

Wohnen im Jugendstilhaus

Hermann-Liebmann-Str. 29 - Leipzig



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	Seite 3
Die Stadt Leipzig	Seite 5
Das Wohnviertel - Volkmarsdorf	Seite 15
Aussenanlagen	Seite 17
Pläne und Grundrisse Vorderhaus	Seite 19
Pläne und Grundrisse Mittelhaus	Seite 27
Bau- und Leistungsbeschreibung	Seite 29
Die Projektpartner (Einband Rückseite)	Seite 35

Leipzig - Hermann-Liebmann-Str. 29



Vorwort

Wir, die Campus Altbausanierungs GmbH, möchten Ihnen mit diesem Prospekt ein interessantes Denkmalschutzobjekt in Leipzig vorstellen. Unsere Projektgesellschaft gehört zur Campus Group, 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 Altbausanierungs GmbH



Campus Group



Campus Altbausanierungs GmbH

- Bauträger, Initiator,
Projektentwickler

Campus Immobilien GmbH

- Bauträger

Campus Denkmal GmbH

- Bauträger

Campus Bau GmbH

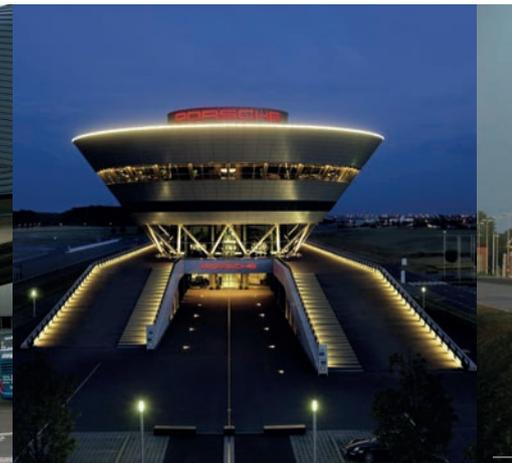
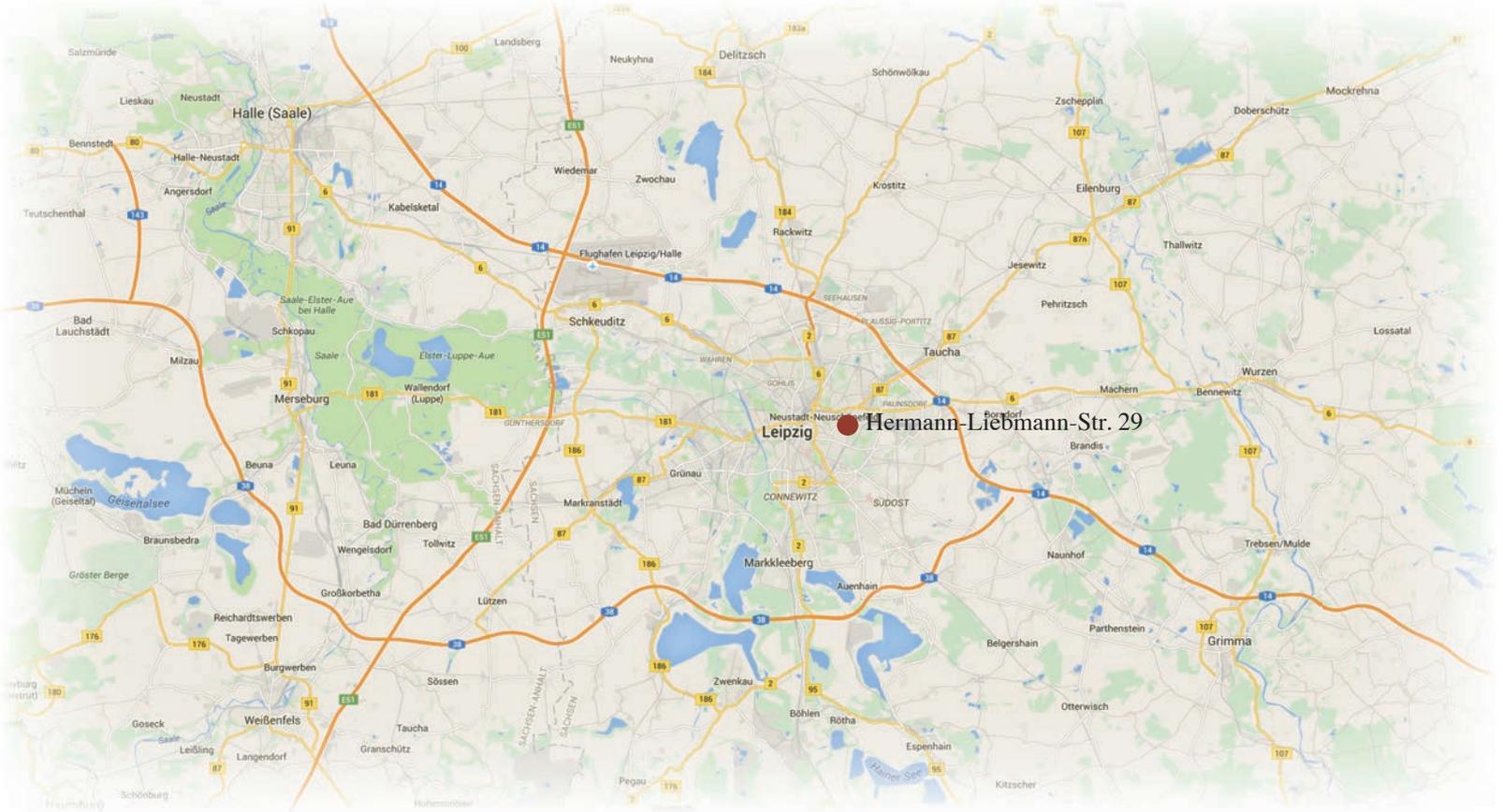
- Generalunternehmer

ImmoCare Hausverwaltung GmbH

- Hausverwaltung



Leipzig



Mitte Europas

Leipzig - 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.



Leipzig

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 zierte.

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.



historisches Pflaster



Leipzig

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.

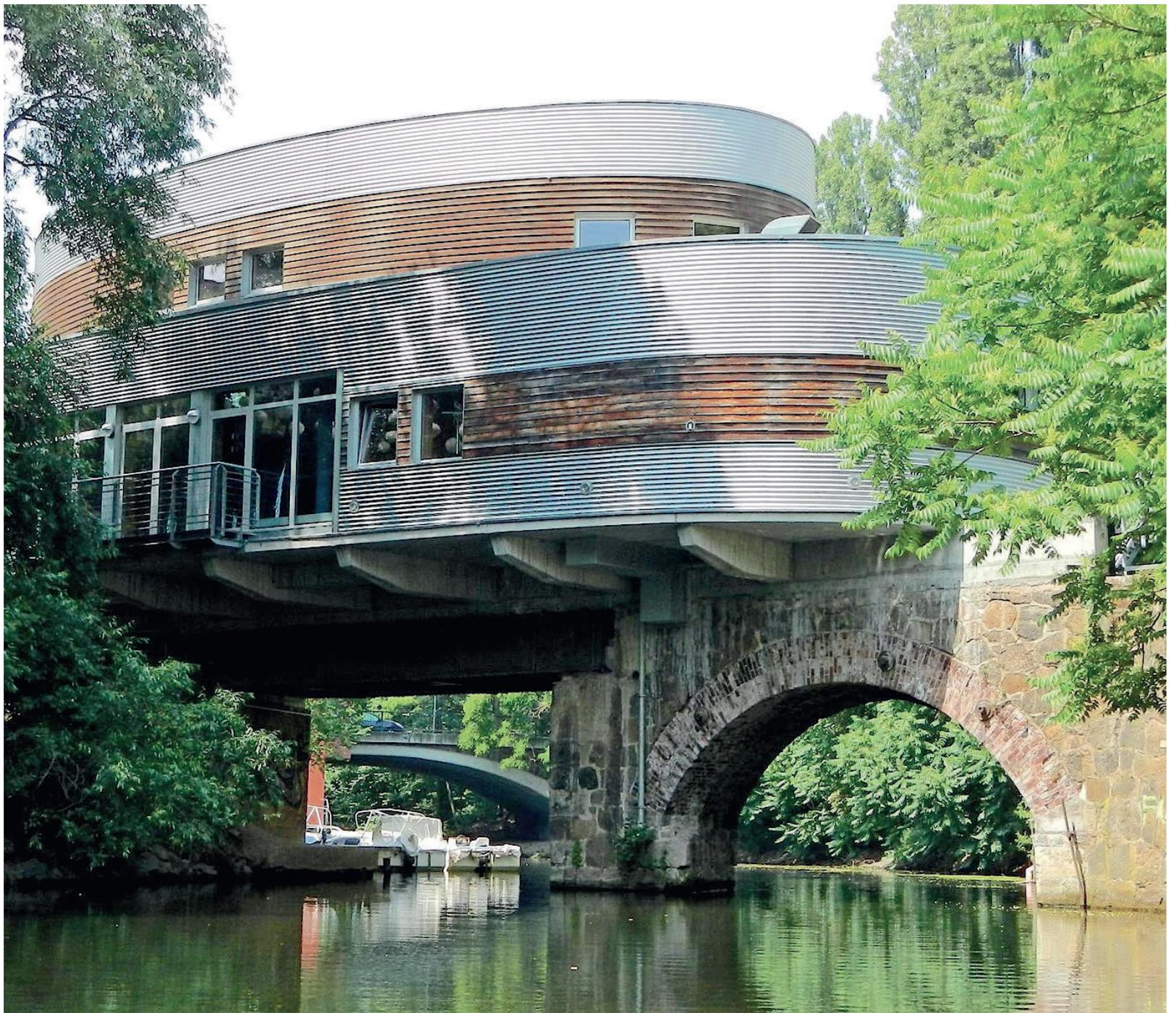
Leipzig hat heute das Potenzial, einer der wichtigsten Standorte in ganz Deutschland zu werden. Im Zukunftsvisioner sind neben der Medienbranche auch die Biotechnologie/Biomedizin und die Informationstechnologien. Jungen, innovativen Unternehmen wird größtmögliche Unterstützung seitens der Kommune zuteil.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



Kunst und Kultur



Freiraumentwicklung



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 und Markkleeberger See aus. Mit der Entstehung des Zwenkauer Sees, dessen Flutung 2015 abgeschlossen sein soll, wird in kurzer Zeit eine riesige Seenlandschaft entstehen. Die Planung und aktuelle Baumaßnahmen sehen 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 war der Cospudener See (436 ha) mit vorzüglicher Wasserqualität, feinsandigen Strandbereichen und verschiedenen Freizeitangeboten wie Segeln, Paddeln, Tauchen und Fahrgastschiffahrt.

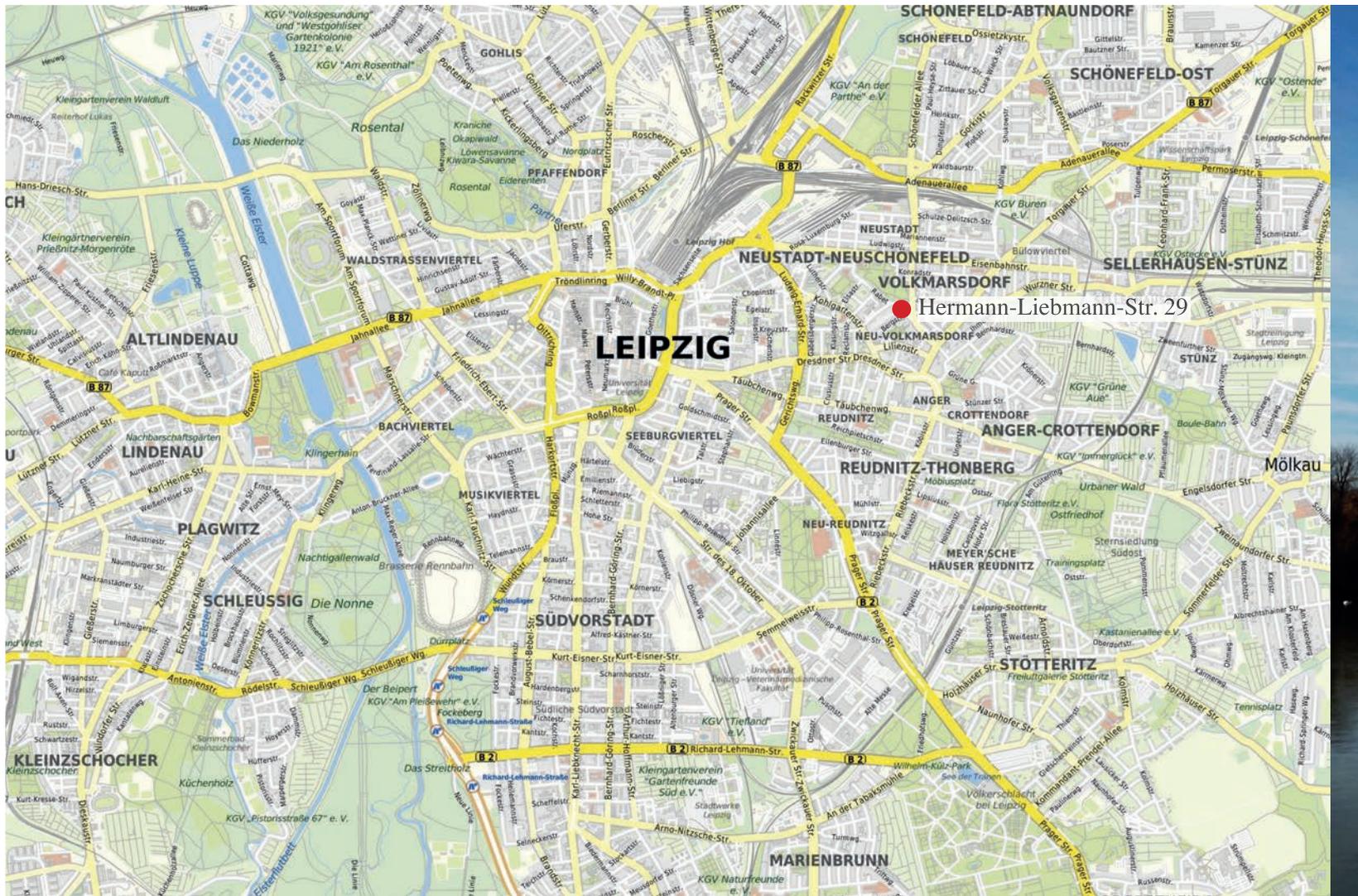
Ziel der Stadt ist der Wassertourismus über die Stadtgrenzen Leipzigs hinaus. Dafür werden weitere Ausbaumaßnahmen angestrebt. Brach liegende Hafenanlagen wie z.B. der Lindenauer Hafen wurden durch aufwendige Sanierungs- und Umbaumaßnahmen wieder aktiviert. Hierfür sind in den letzten Jahren große planerische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

Am 12. Februar 2009 begannen die ersten Bauvorbereitungen für den Durchstich vom Karl-Heine-Kanal zum Lindenauer Hafen. Die Gewässerverbindung ist der erste Schritt zur Weiterentwicklung eines überregionalen Wassertourismus. Das Kanalstück wurde bereits geflutet und ist seit Mitte 2016 befahrbar. Mittelfristig soll dann die Verbindung zum Elster-Saale Kanal erfolgen.

Der Weg für eine freie Bootsfahrt bis nach Hamburg würde dann endlich Realität.



Leipzig



Grüne Großstadt



Das Wohnviertel

Historische zentrumsnahe Wohnlage

Der beliebte und zentrumsnahe Stadtteil Volkmarsdorf befindet sich unweit des Hauptbahnhofes und liegt nur ca. 3 km vom Zentrum der Stadt Leipzig entfernt.

Der Stadtteil geht nicht auf eine dörfliche Siedlung zurück, sondern entstand durch die Abtrennung der zum Rittergut Schönefeld gehörigen Flur durch den Bau der Leipzig-Dresdner Eisenbahn. Hier entstand bereits 1858 die Dampfmaschinenfabrik Bäßler & Bomnitz, 1874 folgte ein Dampfsägewerk. Bis 1871 entstanden die ersten Häuser. 1877 wurde die Eisenbahnbrücke nach Schönefeld erbaut und 1878 das Schulgebäude (heute Wilhelm-Wander-Schule). 1881 wurde der bis dahin sogenannte Neue Anbau als „Neustadt von Leipzig“ eine selbständige Gemeinde. 1890 erfolgte die Eingemeindung nach Leipzig.

Der Stadtteil ist geprägt von herrschaftlichen Gründerzeitfassaden prächtiger Bauten, hauptsächlich aus den Jahren 1885 – 1905.

Die ersten Häuser in diesem Stadtteil wurden bereits 1845 erbaut. Bekannte Leipziger Bürger, wie Gustav Harkort (Mitbegründer der Leipzig-Dresdner Eisenbahngesellschaft) oder der Stadtrat Carl Lampe erkannten früh die Nähe zum Bahnhof und dem Rathaus. Sie sicherten sich beträchtliche Baugrundstücke auf ehemaligen Feldparzellen, auf denen sie diesen Stadtteil entwickelten. Die Fläche dieses Gebietes umfasst ca. 1 Hektar. Heute leben und schätzen dieses Wohngebiet etwa 12.000 Leipziger. Den Mittelpunkt bildet heute noch der Neustädter Markt mit der bekannten Heiligkreuzkirche, ein reich gegliederter, neoromanischer Ziegelbau, erbaut zwischen 1893 – 1894 nach Plänen von Paul Lange.

Der Stadtteil Volkmarsdorf besticht durch seine zentrumsnahe Lage und günstigen Verkehrsanbindungen (Der berühmte Leipziger Hauptbahnhof und das weltbekannte Leipziger Gewandhaus sind in nur wenigen Minuten erreichbar). Weiterhin wurde in den letzten Jahren im Zuge umfangreicher städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen der nahe gelegene Stadtteilpark Rabet neu gestaltet. Das Rabet entstand durch den großflächigen Abbruch der Gebäude aus dem 19. Jahrhundert. Dafür entstand einer der größten Freizeit- und Erholungsparks im Leipziger Osten. Weiter südlich befindet sich der Elsapark mit einer prächtigen Fabrikantenvilla im Stil der Neorenaissance.



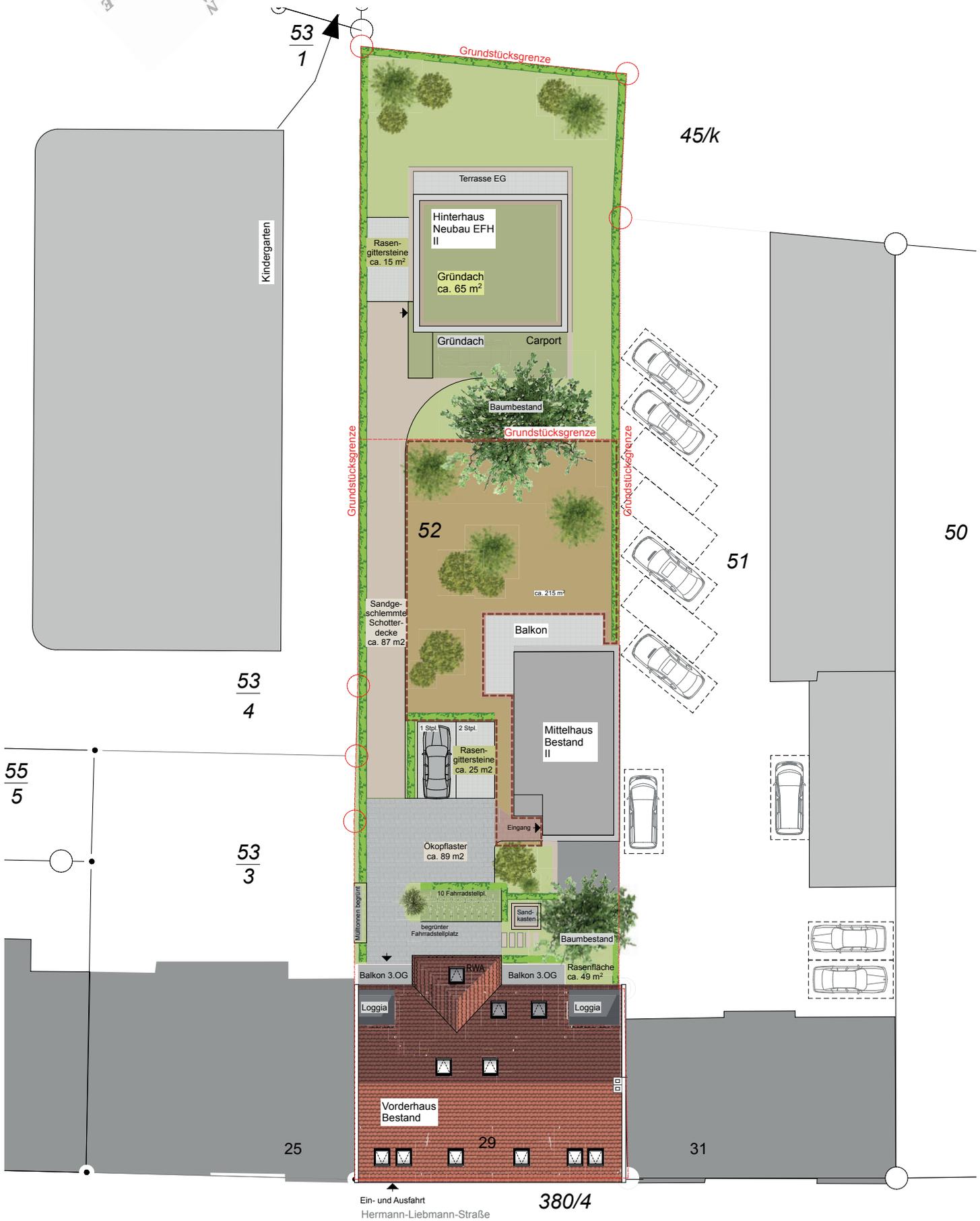
Zentrum Ost/Volkmarsdorf



Wohnen in detailgetreu rekonstruierten Denkmälern.

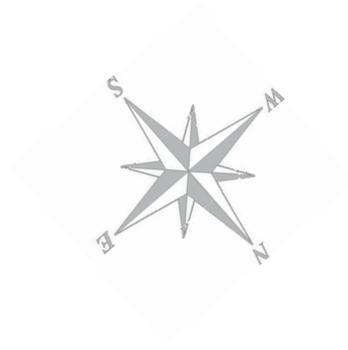
Durch die hier noch zahlreich vorhandenen Denkmäler, in der ruhigen Seitenstraße, der Ludwigstraße, entwickelt sich hier und in den weiteren Parallelstraßen in den kommenden Jahren der wohl modernste Sanierungsstil Leipzigs. Moderne Grundrisse in Kombination mit teilweise restaurierten Stuckdecken und Haustechnik der gehobenen Art werden diese Gegend mit zu einer der beliebtesten Ecken Leipzigs entwickeln lassen.

Außenanlagen

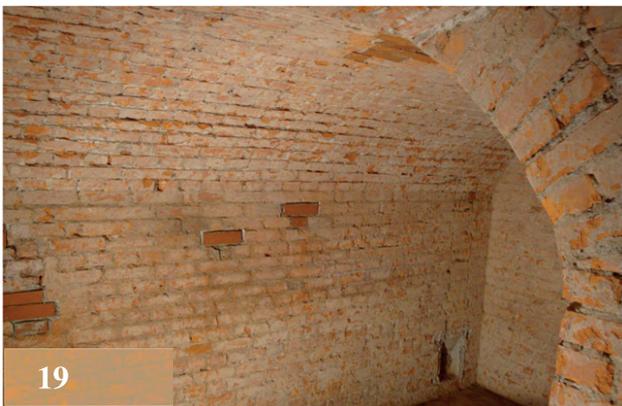
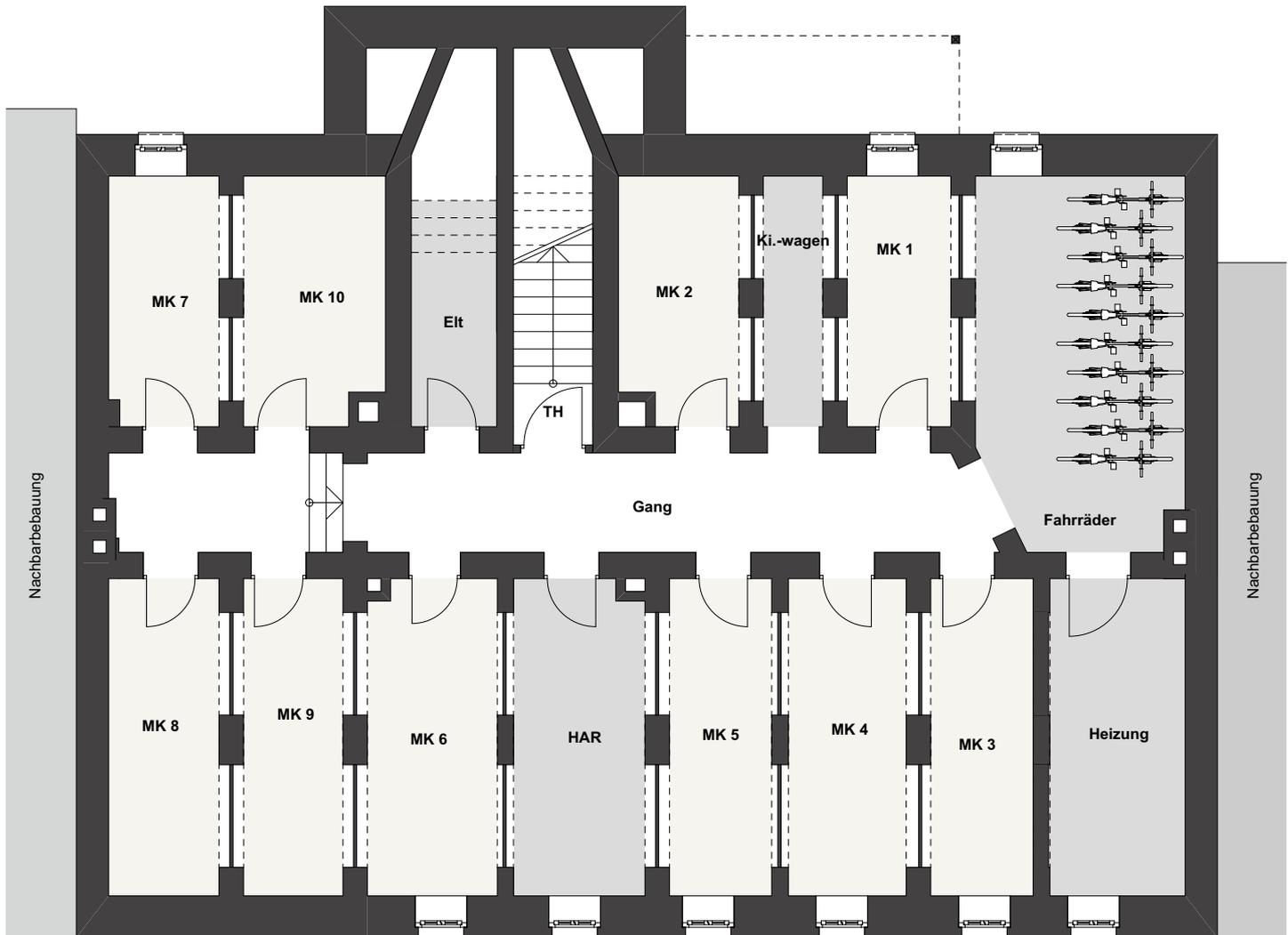




Kellergeschoss

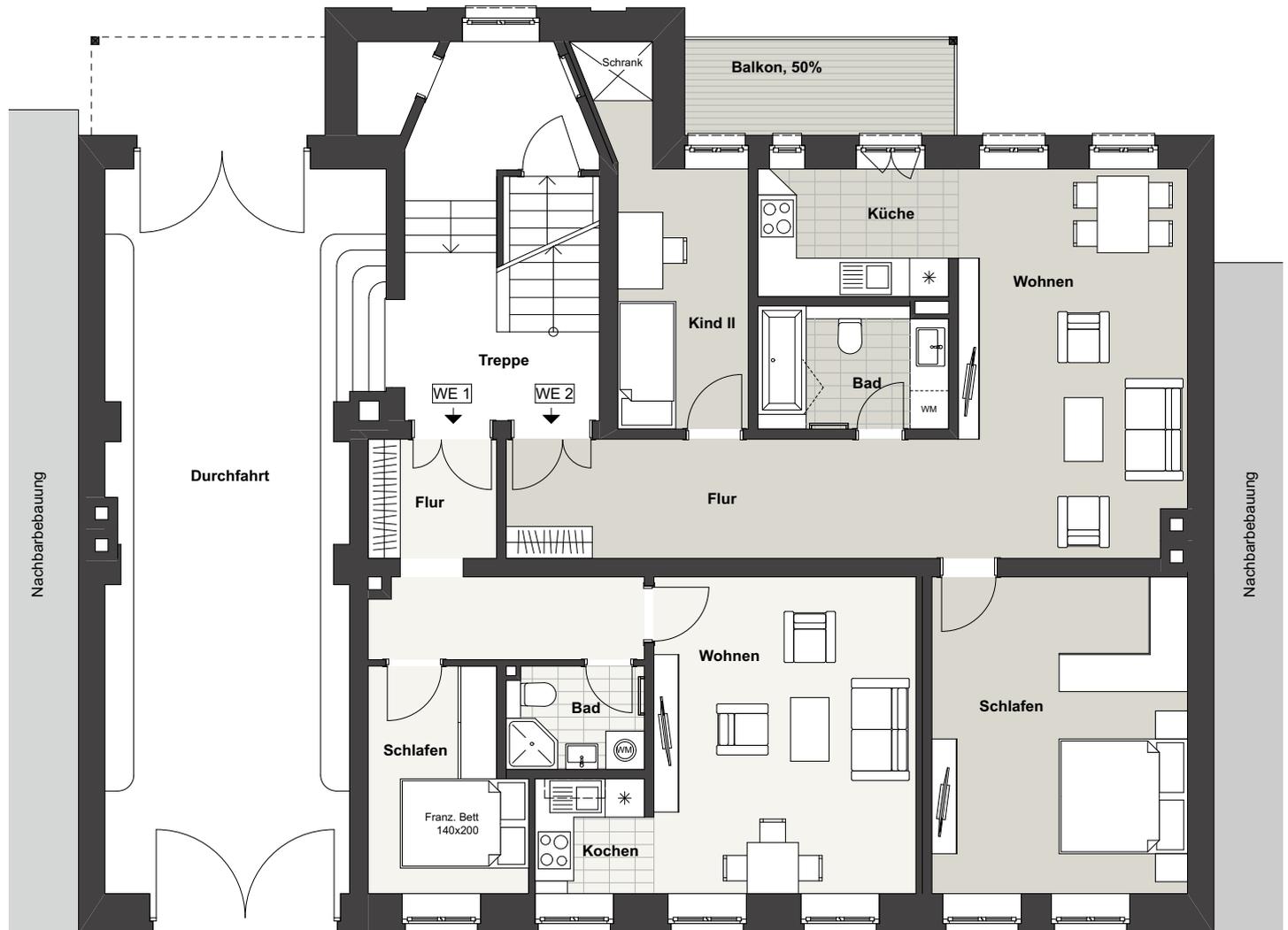


Grundrisse



Vorderhaus

Erdgeschoss



WE 1:

Flur	9,49 m ²
Schlafen	8,04 m ²
Bad	3,48 m ²
Kochen	3,24 m ²
<u>Wohnen</u>	<u>20,28 m²</u>
Gesamt	44,53 m²

WE 2:

Flur	12,57 m ²
Schlafen	19,78 m ²
Wohnen	22,08 m ²
Bad	5,61 m ²
Küche	6,15 m ²
Kind	10,08 m ²
<u>Balkon, 50%</u>	<u>3,15 m²</u>
Gesamt	79,42 m²



1. Obergeschoss



Grundrisse



WE 3:

Flur	7,11 m ²
Wohnen	21,80 m ²
Schlafen	19,08 m ²
Bad	6,24 m ²
Küche	16,99 m ²
<u>Balkon, 50%</u>	<u>2,70 m²</u>
Gesamt	73,92 m²

WE 4:

Flur	12,55 m ²
Kind I	20,23 m ²
Schlafen	19,78 m ²
Wohnen	22,08 m ²
Küche	6,21 m ²
Bad	5,67 m ²
Kind II	9,96 m ²
<u>Balkon, 50%</u>	<u>3,15 m²</u>
Gesamt	99,63 m²



Vorderhaus

2. Obergeschoss



WE 5:

Flur	7,11 m ²
Wohnen	22,38 m ²
Schlafen	20,15 m ²
Bad	6,48 m ²
Küche	18,21 m ²
<u>Balkon, 50%</u>	<u>2,70 m²</u>
Gesamt	77,03 m²

WE 6:

Flur	12,55 m ²
Kind I	20,76 m ²
Schlafen	20,30 m ²
Wohnen	22,55 m ²
Küche	6,62 m ²
Bad	5,67 m ²
Kind II	10,52 m ²
<u>Balkon, 50%</u>	<u>3,15 m²</u>
Gesamt	102,12 m²



3. Obergeschoss



Grundrisse

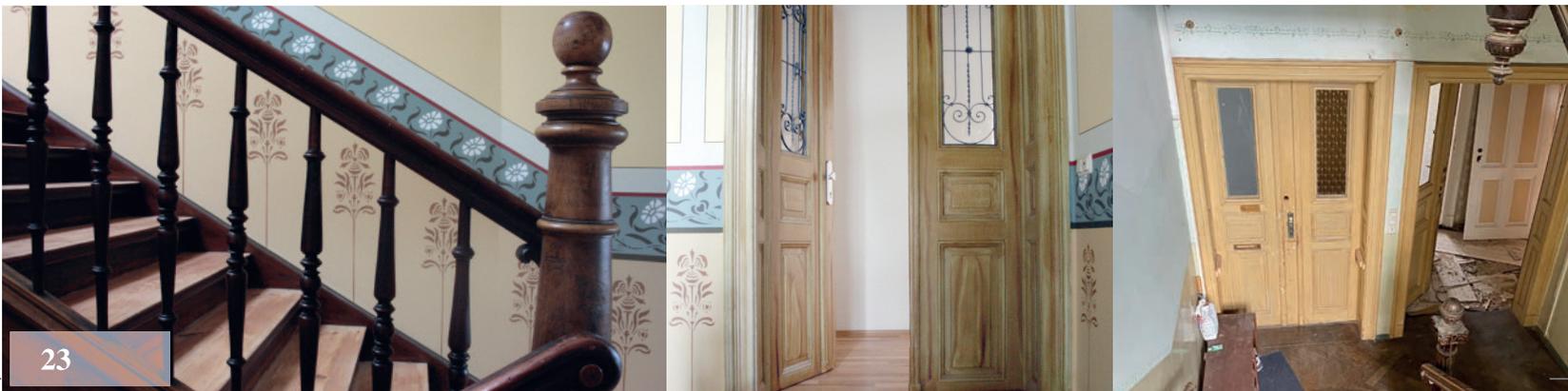


WE 7:

Flur	7,11 m ²
Wohnen	22,38 m ²
Schlafen	20,15 m ²
Bad	6,48 m ²
Küche	18,21 m ²
Balkon, 50%	2,70 m ²
Gesamt	77,03 m²

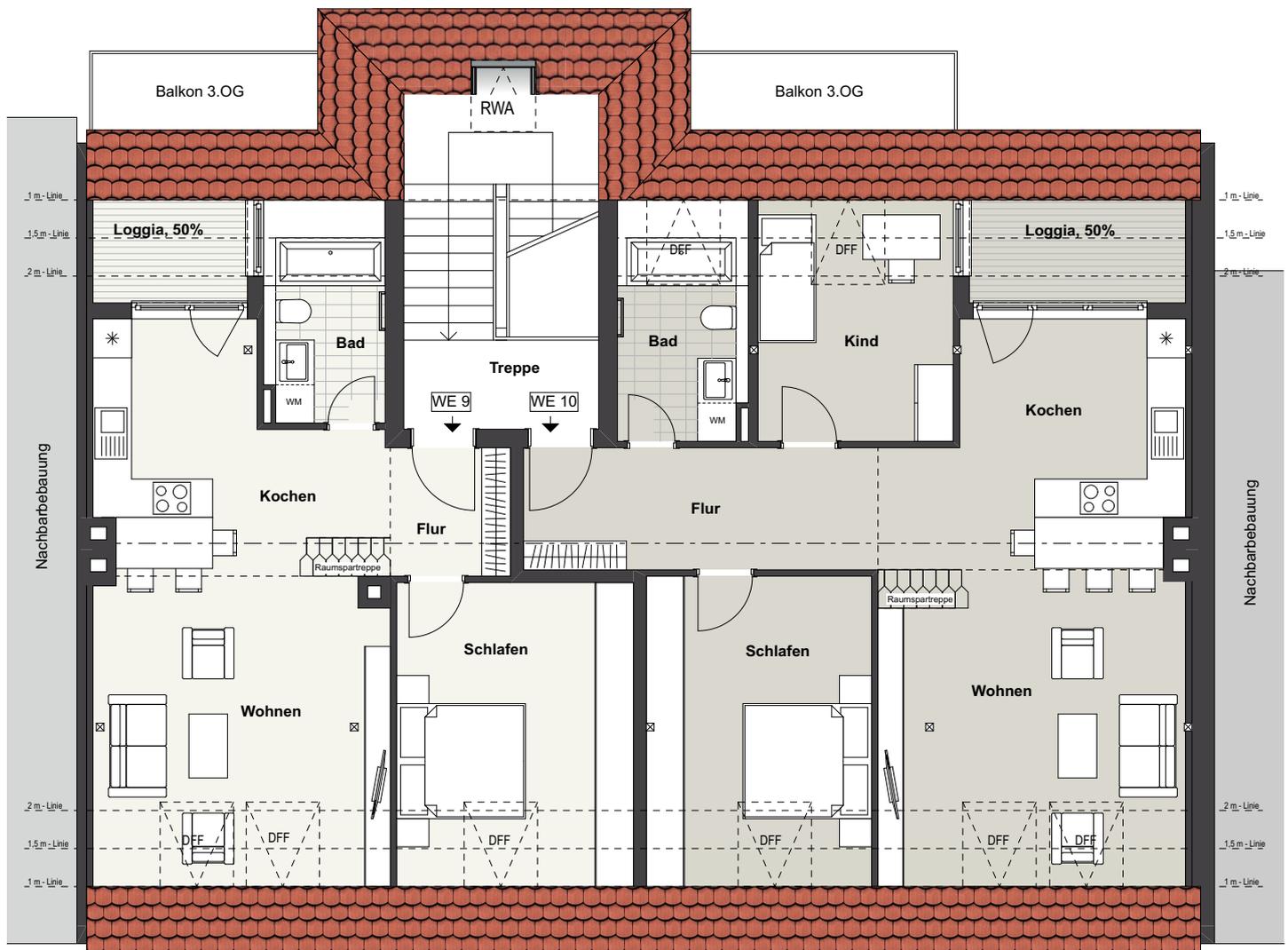
WE 8:

Flur	12,55 m ²
Kind I	20,76 m ²
Schlafen	20,30 m ²
Wohnen	22,55 m ²
Küche	6,62 m ²
Bad	5,67 m ²
Kind II	10,52 m ²
Balkon, 50%	3,15 m ²
Gesamt	102,12 m²



Vorderhaus

Dachgeschoss



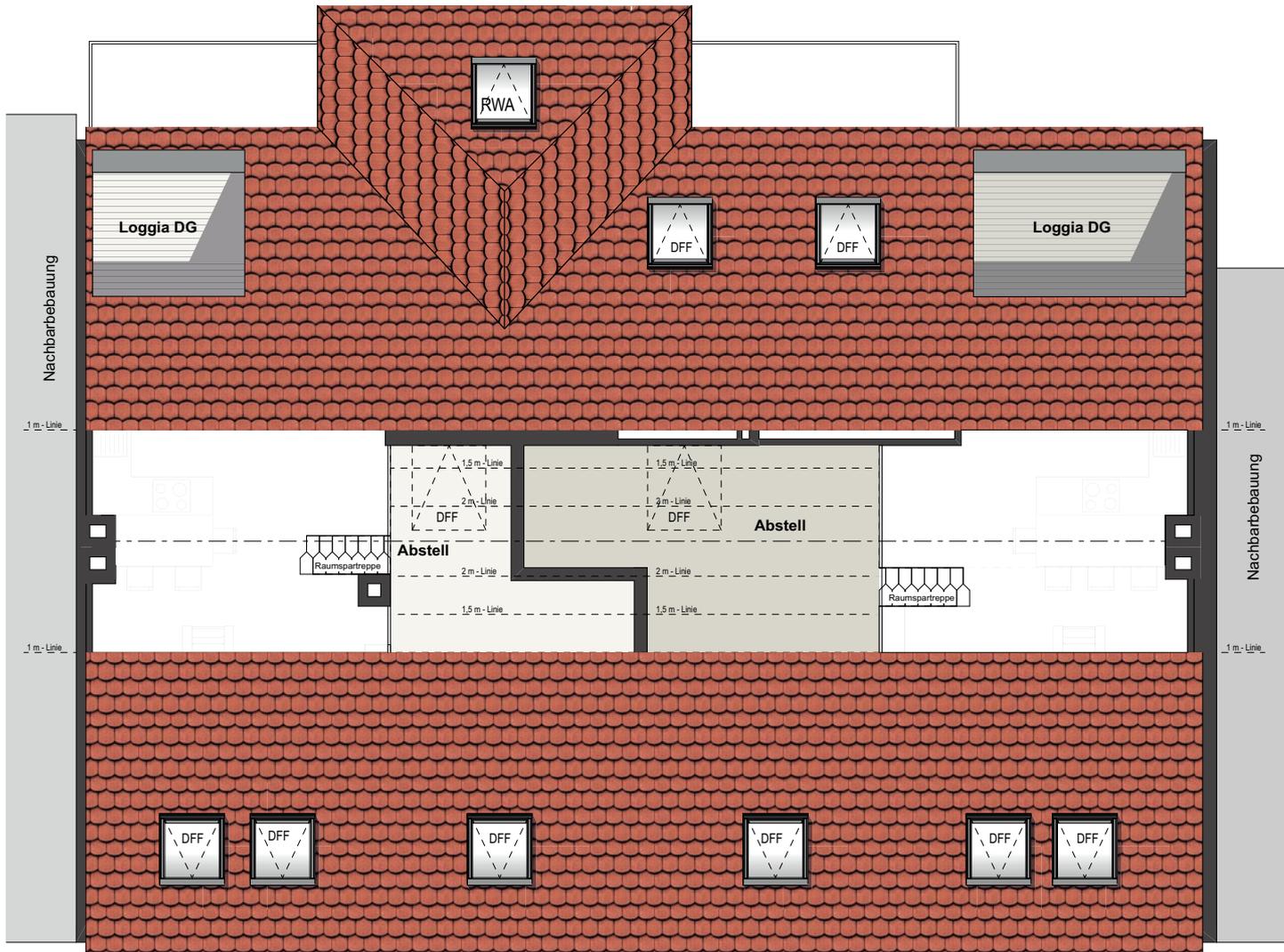
WE 9:

Flur	3,92 m ²
Schlafen	15,32 m ²
Wohnen	19,39 m ²
Kochen	14,51 m ²
Bad	5,36 m ²
Abstell (Spitzboden)	5,20 m ²
Loggia, 50%	1,93 m ²
Gesamt	65,63 m²

WE 10:

Flur	10,52 m ²
Schlafen	14,92 m ²
Wohnen	20,79 m ²
Kochen	15,93 m ²
Kind	9,66 m ²
Bad	6,36 m ²
Abstell (Spitzboden)	11,20 m ²
Loggia, 50%	2,70 m ²
Gesamt	92,08 m²



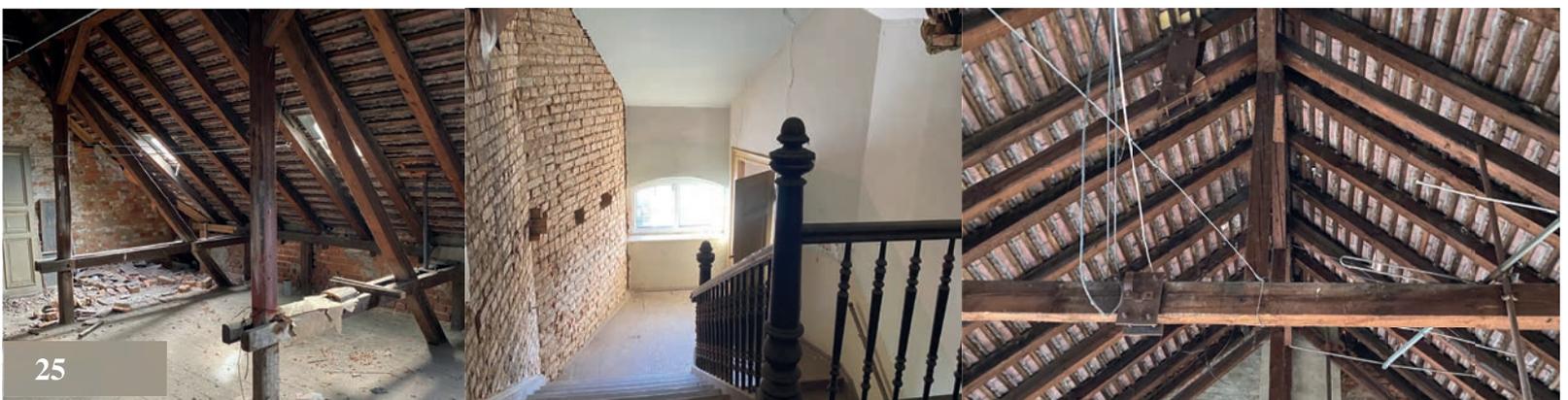


WE 9:

Abstell (obere Ebene)	5,20 m ²
<u>Fläche (untere Ebene)</u>	<u>60,43 m²</u>
Gesamt	65,63 m²

WE 10:

Abstell (obere Ebene)	11,20 m ²
<u>Fläche (untere Ebene)</u>	<u>80,88 m²</u>
Gesamt	92,08 m²



Vorderhaus

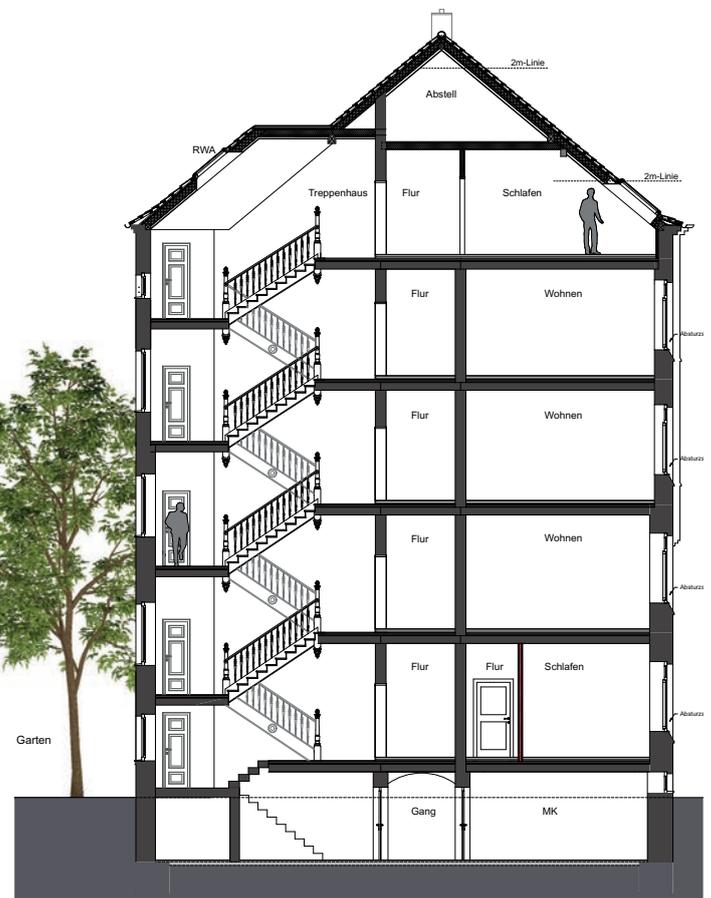
Ansichten/Schnitt



Strassenansicht



Hofansicht



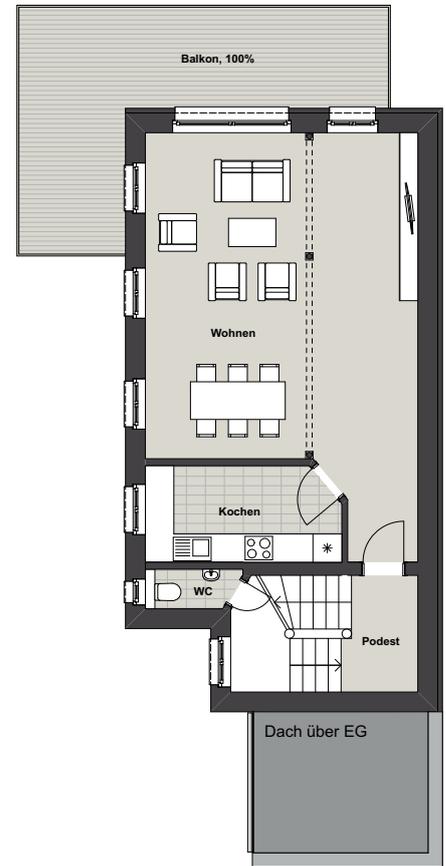
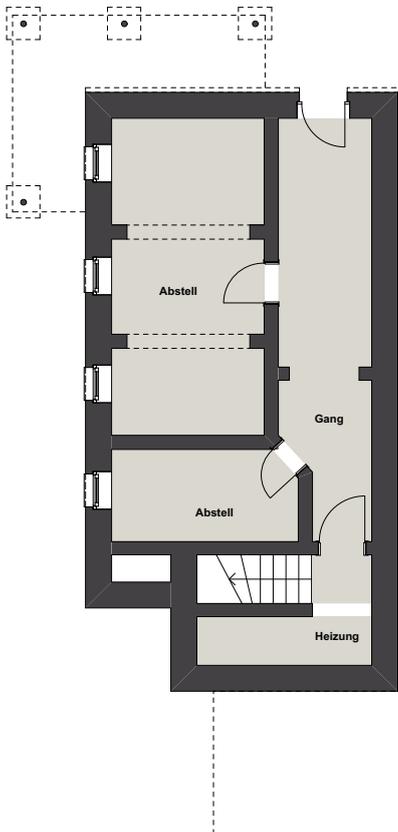
Gebäudeschnitt



Kellergeschoss

Erdgeschoss

Obergeschoss



WE 11 - KG:

Gang	18,03 m ²
Abstell	21,70 m ²
Abstell	7,56 m ²
<u>Heizung</u>	<u>3,82 m²</u>
Gesamt KG	51,11 m²

WE 11 - EG:

Eingang	2,47 m ²
Podest	3,72 m ²
Kind I	9,87 m ²
Flur	6,22 m ²
Bad	8,25 m ²
Kind II	14,38 m ²
Schlafen	21,37 m ²
<u>Balkon, 50%</u>	<u>6,13 m²</u>
Gesamt EG	72,14 m²

WE 11 - OG:

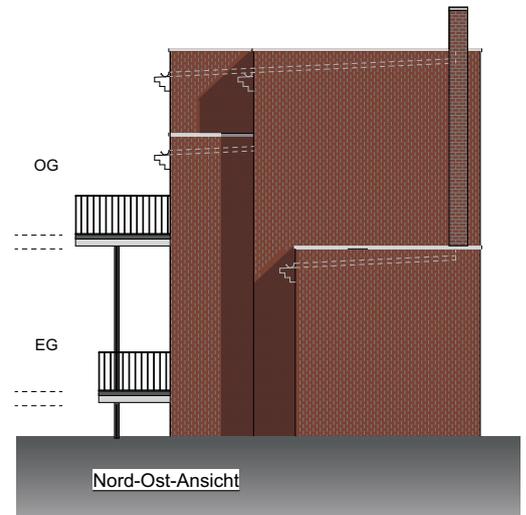
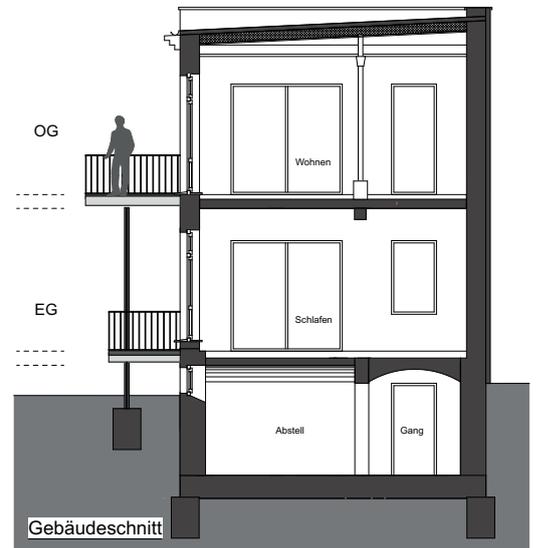
Podest	3,72 m ²
WC	9,87 m ²
Kochen	6,22 m ²
Wohnen	8,25 m ²
<u>Balkon, 50%</u>	<u>6,13 m²</u>
Gesamt OG	69,19 m²

WE 11 Gesamt: 141,60 m²



Mittelhaus WE 11

Ansichten/Schnitt



Das Mehrfamilienhaus (Vorderhaus) und das einzeln stehende Einfamilienhaus (Mittelhaus) befinden sich im Stadtteil „Volkmarsdorf“, ca. 3 km von der Leipziger Innenstadt entfernt.

Das Vorderhaus steht unter Denkmalschutz. Beide Objekte liegen im Sanierungsgebiet „Neuschönefeld“.

Geplant ist eine grundlegende Sanierung der bestehenden Wohngebäude mit dem Ziel der Schaffung gut nutzbarer und hochwertiger Wohneinheiten. Hierbei wird großer Wert auf einen hohen Wohnkomfort und eine gute Vermietbarkeit gelegt.

Zudem wird auf dem Grünflächenbereich des Grundstücks ein neuentstehendes Einfamilienhaus (Hinterhaus) errichtet. Das Einfamilienhaus wird auf einem separaten abgeteilten Grundstück erbaut.

Bestandsbeschreibung

Objekt:	Mehrfamilienhaus (Vorderhaus) Einfamilienhaus (Mittelhaus)
Baustil:	Jugendstil
Baujahr:	1897
Anzahl der Geschosse:	Vorderhaus: 6 Geschosse - Keller-, Erd-, 1.-3. Obergeschoss und Dachgeschoss Mittelhaus: 3 Geschosse – Keller, Erd- sowie 1. Obergeschoss
Bauweise:	Vorderhaus: Klinkerfassade mit gelben und braunen Schmuckbändern, massives Ziegelmauerwerk, Holzbalkendecken und Satteldach mit harter Deckung, Rückfassade roter Backstein Mittelhaus: traditioneller Mauerwerksbau aus rotem Backstein und gelben Klinkerbändern, Holzdecken und einem Pultdach aus Holz
Decken:	Geschossdecken als Holzbalkendecke mit Schlackeschüttung
Fenster:	Holzkastenfenster, teilweise Kunststofffenster

I. Allgemein

Das gesamte Anwesen wird im Zuge der geplanten Baumaßnahmen instandgesetzt und nach zeitgemäßen Maßstäben modernisiert. Nach der Sanierung werden insgesamt 11 Wohneinheiten entstehen. 10 Wohneinheiten sind im Vorderhaus geplant und eine weitere Wohneinheit im Mittelhaus.

Die Wohnungen im Vorderhaus erhalten als Wert- und Nutzungssteigerung einen Balkon, im Dachgeschoss Loggien entsprechend der Auflage der Denkmalbehörde. Das Mittelhaus verfügt ebenso über zwei Balkone und erhält einen eigenen Gartenanteil. Des Weiteren wird die Außenanlage gärtnerisch gestaltet. Im Innenhof entstehen 2 Pkw-Stellplätze und 10 Fahrradstellplätze.

1. Dach / Dachausbau

Das Holz der Dachkonstruktion wird vor der Sanierung begutachtet. Der hierbei beauftragte Statiker wird die Tragwerkskonstruktion überprüfen und erforderlichenfalls Bauteile austauschen oder verstärken. Sämtliche Verblechungen und Regenabwasserleitungen werden in Titanzink ausgeführt. Die Dachentwässerung wird entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes neu erstellt. Nicht benötigte Schornsteine werden bis Oberkante Fußboden Erdgeschoss abgebrochen. 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. Die Wärmedämmung erfolgt in der obersten Decke bzw. in der Dachschräge.

2. Fassade

a) Vorderhaus

Das Objekt steht unter Denkmalschutz und wird entsprechend den strengen Auflagen denkmalschutzrechtlicher Belange saniert. Die Klinkerfassade wird schonend gereinigt, fehlende Klinker werden farb-, material- und größengleich ersetzt. Die Zieranker werden erhalten. Das straßenseitige Haustor wird in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde aufgearbeitet. Die hofseitige Fassade bestehend aus rotem Backstein und abgesetzten gelben Klinkerbändern wird schonend gereinigt, offene Fugen und fehlende Steine ergänzt. Die Balkonanlagen wird rückseitig als vorgesetzte Stahlkonstruktion mit zwei Strängen errichtet.

Leistungsbeschreibung

b) Mittelhaus

Die rote Backsteinfassade mit den abgesetzten gelben Klinkerbändern wird schonend gereinigt, offene Fugen und fehlende Steine werden ersetzt.

3. Fenster

a) Vorderhaus

Alle Fenster im Vorderhaus werden als neue Holzfenster mit einer 3-fach-Verglasung eingebaut. Um den Charme des Altbestandes zu unterstreichen sind historisierende Profile auf der Außenseite der Fenster vorgesehen. Im Dachgeschoss kommen Velux-Dachflächenfenster mit Kunststoffrahmen zur Ausführung.

b) Mittelhaus

Die Fenster werden als Kunststofffenster ausgeführt.

4. Treppenhaus

Das zweiflügelige Hauseingangstor wird entsprechend den Vorgaben des Denkmalamtes schreinermäßig instandgesetzt und aufgearbeitet. Die Durchfahrt zum Innenhof wird als Steinboden belassen. Der Eingangsbereich zum Treppenhaus wird als gefliester Boden mit großzügigen Ornamentbändern und -mustern, entsprechend historischem Vorbild, gesäubert, stark beschädigte und fehlende Fliesen erneuert (Zahna Fliesen). Die geputzten Wände des Treppenhauses werden instand gesetzt und mit einer passenden ornamentalen Bemalung, nach historischen Befund, künstlerisch gestaltet. Die Holz-Treppenanlage bleibt, soweit möglich, im Bestand und wird durch einen Fachbetrieb aufgearbeitet. Im Eingangsbereich wird eine neue Briefkastenanlage installiert.

Die historischen Wohnungseingangstüren bleiben soweit wie möglich erhalten und werden nach den Auflagen der Denkmalschutzbehörde und der brandschutzrechtlichen Vorschriften tischler- und malermäßig aufgearbeitet. Falls die Wohnungseingangstüren in den Regelgeschossen erneuert werden müssen, werden sie den vorhandenen historischen Türen nachempfunden. Im Dachgeschoss kommen neue rauchdichte Türen zur Ausführung ohne Nachahmung der historischen Türen. Ausgestattet werden die Wohnungseingangstüren mit einer Dreifachverriegelung, einer Schließanlage sowie einem Obentürschließer.

Die Beleuchtung im Treppenhaus wird erneuert und dem wertvollen Gesamteindruck angepasst. Wandaußenleuchten über dem Toreinfahrtsbereich sowie Ausfahrtsbereich, als auch im Durchfahrtsbereich werden über einen Bewegungsmelder gesteuert.

Ebenso wird die Treppenhausbeleuchtung inkl. Leuchtkörper und ausreichend Schalter (oder Bewegungsmelder) in allen Geschossen installiert. Der Eingangsbereich erhält ein zentrales Klingeltableau in Messingoptik mit elektrischem Türöffner und Gegensprechanlage zu den einzelnen Wohnungen. Das Klingeltableau wird im Hauseingangsbereich angebracht.

5. Keller

Die Wände und Decken werden gesäubert und sandgestrahlt. Aus bauphysikalischen Gründen bleiben die Wände diffusionsoffen und unverputzt, sofern der Putz sich beim Sandstrahlen löst. Restflächen, die nicht entfernt wurden, werden angeputzt. Für alle Wohnungen werden Mieterkeller errichtet. In jedem Mieterkeller wird, abzweigend von der jeweiligen Elektrozählereinheit der zugeordneten Wohnungen, ein neuer Stromanschluss gelegt und die Mieterkeller erhalten neue Türbeschläge aus Metall. Jeder Mieterkeller erhält eine separate Beleuchtung (mit Anschluss an den Zähler der jeweiligen Wohnung).

Die Heizungsanlage sowie die Gebäude- und Sanitärtechnik erhalten eine eigene Räumlichkeit. Der Kellerboden wird aus bauphysikalischen Gründen nicht betoniert, der ursprüngliche Steinboden bleibt erhalten. Sollten Teilbereiche bereits im Vorfeld aus Beton ausgeführt wurden sein, verbleibt dieser und der Steinboden wird angearbeitet an die Betonstellen. Eine nachträgliche vertikale und horizontale Abdichtung des Bodens und der Wände ist nicht vorgesehen.

6. Außenanlage

Der Garten wird im Rahmen einer Gesamtplanung neu gestaltet. Grundsätzlich werden die Freianlagen, gemäß Freiflächengestaltungsplan, in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und der Denkmalschutzbehörde ausgeführt. Im Hofbereich wird eine neue Grünfläche mit einem Sandkasten angelegt. Des Weiteren sind eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen, zwei Pkw-Stellplätze sowie ein Mülltonnenplatz vorgesehen. Der Mülltonnenstellplatz wird mittels Rankspalier und entsprechender Bepflanzung integriert.

II. WOHNUNGEN

Alle Wohnungen werden im Bestand genauestens aufgenommen und überprüft. Die Sanierung erfolgt entsprechend den bautechnischen und bauphysikalischen Möglichkeiten.

Unter Einhaltung der Forderungen des Denkmalschutzes und Beachtung der vorhandenen Konstruktion sind bei dem Gebäude umfassende Modernisierungs- /Instandsetzungsmaßnahmen zum Erreichen einer sehr guten Wohnqualität erforderlich. Hierbei unterstützen insbesondere die neuen modernen Grundrisse die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnungen.

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.

2. Fußböden, Fliesen- und Natursteinarbeiten

Die Bäder erhalten auf geeigneter Unterkonstruktion eine Abdichtung und einen keramischen Fußbodenbelag. Geplant ist ein Belag aus Fliesen in zeitlosem Design. In den geschlossenen Küchen wird ein großformatiger Fliesenbelag aufgebracht. Offene Wohnküchen werden wie die Flure und alle weiteren Wohnräume mit einem Vinylboden ausgestattet. Nach Möglichkeit wird der Boden im Türbereich schwellenlos verlegt und mit entsprechenden Sockelleisten versehen. Die Böden der Wohnungen erhalten als Unterkonstruktion einen Zementestrich auf einer 3-5 cm starken Dämmschicht.

3. Wände

Die Trennwände in den Wohnungen sind überwiegend Massivwände entsprechend dem Bestand. Teilbereiche nichttragender Wände sowie neue raumbildende Wände werden aus Trockenbau erstellt.

Vollflächig wird ein Gewebe aufgebracht, um Rissbildungen im Putz zu vermeiden.

Alle Innenwände erhalten abschließend einen glatten Spachtel-Belag, vor dem malermäßigen weißen Anstrich.

4. Decken

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

5. Innentüren

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

6. Bäder

Alle Bäder werden mit dem Ziel eines stilvollen und hochwertigen Ambientes verfliesen. Die Wände der Bäder werden im Nass- und Duschbereich türhoch, die übrigen Bereiche installationshoch in zeitlosem Design, passend zum Ton der Bodenfliesen, gefliest. Installationsfreie Bereiche erhalten einen Fliesensockel, die Restfläche wird gespachtelt und 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 Anzahl vorgesehen. Aus bautechnischen Gründen kann der Waschmaschinenanschluss im Küchenbereich untergebracht werden. Die Anordnung der Küchenzeile im Grundriss ist rein exemplarisch.

8. Malerarbeiten

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

9. Elektroinstallation/ -ausstattung

Die Elektrik wird komplett erneuert. Alle Wohnungen werden mit einer Elektroinstallation ausgestattet, die den künftigen Bedürfnissen der Mieter gerecht wird. Hierzu gehört die Installation von neuen Stromzählern sowie die Ausstattung mit einem Sicherheits- und Multimediakasten. Alle Zimmer und Flure erhalten entsprechend den Möblierungsmöglichkeiten Steckdosen, Schalter und Deckenauslässe in ausreichender Zahl. Im Bad werden Steckdosen und Wand- und Deckenauslässe gem. den rechtlichen Vorschriften angeordnet und ausgeführt. Das Bad erhält eine Absicherung über einen FI-Fehlerstromschutzschalter.

Leistungsbeschreibung

Sonstige Ausstattungsmerkmale:

1 Klingelanlage mit Summer, Wechselsprechanlage mit Türöffnungs- und Gegensprechmöglichkeit zwischen Hauseingangstür und Wohnung,

1 Wandaußenleuchte über Hauseingang, Treppenhausbeleuchtung inkl. Leuchtkörper, ausreichende Schalter in allen Geschossen (KG - DG).

Die Kabel- und Internet-Versorgung erfolgt über einen Fremdanbieter (z.B. Vodafone Kabel Deutschland).

Die Elektrozähler werden zentral im Keller angeordnet. Von den jeweiligen Elektrozählern abzweigend erhält jeder Mieterkeller eine Steckdose und Licht. Die Treppenhausbeleuchtung wird zeitgesteuert geschaltet, wobei im Bereich des Hauseingangs und des Gartenzugangs 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 werden mit Heizkörpern ausgestattet. Im Badezimmer wird ein Handtuchheizkörper montiert. 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.

Das Mittelhaus wird mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und an die zentrale Gas-Heizungsanlage des Vorderhauses angeschlossen.

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 in der Küche und 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. Schlussbemerkungen / Allgemeines

Diese Baubeschreibung erfolgt allgemein und wohnungsbezogen vorbehaltlich der

- Auflagen der Baugenehmigung einschl. zusätzlicher Auflagen und Änderungen vor und während der Baumaßnahmen
- Auflagen der Denkmalbehörde 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 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.

Notizen

Notizen



Initiator/Bauträger/Eigentümer/
Prospektherausgeber

Campus Altbausanierung GmbH

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

Architektur/Layout/Design

kayser + németh architekten

dieskastraße 281, 04249 Leipzig
Ansprechpartner: Stefan Németh

Tragwerksplanung:

Kerstin Schmalz

Zum Wäldchen 1, 04420 Markranstädt

Verwaltung/Vermietung

immocare Hausverwaltung GmbH

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