

# WURZENER TEPPICHFABRIK

- Wohnen in der Metropolregion Leipzig



# INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	4
ANGEBOT	6
STANDORT WURZEN	10
STADTSPAZIERGANG	12
INFRASTRUKTUR	14
OBJEKT-HISTORIE	16
BAU-HISTORIE	17
DER UMBAU	18
DIE VISION	20
VISUALISIERUNG AUSSTATTUNG	22
ANSICHT	26
ÜBERSICHTSPLÄNE	28
GRUNDRISSE	30
GARAGENSTELLPLÄTZE	58
AUSSENANLAGE/AUSSENSTELLPLÄTZE	59
ÜBERBLICK	60
BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG	62
KONTAKT/IMPRESSUM	72

# VORWORT

Wir, die Campus Loft GmbH, möchten Ihnen mit diesem Projekt ein einmalig schönes Denkmalschutzobjekt mit Parkanlage in Wurzeln vorstellen. Unsere Projektgesellschaft gehört zur Campus Unternehmens Gruppe, welche es sich zur Aufgabe gemacht hat, ehemals feudalen 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. Unsere Unternehmensgruppe ist seit 1998 in Leipzig, Regensburg und Chemnitz 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 Loft GmbH





WURZENER TEPPICHFABRIK

# ANGEBOT



## ALTE NISCHWITZER STRASSE 5 IN WURZEN

Die Immobilie wurde um 1910 errichtet.

Die ehemalige Teppichfabrik und die denkmalgeschützte Parkanlage werden unter Einhaltung der Forderungen des Denkmalschutzes und Beachtung der vorhandenen Konstruktion umfassenden Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen zum Erreichen einer sehr guten Wohnqualität unterzogen. Durch drei neu zu errichtende Personenaufzüge können sämtliche Wohnungen in den Obergeschossen erreicht werden. Innenliegende Stellplätze werden im Erdgeschoss geschaffen, eine große Anzahl an PKW- und Fahrradstellplätzen im Außenbereich. Im Vorfeld der gezielten Planung und Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen wird eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Hierbei werden in den Verdachtsbereichen möglicher Bauschäden, insbesondere im Bereich bisheriger Toilettenanlagen und Küchen sowie in Bereichen defekter Dachentwässerungen genauere Untersuchungen durchgeführt und deren Ergebnisse bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt.

## BESTANDSBESCHREIBUNG

OBJEKT	Teppich- & Velours-Fabrik, Alte Nischwitzer Str. 5, 04808 Wurzen
BAUJAHR	1912
ANZAHL DER GESCHOSSE	5 Geschosse Erdgeschoss, 1. – 3. Obergeschoss und Dachgeschoss
BAUWEISE	Klassische Bauweise, d. h. massives Ziegelmauerwerk, Stahlstützen, Betondecken, Mansardendach mit Biberschwanzdeckung
DECKEN	Geschossdecken aus Beton, im Dachgeschoss teilweise Holzdecken
FENSTER	Stahlfenster mit kleinteiliger Rasterung von 25 – 48 Verglasungen





## BAUVORHABEN ALTE TEPPICHFABRIK

### Planung

---

1-Raum-Wohnungen  
2-Raum-Wohnung &  
3- Raum-Wohnungen  
mit einer Wohnfläche von 46 m<sup>2</sup>– 95 m<sup>2</sup>

8 Garagenstellplätze  
33 Außenstellplätze

### Fertigstellung

---

geplant im Sommer 2022

### Kaufpreise

---

3.500 – 3.700 € je m<sup>2</sup>

### Erwerbsnebenkosten

---

ca. 5,5 %

### Mieterwartung

---

7,00 € je m<sup>2</sup> – 7,50 € je m<sup>2</sup>

WURZENER TEPPICHFABRIK





WURZENER TEPPICHFABRIK

## STANDORT WURZEN

Eine der ältesten Städte des Freistaates Sachsen ist die Kreisstadt Wurzen. In den letzten Jahrhunderten durchlebte die Stadt eine bewegende Geschichte – von Armut bis Wohlstand, von Krieg bis Frieden. Heute bietet die Stadt Wurzen mit seinem historischen Stadtzentrum, jüngeren Wohngebäuden und Geschäftshäusern sowie der umliegenden naturbelassenen Landschaft mit zahlreichen Seen und Wäldern, einen facettenreichen Ort zum Wohnen. Mit einer wachsenden Einwohnerzahl von derzeit 16.200 Einwohnern und einer Fläche von ca. 6.900 ha, zählt die Stadt als große Kreisstadt zu den attraktivsten und größten Städten im Landkreis Leipzig.

Bekannt ist Wurzen vor allem für die Produktion von Gebäck- und Süßwaren von Griesson - de Beukelaer. In der Backwarenfabrik werden Führungen angeboten und die Wurzener Dauerbackwaren können in der Fabrik erworben werden. Ansässig sind außerdem einige leistungsstarke Maschinenbaubetriebe für Transportanlagen oder den Beleuchtungsgerätebau.



Die Stadt Wurzen hat viele Vorzüge zu bieten, so dass sich sowohl Stadt- als auch Landmenschen in Wurzen wohlfühlen. Die Lage am östlichen Hochufer der Mulde lädt ein zu traumhaften Spaziergängen, erholsamen Bootstouren, oder wundervollen Fahrradtouren auf dem ausgebauten Radweg entlang des Flusses. Zu der traumhaften Landschaft in der Region um Wurzen zählen auch eine Vielzahl an Pilger- und Wanderwege, wie beispielsweise der Jakobspilgerweg oder der Lutherweg. Zur Erholung lädt auch die nahe Umgebung um Wurzen mit vielen prachtvollen Schlössern, wie das Schloss Nischwitz und das Schloss Thallwitz, ein.

Die Stadt bietet aber auch einige Möglichkeiten zum Bummeln und Shoppen. Wem dies jedoch nicht genug ist, kann die, nicht einmal 25 km entfernte, Großstadt Leipzig durch die direkte Verkehrsanbindung über die B6 oder mit der S-Bahn in nur knapp einer halben Stunde erreichen.

Durch die schnelle Verkehrsanbindung in die Stadt Leipzig eignet sich das Wohnen in Wurzen besonders für Pendler. Wurzen ist jedoch auch durch die zahlreichen Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen sehr familienfreundlich gestaltet.

Angelehnt an den deutschen Schriftsteller, Kabarettisten und Maler Joachim Ringelnatz, ist die Stadt im Herzen Sachsens auch als „Ringelnatzstadt“ bekannt. Ihm zu Ehren wurde eine Brunnenanlage auf dem Marktplatz erbaut, welche die Vielfältigkeit seiner Werke widerspiegelt. Diese und noch viele andere besondere Sehenswürdigkeiten sind in der Stadt Wurzen zu finden.



WURZENER TEPPICHFABRIK

## STADTSPAZIERGANG

Von Frühjahr bis Herbst wird der Dom St. Marien von der Evangelisch-Lutherischen Kirchgemeinde Wurzen für ihren Gottesdienst genutzt. Regelmäßig finden dort Konzerte der Domkantorei St. Marien und der Jugendkantorei statt.

In dem Schloss Wurzen, welches von 1491 bis 1497 errichtet wurde, befindet sich heute ein Schlosshotel mit Restaurant und Café. Außerdem wurde im ersten Obergeschoss eine Ausstellung über die Reformationsgeschichte in Wurzen errichtet.

In Hommage an den, in Wurzen geborenen, Schriftsteller, Kabarettisten und Maler, Joachim Ringelnatz, werden in seinem Geburtshaus Ausstellungen, Lesungen sowie Kabarettveranstaltungen durchgeführt.

Direkt am Marktplatz befindet sich das Alte Rathaus, welches heute als Stadtbibliothek dient und die Städtische Galerie am Markt beherbergt. Mitten auf dem Marktplatz und umgeben von Gebäuden aus dem 17. und 18. Jahrhundert befindet sich, angelehnt an den Künstler Joachim Ringelnatz, der Ringelnatzbrunnen. Der Marktplatz wird außerdem als Austragungsort für viele Veranstaltungen und des Wurzener Wochenmarktes genutzt.

Neben einer bedeutsamen Ringelnatzsammlung zeigt eine Dauerausstellung, im kulturhistorischen Museum, einmalige Fundstücke der Stadtgeschichte aus dem Mittelalter bis zur Industriegeschichte, wie beispielsweise Napoleons Tasse oder ein originaler Pestwagen.





SCHLOSS WURZEN



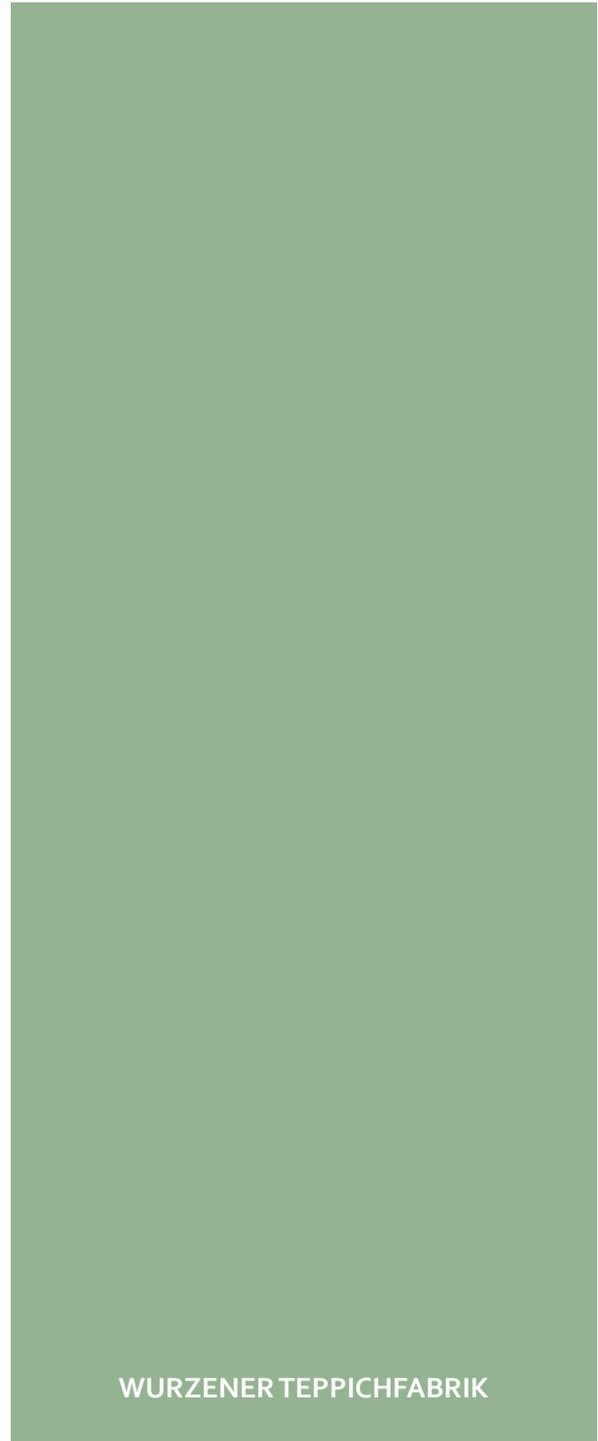
RINGELNATZBRUNNEN



JOACHIM RINGELNATZ 1888 - 1934



MUSEUM WURZEN



WURZENER TEPPICHFABRIK

## INFRASTRUKTUR

Direkt in Wurzen und in der näheren Umgebung befinden sich 7 Kindertageseinrichtungen, 4 Grundschulen, die Pestalozzi-Oberschule und das Magnus-Gottfried-Lichtwer-Gymnasium sowie zwei Förderschulen. Zur beruflichen Ausbildung gibt es in Wurzen ein Berufliches Schulzentrum.

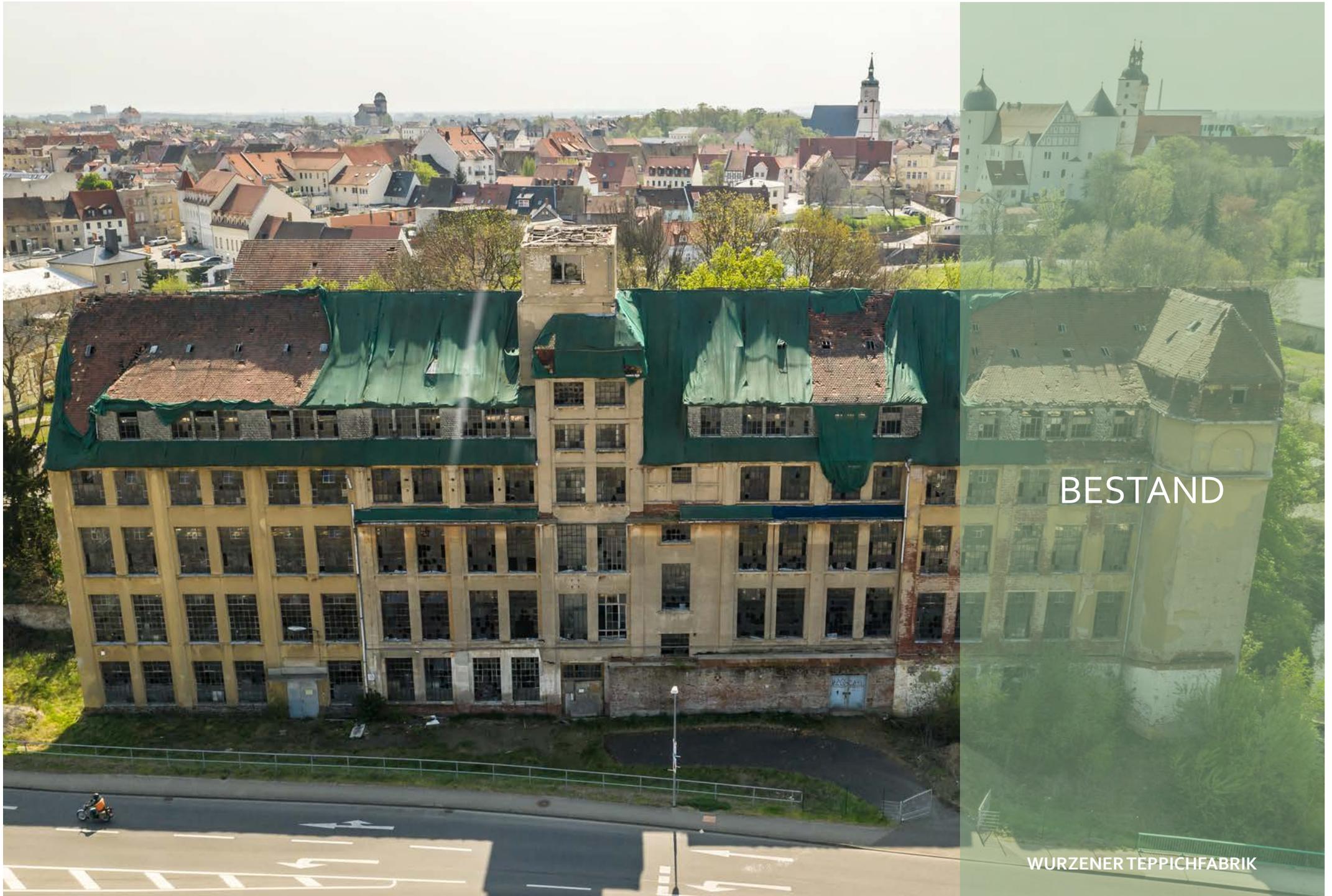
Infrastrukturell ist Wurzen gut an die Region angebunden. Es gibt mehrere Buslinien die Wurzen mit den größeren und kleineren Gemeinden im Landkreis Leipzig und die weitere Umgebung verbindet. Der Bahnhof sowie die S-Bahn-Station befinden sich südlich vom Zentrum. Durch die direkte Verbindung mit der Regionalbahn besteht die Möglichkeit in nur 20 min in Leipzig zu sein. Die Landeshauptstadt Dresden ist in 1:15h erreichbar.

Über die Bundesstraße B6 gelangen Sie, aufgrund der gut ausgebauten neuen Schnellstraße, unmittelbar von Leipzig nach Wurzen. Weitere Verbindungen wie die B107 sowie die nahegelegene Autobahn A14 sorgen für eine schnelle Anbindung nach Leipzig sowie Richtung Dresden.

Unausweichlich sind die vielen überregionalen Rad- und Wanderwege entlang der Mulde.

Nicht weit von der Altstadt entfernt befindet sich das Freibad „Dreibrücken“. Das moderne Bad bietet neben Badebereichen für Schwimmer und Nichtschwimmer, Beachvolleyballplätze und Wasserrutschen - Badespaß für Groß und Klein.





BESTAND

WURZENER TEPPICHFABRIK

# OBJEKT- HISTORIE

## WURZENER TEPPICH- & VELOURS-FABRIK

Im Jahr 1856 gründete Friedrich August Schütz, der auch bereits die Tapetenfabrik in Wurzen gründete, die Wollstaubfabrik am Mühlgraben. Die Leitung übergab er seinem Bruder Georg Schütz.

Einige Jahre später, 1865, nahm er seinen Schwiegersohn in spe, Georg Juel in das Unternehmen auf und übergab ihm die Leitung der Wollstaubfabrik. Firmiert wurde das Unternehmen als „Wollstaubfabrik Schütz & Juel“. In der Gründungszeit der Fabrik wurde zunächst nur samtartige Velourstapeten hergestellt. Erst im Jahr 1870, als die Wollstaubtapete nicht mehr gefragt war, wurde ein Webstuhl probeweise zur Produktion von orientalischen Teppichen aufgestellt. Bereits zwei Jahre später erfolgte die Errichtung einer Spinnerei sowie einer Dampfgerätfärberei. Die Arbeitsfläche konnte auf bis zu 4.000 m<sup>2</sup> erweitert werden. Es konnten orientalische Teppiche von guter Qualität und zu günstigen Preisen am Weltmarkt verkauft werden.

Die bisherige Einzelfirma wurde 1883 in eine Aktiengesellschaft mit der Bezeichnung „Wurzener Teppich- und Velours-Fabrik“ umgewandelt. Zwischenzeitlich wurden in der Teppichfabrik handgeknüpfte Smyrna-Teppiche, Velours d'Espagne, Seidenstoffe für Dekorationszwecke, seidene Schlafdecken, Kamelhaardecken und Holländer-Läufer hergestellt.

1905 übernahm Arthur Bechtold die Leitung der Teppichfabrik. In beachtlichem Umfang, konnte aufgrund der Herstellungsmöglichkeit von Tournai- und Brüssel-Teppichen, der Umsatz und die Leistungsfähigkeit gesteigert werden. 1914 wurde die bisherige Unternehmensbezeichnung in „Wurzener Teppichfabrik AG“ umgewandelt. Fast jährlich vergrößerte sich die Produktionsstätte, bis im Jahr 1925 22 ha das gesamte Geländebesitz einnahmen.

1938, nach einer enormen Entwicklung, konnten in der Fabrik, mit einer Mitarbeiterstärke von ca. 1.300 Angestellten und 220 Webstühlen sowie 7.500 Spindeln eine Produktion von über 500.000 m<sup>2</sup> Teppichen gewebt werden. In den darauffolgenden Jahren gab es einige Hoch und Tiefs für die Produktionsstätte der Teppichfabrik in Wurzen.

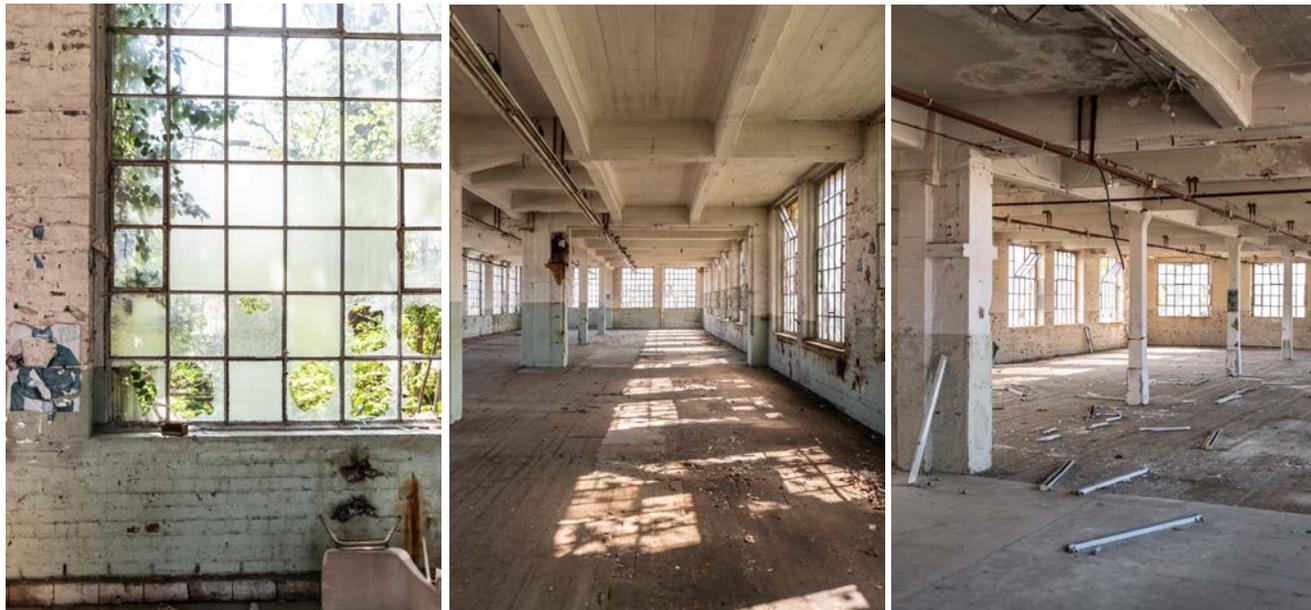
Schließlich wurde im Jahr 1996 die Wurzener Teppichfabrik geschlossen.



Die Teppichfabrik, so wie sie in heutiger Form ersichtlich ist, wurde durch vier Bauphasen verwirklicht. Der Mittelbau bildet den größten Baukörper und wird durch das mittig angeordnete Treppenhaus bestimmt. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wurde der Mittelbau in seiner heutigen Größe im Jahr 1912 erbaut. Der westliche Anbau wird als sog. Erweiterung I bezeichnet und erweitert den Mittelbau in nordwestlicher Ausrichtung. Am westlichen Ende wurde ein weiteres Treppenhaus nach Norden angefügt. Außerdem wurde das Dach des Mittelbaus um ca. 4,00 m erhöht. Im Jahr 1922 erfolgte ein Bauantrag zur sog. Erweiterung II als östliche Ergänzung an den Mittelbau. Der östliche Anbau weist dieselbe Breite wie der Mittelbau auf, ist jedoch mit einer Länge von ca. 18,20 m der kürzeste Baukörper. Die letzte Bauphase betrifft den sog. Aufbau III mit Bauantragsstellung aus dem Jahr 1923. Das Dachgeschoss wurde in dieser Bauphase hinsichtlich des Mittelbaus verändert. Die Mansarden wurden erweitert und ausgebaut, so dass das 4.OG und das DG in ihrer heutigen Form entstanden sind.

Durchzogen ist die Fabrik im Erdgeschoss bis zum 4. Obergeschoss mit Stützen im Unterzug, freistehenden Stützen und massiven Pfeilern.

Das ganze Objekt ist auf allen Etagen geprägt von großen Stahlfenstern, die unterschiedliche Rasterungen und Größen aufweisen. Die Fenster im Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss sind große mehrteilige Fenster und weisen eine Rasterung von 35 bis 48 Teilen auf. Im Mansardengeschoss werden die Rasterungen der Fenster kleiner und weisen kleinteiligere Verglasungen von 25 bis 30 Elementen auf.



## BAU- HISTORIE

WURZENER TEPPICHFABRIK

# DER UMBAU



## WOHNEN IN DER ALTEN TEPPICHFABRIK

Nach 25 Jahren Stillstand wird die alte Teppichfabrik zu neuem Leben erweckt.

Lichtdurchflutete, offene und großzügige Wohnungen werden die denkmalgeschützte Immobilie mit Parkanlage zu neuem Leben verhelfen. Für Familien, Singles und älteren Leute sind auf insgesamt ca. 3.600 m<sup>2</sup> 48 Wohneinheiten mit 1, 2 bis 3 Raumwohnungen geplant. Alle Wohnungen erhalten eine Terrasse, einen Balkon oder eine Dachloggia. Es werden helle Räumlichkeiten mit einem hochwertigen Wohnkomfort geschaffen. Die Wohnungen werden mit einem Eichen-Echtholzparkett und einer Fußbodenheizung entsprechend energieeffizienter Vorschriften ausgestattet. Für ausreichend Stauraum sorgen die Abstellräumlichkeiten in jeder Wohnung. Die Bäder erhalten einen hochwertigen Keramikfußboden und sind eingerichtet mit einer Badewanne und/oder ebenerdigen Dusche. Im ganzen Objekt wird darauf geachtet, dass die Begehung barrierefrei erfolgt.

Zu erreichen sind die Wohneinheiten, unterteilt in Aufgang A, Aufgang B und Aufgang C, über drei Treppenhauseingänge sowie drei neu geschaffene Aufzugsanlagen. Über den Aufgang A werden 12 Wohneinheiten erreichbar sein, der Zugang zu dem Mittelabschnitt kann über den Aufgang B mit 26 Wohneinheiten gewährt werden und der Aufgang C ermöglicht den Zugang zu 10 weiteren Wohneinheiten.

Im Erdgeschoss sind 8 Garagenstellplätze sowie die Unterbringung der Heizungsanlage und des Elektroraums vorgesehen.

Die Außenanlage wird komplett neu gestaltet. Es wird darauf geachtet, dass eine große Anzahl an Bäumen bestehen bleiben, sodass der Charme einer schönen Parkanlage erhalten bleibt. Neben 33 PKW-Stellplätzen im Aussenbereich (incl. 1 behindertengerechter Stellplatz) wird eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen sowie Müllplätzen geschaffen. Die denkmalgeschützte Parkanlage erhält neue Wege mit Beleuchtung und Erholungsmöglichkeiten für Groß und Klein.

Es wird ein Spielplatz sowie ein Pavillon mit Grillmöglichkeit realisiert.

# DIE VISION





WURZENER TEPPICHFABRIK

# VISUALISIERUNG AUSSTATTUNG





offene, helle Wohnräume

hohe Decken

industrieller Charme

Fußbodenheizung

Echtholzparkett

Holztüren mit Edelstahlgarnituren

Wohnküchen

Abstellraum

Süd-Balkon/-Terrasse

Dachloggien

Garagen-Stellplätze

PKW-Außenstellplätze

Personenaufzug

Denkmalgeschützte Parkanlage

WURZENER TEPPICHFABRIK

# VISUALISIERUNG AUSSTATTUNG





Fliesen in zeitlosem Design

Bodengleiche Dusche

bodentiefe Glastüren  
für die Dusche

Badewanne

Duscharmaturen von deutschen  
Markenfabrikaten

passgenaue Spiegel  
über der Ablagefläche

Unterschränke

Fußbodenheizung

Handtuchheizkörper

Decken-Spots

WURZENER TEPPICHFABRIK

# ANSICHT



ANSICHT NORD



ANSICHT SÜD



ANSICHT OST



ANSICHT WEST

WURZENER TEPPICHFABRIK

# ÜBERSICHTS- PLÄNE



Erdgeschoss



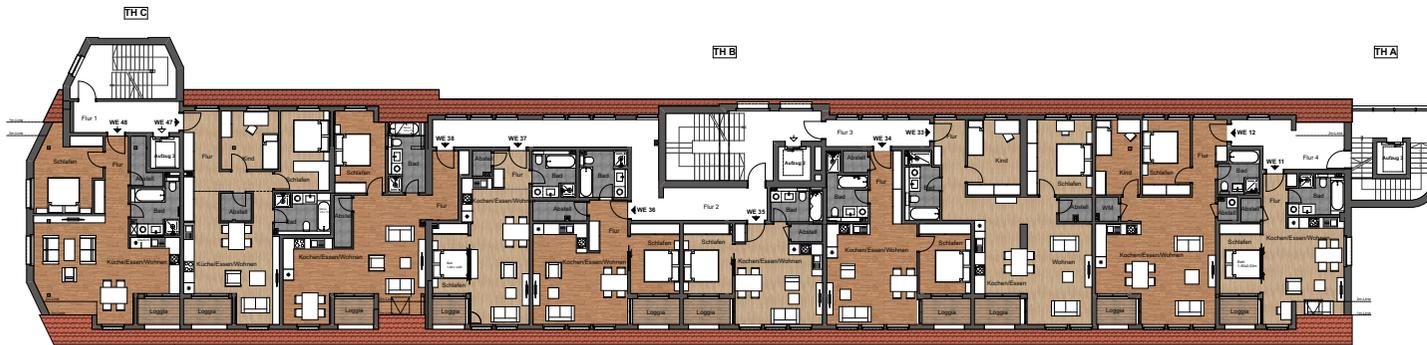
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



Dachgeschoss



Längsschnitt

WURZENER TEPPICHFABRIK

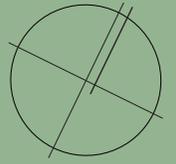
# AUFGANG A

WOHNEINHEIT 1

ERDGESCHOSS  
2 ZIMMERWOHNUNG  
66,59 m<sup>2</sup>

Kochen/Essen	18,99 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,40 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,04 m <sup>2</sup>
Bad	5,65 m <sup>2</sup>
AR	2,11 m <sup>2</sup>
Terrasse ½	5,40 m <sup>2</sup>





## WOHNEINHEIT 2

ERDGESCHOSS  
2 ZIMMERWOHNUNG  
66,73 m<sup>2</sup>

Kochen	16,16 m <sup>2</sup>
Wohnen	21,27 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,86 m <sup>2</sup>
Bad	5,70 m <sup>2</sup>
AR	2,53 m <sup>2</sup>
Terrasse ½	5,31 m <sup>2</sup>

WURZENER TEPPICHFABRIK

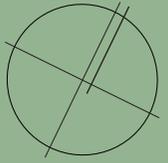
# AUFGANG A

WOHNEINHEIT 3

ERDGESCHOSS  
2 ZIMMERWOHNUNG  
68,79 m<sup>2</sup>

Kochen	20,42 m <sup>2</sup>
Wohnen	18,99 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,86 m <sup>2</sup>
Bad	5,82 m <sup>2</sup>
AR	2,56 m <sup>2</sup>
Terrasse ½	5,14 m <sup>2</sup>





## WOHNEINHEIT 4

ERDGESCHOSS  
1 ZIMMERWOHNUNG  
69,76 m<sup>2</sup>

Kochen	21,38 m <sup>2</sup>
Wohnen/Schlafen	35,28 m <sup>2</sup>
Bad	6,08 m <sup>2</sup>
AR	2,37 m <sup>2</sup>
Terrasse ½	5,39 m <sup>2</sup>

WURZENER TEPPICHFABRIK

# AUFGANG A

WOHNEINHEIT 5, 7, 9

1. – 3. OBERGESCHOSS

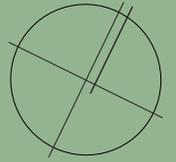
2 ZIMMERWOHNUNG

78,63 m<sup>2</sup> / 78,63 m<sup>2</sup> / 80,52 m<sup>2</sup>

Flur	6,15 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen	40,85 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,34 m <sup>2</sup>
Bad	7,03 m <sup>2</sup>
AR	3,01 m <sup>2</sup>
Balkon ½	5,25 m <sup>2</sup>

(Grundriss + Wohnflächenangaben der WE05)





## WOHNEINHEIT 6, 8, 10

1. – 3. OBERGESCHOSS  
3 ZIMMERWOHNUNG  
91,25 m<sup>2</sup> / 91,38 m<sup>2</sup> / 93,18 m<sup>2</sup>

Flur	11,06 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen	40,84 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,67 m <sup>2</sup>
Kind	12,33 m <sup>2</sup>
Bad	6,68 m <sup>2</sup>
AR	2,93 m <sup>2</sup>
Balkon ½	5,74 m <sup>2</sup>

(Grundriss + Wohnflächenangaben der WEo6)

WURZENER TEPPICHFABRIK



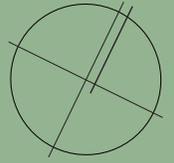
# AUFGANG A

WOHNEINHEIT 11

DACHGESCHOSS  
2 ZIMMERWOHNUNG  
46,48 m<sup>2</sup>

Flur	4,37 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen	23,62 m <sup>2</sup>
Schlafen	8,97 m <sup>2</sup>
Bad	6,52 m <sup>2</sup>
AR	1,47 m <sup>2</sup>
Loggia 50%	1,53 m <sup>2</sup>





## WOHNEINHEIT 12

DACHGESCHOSS  
3 ZIMMERWOHNUNG  
80,59 m<sup>2</sup>

Flur	7,14 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen	41,38 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,55 m <sup>2</sup>
Kind	10,63 m <sup>2</sup>
Bad	5,23 m <sup>2</sup>
AR	1,37 m <sup>2</sup>
WM	1,64 m <sup>2</sup>
Loggia 50%	1,65 m <sup>2</sup>



WURZENER TEPPICHFABRIK

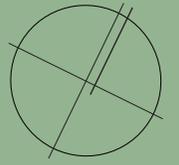
# AUFGANG B

WOHNEINHEIT 13

ERDGESCHOSS  
3 ZIMMERWOHNUNG  
87,62 m<sup>2</sup>

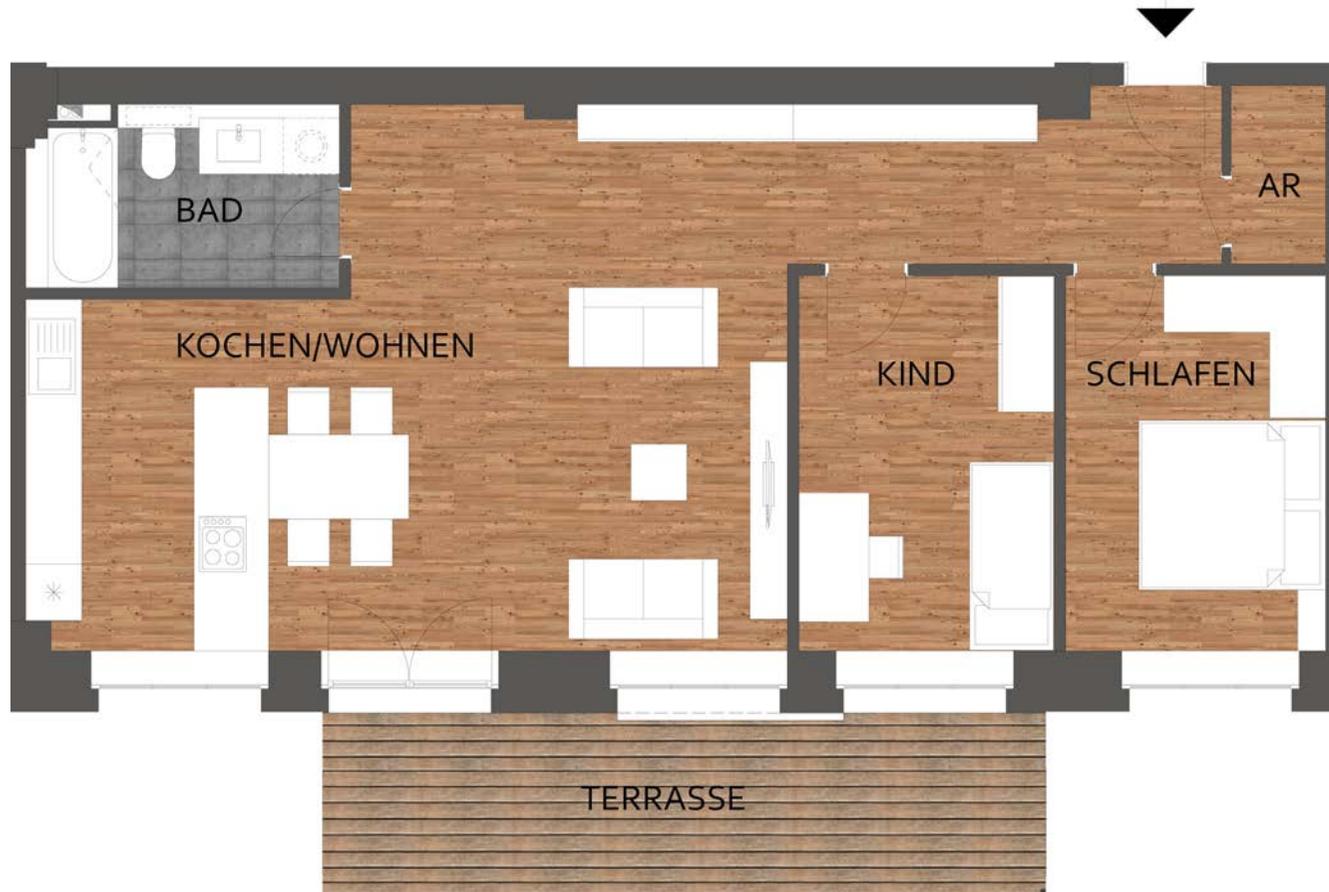
Flur	4,05 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen	39,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,31 m <sup>2</sup>
Kind	10,29 m <sup>2</sup>
Bad	5,62 m <sup>2</sup>
WC	1,73 m <sup>2</sup>
AR	3,07 m <sup>2</sup>
Terrasse ½	7,80 m <sup>2</sup>





## WOHNEINHEIT 14

ERDGESCHOSS  
3 ZIMMERWOHNUNG  
86,18 m<sup>2</sup>



Flur	8,17 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen	40,04 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,10 m <sup>2</sup>
Kind	10,89 m <sup>2</sup>
Bad	6,26 m <sup>2</sup>
AR	1,92 m <sup>2</sup>
Terrasse 1/2	7,80 m <sup>2</sup>



WURZENER TEPPICHFABRIK

# AUFGANG B

WOHNEINHEIT 15, 21, 27

1. – 3. OBERGESCHOSS

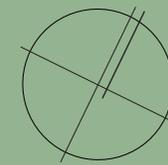
3 ZIMMERWOHNUNG

92,04 m<sup>2</sup> / 92,04 m<sup>2</sup> / 93,16 m<sup>2</sup>

Flur	10,22 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen	40,14 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,86 m <sup>2</sup>
Kind	12,09 m <sup>2</sup>
Bad	7,06 m <sup>2</sup>
AR	2,93 m <sup>2</sup>
Balkon ½	5,74 m <sup>2</sup>

(Grundriss + Wohnflächenangaben der WE15)





## WOHNEINHEIT 16, 22, 28

1. – 3. OBERGESCHOSS  
 2 ZIMMERWOHNUNG  
 71,13 m<sup>2</sup> / 71,13 m<sup>2</sup> / 71,85 m<sup>2</sup>

Flur	8,08 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen	33,15 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,38 m <sup>2</sup>
Bad	5,92 m <sup>2</sup>
AR	2,35 m <sup>2</sup>
Balkon ½	5,25 m <sup>2</sup>

(Grundriss + Wohnflächenangaben der WE16)

WURZENER TEPPICHFABRIK

# AUFGANG B

WOHNEINHEIT 17, 23, 29

1. – 3. OBERGESCHOSS

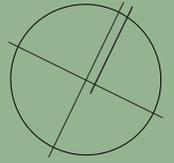
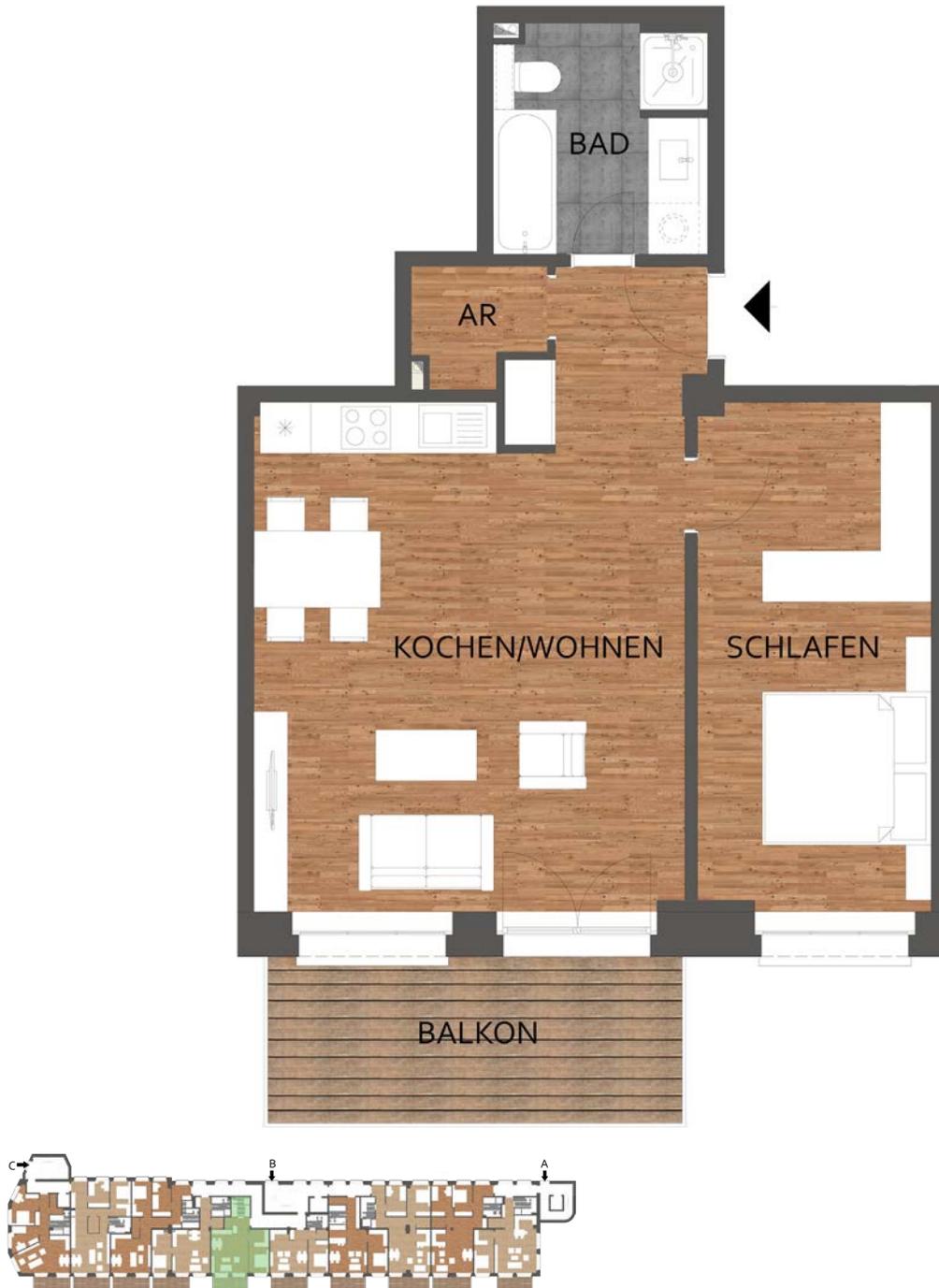
2 ZIMMERWOHNUNG

57,50 m<sup>2</sup> / 57,50 m<sup>2</sup> / 57,61 m<sup>2</sup>

Flur	4,93 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen	27,59 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,35 m <sup>2</sup>
Bad	5,30 m <sup>2</sup>
AR	2,08 m <sup>2</sup>
Balkon ½	5,25 m <sup>2</sup>

(Grundriss + Wohnflächenangaben der WE17)





## WOHNEINHEIT 18, 24, 30

1. – 3. OBERGESCHOSS  
 2 ZIMMERWOHNUNG  
 64,07 m<sup>2</sup> / 64,28 m<sup>2</sup> / 65,01 m<sup>2</sup>

Flur	4,35 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen	29,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,44 m <sup>2</sup>
Bad	6,79 m <sup>2</sup>
AR	2,05 m <sup>2</sup>
Balkon ½	5,25 m <sup>2</sup>

(Grundriss + Wohnflächenangaben der WE18)

WURZENER TEPPICHFABRIK

# AUFGANG B

WOHNEINHEIT 19, 25, 31

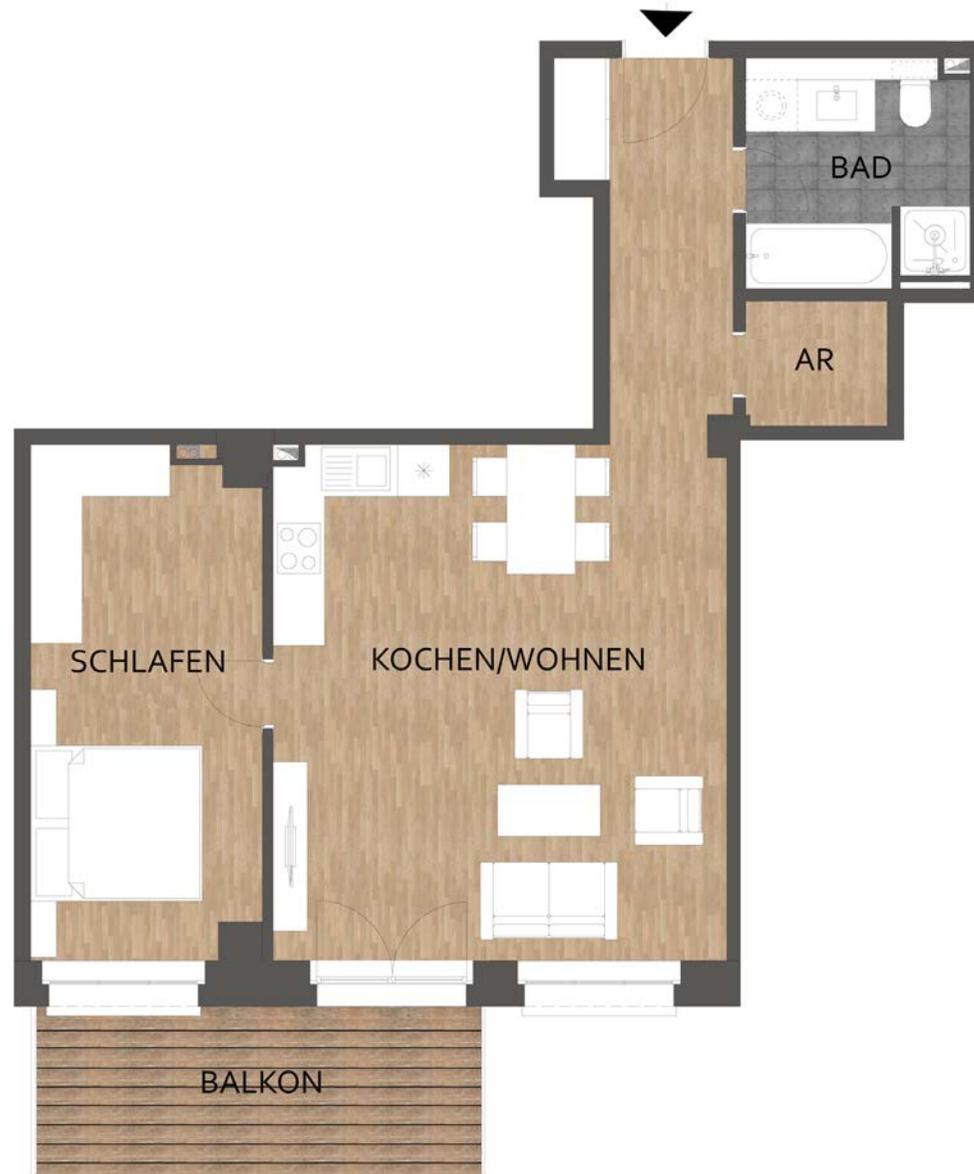
1. – 3. OBERGESCHOSS

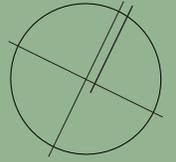
2 ZIMMERWOHNUNG

68,75 m<sup>2</sup> / 68,94 m<sup>2</sup> / 69,30 m<sup>2</sup>

Flur	7,26 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen	31,49 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,53 m <sup>2</sup>
Bad	6,81 m <sup>2</sup>
AR	2,41 m <sup>2</sup>
Balkon ½	5,25 m <sup>2</sup>

(Grundriss + Wohnflächenangaben der WE19)





## WOHNEINHEIT 20, 26, 32

1. – 3. OBERGESCHOSS  
 3 ZIMMERWOHNUNG  
 87,69 m<sup>2</sup> / 87,79 m<sup>2</sup> / 89,45 m<sup>2</sup>

Flur	14,74 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen	31,69 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,11 m <sup>2</sup>
Kind	12,23 m <sup>2</sup>
Bad	7,64 m <sup>2</sup>
AR	3,03 m <sup>2</sup>
Balkon ½	5,25 m <sup>2</sup>

(Grundriss + Wohnflächenangaben der WE20)

WURZENER TEPPICHFABRIK

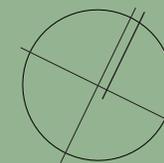
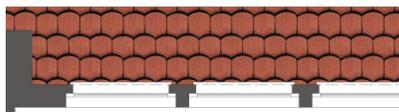
# AUFGANG B

WOHNEINHEIT 33

DACHGESCHOSS  
3 ZIMMERWOHNUNG  
87,14 m<sup>2</sup>

Flur	8,80 m <sup>2</sup>
Kochen	17,85 m <sup>2</sup>
Wohnen	22,99 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,40 m <sup>2</sup>
Kind	12,61 m <sup>2</sup>
Bad	7,11 m <sup>2</sup>
AR	2,52 m <sup>2</sup>
Loggia 50%	1,86 m <sup>2</sup>





## WOHNEINHEIT 34

DACHGESCHOSS  
2 ZIMMERWOHNUNG  
57,82 m<sup>2</sup>

Flur	7,21 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen	28,61 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,39 m <sup>2</sup>
Bad	6,90 m <sup>2</sup>
AR	1,72 m <sup>2</sup>
Loggia 50%	1,99 m <sup>2</sup>

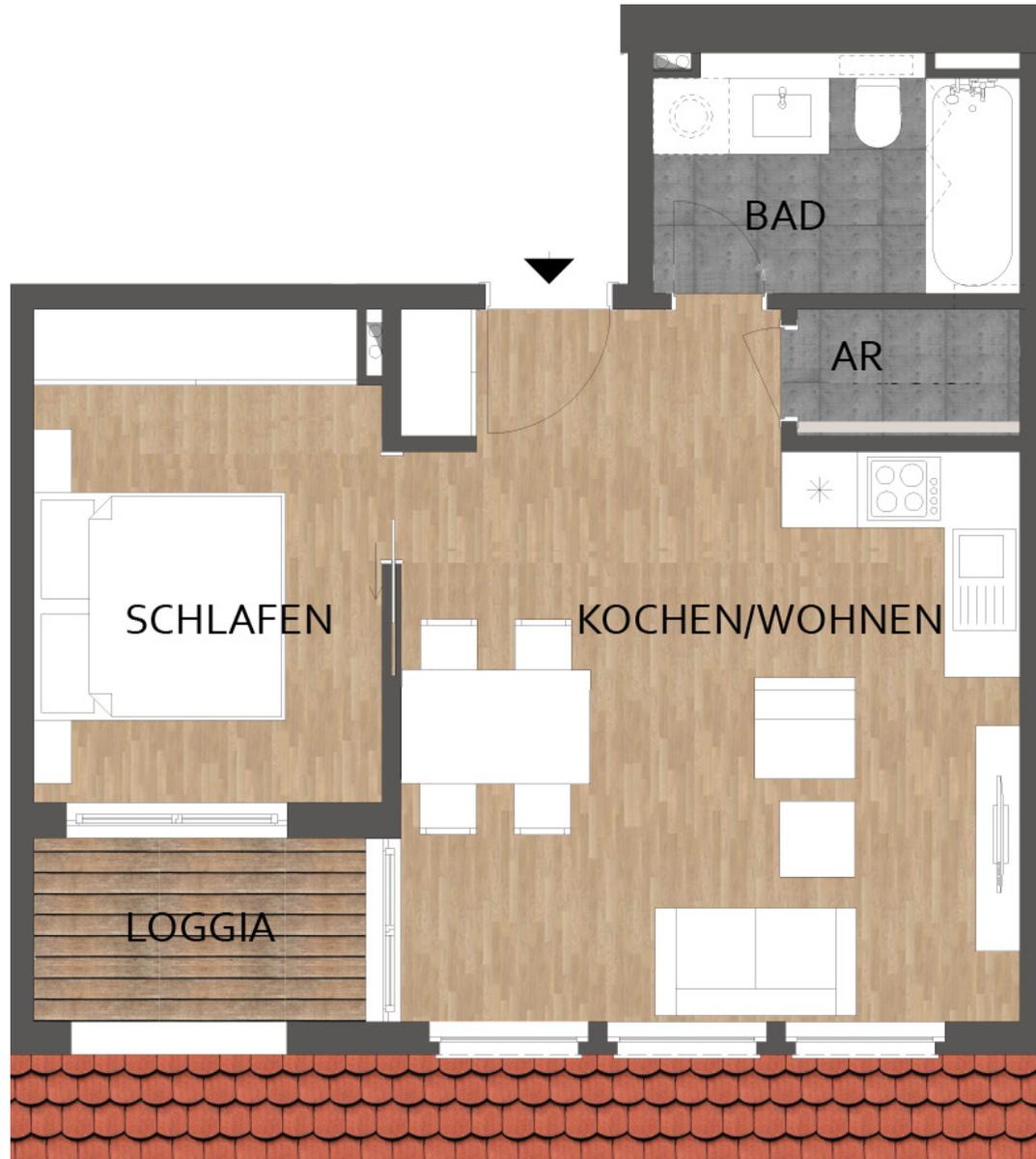
WURZENER TEPPICHFABRIK

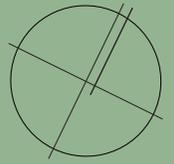
# AUFGANG B

WOHNEINHEIT 35

DACHGESCHOSS  
2 ZIMMERWOHNUNG  
45,20 m<sup>2</sup>

Kochen/Wohnen	25,54 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,66 m <sup>2</sup>
Bad	5,31 m <sup>2</sup>
AR	1,77 m <sup>2</sup>
Loggia 50%	1,92 m <sup>2</sup>





## WOHNEINHEIT 36

DACHGESCHOSS  
2 ZIMMERWOHNUNG  
55,25 m<sup>2</sup>

Flur	6,12 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen	26,62 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,80 m <sup>2</sup>
Bad	6,44 m <sup>2</sup>
AR	3,35 m <sup>2</sup>
Loggia 50%	1,92 m <sup>2</sup>

WURZENER TEPPICHFABRIK

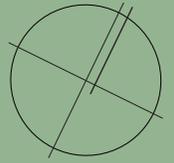
# AUFGANG B

WOHNEINHEIT 37

DACHGESCHOSS  
2 ZIMMERWOHNUNG  
48,22 m<sup>2</sup>

Flur	4,32 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen	27,04 m <sup>2</sup>
Schlafen	7,73 m <sup>2</sup>
Bad	6,36 m <sup>2</sup>
AR	1,42 m <sup>2</sup>
Loggia 50%	1,35 m <sup>2</sup>





## WOHNEINHEIT 38

DACHGESCHOSS  
2 ZIMMERWOHNUNG  
70,90 m<sup>2</sup>

Flur	7,45 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen	39,88 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,48 m <sup>2</sup>
Bad	6,52 m <sup>2</sup>
AR	2,97 m <sup>2</sup>
Loggia 50%	1,60 m <sup>2</sup>

WURZENER TEPPICHFABRIK

# AUFGANG C

WOHNEINHEIT 39

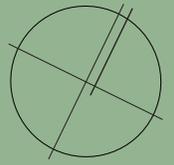
ERDGESCHOSS

3 ZIMMERWOHNUNG

91,57 m<sup>2</sup>

Flur	10,46 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen	37,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,71 m <sup>2</sup>
Kind	11,87 m <sup>2</sup>
Bad	6,05 m <sup>2</sup>
WC	2,69 m <sup>2</sup>
AR	2,03 m <sup>2</sup>
Terrasse ½	7,80 m <sup>2</sup>





## WOHNEINHEIT 40

ERDGESCHOSS  
3 ZIMMERWOHNUNG  
82,26 m<sup>2</sup>

Flur	8,49 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen	31,94 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,03 m <sup>2</sup>
Kind	10,53 m <sup>2</sup>
Bad	7,56 m <sup>2</sup>
WC	2,69 m <sup>2</sup>
AR	3,31 m <sup>2</sup>
Terrasse ½	5,40 m <sup>2</sup>

WURZENER TEPPICHFABRIK

# AUFGANG C

WOHNEINHEIT 41, 43, 45

1. – 3. OBERGESCHOSS

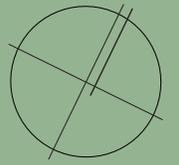
3 ZIMMERWOHNUNG

91,71 m<sup>2</sup> / 91,72 m<sup>2</sup> / 93,21 m<sup>2</sup>

Flur	13,83 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen	36,95 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,19 m <sup>2</sup>
Kind	10,69 m <sup>2</sup>
Bad	7,45 m <sup>2</sup>
AR	3,35 m <sup>2</sup>
Balkon ½	5,25 m <sup>2</sup>

(Grundriss + Wohnflächenangaben der WE<sub>41</sub>)





## WOHNEINHEIT 42, 44, 46

1. – 3. OBERGESCHOSS  
 3 ZIMMERWOHNUNG  
 84,63 m<sup>2</sup> / 84,67 m<sup>2</sup> / 87,04 m<sup>2</sup>

Flur	8,49 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen	33,17 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,81 m <sup>2</sup>
Kind	11,03 m <sup>2</sup>
Bad	7,57 m <sup>2</sup>
AR	3,31 m <sup>2</sup>
Balkon ½	5,25 m <sup>2</sup>

(Grundriss + Wohnflächenangaben der WE<sub>42</sub>)

WURZENER TEPPICHFABRIK

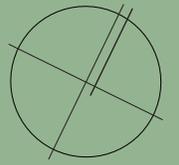
# AUFGANG C

WOHNEINHEIT 47

DACHGESCHOSS  
3 ZIMMERWOHNUNG  
77,88 m<sup>2</sup>

Flur	12,09 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen	30,70 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,54 m <sup>2</sup>
Kind	10,65 m <sup>2</sup>
Bad	7,28 m <sup>2</sup>
AR	2,67 m <sup>2</sup>
Loggia 50%	1,95 m <sup>2</sup>





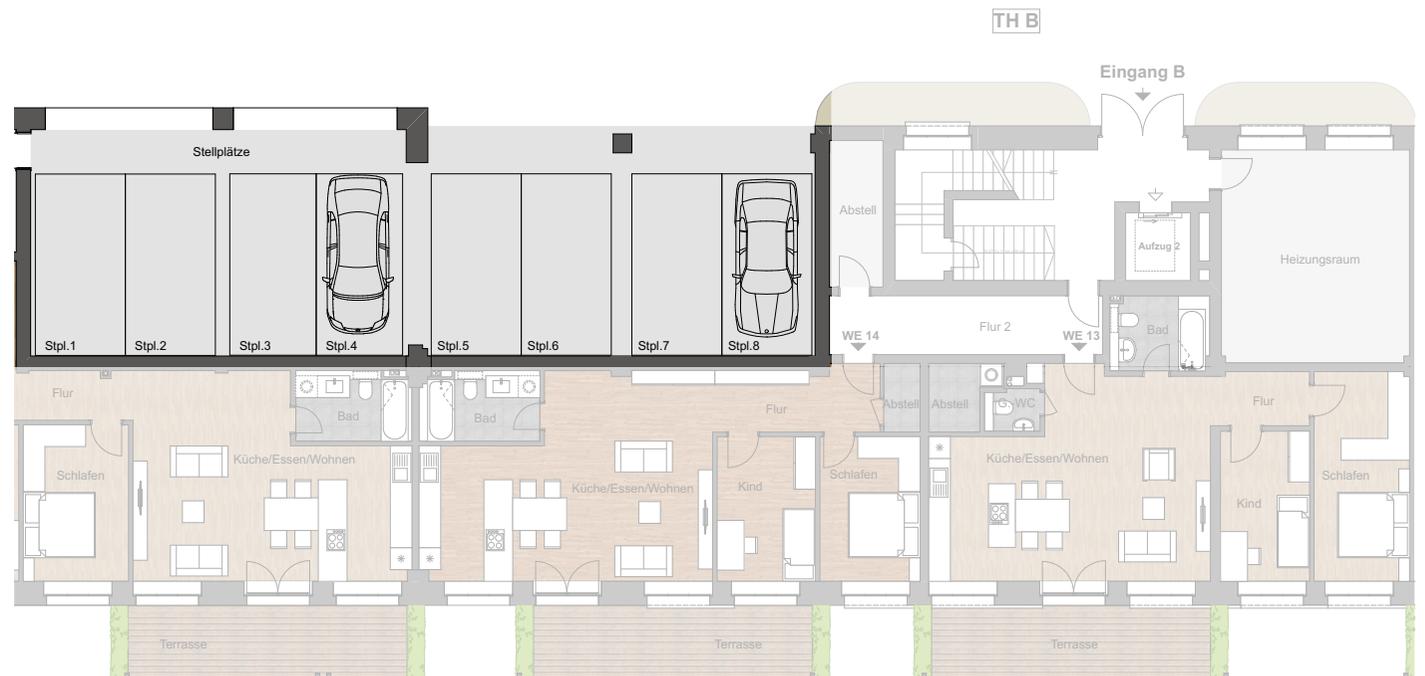
## WOHNEINHEIT 48

DACHGESCHOSS  
2 ZIMMERWOHNUNG  
73,30 m<sup>2</sup>

Flur	6,93 m <sup>2</sup>
Kochen/Wohnen	38,33 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,29 m <sup>2</sup>
Bad	7,71 m <sup>2</sup>
AR	3,34 m <sup>2</sup>
Loggia 50%	1,70 m <sup>2</sup>

WURZENER TEPPICHFABRIK

# GARAGEN- STELLPLÄTZE





# AUSSENANLAGE AUSSENSTELLPLÄTZE

WURZENER TEPPICHFABRIK

# ÜBERBLICK



	EG	1.OG	2.OG	3.OG	DG					
<b>AUFGANG A</b>	WE1	66,59 m <sup>2</sup>	WE5	78,63 m <sup>2</sup>	WE7	78,63 m <sup>2</sup>	WE9	80,52 m <sup>2</sup>	WE11	46,48 m <sup>2</sup>
	WE2	66,73 m <sup>2</sup>	WE6	91,25 m <sup>2</sup>	WE8	91,38 m <sup>2</sup>	WE10	93,18 m <sup>2</sup>	WE12	80,59 m <sup>2</sup>
	WE3	68,79 m <sup>2</sup>								
	WE4	69,76 m <sup>2</sup>								
<b>AUFGANG B</b>	WE13	87,62 m <sup>2</sup>	WE15	92,04 m <sup>2</sup>	WE21	92,04 m <sup>2</sup>	WE27	93,16 m <sup>2</sup>	WE33	87,14 m <sup>2</sup>
	WE14	86,18 m <sup>2</sup>	WE16	71,13 m <sup>2</sup>	WE22	71,13 m <sup>2</sup>	WE28	71,85 m <sup>2</sup>	WE34	57,82 m <sup>2</sup>
			WE17	57,50 m <sup>2</sup>	WE23	57,50 m <sup>2</sup>	WE29	57,61 m <sup>2</sup>	WE35	45,20 m <sup>2</sup>
			WE18	64,07 m <sup>2</sup>	WE24	64,23 m <sup>2</sup>	WE30	65,01 m <sup>2</sup>	WE36	55,25 m <sup>2</sup>
			WE19	68,75 m <sup>2</sup>	WE25	68,94 m <sup>2</sup>	WE31	69,30 m <sup>2</sup>	WE37	48,22 m <sup>2</sup>
			WE20	87,69 m <sup>2</sup>	WE26	87,79 m <sup>2</sup>	WE32	89,45 m <sup>2</sup>	WE38	70,90 m <sup>2</sup>
<b>AUFGANG C</b>	WE39	91,57 m <sup>2</sup>	WE41	91,71 m <sup>2</sup>	WE43	91,72 m <sup>2</sup>	WE45	93,21 m <sup>2</sup>	WE47	77,88 m <sup>2</sup>
	WE40	82,26 m <sup>2</sup>	WE42	84,63 m <sup>2</sup>	WE44	84,67 m <sup>2</sup>	WE46	87,04 m <sup>2</sup>	WE48	73,30 m <sup>2</sup>

**PKW-STELLPLÄTZE** 8 Garagenstellplätze (P01 – P08)  
33 Außenstellplätze (1 Behindertenstellplatz)

**FAHRRAD-STELLPLÄTZE** ca. 50

## I ALLGEMEIN

Ein ehemaliges Fabrikgebäude, in dem 130 Jahre Teppiche gewebt worden sind, erhält nach bisher gewerblicher Nutzung eine Nutzungsänderung in reines Wohnen. Nach umfangreicher Begutachtung, Bestandsaufnahme der einzelnen Geschosse, und Untersuchung der Altlasten, sind nach einer längeren Planungsphase, zeitgemäße und wohnliche Grundrisse entstanden. Geplant ist ein Mehrfamilienhaus für jung und alt mit insgesamt 48 Wohneinheiten. Die geplanten Baumaßnahmen werden nach den Vorgaben des KfW Effizienzhaus – Denkmal umgesetzt.

Alle Wohnungen erhalten als Wert- und Nutzungssteigerung eine Terrasse, einen Balkon oder eine Dachloggia. In der Außenanlage entstehen zahlreiche PKW- und Fahrradstellplätze. Außerdem wird die denkmalgeschützte Parkanlage mit neuen Wegen, einem Spielplatz und einem Pavillon, sowie der Aufarbeitung denkmalgeschützter Güter, gärtnerisch gestaltet.



## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

### 1. Dach / Dachgeschossausbau

Das Holz der Dachkonstruktion wird vor der Sanierung begutachtet. Der hierbei beteiligte Statiker wird die Tragkonstruktion überprüfen und die erforderlichen Bauteile austauschen oder verstärken lassen. Das Dach bleibt in seiner bestehenden Grundform erhalten. Es erhält eine neue Eindeckung aus naturroten, segment-schnittförmigen Biberschwanzziegeln. Der ehemalige Turm im Mittelbau wird zurückgebaut und in das Mansardendach integriert. Die vorgesehenen Dachfenster werden bündig in die Dachhaut angepasst. Die Dachentwässerung, einschließlich der Regenrinnen und Fallrohre, werden komplett erneuert und entsprechend den Auflagen des Denkmalschutzes ausgebildet. Als Material wird Titanzinkblech verwendet.

Das Dachgeschoss wird gemäß dem Wärmeschutzgutachten gedämmt. Im bewohnten Dachgeschossbereich werden die Dachräume verkleidet in Trockenbauweise. Der Dachspitz wird nicht ausgebaut und bleibt als Kaltdach bestehen. Der Fußboden des Dachspitzes erhält eine Vollwärmedämmung. Im Hinblick auf die Dachräumlichkeiten in den Treppenhäusern werden an oberster Stelle entsprechend den Brandschutzanforderungen jeweils ein Dachflächenfenster mit Rauchabzugsfunktion (RWA) eingebaut.

### 2. Fassade

Entsprechend den Auflagen des Denkmalschutzes wird die Fassade saniert. Der historische Putz der Fassade an der Nord, Süd- und Westseite ist zu erhalten und wird lediglich an den schadhafte Bereiche mit einem Material ausgebessert, welches in der Struktur und Oberflächenbeschaffenheit sowie Farbgebung mit dem historischen Ursprung übereinstimmt. Die Farbgebung erfolgt in Abstimmung mit der Abteilung Denkmalpflege. Die Ostfassade ist derzeit unverputzt. Wird jedoch den anderen Fassaden mit einem farblichen Putz nach Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege angepasst. Außerdem entsteht an der Ostfassade von außen ein neuer Treppenturm mit Aufzugsanlage. Die gartenseitige Fassade (Südseite) erhält Balkone, entsprechend der Auflagen der Denkmalbehörde, 9 Balkonstränge mit insgesamt 27 Balkonen in Stahlkonstruktion.

### 3. Fenster

Die Fenster in den Treppenhausbereichen werden als Bestandsfenster in ihrer Stahlkonstruktion und mehrteiligen Rasterung aufgearbeitet und neu verglast. Die Fenster in den Wohneinheiten werden als neue Sprossenfenster mit Isolierverglasung, entsprechend der Vorgaben der Denkmalschutzbehörde, dem historischen Bestand in Form und Farbe nachgebildet. Dem Denkmalamt werden vor Ausführung detaillierte Konstruktionszeichnungen zur Prüfung und Ausführungsfreigabe vorgelegt.

Die Fenster, die als zweiter Rettungsweg dienen, können durch Vorgaben des Brandschutzes in der Ausführung abweichen. Die Fensterteilung erfolgt in Abstimmung mit der Denkmalpflege.

### 4. Terrassen, Balkone und Loggien

Die Erdgeschosswohnungen erhalten gartenseitig Terrassen. Alle Wohneinheiten vom 1. Obergeschoss bis 3. Obergeschoss bekommen in Stahlkonstruktion mit Verkleidung Balkonanlagen, die an die Fassade montiert werden. In die Dachgeschosswohnungen werden Loggien integriert.



### III ALLGEMEINFLÄCHEN

#### 1. Treppenhaus

Die Hauseingangstüren zu den Treppenhäusern werden nach den Vorgaben des Denkmalschutzes aufbereitet bzw. nachgebaut. Die Wände des Treppenhauses werden nach denkmalpflegerischer Befundung durch einen qualifizierten Restaurator instand gesetzt und mit einer passenden Farbgebung nach Vorgabe des Denkmalschutzes gestaltet. Die vorhandenen Treppenanlagen in Stahlkonstruktion werden nach historischem Bestand aufgearbeitet und gesäubert. Als Wohnungseingangstüren kommen neue Holztüren gemäß der Auflage des Brandschutz- und Schallschutzgutachtens mit Obertürschließer zur Ausführung. Die Beleuchtung der Treppenhäuser wird erneuert. Eine zeitgesteuerte Treppenhausbeleuchtung wird in allen Geschossen (EG - DG) inkl. Leuchtkörper und ausreichenden Schaltern standardgemäß installiert. Die Wandaußenleuchten werden durch Bewegungsmelder gesteuert.

An den Hauseingängen werden moderne Klingeltableaus in Messing- oder Edelstahloptik mit elektrischem Türöffner und Gegensprechanlage zu den einzelnen Wohnungen installiert. Eine freistehende Briefkastenanlage aus Edelstahl ist im Außenbereich vorgesehen.

#### 2. Erdgeschoss

Über die straßenseitige Zufahrt gelangt man im Erdgeschoss zu 8 Garagenstellplätzen. Des Weiteren wird sich der Heizungsraum, der zentrale Elektroraum sowie ein Abstellraum zur gemeinschaftlichen Nutzung im Erdgeschoss wiederfinden.

#### 3. Aufzug

Entsprechend der Planung erhält das Gebäude drei neue Aufzugsanlagen. In jedem Treppenaufgang ist ein Mehrpersonenaufzug für bis zu 4 Personen vorgesehen.



#### 4. Außenanlage

Die denkmalgeschützte Parkanlage wird im Rahmen einer Gesamtplanung neu gestaltet. Grundsätzlich werden die Freianlagen, gemäß Freiflächengestaltungsplan, in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und der Denkmalschutzbehörde ausgeführt. Geplant ist eine neue Wegführung mit Beleuchtung, einem Spielplatz mit Sandgrube und Schaukel sowie ein Pavillon zur gemeinschaftlichen Nutzung als Grillplatz. Nach Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege werden in den Garten folgende denkmalgeschützten Güter neu integriert:

- Historische Einfriedung mit einem Ziergitterzaun auf der Backsteinmauer
- Sitznischenportal aus dem 16. Jahrhundert
- Halbkreisförmige Gartengrotte aus Tuffstein
- Gartenrelief mit Terrassierung
- Kleeblattförmiges ehem. Wasserbecken (Nutzung als Wiesen- oder Sandkastenfläche)

Der Bereich um Haus- und Gartenzugang erhält eine über Bewegungsmelder gesteuerte Beleuchtung.

Auf der straßenseitigen Zufahrtsfläche sind in ausreichender Zahl Fahrradstellplätze vorgesehen. Der Mülltonnenstellplatz wird mittels Rankspalier und entsprechender Bepflanzung integriert. Des Weiteren werden im Außengelände 33 PKW-Stellplätze (inkl. 1 behindertengerechter Stellplatz) entstehen.



## IV WOHNUNGEN

### 1. Rohbaumaßnahmen

Aufgrund der offenen Räumlichkeiten des industriellen Gebäudes erstrecken sich die Rohbaumaßnahmen hauptsächlich auf das Instandsetzen der Decken- und Wandflächen und auf das Neuerstellen raumbildender Trockenbauwände. Geforderte Schall- und Brandschutzmaßnahmen werden überwiegend in Trockenbauweise ausgeführt. Raumabschließende Wände bzw. Wohnungstrennwände werden in Massivbauweise oder als Trockenbauwand mit Doppelständerwerk ausgeführt.

### 2. Fußböden

Der Fußbodenaufbau erfolgt auf der Bodenbetonplatte mit einer Wärme- und Trittschalldämmung (3-5 cm Dämmschicht), einer Fußbodenheizung und anschließend einem Zementestrich als Unterkonstruktion für den Fußbodenbelag. Als Fußbodenbelag ist in allen Wohnräumen und im Flur ein Eichenechtholzparkett als Industrieparkett (10mm Nuttschicht) vorgesehen. Zur Ausführung kommt ein Stäbchenparkett. Die Bäder erhalten einen keramischen Fußbodenbelag. Im Türbereich ist möglichst schwellenlos ein bodengleicher Übergang zu schaffen. Als Abschluss zur Wand werden Holzfußleisten gesetzt.



WURZENER TEPPICHFABRIK

### 3. Wände

Wohnungstrennwände und tragende Wände werden in Massivbauweise oder als Trockenbauwand mit Doppelständerwerk ausgeführt. Die nichttragenden Wände werden in Trockenbauweise ausgeführt. Alle Innenwände erhalten abschließend einen glatten Spachtel-Belag, vor dem malermäßigen weißen Anstrich.

### 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.

### 5. Innentüren

Alle Innentüren werden als neue, qualitativ hochwertige Holztüren mit weiß lackierter Oberfläche sowie neuen, hochwertigen Drückergarnituren in Edelstahl und Holzumfassungszargen eingebaut. Die in den Plänen dargestellten Aufschlagrichtungen der Türen sind rein informativ und können sich raumweise aus funktionalen Gründen ändern.



## 6. Fliesen- und Natursteinarbeiten

Alle Bäder werden mit dem Ziel eines stilvollen und hochwertigen Ambientes mit Fliesen der Marke Villeroy & Boch oder gleichwertig gefliest (Bodenfliese 60cm x 60cm). Die Wände der Bäder werden in den Duschen türhoch, in den übrigen Bereichen installationshoch in zeitlosem Design, passend zum Ton der Bodenfliesen, gefliest (Wandfliese 30cm x 60 cm). Installationsfreie Bereiche erhalten einen Fliesensockel, die Restfläche wird gespachtelt und weiß gestrichen.

## 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. Geschlossene Küchen werden gefliest (Bodenfliese 75 cm x 75 cm), in offenen Küchen kommt Parkettboden zur Ausführung.

## 8. Malerarbeiten

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

## 9. Elektroinstallation/ -ausstattung

Die Elektroinstallation wird komplett erneuert. Jede Wohnung wird mit einer Elektroinstallation ausgestattet, die den künftigen Bedürfnissen der Mieter gerecht wird. Alle Räume und Flure erhalten entsprechend den Möblierungsmöglichkeiten Steckdosen, Schalter und Deckenauslässe in ausreichender Zahl. In den Bädern und im Flur werden Down-Lights verbaut.

### Sonstiges:

Jeder Treppenhauszugang erhält eine Klingelanlage mit Summer, Wechselsprechanlage und elektrischem Türöffner, 1 Wandaußenleuchte über Hauseingang, Treppenhaubleuchtung inkl. Leuchtkörper nach Bemusterung einschl. ausreichender Schalter in allen Geschossen (EG - DG). 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 erfolgt über einen Fremdanbieter als Kabelanschluss (z.B. Vodafone Kabel Deutschland). Die Elektrozähler werden zentral im Erdgeschoss angeordnet. Die Treppenhaubleuchtung 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 Heizungsanlage der Marke Viessmann, mit moderner, energieeffizienter Technik und elektronischer Regelung.

Die gesamte Sanitärtechnik wird komplett erneuert. Alle neuen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Steigleitungen) werden führend durch das Erdgeschoss in Schächte verlegt. Die Steigleitung der Frischwasserleitungen und die Fallleitungen für Abwasser werden in Kupfer, Edelstahl, Kunststoff oder anderen, den Regeln der Technik zugelassenen Materialien und nach den Erfordernissen des Schall- und Brandschutzes, erstellt. Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über eine mit der Heizungsanlage gekoppelten 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.

## V 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 Circa Angaben. In den Plänen eingezeichnete Möblierungen haben rein informativen Charakter und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

### **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.

# KONTAKT

## CAMPUS LOFT GMBH



CAMPUS LOFT GMBH  
MOZARTSTRASSE 8  
04107 LEIPZIG



+49 (0)341 - 225 172 30  
+49 (0)341 - 225 172 31



info@campus-immo.de  
pilk@campus-immo.de  
boniakowski@campus-immo.de



[www.campus-group.eu](http://www.campus-group.eu)



## IMPRESSUM

### PROSPEKTHERAUSGEBER

Campus Loft GmbH  
Mozartstrasse 8  
04107 Leipzig

### ARCHITEKT/PLANUNG

Kayser + Németh Architekten  
Dieskaustraße 281  
04249 Leipzig

### LAYOUT/DESIGN

Campus Loft GmbH  
Anne-Susann Pilk  
Nadine Bischoff

### 3D-AUSSEN-VISUALISIERUNG

Kayser + Németh Architekten  
Dieskaustraße 281  
04249 Leipzig

### 3D-INNEN-VISUALISIERUNG

mh-visualisierung | Martin Hocke  
[www.mh-visualisierung.de](http://www.mh-visualisierung.de)  
04249 Leipzig

### FOTOGRAFIE

Eric Kemnitz  
[www.eric-kemnitz.com](http://www.eric-kemnitz.com)

### TEXTE

Campus Loft GmbH  
Anne-Susann Pilk  
Nadine Bischoff

#### RECHTLICHE HINWEISE

Alle Angaben im Exposé wurden mit Sorgfalt zusammengestellt und beruhen auf Angaben des Verkäufers. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Berechnungen und Angaben kann wegen eventueller Druck-, Schreib- oder Übertragungsfehler im Rahmen rechtlicher Zulässigkeit nicht übernommen werden. Prospektherausgeber und Anbieter des Objektes haften weder für die Richtigkeit von nicht autorisierten wirtschaftlichen und steuerlichen Prognosen, noch werden daraus erwachsene Zielvorstellungen des Interessenten Geschäftsgrundlage des Angebotes.

