

Werte Schaffen,



Werte Leben



REB Projekt GmbH&CoKg
Mockauer Straße 8
04357 Leipzig

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort	3
2. Allgemeine und rechtliche Informationen	
2.1. Wertanlage Immobilie	4
2.2. Rechtlicher Leitfaden	6
2.3. Wissenswertes über unser Angebot	8
3. Die Stadt, die Immobilie	
3.1. Ein Stück Geschichte	12
3.2. Leipzig das bessere „Berlin“ (NYT)	13
3.3. Warum in Leipzig investieren?	20
3.4. Wurznerstraße 184 im Überblick	22
3.5. Die Grundrisse	30
3.6. Baubeschreibung	44
4. Das Unternehmen	
4.1. Ihr Partner REB	54
4.2. Unsere Philosophie	55

Wichtiger Hinweis

Sämtliche Visualisierungen, Grafiken, Videos und zugehörige Beschreibungen zu der in dem Exposé angeführten Immobilie sind vorbehaltlich bau- und ausführungsbefehliger Änderungen zu sehen. Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Die Visualisierungen und Grafiken sind freie künstlerische Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Änderungen sind vorbehalten. Planungs-/Projektierungsstand: 16.01.2015

Etwaige Text-/Bildnachweise finden Sie auf der letzten Seite.

Dieses Exposé dient der Vorabinformation und stellt kein vertragliches Angebot dar.

Alle Angaben wurden sorgfältig geprüft, für Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Maßgebend und verbindlich sind der notarielle Kaufvertrag, sowie ggf. zusätzliche und/oder ergänzende Anlagen dazu.

Insbesondere wird auf die Anlage „Risiken und Chancen der Immobilienanlage“, Allgemeine Hinweise zur „Steuerrechtsprechung“ und „Weitere allgemeine Hinweise“ verwiesen.

I. Vorwort

Werte Investoren

Wir, die REB-Projekt stellen Ihnen auf den kommenden Seiten ein ganz besonderes Projekt östlich des leipziger Stadtzentrums vor.

Die Wurznerstraße 184 wurde mit Beginn des letzten Jahrhunderts erbaut. Das Haus ist eines der wenigen noch unsanierten Gründerzeithäuser im Ortsteil Sellerhausen und stellt einen Teil der leipziger Denkmalvielfalt dar. Das Stadthaus wird beginnend mit 2015 von der REB-Projekt GmbH&CoKg liebevoll renoviert und saniert, damit es durch seine zukünftigen Bewohner wieder zum Leben erweckt werden kann. Als Bezugstermin wurde Anfang 2016 geplant. Alle Wohnungen werden mit hoher Materialqualität und nach modernsten Standard saniert wobei die historischen Details und Besonderheiten erhalten bleiben, um den Charme des Hauses wiederzuspiegeln.

So erwartet Sie nach der Fertigstellung des Projektes restaurierte Fassaden und Decken, sowie imposante Raumhöhen und ein standesgemäßer Eingangsbereich, der die ganze Schön-

heit der Gründerzeit entfaltet. Hochwertige Materialien, luxuriöse Standard, moderne Technik und schöne Parkanlagen in der unmittelbaren Umgebung sorgen für höchste Lebensqualität und zeitgemäßen Komfort. Abgerundet wird dieses Immobilienschmuckstück durch seinen zentrumsnahen Standort, 10 Minuten vom Hauptbahnhof entfernt. Somit können Sie direkt alle Restaurants, kulturelle Veranstaltungen, Freizeitaktivitäten und verschiedene Parks genießen. Für eine sorglose Zukunft bieten wir Ihnen eine individuelle und persönliche Verwaltung Ihrer Wohneinheit(en) an, ebenso betreuen wir Ihre Investition durch eine umfassende Haus- und Mietverwaltung, einen Hausmeisterdienst und einen Vermietungsservice, damit sie in vollen Zügen Ihre Investition genießen können.

„Das bessere Berlin“, so die New York Times, wartet mit seinem Zauber und wir mit unserer Immobilie auf Sie!

Wir freuen uns auf den persönlichen Kontakt mit Ihnen.



2. Allgemeine und rechtliche Informationen

2.1 Wertanlage: Immobilie

REB Projekt GmbH & Co Kg ist ausschließlich Bauträger und Immobilienverkäufer. Sie ist keine Beratungsfirma und führt auch keine individuelle Beratung durch. Desgleichen hat sie niemanden bevollmächtigt oder ermächtigt, in ihrem Namen individuelle Beratungen durchzuführen. Das gilt insbesondere für Erklärungen von beteiligten Vertriebsgesellschaften oder Maklern gegenüber einem Kaufinteressenten im Zuge von vorbereitender Gesprächen über den möglichen Kauf einer Wohnung. Die nachstehenden Ausführungen sind allgemein und nicht auf den konkreten Einzelfall eines bestimmten Kaufinteressenten bezogen. Jeder Investor muss sowohl seine Chancen, die er bereit ist zu nutzen, genauso selbst prüfen und abwägen, wie er auch die Risiken, die er eingeht, selbst abwägen sollte.

Sofern er dazu nicht vollständig in der Lage ist, empfiehlt es sich, den fachlichen Rat durch entsprechend kompetente und unabhängige Berater in Anspruch zu nehmen. Der Immobilienerwerb ist in jedem Fall als langfristige Kapitalanlage zu betrachten. Immobilien haben sich in ihrer Preisentwicklung über lange Zeiträume als gute Kapitalanlagen erwiesen. Trotzdem sind sie besonders bei kurzfristigem Besitz auch starken Schwankungen hinsichtlich ihrer Wertentwicklung unterworfen, wie die jüngste Vergangenheit zeigt.

Die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie kann sich erheblich negativ oder auch positiv entwickeln, z.B. durch:

DIE CHANCEN & RISIKEN

- a) Mietausfall und/oder schlechte Vermietbarkeit, aber auch durch Mietsteigerungen und/oder erhöhte Nachfrage nach Immobilien;
- b) Ausfall des Bauträgers oder Ausfall des Generalunternehmers während der Bauzeit oder der Gewährleistungszeit;
- c) Verzögerung bzw. Verlängerung der Bauzeit, oder durch Verkürzung der Bauzeit.
- d) Unvorhergesehene und zum Zeitpunkt des Kaufes nicht bekannte gesetzliche Änderungen hinsichtlich der Mietpreisgestaltung;
- e) Steuerliche Veränderungen, z.B. durch

Veränderungen im Einkommen des Erwerbers und dadurch bedingte veränderte Steuererstattungen und/oder steuerrechtliche Veränderungen;

- f) Die Leistung des Verwalters kann nicht ausreichend sein oder aber für die Immobilien mit gutem Engagement verbunden sein;
- g) Instandhaltungsmaßnahmen und die Pflege des Sondereigentums;
- h) Veränderungen bei der Finanzierung z.B. nach der Zinsfestschreibungszeit;
- i) Hohe Differenzkosten zwischen Finanzierungsaufwand (Zins und Tilgung) sowie Mieteinnahmen, die noch höher werden



durch evtl. Mietausfall, insbesondere bei Arbeitslosigkeit oder auch zu geringen verfügbaren Einkommen.

HERVORRAGENDE KAPITALANLAGE

In der Vergangenheit boten Immobilien langfristig betrachtet Wertsteigerungen wie sonst fast keine

andere Kapitalanlage. Immobilien sind unter dem Aspekt der langfristigen Anlage als ein hervorragendes Instrument für die Bildung zusätzlicher Einkünfte zur Altersversorgung zu betrachten

und stehen als Inbegriff für Sicherheit. Es emp-

fehlt sich jedoch dringend, die Immobilie vor dem Erwerb anzusehen. Außerdem sollten die entsprechenden Notarverträge gründlich geprüft werden, bzw. empfehlen wir, den fachkundigen Rat von Angehörigen der entsprechenden Berufsgruppen (Anwälte, Steuerberater) einzuholen. Auch der Notar hat entsprechende Aufklärungspflicht. Bitte prüfen Sie, ob und wie die Informationen und Beispiele auf Ihre persönlichen Verhältnisse zu übertragen sind. Änderungen, die in diesem Exposé gemachten Angaben, sind nicht vorgesehen, bleiben aber vorbehalten. Änderungen können aufgrund von Irrtümern, Auslassungen o. ä., bzw. durch



künftige wirtschaftliche Entwicklung oder Änderungen von Gesetzen, Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis erforderlich werden und betreffen die Wirksamkeit eines etwaigen Kaufes nicht. Von nachfolgenden Informationen abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Verkäufers.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die REB Projekt GmbH & Co KG haftet nicht für Aussagen Dritter, insbesondere nicht für Aussagen von Beratern, Vermittlern oder Maklern, die von den Angaben in diesen Unterlagen abweichen.

Die REB Projekt GmbH & Co KG haftet für die Angaben in dem von ihr rechtlich zulässig eingeschränkten Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für nachgewiesene, vorsätzlich oder grob fahrlässig falsche Zusicherungen.

Die REB Projekt GmbH & Co KG haftet nicht dafür, dass der Erwerber seine individuellen steuerlichen und wirtschaftlichen Vorstellungen sowie Ziele, die er mit dem Ankauf einer Wohnung verfolgt, auch tatsächlich erreicht.

Die REB Projekt GmbH & Co Kg ist nicht in der Lage, die Immobilienpreise der Zukunft vorherzusagen; dies wäre Wahrsagerei!

Sie kann deshalb auch keine Aussagen zu Gewinnen machen, die sich der Erwerber für den Fall eines Weiterverkaufs der erworbenen Wohnung für die Zukunft erhofft. Die REB Projekt GmbH & Co Kg will derartige Aussagen auch nicht tätigen. Sie hat auch niemanden bevollmächtigt oder sonst ermächtigt, solche Aussagen in ihrem Namen zu tätigen. Als Käufer (Kapitalanleger oder Eigennutzer) erwerben Sie einen Miteigentumsanteil an der nachfolgend bezeichneten Immobilie, verbunden mit dem Sondereigentum für die entsprechend erworbene Wohneinheit.

2.2 Rechtlicher Leitfaden

1.a. KAPITALANLEGER

(Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.) Sofern der Erwerbsvorgang im Privatvermögen gehalten wird, erzielen Sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 (1) Nr. 1 Einkommenssteuergesetz (EStG). Diese Einkünfte werden durch Gegenüberstellung der Einnahmen (Mieten) zu den Werbungskosten (Schuldzinsen, Geldbeschaffungskosten, Abschreibungen etc.) ermittelt. Bezüglich der Abschreibungsmöglichkeiten können auf Ihre erworbene Immobilie erhöhte Abschreibungen gem. § 7 i EStG (Erhöhte Absetzungen für Baudenkmäler) in Anspruch genommen werden. Die Abschreibung begünstigt diejenigen Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung eines Baudenkmals, i. d. R. in Höhe der Sanierungsaufwendungen, notwendig sind. Bezüglich der sanierten Wohneinheit können gemäß § 7 i EStG jeweils bis zu 9% der Anschaffungskosten, welche auf die Sanierungsaufwendungen Ihrer Einheit entfallen, im Jahr der Fertigstellung und in den anfolgenden 7 Jahren und 7% für weitere 4 Jahre als Abschreibungen geltend gemacht werden.

Zur Geltendmachung dieser erhöhten Abschreibungen ist weiterhin eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen Stelle (Regierungspräsidium Leipzig, Referat für Denkmalschutz) erforderlich, in der Rechtsinformationen welcher die Höhe der begünstigten Sanierungsaufwendungen dargelegt werden. Bei diesem Bescheinigungsverfahren ist Ihnen der Bauträger gerne behilflich. Bezüglich der erworbenen Altbausubstanz wird die Abschreibung gemäß § 7 (4) EStG mit 2% (ab Baujahr 1925) bzw. 2, 5% (bis einschließlich Baujahr 1924) vorgenommen.

Der Grund und Boden bleibt bei der Bemessung der Abschreibungsgrundlage außer Ansatz. Da durch Abschreibungen und sonstige Werbungskosten in den Anfangsjahren nach Erwerb der Immobilie steuerliche Verluste eintreten, können diese auf der Lohnsteuerkarte bzw. als Minderung der Einkommenssteuervorauszahlungen während des laufenden Jahres steuermindernd geltend gemacht werden.

Der Eintrag auf der Lohnsteuerkarte bzw. die Minderung der Einkommenssteuervorauszahlungen ist jedoch erst ab dem Kalenderjahr

möglich, welches der Fertigstellung der Immobilie folgt (§37 (3) u. §39a EStG). Anträge auf Lohnsteuerermäßigung sind dann bis zum 30.11. des jeweiligen Jahres beim Finanzamt des Käufers zu stellen.

1.b. EIGENNUTZER

Der steuerpflichtige Eigennutzer kann Aufwendungen an einem eigenen Gebäude im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 Prozent wie Sonderausgaben abziehen, wenn die Voraussetzungen des § 7h (Objekt im Sanierungsgebiet) oder des § 7i (Objekt als Baudenkmal) vorliegen. Dies gilt nur, soweit er das Gebäude in dem jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken nutzt und die Aufwendungen nicht in die Bemessungsgrundlage nach § 10e einbezogen hat. Auch hier gilt das Bescheinigungsverfahren der nach Landesrecht zuständigen Stelle, sowie die Grundsätze über das Lohnsteuerermäßigungsverfahren (vgl. Kapitalanleger).

Diese Vergünstigung kann jeder Steuerpflichtige nur einmal in Anspruch nehmen.



2. SPEKULATIONSGESCHÄFTE

Gewinne aus der Veräußerung der Immobilie unterliegen grundsätzlich nicht der Besteuerung, wenn die Immobilie nicht innerhalb einer Frist von zur Zeit 10 Jahren veräußert wird. Falls die Immobilie gemäß § 23 (1) Nr. 1 a EStG innerhalb dieses Zeitraums veräußert wird, muss der sich ergebende Veräußerungsgewinn der Versteuerung unterzogen werden.

Als Veräußerungsgewinn wird dann im Rahmen der Einkommenssteuer der Differenzbetrag zwischen dem Veräußerungspreis einerseits und dem um die bisher geltend gemachten Abschreibungen verminderte Anschaffungswert andererseits versteuert.

3. GRUNDERWERBSSTEUER

Die Grunderwerbssteuer beträgt gemäß § 11 i. V. § 9 (1) Nr. 1 Grunderwerbssteuergesetz 3,5% der notariellen Kaufvertragssumme.

4. UMSATZSTEUER

Mietumsätze sind gemäß § 4 Nr. 12a Umsatzsteuergesetz grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit. Es gibt jedoch unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit für gewerblich genutzte Einheiten zur Umsatzsteuerpflicht gem. § 9 Umsatzsteuergesetz zu optieren.



5. SCHLUSSBEMERKUNG

Diesen Ausführungen zum steuerlichen Teil liegen die aktuellen Steuergesetze zugrunde. Die steuerlichen Rahmenbedingungen können sich ggf. positiv als auch negativ für den einzelnen Erwerber verändern. Ebenfalls stellen die vorgenannten Ausführungen nur einen groben Überblick über die entsprechenden steuerlichen Regelungen dar und sind nicht auf individuelle Umstände des einzelnen Investors zugeschnitten. Wegen der in jedem Einzelfall anderen individuellen Merkmale empfiehlt die ERB-Projekt GmbH & Co. KG jedem Kaufinteressenten, sich vor dem Kauf den Rat eines Angehörigen der steuerberatenden Fach- und Berufsgruppen seines Vertrauens einzuholen.



2.3 Wissenswertes über unser Angebot

I. BAUAUSFÜHRUNGEN

Die Sanierungs-, Modernisierungs- und gegebenenfalls Umbauarbeiten erfolgen nach den Bundes-Bauvorschriften. Neue Bauteile, Installationen und Baustoffe für die Sanierung entsprechen den heute geltenden Normen und den zum Zeitpunkt der Bauausführung geltenden Vorschriften. Die Bauausführung erfolgt nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik.

Grundsätzlich gilt, dass die vorhandene Bausubstanz in ihren tragenden Elementen und der Fassadengestaltung erhalten bleibt, alle Arbeiten Erschütterungsarm ausgeführt werden (Herstellen von Wandschlitz etc.)

Die vertraglich gebundenen Fachunternehmer, sichern zu, in der Sanierung denkmalgeschützter Objekte bereits tätig gewesen zu sein. Grundlage für den Ausbau des Objektes ist die Baugenehmigung der Stadt Leipzig, sofern erforderlich, die Auflagen der Denkmalschutzbehörde, sowie diesen Genehmigungen zugrundeliegenden technischen Dokumentationen, wie Zeichnungsunterlagen und statische Berechnungen. Änderungen auf Grund von behördlichen Auflagen bzw. statischen Erfordernissen sind maßgebend und werden von allen Beteiligten anerkannt. Die Ausführung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Bautechnik sowie der VOB/C. Zumutbare Abweichungen in der Bauausführung sind ohne Zustimmung des Erwerbers zulässig. Die Abweichungen dürfen jedoch den Wert der Bauleistung nicht mindern. Es gelten die Gewährleistungsbestimmungen u. fristen des Bürgerlichen Gesetzbuches für Werkvertrag (§§ 633 ff BGB).

II. BESTANDTEILE DES ANGEBOTS

Die nachfolgenden Informationen sollen dazu dienen, den interessierten Investor über die wesentlichen Bestandteile dieses Angebotes und der einzugehenden vertraglichen Beziehungen zu informieren. Ungeachtet dessen empfehlen wir jedoch jedem Investor die Einbeziehung entsprechender qualifizierter Berater, sowie die Beurteilung der Chancen und Risiken. Für die hier angebotene Kapitalanlage in Form von

Wohnungseigentum schließen nähere Informationen Erwerber und Veräußerer hinsichtlich Kauf- und Sanierungsverpflichtung einen notariellen Kaufvertrag ab, wonach sich der Veräußerer verpflichtet, das Bauvorhaben bis zum vereinbarten Fertigstellungstermin nach den Festlegungen in der notariell beurkundeten Baubeschreibung zu sanieren. Für diesen Vertrag gilt die Makler und Bauträgerverordnung (MaBV) als Schutzgesetz zugunsten des Erwerbers, nach der sich die Regelungen der Kaufpreisfälligkeiten richten. Wesentlicher Aspekt der MaBV ist in diesem Zusammenhang, dass die Zahlung des Kaufpreises grundsätzlich nach dem jeweiligen Bautenstand erfolgt (§3 MaBV). Der Baubeginn wird durch den Bauträger so

festgelegt, dass rechtzeitig zum vertraglich vereinbarten Fertigstellungstermin das Objekt übergeben werden kann. Einzelheiten hierzu sind im Kaufvertrag verankert. Der Kaufpreis für die jeweilige Eigentumswohnung setzt sich zusammen aus einem Anteil für das Grundstück, einem Anteil für die bestehende Altbausubstanz und den Kosten für die Sanierungsmaßnahmen. Darüber hinaus sind anteilig in den vorgenannten Bestandteilen auch Aufwendungen enthalten für Baunebenleistungen, sowie Aufwendungen für Konzeption, Planung, Marketing

und Vertrieb. Hinsichtlich der Maklercourtage wird darauf hingewiesen, dass der Vertrieb als Nachweismakler für den Bauträger und gleichzeitig als Vermittlungsmakler für den Erwerber tätig ist. Dafür erhält der Vertrieb auch vom Bauträger eine Vergütung (Innenprovision), welche aber bereits im Kaufpreis enthalten ist. Die im Zusammenhang mit der Immobilieninvestition anfallenden Erwerbsnebenkosten wie z. B. Notar und Grundbuchkosten, Grunderwerbssteuer und ggf. andere Nebenkosten sind vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis zu tragen, ebenso wie einzelne Bankgebühren, Bauzeitinsen sowie Zinsen und Tilgung, sofern der Kaufpreis fremdfinanziert wird.

III. VERWALTUNG

Die Verwaltung des Objektes wird durch den Verkäufer in der Teilungserklärung für die Dauer von fünf Jahren an einen Hauverwalter

übertragen, welche über eine entsprechende Qualifikation verfügt. Der Verwalter und dessen Firmenanschrift ist der Teilungserklärung zu entnehmen. Die Gebühren für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums erhalten Sie gerne auf Anfrage, bzw. entnehmen Sie bitte der Kopie des Hausverwaltervertrages, die Sie auf Wunsch gerne erhalten. Der Erwerber hat die Hausverwaltergebühr ab dem folgenden Monat der der bezugsfertigen Übergabe des Vertragsgegenstandes folgt, zu zahlen.



3. Die Stadt, Die Immobilie

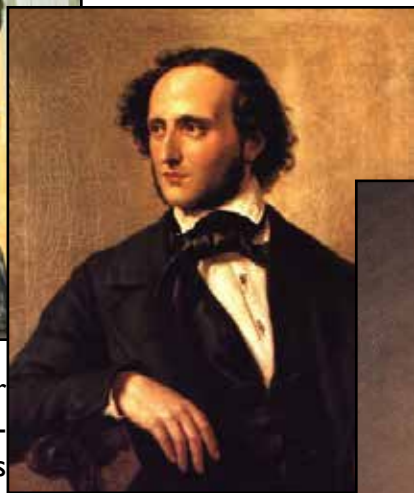
Leipzig, die Stadt der
„Helden“



3.1 Ein Stück Geschichte

Leipzig zählt zu den ältesten Städten Deutschlands und bildet mit der Universitätsstadt Halle den größten Ballungsraum in Mitteldeutschland. 1165 überreichte der Marktgraf Otto der Reiche von Meißen urkundlich Leipzig das Stadt und Marktrecht, seit dem war Leipzig auf Grund seiner günstigen Verkehrslage ein wichtiger Handelsknoten für Pelze, Bücher, Gewürze, etc. Stehts war man in Leipzig bemüht ein kultureller und wirtschaftlicher Mittelpunkt im Herzen Deutschlands zu sein. So wurde 1212 die Thomaskirche erbaut, im selben Jahr wurde der Thomanerchor sowie das Krankenhaus „Spittal sente Jorgen“ gegründet. Es folgte 1406 die „Alma Mater Lipsiensis“, eine der ältesten Universitäten des Landes, diese konnte sich auf Grund der Streitigkeiten, in der Universität Prag, eines großen Zulauf an Studenten erfreuen.

So dass kein geringerer als Johann Wolfgang von Goethe in Leipzig studierte und im weltberühmten Auerbachskeller sein Meisterwerk Faust schrieb. Bach, Wagner und Mendelssohn konnten in Leipzig ihren Genius freien Lauf lassen und großartige Werke vollenden. Durch die Geschichte hinweg blieb Leipzig eine wichtige Metropole. Durch die Völkerschlacht 1813 bei



Leipzig bekam die Stadt ihr Wahrzeichen, das Völkerschlacht Denkmal, welches nach einer knapp hundertjährigen Bauzeit 1913 fertiggestellt wurde. Bis zum Ende des II. Weltkrieges wurde Leipzig zu einem monumentalen Standort der Flugzeug- und Automobilherstellung durch die Mitteldeutschen Motorenwerke.

Leider wurde Leipzig durch die vielen Luftangriffe der Alliierten stark zerstört und verlor viele seiner schönen Bauwerke. In der Nachkriegszeit beschäftigte sich man in der DDR kaum mit der Restaurierung der bombardierten Stadt, man plante Neues. Wie zum Beispiel im Stadtteil Grünau, entstanden einige Plattenbausiedlungen mit integrierten Einkaufszentren, die sogenannte sozialistische Stadt der Zukunft. Durch die politische Arbeit von Christian Führer und Christph Wonneberger (1989-1990) in der Nikolaikirche und den daraus folgenden Montagsdemonstrationen, die als friedliche Revolution gegen den Kommunismus bekannt wurden, leistete man in Leipzig einen wesentlichen Beitrag zur Wiedervereinigung (die Stadt der „Helden“).

Mit der „Wende“ kam nun auch neuer Wind nach Leipzig. Bis 2001 kämpfte man in Leipzig gegen die Abwanderung der jungen Generation. Es wurden Randstädte eingemeindet, um die Einwohnerzahlen zu stabilisieren und man holte sich durch attraktive Angebote, große Namen der deutschen Wirtschaft nach Leipzig. Seit dem verbindet man BMW, Porsche und Siemens mit dem Aufschwung des „besseren Berlins“ (so die NY Times). Selten wuchs eine Stadt so schnell wie Leipzig, nach 2001 entstand eine regelrechte Wohnungsnot durch große Zuwanderung. Die Fertigstellung sanierter oder neugebauter Wohnungen konnte mit der rasanten Einwohnerflut kaum mithalten.

3.2 Leipzig das „bessere Berlin“



Seit 2013 ist Leipzig, den Einwohnerzahlen nach, größer als Dresden. Durch die große wirtschaftliche und kulturelle Bedeutung ist Leipzig das Juwel der Metropolen in Mitteldeutschland. Mit der Rekultivierung der Braunkohletagebaugruben als Naherholungsgebiet ist Leipzig nicht nur Kulturstadt, Buchstadt, Autostadt oder Universitätsstadt sondern auch ein Ort der Natur.



Erholen in und um Leipzig ist schon längst kein Fremdwort mehr. Mit 1850 Hektar Parkfläche bzw Grünanlagen und 80 Hektar an fließendem Gewässer (Flüsse und Kanäle) sowie ca 70km² Wasserfläche im Leipziger Neuseeland, ist Leipzig im Vergleich mit anderen Großstädten Europas die grünste Stadt.

Durch die Verbindung der Seen, Flüsse (Weisse Elster und Pleiße) und Kanäle sowie der extrem hohen Anzahl an denkmalgeschützten Gebäuden wird Leipzig auch das deutsche Venedig genannt.



Die New York Times (2010) setzte Leipzig auf Platz 10 von den 31 interessantesten Reisestädte der Welt. Zwar zählt sie nicht zu den Millionen-Metropolen, aber sie bietet eine perfekte Mischung aus der wunderschönen barocken und renaissance Architektur, moderne Bauwerke, riesige Shoppingcentren, einzigartigen Naherholungsgebieten und dem unvergesslichen Leipziger Nightlife.

Leipzig ein Magnet für Jung und Alt, Sightseer, Entdecker, Abenteurer, Nestbauer, Wissensdurstige und Durchstarter, Ein Ort die niemals schläft und an dem alles Möglich ist.



I. HAUPTBAHNHOF

In und um Leipzig gibt es viel zu sehen und zu entdecken. Das erste was die meisten Besucher von Leipzig sehen ist der imposante Hauptbahnhof.

Der 83.640m² große Kopfbahnhof ist der größte seiner Art in Europa, er wurde von Lossow und Kühne entworfen und 1915 fertiggestellt. Mit einer ca 300 m breiten Sandsteinfassade empfängt er rund 120.000 Reisende täglich. Seit

seiner vollständigen Sanierung im Jahr 1996 beherbergt er ca 140 Geschäfte, Restaurants und Cafes die täglich Touristen und Leipziger zu sich locken. Eine kleine Besonderheit darf Ihnen natürlich nicht verheimlicht bleiben, auf dem stillgelegten Gleis 24 befindet sich eine kleine Ausstellung verschiedener historischer Züge aus der Kaiserzeit.

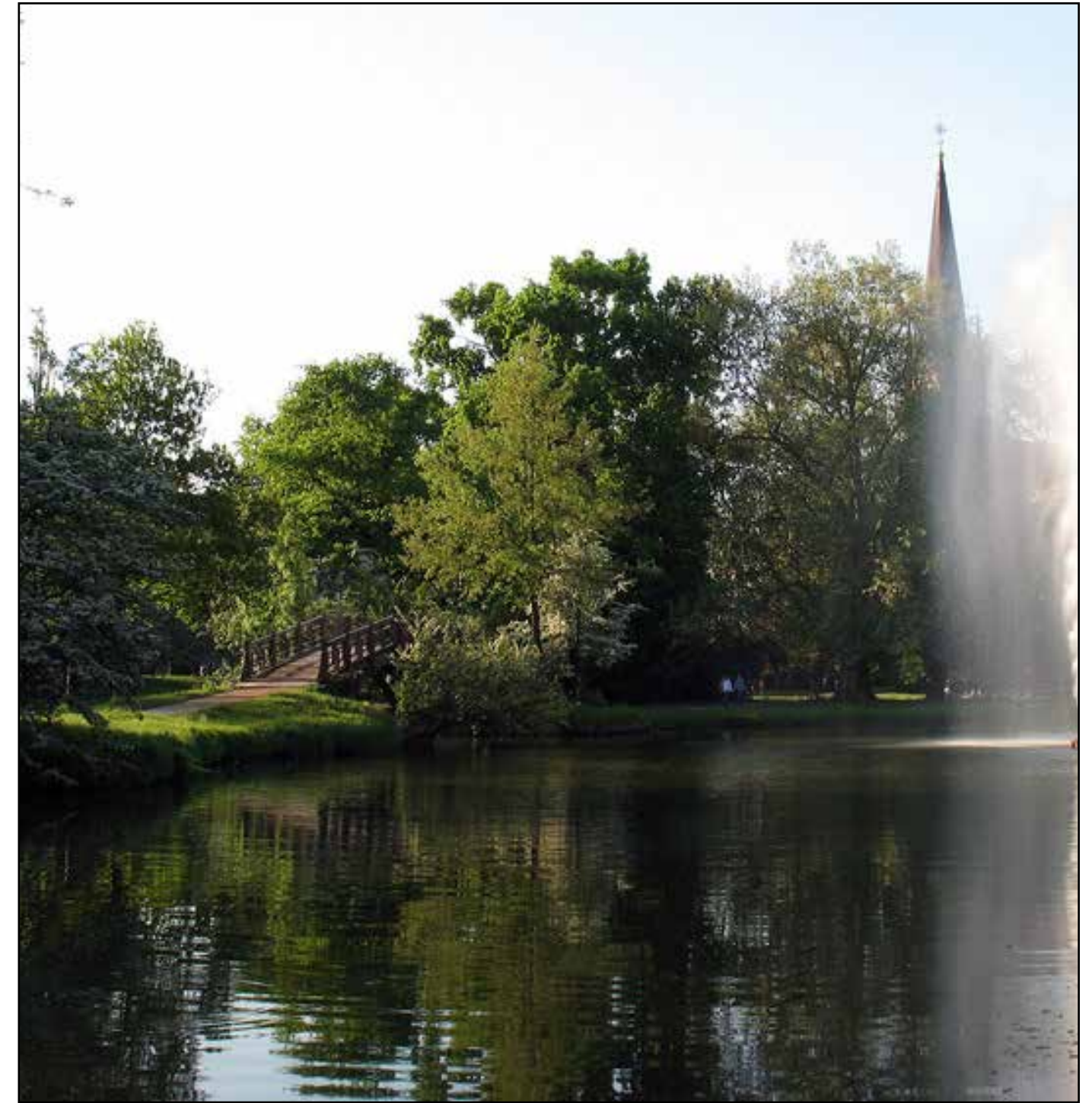


II. RATHAUS

Passend zu dem Werdegang von Leipzig gibt es ein Altes Rathaus und ein Neues Rathaus. Das Alte Rathaus liegt am Markt von Leipzig und trennt den Markt vom Naschmarkt. Das Besondere an diesem bedeutenden renaissance Bauwerk ist die doppelte Verwendung des Goldenen Schnitts in der Architektur. Die Seite zum Naschmarkt hat ihren Schnittpunkt am Türmchen, auf der Marktseite liegt dieser Punkt in der Mitte des Hauptportals.

Mit der Zeit wuchs Leipzig und seine Bedeutung in Deutschland und Europa,

daher überlegte man seit 1870 ein neues Rathaus zu bauen, welches die Macht und Bedeutung in Mitteldeutschland widerspiegeln sollte. Man baute dieses Monument auf der Pleißenburg. Die besondere Herausforderung war, den ehemaligen Turm der Pleißenburg in der Silhouette zu erhalten. 1905 war es nach ca 6 Jahren Bauphase endlich fertiggestellt und erstrahlte bis zum II. WK vollem Glanze. Die Schäden durch den Krieg wurden bis 1949 vollständig behoben.



III. CLARA-ZETKIN-PARK

Der Clara-Zetkin-Park ist der größte Park in Leipzig und wurde in der DDR aus mehreren historischen Parkanlagen zusammengelegt.

Aus dem Palmengarten, dem Volkspark Scheibenhof, dem Albertpark und dem Johannapark entstand 1955 der „Zentraler Kulturpark Clara-Zetkin“ südwestlich des Stadtzentrums. Die einzelnen Parkareale weisen verschiedene geschichtliche Besonderheiten auf, wobei ein Name immer wieder auftaucht: Carl Hampel (1849-1930 Gartenarchitekt und 19 Jahre Gar-

tendirektor in Leipzig). Da er auch stets sehr viel Wert auf den Blumenschmuck der Anlagen legte erblühten die Grünflächen jedes Jahr in bunter Farbenpracht. Die in den letzten Jahren wiederentstandenen Schmuckpflanzungen auf den beiden Parterreflächen am vorderen Teich, geben an ausgewählter Stelle einen kleinen Eindruck von der einstigen Farbenpracht wieder. Seine Liebe zur Natur verdanken wir ihm heute diesen schönen Kulturpark, der mit den vielen Gewässern, den Cafe's und Restaurants, den kulturellen Festen uns immer wieder verzaubert.

IV.ZOO



Der Zoo Leipzig ist unter den 10 best besuchten Zoos Deutschlands und hält mit 2.123.000 Besuchern jährlich, Platz vier der Liste. Mit dem 26 Hektar (davon 2,1 Hektar Wasserfläche) großen parkartig gestalteten Zoologischer Garten am Rosental, nordwestlich der Leipziger Innenstadt, hat Leipzig ein Erholungsziel der besonderen Art. Er zählt zu den artenreichsten Zoos in Europa. Seit 2000 wird der Zoo großflächig unter dem Projekt-namen „Zoo der Zukunft“ umgebaut und erweitert. Bis 2020 soll der Umbau in den einzelnen Themenbereichen abgeschlossen sein. Sein Gründervater Ernst Pinkert (1844-1909), ein Gastwirt, legte mit dem zoologischen Garten auf dem Ratsgut Pfaffendorf den Grundstein. Leipzig wäre nicht Leipzig wenn es nicht auch hier eine Spezialität zu bieten hätte, Gondwana-land! Erleben Sie mit Ihrer Familie die Natur und Tierwelt von Afrika, Asien und Südamerika in einem 1,65ha großen tropischen Urwald.



V.GASTRONOMIE

Es würde den Rahmen sprengen, um hier die gastronomische Vielfalt von Leipzig darzustellen. Stellvertretend für alle Gaumenbeglückten soll der „Auerbachs Keller“ stehen, da er die Seele Leipzigs gut widerspiegelt, moderne Anziehung im geschichtsträchtigen Ambiente. Der „Auerbachs Keller“ befindet sich in der Mädlerpassage und wurde nach seinem Erbauer Dr. Heinrich Stomer alias Dr. Auerbach benannt. Goethe schon erkannt den Reiz des verspielten Weinkellers und machte ihn zu seinem Stamm-lokal. „Mein Leipzig lob ich mir! Es ist ein klein Paris und bildet seine Leute.“ Zitat Goethe



VI.EINKAUFSZENTREN

Entspannt shoppen?! Das ist kein Problem wenn da die Qual der Wahl nicht wäre. In der Messe und Handelsstadt Leipzig ist es schwer etwas nicht zu finden. Ob in den Luxusgeschäften der Leipziger Passagen oder in den unzähligen Kaufhäusern und Einkaufsparks. Hier sollen einige einmal genannt werden, Höfe am Brühl, Promenaden im Hauptbahnhof, Sachsenpark, Nova-Eventis, Paunsdorfcenter, Karli-Südvor-



stadt, Pösnapark und Allee-Center hier ist für jeden etwas dabei, kaum ein Geschäft ist hier nicht vertreten.

VII.ALTSTADT ZAUBER

Zu guter letzt kommen wir nicht umhin Sie mit einer Prise Altstadt-Romantik zu verzaubern. Die kleinen Gassen, Einkaufspassagen und Märkte in Leipzig werden des Nachts zu einem unvergäglichem Erlebnis für jeden Fußgänger. Das Barfußgässchen, für heimische Dralle-watsch, Leipzigs Kneipengässchen, ist eine kulinarische Reise wert. Durch die Vielzahl an Kneipen, Cafes und Lokalen wird ein breites Angebot an kulinarischen Genüssen und kulturellen Veranstaltungen geboten. Der Marktplatz bietet durch seine angenehme Größe viel Platz für Veranstaltungen, Konzerte und Markttag aller Art, besonders zu Weihnachten taucht die Stadt in ein Winterwunderland für Groß und Klein.



VIII.VÖLKERSCHLACHTDENKMAL

Immer wieder wurde Europa von schweren Kriegen heimgesucht und erschüttert. Der I.WK und II.WK sind den meisten Menschen noch ein Begriff, was weiter zurückliegt versinkt langsam in Vergessenheit.

Die Völkerschlacht bei Leipzig war die Entscheidungsschlacht im Oktober 1813 der Befreiungskriege aus der französischen Vorherrschaft unter Napoleon. Um diesen Sieg gebührend zu gedenken, setzte man ein Denkmal, welches seines gleichen Sucht.

Nach fast genau 100 Jahren Bauzeit wahr das Monument des Sieges und Frieden fertig und wacht von nun an über Leipzig. Seit 2003 werden die Schäden der Kriege am Denkmal behoben, bis 2017 wird es abgeschlossen sein. Immer wieder werden Feste und Konzerte vor dem Denkmal veranstaltet und ist somit ein Magnet für jede Altersgruppe.



IX.NEUNSEENLAND

Das leipziger Neuseenland trägt diesen Namen nicht umsonst. Mit der Verbindung vom Markleeberger See und Störmthaler See sowie der baldigen Vereinigung mit den 2 weiteren Seen (Cospudener See und Zwenkauer See) erstreckt sich südlich von Leipzig ein fenomenales Naherholungsgebiet. Ob Sie mit der Straßenbahn zum See fahren oder mit dem Kanu direkt aus der Stadt, ist Ihnen überlassen. Doch genug der Worte, lassen Sie Ihre Augen durch einige Impressionen entspannen.



3.3 Warum in Leipzig investieren?

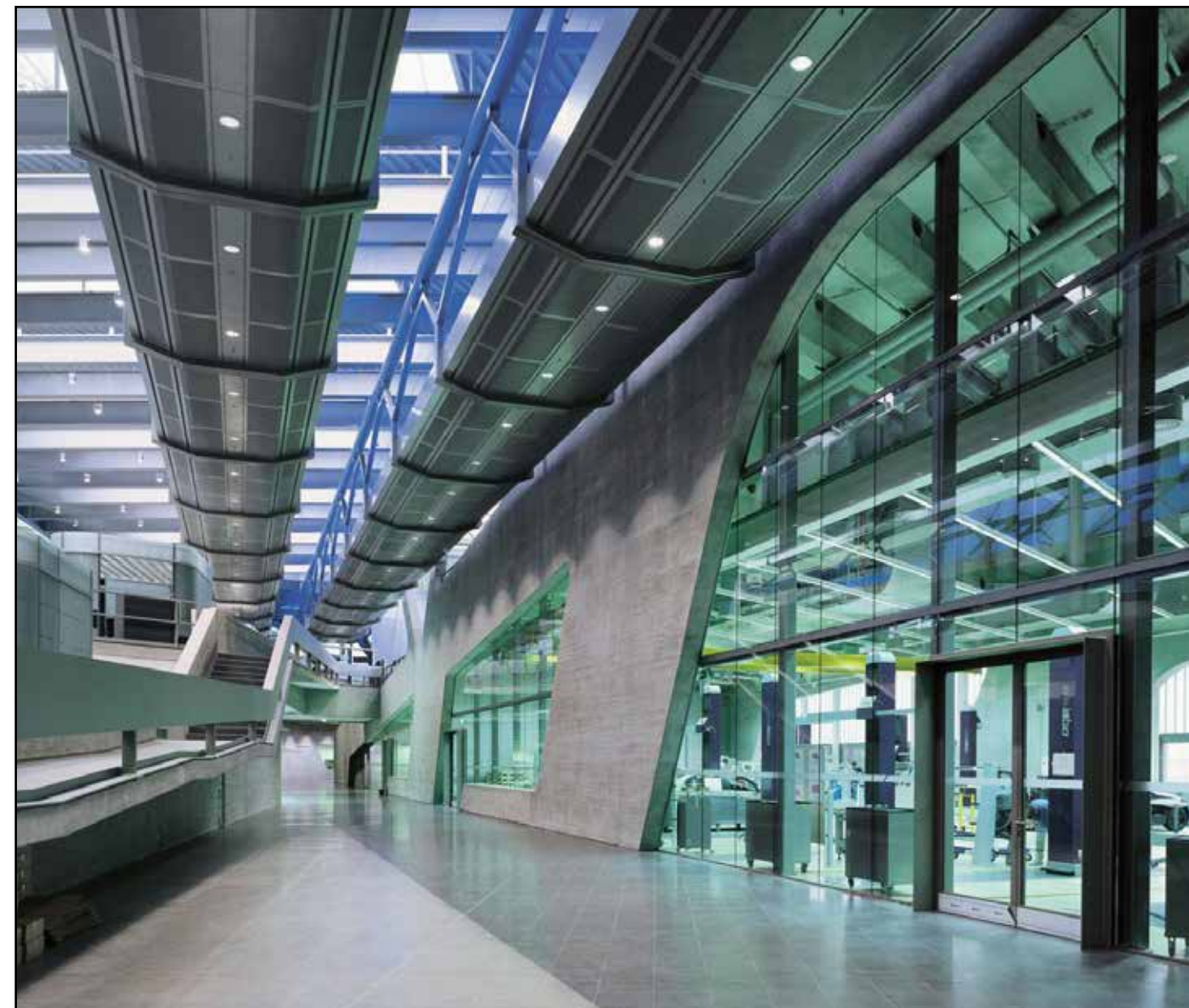
Leipzig der Motor Mitteldeutschlands! Diese Aussage ist gewagt aber berechtigt. Leipzig ist die 11. größte Stadt in Deutschland und auf Grund seiner Bedeutung und Lage ein Firmenmagnet. Innerhalb von 4 Jahren zog es 4 Industriegiganten nach Leipzig. Porsche machte es vor und gründete auf einem 200 Hektar großen Areal in Leipzig die Porsche Leipzig GmbH, diese begann mit der Produktion der Porsche SUV im Jahr 2002. Das Erfolgsecho zeigte seine Wirkung und BMW zog 2004 nach.

DHL und Amazon erkannten die marktstrategische Lage und sicherten sich



beide 2006 den Standort Leipzig. Auch die Logistikgesellschaft DB Schenker vergrößerte seine Ambitionen in Leipzig. Hier schlägt das Herz der Wirtschaft zwischen Ost und West. Durch seine hervorragende Verkehrsanbindung durch Flug-, Zug- und Straßenverkehr ist es heute sowie damals, ein nicht wegzudenkender Wirtschaftsknoten. Mehr als 100 Finanz und Bankeninstitute sowie zahlreiche Dienstleistungsunternehmen können sich nicht irren und siedelten sich in Leipzig an, um auch bei Konjunkturschwankungen und Krisen ein

solides Fundament zu haben. Selbst in der Zeit der Bankenkrise 2008 konnte man in Leipzig getrost an die Zukunft denken. Statt Entlassungen setzte man ein Zeichen der Innovation im Bereich der Automobiltechnik durch die neue i-Serie von BMW sowie die Produktion des Porsche Macan. Lassen Sie sich treiben von der Wirtschaftsdynamik, den jungen Spezialisten der Leipziger Universität und dem umfangreichen ökonomischen Firmen-Mix, der Leipzig seit Jahren wachsen und blühen lässt. Leipzig lässt keine Wünsche unerfüllt!



3.4 Wurznerstraße 184 im Überblick



Verkehrsgünstig, zentrumsnah, und dennoch ruhig, so kann die Lage des Mehrparteienhaus in der Wurznerstraße 184 beschrieben werden.

Das Objekt, die Wurznerstraße 184 liegt im Ortsteil Sellerhausen, in der Mitte zwischen Leipzig Sellerhausen Bahnhof und Leipzig Pausdorf Bahnhof, beide nur ca 10 Gehminuten entfernt. Die beiden Parkanlagen, im Norden, den Volksgarten (ca 500m) und im Süden den Volkshain Stünzer Park (ca 700m), sind praktisch vor der Haustüre.

Der Ortsteil Sellerhausen liegt östlich des Hauptbahnhofes und ist optimal mit Bus bzw Straßenbahn an das Zentrum angebunden. Sellerhausen gehört seit 1890 zu Leipzig und darf sich seit 2001 einer hohen Zuzugsrate erfreuen. Dadurch ist die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnen in den letzten 3 Jahren erheblich gestiegen.

Das Mehrparteienhaus in der Wurznerstraße 184, wurde im 19. Jahrhundert mit den aus der Gründerzeit typischen Stilelementen errichtet und steht in Teilen unter Denkmalschutz. Mit insgesamt 735m² auf 9 Wohneinheiten aufgeteilt, entstehen hier gemütliche familienfreundliche Eigenheime.

Unser Ziel ist es, die Verzierungen der Fassade, der Räume bzw des Treppenhauses zu erhalten, um dem Haus seine volle Schönheit wieder zu geben.

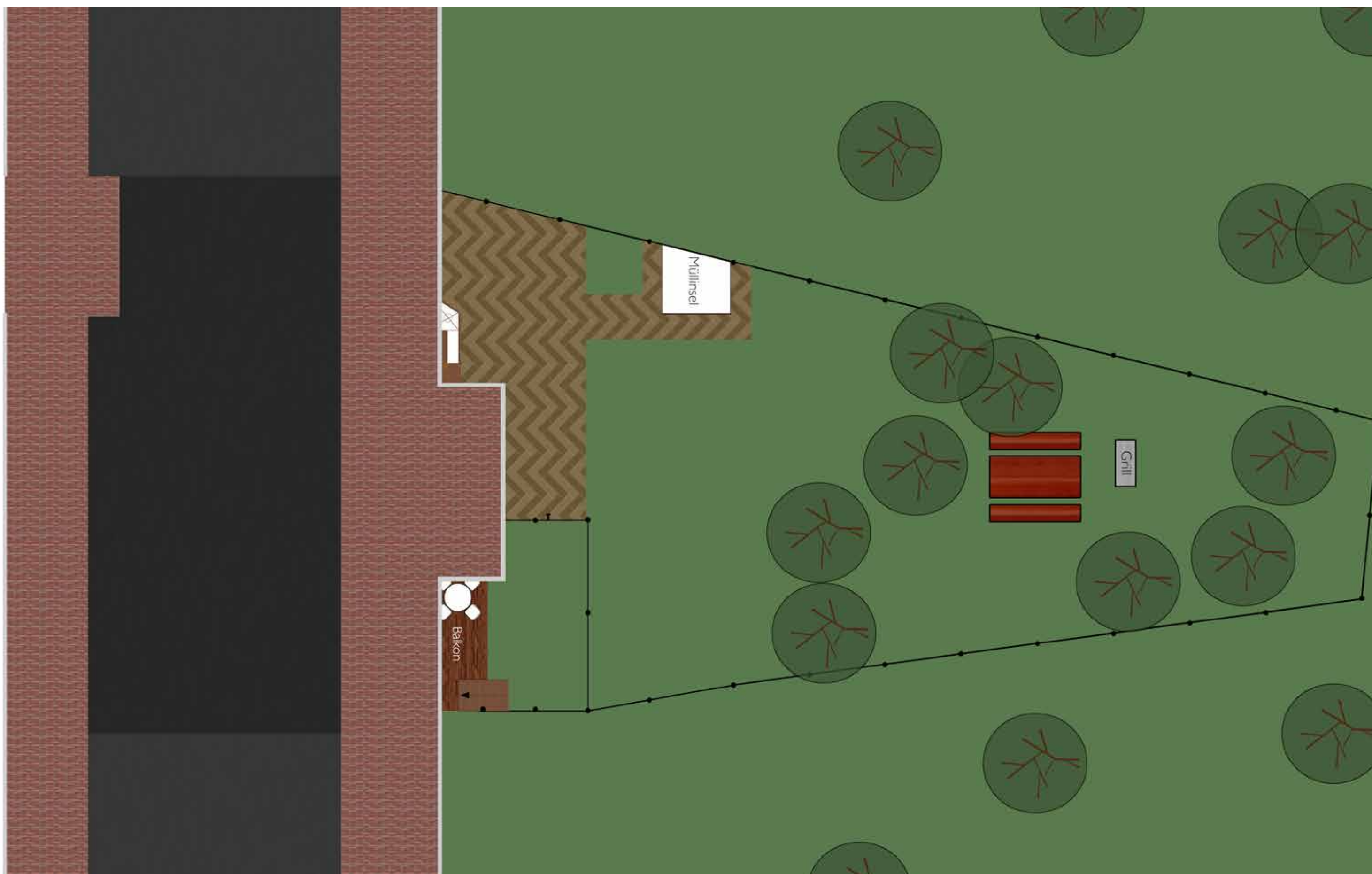
Die Wohnungen werden nach modernen Standart ausgebaut, um Ihnen oder Ihren Mietern beste Wohnqualität, frei nach dem Motto Wohlfühl-Wohnen, zu bieten.



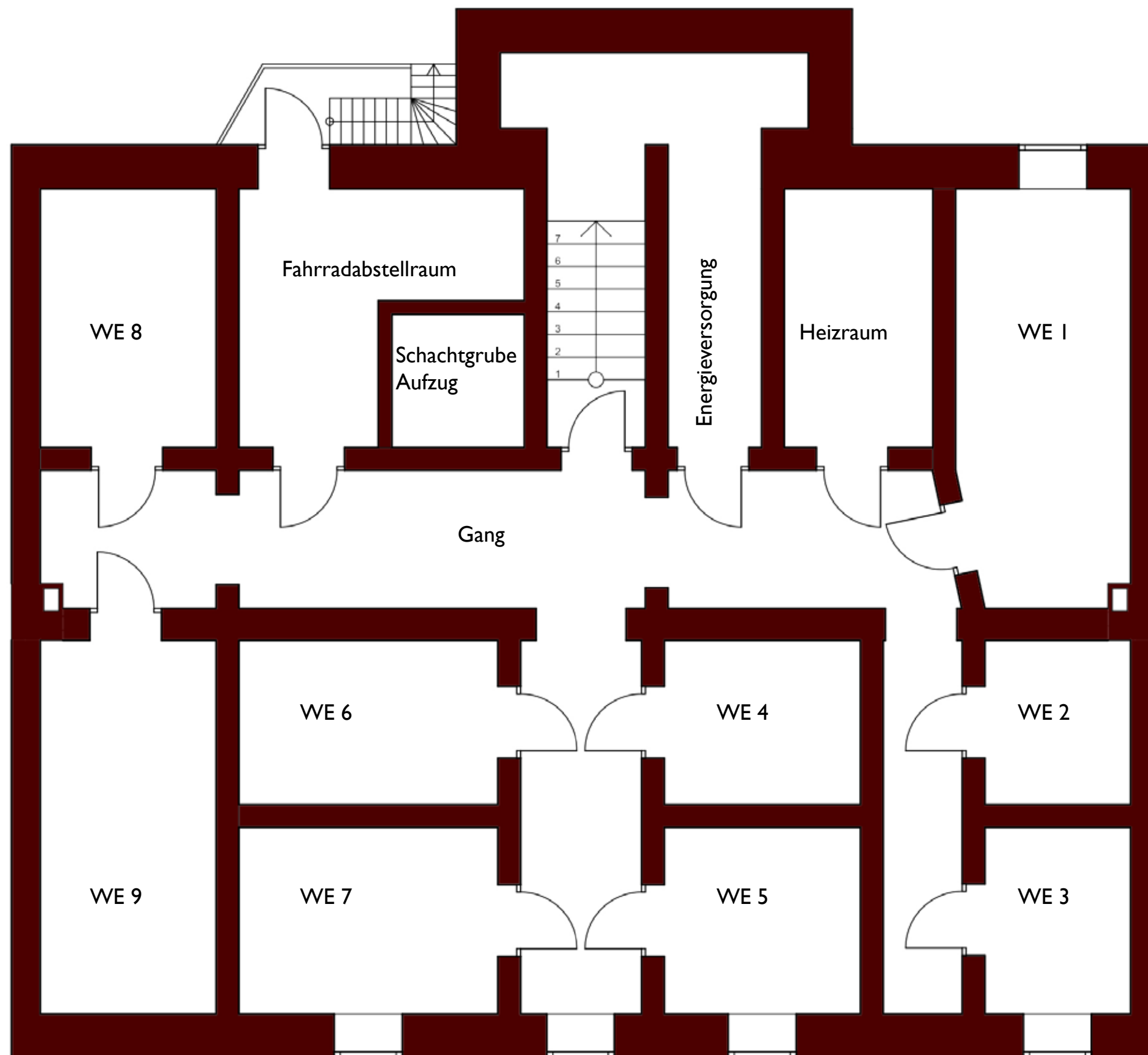




Aussenanlage



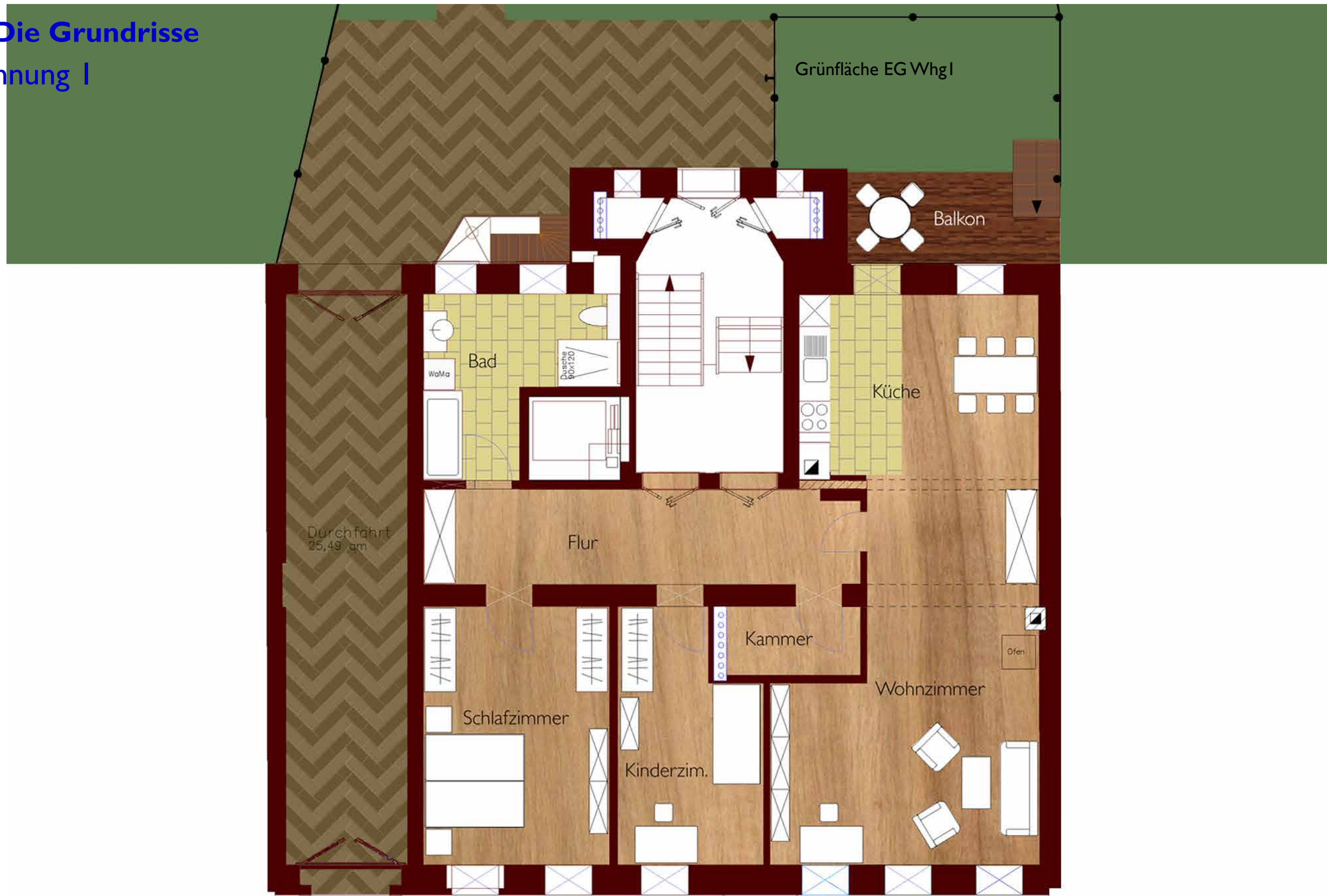
Keller



3.5 Die Grundrisse

Wohnung I

EG



Daten:

Küche:	16,25m ²	Schlafzi:	17,67m ²
Wohnzimmer:	30,76m ²	Kinderzi:	12,43m ²
Bad:	10,04m ²	gesamt+Balkon/2:	108,75m ²
Flur:	15,22m ²	Grünfläche:	18,00m ²
		Balkon:	5,37m ²

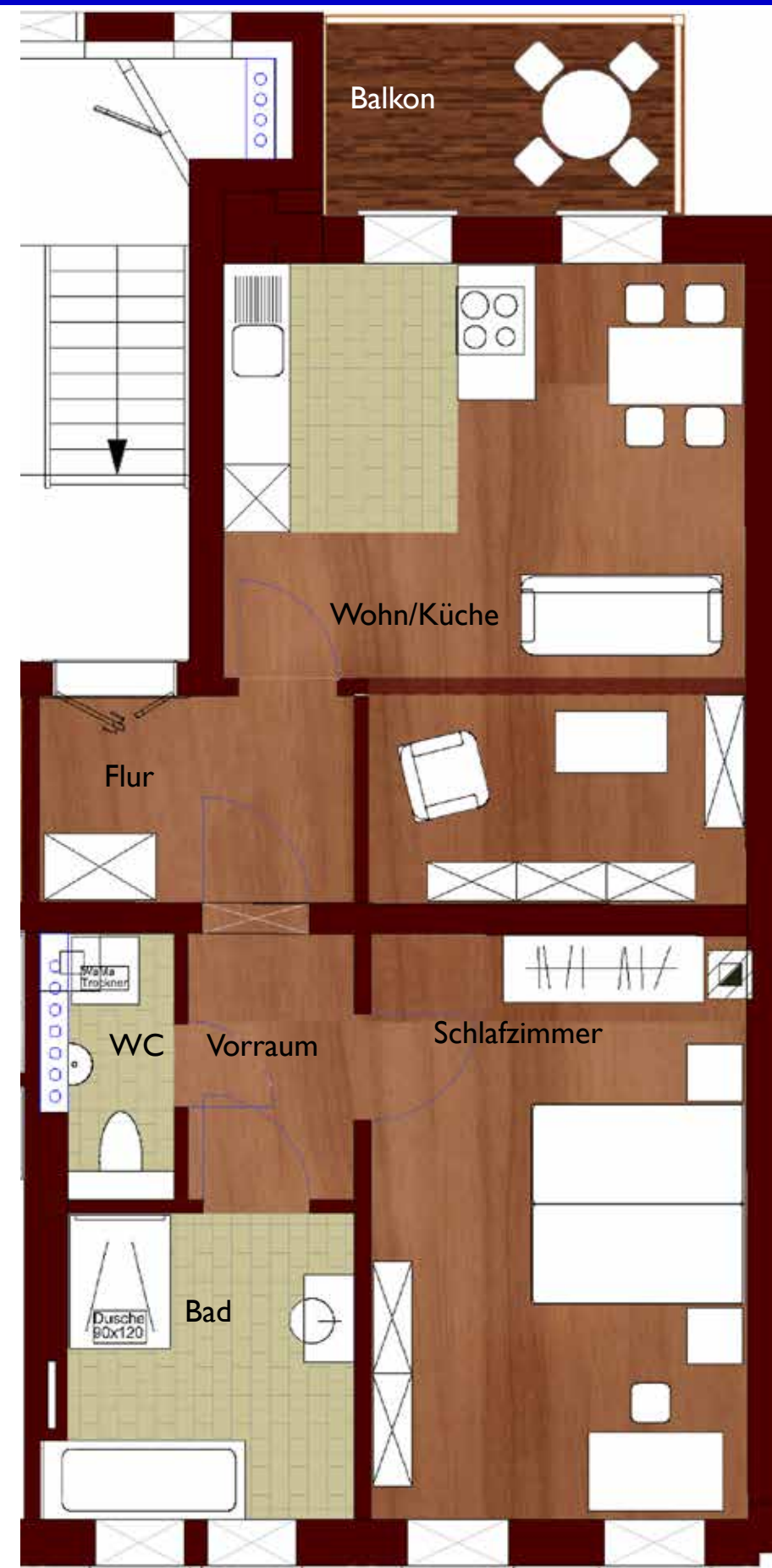
Wohnung 2 I.Stock



Daten:

Küche:	4,92m ²	Schlafzi:	17,70m ²
Wohn/Esszi.:	22,65m ²	Kinderzi:	12,93m ²
Bad:	10,24m ²	gesamt+Balkon/2:	81,67m ²
Flur:	8,09m ²	Balkon:	9,84m ²

Wohnung 3 I.Stock



Daten:

Wohn/Küche:	24,08m ²	Vorraum:	3,54m ²
Flur:	5,04m ²	Schlafzi:	17,47m ²
Bad:	7,00m ²	gesamt+Balkon/2:	62,10m ²
WC:	2,25m ²	Balkon:	5,37m ²

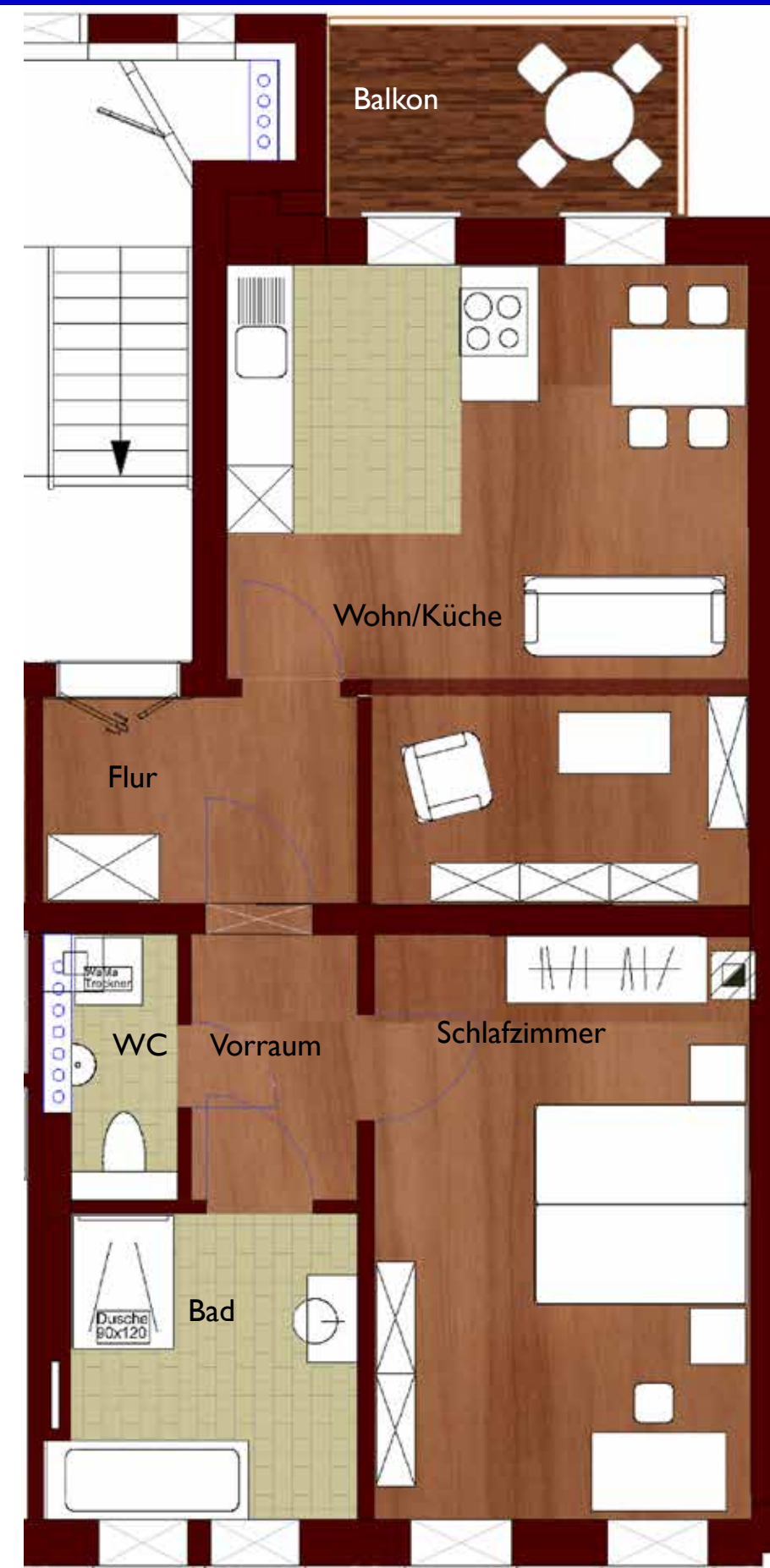
Wohnung 4 2.Stock



Daten:

Küche:	4,92m ²	Schlafzi:	17,70m ²
Wohn/Esszi.:	22,65m ²	Kinderzi:	12,93m ²
Bad:	10,24m ²	gesamt+Balkon/2:	81,67m ²
Flur:	8,09m ²	Balkon:	9,84m ²

Wohnung 5 2.Stock



Daten:

Wohn/Küche:	24,08m ²	Vorraum:	3,54m ²
Flur:	5,04m ²	Schlafzi:	17,47m ²
Bad:	7,00m ²	gesamt+Balkon/2:	62,10m ²
WC:	2,25m ²	Balkon:	5,37m ²

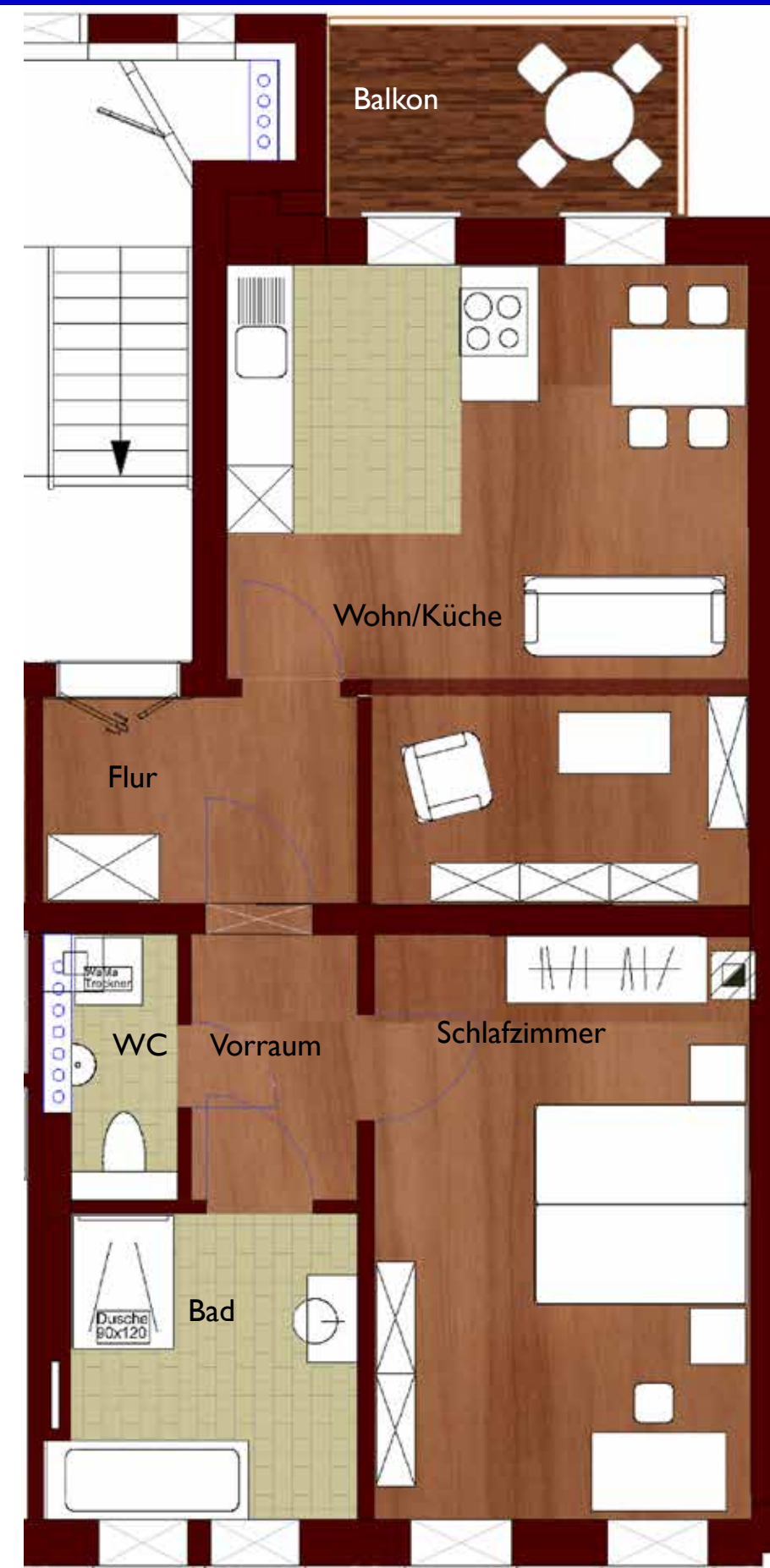
Wohnung 6 3.Stock



Daten:

Küche:	4,92m ²	Schlafzi:	17,70m ²
Wohn/Esszi.:	22,65m ²	Kinderzi:	12,93m ²
Bad:	10,24m ²	gesamt+Balkon/2:	81,67m ²
Flur:	8,09m ²	Balkon:	9,84m ²

Wohnung 7 3.Stock



Daten:

Wohn/Küche:	24,08m ²	Vorraum:	3,54m ²
Flur:	5,04m ²	Schlafzi:	17,47m ²
Bad:	7,00m ²	gesamt+Balkon/2:	62,10m ²
WC:	2,25m ²	Balkon:	5,37m ²

Wohnung 8 4.Stock



Daten:

Küche/Esszi.:	24,42m ²	Kammer:	1,54m ²
Wohnzimmer:	21,65m ²	Kinderzi:	9,51m ²
WC:	3,65m ²	gesamt+Terasse/2:	73,54m ²
Flur:	7,14m ²	Terasse:	4,19m ²

Wohnung 9 4.Stock



Daten:

Küche:	16,77m ²	Flur:	5,43m ²
Wohnzimmer:	24,21m ²	gesamt+Terasse/2:	57,96m ²
Bad:	8,86m ²	Terasse:	5,37m ²

Wohnung 8 DG



Daten:

Schlafzimmer	23,59m²
Bad:	8,42m²
Flur:	3,31m²
gesamt:	35,32m²

4.OG+DG

108,86m²

Wohnung 9 DG



Daten:

Schlafzimmer:	17,51m²
Flur/Abstellraum:	6,90m²
WC:	3,48m²
gesamt:	27,88m²

4.OG+DG

85,84m²

3.6 Baubeschreibung

Vorbemerkungen

Die hier vorliegende Baubeschreibung und die zum Objekt gehörigen Planunterlagen gelten vorbehaltlich möglicher Auflagen der Baugenehmigung, die aus Gründen der Statik, des wirtschaftlichen Energieeinsatzes, des Wärme- und Schallschutzes, der Wahrung des Denkmalschutzes und der Vorgaben des vorbeugenden Brandschutzes resultieren können. Diese möglichen Forderungen und Auflagen erteilt das Amt für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Leipzig (Amt für BOD). Weitere mögliche Vorbehalte zur Gültigkeit können notwendige Änderungen durch die Ausführungsplanung sein, z.B. hervorgerufen durch Erkenntnisse des Holzschutzes oder andere Sanierungserfordernisse an der Bausubstanz.

Allgemeines zur Ausführung.

Die Baubeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Kaufpreis abgegolten sind. Mögliche darüber hinausgehende Leistungen sind Zusatz- bzw. Mehrleistungen, die durch Sonderwünsche des Käufers entstehen können. Über eine Realisierung derartiger Leistungen wird gesondert entschieden und eine zusätzliche Leistungs- und Kostenzusammenstellung angefertigt, die vom Käufer zu bestätigen ist. Sich dadurch ggf. ergebende Terminverschiebungen werden gleichfalls separat kalkuliert und sind vom Käufer gegen zu zeichnen. Bei der Sanierung und Modernisierung soll der Zustand des Gebäudes nach Möglichkeit erhalten werden, ebenso vorhandene Bauteile und Materialien, soweit ihr Zustand nicht zwingend einen Ersatz bzw. Austausch erfordert. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass beispielsweise vorhandene Wand- und Deckenflächen erhalten bleiben und diese nicht ausgetauscht werden, es sei denn, dass die gutachterliche Feststellung dies zwingend erfordert. Bei der Ausführung der Bauleistungen gelten die allgemein anerkannten Regeln der Technik, die gültigen DIN-Normen, die VOB/C, die Sächsische Bauordnung (SächsBO) und weitere technische Baubestimmungen. Aufgrund des „Bauens im Bestand“ kann aber nicht vollständig garantiert werden, dass alle Anforderungen dieser Normen, insbesondere an den Schallschutz, den Wärmeschutz, die Trittschalldämmung usw. ein-

gehalten oder erfüllt werden. Zum Einsatz kommen generell Markenprodukte. Zur Gewährleistung eines gehobenen Qualitätsstandards werden sämtliche Bauarbeiten von Fachingenieuren im Rahmen ihrer Ingenieurleistung (z.B. Brandschutz, Holzschutz, Schallschutz, Statik, Elektro-, Heizungs- und Sanitärausführung) gemäß HOAI geplant und überwacht, sowie durch ein unabhängiges Qualitätsmanagement geprüft. Sollten die in der Baubeschreibung benannten Artikel oder Materialien nicht lieferbar sein oder sich als nicht geeignet für die Baumaßnahme herausstellen, so verpflichtet sich der Verkäufer, die dem Erwerber geschuldete Leistung in der gleichen Güte und Qualität zu liefern. Alle Preisangaben gelten als Bruttopreise, inklusive der zum Zeitpunkt der Rechnungslegung gesetzlich gültigen Mehrwertsteuer.

KfW

Die Modernisierung der Gebäudehülle erfolgt nach dem Standard KfW-Effizienzhaus (KfW-Programm 151).

Nähere Informationen können auf Wunsch zugesandt werden. (www.kfw.de)

Raumlüftung

Die Raumlüftungsanlage wird laut DIN 1946-6 berechnet und umgesetzt.

DER ROHBAU

Fundamente

Vorhandene Fundamente werden bei Bedarf auf Tragfähigkeit und Stabilität hin überprüft, ggf. werden notwendige Verbesserungen durchgeführt.



Für die Balkone werden Einzelfundamente gegründet.

Kellerwände

Die Kelleraußenwände (u.a. Kelleraußenwand zum Innenhof u. Straßenseite) des Gebäudes werden, wo möglich freigelegt, gereinigt, verputzt, vertikal abgedichtet, mit Noppenfolie geschützt, und unter lagenweiser Verdichtung verfüllt. Alternativ werden die Kelleraußenwände von innen mittels Negativabspernung abgedichtet. Von aufsteigender Nässe betroffene Kellerwände sowie Kellerböden werden laut der WTA-Richtlinie mittels geeignete Maßnahmen und wo zugänglich, behandelt. Mögliche Mauerwerksfehlstellen der Kellerwände werden zur Herstellung der vollen Tragfähigkeit fachgerecht vervollständigt. Die Sanierung der Kellerinnenwände bzw. Innenseiten der Außenwände erfolgt entsprechend ihres Zustandes und der geplanten Funktion der Räume, ggf. durch Entfernung des vorhandenen Putzes, Säuberung mittels Sandstrahlen und Vervollständigen des Mauerwerks.

Kellertrennwände

Die Trennung der Abstellräume erfolgt mit Metallgitterwänden, sowie in den Plänen nicht als Mauerwerk ausgewiesen.

Kellerfußboden

Die Kellerfußböden werden ausgebaut und entsorgt. Im gesamten Keller wird, sofern nicht bereits vorhanden, ein Betonestrich eingebaut und bei Bedarf bewehrt. Der Kellerfußboden erhält eine wischfeste Oberfläche, die eine Absandung verhindert.

Kellerdecke

Die bestehenden Stahlträger werden auf Korrosion geprüft, ggf. erneuert bzw. ergänzt und farblich behandelt. Die gemauerten Kappengewölbe bzw. die Deckenplatten werden auf Tragfähigkeit überprüft. Ggf. werden Einzelbereiche nach Bestand und Vorgabe der Statik erneuert.

Hauserwässerung

Die vorhandenen Steinzeugrohre der Schmutzwasser- und Regenentwässerung werden mittels Videokamera befahren. Solche Rohre, welche nicht über die volle Funktionsfähigkeit verfügen, werden entfernt und durch KG- oder Steinzeugrohre partiell ausgetauscht. Mauerdurchführungen durch die Außenwand werden fachgerecht abgedichtet.

Fassaden

Bei den Außenfassaden wird der vorhandene Putz restauriert, falls erforderlich erneuert, Oberflächen werden nach Befund oder Vorgabe des Denkmalschutzes in den Originalansichten hergestellt, vorhandene Natur- und Werksteinbereiche wie z.B. Gurtgesimse, Fensterfaschen und Ornamentik werden fachgerecht überarbeitet bzw. fehlende Teile ersetzt. Balkonaustritte werden – wenn nicht im Bestand vorhanden – gemäß Planung ausgeführt. Wird bei der Sanierung der KfW - Standard "energieeffizientes Sanieren" angeboten, so erhält das Gebäude eine Außen- bzw. Innendämmung nach Vorgabe der Maßnahmen. Die Dämmung der Gebäudehülle wird nach Vorgaben berechnet und umgesetzt. Dabei kann die Dämmung sowohl außen wie innen (z.B. Wärmedämmverbundsystem oder Mauerwerk) erfolgen. Alle Leistungen erfolgen gemäß Auflagen des Amtes für Denkmalpflege und Fachingenieuren. Die Farbgebung wird durch das Denkmalamt bestimmt.



Hauseingangstür/ Hoftore

Die doppelflügeligen Hauseingangstüren und Hoftore inkl. Blendrahmen werden - sofern noch im Bestand vorhanden - gemäß den Anforderungen des Amtes für Denkmalpflege fachgerecht restauriert, alle Elemente sollen erhalten, bzw. fehlende Teile ersetzt werden. Dies gilt für u.a. Zierprofile, Beschläge, Stopper, Verriegelung. Die Verglasung und Farbgebung wird nach Vorgabe des Denkmalamtes bestimmt. Fehlende bzw. nicht mehr zu restaurierende Eingangs- und Hoftüren werden nach Vorgabe des Denkmalamtes wieder hergestellt.

Treppenhaus

Die ursprüngliche Gestaltung des Treppenhauses wird nach Vorgabe des Denkmalamtes erhalten bzw. wieder hergestellt. Die Treppenhaus-Umschliessungswände werden ggf. mit einer wohnungsseitigen Vorsatzschale (Trockenbau, System Knauff, Rigips o.ä.) zur Optimierung der Brand- und Schallschutzeigenschaften optimiert.

Wohnungstrennwände

Vorhandene Wohnungstrennwände werden in jedem Falle mit einer wohnungsseitigen Vorsatzschale (Trockenbau, System Knauff, Rigips o.ä.) zur Verbesserung der Brand- und Schallschutzeigenschaften versehen. Neue Wohnungstrennwände werden je nach Werkplanung als Mauerwerk oder Trockenbau hergestellt. Alle weiteren bestehenden tragenden und nicht tragenden Innenwände werden putztechnisch überarbeitet bzw. neu verputzt.

Wohnungsinnenwände

Neue tragende Innenwände werden in Mauerwerk oder Bundbauweise, beidseitig geputzt, nicht tragende Innenwände – je nach Werkplanung – als Gipskarton-Ständerwände

hergestellt.

Geschossdecken

Die vorhandenen Holzbalkendecken aller Geschosse werden auf Nässeschäden und Schwammbefall hin von einem Gutachter kontrolliert. Bei Feststellung von Schadensbefall erfolgen entsprechende Auswechslungen oder Ergänzungen und Prävention. Um die Trittschalldämmung zu optimieren, kommt ein schwimmender Fußbodenaufbau zur Anwendung. Falls statisch erforderlich, erfolgt der Fußbodenaufbau als Trockenestrich, gleichfalls schwimmend verlegt. Vorhandene Stuckdecken, deren Größteinfolge der räumlichen und funktionellen Gliederung unverändert bleiben, werden erhalten bzw. erneuert. Alle anderen Deckenunterseiten (insbesondere die Decken kleinteiliger Räume) werden mittels



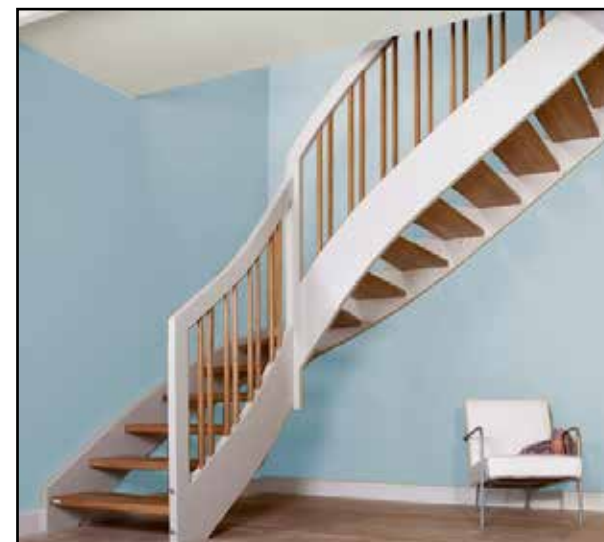
Unterhangdecken mit Gipskartonplatten und zulässiger Unterkonstruktion abgehängt, inkl. Rieselschutz. Die gemäß SächsBO bestimmten, lichten Mindestraumhöhen werden eingehalten.

Kellertreppen innen

Alle gemauerten Kellertreppen (Stufen aus Mauerwerk oder Betonwerkstein) werden fachgerecht überarbeitet. Die dazu gehörigen oder geforderten Handläufe werden überarbeitet bzw. erneuert. Die entsprechende Farbgebung der Oberflächen erfolgt gemäß den Auflagen des Denkmalamtes.

Gebäudetreppen

Alle Leistungen erfolgen nach Auflagen des Amtes für Denkmalpflege unter restauratorischer Begleitung. Die bestehende Holztreppe inkl. Geländer und Handläufe wird fachgerecht saniert und vervollständigt, Tritt- und Setzstufen, Geländer, Podestbeläge, Pfosten,



Stoßkanten, Treppenwangen usw. werden restauriert, geschliffen und anschließend mit Lasur oder Lack bearbeitet, je nach Zustand erhalten und vorbereitend bearbeitet.

Hinweis

Trotz aller Bemühungen sind verbleibende, Knack-knarr-geräusche“ bei der Benutzung der Treppe nicht gänzlich auszuschließen.

Schornsteine

Bei Einsatz einer Gaszentralheizung erfolgt der Anschluss an einen vorhandenen Schornstein, in den ein Edelstahlfutterrohr mit geforderten Kondensat- und Reinigungsöffnungen eingebaut wird. Bei Verbauung eines Blockheizkraftwerkes werden entsprechende abgasführende Maßnahmen nach den Erfordernissen des Herstellers vorgenommen. Alle Arbeiten erfolgen laut den behördlichen Vorschriften und Genehmigungen unter Hinzuziehung des zuständigen Schornsteinfegermeisters.

Ggf. können bei Erfordernis nicht genutzte Schornsteine, unter Einhaltung statischer Belange, entsorgt werden. Alle weiteren, noch vorhandenen Schornsteine werden ggf. gereinigt und verschlossen.

Dachkonstruktion

Der bestehende Dachstuhl wird laut Planung gemäß den statisch-konstruktiven Anforderungen und Festlegungen der zuständigen Fachingenieure saniert bzw. erneuert. Bei Instandsetzung des Dachstuhls werden die vorhandenen Sparren falls notwendig aufgedoppelt, das vorhandene Tragwerk durch Zulagen, seitliche Anlaschungen, Sparrenerneuerung usw. vervollständigt. Ist eine Reperatur des Dachstuhls nicht möglich, so wird dieser generell mit neuem Holz hergestellt. Ggf. werden nicht schad-

hafte Holzteile des vorhandenen Dachstuhles wieder verwendet. Sämtliche neuen Holzteile werden gegen Insekten und Fäulnisbefall geschützt. Die außen liegenden, sichtbaren Holzteile des Dachstuhls werden gehobelt oder verschalt und Oberflächen behandelt. Der gesamte Dachinnenausbau erfolgt entsprechend des Nachweises des Fachingenieurs gemäß der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) unter der Gegebenheit des „Bauens im Bestand“, dies ist besonders erheblich für Sparrenabstände und Sparrenquerschnitte.

Dachdeckung

Die bestehende Dachdeckung wird nach Vorgabe des Denkmalschutzamtes inkl. Dachlattung komplett erneuert. Darunter wird durch eine Konterlattung die Unterspannbahn auf den Sparren montiert. Eindeckmaterial, Verlegeart usw. erfolgen gemäß den Bestimmungen des Amtes für Denkmalpflege. Dies gilt auch für alle Anschlüsse und Übergänge, sowie aller Details der handwerklichen Ausführung und Eindeckung der Dachgauben. Zu Wartungszwecken der Dachfläche bzw. der Heizungsanlage (Schornstein) werden Dachdurchstiege fachgerecht in die Dachdeckung eingebaut.

Dachgeschoßausbau

Der Ausbau erfolgt mit Trockenbau unter Einhaltung der Brandschutzanforderungen. Die Dachflächen der Wohnungen werden innenseitig mit Zelluloseeinblasdämmung unter Einhaltung der gültigen Normen als Zwischensparrendämmung zzgl. Dampfbremse gedämmt. Die Verarbeitung der eingebrachten Materialien erfolgt gemäß den Herstellerangaben. Klempnerarbeiten, Dachklempnerarbeiten wie Rinnen, Rohre und Verwahrungen von Gesimsen und Fensterbrüstungen (äußere Fensterbänke), Dachflächen, Balkone, Konsolen, Bekrönungen usw. werden neu hergestellt. Alle Leistungen erfolgen gemäß den Anforderungen des Amtes für Denkmalschutz.



AUSBAU

Maler- und Lackierarbeiten

Oberflächen der Decken in den Wohnungen, die über Stuckdecken verfügen, werden restauriert und mittels Dispersionsfarbe gemäß den Anforderungen des Denkmalamtes gestrichen. Die Decken der Wohnungen ohne Stuck bzw. Stuckelemente und Wandflächen bekommen einen weißen Anstrich mit Dispersionsfarbe.

Hinweise

Zulässige Rissbildungen im Putz im Bereich der Holzständerbauweise stellen keinen Mangel dar. Die Instandsetzung der historischen Farbgestaltung im Treppenhaus erfolgt unter restauratorischer Baubegleitung laut den Auflagen des Amtes für Denkmalschutz. Alle Putzflächen im Außenbereich werden mit heller, mineralischer Farbe entsprechend der Vorgabe des Denkmalamtes gestrichen.

Stuckarbeiten

Hinsichtlich des Erhaltes, der Sanierung oder der Ergänzung von Stuckdecken oder Stuckeinzelementen sind die Auflagen des Denkmalamtes entscheidend, welches auch über Erhalt und Farbgebung der Stuckelemente entscheidet.

Fenster und Fensterbänke

Es werden generell neue Fenster und Fenstertüren (nach Planung) als Holz-Isolierglasfenster bzw. -türen aus einheimischen Nadelhölzern, Ug-Wert I, I (Glas) bzw. laut Berechnungsgrundlage der EnEV, und Schallschutz nach Erfordernis die Schallschutzklassen II, III und ggf. IV eingebaut. Die Abdichtung erfolgt gemäß Nachweis laut Energieeinsparverordnung (EnEV). Die Farbgebung wird innen weiß, außen nach Forderung des Amtes für Denkmalschutzes ausgeführt. Zum Einbau kommen generell mehrflügelige Fenster, alle Flügel mit Dreh-Kipp-Beschlägen, bei Stulpflügel, ein Flügel ohne Kipp-Funktion, Oberlicht als Kippflügel. Die Fenster werden mit Beschlägen (Fensteroliven) aus Edelstahl versehen. Die Ausführung der Gesamtgestaltung erfolgt nach den Anforderungen des Amtes für Denkmalpflege. Die Dachflächenfenster werden als Klapp-Schwingfenster, Fabrikat Velux, oder gleichwertig eingebaut. Bei Einbau von Dachoberlichtern werden Klarglasoberlichter oder Milchglasoberlichter verarbeitet. Die Kellerfenster (straßenseitige Gestaltung

in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege) werden nach Kontrolle des Bestandes als Dreh- Kipp-Fenster ausgeführt. Je nach Bestand und Auflagen des Amtes für Denkmalpflege werden Gitter vor die Öffnungen gesetzt. Die Herstellung aller inneren Fensterbänke erfolgt in Jura-Marmor oder Leimholz lackiert nach Vorgabe des Denkmalamtes, innerer Überstand ca. 2-3cm.

Hinweis

Bei nichterfüllten der Mindestanforderungen an Brüstungshöhen gemäß SächsBO werden bei Übereinstimmung mit den Belangen des Denkmalschutzes absturzsichernde Brüstungsstangen vorgesehen.



Türen

Kellertüren

Der Einbau der Verbindungstür Kellergang zum Treppenaufgang und Tür zum Heizungsraum in Stahl T 30. Die Farbgebung der Tür zum Treppenaufgang wird gemäß den Anforderungen des Amtes für Denkmalschutz ausgeführt, Farbe der übrigen Kellertüren grau.

Aufarbeitung vorhandener Wohnungseingangstüren

Die bestehenden Wohnungseingangstüren inkl. der feststehenden Seitenteile werden, sofern es hinsichtlich ihres Zustandes möglich ist, in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege fachgerecht bearbeitet, d.h. schonend vorbehandelt und gestrichen. Alle Elemente sollen erhalten bleiben, alle Beschläge werden nach Vorgaben des Denkmalamtes erhalten bzw. erneuert. Zur Optimierung der Schall- und Rauchschutzeigenschaften werden 3-seitig profilierte Staubleisten mit Gummidichtung in die Leibung eingesetzt, der Anschluss zur Schwelle erfolgt mit eingefräster Gummidichtung. Die Aufarbeitung aller Details, ggf. Sanierung - dies betrifft Zierprofile, Fenstergitter, Beschläge

usw. - auftretende oder verbleibende Holzrisse sind trotz aller Maßnahmen der Aufarbeitung nicht unmöglich. Die Verglasung wird erneuert.

Ggf. neue Wohnungseingangstüren

Zum Einbau kommen Türen der Klimaklasse II, ggf. wenn gefordert Klasse III, 3-fachverriegelung, Schallschutz min. 37dB. Die Gestaltung der Gliederung des Türblattes, des Türrahmens und der Beschläge wird nach Vorgabe des Denkmalamtes festgesetzt. Schloss analog vorhandener Wohnungseingangstüren.

Vorhandene Zimmertüren

Vorhandene und erhaltenswerte Zimmertüren, teilweise mit Verglasungsanteilen in unterschiedlicher Größe und Form werden nach Prüfung ihres Zustandes, in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz fachgerecht überarbeitet d.h. schonend vorbehandelt und gestrichen.

Hinweis

Auftretende oder verbleibende Holzrisse sind auch nach allen Maßnahmen der Aufarbeitung nicht auszuschließen.

Neue Zimmertüren

Die Zimmertüren kommen als Vollspanholz-Fertigelemente mit Türzargen zum Einbau. Die Gliederung/Gestaltung erfolgt in ähnlicher Gestaltung der vorhandenen Zimmertüren, Türfarbe generell weiß. Die Bestimmung der jeweiligen Größe erfolgt nach funktionellen und gestalterischen Aspekten, insbesondere auch in der Wechselbeziehung zu aufgearbeiteten Elementen und zur Raumproportion. Die Ausführung der Beschläge erfolgt nach Bemusterung durch den Bauträger.

Schließanlage

Folgende Türen sind mit der jeweiligen Wohnungseingangstür gleichschließend auszuführen: Hauseingangstür, Hoftür, Kellerzugangstür und Kellerabteil.

Balkone und Dachloggien

Die hofseitigen Balkonanlagen und Dachloggien werden - gemäß Planung - nach den Bestimmungen des Denkmalamtes restauriert, sofern diese früher vorhanden waren, oder komplett neu hergestellt. Die Balkone und Dachloggien werden laut Planung in Holz oder Stahl und - bei Bedarf - nach den Auflagen des Denkmalamtes ausgeführt. Balkone und Dachloggien erhalten einen witterungsbeständigen Belag, je nach Fußbodenaufbau Holzdielen-Lattenunter-

konstruktion oder Steinzeug. Die Balkon- und Dachloggien-Konstruktion wird je Geschossebene entwässert.

Wohnungs-Innentreppen

Je nach Werkplanung werden die Innentreppen aus Holz bzw. Holz und Stahl gefertigt.

Heizkörper und Heizung

Das Gebäude wird an das Fernwärmenetz der Stadt Leipzig angeschlossen. Die Berechnung der Heizflächen erfolgt nach dem Wärmebedarf laut Fachingenieur. Im Keller wird die Übergabestation für Fernwärme eingebaut und an die Haustechnik angeschlossen. Die Wohnungen werden über Fußbodenheizungen beheizt, die in Form von Heizschlangen innerhalb des Fußbodenaufbaus bzw. des Estrichbodens verlegt sind. Die Bäder (mit Dusche und/oder Wanne) erhalten darüber hinaus Handtuchheizkörper, die Elektrisch und über den Heizungsvorlauf der Fußbodenheizung mit mäßiger Wärme versorgt werden. Alle Wohn- und Schlafräume erhalten einen Raumtemperaturregler, der eine raumweise individuelle Einstellung der Wärmezufuhr erlaubt. Bei Bedarf wird die Fußbodenheizung durch Plattenheizkörper ergänzt, wenn der entsprechende bauphysikalische Nachweis dies erfordert. Zum Einsatz kommen generell gedämmte Rohrleitungen aus Kupfer/Edelstahl oder Kunststoff (in Abhängigkeit von der Höhe des Fußbodenaufbaus). Sie werden im Fußbodenbereich verlegt, soweit dies möglich ist, oder in vorhandenes Mauerwerk eingestemmt. Die Zählung bzw. Abrechnung der verbrauchten Wärmemengen wird über gemietete Messeinrichtungen festgehalten (entsprechend den gesetzlichen Vorschriften umlagefähig). Im Heizungsraum werden Entnahmestellen für Kalt- bzw. Warmwasser und ein Ausguss geplant. Außerhalb des Gebäudes werden keine Entnahmestellen für Kaltwasser vorgesehen.

Hinweis 1

Bei Notwendigkeit muss die Schmutzwasserentwässerung des Kellers mit Hilfe von fäkalientauglicher Hebeanlage zur Weiterleitung in das öffentliche Netz des Versorgungsträgers gehoben werden.

Hinweis 2

Alle Einläufe und Abflüsse, die auf selben Niveau mit dem Straßenhöheniveau bzw. unterhalb des Straßenniveaus liegen, sind gegen Rückstau mit revisionsfähigen Klappen zu sichern.

Sanitäre Anlagen

Die Herstellung der Abwasserleitungen, der Fallrohre erfolgt in SML-Gussrohren oder PE-Rohren, in jedem Fall laut aktuell gültigen Regelwerken, ausreichend schallgedämmt. Die Art der Verlegung der Wasserleitungen wird in Abhängigkeit von der Trinkwasseranalyse des örtlichen Versorgungsträgers in Edelstahl- oder Kunststoffrohren bestimmt. Die Vorwand-



Installation in den Badezimmern, Bädern und WCs wird in Trockenbauweiße gemäß Werkplanung hergestellt. Sämtliche sanitäre Einrichtungsgegenstände wie Acrylbadewannen und Sanitärporzellan in weißer Farbe, Armaturen (Wannen-, Waschtisch- und Duscharmaturen) in Chrom ausgeführt. Die Badewannen werden in Wannenträger montiert (verbesserter Wärme- und Schallschutz). Die Bade- und Duschwannen kommen mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenfüll- und Brausebatterie zum Einbau, Fabrikat Keramag oder gleichwertig. Duschtrennwände und Einstiege werden je nach Werkplanung und Notwendigkeit als Klarglaseitenwand, zum Teil mit Klarglastüren, oder gefliester Trennwand mit Klarglastür zur Ausführung. Platzierung, Abstände und Größe der sanitären Einrichtungsgegenstände richten sich nach den zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten. Spiegelflächen werden über die komplette Länge des Waschtischbereichs, türhoch ab Oberkante Vorsatzschale in Bad und WC (sofern vorhanden) ausgeführt. Geplant sind im Badezimmer Waschtische aus Sanitärporzellan ca. 0,60m breit, im Bad bzw. WC Waschbecken aus Sanitärporzellan, ca. 0,50m breit, Fabrikat

Keramag, Serie „Renova Nr. 1 Plan“ oder gleichwertig. Alle Mischbatterien kommen als Einhandhebelmischer zum Einbau, Fabrikat F. Grohe „Serie Euro Style“ oder gleichwertig. Die wandhängenden Toiletten werden als Tiefspülklosetts mit einem WC-Sitz aus Kunststoff versehen. Die Spülung erfolgt über einen Unterputzspülkasten mit Spartaste.

Abluftanlage

In allen innenliegenden Räumen (ohne Fenster) Badezimmer, Bäder, WC oder Küchen werden in den Decken oder Installationsschächten eine mechanische Abluftanlage. Die Abluft wird über Abluftkanäle nach außen geführt.

Elektroinstallation – allgemein

Alle Elektroinstallationen werden nach aktuell gültigen VDE-Richtlinien hergestellt. Die Installation in den Wohnungen und im Treppenhaus mittels unter Putz mit Mantel- und Steigleitungen, im Kellergeschoss auf Putz in Rohren und Kanälen ausgeführt. Für jede Wohnung wird ein eigener Stromzähler im Kellergeschoss installiert, der entsprechende Unterverteilerkasten befindet sich in den Wohnungen (geplant im Dielenbereich). Allgemeine Zähler (schutzisoliert nach DIN 43870) werden für das Treppenhaus, den Keller, die Heizung und die Außenbeleuchtung (für alle gemeinschaftlichen Stromquellen) installiert. Die Auswahl der Fab-



rikate aller Schalter und Steckdosen der Wohnungen erfolgt gemäß Bemusterung durch den Bauträger. Die Einbausituation der Verteilerkästen und Wechselsprechanlagen in den Wohnungen ist in jedem Fall so auszuführen, dass mögliche Reduzierungen der entsprechenden Wandstärken keine Qualitätsverluste hinsicht-

lich des Schall- und Brandschutzes dieser Bauteile entstehen. Die Anordnung aller Schalter und Steckdosen erfolgt nach Planvorgabe, die Deckenbrennstellen werden mittig ggf. nach den Bedürfnissen im Raum angebracht.

Hinweis

Die Antennensteckdosen und Telefonanschlüsseldosen werden als Leerdosen ausgeführt. Der Anschluss wird durch den jeweiligen Netzbetreiber bzw. Anbieter erbracht.

Elektroinstallation – Ausstattung

Die unten angeführten Räume werden wie folgt ausgestattet:

Diele

Video-Gegensprechanlage, bestehend aus Türtelefon (Wandgerät) mit Klingel, Summer und Türöffnertaste mithörgesperrt, Mini-Bildschirm, 2 Deckenbrennstellen oder nach Bedarf anteilige Deckenspots. (Decken-Spots nur möglich bei Unterhangdecke), 2 Doppelsteckdosen 2 Lichtschalter 1 Steckdose unter jedem Lichtschalter 1 Telefonanschlüsseldose

Wohnen / Essen

1 Deckenbrennstelle 5 Doppelsteckdosen 2 Lichtschalter 1 Steckdose unter jedem Lichtschalter 2 Antennensteckdosen 1 Telefonanschlüsseldose

Schlafen

1 Deckenbrennstelle 3 Doppelsteckdosen 1 Lichtschalter 1 Steckdose unter jedem Lichtschalter 1 Antennensteckdose 1 Telefonanschlüsseldose

Kind / Arbeiten / Ankleide

(sofern vorhanden)

jeweils 1 Deckenbrennstelle 3 Doppelsteckdosen 1 Lichtschalter 1 Steckdose unter jedem Lichtschalter 1 Antennensteckdose 1 Telefonanschlüsseldose

Küche

2 Deckenbrennstellen 3 Doppelsteckdosen über den Arbeitsplatten je 1 Steckdose für Kühlschrank, Spülmaschine und Dunstabzug 1 Herdanschlußdose 1 Lichtschalter 1 Steckdose unter jedem Lichtschalter je 1 Anschlußdose für Waschmaschine u. Wäschetrockner (wenn diese Geräte gem. Möblierungsvorschlag des Architekten in der Küche vorgesehen sind) 1 Antennensteckdose 1 Telefonanschlüsseldose

Badezimmer

1 Deckenbrennstelle oder 4 Deckenspots (nur möglich bei Unterhangdecke, sofern keine



Stuckdecke vorhanden ist) 1 Wandbrennstelle 2 Doppelsteckdosen 1 Lichtschalter 1 Steckdose unter dem Lichtschalter 1 Antennensteckdose je 1 Anschlußdose für Waschmaschine und Wäschetrockner (wenn diese Geräte gem. Möblierungsvorschlag des Architekten im Bad vorgesehen sind).

WC (sofern vorhanden)

1 Deckenbrennstelle 1 Wandbrennstelle 2 Doppelsteckdosen 1 Lichtschalter 1 Steckdose unter dem Lichtschalter je 1 Anschlußdose für Waschmaschine und Wäschetrockner (wenn diese Geräte gemäß Möblierungsvorschlag des Architekten im WC vorgesehen sind)



Abstellraum/ Waschmaschinenstandplatz

I Deckenbrennstelle I Doppelsteckdose I Steckdose unter dem Lichtschalter je I Anschlussdose für Waschmaschine und Wäschetrockner (wenn diese Geräte gemäß Möblierungsvorschlag des Architekten im WC vorgesehen sind)

Balkon

I Wandbrennstelle I Lichtschalter I Steckdose
Nachfolgende weitere Räume bzw. Bestandteile des Gebäudes werden wie folgt ausgestattet:

Hauseingangstür (außen)

Klingeltableau mit Video-Gegensprechanlage, Außenbeleuchtung mit Wandleuchte.

Hoftür (außen)

Außenbeleuchtung mit einer Wandleuchte und Zeitschaltung.

Treppenhaus mit Hauseingangshalle, Hofausgang und Kellertreppe

Tasten- und bewegungsgesteuerte Zeitschaltung, Wand- und Deckenbrennstellen nach Erfordernis und Planangabe.

Kellergang

6 Deckenbrennstellen 4 Lichtschalter I abschließbare Steckdose (Nähe Treppenhaus) Heizung, Elektroanschlussraum jeweils I Deckenbrennstelle 2 Steckdosen I Lichtschalter Notschalter außerhalb des Heizungsraumes

Fliesenarbeiten

Alle Bodenfliesen werden optional nach Architektenplanung diagonal oder gerade verlegt.

Badezimmer

Boden vollflächig;

Wände Installationsbereich (Waschbecken/ WC (Badewanne) bis ca. 1,20 m Duschund Spritzwasserbereichen mindestens 2,10m hoch.

Hinweis

Änderungen können sich durch die Planung ergeben, jedoch ist der Spritzwasser- und Duschbereich normgerecht auszuführen

WC

Boden vollflächig,

Wände bis ca. 1,20m hoch.

Küche

Boden vollflächig, umlaufend passende Sockelfliese,

Wand ca. 0,60m hoch, als Fliesenspiegel im Bereich der Aufstellfläche der Küchenmöbel, Länge bis ca. 5,00m entsprechend nach Planung.

Hinweis

Wohnungen: Materialpreis für Bodenfliese und Wandfliese Euro 40,00 pro qm (gehobenes Mittelmaß), Bemusterung durch den Bauträger. Nicht geflieste Wandflächen werden gemäß Position „Maler- und Lackierarbeiten“ ausgeführt.

Treppenhaus: Die bestehenden Fliesen-, Terrazzo, und Natursteinbeläge der Wände und Böden im Treppenhaus (Eingangshalle & EG) bzw. ehemalige Beläge, (einschließlich derer, die unter Umständen momentan nicht sichtbar sind, aber im Zuge der Sanierung zum Vorschein kommen), werden wieder hergestellt, bei Notwendigkeit aufgearbeitet und teilweise durch neue ersetzt bzw. angepasst. Maßgeblich sind die entsprechenden Bestimmungen des Amtes für Denkmalpflege.



Bodenbeläge der Wohnräume

Diele, Wohnen, Essen, Schlafen, Kind, Ankleiden, Abstellraum werden – je nach Werkplanung - mit Fertigparkett als Schiffsboden, Dielenboden oder Fischgrätmuster in Eiche, mittlerer Standard, Klasse II zzgl. passender massiver Sockelleiste ausgestattet. Die Trennung der Parkettböden verschiedener Räume bzw. die Übergänge der Parkettböden an andere Böden (Fliesen) erfolgt durch Korkstreifen.

Brandschutz

Das Brandschutzkonzept des Gebäudes richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der SächsBO und nach den besonderen Auflagen des Amtes für Denkmalpflege, Abteilung Vorbeugender Brandschutz. Dies betrifft u.a. die Rettungswege, Treppen-, Fenster- und Türbreiten, die Anforderungen an den Ausbau des Dachgeschosses, die vertikalen Installations-

schächte usw. Im Treppenraum DG kommt eine Rauchwärmeabzugsanlage mit Rauchmelder zur Ausführung, Schaltung im DG und EG.

Briefkästen

Der Standort der postüblichen Briefkästen im Bereich des Hauseingangs erfolgt in Abstimmung mit der restauratorischen Überarbeitung des Treppenhauses und in Absprache mit dem Denkmalamt. Die Wechselsprechanlage wird im Bereich der Haustür platziert. Die gesamte farbliche und gestalterische Abstimmung erfolgt durch den Bauträger in Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalpflege.

Aufzug

Einbau gemäß Planung eines Personenaufzuges für 4 Personen, Tragkraft 320 kg. Die Aufzugsanlage wird voll funktionsfähig erstellt inkl. TÜV-Abnahme.

Baureinigung

Nach Fertigstellung aller Arbeiten erfolgt eine gründliche Feinreinigung des Gebäudes.

Außenanlagen

Laut Planung wird die Gestaltung der gemeinschaftlichen Außenanlagen angelegt.

Anmerkungen

Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil der Bauleistung, sie dienen lediglich als Visualisierung von Einrichtungsvorschlägen, es sei denn die eingezeichneten Gegenstände sind in dieser Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt, wie z.B. sanitäre Gegenstände in den Badezimmern. Die Darstellung der Grundrisse ist nicht maßstabsgetreu. Abweichungen oder Änderungen die aus technischen oder statischen Gründen, als auch Änderungen, die von Seiten des Amtes für Denkmalpflege der Stadt Leipzig verlangt werden, bleiben vorbehalten. Die Visualisierung der Gebäudefassaden stellt eine Illustration dar, kleinere Abweichungen wie z.B. Putznut, Färschen oder ähnliches sind möglich. Nicht wertmindernde Änderungen in der Ausführung, auf Grund behördlicher Auflagen oder technischer Notwendigkeit, bleiben vorbehalten. Sonderwünsche des Käufers, bauliche Sonderwünsche des Käufers, können im Rahmen der Baugenehmigung und des Baufortschritts berücksichtigt werden. Sie müssen rechtzeitig mitgeteilt werden, müssen Schriftlich Genehmigt werden und bedürfen der Zustimmung des Bauträgers. Der Bauablauf darf durch Sonderwünsche nicht beeinträchtigt und verzögert werden. Die Er-

stellung von Planungen und Tekturen sowie Baukoordinierung, die für diese Sonderwünsche erforderlich sind, sind gleichfalls vom Käufer zu vergüten wie die Sonderwünsche selbst.

Sonstige Hinweise

Im Bereich des Schall- und Wärmeschutzes können wegen der vorhandenen Altbausubstanz ggf. die heute geforderten Neubau-DIN-Werte nicht erreicht werden. Eine Wertminderung resultiert daraus nicht. Leistungen die nicht im Festpreis beinhaltet sind, Notarkosten, Kaufvertragsbeurkundung und dessen Vollzug, Grunderwerbsteuer, Grundbuchkosten, Finanzierungs- und ggf. Maklerkosten des Käufers, Anschlussgebühren für Rundfunk, Fernsehen und Telefon sowie Kosten für Sonderwünsche.

Energieeffizientes Sanieren

Zu unseren Planungs- und Sanierungsleistungen gehört es, eine erhöhte Energieeinsparung bei denkmalgeschützten Immobilien zu erreichen. Eine richtungsweisende Grundlage hierfür ist die Energieeinsparverordnung (EnEV 2009). Durch die Erarbeitung von Möglichkeiten der Energieeinsparung sind die Voraussetzungen für Ansätze zu einem verbesserten Umweltschutz, für Kosteneinsparungen und für einen erhöhten Wohnkomfort geschaffen. Um die verlangten Werte zu erhalten, werden u.a. die Außenwände, Treppenhaus, Keller und oberste Geschoßdecken zusätzlich gedämmt. Weiterhin wird eine moderne Haustechnik (Heizung und Warmwasseraufbereitung) eingebaut. Durch unsere Maßnahmen zur Energieeinsparung kann der Erwerber auf Fördermöglichkeiten durch die KfW zurückgreifen.



4. Das Unternehmen

4.1 Ihr Partner REB



Die Liebe zu Leipzig ist unser Antrieb.
Der Sachverstand bei der Immobilienauslese ist unsere Basis.
Das Vertrauen unserer Kunden in unsere Know-How ist unsere Existenz.

Mit der Gründung hat sich das Unternehmen als Bau-träger auf die Restauration klassischer und historisch wertvoller Bauwerke in und um Leipzig spezialisiert. Mit dem Zusammenschluss der Erfahrung aus 10 Jahren Alt-bausanierung, 25 Jahren Vertrieb, und 8 Jahren Immobili-enbewertung, bieten wir und unsere Partner Ihnen beste Voraussetzungen zum nachhaltigen Erfolg Ihrer Investition

Die Buchstaben REB stehen für „Renovieren, Erneuern, Bauen“ und den Menschen, die sich diesem Ziel ver-schrieben haben. Von Anfang an geht unser persönlicher

Anspruch und Ehrgeiz weit über das Normale hinaus. Das Unternehmen sorgt für den not-wendigen Interessenausgleich zwischen Behörden, Architekten und Bauherren, um somit ein-zigartige Werte zu schaffen, welche bei allen Beteiligten hohe Zufriedenheit erzielt.

Zufriedene Kunden und unser immer schöner werdendes Leipzig sind unser ganzer Stolz und höchstes Ziel.

Ekkehardt Bachmann

4.2 Unsere Philosophie

REB „Renovieren, Erneuern, Bauen“ heißt für uns:

Werte zu Erkennen!
Werte zu Beleben!
Werte zu Schaffen!

Die Liebe zum Schönen, die Versessenheit zum Detail, der Anspruch „gut ist nicht gut genug“, sind für uns die Messlatte für unsere Arbeit. Unsern Kunden nachhaltige Werte in Form von besonderen Immobilien zu bieten, den Anspruch an uns selber zu halten, Qualität auf höchster Ebene zu garantieren, ist oberstes Ziel unseres Unternehmens.
Gemeinsam Werte zu Schaffen, um Gemeinsam Werte zu Leben

Ihre Team der REB GmbH & Co KG

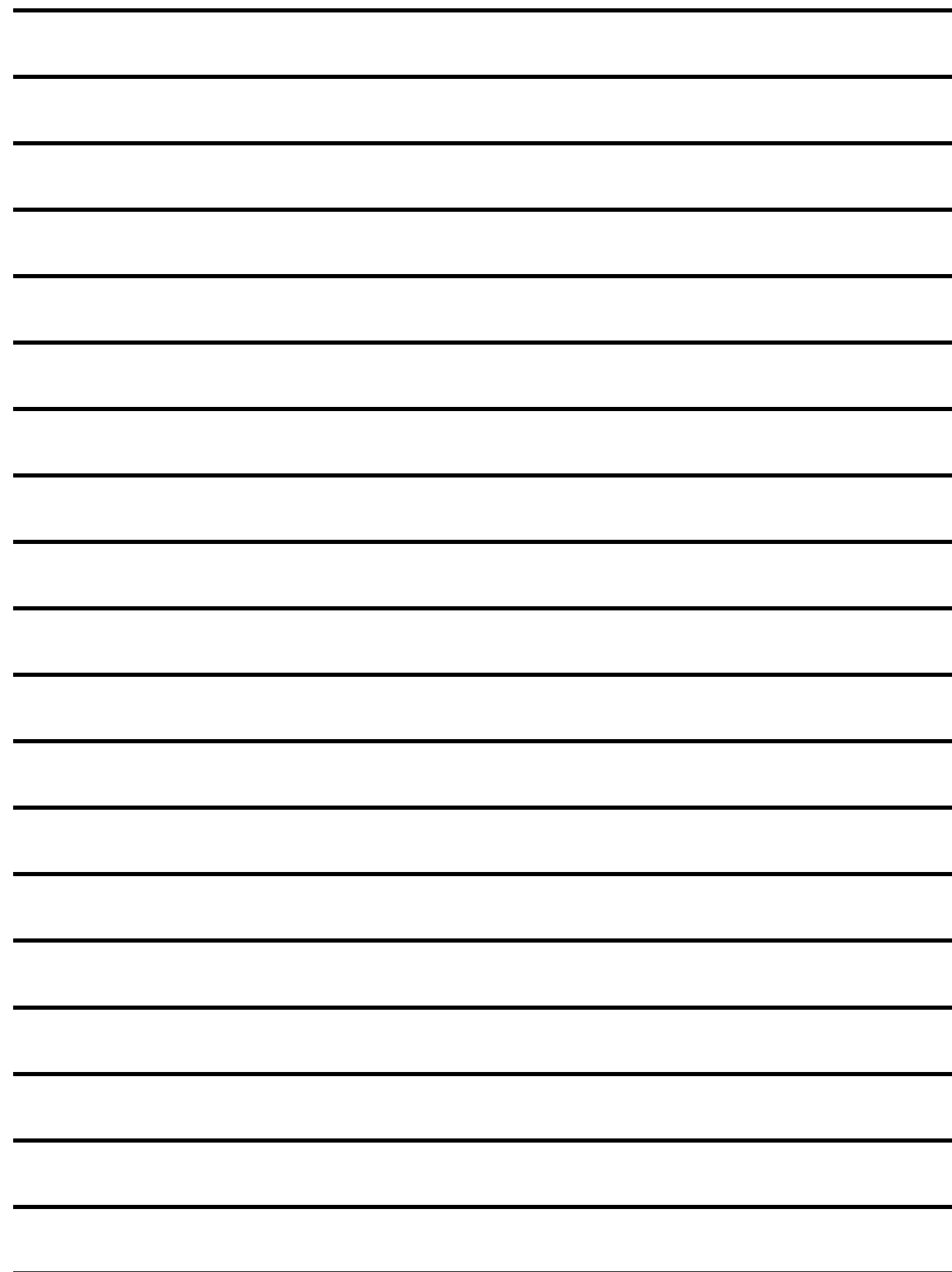
Überreicht durch:



Hinweis zu Inhalt, Namen und Illustrationen:

Das Exposé ist kein Prospekt im juristischen Sinn und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die im Exposé enthaltenen Skizzen, Entwürfe, Fotografien, Grundrisse Illustrationen dienen lediglich der Veranschaulichung. Alle gezeigten Einrichtungsgegenstände sind, wenn nicht ausdrücklich erwähnt, nicht im Angebot enthalten. Die tatsächliche Bauausführung hängt sehr stark mit Auflagen des Denkmalamtes und der Genehmigungsfähigkeit der Planung von den Behörden ab, daher kann diese vom Exposé leicht abweichen. Gültigkeit hat ausschließlich die notariell beglaubigte Teilungserklärung bzw. Stammurkunde. Die namentlich genannten gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind ausschließlich zur Informationsvertretung heranzuziehen und nicht als eine persönliche Vertrauenswerbung anzusehen. Alle Angaben im Exposé sind ohne Gewähr und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Notizen



Quellenverzeichnis:

Bilder:

Seiten: 4-5,10-19,21,50 www.fotocommunity.de

Seiten: 20-21 www.bimmertoday.de

Seite: 21 Sparkasse Leipzig www.punctum.net Alexander Schmitt

Seite: 21 Amazon www.lvz.de

Seiten: 3,6,8,16,22-27,44-45 Thorwalt Bachmann (thorbach@gmx.net)

Pläne: Sebastian Stieß (sebastian.stiess@urbikon.com)

Illustrationen, Layout und Logo: Copyright 2014 by Thorwalt Bachmann

Text: in Zusammenarbeit mit Roland Bachmann und Thorwalt Bachmann

Änderungen nur mit Rücksprache der zuständigen Vertretung von REB-Projekt GmbH&CoKg oder Thorwalt Bachmann

REB Projekt GmbH & Co Kg
Mockauer Straße 8
04357 Leipzig
www.reb-leipzig.de
office@reb-leipzig.de
Telefon: 0341 49 69 0073
Fax: 0341 25 64 7569
Mobil: 0176 416 435 47
Handelsregist.nr.: HRA 4556