



# §7i Wohnanlage in Altenburg

Südstraße 1-39 & Käthe-Kollwitz-Str. 55,55a,55b



**Kaufpreise: ab 3.975 €/m<sup>2</sup>**  
mit hohem Denkmalanteil

## Eckdaten

- Kulturdenkmal nach § 7i
- Wohnensemble auf Gartengrundstück
- grüne und ruhige Lage in Stadtnähe
- 90 Wohneinheiten auf einem Grundstück von 17.939 m<sup>2</sup>
- 94 Pkw-Stellplätze und 90 Fahrradstellplätze
- Schöne 1,5 bis 4 Zimmer-Maisonette-Wohnungen von 32 bis 104 m<sup>2</sup>
- Gesamtwohnfläche von 5.800,68 m<sup>2</sup>
- Optimale Grundrisse und hochwertige Ausstattung

ASE Real Estate GmbH | Lumumbastraße 10 | 04105 Leipzig  
Telefon: 0341/52904384 | Fax: 0341/ 52904382 | Email: info@ase-leipzig.de





# Highlights Südgärten Altenburg

## Objektdaten

Objektart:	Geschlossenes Wohnensemble
Baujahr:	1939
Wohneinheiten:	90 (von 32 bis 104 m <sup>2</sup> mit Maisonette-Wohnungen)
Stellplätze:	94 Pkw-Stellplätze & 90 Fahrradstellplätze
Grundstücksgröße:	17.939,00 m <sup>2</sup>
Gesamtwohnfläche:	5.800,68 m <sup>2</sup>

**Kaufpreise:** ab 3.975 €/m<sup>2</sup> mit hohem AfA-Anteil

**Kernsanierung:** Beginn 2022

## Objektbeschreibung

- Altbau-Wohnpark Südgärten mit 2,5 - 3,5 geschossigen Häusern
- Bestand ist in gutem baulichem Zustand
- Anpassung der Wohnstandards durch denkmalschutzgerechte Sanierung

## Ausstattung

- optimal geschnittene Grundrisse
- großzügige Balkone
- Design-Vinyl-Fußboden in allen Wohnräumen
- Bäder mit hochwertiger Ausstattung
- Video-Color-Türsprechanlage
- CAT 6/7 Verkabelung inkl. Datendosen
- zentraler Spielplatz im Innenhof
- Parkplatz zu jeder Wohneinheit

## Standort

- grüne und ruhige Lage in Stadtnähe
- ideale Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs
- Stadtzentrum in 10-15 Minuten fußläufig erreichbar
- Arztpraxen, Schulen, Fitnesscenter und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- gute Anbindung an die Ballungszentren Leipzig-Halle, Chemnitz-Zwickau und Gera



# Altenburger Wohnkomplex

## Wohnen in den Südgärten

Das Wohngebiet in der Südstraße 1-39 befindet sich in der ehemaligen Residenzstadt Altenburg am südlichen Stadtrand. Der Wohnkomplex wird eingefasst von der Siedlung „Germanenhof“, heute die Thomas-Mann-Siedlung, der ehemaligen Ziegelei und dem früheren Nähmaschinenwerk. Ende der 30er Jahre erteilte die HASAG - Munitionsfabrik der GAGfAH - Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten den Auftrag zum Bau von 218 Wohneinheiten für deren Arbeiter. Gleichzeitig sollten 40 Wohnungen in den östlich gelegenen Häusern hergerichtet werden. Dadurch entstand auch die Skagerrakstraße, die heutige Südstraße. Im Jahre 1939 begann der Bau der Siedlung und drei Jahre später konnten schon die ersten Wohnungen bezogen werden. Da in den für die damalige Zeit modernen Wohneinheiten meist junge Familien lebten, war die Siedlung sehr kinderreich und erhielt dadurch den Beinamen „Storchenstraße“.

Das Ensemble der denkmalgeschützten Bauten hat einen parkartigen Charakter, indem es sich als geschlossene Einheit verbindet. Das Bestreben der ASE Real Estate GmbH ist es, die noch unsanierten Gebäude in ihrem historischen Glanz wieder aufzubauen, um diese als geschlossenes Ensemble zu erhalten. Als Resultat einer optimalen Ausführung wird das Erscheinungsbild der Siedlung beibehalten und die Wohnqualität verbessert.



# *Standort und Nachbarschaft*

## **Denkmalhäuser in begehrter Wohnlage**

Die Häuser in der Käthe-Kollwitz-Straße 55,55a,55b und Südstraße 1-39 streben eine sehr gute Vermietbarkeit an. Schon jetzt sind die Mietanfragen zu den Häusern extrem hoch. Die gegenüberliegenden Häuser in der Südstraße 14,16 & 18 dienen als Referenz für das spätere Erscheinungsbild der Südgärten. Zeitgleich zu unserem Bauvorhaben beabsichtigt ein Altenburger Arzt die Häuser in der Südstraße 2-12 und Käthe-Kollwitz-Straße 45-53 auf der rechten Seite der Südstraße, Ecke Käthe-Kollwitz-Straße gelegen zu kaufen und zu sanieren. Die Südgärten werden darüber hinaus weiter aufgewertet und sind durch ihre bevorteilte Lage in einem grünen Umfeld deutlich besser gestellt.



# Stadtgeschichte Altenburg



**Altenburg** ist eine kulturhistorisch bekannte Stadt und befindet sich inmitten der Metropolregion Mitteldeutschland. Die ehemalige Residenzstadt mit 33.000 Einwohnern hat eine über 1.000 Jahre alte Geschichte. Besonders der Stauferkaiser Barbarossa verweilte einige Male in der Kaiserpfalz Altenburg, weshalb diese als eine von fünf Städten den Beinamen Barbarossastadt erhielt. Ihm hat die Stadt den historischen Marktplatz und die Roten Spitzen, das heutige Wahrzeichen der Stadt, zu verdanken. 1256 erhielt Altenburg das Stadtrecht.

Im Jahr 1455 ereignete sich der Raub der kurfürstlichen Prinzen Ernst und Albrecht durch den verwegenen Ritter Kunz von Kaufungen. Der „Altenburger Prinzenraub“ ist ein geschichtliches Ereignis, das heute in den Altenburger Festspielen nachempfunden wird.

Die historische Altstadt ist vor allem durch zahlreiche Gebäude aus dem 18. Jahrhundert geprägt. Markante Gebäude sind die Orangerie, das Teehaus, das Neue Ministerium sowie die Doppeltürme.



# Wohnen in Altenburg

**Altenburg** hat in jüngster Zeit sehr an Attraktivität gewonnen. Insbesondere die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und im Bereich Handel sowie Dienstleistungen sind beispielhaft dafür. Wohnen ist sowohl innerstädtisch mit Blick auf das Schloss, die Brüderkirche oder die Roten Spitzen, als auch in den ländlich geprägten Bereichen um den Stadtkern beliebt. Durch kurze Wege kann das breitgefächerte kulturelle und sportliche Angebot genutzt werden. Die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten begünstigen gleichzeitig die Wohn- und Lebensqualität der Altenburger.

Das lebendige Stadtzentrum zeichnet sich durch eine Fülle an historischer Bausubstanz und bedeutsamen Kulturgütern wie das Landestheater, den Bahnhof und das Mauritianum aus. Die repräsentativen Gebäude sind durch verschiedene Epochen geprägt. Altenburg bietet neben vielseitigen Kulturangeboten auch idyllische Ruheoasen. Viel Erholung versprechen die grünen Park- und Gartenanlagen wie der Botanische Erlebnispark und der Inselzoo. Er ist der einzige Zoo in Westeuropa, der sich auf einer Insel im Großen Teich befindet.

## Altenburg im Überblick

- attraktives historisches Wohnumfeld
- gute Verkehrsanbindungen
- zentrale Lage in Mitteldeutschland
- anerkannte Bildungseinrichtungen
- breites Kulturangebot
- Erholungsgebiet Altenburger Land





## *Wirtschaftsstandort Altenburg*

**Altenburg** weist eine moderne Verkehrsinfrastruktur auf. Besonders die ausgezeichnete Lage zu den angrenzenden Ballungsräumen Leipzig-Halle und Chemnitz-Zwickau sprechen für eine optimale Anbindung an das Verkehrsnetz. Jede halbe Stunde fährt die S-Bahn in nur 45 Minuten in die Leipziger City. In direkter Nähe befindet sich der Leipzig-Altenburg-Airport in Nobitz, einer der ältesten Flughäfen in Deutschland.

Altenburg legt den Fokus besonders auf die Förderung und den Ausbau von erneuerbaren Energien und ist damit bezüglich der alternativen Energieerzeugung eine der führenden Städte in Mitteldeutschland. Die Attraktivität der Stadt zeichnet sich neben renommierten Bildungseinrichtungen auch durch eine leistungsfähige Landwirtschaft mit stabilen Erträgen aus.

Durch Altenburgs architektonische Reize ist die Stadt gleichzeitig ein beliebter Drehort für Fernsehserien und Kinofilme, wie beispielsweise „Die Nacht über Berlin“ oder die Neuverfilmung von „Heidi“.

### **Neue und innovative Branchen im Altenburger Land**

- Erneuerbare Energien
- Solartechnik
- IT-Technologien
- Kommunikationstechnik
- Lebensmittelindustrie
- Flugzeugmotorenbau





# Kultur & Tourismus

## ...Altenburg als Skatstadt

Das bekannte Kartenspiel wurde hier im 19. Jahrhundert erfunden und diente als gesellschaftlicher Freizeitausgleich. Daneben hat auch der Deutsche Skatverband seinen Sitz in Altenburg. Der Ausdruck des Anspruchs der Stadt auf das Thema Skat wurde in einem Denkmal, dem Skatbrunnen, verewigt und die Geschichte kann zusätzlich im Spielkartenmuseum in den Räumen des Residenzschlusses verfolgt werden.

## ...Altenburg als Reiseziel

Die Stadt hat viel Potenzial durch ihr umfangreiches Kulturangebot. Das imposante Stadtbild ist geprägt von einer vielversprechenden Museenlandschaft mit international anerkannten Exponaten der Geschichte, dem Residenzschloss, der Altenburger Brauerei, zahlreichen Hotels und Pensionen und einer grünen Oase, die den Stadtwald, den großen Teich sowie großzügige Parks und Gartenanlagen beherbergt. Auch im Altenburger Umland lädt die idyllische hügelreiche Landschaft zur Erholung in der Natur bei ausgiebigen Wanderungen oder Radtouren ein.



# Baubeschreibung

## Vorbemerkungen

Die Häuser Südstraße 1-39 und Käthe-Kollwitz-Str. 55 – 55b in Altenburg wurden in den 30er Jahren als geschlossenes Wohnensemble auf einem großen Grundstück nahe der City und des Sees von Altenburg erbaut.

Durch fehlende Erhaltungsinvestitionen der jüngeren Vergangenheit begründet sich die Notwendigkeit einer sorgfältigen und umfassenden Sanierung.

Die harmonisch gegliederten Fassaden wurden als Kratz - Putzfassaden hergestellt. Die einheitliche Struktur des gesamten Gebäudeensembles geben den Häusern einen hohen Wohn- und Wiedererkennungswert. Im Rahmen der Sanierung wird durch die neuen Dächer mit entsprechenden Traufgesimsen der historische Charakter wieder eindrucksvoll hergestellt.

Die unterkellerten, zwei- bis dreigeschossigen Gebäude wurden als Zwei- und Dreispänner errichtet. Durch die Umgestaltung der Grundrisse erfolgt die Herstellung bedarfsgerechter Wohnungen aller Größen, die optimal den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen entsprechen. Durch die Variation der Wohnungsgrößen von der Ein- bis zur Vierraumwohnung entsteht ein gesunder Wohnungsmix und eine urbane Struktur.

Die Sanierung der Gebäude erfolgt nach eingehender Bauaufnahme, Planung und baubegleitender Überwachung durch namhafte, auf Altbausanierung spezialisierte und erfahrene Architekten, Statiker, Holzschutzfachingenieure sowie Fachberater von Herstellerfirmen.

Die umfassende Sanierung umfasst das Erneuern der wesentlichen Verschleißteile, die Holz- und Mauerwerkssanierung, den Einbau neuer zweifachverglaster Fenster, neuer Bäder, WCs und Design-Vinylböden in den Küchen, Wohn- und Schlafräumen sowie Gestaltung und Begrünung der Gartenfläche. Mit Ausnahme einer Wohnung erhalten alle Wohneinheiten neue Balkone in Abstimmung mit dem Denkmalschutz.

Neue Elemente werden behutsam der historischen Bausubstanz angepasst und berücksichtigen die Vorgaben der örtlichen und der übergeordneten Denkmalbehörde.

Weitere Detailvorgaben der Denkmalschutzbehörde im Bauablauf werden berücksichtigt.

Dies gilt insbesondere für die Gestaltung der Fassade und des Treppenhauses. Nach der erforderlichen sehr aufwendigen Sanierung werden die strukturierten Fassaden, die filigran gegliederten Fenster, die dekorativen Treppen und das helle Treppenhaus den



# Baubeschreibung

Treppen und das helle Treppenhaus den Wohnungen einen großzügigen Zugang im Stil des Altbaus geben.

In den einzelnen Etagen mischt sich die Behaglichkeit des Altbaus mit dem Flair der neuzeitlichen Ausstattung.

Harmonisch aufeinander abgestimmte Armaturen, Fliesen, Türbeschläge und Bodenbeläge schaffen ein angenehmes Ambiente. Durchdacht gestaltete Raumteilungen lassen den individuellen Vorstellungen vom Wohnen viel Platz.

## 1. Abbruch-/ Grundstücksarbeiten

- Abbruch von tragenden und nicht tragenden Mauerwerkswänden in den Geschossen nach Planungsvorgabe
- Abriss von Bodenbelägen (PVC u. ä.)
- Abschlagen der vorhandenen Fliesenpiegel
- Abschlagen von geschädigtem Wandputz in den Wohnungen
- Entfernen der gesamten Einrichtungsgegenstände (Sanitär, Heizung, usw.) und sämtlicher alten Installationen
- Durchbrüche in tragenden Innen- und Außenwänden
- Durchbrüche für Haustechnik in Decken und Wänden
- Schlitze für Leitungen in den Wänden
- Beräumung des Grundstückes von störendem Bewuchs und Baumfällungen in Abstimmung mit dem Grünflächenamt
- Entsorgung von Abbruch
- Schutz der erhaltenswürdigen Bauteile

bzw. Ausbau und Einlagerung derer (z.B. WE-Türen, Treppenläufe und Geländer)

## 2. Erdarbeiten

- Freilegen der Kelleraußenwände, d.h. Ausschachten des Arbeitsraumes im Bereich der vorhandenen Bausubstanz
- Verfüllen des Arbeitsraumes mit verdichtbarem Material
- Abtragen der Fußwege im Hofbereich wo erforderlich und der Gartenbefestigung
- Niveaueinstellungen des gesamten Geländes, entsprechend den planerischen Vorgaben
- Herstellung des Pflasters nach Plan Außenanlagen für Wege und den Müllplatz in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde
- Herstellung von zwei Zufahrten für die rückseitig angeordneten Stellplätze
- Herstellen der Feuerwehrezufahrten für die Erreichbarkeit im Gefahrfall
- Abtragung von Bodenmaterial für die Herstellung von Stellplätzen
- Auffüllen von Mutterboden im Bereich der Grünflächen

## 3. Kanalarbeiten

- Rohrleitungen gemäß Entwässerungsplanung innerhalb und außerhalb des Hausgrundrisses prüfen und gegebenenfalls erneuern, Überprüfung und gegebenenfalls Erneuerung des Kanalanschlusses
- Anschluss für Regenrohrleitungen



# Baubeschreibung

## 4. Maurerarbeiten

- Nach Aufgraben und Überprüfung der Grundmauern auf Schäden/ Risse/ aufsteigende Feuchtigkeit erfolgen die Maurerarbeiten zur Vorbereitung der Abdichtung des Kellers
- Mauerwerkssanierung in den Geschossen nach Befund und Notwendigkeit sowie nach den Angaben eines zugelassenen und zertifizierten Sachverständigen
- Tragende Wände, die ersetzt bzw. ergänzt werden müssen, werden nach statischen Anforderungen in Ziegelmauerwerk, Porotonstein bzw. Kalksandstein ausgeführt
- Fensterbänke innen in Naturstein bzw. nach Auflage der Denkmalschutzbehörde

## 5. Beton- und Stahlbetonarbeiten

- Balkone: Die Ausführung erfolgt gemäß entsprechender Detailvorgabe des Denkmalschutzes,
- Balkonfundamente nach statischen Vorgaben in Stahlbeton

## 6. Zimmererarbeiten

- Öffnen und Überprüfen der Holzbalkendecken auf Tragfähigkeit und Schädigungen
- Dokumentation der Schäden im Holzschutzgutachten
- Durchführung evtl. erforderlicher Querschnittsverstärkungen, Sanierungen bzw. Auswechslung schadhafter Hölzer gemäß Statik bzw. Holzschutzgutachten
- Prüfung des Dachstuhles mit ggf.

erforderlicher Ertüchtigung.

- Dachaufbau von innen nach außen im nicht ausgebauten Dachbereich: Diffusionsoffene Unterdeckung, Dacheindeckung als Flachdachpfanne bzw. nach Vorgabe Denkmalschutz

## 7. Abdichtung gegen Wasser

- Vertikalsperrung aller Außenwände durch ein hochwertiges Sanierungssystem gegen feuchte Kellerwände mit einer bituminösen Dickbeschichtung auf Egalisierungsputz auf dem gereinigten Mauerwerk; Fabrikat Deitermann oder gleichwertig. Als Schutz vor Schäden an der Sperrschicht beim Verfüllen wird ein Einfüllschutz, z.B. als Noppenbahn auf Gleitfolie angebracht
- Horizontalsperrung in den notwendigen Bereichen der Innen- und Außenwände des Kellermauerwerkes in Höhe Fertigfußboden Keller im Mauerwerkssäge- oder Injektionsverfahren
- Baubegleitende Überwachung der Arbeiten zur Abdichtung gegen aufsteigende Feuchte erfolgt durch Fachberater der Herstellerfirmen

## 8. Dachdeckungsarbeiten

- Eindeckung der Dachflächen nach Auflage der Denkmalschutzbehörde
- Ausbildung der gesamten Dachan- bzw. -abschlüsse, z.B. First, Kehlen, Gauben usw. nach Anforderung der Denkmalschutzbehörde



# Baubeschreibung

## 9. Klempnerarbeiten

- Abriss aller alten Rinnen, Fallrohre, Schneefanggitter usw.
- Regenfallrohre, Kehlen und Einlaufbleche in Titan-Zinkblech
- Wandanschlüsse, Dacheinfassungen und Mauerabdeckungen in Titan-Zinkblech
- Standrohre in Titanzinkrohr oder gleichwertig mit Reinigungsöffnung
- Dachdurchführungen und Dachanschlüsse aus Titan-Zinkblech

## 10. Putzarbeiten

- Entfernen sämtlicher Tapeten und Wandbekleidungen in den Wohnungen
- Abschlagen des Innenputzes im Bereich der Außenwände und Herstellung eines neuen Verputzes, evtl. Dämmputz gemäß den Kriterien der Wärmeschutzverordnung EnEV
- Abschlagen von losen Putzteilen und Ergänzen des Unterputzes in den Wohnungen als Gips-Kalk-Putz, Gipsputz bzw. Kalk-Zementputz
- Im Erdgeschoss Ausführung des Putzes in dem zu erneuernden Bereich je nach Mauerwerksanalyse gegebenenfalls als dreilagiger Kalkzementleichtputz. Diese Wände erhalten nach dem Reinigen einen Spritzbewurf, nach Trocknung einen Grundputz und wiederum nach erfolgter Trocknung einen Feinspachtel
- Auf neu zu erstellende tragende Wände wird Gipsputz bzw. Kalk-Zementputz aufgebracht

- Verschließen von Kabel- und Leitungsschlitten mit einem speziellen Schlitzmörtel
- Überspachteln sämtlicher Innenwände im Bereich des Bestands- und Neuputzes mit einem hochwertigen Feinspachtel mit zusätzlicher Spezialgewebeeinlage
- Fassaden: Putzbereiche an der Fassade werden je nach Zustand teilweise erneuert oder ausgebessert nach Vorgabe Denkmalschutz
- Dabei erfolgt die Aufarbeitung des Fassadenputzes mit geschlossenen Putzsystemen namhafter Hersteller als Strukturputz mit zusätzlichem Anstrich (Material: Fa. Sto oder gleichwertig)
- Fassadenschmuck: Überarbeitung bestehender bzw. Erneuerung fehlender Gliederungen und Zierelemente sowie vorhandener Traufen gemäß Auflage der Denkmalschutzbehörde
- Farbgebung der Fassaden nach restauratorischer Befunduntersuchung bzw. nach Abstimmung Denkmalschutz.

## 11. Estricharbeiten

- Nach Vorlage des statischen Gutachtens:
- Fußboden als Zement- oder Gussasphaltestrich auf Dämmung nach Wärmeschutzverordnung EnEV im EG
  - In den Bereichen des zu erneuernden Fußbodenunterbaus in den Geschossen: Fußboden als Gussasphaltestrich auf Trittschalldämmung, bzw. Trockenestrich im Systembauverfahren namhafter Hersteller (Material: Fa. Knauf oder gleichwertig)



# Baubeschreibung

## 12. Trockenbauarbeiten

- Trennwände und Installationswände als Metall-Ständerwände mit beidseitig doppelter Gipskartonbeplankung, Fa. Knauf oder gleichwertig; in den Nassräumen feuchtraumgeeignet
- Verkleidung von Installationsschächten mit innenliegender Dämmung
- Teilweise abgehängte Gipskartondecken Firma Knauf oder gleichwertig

## 13. Fliesenarbeiten

- Wandfliesen werden im Dünnbettverfahren auf grundiertem Putz oder Gipskarton verlegt, Bodenfliesen im Dünnbettverfahren auf Gussasphalt mit einem frost- und wasserbeständigen hydraulischen Dünnbettmörtel. Im Bereich der Türen werden Metallschienen als Abschluss eingebaut
- Dauerelastische Fugen im Innenbereich farblich passend zu Fliesen und Fugen wie folgt:  
Anschlüsse an Fenster, Boden- und Wandfliesen, Ecken der Wände und Sanitärobjekte, Eckschutzschienen an Vorwandelementen, Badewannenträger einschließlich Revisionsöffnung bzw. Silikonfugen mit herausnehmbaren Fliesen. Diese Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung
- Isolierung im Bereich der Bade- bzw. Duschwanne sowie des kompletten Fußbodens mit Flüssigfolie z.B. Fabrikat Superflex-1 von Deitermann oder gleichwertig

- Keramische Wandfliesen in den innenliegenden Bädern und WCs. Fliesenhöhen variiert in Anpassung an die Nutzung und die optische Gefälligkeit Format 30 \* 60 cm (Bruttomaterialpreis € 30,--/qm)

- Keramische Bodenfliesen in den Bädern und WCs  
Format 30 \* 60 cm (Bruttomaterialpreis € 30,--/qm)

## 14. Tischlerarbeiten

- Restauration bzw. Erneuerung der Wohnungseingangstüren, der Treppen, der Treppenhausfenster (wenn möglich, sonst Ersatz) und der Haustür gemäß Auflagen der Denkmalschutzbehörde
- Demontage aller Fenster einschließlich Fensterbänke innen
- Fenster aus Holz, wärmegeklämt, isolierverglast gemäß Wärmeschutz-nachweis, Ausführung der Straßenansicht nach altem Bestand bzw. Auflagen der Denkmalschutzbehörde
- Wohnungsinnentüren bestehen zum Teil aus historischen Bestandstüren gemäß Auflage der Denkmalbehörde. Diese werden aufgearbeitet, schließbar gemacht und neu gestrichen
- Bei Erneuerung Wohnungsinnentüren bestehend aus Türblatt, Futter und Bekleidung als Röhrenspantür, Lack weiß (Bruttopreisgruppe € 400,- inkl. Einbau) nach Abstimmung und mit den Profilvergaben des Denkmalschutzes. Hochwertige Drückergarnitur mit Buntbartschloss



# Baubeschreibung

- Einbau einer elektrischen Haustüröffnungs- und Wechselsprechanlage
- Haus- und Wohnungseingangstüren erhalten eine Zentralschließanlage
- Balkone: Bei Detailvorgabe des Denkmalschutzes Bodenbelag in Holz

## 15. Metallbau- und Schlosserarbeiten

- Brandschutztür für Heizraum und Kellerflur (unten), wenn baurechtlich vorgeschrieben
- Handlauf Kellerabgang
- Sicherungsstangen an den Fenstern bei nicht ausreichender Brüstungshöhe zur Absturzsicherung und Einhaltung der behördlichen Vorschriften
- Unterzüge und statische Verstärkungen nach Anforderungen der Statik

## 16. Fußbodenbeläge

- In Flur, Küche und allen Wohn- und Schlafräumen hochwertiger Design-Vinylboden
- In Bad und WC Fliesen
- Format 30 \* 60 cm (Bruttomaterialpreis € 30,-/qm)

## 17. Maler- und Tapezierarbeiten

- Deckentapeten sowie Anstriche entfernen (siehe auch Nr. 10)
- Die Wände und Decken erhalten einen Glattspachtel mit einer Spezialgewebeeinlage. Die Wände und Decken werden glatt geschliffen. Sie erhalten eine Grundierung und werden zweimal mit einer hochwertigen diffusionsoffenen Dispersionsfarbe gestrichen

- Wände und Decken des gesamten Objektes werden weiß oder hell getönt gestrichen
- Treppenhaus, Eingangsbereich, Treppenläufe, Geländer, Sockel und Wände gemäß Auflage der Denkmalschutzbehörde
- Herstellung historischer Wandmalereien im Bereich der Treppenedeste sowie der Sockel nach historischer Befunduntersuchung sowie Auflage der Denkmalschutzbehörde

## 18. Heizungsinstallation

- Herstellung von mehreren dezentralen Wärmeversorgungsanlagen (Gasheizung mit Brennwert-Technologie und Luftwärmepumpe) im Contracting mit Verteilung zu den einzelnen Häusern
- Durch die Gasheizung mit Brennwert-Technologie ist die Energieversorgung vor allem in den kalten Monaten gewährleistet. Eine intelligente Steuerungstechnologie regelt den Einsatz der Systemkomponenten im Sinne optimaler Energieeffizienz.
- Messung des Wärmeverbrauches in den Wohneinheiten über gemietete elektronische Heizkostenverteiler
- Rohrleitungen in Kupfer oder Edelstahl bzw. in Kunststoff nach DIN
- Rohrführungen im Kellergeschoss sowie Steigstränge nach dem 2-Rohr-System
- Regelung der Heizanlage über Außensteuerung, Thermostatventile und Umwälzpumpen



## Baubeschreibung

- Hochwertige Wandheizkörper mit Thermostatventil zur raumweisen Regelung
- Handtuchheizkörper im Bad

### 19. Sanitärinstallation

- Demontage und Entsorgung der alten Be- und Entwässerungsanlage sowie Sanitäreinrichtungsgegenstände und der alten Gasinstallationen
- Alle Abflussrohre in SML-Gussrohr, Kunststoffrohr oder gleichwertig, wo erforderlich rückstaugesichert, inkl. Einbindung bzw. Anschluss an die Kanalrohre im Kellergeschoss
- Alle Abflussrohre geräuschgedämmt
- Hauswasseranschluss bei Bedarf neu
- Kalt- oder Warmwasserleitungen im Keller und Wohnungen aus Kupfer-, Edelstahl- oder Kunststoff-Rohr in verkleideten Installationskästen oder Vorwandinstallation bzw. im Keller auf Putz mit Wärmeisolierung entsprechend DIN-Vorschriften
- Kaltwasseranschluss im Hausanschlussraum
- Die Auswahl der Baustoffe für die Leitungen erfolgt nach einem Wassergutachten des regionalen Wasserversorgers
- Kalt- und Warmwasseruhren, Druckminderer, Wasserfeinfilter und Sicherheitsventil sowie elektronisch gesteuerte Warmwasserpumpe
- Sanitärobjekte in Standardfarben des Fachhandels Fabrikat Keramag oder gleichwertig, Armaturen und Zubehör

- Fabrikat Grohe oder gleichwertig
- Pro Nutzungseinheit Zähluhren für Kalt- und Warmwasser. Die Installation erfolgt im Bad/WC und/oder in der Küche auf Putz mit Abdeckungen. Umlagefähige Austauscharmaturen durch Servicevertrag mit regionalem Anbieter
- Außenwasserhahn im Hofbereich je Haus

### Ausstattung Bäder im Objekt

Die Anordnung einzelner Sanitärgegenstände richtet sich nach den vorliegenden Entwurfsplänen. In der nachfolgenden Beschreibung wird lediglich auf die Qualität der Ausstattung eingegangen. In den Plänen nicht dargestellte Gegenstände sind nicht im Leistungsumfang beinhaltet.

- Wandgehängte Porzellan-WC-Anlage mit Unterputztiefspülkasten mit Spartaste und Toilettensitz mit Deckel, Fabrikat Keramag Serie Renova oder gleichwertig
- Porzellanwaschtisch mit Schnellbefestigungssatz, Fabrikat Keramag Serie Renova oder gleichwertig, verchromtem Geruchsverschluss und Einhebelmischbatterie inkl. Absperrarmaturen, Fabrikat Grohe oder gleichwertig
- \* Großer Kristallglasspiegel über dem Waschtisch angepasst auf den Grundriss des Bades
- \* Leicht höhenversetzte Duschbereiche mit im Gefälle gefliester Dusche mit bodengleicher Edelstahl-Ablaufrinne,



## Baubeschreibung

Aufputzeinhebel-Brausebatterie mit Brauseschlauch und -kopf sowie Brausehalter, Fabrikat Grohe oder gleichwertig

\* Waschmaschinenanschluss wo im Bad dargestellt

\* Eine eingebaute Badewanne (170/75) mit wärmegeädmmtem Wannenträger Fabrikat Kaldewei oder gleichwertig, Ab- und Überlaufgarnitur mit Wannensyphon, Aufputzeinhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie mit Brauseschlauch und -kopf sowie Brausehalter, Fabrikat Grohe oder gleichwertig

Ausstattung Gäste WC:

\* Eine wandgehängte Porzellan-WC-Anlage mit Unterputztiefspülkasten mit Spartaste und Toilettensitz mit Deckel, Fabrikat Keramag Serie Renova oder gleichwertig

\* Einen Porzellanwaschtisch mit Schnellbefestigungssatz, Fabrikat Keramag Serie Renova oder gleichwertig, verchromtem Geruchsverschluss und Einhebelmischbatterie inkl. Absperrarmaturen, Fabrikat Grohe oder gleichwertig

\* Einen großen Kristallglasspiegel über dem Waschtisch angepasst auf den Grundriss des Bades

\* Flache Duschtasse mit Bodenablauf, Aufputzeinhebel-Brausebatterie mit Brauseschlauch und -kopf sowie Brausehalter, Fabrikat Grohe oder gleichwertig

Ausstattung Küchen:

\* Installation für Kalt- und Warmwasser inkl. Absperrarmaturen für die Be- und Entwässerung der Küchenspüle, Geschirrpülmaschinenanschluss

Zentrale Waschmaschinenplätze im Keller:

\* Herstellung eines zentralen Waschraumes im Keller, wo die Anordnung der Waschmaschinen in der Wohnung nicht möglich ist

\* Waschmaschinenanschluss je Wohnung mit separatem Wasserzähler

### 20. Elektroinstallation

\* Demontage und Entsorgung aller Elektroinstallationsleitungen und -anlagen in den Häusern

\* Neuinstallation der Zähleranlage ab Hausanschlusskasten. Die Verteilung der Leitungen in den einzelnen Geschossen erfolgt unter Putz bzw. in Ständerwänden, im Keller als Feuchtraumkabel auf Putz

\* Bei Ausführung der Arbeiten gelten die Vorschriften, Leitsätze und Regeln des Verbandes der Deutschen Elektrotechnik in der jeweils gültigen Fassung, die Allgemeinen Blitzschutzbestimmungen (ABB) in der neuesten Fassung sowie Richtlinien der VDEW und die technischen Anschlussbestimmungen des zuständigen Versorgungsunternehmens



# Baubeschreibung

Ausstattung der einzelnen Objekte nach dem Programm der Firma Jung ST 550 oder gleichwertig:

1. Zählerverteilung für das Objekt
2. Unterverteilung für jede Nutzungseinheit
3. Herdstromkreis und je nach Größe der Nutzungseinheit zusätzliche Stromkreise
4. FI-Schutzschalter, Potentialausgleich
5. Anschluss an Kabelfernsehen, jeder Wohnraum verfügt über Anschlüsse mit genormten Anschlussdosen
6. Telefonanschluss in jeder Nutzungseinheit
7. Allgemeine Stromanlage für Treppenhaus, Kellergang und Außenbeleuchtung
8. Wechselsprechanlage mithörge-sperrt, mit elektr. Türöffner und beleuchteter Klingelanlage
9. Jede Nutzungseinheit erhält vom Treppenhaus her nochmals eine Klingelschaltung, tondifferenziert
10. Sternförmige Netzwerkverkabelung mit CAT 7 Kabeln und Anschlussdosen CAT 6A von einem Netzwerkverteilerkasten in jeder Nutzungseinheit

\* Treppenhausbeleuchtung, Eingangs- und Zugangsbeleuchtung dem Charakter des Altbaus entsprechend

\* Alle elektrischen Installationen im Treppenhaus, den gemeinschaftlichen Räumen und Außenanlagen werden im Allgemeinzähler angeschlossen

\* Die einzelnen Kellerbrennstellen werden den Stromkreisen der jeweiligen

Wohnung zugeschaltet

Ausstattung Wohnungen:

Wohnen/Essen:

- 1 Deckenauslass, Serienschaltung
- 4 Doppelsteckdosen
- 2 Steckdosen
- 1 Radio-/Fernsehanschluss
- 1 Netzwerkanschluss

Schlafen/Kind:

- 1 Deckenauslass, Serienschaltung
- 4 Doppelsteckdosen
- 1 Radio-/Fernsehanschluss
- 1 Netzwerkanschluss

Flur:

- 1 Deckenauslass, Wechselschaltung
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Telefonanschluss
- 1 Netzwerkanschluss

Küche:

- 1 Deckenauslass, Serienschaltung
- 4 Doppelsteckdosen
- 2 Steckdosen
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Geschirrspülmaschinenanschluss
- 1 Anschluss Dunstabzugshaube
- 1 Anschluss Hängeschrankbeleuchtung

Bad:

- 1 Wandauslass, Serienschaltung
- 1 Deckenauslass, Serienschaltung
- 2 Doppelsteckdosen



# Baubeschreibung

## Ausstattung Balkon:

- 1 Wandlampe, Ausschaltung
- 1 Steckdose, spritzwassergeschützt

## Ausstattung Keller:

- 1 Wand- oder Deckenlampe, Ausschaltung
- 1 Steckdose

## Ausstattung Waschmaschinenraum:

- 1 Wand- oder Deckenlampe, Ausschaltung
- Separater Stromanschluss mit abschließbarer Steckdose, der der Wohnung zu geordnet

## 21. Parkplätze

- \* Jede Wohnung erhält einen Parkplatz an der östlichen Grundstücksgrenze
- \* Abgrenzung der einzelnen Parkplätze durch farbige Steinreihen
- \* Herstellung fachgerechter Unterbau sowie Oberdecke in Abstimmung mit dem Denkmalschutz und Grünflächenamt

## 22. Spielplatz

- \* Die Wohnanlage erhält einen zentralen Spielplatz im Innenhof
- \* Lieferung und Einbau TÜV zertifizierter Spielgeräte sowie eines Sandkastens in Abstimmung mit der Baubehörde
- \* Lieferung und Montage von Bänken im Bereich des Spielplatzes

## 23. Außenanlagen und Sonstiges

- \* Jede Wohnung erhält einen Keller
- \* Hausanschlussraum im Keller

\* Briefkastenanlage im Bereich des Hauseinganges

\* Gestaltung und Anpassung der Außenflächen an das Gesamtkonzept in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde und dem Bauamt

\* Anpflanzungen, Begrünung, Zäune gemäß Freiflächenplan und Angaben des Architekten

\* Herstellung von Müllplätzen im Hofbereich, den Hausgruppen zugeordnet, mit dreiseitigem Sichtschutz.

\* Herstellung von Fahrradabstellplätzen im Hofbereich, den Hausgruppen zugeordnet

## Schlussbemerkungen

Für Planung und Ausführung gelten:

- \* Landesbauordnung
- \* Baugenehmigung oder/ und denkmalschutzrechtliche Genehmigung entsprechend den Vorlagen unter Beachtung und Einhaltung der Auflagen, Bedingungen und Hinweise
- \* neueste DIN-Vorschriften
- \* anerkannte Regeln der Technik
- \* VOB (Verdingungsordnung für Bauleistung) Teil C

In den Bauzeichnungen eingezeichnetes Mobiliar ist nicht im Lieferumfang enthalten, sofern es nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt wird.



## *Baubeschreibung*

Im Altbau werden in Teilbereichen der Trittschallschutz nebst Schwingungsnachweis und der Wärmeschutz nicht entsprechend den Vorschriften für Neubauten erreicht. Die m<sup>2</sup>-Angaben entsprechen der Eingabeplanung ohne Putzabzug. Abweichungen im Rahmen der bauüblichen Toleranzen und innerhalb der anerkannten Regeln der Technik sowie evtl. Änderungen der Baupläne und der Baubeschreibung, die aus technischen Gründen, neuen Erkenntnissen oder auf Anweisung einer Baubehörde oder eines Versorgungsträgers notwendig werden und die Verwendung gleichwertiger Materialien behält sich das Unternehmen vor.





## *Spezialist für Kulturdenkmäler*

Die **ASE Real Estate GmbH** ist ein Bauträger mit der Kernkompetenz Altbausanierung. Seit Gründung der Firma 1993 wurden weit über 70 Projekte, die 1.150 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 150.000 m<sup>2</sup> entsprechen, mit großer Bandbreite erfolgreich realisiert. Auch viele Jahre nach Fertigstellung stellen die einzelnen Objekte immer noch starke Referenz für die Bauqualität der ASE Real Estate GmbH dar.

Neben seiner Wirtschaftlichkeit und Zuverlässigkeit zeichnet sich das Unternehmen primär durch Qualität aus. Die ASE Real Estate GmbH steuert und überwacht den gesamten Bauprozess von der Planung bis zur Übergabe aus einer Hand. In der Zusammenarbeit mit einem Stab von regionalen Meisterbetrieben war es der ASE möglich, sich den bestehenden Ruf zu erarbeiten und eine perfekte Bauausführung bis ins Detail zu liefern.

### **Produkte und Leistungen:**

- Sanierung von Kulturdenkmälern
- Überwachung des gesamten Bauprozesses
- Einsatz von zertifizierten Einbau-Materialien
- optimiertes Energiekonzept

Die ASE Real Estate GmbH versteht sich als One-Stop-Shop und als umfassender Service-Provider für Investoren.

### **Firmensitz der ASE Real Estate GmbH in der Lumumbastraße 10 in Leipzig**

