

WOHNEN IM FABRIKLOFT

Rößlerstraße 9 - Chemnitz



INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	Seite 4
Der Standort	Seite 6
Die Wohnlage	Seite 8
Aussenanlagen	Seite 10
Geschosse und Grundrisse	Seite 12
Bau- und Leistungsbeschreibung	Seite 28
Die Projektpartner (Einband Rückseite)	Seite 36



VORWORT

Wir, die Campus Loft GmbH, möchten Ihnen mit diesem Prospekt ein interessantes Denkmalschutzobjekt in Chemnitz 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 Loft GmbH

Campus Group

Campus Loft GmbH

- Bauträger, Initiator,
Projektentwickler

Campus Immobilien GmbH

- Bauträger

Campus Altbausanierungs GmbH

- Bauträger

Campus Denkmal GmbH

- Bauträger

Campus Projektentwicklungs GmbH

- Bauträger

Campus Bau GmbH

- Generalunternehmer

ImmoCare Hausverwaltung GmbH

- Hausverwaltung



DER STANDORT

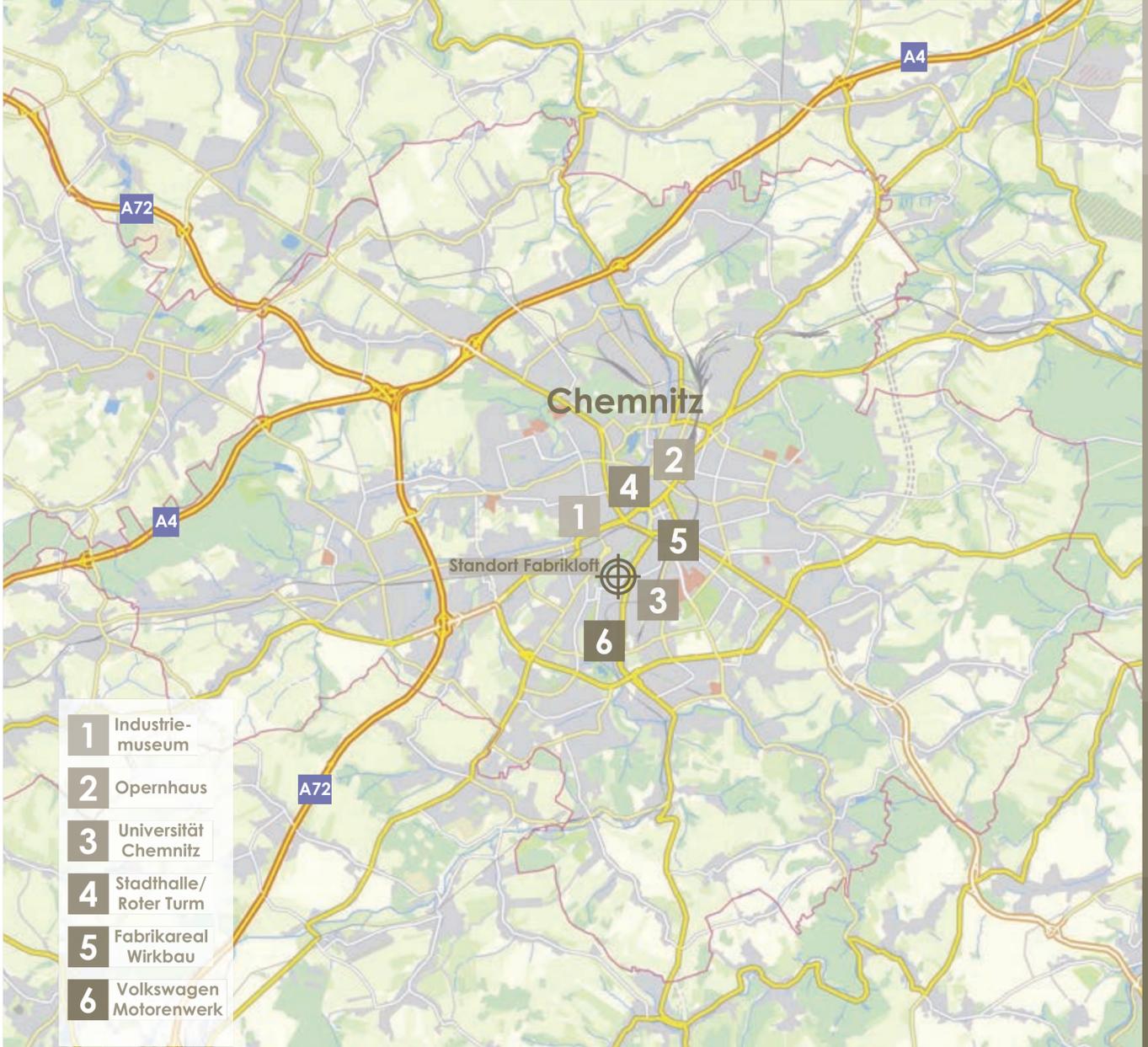
Die Mitte Europas

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

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

Chemnitz, die Wissenschaftsstadt. Die drittgrößte Stadt Sachsens fungiert heute ebenso als führender Forschungs- und Entwicklungsstandort, der sich durch die Nähe zu den bereits ansässigen, anwendenden Branchen etabliert hat.

Insbesondere der Bereich der Mikrosystemtechnik zählt hier zu den zukunftsorientierten Branchen. In diesem Rahmen betreibt die vor Ort ansässige Technische Universität Chemnitz mit ihren rund 10.000 Studenten durch das Zentrum für Mikrotechnologie sowie Lehrbereiche der Messtechnik, Mikrotechnologie oder der Medizintechnik intensive Forschungsarbeit auf diesem Gebiet. Insgesamt sind in Chemnitz etwa 50 Einrichtungen im Bereich der Forschung und Entwicklung ansässig. Chemnitz zählt derzeit etwa 247.000 Einwohner und profitiert damit vom insgesamt positiven Wanderungssaldo mit.



DIE WOHLNLAGE



Stadtteil Altchemnitz

Der Stadtteil Altchemnitz schlängelt sich vom Herzen der Stadt bis hin in den grünen Süden von Chemnitz. Schon als Altchemnitz noch ein Waldhufendorf war, galt der Stadtteil als besonders angesehen. Auf Grund seiner schönen Gründerzeitarchitektur gilt es auch heute noch zu den besonders wohnenswerten Lagen der Stadt.

Durch die besondere Form, Lage und Geschichte zählt der, von historischen Gebäuden geprägte Stadtteil, zu einem der vielfältigsten von Chemnitz. Altchemnitz bildete einen zentralen Industriestandort und bietet daher heute zahlreiche Arbeitsplätze sowie Wohnraum. Die Bevölkerungszahl von Altchemnitz ist in den letzten zehn Jahren um 6% gestiegen und liegt heute bei 6.112 Einwohnern. Mit vielfältiger Infrastruktur und neu gestalteten Freiflächen bietet das Wohngebiet nicht nur solide Lebens- und Wohnqualität, sondern auch beste Aussichten für die kommenden Jahre.

Seit dem Bauboom der 90er-Jahre investiert Chemnitz in solide Sanierungskonzepte für die Zukunftsfähigkeit des Viertels – mit sichtbarem Erfolg. Heute ist im ursprünglichen Siedlerviertel modernes Stadtleben möglich – vielseitig und modern. Neuankömmlinge werden durch den Altbaucharme und die Atmosphäre verzaubert. Grünflächen besonders im Süden von Altchemnitz laden zum Verweilen ein und vereinen immer wieder aufs Neue Mensch und Natur. Der Stadtteil verbindet Wohnen und Arbeiten zu einer bewusst urbanen Lebensweise – anziehend für Künstler und alternative Konzepte, für individuellen Anspruch und persönlichen Ausdruck.

Infrastruktur

Die Infrastruktur von Altchemnitz befindet sich im Wandel. Seit 2013 befasst sich Chemnitz intensiv mit der Transformation der ungenutzten Flächen, des ehemaligen Industriestandortes. Durch den kompletten Stadtteil führt die Annabergerstraße. Dadurch besteht die Möglichkeit in nur kurzer Zeit an allen wichtigen Standorten von Altchemnitz zu sein.

Die Verkehrsanbindung an das angrenzende Stadtzentrum und die umliegenden Stadtteile ist über den öffentlichen Nahverkehr mit diversen Bus- und Straßenbahnverbindungen zu erreichen.

Vielfalt

Der Stadtteil Altchemnitz überzeugt durch seine Vielseitigkeit. Neben diversen Grünflächen und gemütlichen Verweilmöglichkeiten befinden sich zahlreiche Cafés, Kneipen und Restaurants verteilt im gesamten Viertel. Wer die akademische Laufbahn einschlagen möchte, ist in Altchemnitz genau richtig. Hier gibt es nicht nur eine beliebte Grundschule, sondern auch ein anerkanntes Gymnasium, eine Berufsschule sowie die Technische Universität Chemnitz. Für Sportliebhaber steht die Bouloungelounge im Norden von Altchemnitz im Vordergrund.



A



AUSSENANLAGEN

Die Aussenanlagen werden unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes sorgfältig geplant. Um eine Versiegelung der Fahr- und Gehwegbereiche zu verhindern, kommen wasserdurchlässige Pflasterbeläge bzw. Rastengittersteine zum Einsatz. Insgesamt wird auf eine ordentliche Begrünung der Aussenanlagen Wert gelegt. Die Wohnungen 1-5 werden von der Strassenseite erschlossen und erhalten einen gemeinsamen begrünten Vorgarten.

Im Westteil des rückwärtigen Grundstückes ist für die Kinder eine Spielfläche vorgesehen.

Für die Bewohner des Gebäudes werden PKW-Stellplätze in ausreichender Zahl auf der Hofseite neu errichtet. Die ehemalige westliche Hausdurchfahrt wird als Garage mit Abstellräumen umgenutzt.

Anzahl Stellplätze

geplante Parkplätze im Aussenbereich:	30
Garagenstellplätze (ehem. Hausdurchfahrt):	2



S



SOUTERRAIN

Wohnung 1:

untere Ebene:	75,37 m ²
Windfang	5,55 m ²
Kind	11,70 m ²
Abstell	2,97 m ²
Flur	11,94 m ²
Bad	9,50 m ²
Schlafen	11,48 m ²
Ankleide	5,02 m ²
Arbeiten	12,29 m ²
Terrasse, 50%	4,92 m ²

obere Ebene:

Kochen/Wohnen/Essen	46,33 m ²
Kind	12,40 m ²
WC	2,00 m ²
Abstell	2,74 m ²
Balkon, 50%	5,64 m ²

Gesamt WE 1

144,48 m²

Wohnung 2:

untere Ebene:	75,28 m ²
Windfang	5,35 m ²
Kind	11,04 m ²
Abstell	2,52 m ²
Flur	12,38 m ²
Bad	9,28 m ²
Schlafen	11,43 m ²
Ankleide	4,98 m ²
Arbeiten	13,19 m ²
Terrasse, 50%	5,11 m ²

obere Ebene:

Kochen/Wohnen/Essen	45,46 m ²
Kind	12,42 m ²
WC	2,20 m ²
Abstell	2,99 m ²
Balkon, 50%	5,85 m ²

Gesamt WE 2

144,20 m²

Wohnung 3:

untere Ebene:	72,90 m ²
Windfang	5,23 m ²
Kind	11,04 m ²
Abstell	2,50 m ²
Flur	12,34 m ²
Bad	9,00 m ²
Schlafen	13,44 m ²
Arbeiten	15,94 m ²
Terrasse, 50%	3,41 m ²

obere Ebene:

Kochen/Wohnen/Essen	44,78 m ²
Kind	12,43 m ²
WC	2,30 m ²
Abstell	3,09 m ²
Balkon, 50%	3,90 m ²

Gesamt WE 3

139,40 m²

Wohnung 4:

untere Ebene:	76,03 m ²
Windfang	5,45 m ²
Kind	11,42 m ²
Abstell	2,61 m ²
Flur	12,40 m ²
Bad	9,16 m ²
Schlafen	11,28 m ²
Ankleide	4,92 m ²
Arbeiten	13,96 m ²
Terrasse, 50%	4,83 m ²

obere Ebene:

Kochen/Wohnen/Essen	45,64 m ²
Kind	12,07 m ²
WC	2,37 m ²
Abstell	3,21 m ²
Balkon, 50%	6,03 m ²

Gesamt WE 4

145,13 m²

Wohnung 5:

untere Ebene:	72,45 m ²
Windfang	5,29 m ²
Kind	11,05 m ²
Abstell	2,78 m ²
Flur	11,11 m ²
Bad	10,12 m ²
Schlafen	14,78 m ²
Arbeiten	13,75 m ²
Terrasse, 50%	3,57 m ²

obere Ebene:

Kochen/Wohnen/Essen	46,50 m ²
Kind	12,15 m ²
WC	1,84 m ²
Abstell	2,50 m ²
Balkon, 50%	6,04 m ²

Gesamt WE 5

141,97 m²



E



ERDGESCHOSS

Wohnung 1:

untere Ebene:	75,37 m ²
obere Ebene:	69,11 m ²
Kochen/Wohnen/Essen	46,33 m ²
Kind	12,40 m ²
WC	2,00 m ²
Abstell	2,74 m ²
Balkon, 50%	5,64 m ²

Gesamt WE 1 144,48 m²

Wohnung 2:

untere Ebene:	75,28 m ²
obere Ebene:	68,92 m ²
Kochen/Wohnen/Essen	45,46 m ²
Kind	12,42 m ²
WC	2,20 m ²
Abstell	2,99 m ²
Balkon, 50%	5,85 m ²

Gesamt WE 2 144,20 m²

Wohnung 3:

untere Ebene:	72,90 m ²
obere Ebene:	66,50 m ²
Kochen/Wohnen/Essen	44,78 m ²
Kind	12,43 m ²
WC	2,30 m ²
Abstell	3,09 m ²
Balkon, 50%	3,90 m ²

Gesamt WE 3 139,40 m²

Wohnung 4:

untere Ebene:	76,03 m ²
obere Ebene:	69,10 m ²
Kochen/Wohnen/Essen	45,64 m ²
Kind	12,07 m ²
WC	2,37 m ²
Abstell	3,21 m ²
Balkon, 50%	6,03 m ²

Gesamt WE 4 145,13 m²

Wohnung 5:

untere Ebene:	72,45 m ²
obere Ebene:	69,52 m ²
Kochen/Wohnen/Essen	46,50 m ²
Kind	12,15 m ²
WC	1,84 m ²
Abstell	2,50 m ²
Balkon, 50%	6,04 m ²

Gesamt WE 5 141,97 m²

Wohnung 6:

Flur	7,03 m ²
Abstell	1,86 m ²
Bad	5,54 m ²
Schlafen	12,48 m ²
Küche/Essen/Wohnen	25,78 m ²
Balkon, 50%	3,57 m ²

Gesamt WE 6 56,26 m²

Wohnung 19:

Flur	3,10 m ²
Wohnen/Essen/Schlafen	20,07 m ²
Kochen	4,79 m ²
Bad	6,04 m ²
Abstell	1,75 m ²
Balkon, 50%	1,22 m ²

Gesamt WE 19 36,97 m²

Wohnung 20:

Flur	11,15 m ²
Abstell	1,05 m ²
Bad	5,42 m ²
Küche/Essen/Wohnen	20,83 m ²
Schlafen	9,37 m ²

Gesamt WE 20 47,82 m²



1



1. OBERGESCHOSS

Wohnung 7:

Flur	7,34 m ²
Abstell	1,76 m ²
Bad	7,21 m ²
Küche/Essen/Wohnen	35,97 m ²
Schlafen	15,46 m ²
Kind	14,17 m ²
Balkon, 50%	5,64 m ²
Gesamt WE 7	87,55 m²

Wohnung 8:

Flur	7,52 m ²
Abstell	1,36 m ²
Küche/Essen/Wohnen	34,20 m ²
Bad	6,39 m ²
Schlafen	17,22 m ²
Balkon, 50%	5,85 m ²
Gesamt WE 8	72,54 m²

Wohnung 9:

Küche/Essen/Wohnen	21,23 m ²
Schlafen	8,92 m ²
Abstell	0,96 m ²
Bad	4,49 m ²
Balkon, 50%	1,95 m ²
Gesamt WE 9	37,55 m²

Wohnung 21:

Flur	4,86 m ²
Abstell	1,25 m ²
Küche/Essen/Wohnen	34,15 m ²
Bad	6,39 m ²
Schlafen	18,09 m ²
Kind	13,45 m ²
Balkon, 50%	5,85 m ²
Gesamt WE 21	84,04 m²

Wohnung 22:

Flur	4,06 m ²
Bad	6,13 m ²
Kochen	4,57 m ²
Wohnen/Essen	25,48 m ²
Schlafen/Ankleide	17,80 m ²
Abstell	3,28 m ²
Balkon, 50%	3,90 m ²
Gesamt WE 22	65,22 m²

Wohnung 23:

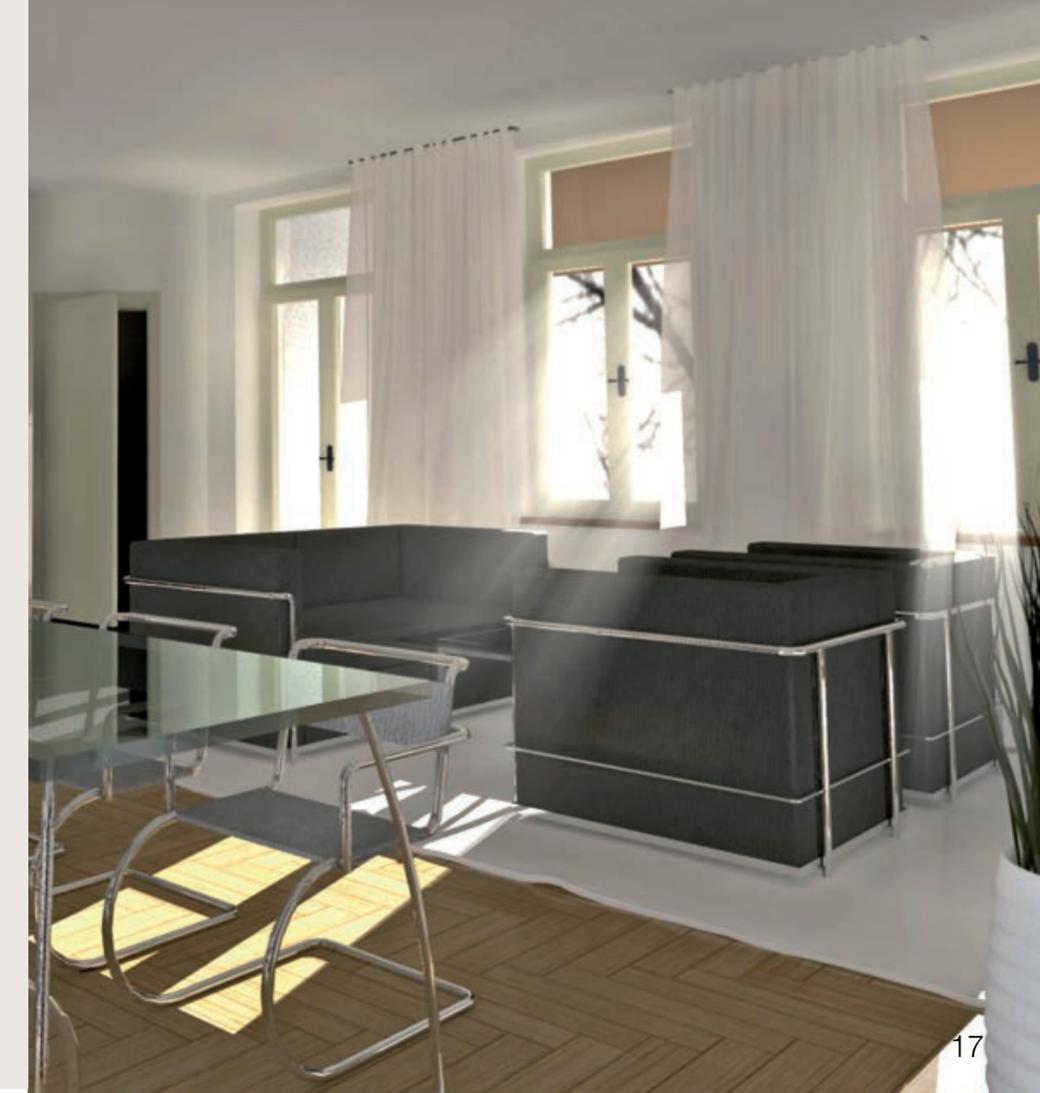
Flur	6,33 m ²
Kind	13,70 m ²
Bad	5,61 m ²
Küche/Essen/Wohnen	34,28 m ²
Abstell	2,24 m ²
Schlafen	17,72 m ²
Balkon, 50%	4,23 m ²
Gesamt WE 23	84,11 m²

Wohnung 24:

Flur	3,05 m ²
Abstell	0,97 m ²
Bad	5,45 m ²
Küche/Essen/Wohnen	16,95 m ²
Schlafen	9,19 m ²
Balkon, 50%	5,38 m ²
Gesamt WE 24	40,99 m²

Wohnung 25:

Flur	7,95 m ²
Abstell	2,47 m ²
Bad	7,69 m ²
Küche/Essen/Wohnen	30,71 m ²
Kind	14,36 m ²
Schlafen	15,85 m ²
Balkon, 50%	6,69 m ²
Gesamt WE 25	85,72 m²



2



2.OBERGESCHOSS

Wohnung 10:

Flur	7,50 m ²
Abstell	1,73 m ²
Bad	7,21 m ²
Küche/Essen/Wohnen	37,08 m ²
Schlafen	14,67 m ²
Kind	13,71 m ²
Balkon, 50%	5,64 m ²
Gesamt WE 10	87,54 m²

Wohnung 11:

Flur	7,66 m ²
Abstell	1,32 m ²
Küche/Essen/Wohnen	34,16 m ²
Bad	6,39 m ²
Schlafen	17,46 m ²
Balkon, 50%	5,85 m ²
Gesamt WE 11	72,84 m²

Wohnung 12:

Küche/Essen/Wohnen	20,96 m ²
Schlafen	9,07 m ²
Abstell	0,96 m ²
Bad	4,49 m ²
Balkon, 50%	1,95 m ²
Gesamt WE 12	37,43 m²

Wohnung 26:

Flur	5,21 m ²
Abstell	1,03 m ²
Küche/Essen/Wohnen	33,96 m ²
Bad	6,39 m ²
Schlafen	17,86 m ²
Kind	13,79 m ²
Balkon, 50%	5,85 m ²
Gesamt WE 26	84,09 m²

Wohnung 27:

Flur	4,06 m ²
Bad	6,13 m ²
Kochen	4,57 m ²
Wohnen/Essen	25,48 m ²
Schlafen/Ankleide	17,80 m ²
Abstell	3,28 m ²
Balkon, 50%	3,90 m ²
Gesamt WE 27	65,22 m²

Wohnung 28:

Flur	6,27 m ²
Kind	13,17 m ²
Bad	5,61 m ²
Küche/Essen/Wohnen	35,19 m ²
Abstell	2,24 m ²
Schlafen	17,85 m ²
Balkon, 50%	4,23 m ²
Gesamt WE 28	84,56 m²

Wohnung 29:

Flur	3,06 m ²
Abstell	0,96 m ²
Bad	5,22 m ²
Küche/Essen/Wohnen	16,82 m ²
Schlafen	9,19 m ²
Balkon, 50%	5,38 m ²
Gesamt WE 29	40,63 m²

Wohnung 30:

Flur	7,87 m ²
Abstell	2,42 m ²
Bad	7,72 m ²
Küche/Essen/Wohnen	30,86 m ²
Kind	14,36 m ²
Schlafen	15,85 m ²
Balkon, 50%	6,69 m ²
Gesamt WE 30	85,77 m²



3



3.OBERGESCHOSS

Wohnung 13:

Flur	7,59 m ²
Abstell	1,73 m ²
Bad	7,21 m ²
Küche/Essen/Wohnen	37,08 m ²
Schlafen	14,77 m ²
Kind	13,60 m ²
Balkon, 50%	5,64 m ²
Gesamt WE 13	87,62 m²

Wohnung 14:

Flur	7,80 m ²
Abstell	1,25 m ²
Küche/Essen/Wohnen	34,10 m ²
Bad	6,39 m ²
Schlafen	17,46 m ²
Balkon, 50%	5,85 m ²
Gesamt WE 14	72,85 m²

Wohnung 15:

Küche/Essen/Wohnen	20,96 m ²
Schlafen	9,07 m ²
Abstell	0,96 m ²
Bad	4,49 m ²
Balkon, 50%	1,95 m ²
Gesamt WE 15	37,43 m²

Wohnung 31:

Flur	4,67 m ²
Abstell	1,36 m ²
Küche/Essen/Wohnen	34,43 m ²
Bad	6,39 m ²
Schlafen	17,86 m ²
Kind	13,79 m ²
Balkon, 50%	5,85 m ²
Gesamt WE 31	84,35 m²

Wohnung 32:

Flur	4,06 m ²
Bad	6,13 m ²
Kochen	4,57 m ²
Wohnen/Essen	25,59 m ²
Schlafen/Ankleide	17,68 m ²
Abstell	3,28 m ²
Balkon, 50%	3,90 m ²
Gesamt WE 32	65,21 m²

Wohnung 33:

Flur	6,45 m ²
Kind	13,84 m ²
Bad	5,61 m ²
Küche/Essen/Wohnen	34,70 m ²
Abstell	2,48 m ²
Schlafen	18,06 m ²
Balkon, 50%	4,23 m ²
Gesamt WE 33	85,37 m²

Wohnung 34:

Flur	2,97 m ²
Abstell	0,96 m ²
Bad	5,43 m ²
Küche/Essen/Wohnen	16,98 m ²
Schlafen	9,19 m ²
Balkon, 50%	5,39 m ²
Gesamt WE 34	40,92 m²

Wohnung 35:

Flur	7,87 m ²
Abstell	2,42 m ²
Bad	7,72 m ²
Küche/Essen/Wohnen	30,84 m ²
Kind	14,33 m ²
Schlafen	15,85 m ²
Balkon, 50%	6,70 m ²
Gesamt WE 35	85,73 m²





DACHGESCHOSS

Wohnung 16:

Flur	7,73 m ²
Abstell	1,66 m ²
Bad	7,29 m ²
Küche/Essen/Wohnen	32,85 m ²
Schlafen	13,14 m ²
Kind	12,13 m ²
Balkon, 50%	5,07 m ²
Gesamt WE 16	79,87 m²

Wohnung 17:

Flur	7,88 m ²
Abstell	1,22 m ²
Küche/Essen/Wohnen	29,79 m ²
Bad	6,62 m ²
Schlafen	14,58 m ²
Balkon, 50% (incl. Austritt)	5,84 m ²
Gesamt WE 17	65,93 m²

Wohnung 18:

<i>untere Ebene:</i>	27,05 m ²
Flur	8,62 m ²
Abstell	1,74 m ²
Bad	3,42 m ²
Kind	12,74 m ²
Austritt, 50%	0,53 m ²
<i>obere Ebene:</i>	82,84 m ²
Küche/Essen/Wohnen	43,53 m ²
Bad	5,37 m ²
Abstell	1,93 m ²
Schlafen	14,11 m ²
Terrasse, 50%	17,90 m ²
Gesamt WE 18	109,89 m²

Wohnung 36:

Flur	5,29 m ²
Abstell	1,12 m ²
Küche/Essen/Wohnen	31,09 m ²
Bad	6,62 m ²
Schlafen	14,19 m ²
Balkon, 50% (incl. Austritt)	3,99 m ²
Gesamt WE 36	62,30 m²

Wohnung 37:

<i>untere Ebene:</i>	33,28 m ²
Flur	7,99 m ²
Abstell	2,28 m ²
Bad	7,23 m ²
Kind	15,25 m ²
Austritt, 50%	0,53 m ²
<i>obere Ebene:</i>	72,58 m ²
Küche/Essen/Wohnen	40,76 m ²
Bad	8,11 m ²
Schlafen	16,26 m ²
Terrasse, 50%	7,45 m ²
Gesamt WE 37	105,86 m²

Wohnung 38:

<i>untere Ebene:</i>	33,06 m ²
Flur	8,60 m ²
Abstell	2,77 m ²
Bad	6,71 m ²
Schlafen	14,45 m ²
Austritt, 50%	0,53 m ²
<i>obere Ebene:</i>	49,20 m ²
Küche/Essen/Wohnen	41,60 m ²
Terrasse, 50%	7,60 m ²
Gesamt WE 38	82,26 m²

Wohnung 39:

Flur	6,13 m ²
Küche/Essen/Wohnen	26,67 m ²
Bad	5,64 m ²
Abstell	2,95 m ²
Schlafen	16,01 m ²
Balkon, 50%	4,23 m ²
Austritt, 50%	1,37 m ²
Gesamt WE 39	63,00 m²

Wohnung 40:

Flur	3,01 m ²
Abstell	1,02 m ²
Bad	5,03 m ²
Küche/Essen/Wohnen	14,29 m ²
Schlafen	7,60 m ²
Balkon, 50%	4,84 m ²
Gesamt WE 40	35,79 m²

Wohnung 41:

Flur	7,86 m ²
Abstell	2,39 m ²
Bad	7,71 m ²
Küche/Essen/Wohnen	28,42 m ²
Kind	11,76 m ²
Schlafen	15,85 m ²
Balkon, 50%	6,02 m ²
Gesamt WE 41	80,01 m²



5



PENTHOUSES

Wohnung 18:

untere Ebene:	27,05 m²
Flur	8,62 m ²
Abstell	1,74 m ²
Bad	3,42 m ²
Kind	12,74 m ²
Austritt, 50%	0,53 m ²

obere Ebene:	82,84 m²
Küche/Essen/Wohnen	43,53 m ²
Bad	5,37 m ²
Abstell	1,93 m ²
Schlafen	14,11 m ²
Terrasse, 50%	17,90 m ²

Gesamt WE 18 **109,89 m²**

Wohnung 37:

untere Ebene:	33,28 m²
Flur	7,99 m ²
Abstell	2,28 m ²
Bad	7,23 m ²
Kind	15,25 m ²
Austritt, 50%	0,53 m ²

obere Ebene:	72,58 m²
Küche/Essen/Wohnen	40,76 m ²
Bad	8,11 m ²
Schlafen	16,26 m ²
Terrasse, 50%	7,45 m ²

Gesamt WE 37 **105,86 m²**

Wohnung 38:

untere Ebene:	33,06 m²
Flur	8,60 m ²
Abstell	2,77 m ²
Bad	6,71 m ²
Schlafen	14,45 m ²
Austritt, 50%	0,53 m ²

obere Ebene:	49,20 m²
Küche/Essen/Wohnen	41,60 m ²
Terrasse, 50%	7,60 m ²

Gesamt WE 38 **82,26 m²**



ANSICHTEN/SCHNITT



BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Die ehemalige Textilfabrik befindet sich in Chemnitz im Ortsteil Altchemnitz.

Geplant ist die Umnutzung eines bisher gewerblich genutzten Fabrikgebäudes mit dem Ziel der Schaffung gut nutzbarer Wohneinheiten. Das Objekt steht unter Denkmalschutz.

Bestandsbeschreibung

Objekt: Textilfabrik

Baujahr: 1930

Anzahl der Geschosse: 6 Geschosse, Souterrain, Erdgeschoss, 1. – 3. Obergeschoss und Dachgeschoss

Bauweise: Industrielle Bauweise, d. h. massives Ziegelmauerwerk, Stahlstützen, Betondecken, Dach mit harter Deckung

Decken: Geschossdecken aus Beton

Fenster: Holzfenster

I ALLGEMEIN

Ein ehemaliges Fabrikgebäude erhält nach bisher gewerblicher Nutzung (u.a. als Garnwerk, Werkzeughersteller sowie für Textilhandel) 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 geplant. Es entsteht ein Mehrfamilienhaus für Jung und Alt mit insgesamt 41 Wohneinheiten. Die geplanten Baumaßnahmen werden nach den Vorgaben des KfW Effizienzhaus 261 – Denkmal umgesetzt.

Der größte Teil der Wohnungen erhält als Wert- und Nutzungssteigerung eine Terrasse, einen Balkon oder eine Dachterrasse. In der Außenanlage entstehen PKW- und Fahrradstellplätze.

II KONSTRUKTION DACH, FASSADE & FENSTER

1. Dach / Dachgeschossausbau

Das Objekt hat ein Flachdach. 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 Abdichtung aus Bitumen oder Kunststoff. Die vorhandenen Dachaufbauten werden in Teilen abgerissen bzw. zu Rettungszwecken umgebaut. Zusätzliche Aufbauten werden als Holzständerkonstruktionen errichtet und bilden die obere Ebene der 3 Maisonnette-Wohnungen des Dachgeschosses. 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 Hinblick auf die Dachräumlichkeit in den Treppenhäusern werden an oberster Stelle entsprechend den Brandschutzanforderungen jeweils ein Dachflächenfenster mit Rauchabzugsfunktion (RWA) eingebaut.

2. Fassade

Die Fassade wird entsprechend den Auflagen des Denkmalschutzes saniert. Der historische Putz der Fassade an der Straßenfassade ist zu erhalten und wird lediglich an den schadhafte Bereichen mit einem Material ausgebessert, welches in der Struktur und Oberflächenbeschaffenheit sowie Farbigkeit mit dem historischen Ursprung übereinstimmt. Die Hof- und Giebelfassade wird mit einer mineralischen Dämmung ertüchtigt. Die Farbgebung erfolgt in Abstimmung mit der Abteilung Denkmalpflege. Die garten- und straßenseitigen Fassaden erhalten Balkone, entsprechend den Auflagen der Denkmalbehörde in Stahlkonstruktion.

3. Fenster

Die Fenster in den Treppenhausbereichen werden als Bestandsfenster aufgearbeitet und neu verglast sofern der Denkmalschutz dies fordert. Die Fenster in den Wohneinheiten werden als neue Holzfenster mit Isolierverglasung, entsprechend den 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 Maisonnette-Wohnungen erhalten gartenseitig auf der unteren Ebene im Souterrain jeweils eine Terrasse. Im EG erhalten sie einen Balkon. Alle Wohneinheiten vom 1. Obergeschoss bis Dachgeschoss bekommen Balkone oder Loggien, wobei die Balkone in Stahlkonstruktion ausgeführt und an die Fassade montiert werden. Die straßenseitigen Dachgeschosswohnungen erhalten konstruktionsbedingt kleine Loggien als sogenannte Austritte (2. Rettungsweg). Die oberen Ebenen der Penthouse-Woh-

nungen erhalten Dachterrassen.

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 aus Beton 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. Jedes Treppenhaus erhält eine Briefkastenanlage.

2. Souterrain

Über die straßenseitige Zufahrt gelangt man zu 30 Außenstellplätzen. Im Souterrain befinden sich der Heizungsraum, ein Technikraum, 2 Fahrradabstellräume zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie 5 Mieterkeller für die 5 von der straßenseite aus zugänglichen Maisonnette-Wohnungen.

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

3. Aufzug

Entsprechend der Planung erhält das Gebäude zwei neue Aufzugsanlagen. In jedem Treppenhausaufgang ist ein Mehrpersonenaufzug vorgesehen.

4. Außenanlage

Grundsätzlich werden die Freianlagen, gemäß Freiflächengestaltungsplan, in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und der Denkmalschutzbehörde ausgeführt. Geplant ist eine neue Wegführung mit Beleuchtung, eine Spielfläche mit Sandgrube.

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

Im Souterrain sind Fahrradkeller vorgesehen. Der Mülltonnenstellplatz wird mittels Rankspalier und entsprechender Bepflanzung integriert. Des Weiteren werden im Außengelände 30 PKW-Stellplätze (zusätzlich 2 Garagenstellplätze) 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. Vorhandene Mauerwerkswände im Innenbereich werden, sofern möglich, erhalten und mit Vorsatzschalen bauphysikalisch ertüchtigt. 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 den vorhandenen Estrichböden 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 Eichenparkett als Industriparkett (Hochkantlamelle) vorgesehen. Zur Ausführung kommt ein Lamellen Parkett. Die Bäder erhalten einen keramischen Fußbodenbelag. Im Türbereich wird, wenn möglich, ein bodengleicher Übergang geschaffen. Als Abschluss zur Wand werden Holzfußleisten gesetzt.

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 instandgesetzt 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 Röhrenspan 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 Ambiente mit Fliesen der Marke Villeroy & Boch oder gleichwertig gefliest (Bodenfliese großformatig). Die Wände der Bäder werden in den Duschen türhoch, in den Bereichen mit Sanitärgegenständen wie Waschtisch, Badewanne oder WC 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 großformatig gefliest, 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 werden Down-Lights verbaut. Ausstattung gemäß Liste

Sonstiges:

Jeder Treppenhauszugang erhält eine Klingelanlage mit Summer, Wechselsprechanlage und elektrischem Türöffner, 1 Wandaußenleuchte über Hauseingang, Treppenhausbeleuchtung 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 Wechselsprechanlage 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 angeordnet. Die Treppenhausbeleuchtung wird zeitgesteuert geschaltet, wobei im Bereich des Hauseinganges und des Gartenzuganges das Licht über Bewegungsmelder geschaltet wird.

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

10. Heizungsanlage / Warmwasserversorgung

Nach fachtechnischer Konzeption erfolgt der Einbau einer zentralen Heizungsanlage, mit moderner, energieeffizienter Technik und elektronischer Regelung.

Die gesamte Sanitärtechnik wird komplett erneuert. Alle neuen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Steigleitungen) werden 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 Souterrain. 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

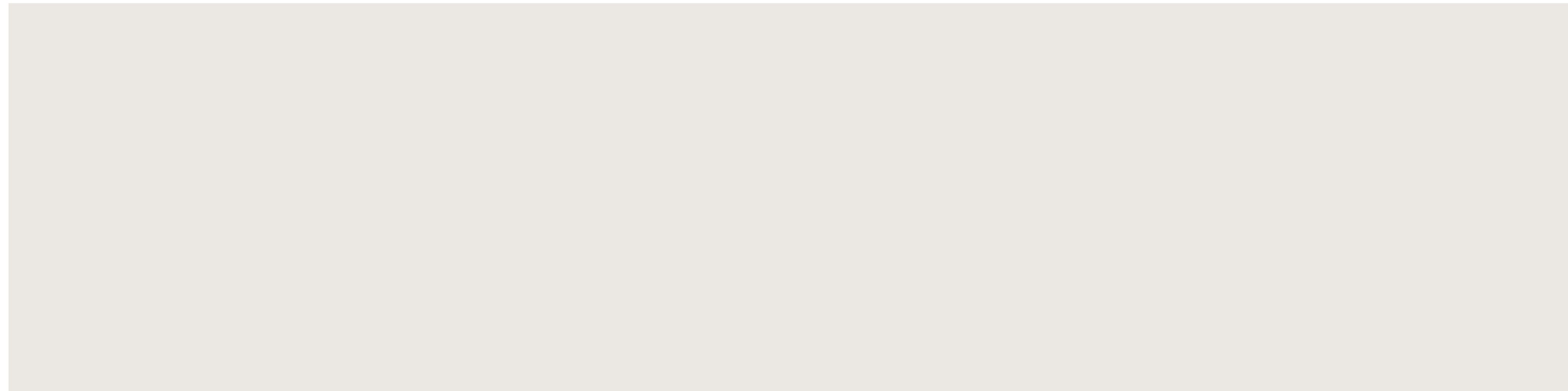
Diese Baubeschreibung erfolgt allgemein und wohnungsbezogen vorbehaltlich der Auflagen der Baugenehmigung einschließlich zusätzlicher Auflagen und Änderungen vor und während der Baumaßnahmen, Auflagen der Denkmalschutzbehörde oder anderer Behörden, Änderungen infolge notwendiger Fachplanungen, Auflagen 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 die Bauleitung 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. Die dargestellten Innenraumperspektiven im Exposé sind größtenteils 3d-Visualisierungen und dienen lediglich informativen Zwecken als Beispiel für eine mögliche Wohnungseinrichtung. Sie wurden nicht aus den Grundrissen dieses Bauvorhabens hergeleitet.

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 und können sich Bauzeitverlängernd auswirken. Änderungen infolge behördlicher Auflagen und bautechnischer Maßnahmen bleiben vorbehalten, desgleichen die Verwendung anderer Baustoffe, soweit diese keine Wertminderung herbeiführen.

Notizen





Initiator/Bauträger/Eigentümer/
Prospektherausgeber:

Campus Loft GmbH

Mozartstraße 8, 04107 Leipzig
Registergericht: Amtsgericht Leipzig
HRB 23470
Tel.: 0341-225172-0
mail: info@campus-immo.de
GF: Matthias Klemens

Architektur/Layout/Design:

kayser + németh
architekten und ingenieure

Dieskaustraße 281, 04249 Leipzig
Tel.: 0341-2528910
Ansprechpartner: Stefan Németh

Tragwerksplanung:

Dipl. Ing. Kerstin Schmalz
Zum Wäldchen 1
04420 Markranstädt

Verwaltung/Vermietung:

immocare Hausverwaltung GmbH

Mozartstraße 8, 04107 Leipzig
Registergericht: Amtsgericht Leipzig
HRB 14736
Tel.: 0341-225172-0
mail: info@campus-immo.de
GF: Matthias Klemens