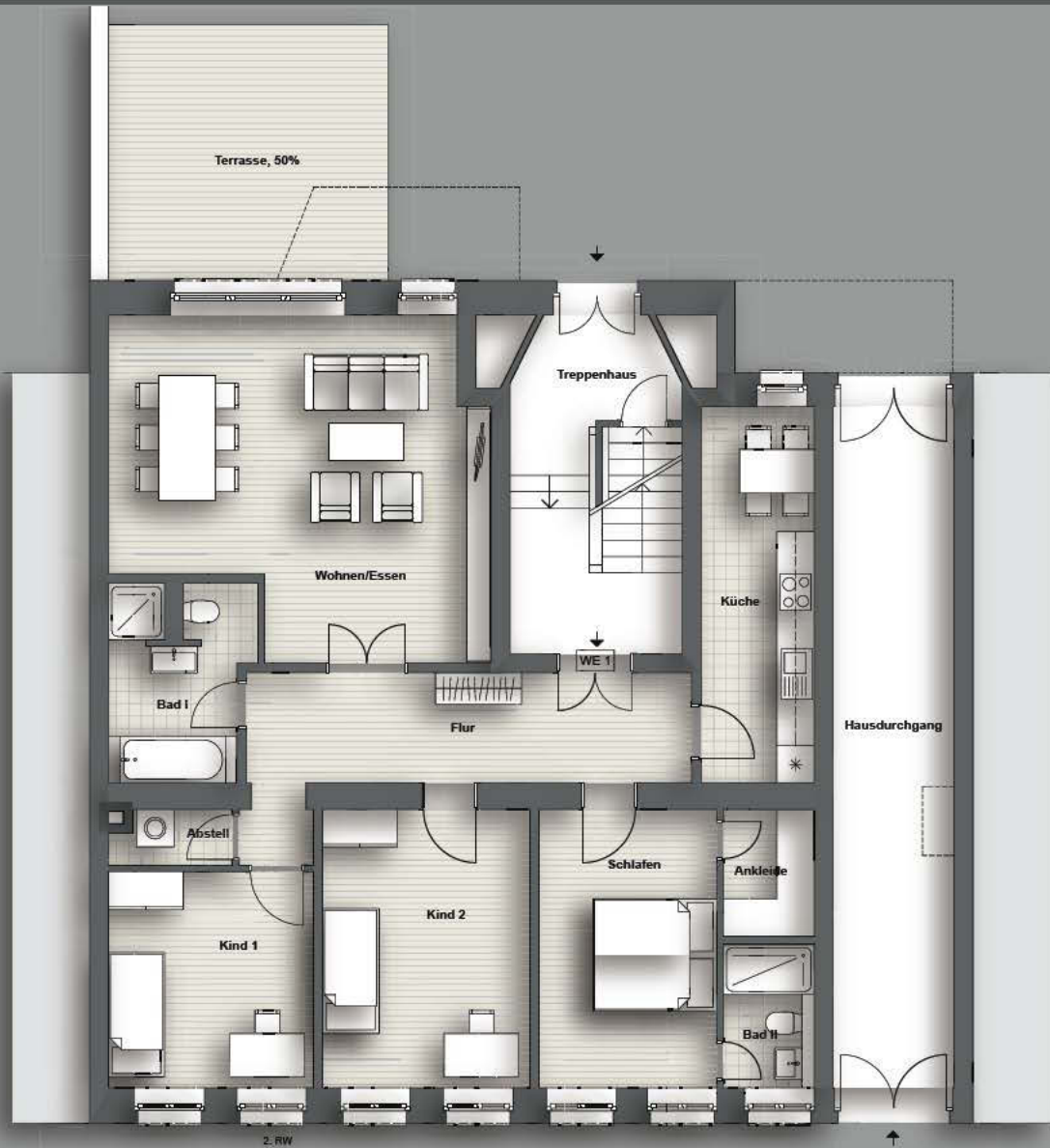
Karl-Ferlemann-Str.



Kellergeschoss



Erdgeschoss

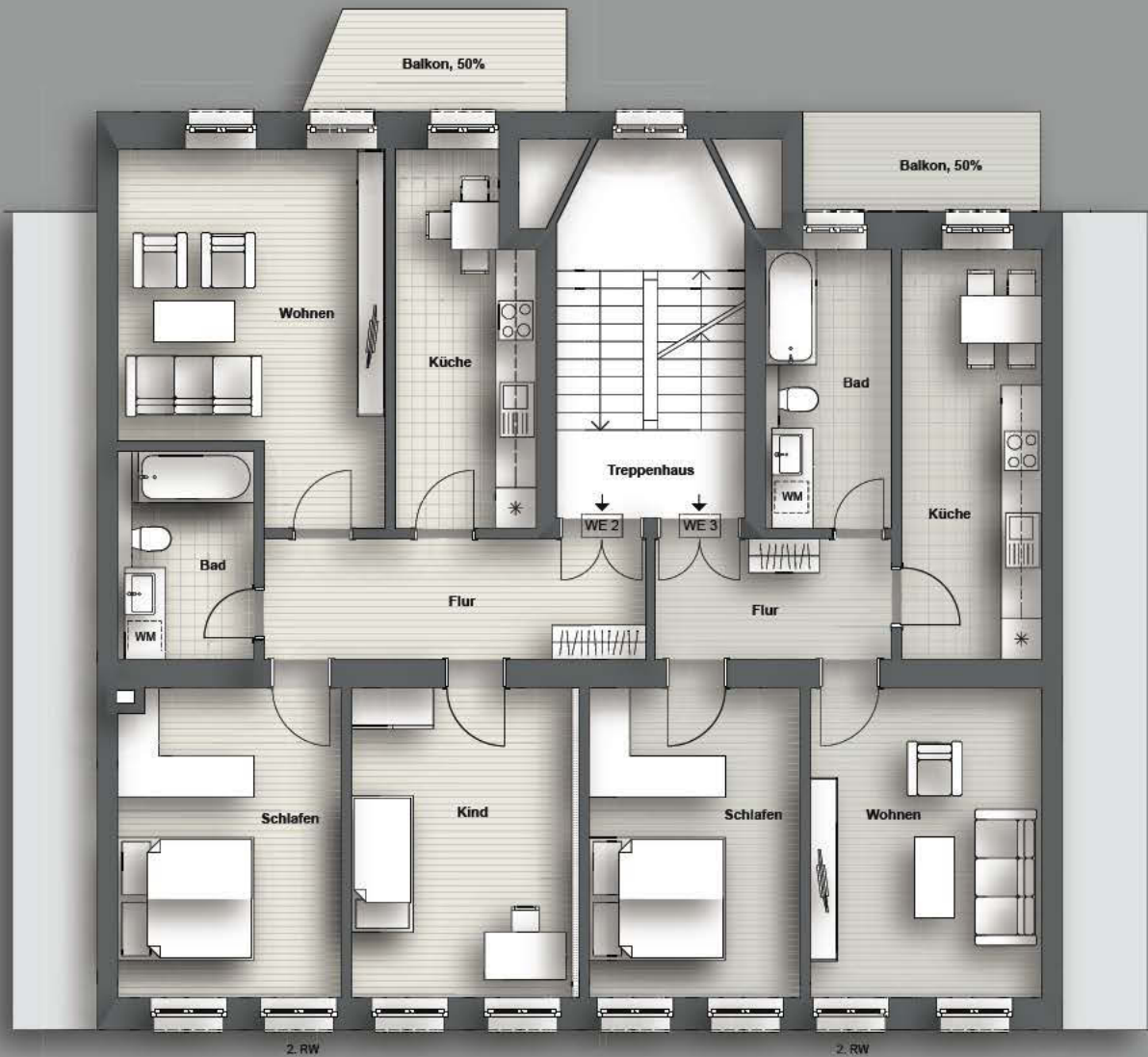


Wohnung 1:

Flur	14,12 m ²	Ankleide	2,98 m ²
Wohnen/Essen	29,93 m ²	Bad 2	3,27 m ²
Bad 1	6,76 m ²	Küche	10,97 m ²
Abstell	1,64 m ²	Terrasse, 33%	6,15 m ²
Kind 1	11,38 m ²		
Kind 2	14,85 m ²	Gesamt	114,81 m²
Schlafen	12,76 m ²		



1. Obergeschoss



Wohnung 2:

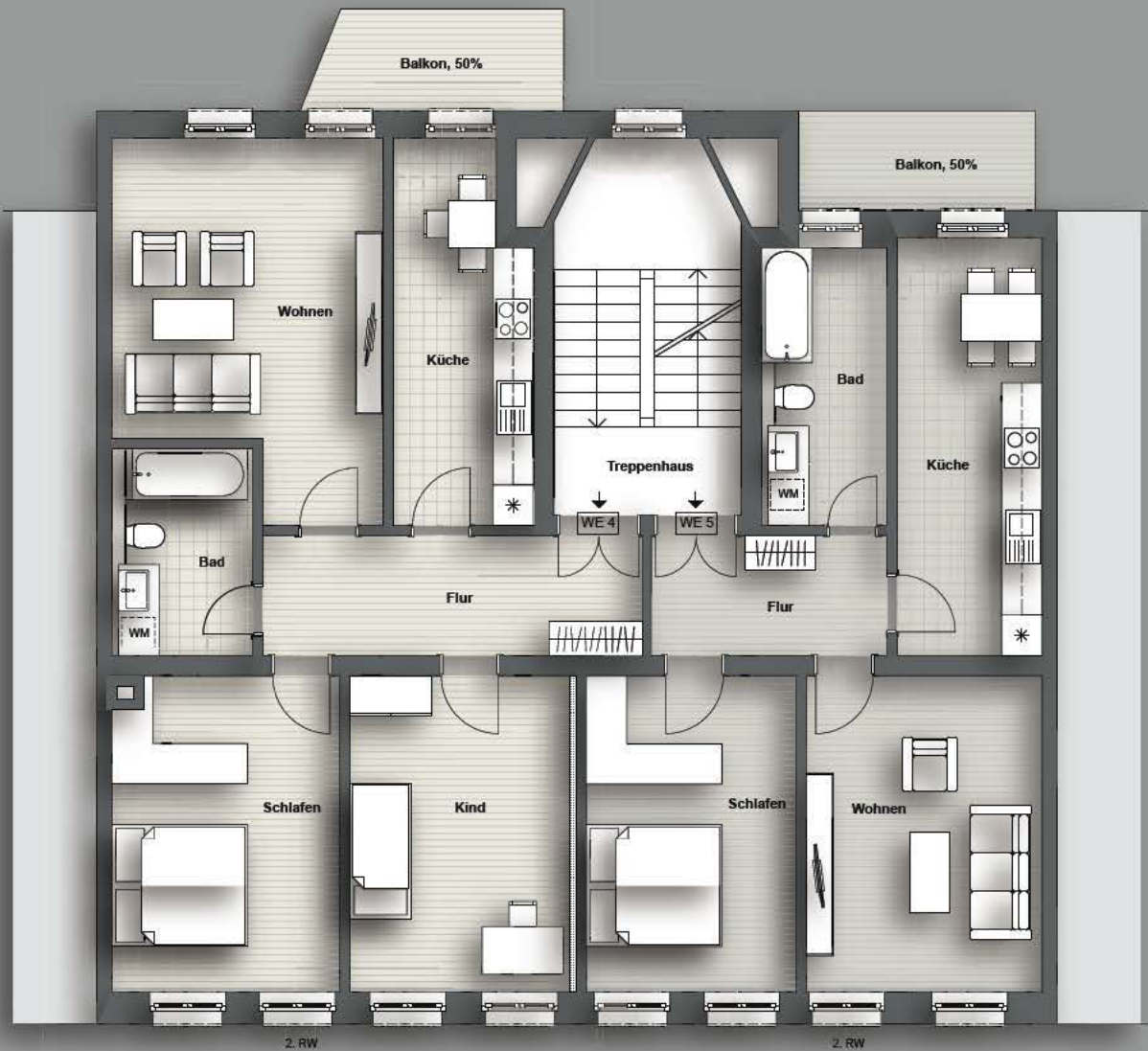
Flur	9,95 m ²
Küche	10,78 m ²
Wohnen	19,13 m ²
Bad	5,99 m ²
Schlafen	14,85 m ²
Kind	14,77 m ²
Balkon, 50%	2,70 m ²
Gesamt	78,17 m²

Wohnung 3:

Flur	6,18 m ²
Bad	7,46 m ²
Küche	12,42 m ²
Wohnen	15,55 m ²
Schlafen	14,14 m ²
Balkon, 50%	2,50 m ²
Gesamt	58,25 m²



2. Obergeschoss



Wohnung 4:

Flur	9,95 m ²
Küche	11,01 m ²
Wohnen	20,07 m ²
Bad	6,24 m ²
Schlafen	15,54 m ²
Kind	15,16 m ²
Balkon, 50%	2,70 m ²
Gesamt	80,67 m²

Wohnung 5:

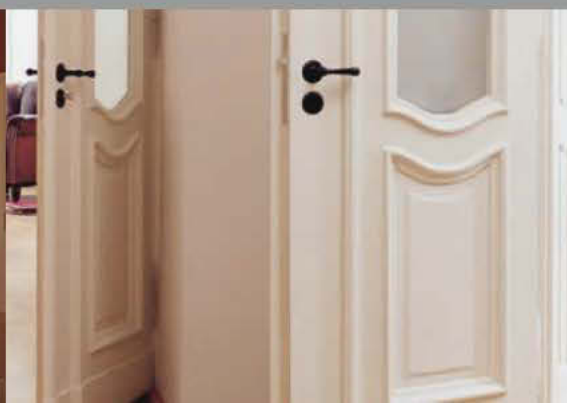
Flur	6,18 m ²
Bad	7,46 m ²
Küche	13,23 m ²
Wohnen	16,33 m ²
Schlafen	14,51 m ²
Balkon, 50%	2,50 m ²
Gesamt	60,21 m²



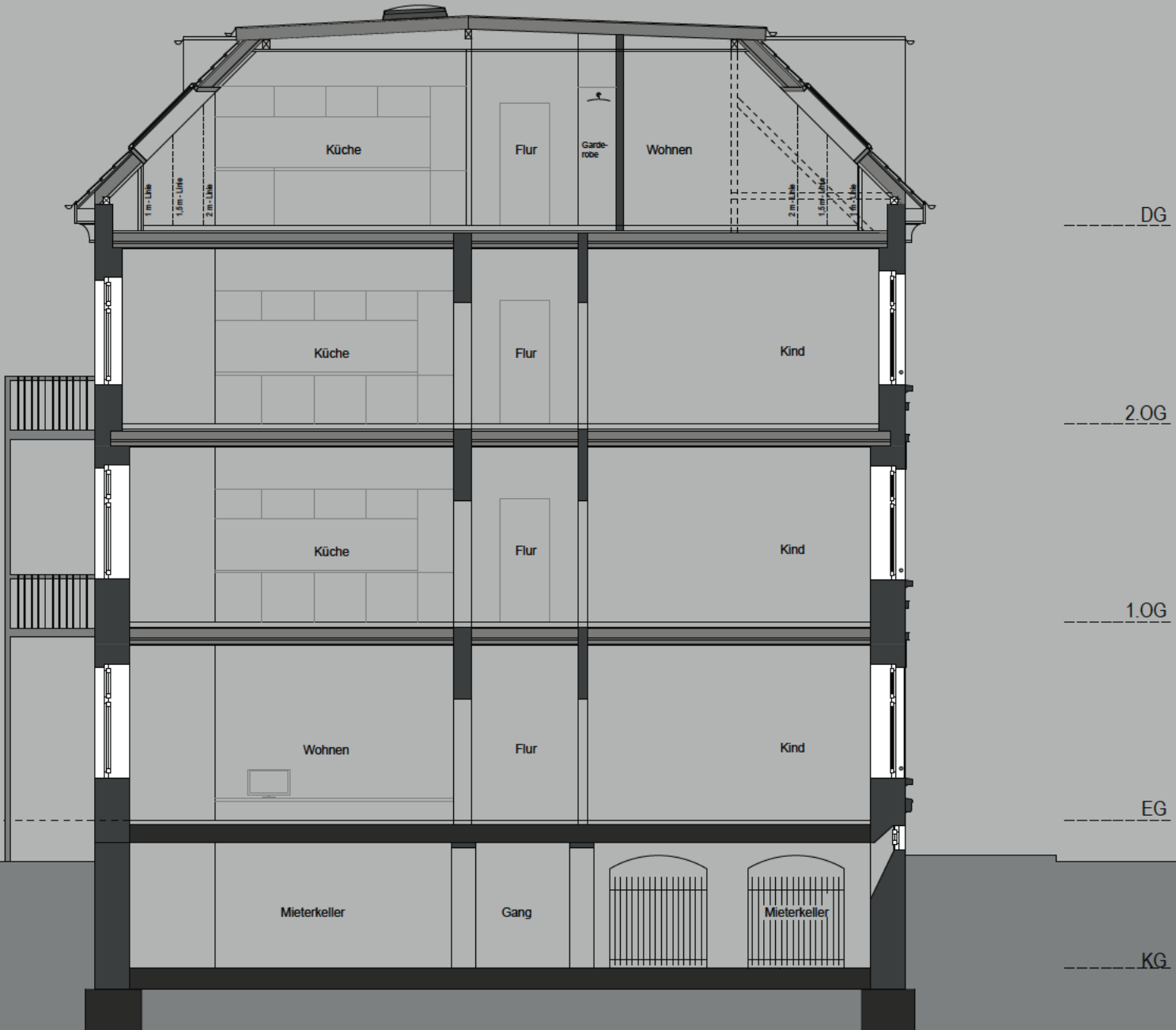


Wohnung 6:

Flur	12,41 m ²	Bad 1	4,03 m ²
Kochen	12,25 m ²	Arbeiten	11,27 m ²
Essen	13,43 m ²	Bad 2	8,18 m ²
Wohnen	27,71 m ²	Loggia, 50%	3,10 m ²
Kind 1	9,40 m ²		
Kind 2	13,61 m ²		
Schlafen	15,07 m ²		
		Gesamt	130,46 m²



Schnitt





Straßenansicht



Das Gebäude befindet sich ca. 3 km süd-westlich des Zentrums, im Stadtteil Lindenau.

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. 1900
Anzahl der Geschosse:	4, Keller-, Erd-, 1. - 2. Obergeschoss und Dachgeschoss
Bauweise:	Klassische Bauweise, d. h. massives Ziegelmauerwerk, Holzbalkendecken, Mansarddach mit harter Deckung und Klinkerfassade
Decken:	Geschossdecken als Holzbalkendecke mit Schüttung
Fenster:	Holz-Kasten-Fenster

1. Allgemein

Das gesamte Anwesen wird im Zuge der geplanten Baumaßnahmen instand gesetzt und nach zeitgemäßen Maßstäben modernisiert. Nach der Sanierung werden insgesamt 6 Wohneinheiten entstehen. Alle Wohnungen des Objektes erhalten als Wert- und Nutzungssteigerung einen Balkon oder Terrasse, entsprechend den Auflagen des Denkmalschutzes. Der hofseitige Garten wird desweiteren 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 unter Denkmalschutz und wird entsprechend den strengen Auflagen denkmalschutzrechtlicher Belange saniert. Die Oberfläche der Klinkerfassade wird instand gesetzt und in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz in Teilen neu ergänzt.

Die gartenseitige Fassade erhält im 1. und 2. Obergeschoss, entsprechend den Auflagen des Denkmalamtes, 2 Balkonstränge mit insgesamt 4 Balkonen in Stahlkonstruktion.

4. Fenster

Alle Fenster im Gebäude werden nach der Sanierung mit Holzfenstern mit Isolierverglasung ausgestattet sein. Um den Charme des Altbestandes zu unterstreichen, werden entsprechend den Auflagen der Denkmalschutzbehörde historisierende Profile auf der Aussenseite der Fenster vorgesehen.

5. Treppenhaus

Die originale Hauszugangstür wird entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes schreinermäßig instand gesetzt und aufgearbeitet oder nachgebaut. Im Eingangsbereich des Treppenhauses wird der Boden als gefliester Boden mit großzügigen Ornamentbändern und -mustern, entsprechend Bestand, aufgearbeitet und gegebenenfalls ergänzt. Die geputzten Wände des Treppenhauses werden instand gesetzt und mit einer passenden ornamentalen Bemalung künstlerisch gestaltet. Die Holz-Treppenanlage bleibt, soweit möglich, im Bestand und wird tischler- und malermäßig aufgearbeitet. Im Eingangsbereich wird eine neue Briefkastenanlage installiert.

6. Keller

Die Wände im Keller werden mit einem diffusions-offenen Putz versehen. Dies wertet die Optik auf. Für alle Wohnungen werden Mieterkeller errichtet. In jedem Mieterkeller wird, abweigend von der jeweiligen Elektrozählereinheit der zugeordneten Wohnungen, jeweils ein neuer Stromanschluss gelegt. Die Heizungsanlage und die Gebäude - und Sanitärtechnik

erhalten eigene Räumlichkeiten. Der Kellerboden wird aus bauphysikalischen Gründen mit einem Plattenbelag belegt und nicht betoniert. Eine nachträgliche vertikale und horizontale Abdichtung des Bodens und der Wände ist nicht vorgesehen.

7. Außenanlagen

Der Garten wird im Rahmen einer Gesamtplanung neu gestaltet. 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 Mülltonnenstellplatz wird mittels Rankspalier und entsprechender Bepflanzung integriert.

8. Wohnungen

Alle Wohnungen werden im Bestand genauestens aufgenommen und überprüft und entsprechend den bautechnischen und bauphysikalischen Möglichkeiten saniert. Hauptziel ist die Neugestaltung, Instandsetzung und Modernisierung der Wohnungen zu einem vom Mieter geschätzten und gern genutzten Ort. Hierbei unterstützen insbesondere die neuen modernen Grundrisse und die neu angebrachten 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 Brandschutzmaßnahmen 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 Holzbalkendecken werden gemäß den Sanierungsempfehlungen instand gesetzt und ggf. verstärkt und zusätzlich im Bereich der Sanierungen holzschutztechnisch behandelt.

8.2 Fußböden

Die Bäder erhalten auf geeigneter Unterkonstruktion eine Abdichtung und einen keramischen Fußbodenbelag. Geplant ist ein Belag aus hochwertigen Fliesen. 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 Oberbelag 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 mit einem Glattputz versehen und gespachtelt und geschliffen.

8.4 Decken

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

8.5 Innentüren

Alle Innentüren werden, sofern vom Denkmalamt nicht anders gefordert, 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 Auflagen der Denkmalpflege und des Brandschutzamtes tischler- und malermäßig aufgearbeitet.

8.6 Fliesen- und Natursteinarbeiten

Alle Bäder werden mit dem Ziel eines stilvollen und hochwertigen Ambientes verfließt. Die Wände der

Bäder werden in den Duschen türhoch, ansonsten installationshoch in zeitlosem Design, passend zum Ton der Bodenfliesen, gefliest.

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 werden. 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. 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.

Baubeschreibung

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 moderne, weiß endlackierte Plattenheizkörper. Alle Heizkörper erhalten ein Thermostatventil und verbrauchsabhängige Messeinrichtungen.

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. Die Wannen erhalten ein aufgesetztes Glaselement als Spritzschutz. Die Waschtisch-, 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. 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 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 Kaufpreis schriftlich zu vereinbaren. Änderungen infolge behördlicher Auflagen und bautechnischer Maßnahmen bleiben vorbehalten, desgleichen die Verwendung anderer Baustoffe, soweit diese keine Wertminderung herbeiführen.

Angabenvorbehalt

Alle Prospektangaben, die rechtlichen und steuerlichen Hinweise und sonstige Angaben sind von der Propektheausgeberin sorgfältig geprüft und zusammengestellt worden. Kein Vermittler, Anlagenberater und sonstiger Dritte ist berechtigt, Auskünfte zu erteilen oder Zusicherungen zu machen, die von diesem Prospekt abweichen oder über ihn hinausgehen. Solche Auskünfte und Zusicherungen sind nur wirksam, wenn sie schriftlich durch die Prospektherausgeberin erfolgen. Sämtliche Angaben entsprechen dem Stand der Planung zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe. Sie stehen unter dem Vorbehalt grundsätzlich unveränderter Planungs- und gleich bleibender rechtlicher Verhältnisse der Spruchpraxis der Gerichts-, Verwaltungs- und Finanzbehörden. Wir empfehlen im Zusammenhang mit dieser Investition die Rücksprache mit Ihrem Steuerberater bzw. Ihrer Steuerkanzlei.

Haftungsvorbehalt

Die Haftung der gegenwärtigen und zukünftigen Vertragspartner für unrichtige oder unvollständige Prospektangaben oder für die Verletzung eventuell bestehender Aufklärungs- und Hinweispflichten gegenüber dem Erwerber ist auf grobe Fahrlässigkeit beschränkt. In Plänen eingezeichnete Möblierung haben rein informativen Charakter und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Abweichungen bei Flächenangaben sind bis zu 2 % der

Wohnfläche zulässig. Es handelt sich um eine Altbausanierung.

Die Gewährleistung wird daher für Arbeiten übernommen die neu ausgeführt werden, nicht aber für die unverändert bleibende Altbausubstanz. Die Gewährleistung für die Sanierung beträgt 5 Jahre nach BGB. Für die Rechtsbeziehung der Beteiligten gelten die von Ihnen unterschriebenen Verträge. Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten. Die Angaben und Planungsunterlagen entsprechen dem Stand 10/2015.



Initiator/Bauträger/Eigentümer/
Prospektherausgeber

Campus Denkmal GmbH

Mozartstr. 8, 04107 Leipzig
Registergericht: Amtsgericht Leipzig, HRB 23470
Geschäftsführung: Matthias Klemens

Architektur/Layout/Design

kayser + **nemeth** architekten

dieskaustraße 281, 04249 Leipzig
Ansprechpartner: Stefan Németh

Tragwerksplanung:

Kerstin Schmalz

Zum Wäldchen 1, 04420 Markranstädt

Verwaltung/Vermietung

Campus Immobilien GmbH

Mozartstr. 8, 04107 Leipzig
Registergericht: Amtsgericht Leipzig, HRB 14736
Geschäftsführung: Matthias Klemens