

Historische Bausubstanz  
im Denkmalschutz

*Beyerstraße 14*  
*- Chemnitz -*



# INHALT



Stadtgeschichte	2
basisdaten	3
Standort	5
Wohnort Chemnitz	6
Der § 7 <sub>I</sub> / 10 <sub>F</sub> ESTG	9
Bemusterung	10
Beyerstrasse 14	11
Lageplan	12
Grundrisse	13
Ansichten	24
Wohnflächen	26
Baubeschreibung	27
Referenzen	34



# Stadtgeschichte

## Geschichte

Durch Kaiser Lothar III. wurde im Jahre 1136 das Benediktinerkloster St. Marien gegründet, welches 1143 das Marktrecht erhielt. In der Nähe des Klosters und einer Furt durch den Fluss Chemnitz, gründete Kaiser Friedrich I. vermutlich nach 1170 eine städteähnliche Siedlung. Diese wurde schon bald darauf in eine Aue verlegt. Vorwiegend durch das im 14. Jahrhundert erhaltene Bleichprivileg, war die freie Reichsstadt Chemnitz (bis 1308) schon im Mittelalter ein Wirtschaftszentrum.

Ein Standort der Industrie mit sehr großer Wirtschaftskraft wurde Chemnitz seit Ende des 18. Jahrhunderts. Chemnitz-Harthau wurde im Jahre 1798 zum Anfangspunkt der industriellen Revolution in Sachsen, als C.F. Bernhardt die Spinnmühle errichtete, deren Bekanntheit weit über Sachsens Grenzen ging.



Die Entstehung von Firmen mit Weltruf, wie WANDERER Werke AG und die AUTO UNION AG (heute Audi AG), machten Chemnitz um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert zur reichsten Stadt Deutschland. Auch das deutsche Patentrecht hatte um 1877 seinen Ursprung in Chemnitz.

Der Grundstein für den heute immer noch wichtigsten Industriezweig Deutschland's wurde von den beiden in Chemnitz wirkenden Persönlichkeiten Louis Tuchscherer für den Fahrzeugbau und Johann von Zimmermann für den Maschinenbau gelegt.

Innerhalb der Kreishauptmannschaft Zwickau des Staates Sachsen wurde Chemnitz schon früh Sitz des Verwaltungsbezirkes.

Im Februar bzw. März 1945 dann ein herber Rückschlag. US-amerikanische Bomber zerstörten praktisch die gesamte historische Innenstadt, welche aber in den folgenden Jahren in veränderter Form wieder neu bebaut wurde.

1952 beschloss die DDR-Regierung die Stadt in "Karl-Marx-Stadt" umzubenennen. Durch einen Bürgerentscheid im Jahr 1990 erhielt die Stadt Chemnitz wieder Ihren ursprünglichen Namen zurück.

Die Bebauung der innerstädtischen Bauflächen und Schaffung von Einzelhandelsflächen, startete Mitte der 1990er Jahre. Hier entstanden Gebäude mit wegweisender Architektur.

# Basisdaten

## Fakten

**Chemnitz**, eingeteilt in 39 Stadtteile inkl. 8 Ortschaften, ist eine Stadt im Westen des Freistaates Sachsen. Sie befindet sich im Erzgebirgsbecken, am Nordrand des Erzgebirges. Sie ist nach Leipzig und Dresden die drittgrößte Stadt und eines der sechs Oberzentren des Bundeslandes. Chemnitz hat den Status der kreisfreien Stadt und ist Sitz der gleichnamigen Landesdirektion.

Die deutlichen Einflüsse der kulturellen und architektonischen Moderne und das deutliche Aufstreben der Stadt während der industriellen Moderne spiegelt sich in dem seit 2007 offiziell verwendeten Slogan "Stadt der Moderne" wieder.

Chemnitz bewirbt sich als "Stadt der Wissenschaft 2011".

Die im Strukturwandel begriffene Stadt bildet heute neben Zwickau einen Kern der "Wirtschaftsregion Chemnitz-Zwickau" und ist Bestandteil der "Metropolregion Sachsendreieck".

Schl  
chemnitz



## Zahlen

- |                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| • Bundesland:       | Sachsen                |
| • Direktionsbezirk: | Chemnitz               |
| • Landkreis:        | Kreisfreie Stadt       |
| • Höhe:             | 296 m ü. NN            |
| • Fläche:           | 220,85 km <sup>2</sup> |
| • Einwohner:        | 240.569 (30.09.2009)   |





Chemnitz  
Von schlösser n,  
Seen und wäl der n

# Standort

Zum fünften mal in Folge zählt Chemnitz zu den wachstumsstärksten Städten Deutschlands und ist in Ostdeutschland die am stärksten industrialisierte Region. Zu den Kernbranchen zählen unter anderem die Automobilindustrie und der Maschinenbau.

## + *Forschungseinrichtungen* (nur einige Vertreter)

- Micro Devices Integration des Fraunhofer-Institut für elektr. Nanosysteme (ENAS)
- Fraunhofer-Institut für Werkzeugmaschinen und Umformungstechnik (IWU)
- Institut für Mechatronik e.V. (IfM)
- sächs. Textilforschungsinstitut e.V. (STFI)

## + *Automobil und Zulieferindustrie*

- Auto Union AG (Gründung 1932)
- Volkswagen-Motorenwerk
- SITEC Industrietechnologie
- Hydroforming Chemnitz
- Anchor Lamina (Kanada)
- Niles Simmons (USA)
- Belieferung der Produktionsstandorte VW, Porsche und BMW

## + *Maschinen und Anlagenbau Chemnitz*

- Union Werkzeugmaschinen GmbH (Gründung 1852)
- Herstellung Werkzeug-, Textil- und Sondermaschinen

## + *Mikrosystemtechnik*

- Forschungspartner Micro Devices Integration des Fraunhofer-Institut für elektr. Nanosysteme (ENAS)
- Forschungspartner Systemtechnik des Fraunhofer-Institut für Werkzeugmaschinen und Umformungstechnik (IWU)
- Amtec GmbH
- Gesellschaft für Microspace Mess- und Sensortechnik GmbH

## + *Konsumgüter* (nur einige bekannte Vertreter)

- Bruno Banani, Braustolz GmbH, CAC Chemieanlagenbau Chemnitz GmbH, Hörmann Industrietechnik GmbH, Megware Computer GmbH, Siemens AG Chemnitz, printed systems GmbH



## Infrastruktur

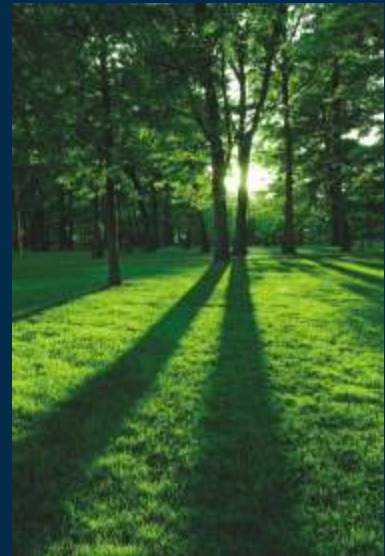
Die Autobahn A 4 Erfurt-Dresden sowie die A 72 Richtung Hof treffen sich am Kreuz Chemnitz, die Bundesstraße B95, B107, B169, B173 und B174 sowie diverse Staatsstraßen sorgen ebenso für eine hervorragende infrastrukturelle Erschließung der Stadt Chemnitz. Einen wichtigen Knotenpunkt bildet der Hauptbahnhof in seinem historischen Gebäude. Drei weitere Bahnhöfe mit einem engmaschigen Schienennetz sowie den örtlichen Bus- und Straßenbahnlinien bedienen das Stadtgebiet nahezu lückenlos - anlehnend an das "Karlsruher Modell" - und machen die Benutzung eines PKW weitestgehend überflüssig. Für den ruhenden motorisierten Individualverkehr stehen Parkplätze und mehrere Parkhäuser zur Verfügung.



# Wohnort Chemnitz

## Die neue mitte

Durch Sanierung und Neubau kann die Stadtmitte in neuem Glanz erstrahlen. Die ansprechende Platzgestaltung mit Naturpflastersteinen, das innovative Beleuchtungskonzept, die Befreiung vom Durchgangsverkehr und schließlich der „tägliche Markt“ tragen enorm zur Attraktivitätssteigerung bei und sind sehr beliebt.



## Erholung pur und Inspiration

Chemnitz ist mit 60m<sup>2</sup> Grünfläche pro Einwohner eine der grünsten Städte der Republik. Der idyllische Stadtpark ist für die Menschen hier Treffpunkt und Naherholungsgebiet Nummer Eins. Das Parkgelände mit Blumenbeeten, Rasenflächen und dem angelegten See laden zu entspannenden Spaziergängen ein.

Acht große Stadtwälder, zehn breit gefächerte Parkanlagen, ein Wildgatter und unzählige ruhige grüne Innenhöfe sind für den Alltagsausgleich - sozusagen - gleich vor der Haustür. Z.B. ist der Küchwald, in dem die Parkeisenbahn ihre Runden dreht, das größte städtische Flächendenkmal.



In der Sommerhitze lockt der Stausee Oberrabenstein zur Abkühlung.

Ein besonderes Highlight ist auch der Schlossteich mit seinem historischen „Milchhäuschen“ der zur jeder Jahreszeit - auch durch kleinere Events - viele Chemnitzer und Besucher der Stadt anlockt. Chemnitz weist eine vielfältige und kreative Kunst- und Kulturszene auf. In der ganzen Stadt gibt es vergnügliche Kunstführungen mit Blick hinter die Kulissen, Angebote für Kinder + Familien u.v.m.

Es ist für jeden etwas dabei - z.B. die Pelzmühle in Chemnitz Rabenstein, ein beliebtes Ausflugsziel für Groß und Klein, das Figurentheater, das Opernhaus gegründet von Richard Tauber, welches jährlich ein spektakuläres Open Air veranstaltet.



# Wohnort Chemnitz

## Lust auf mehr

Lebendig, dynamisch und offen für neues. Chemnitz zeigt sich berechtigt Selbstbewusst und kann sich eine "Stadt der Moderne" nennen. Veranstaltungen wie "Begegnungen", die Kunstsammlungen Chemnitz - Museum Gunzenhauser, das Henry van de Velde Museum und die Villa Esche - tragen dazu bei.



Mit seiner guten Infrastruktur - vom ÖPNV bis hin zu Einkaufsmöglichkeiten - kann Chemnitz ebenso punkten wie mit einem sehr guten Kinderbetreuungsangebot und kurzen Wegen zu allen wichtigen Dienstleistern wie Apotheken, Ärzten oder Geldinstituten. Ergänzt durch die vielseitigen Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet Chemnitz alles, was man von einem modernen und komfortablen Wohnumfeld erwartet.

## Städtebauliches Entwicklungskonzept

Chemnitz 2020: Die Stadt stellt sich den Herausforderungen der zukünftigen Stadtentwicklung. Aus diesem Grund hat die Stadtverwaltung ein langfristiges städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet, das fachübergreifend für die städtische Entwicklung relevante Aspekte berücksichtigt und klare Prioritäten für die Entwicklung der Stadt bis zum Jahr 2020 setzt.

Das Konzept beschäftigt sich mit vielen Facetten des städtischen Lebens – von der Wirtschaft, dem Wohnen, dem Umgang mit einer immer älter werdenden Bevölkerung bis hin zu Angeboten in Kultur und Sport.

Wie das Haus Tietz bis vor wenigen Jahren noch als Warenhaus genutzt wurde, wird der berühmte halbrunde Kaufhaus-Bau Schocken – ein Werk des bedeutenden Architekten



Erich Mendelsohn, entworfen 1927 und drei Jahre später, 1930 eröffnet – das Haus der Archäologie in Chemnitz werden.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist weiterhin die Sanierung bzw. Umbau von leer stehenden gründerzeitlichen Gebäuden und das attraktive Gestalten von innerstädtischen Gebieten weiterzuführen sowie in kooperativer Form Wohnraum zu schaffen, der auf die Bedürfnisse und Interessen von Eigentümer und Mieter abgestimmt ist.





## § 7 i / 10 f

### War eine denkmal - geschützte Immobilie?

(1) Bei einem im Inland belegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Abs. 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung notwendig sind, absetzen. Eine sinnvolle Nutzung ist nur anzunehmen, wenn das Gebäude in der Weise genutzt wird, dass die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf die Dauer gewährleistet ist. Bei einem im Inland belegenen Gebäudeteil, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden. Bei einem im Inland belegenen Gebäude oder Gebäudeteil, das für sich allein nicht die Voraussetzungen für ein Baudenkmal erfüllt, aber Teil einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage ist, die nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften als Einheit geschützt ist, kann der Steuerpflichtige die erhöhten Absetzungen von den Herstellungskosten für Baumaßnahmen vornehmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe oder Gesamtanlage erforderlich sind.

Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den folgenden elf Jahren auch für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, die auf Baumaßnahmen im Sinne der Sätze 1 bis 4 entfallen, soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrages oder eines gleichstehenden Rechtsakts durchgeführt worden sind. Die Baumaßnahmen müssen in Abstimmung mit der in Absatz 2 bezeichneten Stelle durchgeführt worden sein. Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten nicht durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen abgedeckt sind.

7h Abs. 1 Satz 5 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen oder von der Landesregierung bestimmten Stelle die Voraussetzungen des Absatzes 1 für das Gebäude oder Gebäudeteil und für die Erforderlichkeit der Aufwendungen nachweist. Hat eine der für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden ihm Zuschüsse gewährt, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern.

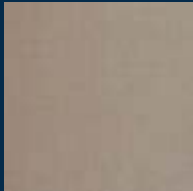
(3) § 7h Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden.



# Bemusterung

Sie haben die Wahl!

## Küchenfliesen



Wandfliese  
beige



Wandfliese  
weiß, matt

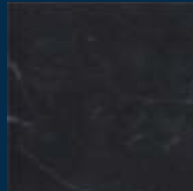


Bodenfliese  
creme, glänzend

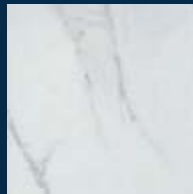


Bodenfliese  
Granit, glänzend

## Badfliesen



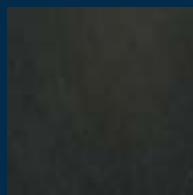
Bodenfliese  
Keramik, dunkel



Bodenfliese  
Keramik, hell

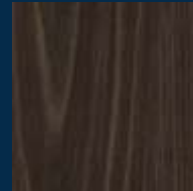


Wandfliese  
Keramik, beige

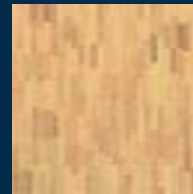


Wandfliese  
Keramik, dunkel

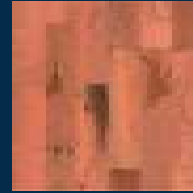
## Wohnräume



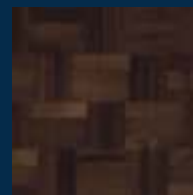
Parkett  
Walnuss natur



Parkett  
Buche natur



Parkett  
Kirschbaum hell



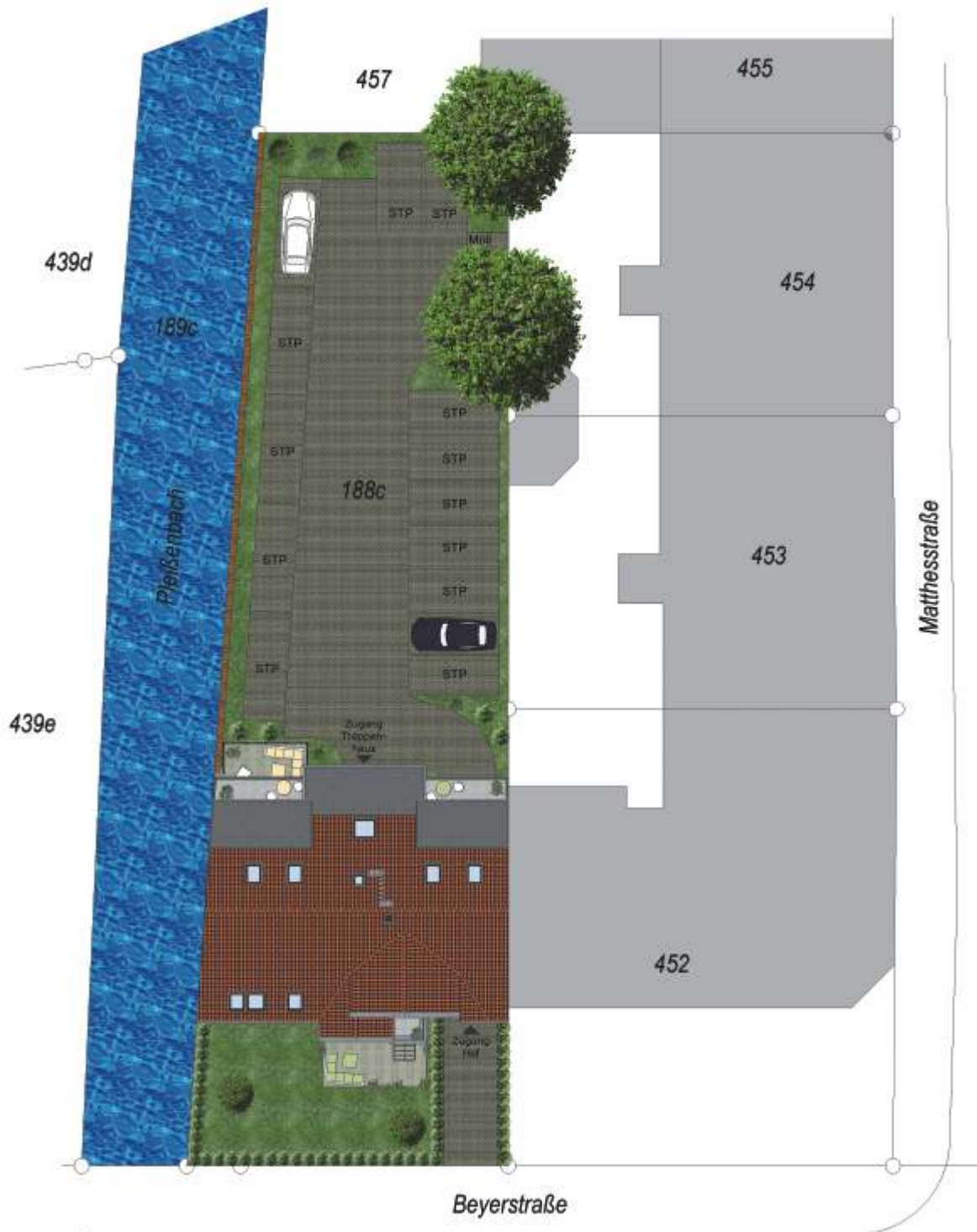
Parkett  
Esche, dunkel



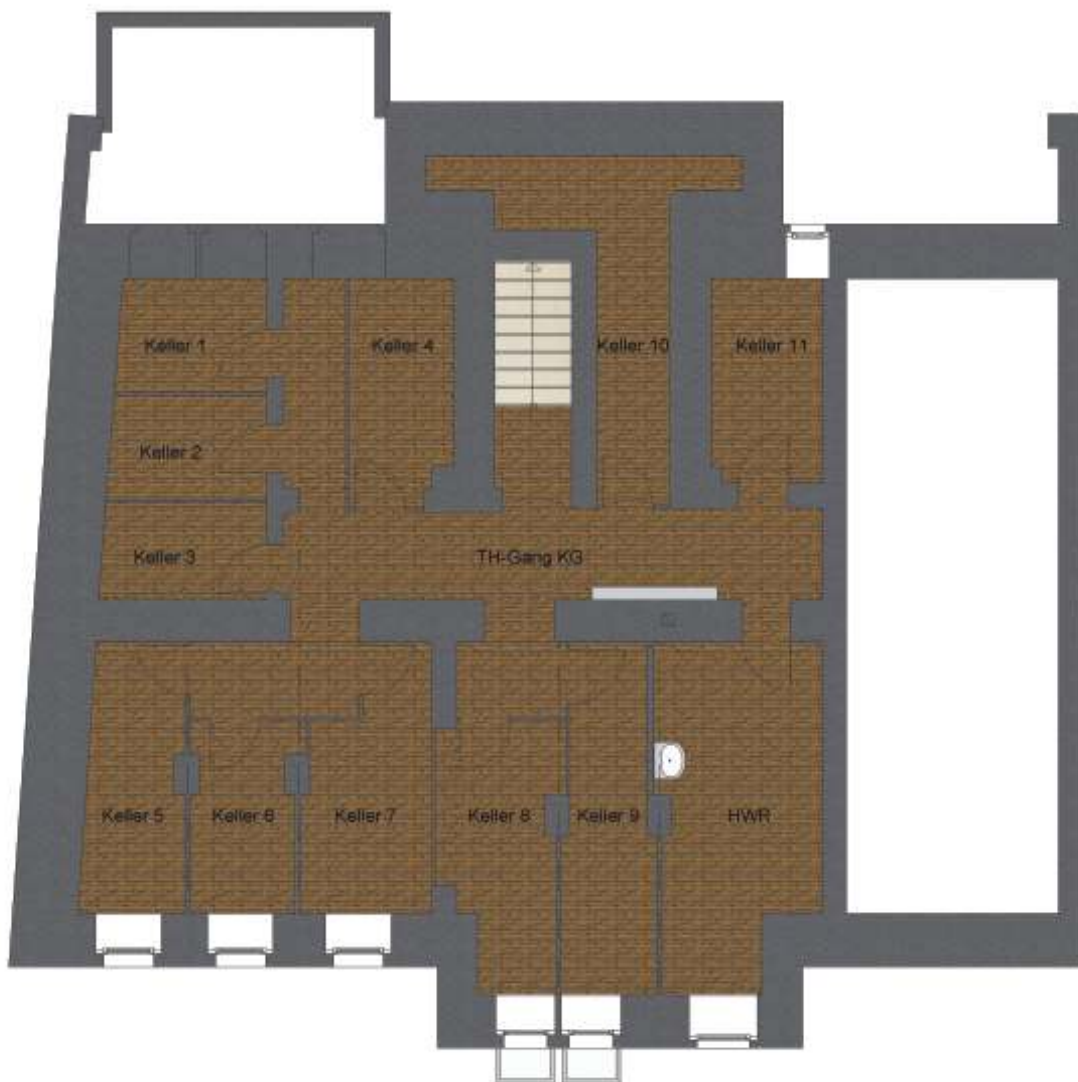
*Beyerstraße 14*  
*- Chemnitz -*



# Lageplan



# Grundriss Keller



# g r u n d r i s s

## e g w e 01



### Wohnflächen

Wohnen/Essen	20,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	7,39 m <sup>2</sup>
Kochen	6,43 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,14 m <sup>2</sup>
Flur	6,33 m <sup>2</sup>
Ter r a s s e 1/2	6,48 m <sup>2</sup>

**Gesamt** 52,52 m<sup>2</sup>

# Grundriss eg we 02



## Wohnflächen

Wohnen	16,95 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,71 m <sup>2</sup>
Kochen	5,28 m <sup>2</sup>
Kind	9,62 m <sup>2</sup>
flur	6,32 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,95 m <sup>2</sup>
wintergarten	3,69 m <sup>2</sup>

**Gesamt** 74,19 m<sup>2</sup>



# g r u n d r i s s

## e g w e 03



Identisch mit  
 WE 06 53,69 m<sup>2</sup>  
 WE 09 56,49 m<sup>2</sup>



### Wohnflächen

Wohnen/kochen	21,87 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,93 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,33 m <sup>2</sup>
Flur	8,28 m <sup>2</sup>
balkon 1/2	3,11 m <sup>2</sup>

**Gesamt 53,52 m<sup>2</sup>**

# Grundriss 1.0g we 04

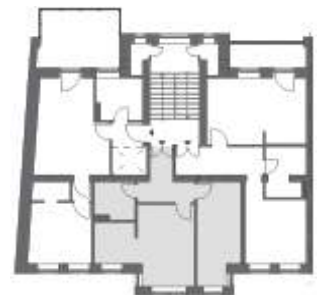


Identisch mit  
WE 07 46,60 m<sup>2</sup>

## Wohnflächen

Wohnen/essen	14,91 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,89 m <sup>2</sup>
Kochen	5,45 m <sup>2</sup>
flur	6,62 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,91 m <sup>2</sup>

**Gesamt 45,78 m<sup>2</sup>**



# grundriss

## 1.Og we 05



### Wohnflächen

Wohnen/kochen	20,77 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,01 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,34 m <sup>2</sup>
Flur 1	2,48 m <sup>2</sup>
Flur 2	1,25 m <sup>2</sup>
Begeh. Schrank	2,32 m <sup>2</sup>
Abstell	3,33 m <sup>2</sup>
terrasse 1/2	7,71 m <sup>2</sup>

**Gesamt 56,21 m<sup>2</sup>**

# Grundriss 2.0g we 08



Identisch mit  
WE 11 56,42 m<sup>2</sup>

## Wohnflächen

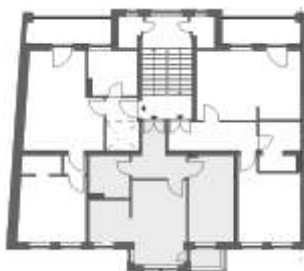
Wohnen/kochen	20,77 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,45 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,34 m <sup>2</sup>
Flur 1	2,48 m <sup>2</sup>
Flur 2	1,25 m <sup>2</sup>
Begeh. Schrank	2,32 m <sup>2</sup>
Abstell	3,33 m <sup>2</sup>
bal kon 1/2	3,34 m <sup>2</sup>

**Gesamt 52,28 m<sup>2</sup>**



# g r u n d r i s s

## 3.Og we 10

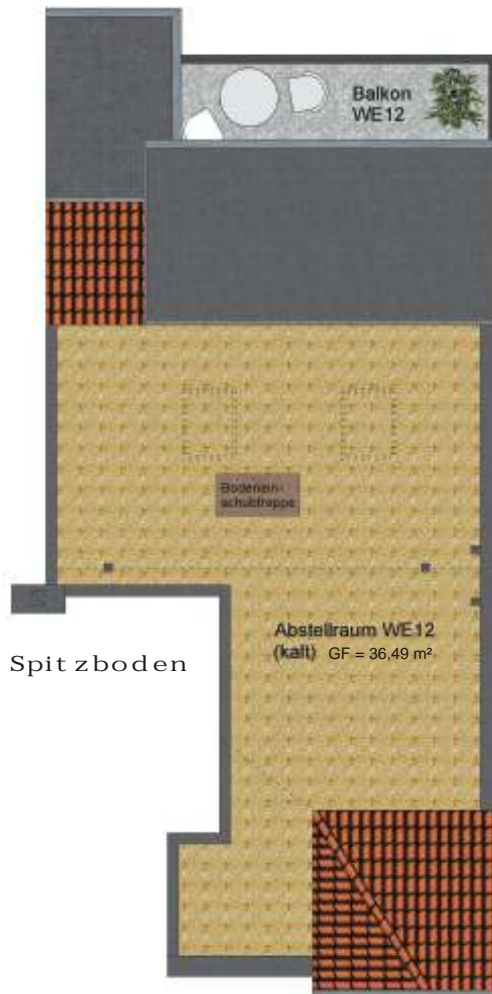


### Wohnflächen

Wohnen/essen	14,56 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,71 m <sup>2</sup>
Kochen	5,52 m <sup>2</sup>
Bad /WC	5,52 m <sup>2</sup>
Flur	6,79 m <sup>2</sup>
bal kon 1/2	0,83 m <sup>2</sup>

**Gesamt** 45,93 m<sup>2</sup>

# Grundriss Dg we 12



## Wohnflächen

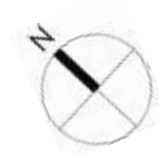
Wohnen/kochen	22,88 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,40 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,97 m <sup>2</sup>
Flur	5,82 m <sup>2</sup>
bal kon 1/2	3,34 m <sup>2</sup>

**Gesamt 53,28 m<sup>2</sup>**



# grundriss

## Dg we 13



Dach-  
Geschoss

Spitzboden



### Wohnflächen

Wohnen/kochen	18,55 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,04 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,48 m <sup>2</sup>
Flur	4,90 m <sup>2</sup>

**Gesamt 40,97 m<sup>2</sup>**



# Ansicht von Osten



# Ansicht von West en



# Wohnflächen

Lfd.Nr.	Wohnung	Zimmer	Lage	wohnfläche
01	whg 01	2	eg	52,52 m <sup>2</sup>
02	Whg 02	4	Eg	74,19 m <sup>2</sup>
03	Whg 03	2	1.og	53,52 m <sup>2</sup>
04	Whg 04	2	1.og	45,78 m <sup>2</sup>
05	whg 05	2	1.og	56,21 m <sup>2</sup>
06	whg 06	2	2.Og	53,69 m <sup>2</sup>
07	WHG 07	2	2.og	46,60 m <sup>2</sup>
08	WHG 08	2	2.og	52,28 m <sup>2</sup>
09	WHG 09	2	3.og	56,49 m <sup>2</sup>
10	WHG 10	2	3.og	45,93 m <sup>2</sup>
11	WHG 11	2	3.og	56,42 m <sup>2</sup>
12	WHG 12	2	Dg	53,28 m <sup>2</sup>
13	WHG 13	2	Dg	40,97 m <sup>2</sup>
14	WHG 14	2	Dg	54,29 m <sup>2</sup>

Die Flächenangaben sind ca.-Angaben.

# Baubeschreibung

## Allgemeines / Lage

Als drittgrößte Stadt Sachsens, an den Ufern des gleichnamigen Flusses gelegen, breitet sich Chemnitz über mehrere Hügel am Fuße des Erzgebirges aus. Als moderne Stadt mit breiten Straßen und weiten Plätzen versprüht Chemnitz einen ungewöhnlichen Charme.

Das 5-geschossige Mehrfamilienhaus, welches um 1900 errichtet wurde, befindet sich trotz Nähe zur Innenstadt von Chemnitz in einem ruhigen Stadtgebiet. Diese ruhige und sympathische Atmosphäre drückt sich auch in den zahlreichen Grünflächen aus, einem Markenzeichen von Chemnitz.

Die Beyerstraße liegt am Fuße des Kaßberges, Europas größtes zusammenhängendes Gründerzeitviertel. Eine sehr gute Infrastruktur mit allen Versorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe und eine hervorragende Verkehrsanbindung ans Stadtzentrum sprechen für diese Adresse.

Die einzelnen Wohnungen stellen abgeschlossene Einheiten dar, eine Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt vor.

Es entstehen Wohneinheiten als Zwei- und Vier-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 41 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup>. Ein Großteil der Einheiten verfügt über Balkon, Terrasse oder Wintergarten. Im Innenhof entstehen Stellflächen für PKW's.



## grundlagen

Grundlage für die Ausführung sind die Genehmigungspläne im Maßstab 1 : 100 sowie die notwendige Tektur im gleichen Maßstab. Es gelten die jeweils gültigen DIN-Normen in der neusten Fassung.

Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen bzw. Statischer Notwendigkeiten sind für alle Beteiligten maßgebend und ohne Zustimmung des Erwerbers zulässig. Dies gilt auch für zumutbare Abweichungen in der Ausführung, soweit dadurch der Wert der Bauleistung nicht oder nur unwesentlich gemindert oder erhöht wird. Alle behördlichen Auflagen sind einzuhalten. Sollten diese abweichend von der jetzt vorliegenden Baubeschreibung sein, so gelten die dann geänderten Auflagen und Maßgaben als vereinbart. Insbesondere sind dies die Baugenehmigung, die denkmalpflegerischen Auflagen, die statischen Berechnungen, die Prüfvermerke des Prüfstatikers sowie sonstige zur Erfüllung notwendigen Gesetze, Auflagen, Verordnungen und Normen.



## Baustelle

Es erfolgt eine Baufreimachung des Grundstückes und des Gebäudes sowie eine Aufstellung der erforderlichen Geräte und Unterkünfte.

## RohBAUarbeiten

### Kellergeschosswände

Die Kellergeschossaußenwände werden oberhalb des Erdreiches überarbeitet.

Hof- und strassenseitig wird ein Traufkiesstreifen eingebaut. Innen werden die Wände gesäubert und sandgestrahlt. Das Mauerwerk des Kellergeschosses wird Hof- und Strassenseitig gegen eindringende Feuchtigkeit gesperrt.

Mit den vor beschriebenen Arbeiten werden die Räume für eine normale Kellernutzung im Rahmen eines Altbaus hergerichtet. Die üblichen Feuchtigkeitsverhältnisse in Kellern aus Naturstein- oder Ziegelmauerwerk mit Ziegel- oder Pflasterfußboden werden weiter anzutreffen sein.



### fassade

Die Fassade des Mehrfamilienhauses mit gestalterischen Elementen des Jugendstils besteht aus Klinker, Putz- und Bruchsteinmauerwerk, welche fachgerecht unter Berücksichtigung der Auflagen der Denkmalschutzbehörde, gesäubert und aufgearbeitet wird. Die Giebelfläche wird mit einem Außenputz versehen und die Hoffassade erhält ein Wärmedämmver-

Die Bestandswände sind als Ziegelwände in Mischmauerwerk errichtet. Diese werden durch den Statiker überprüft und event. Mängel werden fachgerecht beseitigt.

### Innenwände

Hier sind Bestandswände überwiegend aus Ziegel. Da die Wohnungstrennwände den heutigen Schallschutzauflagen nicht mehr gerecht werden, sind die Wohnungstrennwände, die kleiner als 24 cm stark sind, mittels Leichtmetallständerwänden aufzudoppeln.

Alle neuen nichttragenden Innenwände werden im Trockenbausystem montiert.

### Decken

Die vorhandenen Decken sind größtenteils Holzbalkendecken. Diese Decken werden zunächst gutachterlich untersucht, dann statisch nachgewiesen und - soweit erforderlich - saniert, gegebenenfalls auch verstärkt.

Alle Decken erhalten über einer Trittschalldämmung einen neuen Estrichbelag je nach statischer Berechnung als Trocken- oder Fliesestrich.

Beim Erhalt der vorhandenen Decken kann der Schallschutz für Neubauteile gem. DIN 4109 nicht vollkommen erreicht werden. Alternativ ist die Ausführung mit Verlegeplatten V100 ca. 19 mm stark bei Balkendecken möglich.

### Dachkonstruktion

Die vorhandene Dachkonstruktion wird von einem Gutachter untersucht. Danach werden notwendige Auswechslungen und Verstärkungen ausgeführt.

## Dacheindeckung

Das Dach wird neu mit Harteindeckung eingedeckt. Die Klempnerarbeiten sind in Titanzink auszuführen.

## Ausbau

### Innenputz

Alle neu hergestellten Mauerwerkswände erhalten einen Kalk-Zement-Putz bzw. Gipsputz.

### dachausbau / Spitzboden

Der Spitzboden ist als Abstellbereich mit unterteilten Abstellräumen für die Dachgeschosswohnungen vorgesehen. Dieser Bereich wird als so genanntes Kaltdach ausgeführt.

### Fenster - Und Balkontüren

Entsprechend den denkmalpflegerischen Auflagen gelangen straßenseitig Holzfenster mit Kipp- bzw. Drehkippbeschlägen zum Einbau. Hofseitig werden ebenso Holzfenster mit v.g. Beschlägen in der Farbe weiß montiert. Die Ausführung der Kellerfenster erfolgt in verzinkter Stahlausführung oder Kunststoff und Lüftungsgitter. Für den Schornsteinfeger erfolgt die Montage eines Dachaustrittes und Laufroste. Die Dachluken werden ebenfalls erneuert.



Die vorhandenen Balkontüren werden durch neue Holzbalkontüren mit Drehkippbeschlägen ersetzt.

### t r e p p e n / g e l ä n d e r

Die innenliegende Masivtreppe wird aufgearbeitet. Die Außentreppe (Hauseingang und Terrasse EG) werden massiv errichtet und mit Werkstein belegt bzw. mit Blockstufen hergestellt. Die Außentreppe werden im Rahmen der Außenanlagen hergestellt. Das Material ist auf die Außenanlagenplanung abzustimmen. Das Treppenhausegeländer bleibt erhalten und wird fachmännisch aufgearbeitet, um den Glanz der Gründerzeit liebevoll wieder zu zeigen.



### Bal k o n e

Die Balkone an den Wohnungen sind vorhanden und werden gemäß Statik wieder aufgearbeitet. Das Erdgeschoss erhält einen Wintergarten, die darüber liegende Wohnung demzufolge eine Terrasse.



## fliesenarbeiten

Die Bäder und WC´s werden türhoch mit keramischen Wandplatten gefliest. Die Wandfliesen werden im Mörtelbett gesetzt bzw. geklebt. In den Küchen ist ein Wandfliesenspiegel im Bereich der Nass- und Kochzone in einer Höhe von 60 cm anzubringen. Keramische Bodenbeläge werden in entsprechender Qualität in den Küchen und Bädern im Dünnbett-Verfahren verlegt.



## Bodenbeläge

Als Bodenbelag kommt Laminatbelag in allen Räumen, außer den Bädern und Küchen zum Einsatz.

## hauseingangsanlage / Durchfahrt

Die bestehende Toranlage als Durchfahrt in den Hof wird strassenseitig aus denkmalschutzrechtlichen Gründen aufgearbeitet. Vor dem Gebäude, im Bereich der Toreinfahrt, werden die erforderlichen Briefkästen montiert. Eine neue Hauseingangstür wird eingebaut. Die Türsprechanlage wird im Bereich der Hauseingangstür montiert.

## Wohnungseingangstüren

Die vorh. Wohnungseingangstüren werden aus Denkmalschutzgründen aufgearbeitet.

Neue Wohnungseingangstüren werden als schallhemmende Türen mit 28dB (im eingebauten Zustand) montiert. Alle Wohnungseingangstüren erhalten Sicherheitsbeschläge und Profilzylinder mit jeweils drei Schlüsseln.



## Innentüren / Tür en Abstellraum

Zum Einsatz kommen endbehandelte Türblätter mit Holzumfassungszargen und umlaufender elastischer Gummidichtung einschl. einer Drückergarnitur. Die Bäder erhalten aus der gleichen Beschlagserie eine Badrosette. Ein Buntbartschloss mit Schlüssel wird für alle anderen Türen montiert. Die Türen erhalten eine endbehandelte Oberfläche, weiß, mit entspr. Verleistungen.

## malerarbeiten

Alle alten Tapeten werden entfernt. Die nachgespachtelten bzw. neu verkleideten Decken erhalten einen hellen dispersionsfarbigen Anstrich auf Raufasertapete. Alle Wandflächen in den Wohnräumen und Abstellräumen erhalten Raufasertapete, hell angelegt.



## sanitäre Ausstattung

Alle vorh. Objekte werden ausgebaut. Alle Objekte in den Bädern, wie sie in den Plänen dargestellt sind, werden in Standardfarbe weiß ausgeführt.

Die Dusch- oder Badewannengarnitur sind mit Einhebelmischbatterie sowie Handbrause mit verchromten Brause-schlauch und Duschstange in guter Standard-Qualität (Hausserien des Fachgroßhandels) vorgesehen. Die Duschen erhalten eine Duschtrennwand mit Schiebetür oder Eckeinstieg in Aluminium-/ Kunstglas-Konstruktion.



Als Waschbecken kommen weiße Porzellanwaschbecken zum Einsatz. Über dem Waschbecken wird eine Porzellanablage angeordnet, es sei denn durch die Vorwandinstallation ist bereits eine entsprechende Ablage, welche gefliest ist, vorhanden. Die Waschbecken werden mit Einhebelmischbatterien und - soweit möglich - mit Zugknopf-Ablaufgarnituren versehen.

Die WC-Anlage besteht aus weißem Markenporzellan, Tiefspüler mit integrierter Wasserspartaste im Spülkasten. Alle WC-Becken erhalten einen stabilen Kunststoffstuhlsitz.

Alle Innen liegenden Bäder werden durch ein über den Lichtschalter und über ein Zentral gesteuertes mech. Entlüftungssystem (Zwangsentlüftung über das Dach) entlüftet.

Die entspr. Zuströmöffnungen sind durch das Kürzen der Türen oder durch den Einbau von Lüftungsöffnungen in die Badtür zu sichern.

Im Heizraum wird ein Waschbecken für die notwendigen Reinigungsarbeiten montiert.

## Heizungsanlage

Es erfolgt der Einbau einer Gas-Zentralheizungsanlage mit zentraler Wasserversorgung, Energiesparblock und witterungsgeführter Regelung mit Zeitschaltuhr, Heizkörperheizung mit Heizkörperthermostatsteuerung. Die Verbrauchsablesung an den Heizkörpern wird vorgesehen.

Die Raumbeheizung erfolgt über Standard-Heizkörper in allen Wohnräumen und Küchen. Die Bäder erhalten Handtuchheizkörper. Die individuelle Wärmeregulierung ist über Thermostatventile an jedem Heizkörper möglich.



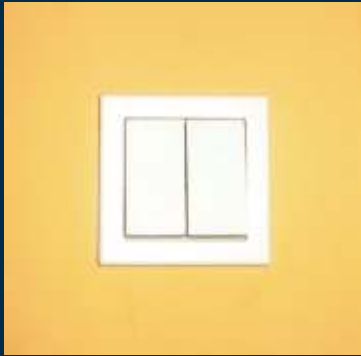
## Sonstiges

Die ehemaligen Toiletten auf den Podesten des Treppenhauses werden zu Abstellräumen für die entsprechenden Wohnungen umgebaut.



## Elektroanlage

Die gesamte Elektroanlage wird gemäß den gültigen VDE, DIN, TAB-Vorschriften des zuständigen Stromversorgungsunternehmens sowie den sonstigen einschlägigen Richtlinien neu erstellt. Lichtschalter und Steckdosen werden in reinweißer Ausführung montiert.



## Telefon und Antenne

Die Verkabelung erfolgt innerhalb des Gebäudes mit Telefonanschlußdosen im Wohnraum, Rundfunk- und Fernsehanschlußdosen im Wohnraum sowie in Kinder- und Schlafzimmern. Es erfolgt der Anschluss an einen örtlichen Kabelnetzbetreiber. Die empfangbaren Fernsehprogramme sowie der UKW-Radioempfang richtet sich nach dessen Angebot.

## Beleuchtung

Das Treppenhaus sowie die äußeren Zugänge werden mit einer entsprechenden Treppenhausbeleuchtung ausgestattet einschl. einer Zeitschaltuhr. Einzelne Zugänge sind separat zu schalten und ohne Zeitschaltuhr auszustatten.

Ausstattung der Bereiche:

### Wohnen

- 1 - 2 Deckenauslässe mit Ausschaltung oder Serienschaltung je nach Grundriss
- 2 Wandauslässe
- 3 - 4 Steckdosen sowie Antennensteckdose und Telefonanschlußdose, davon 2 Doppelsteckdosen

### Küchen

- Anschlußdose für E-Herd
- Steckdosen für Geschirrspüler
- Steckdose für Kühl-Gefrierkombination
- Steckdose für Mikrowelle
- Steckdose für Umlufthaube
- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 2 Steckdosen davon 1 Doppelsteckdose im Arbeitsbereich

### Schlafräume und Kinderzimmer

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 4 Steckdosen
- 1 Antennenanschluss

### Abstellräume (auf Treppenpodest und Spitzboden) sowie Abstellkeller

- 1 Decken- oder Wandauslass mit Schalter
- 1 Steckdose

### Dielen oder Flure

- 1 Decken- oder Wandauslass mit Schalter
- 2 Steckdosen

### Bäder / WC

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Wandauslass über Waschtisch
- 1 Doppelsteckdose

### Balkonbereich / Terrassenbereich

- 1 Außensteckdose von innen über Schalter mit Kontrollleuchte
- 1 Wandauslass inkl. Leuchte, von innen schaltbar



## Außenanlagen

Die vorhandenen Garagen werden abgebrochen und im Hofbereich entstehen neue Stellflächen für PKW's. Die Außenanlagen werden neu geplant und errichtet. Die Weg-, Fahr- und Stellplatzflächen werden gepflastert oder erhalten eine Wassergebundene Decke, gemäß dem Versiegelungsverfahren der Stadt Chemnitz.

Es ist eine Begrünung durch Rasen, Bäume und Sträucher entsprechend der weiteren Außenanlagenplanung, sowie des vorhandenen Baumbestandes vorgesehen.

Außerdem werden ein Müllplatz und ein Fahrradständer vorgesehen.



## Schlussbemerkung

Änderungen aufgrund konstruktiver statischer, gestalterischer oder bauaufsichtlicher, insbesondere denkmalpflegerischer Erfordernisse bleiben vorbehalten.

Die in den Zeichnungen dargestellten Möblierungen dienen zum besseren Verständnis der Zeichnungen und zur Raumgestaltung und sind nicht Bestandteil der Leistung.

Sämtliche Materialien werden nur mit bauaufsichtlicher Zulassung eingesetzt. Die Gewährleistung regelt sich nach BGB und beträgt 5 Jahre. Ausgenommen sind bewegliche, bewegbare, rotierende und sonstige dem Verschleiß unterlegene Teile. Ausgenommen sind auch dauerelastische Fugen.

Teilweise werden historische Bauteile aufgearbeitet und wieder verwendet. Diese entsprechen teilweise nicht mehr den heutigen Normen und den anerkannten Regeln der Technik. Für diese Bauteile wird daher auch keine Gewährleistung übernommen.

Änderungen aus technisch, konstruktiv oder bauaufsichtlich begründeten Erfordernissen gelten bei Gleichwertigkeit der Ausführung als vereinbart.



Chemnitz, Februar 2010

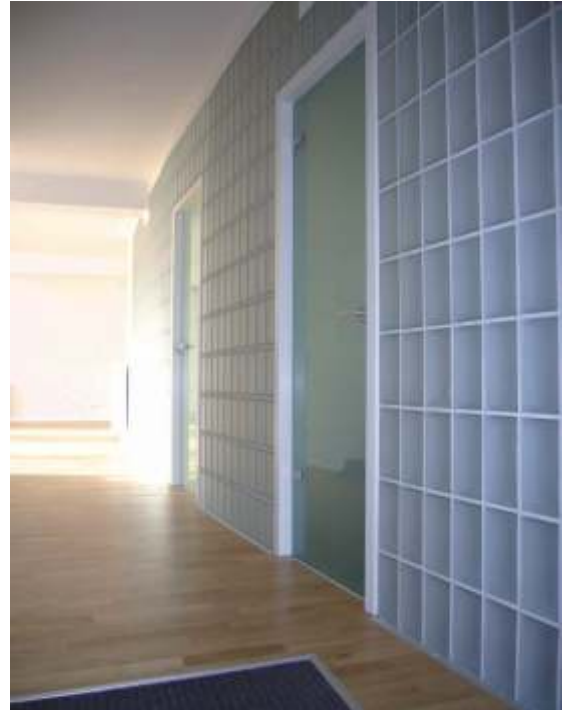


1928 in das Handelsregister Chemnitz eingetragen,  
verfolgt die Chemnitzer Gesellschaft für  
Wohnungsbau mbH das Bauen und Vermieten  
seit dieser Zeit in all seinen Facetten.

Die heutige Kompetenz ist auf das  
marktorientierte Entwickeln und Herstellen von  
Immobilien ausgerichtet.

Unsere Referenzen sprechen für sich.





Hirschenstraße 42  
In Fürth



Bar bar ossastr aß ß e 25  
In chemnit z



## 2 villen in bäder architektur Dünenstrasse in kühlungsborn

Haus „Helene“ Ferien- und Dauerwohnungen



Haus „Alexandra“ Ferien- und Dauerwohnungen



Gutshaus von Bülow  
in Kägsdorf



Barbarossastraße 43  
In Chemnitz



Salzstraße 63  
In Chemnitz



## Haftungsausschluss

Alle im Prospekt enthaltenen Illustrationen, Einrichtungsgegenstände und Möbel sind als Vorschläge bzw. als Entwürfe und Muster zu verstehen und sind kein wesentlicher Bestandteil im Sinne der aufgeführten Baubeschreibung. Die Gestaltung und die Bauausführung können hiervon abweichen. Änderungen zu Planungen stehen immer unter dem Zustimmungsvorbehalt der genehmigenden Behörden.

Der Inhalt dieses Prospektes ist zu seinem Erstellungszeitpunkt für alle bekannten bzw. erkennbaren Sachverhalte maßgebend.

Da sich die derzeitige Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie die Baupraxis und deren Rechtssprechung ständig verändern können, ist eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die spätere Entwicklung der Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten, auch wenn diese von Dritter Stelle erstellt wurden, nicht garantiert.

Nur die Exposéerstellerin kann vom Exposé abweichende Angaben und verbindliche Zusagen treffen. Dritte Personen, insbesondere Vermittlungspersonen, sind hierzu nicht bevollmächtigt.

Da es sich um einen Immobilienkauf handelt, haben letztendlich ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge Gültigkeit.

Die Exposéerstellerin versichert, dass sie nach bestem Wissen und Gewissen über alle Punkte für eine Anlageentscheidung und wesentliche Umstände im Exposé richtig und vollständig aufgeklärt hat.

### Bildnachweis:

Seite 5 - Hauptgebäude TU Chemnitz	- Sandro Schmalfuß
Seite 6 - Stausee Oberrabenstein	- André Karwath
Seite 2 - neues Rathaus	- Foto Escherich
Seite 4 - Parkeisenbahn	- Foto Escherich
Andere	- Fotolia

*\*~\* Chemnitzer Gesellschaft für Wohnungsbau mbH \*~\**  
*Barbarossastr. 47, 09112 Chemnitz*  
*info@cegewo.de*

*Fon 0371 - 382 28 - 0*  
*Fax 0371 - 382 28 - 45*