



City Appartements

An der Markthalle 11 in Chemnitz

Die Stadt Chemnitz



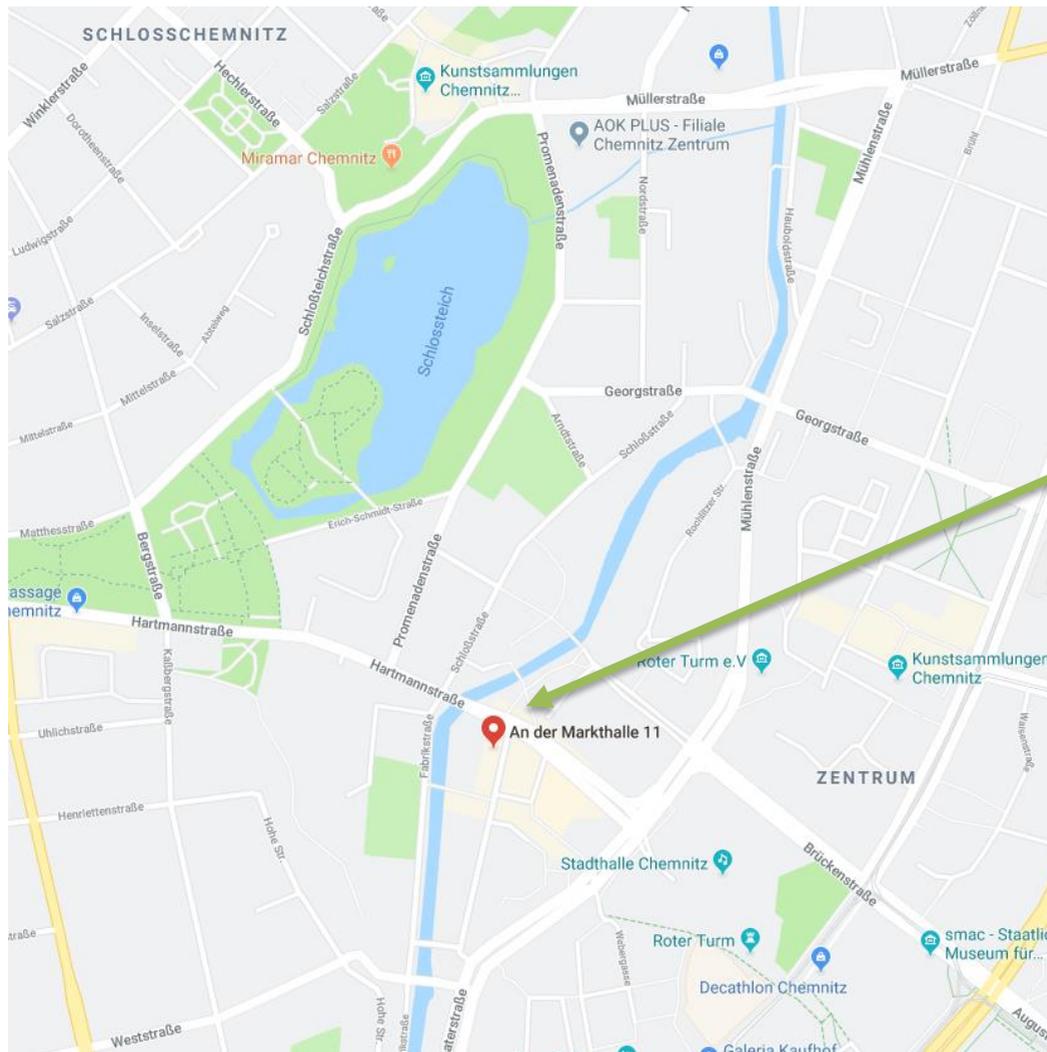
Roter Turm

Immobilienstandort Chemnitz

Weshalb man in Chemnitz investieren sollte

- Die Einwohnerzahl ist sechsmal in Folge gestiegen
- Zuzug junger Menschen
- Hohe Geburtenrate
- Arbeitslosenquote ist auf das Rekordtief von 7,3 Prozent gesunken
- Mikrosystemtechnik, Smart System Campus in Chemnitz steht für ein dynamisches Netzwerk von Mikrosystemtechnik-Kompetenzen
- Fast 4,5 Hektar großer Technologiepark
- Über 100 erfolgreiche Ausgründungen aus der TU Chemnitz
- Hoher Innovationsfaktor
- Chemnitz bewirbt sich zur „Kulturhauptstadt 2025“
- Lebenshaltungskosten sind „geringer“ als in den anderen sächsischen Großstädten
- Pro-Kopf-Einkommen höher als der sächsische Durchschnitt

Der Stadtteil Chemnitz - Zentrum



Im Chemnitzer Zentrum sind eindrucksvolle historische Gebäude, wie das Alte und das Neue Rathaus am Markt zu finden. Beeindruckend ist auch der „Rote Turm“ als letzter noch verbliebene Teil der mittelalterlichen Stadtmauer. Der „Hohen Turm“ der Jakobikirche ist der älteste Sakralbau der Stadt und schmiegt sich an das Rathaus-Ensemble. Zahlreiche Kaufhäuser und Einkaufspassagen sind dort zu finden.

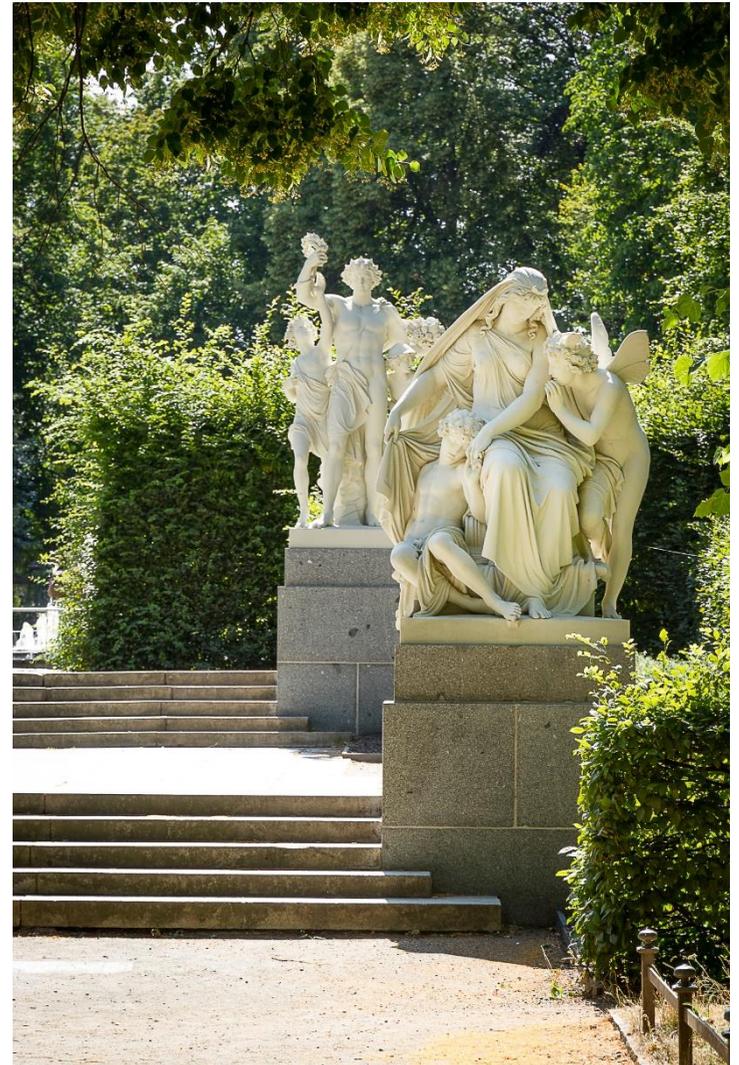
Das Objekt An der Markthalle 11 ist Teil eines Gebäudeensembles, das zu den letzten noch erhaltenen Gründerzeitkarrees im unmittelbaren Stadtzentrum von Chemnitz zählt.

Die Umgebung ist geprägt von drei- und viergeschossigen Wohngebäuden, die auffallend gut erhaltene, seinerzeit liebevoll gestaltete Stuckornamente der Straßenfassaden vorweisen.

Hier befindet sich eine Ansiedlung von Notaren, Rechtsanwälten, Ärzten, Geschäften und Gastronomie.

Impressionen der Umgebung





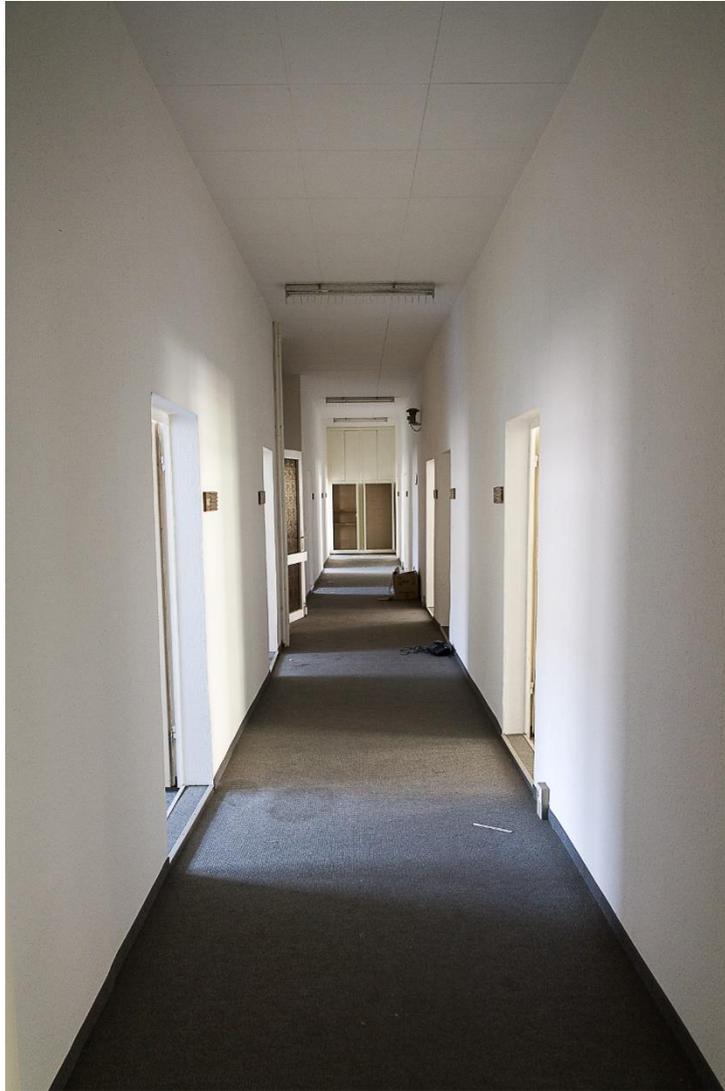


Die Immobilie









An der Markthalle 11 in Chemnitz

Facts

Baujahr:	ca. 1882
Grundstücksfläche:	400,00 m ²
Gesamtwohnfläche:	ca. 940,30 m ²
Wohneinheiten:	20 Wohneinheiten (zwischen 31-54 m ² Wohnfläche)
Kaufpreise:	113.416,00 € – 199.470,00 €
Steuerl. Bezugsfertigkeit:	31.12.2021
KfW-Mittel:	KfW-Prg.151 (Kredit mit Tilgungszuschuss) oder KfW-Prg. 430 (Investitionszuschuss) gegen Aufpreis möglich. Beantragung vor Kaufvertrag
Abschreibung:	Denkmalabschreibung: erhöhte AfA gem. § 7i EStG

An der Markthalle 11 in Chemnitz

Highlights

- ✓ Aufzug hält in jeder Etage
- ✓ Lichtsystem innerhalb der Wohnung
- ✓ Verschattung durch Innenrollos
- ✓ Moderne Schließsysteme und WLAN-Video-Türsprechanlage
- ✓ Design-Bäder mit hochwertiger Ausstattung und Unterbauschränk
- ✓ Moderne Kitchenette gegen Aufpreis 2.880,00 € netto (voll ausgestattet: Kühlschrank, Spülmaschine, 2 Kochfelder, Mikrowelle, Dunstabzugshaube)
- ✓ Waschsalon (Waschmaschinen und Trockner im Haus)
- ✓ Bikerzone (Fahrradgarage) mit Lift
- ✓ Highspeed Internet über Hotspot
- ✓ geplant ist baubegleitendes Qualitätscontrolling durch TÜV SÜD

An der Markthalle 11 in Chemnitz

TÜV

Der TÜV SÜD führt während der Sanierung ein „Baubegleitendes Qualitätscontrolling“ durch. Auftrag der Baustellenkontrollen ist es, die Bauleistung der jeweils wesentlichen bau-technischen Schwerpunkte und deren Grundlagen zu überprüfen und das Ergebnis zu dokumentieren. Die wesentlichen bautechnischen Schwerpunkte der Baumaßnahme sind im Baustellenkontrollplan des BC-Vertrages festgelegt. Nach jeder Begehung wird von TÜV SÜD ein schriftlicher Bericht erstellt. Sofern es der Baufortschritt zulässt, wird die Beseitigung der von TÜV SÜD festgestellten Mängel im Zuge der nächsten Begehung kontrolliert und dokumentiert.



An der Markthalle 11 in Chemnitz

Kostenanteile KfW

Sanierung zum KfW-Denkmal

		Kosten Sanierung	Faktor	KfW Kosten	Program 151 KfW		Program 430
					Kreditbetrag max.100.000,-€	Tilgungs- Zuschuss 12,50%	Baukosten- Zuschuss 15% max. 15.000,-€
WE1	EG	132.551,22	0,45	59.648,05	59.648,05 €	7.456,01 €	8.947,21 €
WE2	EG	154.643,09	0,45	69.589,39	69.589,39 €	8.698,67 €	10.438,41 €
WE3	EG	132.551,22	0,45	59.648,05	59.648,05 €	7.456,01 €	8.947,21 €
WE4	EG	102.216,11	0,45	45.997,25	45.997,25 €	5.749,66 €	6.899,59 €
WE5	1.OG	169.151,18	0,45	76.118,03	76.118,03 €	9.514,75 €	11.417,70 €
WE6	1.OG	155.632,28	0,45	70.034,53	70.034,53 €	8.754,32 €	10.505,18 €
WE7	1.OG	161.567,41	0,45	72.705,33	72.705,33 €	9.088,17 €	10.905,80 €
WE8	1.OG	152.664,71	0,45	68.699,12	68.699,12 €	8.587,39 €	10.304,87 €
WE9	2.OG	168.821,45	0,45	75.969,65	75.969,65 €	9.496,21 €	11.395,45 €
WE10	2.OG	155.632,28	0,45	70.034,53	70.034,53 €	8.754,32 €	10.505,18 €
WE11	2.OG	162.556,59	0,45	73.150,47	73.150,47 €	9.143,81 €	10.972,57 €
WE12	2.OG	152.664,71	0,45	68.699,12	68.699,12 €	8.587,39 €	10.304,87 €
WE13	3.OG	179.702,52	0,45	80.866,13	80.866,13 €	10.108,27 €	12.129,92 €
WE14	3.OG	159.589,03	0,45	71.815,06	71.815,06 €	8.976,88 €	10.772,26 €
WE15	3.OG	166.843,08	0,45	75.079,39	75.079,39 €	9.384,92 €	11.261,91 €
WE16	3.OG	160.248,49	0,45	72.111,82	72.111,82 €	9.013,98 €	10.816,77 €
WE17	4.OG	176.075,50	0,45	79.233,98	79.233,98 €	9.904,25 €	11.885,10 €
WE18	4.OG	143.102,56	0,45	64.396,15	64.396,15 €	8.049,52 €	9.659,42 €
WE19	4.OG	143.102,56	0,45	64.396,15	64.396,15 €	8.049,52 €	9.659,42 €
WE20	4.OG	171.129,56	0,45	77.008,30	77.008,30 €	9.626,04 €	11.551,25 €

Einheit	Lage	m ²	Preis/m ²	Anteil am Festpreis			Festpreis
				Grundstück	Altbausubstanz	Sanierung	
WE 1	EG	40,20	3.660,00 €	6.915,20 €	7.665,58 €	132.551,22 €	147.132,00 €
WE 2	EG	46,90	3.660,00 €	8.067,74 €	8.943,17 €	154.643,09 €	171.654,00 €
WE 3	EG	40,20	3.660,00 €	6.915,20 €	7.665,58 €	132.551,22 €	147.132,00 €
WE 4	EG	31,00	3.660,00 €	5.332,62 €	5.911,27 €	102.216,11 €	113.460,00 €
WE 5	1.OG	51,30	3.660,00 €	8.824,63 €	9.782,19 €	169.151,18 €	187.758,00 €
WE 6	1. OG	47,20	3.660,00 €	8.119,34 €	9.000,38 €	155.632,28 €	172.752,00 €
WE 7	1.OG	49,00	3.660,00 €	8.428,98 €	9.343,61 €	161.567,41 €	179.340,00 €
WE 8	1.OG	46,30	3.660,00 €	7.964,53 €	8.828,76 €	152.664,71 €	169.458,00 €
WE 9	2.OG	51,20	3.660,00 €	8.807,42 €	9.763,12 €	168.821,45 €	187.392,00 €
WE 10	2.OG	47,20	3.660,00 €	8.119,34 €	9.000,38 €	155.632,28 €	172.752,00 €
WE 11	2.OG	49,30	3.660,00 €	8.480,59 €	9.400,82 €	162.556,59 €	180.438,00 €
WE 12	2.OG	46,30	3.660,00 €	7.964,53 €	8.828,76 €	152.664,71 €	169.458,00 €
WE 13	3.OG	54,50	3.660,00 €	9.375,09 €	10.392,39 €	179.702,52 €	199.470,00 €
WE 14	3.OG	48,40	3.660,00 €	8.325,77 €	9.229,20 €	159.589,03 €	177.144,00 €
WE 15	3.OG	50,60	3.660,00 €	8.704,21 €	9.648,71 €	166.843,08 €	185.196,00 €
WE 16	3.OG	48,60	3.660,00 €	8.360,17 €	9.267,34 €	160.248,49 €	177.876,00 €
WE 17	4.OG	53,40	3.660,00 €	9.185,87 €	10.182,63 €	176.075,50 €	195.444,00 €
WE 18	4.OG	43,40	3.660,00 €	7.465,67 €	8.275,77 €	143.102,56 €	158.844,00 €
WE 19	4.OG	43,40	3.660,00 €	7.465,67 €	8.275,77 €	143.102,56 €	158.844,00 €
WE 20	4.OG	51,90	3.660,00 €	8.927,84 €	9.896,60 €	171.129,56 €	189.954,00 €

Die Preisliste



Wohnung 1 und 2
Erdgeschoss



Wohnung 3 und 4
Erdgeschoss



Wohnung 5 und 6
1.Obergeschoss



Wohnung 7 und 8
1.Obergeschoss



Wohnung 9 und 10
2.Obergeschoss



Wohnung 11 und 12
2.Obergeschoss



Wohnung 13 und 14
3.Obergeschoss



Wohnung 15 und 16
3.Obergeschoss



Wohnung 17 und 18
4.Obergeschoss



Wohnung 19 und 20
4.Obergeschoss

An der Markthalle 11 in Chemnitz

Mietpool - Vorteile und Chancen eines Mietpools

- Reduzierung des persönlichen Aufwandes für die Verwaltung des vermieteten Wohneigentums
- Ertragskompensierung
- Professionelles Management der eigenen Immobilie, der Vermietung und der regelmäßigen Mietanpassungen
- Finanzielle Absicherung der Mieteinnahmen des Einzelnen durch Risikoteilung
- Chancen auf Mehrerträge durch geringere Kosten als kalkuliert und das professionelle Management der Immobilie

Einnahmen	Ausgaben
+ Mietpoolmiete	- Instandhaltungsrücklage
+ Vorauszahlung auf die Mietnebenkosten	- Hausgeld
	- Verwalter WEG
	- Verwalter SEV
	- Sonstige nicht umlagefähige Kosten
Mietüberschuss → Auszahlung an den Käufer	

An der Markthalle 11 in Chemnitz

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen

01. Abbruch-/ Grundstücksarbeiten
02. Erdarbeiten
03. Kanalarbeiten
04. Maurerarbeiten
05. Beton- und Stahlbetonarbeiten
06. Zimmererarbeiten
07. Abdichtung gegen Wasser
08. Dachdeckungsarbeiten
09. Klempnerarbeiten
10. Putzarbeiten
11. Estricharbeiten
12. Trockenbauarbeiten
13. Fliesenarbeiten
14. Tischlerarbeiten
15. Metallbau- und Schlosserarbeiten
16. Fußbodenbeläge
17. Maler- und Tapezierarbeiten
18. Heizungsinstallation
19. Sanitärinstallation
20. Elektroinstallation
21. Außenanlagen und Sonstiges
22. Schlussbemerkungen

Vorbemerkungen

Das Haus An der Markthalle 11 in Chemnitz wurde um die Jahrhundertwende als Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum der Stadt Chemnitz erbaut.

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

Die reich gegliederte Fassade wurde als Putzfassade mit Natursteinelementen sowie umfangreichen Stuckelementen hergestellt. Die aufwändig gearbeiteten Fenstereinfassungen und Bekrönungen sowie die Gesimsbänder über dem Erdgeschoss, dem prunkvollen Traufgesims in Verbindung mit der harmonischen Gliederung verleihen dem Haus einen der Fassade herrschaftlichen Ausdruck. Im Rahmen der Sanierung wird durch sorgfältige Rekonstruktion der Fassade der historische Charakter wieder eindrucksvoll zur Geltung gebracht.

Das unterkellerte, viergeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss ist derzeit als Bürogebäude mit Etagenbüros gegliedert. Im Rahmen der Planung wurde ein neues Nutzungskonzept mit jeweils 4 Apartments je Etage vorgesehen. Durch die Umgestaltung der Grundrisse erfolgt die Herstellung bedarfsgerechter studentischer Apartments, die optimal den studentischen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten entsprechen. Durch die Herstellung eines großzügigen Fahrradkellers mit direktem Zugang von der Straße sowie eines Aufzuges wird den heutigen Anforderungen Rechnung getragen.

Die Sanierung des Gebäudes zum KfW-Effizienzhaus wird nach eingehender Bauaufnahme, Planung und baubegleitender Überwachung durch namhafte, auf

Altbausanierung spezialisierte und erfahrene Architekten, Statiker, Holzschutzfachingenieure sowie Fachberater von Herstellerfirmen intensiv betreut.

Die umfassende Sanierung umfasst das Erneuern der wesentlichen Verschleißteile, die Holz- und Mauerwerkssanierung, den Einbau neuer dreifach verglasteter Fenster, neuer Bäder, WCs und Design-Vinylböden in den Küchen, Wohn- und Schlafräumen sowie Begrünung der Gartenfläche. Es erfolgen der nachträgliche Einbau eines Aufzuges sowie die Herstellung eines großen Fahrradkellers sowie eines zentralen Waschraumes mit Münzwaschmaschinen für die Nutzer.

Neue Elemente werden behutsam der historischen Bausubstanz angepasst und berücksichtigen die Belange der örtlichen Denkmalbehörde. Weitere Detailvorgaben der Denkmalschutzbehörde im Bauablauf werden berücksichtigt.

Dies gilt insbesondere für die Gestaltung der Fassade und des Treppenhauses. Nach der erforderlichen sehr aufwändigen Sanierung werden die hochwertig strukturierte Fassade, die filigran gegliederten Fenster, die dekorative Massivtreppe 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 edles Ambiente. Durchdacht gestaltete Raumaufteilungen 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 Fliesen- spiegel
- Abschlagen von geschädigtem Wandputz in den Wohnungen
- 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 in Abstimmung mit dem Grünflächenamt
- Entsorgung von Abbruch

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 und der Gartenbefestigung
- Herstellung des Pflasters nach Plan Außenanlagen für Wege
- Auffüllen von Mutterboden im Bereich der Grünflächen

3. Kanalarbeiten

- Rohrleitungen gemäß Entwässerungs- planung innerhalb und außerhalb des Hausgrundrisses prüfen und gegebenen- falls erneuern, Überprüfung und gegebenenfalls Erneuerung des Kanalanschlusses
- Anschluss für Regenrohrleitungen

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 Ge- schossen nach Befund und Notwendigkeit sowie nach den Angaben eines zugelassenen und zertifizierten Sachverständigen
- Tragende Wände, die ersetzt bzw. ergänzt werden müssen, werden nach Anforderung in Ziegelmauerwerk, Porotonstein bzw. Kalksandstein ausgeführt
- Natursteinfensterbänke innen in Granit z.B. bianco sardo bzw. nach Auflage der Denkmalschutzbehörde

5. Beton- und Stahlbetonarbeiten

- Bodenplatte aus Beton auf einer kapillarbrechenden Kiesschicht mit zwischenliegender PE-Folie im Keller

6. Zimmererarbeiten

- 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
- Dachaufbau von innen nach außen im nicht ausgebauten Dachbereich: Schalung, diffusionsoffene Unterdeckung, Dacheindeckung als Kunstschiefer 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

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 Büros
- Abschlagen des Innenputzes im Bereich der Straßenfassade und Herstellung einer hochwertigen Innendämmung zur Erfüllung der 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 Gipsfertigputz bzw. Kalk-Zementputz aufgebracht
- Verschließen von Kabel- und Leitungsschlitzten mit einem speziellen Schlitzmörtel
- Überspachteln sämtlicher Innenwände im Bereich des Bestands- und Neuputzes mit einem hochwertigen Feinspachtel mit zusätzlicher Spezialgewebeeinlage
- Straßenfassade: Putzbereiche an der Fassade werden je nach Zustand erneuert oder ausgebessert nach Vorgabe Denkmalschutz
- Dabei erfolgt die Aufarbeitung bzw. komplette Erneuerung des Fassadenputzes mit geschlossenen Putzsystemen namhafter Hersteller als Strukturputz bzw. Glattputz mit
- Fassadenschmuck: Überarbeitung bestehender bzw. Erneuerung fehlender Gliederungen und Zierelemente sowie

- vorhandener Gesimse gemäß Auflage der Denkmalschutzbehörde
- Auf der Hofseite erfolgt die Herstellung eines Wärmedämmverbundsystems gemäß Wärmeschutzverordnung EnEV bestehend aus Dämmplatten stoß-versetzt, geklebt und gedübelt, einem Gewebespachtel sowie einem Oberputz, der farblich behandelt wird in Abstimmung mit dem Denkmalschutz

11. Estricharbeiten

Nach Vorlage des statischen Gutachtens:

- Fußboden als Zementestrich auf Dämmung nach Wärmeschutzverordnung EnEV im Erdgeschoss
- In den Bereichen des zu erneuernden Fußbodenunterbaus in den Geschossen: Fußboden als Zementestrich mit Fußbodenheizung auf Dämmung, bzw. Trockenestrich mit Fußbodenheizung im Systembauverfahren namhafter Hersteller

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 mit Dämmstoffauflage zur Schallreduzierung, Firma Knauf oder gleichwertig

13. Fliesenarbeiten

- Wandfliesen werden im Dünnbettverfahren auf grundiertem Putz oder Gipskarton verlegt, Bodenfliesen im Dünnbettverfahren auf Estrich mit einer frost- und wasserbeständige 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 (Bruttoverlegepreis € 80/qm)
- Keramische Bodenfliesen in den Bädern und WCs (Bruttoverlegepreis € 80/qm)

14. Tischlerarbeiten

- Restauration bzw. Erneuerung der Wohnungseingangstüren, der Treppe, der Treppenhausfenster (wenn möglich, sonst Ersatz) und der Haustür gemäß Auflagen der Denkmalschutzbehörde
- Demontage aller Fenster einschließlich Fensterbänke innen
- Fenster aus Holz, wärme gedämmt, isolierverglast gemäß Wärmeschutz-nachweis, Ausführung der Straßen-ansicht nach altem Bestand bzw. Auflagen der Denkmalschutzbehörde
- 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 Zimmerdrückergarnitur mit Buntbartschloss
- Einbau einer elektrischen Haustüröffnungs- und Wechselsprechanlage
- Haus- und Wohnungseingangstüren erhalten eine Zentralschließanlage
- Balkone: Bei Detailvorgabe des Denkmalschutzes Bodenbelag in Holz
- Wände und Decken des gesamten Objektes werden weiß oder hell getönt gestrichen
- Treppenhaus, Eingangsbereich, Treppelläufe, Geländer, Sockel und Wände gemäß Auflage der Denkmalschutzbehörde
- Herstellung historischer Wandmalereien im Bereich der Treppenpodeste sowie der Sockel nach historischer Befunduntersuchung sowie Auflage der Denkmalschutzbehörde

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
- Handlauf am Hauseingang entsprechend Vorgabe Denkmalschutzbehörde

16. Fußbodenbeläge

Wohnung:

- In Flur, Küche und allen Wohn- und Schlafräumen hochwertiger Design-Vinylboden
- In Bad und WC Fliesen entsprechend Nr. 13

17. Malerarbeiten

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

18. Heizungsinstallation

- Herstellung einer gemieteten Fernwärmestation gemäß Wärmebedarfsberechnung
- 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
- Fußbodenheizung mit raumweiser Regelung
Hinweis: Flure bzw. Bereiche zwischen den Regelventilen und den einzelnen Räumen sind nicht individuell regelbar; bedingt durch abstrahlende Wärme der Leitungen vom zentralen Verteiler zu den einzelnen Räumen, die bauartbedingt nicht vollständig isoliert werden können
- 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 Heizraum
- Die Auswahl der Baustoffe für die Leitungen erfolgt nach einem Wassergutachten des regionalen Wasserversorgers „Eins Energie Sachsen“
- 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, Installation erfolgt im Bad/WC und/oder in der Küche auf Putz mit Abdeckungen. Umlagefähige Austauscharmaturen durch Servicevertrag mit regionalem Anbieter
- Außenwasserhahn frostsicher im Hofbereich

Ausstattung Bäder im EG:

- 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. Absperr-

armaturen, Fabrikat Grohe oder gleichwertig

- Einen großen Kristallglasspiegel über dem Waschtisch angepasst auf den Grundriss des Bades
- Bodengleich im Gefälle geflieste Dusche mit Edelstahl-Ablaufrinne, Aufputzeinhebel-Brausebatterie mit Brauseschlauch und -kopf sowie Brausehalter, Fabrikat Grohe oder gleichwertig

Ausstattung Bäder im EG bis OG:

- Eine wandgehängte Porzellan-WC-Anlage mit Unterputztiefspülkasten mit Spartaste und Toilettensitz mit Deckel, Fabrikat Keramag Serie Renova oder gleichwertig
- Einen Porzellanwaschtisch mit Unterbauschrank 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
- Dusche gemäß Grundrissplanung bodengleich gefliest. Ablauf über Ablaufrinne mit Einlegerost als Fliesenmulde. Duschtrennwände, wo planerisch vorgesehen, aus ESG Echtglas. Einhebel-Brausemischer für Unterputzmontage, Kopfbrause mit Wandanschluss, Handbrause mit Wandhalter und Brauseschlauch Fabrikat Grohe oder gleichwertig.

Ausstattung Küche im EG-OG:

Installation für Kalt- und Warmwasser inkl. Absperrarmaturen für die Be- und

20. Elektroinstallation

- Demontage und Entsorgung aller Elektroinstallationsleitungen und -anlagen im Haus
- 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

Ausstattung der einzelnen Objekte nach zeitgemäßem Standard:

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. Videowechselsprechanlage mithörgesperrt mit Frabdisplay, mit elektr. Türöffner und beleuchteter Klingelanlage
9. Jede Nutzungseinheit erhält vom Treppenhaus her nochmals eine Klingelschaltung, tondifferenziert

10. Sternförmige Netzwerkverkabelung mit CAT 7 Kabeln von einem Netzwerkverteilerkasten in jeder Nutzungseinheit
11. In jedem Bad wird ein Badradio Fa. Gira oder gleichwertig installiert.
12. Einbau von LED Deckenleuchten in den gesamten Wohnungen
13. Installation von 3 Waschmaschinenanschlüssen im Waschmaschinenraum / Keller und 2 Anschlüssen für Wäschetrockner

- Treppenhausbeleuchtung, Eingangs- und Zugangsbeleuchtung dem Charakter des Altbaus entsprechend
- Alle elektrischen Installationen im Treppenhaus, den gemeinschaftlich-en Räumen und Außenanlagen werden im Allgemeinzähler angeschlossen
- Die einzelnen Kellerbrennstellen werden den Stromkreisen der jeweiligen Wohnung zugeschaltet
- Installation einer Fahrradhebeanlage

Ausstattung Wohnungen:

Wohnen/Essen:

- 6 LED Deckenspots, Serienschaltung
- 4 Doppelsteckdosen
- 2 Steckdosen
- 1 Radio-/Fernsehanschluss
- 1 Netzwerkanschluss

Schlafen:

- 3 LED Deckenspots, Serienschaltung
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Radio-/Fernsehanschluss
- 1 Netzwerkanschluss

Flur:

- 1 LED Deckenspots, Wechselschaltung
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Telefonanschluss
- 1 Netzwerkanschluss

Bad:

- 1 Wandauslass, Serienschaltung
- 2 LED Deckenspots, Serienschaltung
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Badradio Gira oder gleichwertig

21. Außenanlagen und Sonstiges

Personenaufzug bis zum Keller, Türbreite 900 mm, Kabinenmaß ca. 1,10 x 1,40 m, Aufzugssteuerung mit 24-stündiger Notrufweitschaltung über Sprechanlage zum Teleservice.

Die Innenausstattung besteht aus einer Edelstahlwandverkleidung mit integriertem Bedientableau und Spiegel sowie Etagenanzeige. Markenfabrikat der Firma Kone, Thyssen, Schindler oder gleichwertig.

Herstellung einer Fahrradhebeanlage zum Transport der Fahrräder in den Keller

- Herstellung eines Waschräume mit Ausstattung von 3 Münz-Waschmaschinen und 2 Wäschetrocknern zur Nutzung für die Hausbewohner.
- Heizraum und Hausanschlussraum im Keller
- Briefkastenanlage im Bereich des Hauseinganges
- Gestaltung und Anpassung der Außenflächen an das Gesamtkonzept
- Anpflanzungen, Begrünung, Zäune gemäß Freiflächenplan und Angaben des Architekten
- Herstellung eines Müllplatzes im Kellerbereich mit geschlossener Tür

- Herstellung eines großen Fahrradabstellkellers mit direktem Zugang von der Straße und Hubbühne zum Fahrradtransport. Dadurch wird ein leichtes Erreichen der Stellplätze sichergestellt.

Schlussbemerkungen

Für Planung und Ausführung gelten:

- Landesbauordnung
- Baugenehmigung oder denkmalrechtlich 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.

Im Altbau werden in Teilbereichen der Trittschallschutz nebst Schwingungsnachweis und der Wärmeschutz nicht entsprechend den Vorschriften für Neubauten erreicht. Die m²-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.

**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit**