

EXPOSÉ

Premium-Qualität, die unterscheidet.

Denkmal-
geschütztes
Mehrfamilienhaus



Leibnizstraße 5
Dresden
Plauen



V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden

Die **sächsische Landeshauptstadt** verbindet wie kaum eine andere deutsche Großstadt die Vorzüge einer pulsierenden Metropole mit einer wunderschönen Umgebung. Die Stadt Dresden, mit ihren über 560.000 Einwohnern begeistert durch die Harmonie zwischen architektonischen Kostbarkeiten, malerischen Elbauen und dem reichhaltigen Kunst- und Kulturangebot. Viele der bekannten Sehenswürdigkeiten, wie beispielsweise die Frauenkirche, der Zwinger, die Semperoper und das Schloss Pillnitz sind bereits wieder im alten Glanz entstanden und locken jährlich viele Millionen Touristen in das über 800jährige Elbflorenz. Dresden, das wohl bedeutendste Kultur- und Kunstzentrum der neuen Bundesländer, konnte sich über die Jahre hinweg einen ansehnlichen Platz als Wirtschaftszentrum sichern. Es ist ein Standort, der getragen wird durch die Verknüpfung von Wissenschaft und Wirtschaft und sich überdies als bedeutendes Verwaltungszentrum etablieren konnte. Dresden ist nach Berlin die bedeutendste Wirtschaftsregion in den neuen Bundesländern. Namhafte Firmen wie beispielsweise Bosch, Siemens, Degussa, Globalfoundries (ehem. AMD), Infineon und VW investierten in Dresden und setzen Zeichen für weitere Wirtschaftsansiedlungen. Nicht zuletzt durch die hohe Beschäftigungsquote konnte die sächsische Landeshauptstadt zu dem stabilsten Investitionsstandort der neuen Bundesländer werden.



Allgemein

- . 328,28 km² Gesamtfläche
- . 63 % Wald- und Grünfläche
- . über 560.000 Einwohner
- . Bevölkerungszuwachs bis 2035 auf 595.000 Einwohner prognostiziert
- . 1 Flughafen
- . 6 Krankenhäuser

Wissenschaft und Wirtschaft

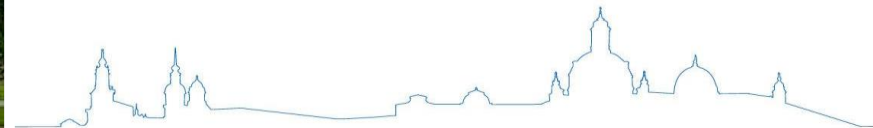
- . 1 Exzellenz-Universität
- . 7 Hochschulen
- . Stadt der Wissenschaften
- . 3 Max-Planck-Forschungsinstitute
- . Ansässige Unternehmen: Infineon, Qimonda, Bosch, Siemens, EADS Flugzeugwerke GmbH, Degussa, VW, ZMD, Globalfoundries, Novaled u.a.
- . Silicon Saxony e.V.: größtes Mikroelektronikcluster in Europa (1.500 Firmen mit mehr als 48.000 Mitarbeitern)
- . 125 Unternehmen, jährlicher Gesamtumsatz 2 Mrd. Euro

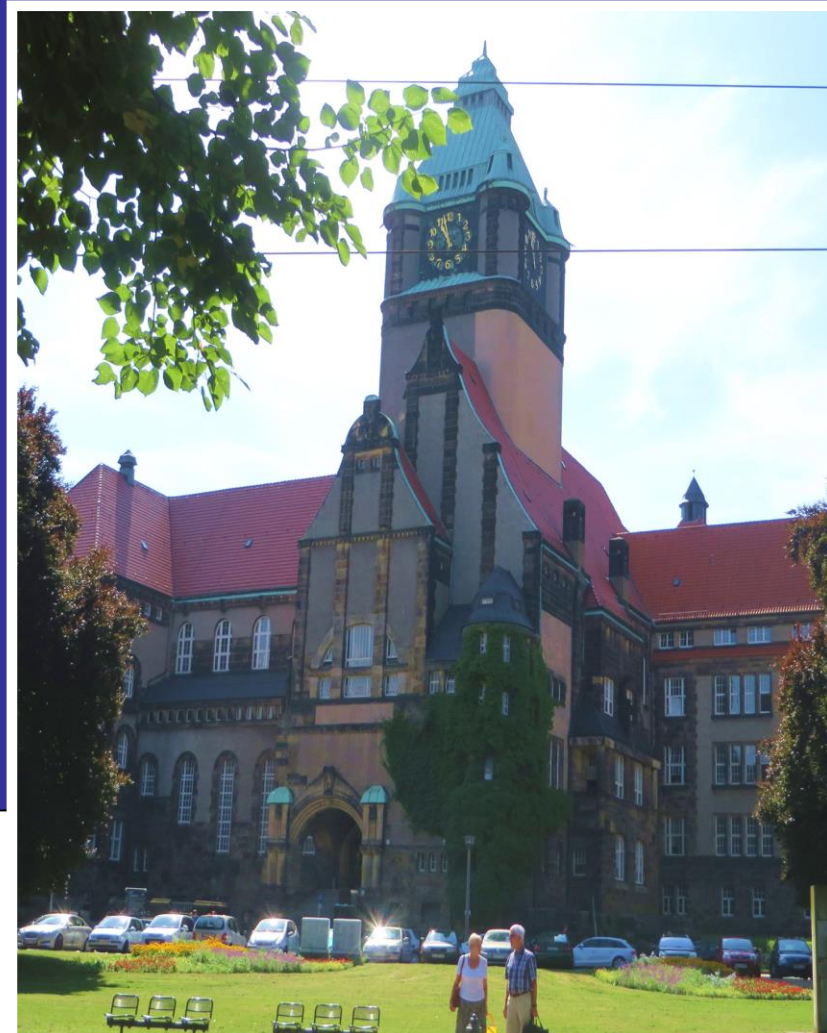
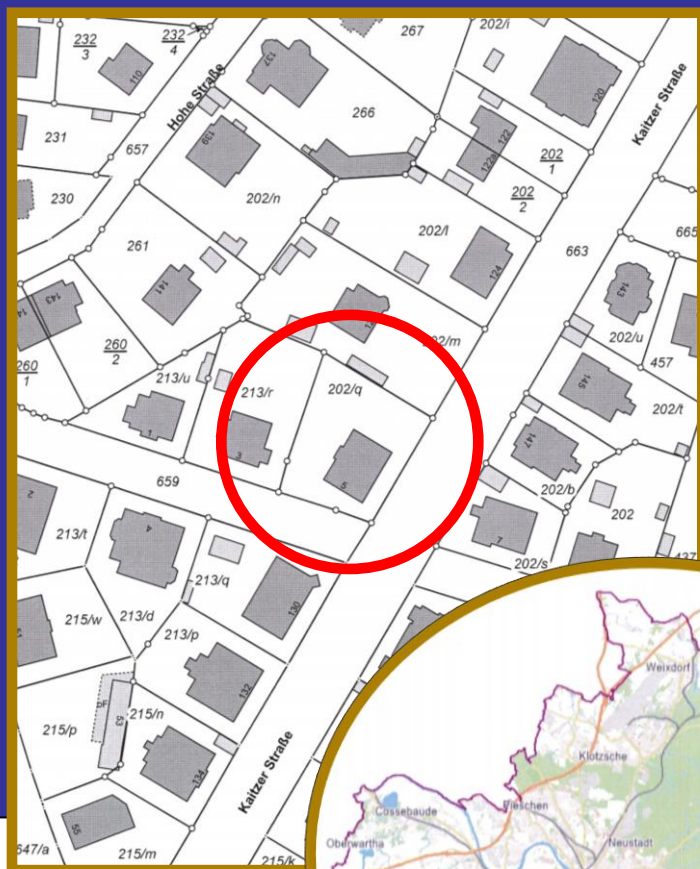
Tourismus

- . ca 10,3 Mio. Besucher, darunter 8,7 Mio. Tagesgäste
- . 13.500 Tagungen und Kongresse

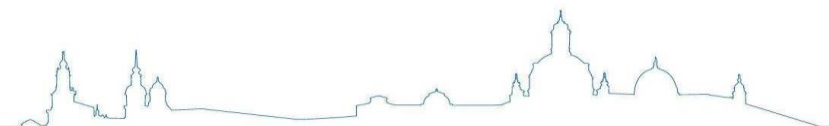
Kultur

- . 44 Museen
- . 36 Theater und Spielstätten
- . 87 Bibliotheken
- . 2 Stadien
- . 1 Galopprennbahn





Elite-Universität TU Dresden im Stadtteil Plauen



Der Stadtteil Dresden-Plauen prägt das südliche Stadtzentrum und zählt zu den bevorzugten Wohnlagen Dresdens. Hier befinden sich überwiegend zwei- bzw. dreigeschossige Mehrfamilienhäuser und Villen im Jugendstil. Reichhaltige Stuckverzierungen, historische Wand- und Deckenmalereien sowie aufwendig gestaltete Parkettfußböden im Gebäudeinneren und Sandsteinverzierungen an den Fassaden prägen das charakteristische Erscheinungsbild der Stadthäuser. Die offene Wohnungsbebauung mit verkehrsberuhigtem Anliegerverkehr als auch die großflächigen Gartenanlagen mit altem Baumbestand tragen dazu bei, dass sich hier besonders Familien mit Kindern wohlfühlen. Eine Vielzahl der denkmalgeschützten Gebäude wurde bereits fachgerecht und mit Liebe zum Detail saniert. Auch die Wohngebäude im alten Dorfkern von Plauen erstrahlen wieder im neuen Glanz. Ein besonderer Blickpunkt ist dabei das rekonstruierte Neorenaissance-Rathaus.

Mit der Technischen Universität (TU) Dresden befindet sich in unmittelbarer Nähe der Leibnizstraße die größte und bekannteste wissenschaftliche Bildungseinrichtung der neuen Bundesländer, die unter anderem durch ihre Forschungsarbeiten weltbekannt wurde. Die TU Dresden ist eine der elf Exzellenzuniversitäten Deutschlands. Die Campus-Gemeinschaft setzt sich zusammen aus ca. 37.000 Studierenden, rd. 4.300 direkten Mitarbeitern (darunter mehr als 470 Professoren) und rd. 3.400 weiteren Beschäftigten.

Neben zentralen Einkaufsmöglichkeiten und attraktiven Freizeitangeboten bietet Dresden-Plauen viele gemütliche gastronomische Einrichtungen, die zum Verweilen einladen. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man in wenigen Minuten in die Altstadt bzw. in das Stadtzentrum.



Rathaus Plauen



Impressionen vom Objekt



V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden



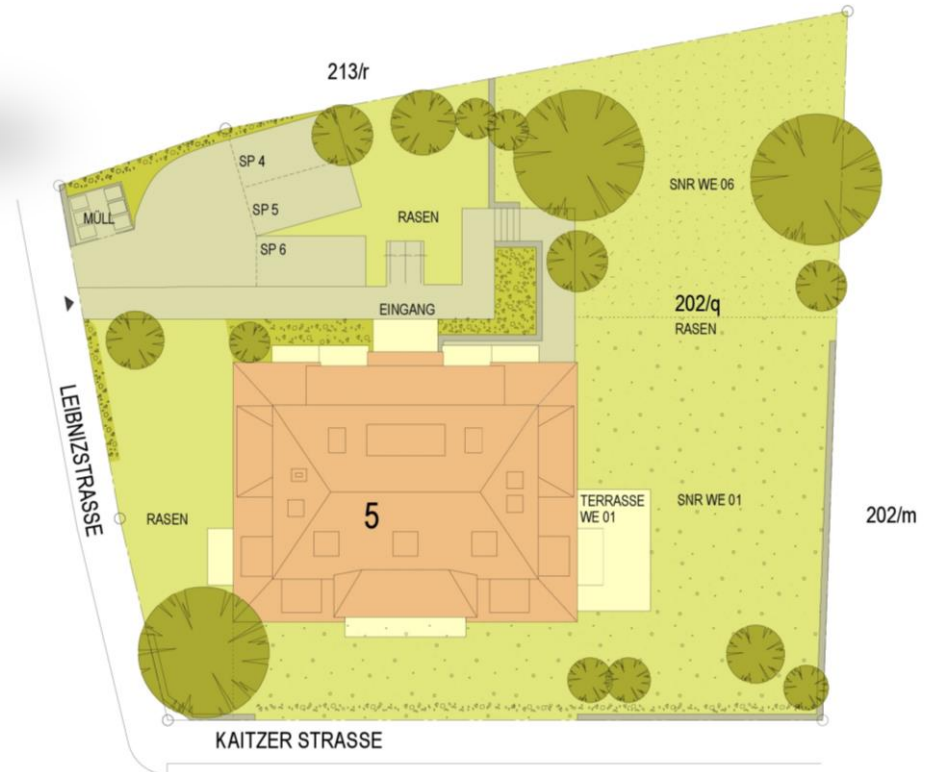
Objekt vor Sanierung



Blick aus dem Fenster über die Stadt Dresden

Die ruhige Lage in einer
bevorzugten Wohngegend mit
fantastischem Blick

über Dresden überzeugt.





Südansicht



Westansicht
Eingang

Visionen verwirklichen und
aus Wohnen ein
Vergnügen machen.

Ökologisch und modern – Wohneigentum für Jung und Alt



Nordansicht



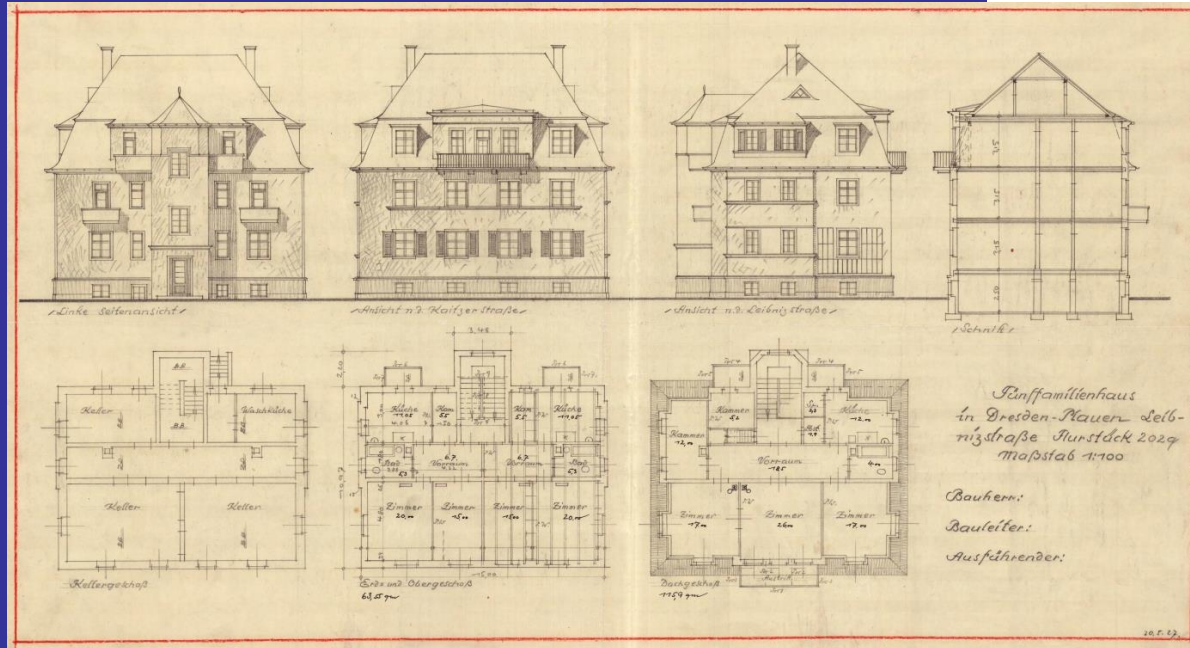
Ostansicht

Baupläne

Historische Original-Baupläne von 1927



V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden



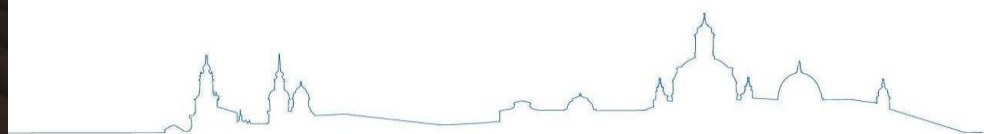
Zeitlose, individuelle und
wertbeständige Architektur



vor Sanierung



Premium-Qualität, die unterscheidet.



Übersicht Gartengeschoss



V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden



Im Garten neue **Energie** tanken,
Erholung und **Entspannung**
finden oder
mit **Freude** einer Beschäftigung in
der **Natur** nachgehen.



Gartenanteil WE 1 vor Neugestaltung

Wohnung Nr. 1



V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden



Zugehöriger Gartenanteil WE 1 ca. 240 m²



Raum-Nr.	Etage	Raum	Bemerkung	m²
1.00	GG	Windfang		1,96
1.01	GG	Flur		5,27
1.02	GG	Kochen		7,33
1.03	GG	Wohnen		20,80
1.04	GG	Schlafen		11,37
1.05	GG	Bad/WC		7,19
1.06	GG	Zimmer		11,48
1.07	GG	Diele		9,16
1.08	GG	Dusche/WC		3,10
1.09	GG	Zimmer		10,18
1.10	GG	Abstell		1,08
1.11	GG	Terrasse	25% von 20,00 m²	5,00
	Wfl.	Gesamt		93,92

Premium-Qualität, die unterscheidet





Fassade vor Sanierung



Mit einer gut durchdachten Wohnraumgestaltung
werden individuelle Lebensräume
geschaffen, die zum Wohlfühlen einladen



Wohnung Nr. 2



V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden

Raum-Nr.	Etage	Raum	Bemerkung	m²
2.01	HP	Diele		12,46
2.02	HP	Wohnen		30,49
2.03	HP	Balkon	50% von 3,60 m²	1,80
2.04	HP	Essen		10,28
2.05	HP	Kochen		8,78
2.06	HP	DU/WC		4,38
2.07	HP	Bad/WC		5,14
2.08	HP	Zimmer 1		10,88
2.09	HP	Schlafen		17,57
2.10	HP	Balkon	50% von 3,60 m²	1,80
2.11	HP	Ankleide		4,59
2.12	HP	Zimmer 2		12,35
2.13	HP	Flur		5,95
2.14	HP	Abstellr.		1,95
Wohnfl.		Gesamt		128,42



Premium-Qualität, die unterscheidet.

Übersicht Obergeschoss



V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden



Der Einsatz anerkannter Markenprodukte
gewährleistet einen
hohen Qualitätsstandard.

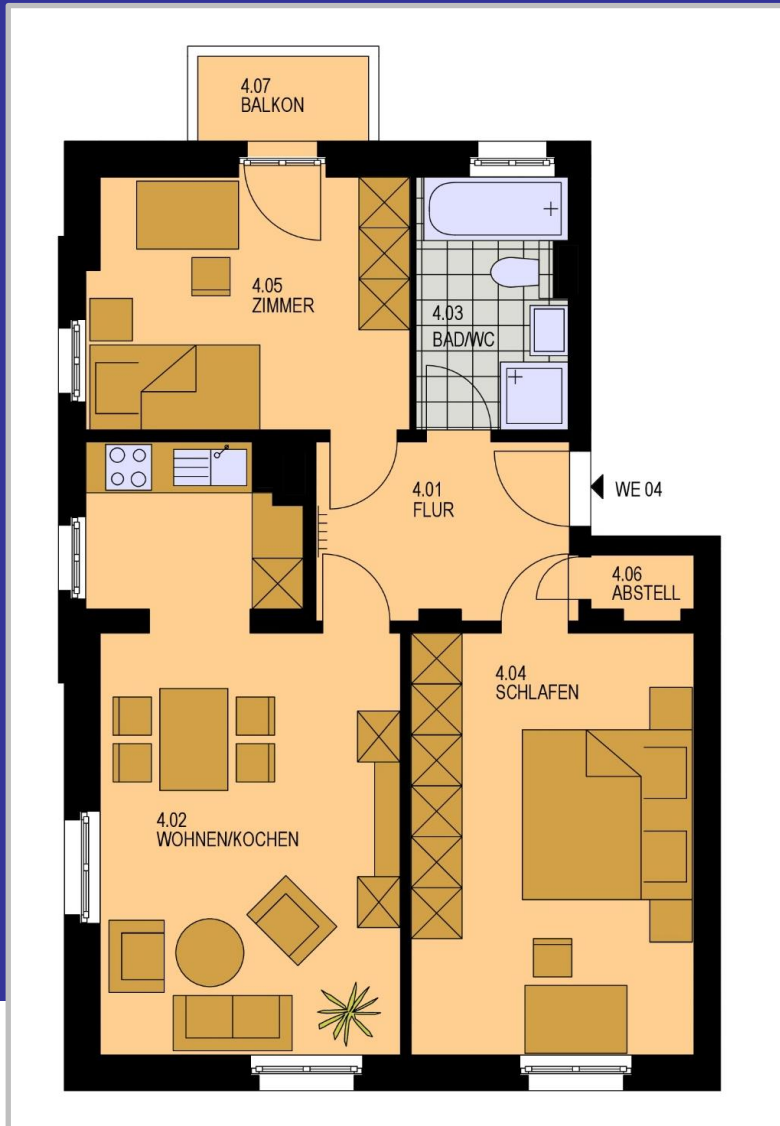


Sandsteinfigur
vor Sanierung

Wohnung Nr. 4



V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden



Raum-Nr.	Etage	Raum	Bemerkung	m²
4.01	OG	Flur		6,31
4.02	OG	Wohnen/Kochen		22,20
4.03	OG	Bad/WC		5,23
4.04	OG	Schlafen		16,55
4.05	OG	Zimmer		11,34
4.06	OG	Abstell		0,87
4.07	OG	Balkon	50% von 2,00 m²	1,00
	Wfl.	Gesamt		63,50

Premium-Qualität, die unterscheidet.



Wohnung Nr. 5

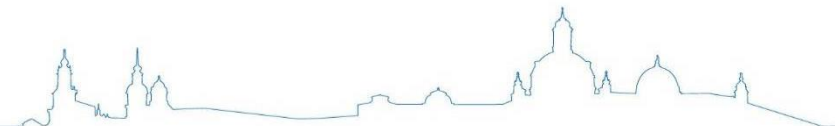


V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden



Raum-Nr.	Etage	Raum	Bemerkung	m ²
5.01	OG	Flur		6,31
5.02	OG	Wohnen/Kochen		22,43
5.03	OG	Bad/WC		5,23
5.04	OG	Schlafen		16,55
5.05	OG	Zimmer		11,34
5.06	OG	Abstellr.		0,87
5.07	OG	Balkon	50% von 2,00 m ²	1,00
	Wofl.	Gesamt		63,73

Premium-Qualität, die unterscheidet.



Übersicht Mansardgeschoss



V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden



Den Ansprüchen an
ein modernes und umweltbewusstes

Wohnen wird die
energieeffiziente Bauweise gerecht.



Übersicht Dachgeschoss



V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden



Einbruchhemmende
Eingangstüren
und eine Gegensprechanlage
mit Video-Display
sorgen für mehr Sicherheit.

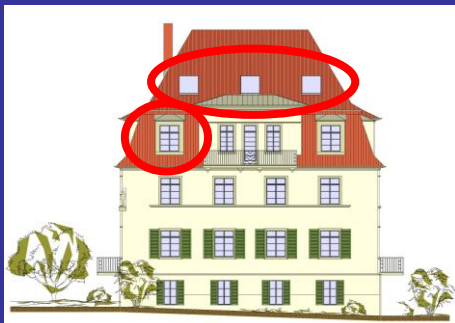


vor Sanierung

Wohnung Nr. 6



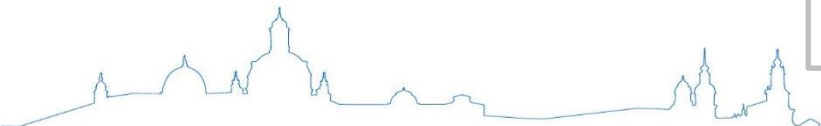
V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden



Raum Nr.	Etage	Raum	Bemerkung	m²
6.01	MG	Diele		9,53
6.02	MG	Kochen		6,75
6.03	MG	Wohnen/Essen		25,78
6.04	MG	Balkon	50% von 2,24 m²	1,12
6.05	DG	Galerie		9,19
6.06	DG	Bad/WC		7,34
6.07	DG	Schlafen		13,88
6.08	DG	Zimmer		10,55
	Wfl.	Gesamt		84,14



Premium-Qualität, die unterscheidet.



Wohnung Nr. 7



V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden



Raum-Nr.	Etage	Raum	Bemerkung	m ²
7.01	MG	Flur		5,83
7.02	MG	Wohnen/Kochen		25,97
7.03	MG	Bad/WC		8,11
7.04	MG	Schlafen		16,73
7.05	MG	Zimmer		14,08
7.06	MG	Balkon 1	50% von 5,94 m ²	2,97
7.07	MG	Balkon 2	50% von 2,24 m ²	1,12
	Wfl.	Gesamt		74,81



Premium-Qualität, die unterscheidet.

Penthouse

Alternativ: Mansard- und Dachgeschoss

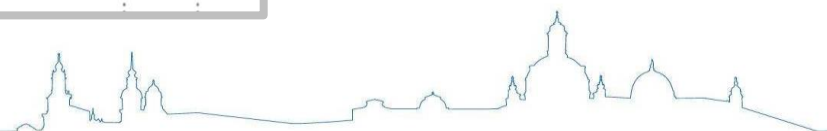


V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden



Mit einer
modernen
**Penthouse-
Wohnung**
über 2 Etagen
individuelle
Räume
schaffen und die
Lebensqualität
erhöhen.

Premium-Qualität, die unterscheidet.



Penthouse

Alternativ: Mansard- und Dachgeschoss



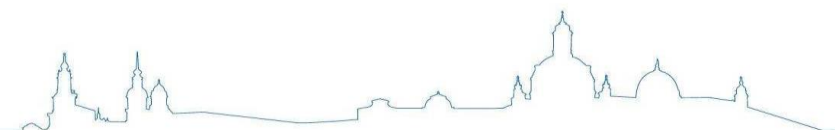
V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden



Dachgeschoss

Raum Nr.	Etage	Raum	Bemerkung	m ²
6.01	MG	Diele		18,57
6.02	MG	Wohnen		25,97
6.03	MG	Essen		16,44
6.04	MG	Kochen		15,90
6.05	MG	Balkon 1	50% von 5.94 m ²	2,97
6.06	MG	Zimmer 1		17,18
6.07	MG	Dusche/WC		4,90
6.08	MG	Zimmer 2		14,09
6.09	MG	Balkon 2	50% von 2.24 m ²	1,12
6.10	MG	Balkon 3	50% von 2.24 m ²	1,12
6.11	DG	Galerie		9,19
6.12	DG	Bad/WC		7,34
6.13	DG	Schlafen		13,88
6.14	DG	Zimmer 3		10,55
	Wfl.	Gesamt		159,22

Premium-Qualität, die unterscheidet.



Das Wohnhaus, erbaut um 1935, befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im Dresdner Stadtteil Plauen, umgeben von liebevoll sanierten Bauten. Das Gebäude mit der Einfriedung ist eingetragenes Kulturdenkmal gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz.



Objekt vor Sanierung

Die Bauausführung richtet sich nach der folgenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Allgemeine Hinweise zur Sanierung

Die Sanierung des Gebäudes erfolgt nach Maßgabe der Baugenehmigung und der darin enthaltenen denkmalschutzrechtlichen Genehmigung in enger Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Die baurechtlich erforderlichen Nachweise zum Schall-, Wärme- und Brandschutz sowie die statischen Berechnungen werden erarbeitet. Dort vorgesehene Maßnahmen zur Verbesserung des Schall-, Wärme- und Brandschutzes werden umgesetzt.

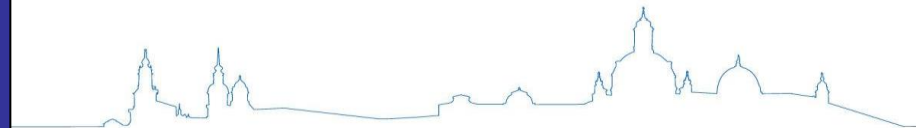
Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Sanierungsobjekt um ein denkmalgeschütztes Bestandsobjekt handelt. Zur Sicherung des Charakters und der Eigenschaft des Baudenkmals ist der Bestand möglichst zu bewahren; bauliche Eingriffe werden auf das Notwendigste beschränkt. So sind historische Bauteile, wie beispielsweise Wände, Geschossdecken, Treppen, Fenster- und Türelemente aber auch Einbaumöbel und Bodenbeläge u.a. entsprechend den Vorgaben der Denkmalbehörde zu erhalten.

Diese Bauteile werden entsprechend der Bau- und Ausstattungsbeschreibung so ertüchtigt, dass die Gebrauchsfähigkeit des Denkmals gewährleistet ist. Aufgrund der Vorgaben des Bestandes und der Anforderungen des Denkmalschutzes werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik, wie sie bei Neubauten gelten, nicht in jeder Hinsicht eingehalten. Einschränkungen in der Oberflächenqualität zum Beispiel durch historische Gebrauchsspuren oder materialbedingte Risse stellen keinen Mangel dar.

Die bei Neubauten im Regelfall einzuhaltenden Schallschutzanforderungen werden nicht erreicht. Einschränkungen gegenüber den für Neubauten geltenden Anforderungen können sich ferner im Bereich des Wärmeschutzes sowie bei der Durchbiegung der im Bestand verbleibenden Decken ergeben. Die für Änderungen von Bestandsgebäuden geltenden Anforderungen der Energieeinsparverordnung (ENEV) können aufgrund denkmalpflegerischer Vorgaben nicht vollständig erfüllt werden. Die Mindestanforderungen an den Schallschutz entsprechend der DIN 4109 und der bauphysikalisch erforderliche Mindestwärmeschutz wird jedoch gewährleistet.

Abweichungen von den geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik stellen hiernach keinen Mangel dar, wenn die Gebrauchsfähigkeit des Denkmals gegeben ist.

Eine umfassende wärmeschutztechnische Verbesserung der Außenbauteile unter Maßgabe des Denkmalschutzes wird angestrebt. Zur Sanierung der Bausubstanz werden vorrangig denkmalgerechte Baustoffe eingesetzt. In den Innenräumen werden ausschließlich zugelassene, gesundheitsunbedenkliche Materialien verwendet.



In den Wohnungen bleiben teilweise denkmalgeschützte, historische Einbaumöbel, Heizkörper, Vertäfelungen oder Verkleidungen aus der Entstehungszeit erhalten und dürfen nicht verändert werden, soweit sie fest mit dem Bauwerk verbunden sind. In den Bauplänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit. Mitzuliefernde oder fest einzubauende Einrichtungen müssen Bestandteil dieser Baubeschreibung sein.

Die Darstellungen in den Grundrissen sind unverbindlich. Die Bauausführung erfolgt nach den Werkplänen, Maßstab 1:50. Maßliche Differenzen gegenüber den Baueingabeplänen, die sich aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Qualität des Gebäudes sind, bleiben vorbehalten. Dies gilt auch für Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Änderungen der Bauvorschriften oder der technischen Regeln oder die statisch-konstruktiv bzw. denkmalschutzrechtlich bedingt sind.

Leitungsführungen und Anordnungen fest eingebauter Installations- und Ausstattungsgegenstände bleiben ebenso vorbehalten. Einrichtungen und Anlagen, die der Erschließung und Entsorgung dienen, sind zu dulden, auch bezüglich der Sondernutzungsflächen.

Spätere Bepflanzungen und bauliche Veränderungen auf dem Grundstück im Bereich der Anleiterflächen für die Rettungskräfte des Brand- und Katastrophenschutzes sind unzulässig.

Alle in der Baubeschreibung angegebenen Preise sind Bruttopreise einschl. der zum Ausführungszeitpunkt gesetzlich vorgeschriebenen Mehrwertsteuer.

Objektplanung

1. Grundlagenermittlung: Ermittlung der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch die Planung
2. Planung (Projekt- und Planungsvorbereitung): Erarbeiten der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe
3. Entwurfsplanung (System-Integrationsplanung): Erarbeiten der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe
4. Genehmigungsplanung: Erarbeiten und Einreichen der Vorlagen für die erforderlichen Genehmigungen oder Zustimmungen
5. Ausführungsplanung: Erarbeiten und Darstellen der ausführungsreifen Planungslösung
6. Vorbereitung der Vergabe
7. Vergabe an die bauausführenden Firmen
8. Objektüberwachung: Überwachung der Ausführung des Objekts

Tragwerksplanung

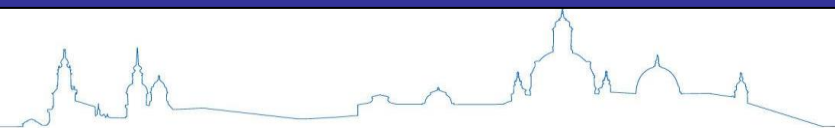
Aufstellen des Standsicherheitsnachweises mit den erforderlichen statischen Berechnungen für alle Veränderungen an den tragenden Bauteilen und für neue Tragwerke
Prüfen dieses Nachweises durch einen Prüfenieur entsprechend den Forderungen des Bauamtes und soweit baurechtlich erforderlich

Gutachten

Holzschutzgutachten und restauratorische Befunduntersuchung nach Forderung der Denkmalschutzbehörde

Baustelleneinrichtung

Baufreimachen des Grundstückes, Aufstellen der erforderlichen Geräte und Unterkünfte, bauzeitliche Sicherung des Bestandsgebäudes und der Baustelle



Erdarbeiten

Kanalaushub und Freischachtung des Gebäudes für Abdichtungsarbeiten und erforderliche Arbeiten an Fundamenten, spätere Verfüllung der Arbeitsräume und Herstellen des Rohplanums sowie die Geländemodellierung nach Fertigstellung der Bauarbeiten.

Abbrucharbeiten

Vollständige Beräumung des Gebäudes und Abbruch der Nebenanlagen auf dem Grundstück, Entfernen aller sichtbaren Ver- und Entsorgungsleitungen, der Nutzereinbauten einschl. der Bodenbeläge, Unterhangdecken und Sanitärobjekte. Abbruch von Mauerwerk laut Ausführungsplanung, Abbruch der nicht weiter verwendbaren Schornsteine und aller anderen Bauteile, die zur Erneuerung vorgesehen sind.

Mauerwerk Gartengeschoss

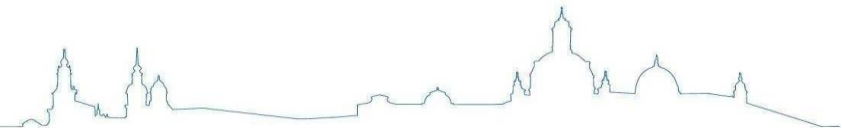
Sanierung der Bestandswände nach statischen und hydrogeologischen Erfordernissen. Neu zu errichtende tragende Innenwände sind aus Kalksandstein- oder Ziegelmauerwerk, ggf. auch aus Stahlbeton entsprechend den stat. Anforderungen oder als Trockenbau-Metallständerwand.

Die erdberührenden Außenwände werden vertikal und im Bereich der Fußbodenebene horizontal gegen das Eindringen von Feuchtigkeit abgedichtet. Der Grundmauerschutz erfolgt an den Außenwänden durch eine Noppenbahn. Eine Ertüchtigung der Außenwände für die Erfüllung des Mindestwärmeschutzes kann von innen oder außen entsprechend der denkmalschutzrechtlichen Möglichkeiten erfolgen. Die Innenwände der Wohnung erhalten ebenfalls in Fußbodenebene eine Querschnittsabdichtung.

Abstellräume außerhalb der Wohnungen werden durch Bestandsmauerwerk bzw. mit Metallgitterkonstruktionen abgetrennt.



Grundmauerschutz V.V.K.-Objekt Uhdestraße 40



Durch die vorbeschriebenen Maßnahmen zum Feuchtigkeitsschutz soll die Gebrauchsfähigkeit der Räume für die vorgesehene Nutzung sichergestellt werden. Aufgrund der Vorgaben des Bestandes können die allgemein anerkannten Regeln der Technik jedoch nicht in jeder Hinsicht eingehalten werden. Das Sanierungsziel ist erreicht, wenn die Gebrauchsfähigkeit der nicht für Wohnzwecke genutzten Räume für die vorgesehene Nutzung gegeben ist.

Mauerwerk Normal- und Dachgeschosse

Ausbesserungen der Außenwände werden passend zum Bestand aus Kalksandstein- oder Ziegelmauerwerk, ggf. auch aus Stahlbeton entsprechend der statischen Anforderungen hergestellt. Die Außenwände werden wärmeschutztechnisch aufgewertet. Diese Maßnahmen unterwerfen sich jedoch der denkmalschutzrechtlichen Zielstellung. Da bei gegliederten Putzfassaden außenliegende Wärmedämmung in der Regel nicht möglich ist, werden in diesem Fall die Außenwände innen gedämmt.

Tragende Mauerwerks- Innenwände werden nach Erfordernis instandgesetzt. Wohnungstrennwände und nichttragende neue Innenwände werden soweit möglich aus Ziegelmauerwerk, alternativ als Trockenbau-Metallständerwände, nach brandschutz- und schallschutztechnischen Anforderungen ausgeführt.

Geschossdecken

Bis auf die massiv ausgeführten Geschossdecken über dem Gartengeschoss bestehen in den anderen Geschossen Holzbalkendecken. Diese werden gemäß Holzschutzgutachten und nach den statischen Berechnungen saniert, ggf. neu herzustellende Bereiche bauartgleich erneuert. In den Ober- und Dachgeschossen verbleiben Holzbauteile wie Deckenbalken etc. teilweise im Raum sichtbar. Erforderliche neue Unterzüge zur statischen Ertüchtigung werden nach Brandschutzanforderungen erstellt bzw. verkleidet.

Bei allen vorhandenen Decken besteht Bestandsschutz, insbesondere hinsichtlich der Durchbiegung, der Schwingungen und des erreichbaren Schall- und Brandschutzes. Der Bestandsschutz betrifft auch Decken, an denen Veränderungen vorgenommen wurden.

Dachkonstruktion

Der bestehende Holzdachstuhl des Wohnhauses bleibt erhalten, wird saniert, statisch ertüchtigt und beschädigte Bauteile erneuert. Das Dach wurde in den vergangenen Jahren bereits mit Biberschwanzziegeln denkmalgerecht erneuert. Diese Deckung bleibt teilweise bestehen und wird in zu verändernden Bereichen umgedeckt, ergänzt oder erneuert. Eine komplette Erneuerung aufgrund konstruktiver Notwendigkeit bleibt vorbehalten. Gemäß Planung werden neue Dachflächenfenster integriert.



Dacheindeckung V.V.K.-Objekt Weinbergstraße 48/ 48a, Radebeul

Flachdachbereiche erhalten eine neue, doppelt gefälzte Titanzinkverblechung. Weitere Blecharbeiten am Dach, der Dachentwässerung und an der Fassade werden in Titanzinkblech ausgeführt.

Die Dachschrägen werden gemäß Wärmeschutznachweis gedämmt.

Fassade/Außenputz

Die Fassaden verbleiben zur Wahrung des denkmalgeschützten Erscheinungsbildes weitgehend im Bestand. Beschädigte oder baulich veränderte Flächen werden gemäß Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde saniert bzw. neu hergestellt.

Die Gliederungs- und Zierelemente aus Sandstein, Putzstuck oder Werkstein werden schonend gereinigt und im Bestand belassen, sofern erforderlich verfestigt und partiell ergänzt.

Alle Holzbauteile, auch Fensterläden, werden entsprechend Holzschutzgutachten nach Erfordernis saniert bzw. neu ergänzt.

Vorbehaltlich der Zustimmung des Denkmalamtes wird die Putzfassade wärmeschutztechnisch ertüchtigt und neu farbbeschichtet. Gebrauchsspuren an Fassadenbauteilen, die statisch nicht relevant sind, können sichtbar bleiben.

Innenputz

Der Innenputz in den Wohnungen bleibt, soweit möglich, erhalten. Für notwendige Ergänzungen und neuen Putzauftrag wird Gipsputz oder Kalkzementputz, z.B. in den Sanitärräumen, verwendet.

Sollte eine Innendämmung an Außenwänden zur Ausführung kommen, erhält diese ein Spachtel- oder Deckputzsystem passend zum Dämmsystem.

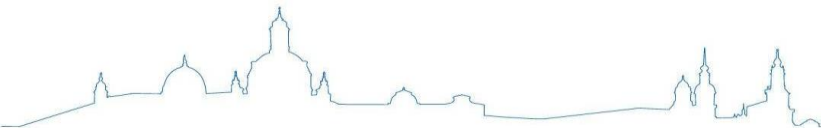


Denkmalgerechte Fassadenrekonstruktion V.V.K.-Objekt Pillnitzer Landstr. 30

Der Deckenputz verbleibt ebenfalls, wenn der Zustand der Decken und die Grundrissgestaltung dies zulassen, alternativ eine ebene Gipskarton- Unterhanddecke.

Die Dachschrägen einschließlich Dachgauben werden mit Gipskartonplatten verkleidet. Sichtbar bleibende Konstruktionshölzer des Dachstuhles werden deckend oder lasierend nach Wahl des Architekten farbbeschichtet.

Mauerwerkswände der Abstell-, Waschmaschinen- und Haustechnikräume außerhalb der Wohnungen werden verfugt, wenn es aus Stabilitätsgründen erforderlich ist, und verbleiben als unverputztes Mauerwerk, alternativ erfolgt ein Pinselputzauftrag.



Estricharbeiten

Die Wohnräume des Gartengeschoßes erhalten einen schwimmenden Heizestrich. Der Fußboden wird gegen Feuchtigkeit vollflächig abgedichtet und entsprechend dem Wärmeschutznachweis gedämmt.

In allen anderen Wohnräumen verbessert ein schwimmender Estrich den Schall- und Brandschutz der Geschossdecken, ausgeführt als Nass- oder Trockenestrich.

In Räumen außerhalb der Wohnungen, z.B. Hausanschlussraum, verbleibt nach Möglichkeit der Bestandsfußboden, alternativ wird er durch einen Zementestrich oder Betonsteinpflaster ersetzt. Höhenunterschiede im Fußbodenniveau bleiben teilweise erhalten.

Fenster

Die vorhandenen Bestandsfenster des Gebäudes bleiben teilweise als Einscheibenfenster erhalten und werden soweit möglich aufgearbeitet und farbig neu beschichtet. Die Bestandsfensterscheiben und noch vorhandene historische Beschläge sollen erhalten bleiben. Die Festlegung erfolgt durch das Denkmalamt. Ein temporäres Anlaufen ist hier konstruktionsbedingt und kein Mangel.

Zu erneuernde Fenster- und Türelemente werden als mehrfach geteilte Holzfenster in denkmalgerechter Ausführung mit Doppelisolierverglasung, Drehkipp- bzw. Kippbeschlägen ausgeführt. Die Profile und die Fensterteilung werden in der Regel nach historischem Vorbild gestaltet.

Die Holzrahmen werden oberflächenfertig einfarbig beschichtet. Sämtliche Innenfensterbänke in Holz oder Holzwerkstoff mit profilierter vorderer Kante, weiß gestrichen, seitlich eingeputzt.

Beschläge werden, soweit im Bestand nicht vorhanden, als Einhand-Drehkipp-Beschlag, Oliven passend zu den Drückergarnituren der Türen in Messing poliert ausgeführt.

Dachflächenfenster sind oberflächenfertige Markenprodukte mit weißer Kunststoffoberfläche innen und werden ohne Fensterbank montiert. Außenfensterbänke werden in Titanzinkblech mit gerollter Vorderkante abgedeckt, nur sofern notwendig bzw. von der Denkmalbehörde gefordert.

Fenster mit Fensterläden gemäß Planung erhalten neue Lamellenläden nach historischem Vorbild in Holz, einfarbig beschichtet.

Hauseingangstüren

Die Hauseingangstür wird im Bestand saniert. Die direkt ins Freie führende Wohnungstür wird in Anlehnung an das historische Vorbild als neue, farbbeschichtete Holzwerkstoff- Hauseingangstür gestaltet. Die Türen werden mit einem Sicherheitsschloss und neuen Drückgarnituren ausgestattet.

Terrassen und Balkone

Es wird angestrebt, dass jede Wohnung einen Balkon oder eine Terrasse erhält, vorbehaltlich der Baugenehmigung und mit Zustimmung der unteren Denkmalbehörde.

Zur Wohnung im Gartengeschoß gehört eine Gartenterrasse mit Werksteinplattenbelag und begrünten Gartenanteil.

Die Wohnungen im Hochparterre erhalten einen neuen Balkon in Stahl- oder Stahlbeton mit Brüstung aus Flachstahl.

Alle Bestandsbalkone werden saniert, teilweise werden die geschlossenen Brüstungen durch Flachstahlgeländer ersetzt und erhalten einen trittsicheren Belag.

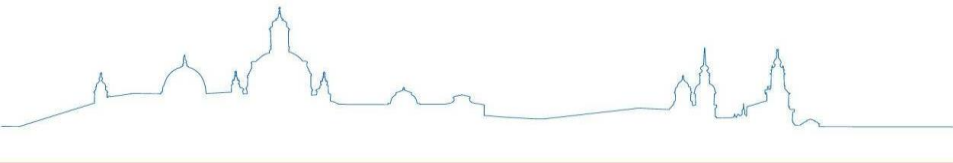
Die Gestaltung der Balkone erfolgt durch den Architekten in Abstimmung mit dem Denkmalamt.



Treppenhaus
V.V.K.-Objekt
Braunsdorfer Straße 6



Treppenhaus
V.V.K.-Objekt
Nöthnitzer Straße 23



Treppenanlagen

Reinigung der vorhandenen Treppenanlagen, erhaltenswerte historische Beläge bleiben, sofern möglich erhalten und werden gereinigt.

Tritt- und Setzstufen sowie Podeste im Treppenhaus werden fachgerecht aufgearbeitet und erhalten einen hochwertigen, farblich passenden Textilbelag geeigneter Qualität, sichtbare Halterungen des Belages in Messing. Die massive Holzbrüstung wird fachgerecht aufgearbeitet und farbbeschichtet.

Neue Geschosstreppen innerhalb der Wohnung werden in Massivholz, passend zum Parkett, ausgeführt.

Die Außentreppen werden im Bestand gebrauchstauglich saniert, bei Erfordernis ersetzt bzw. ergänzt.

Innentüren, Einbaumöbel und Vertäfelungen

Historisch wertvolle Innentüren in allen Geschossen und Einbaumöbel im Dachgeschoss, teilweise in Verbindung mit Vertäfelungen bzw. Bekleidungen werden gebrauchstauglich aufgearbeitet, teilweise neu farbbeschichtet. Verglasungen aus der Erbauungszeit werden erhalten, falls vorhanden, ansonsten werden diese erneuert.

Neue Innentüren werden in Anlehnung an den historischen Bestand gefertigt als Stiltüren mit Systemzargen aus Holzwerkstoff, weiß beschichtet und erhalten Drückergarnituren in Messing, poliert.

Zu den Wohnzimmern und Küchen werden Türen mit Glasausschnitten, ggf. mit aufgesetzten Sprossen eingebaut.

Wohnungseingangstüren werden erhalten oder in Anlehnung an die historischen Bestandstüren als Holzwerkstofftür mit Umfassungszargen und Profilleisten neu gefertigt und farblich beschichtet sowie mit Weitwinkelspion, Sicherheitsschloss und neuer Sicherheitsdrückergarnitur, passend zu den Innentüren ausgestattet.

Fliesen

Die Bäder und WCs erhalten helle keramische Wandfliesen. Diese Wandfliesen werden im Bereich von Sanitärgegenständen in Bädern ca. 2,00m hoch, in WCs ca. 1,20m hoch ausgeführt, mit einer Bordüre gestaltet und hell verfugt. Über den Waschtischen wird in Bädern und WCs ein Kristallspiegel direkt auf die Wand befestigt.

Die Fußböden der separaten Küchen, WCs, Bäder sowie der Windfang, der vom Freien direkt zugänglich ist, erhalten Bodenfliesen mit passender dunkler Verfugung.

Eine Auswahl der Fliesen aus vorgegebener Palette ist möglich (Wert: Wandfliesen ca. 55,00 EUR/m² brutto, Bodenfliesen ca. 60,00 EUR/m² brutto - fertig verlegt).

Bodenbeläge

In Zimmern und Fluren/Dielen sowie in gemeinsamen Wohn- und Koch-, Essbereichen innerhalb von Wohnungen wird Mehrschichtparkett verlegt, Holzart Eiche o. gleichwertig, (Wert: ca. 55,00 EUR/m² brutto - fertig verlegt), mit Sockelleisten passend zum Parkett.

Die Treppenräume bekommen, soweit kein erhaltenswerter Bestandsboden vorhanden ist, Bodenfliesen oder Textilbodenbelag in geeigneter hoher Qualität. Die Treppenstufen werden mit einem Textilläufer aus dem gleichen Material belegt.

Malerarbeiten

Alle Wände in den Wohnungen werden glatt gespachtelt oder mit Malervlies beschichtet und weiß gestrichen.

Deckenuntersichten und Dachbekleidungen werden ebenfalls glatt gespachtelt und weiß gestrichen. Im Innenraum sichtbare Holzbauteile werden deckend oder lasierend farbbeschichtet.

Estrichflächen im Keller werden mit einem Kunststoffanstrich versehen. Alle Stahltüren im Keller sowie Stahlteile der Treppen- und Balkongeländer erhalten eine Rostschutzgrundierung und einen farbigen Deckanstrich.

Sanitärinstallation

Die gesamte Sanitärinstallation wird erneuert und alle sanitären Ausstattungsobjekte sind in weiß mit verchromten Armaturen vorgesehen.



Badgestaltung V.V.K.-Objekt Braunsdorfer Str. 6

Die Bäder werden mit einer emaillierten Einbauwannen mit Einhebel-Wannenfüll- und Brausearmatur, mit Porzellanwaschtisch wandhängend und Einhebelmischbatterie, mit wandhängendem Porzellantiefspül-WC, Unterputz-Spülkasten und WC-Sitz ausgestattet. Es werden Duschtassen aus emailliertem Stahl mit Klarglas-Duschtrennwand und Duschstange mit Einhebel-Brausearmatur eingebaut. Ein Handtuchhalter, ein Badetuchhalter, ein Papierrollenhalter und ein WC-Bürstenset ergänzen die Ausstattung.

Ist ein separates Gäste-WC vorgesehen, erhält dieses einen wandhängenden Handwaschtisch mit Einhebelmischbatterie und ein wandhängendes Porzellantiefspül-WC mit Unterputz-Spülkasten und passendem WC-Sitz sowie ergänzend zwei Handtuchhaken, WC-Bürstenset und Papierrollenhalter.

Die Anschlüsse für Warm-, Kalt- und Abwasser werden in Küchen und Kochbereichen in der Regel auf Putz ausgeführt.

Pro Wohnung ist ein Waschmaschinenanschluss im Waschmaschinenraum des Gartengeschosses vorgesehen. Ausnahme ist die Wohnung im Gartengeschoss, die einen Anschluss innerhalb der Wohnung erhält.

Im Heizung- und Hausanschlussraum ist ein Stahlausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss vorgesehen. Je ein Außenwasserhahn wird für die Gemeinschaft bzw. für die Wohnung im Gartengeschoss installiert.

Sämtliche Brauchwasserleitungen werden nach einschlägiger Vorschrift in Edelstahl, Kupferrohr oder Kunststoff- Schutzmantelrohr mit Isolierung ausgeführt.

Alle Abwasserleitungen werden aus dafür zugelassenen Werkstoffen mit entsprechenden Formteilen installiert. Der Anschluss an die Grundleitung erfolgt mit Revisionsöffnung.

Wohnungsweise erfolgt die Verbrauchsmessung für Kalt- und Warmwasser mit Unterputz-Zählern mit Chromrosetten oder in Revisionsöffnungen im Installationsschacht in den Bädern bzw. Küchen. Die Wasserzähler werden von einem Dienstleister gemietet, die Mietverträge werden für das gesamte Objekt vorbereitet.



Heizungsanlage V.V.K.-Objekt Weinbergstraße 48/ 48a, Radebeul

Heizung

Eine neue zentrale Heizungsanlage mit kombinierter Warmwasserversorgung wird durch einen Dritten als Mietobjekt zur Verfügung gestellt. Entsprechende Verträge werden vorbereitet. Geregelt wird das Heizsystems außentemperaturabhängig mit Tag-/Nachtsenkung. Die gesamte Heizungsinstallation wird erneuert.

Die Wohnräume im Gartengeschoss werden nach technischer Möglichkeit mittels Fußbodenheizung, ggf. mit ergänzenden Heizkörpern nach Heizlastberechnung beheizt.

Alle anderen Wohnungen erhalten Heizkörper als einbrennlackierte Plattenheizkörper mit Thermostatventilen. In die Bäder werden Badheizkörper in Gliederbauweise mit horizontalen Präzisionsrundrohren eingebaut.

Wärmemengenmessung erfolgt je Wohnung durch Wärmemengenzähler; entsprechende Mietverträge werden ebenfalls vorbereitet.

Die Heizzuleitungen werden in den Wohnungen im Fußbodenaufbau als Edelstahl-, Kupfer- oder Kunststoffleitungen verlegt, die Verteilleitungen in Installationsschächten oder -trassen geführt.

Elektroarbeiten

Die gesamte elektrische Anlage wird nach einschlägigen Vorschriften komplett erneuert, beginnend ab dem vom Versorgungsunternehmen installierten Elektro- Hausanschlusskasten. Ein zentraler Zählerschrank für alle Wohnungszähler, nach Bedarf kombiniert als Zählerverteilerschrank, wird im Gartengeschoss installiert.

Die Verlegung der Leitungen sowie die Unterverteilungen in den Wohnungen und in den Treppenhäusern erfolgt unter Putz, bei Fassadeninnendämmung in Sockelleisten und in Nebenräumen in Schutzrohren auf Putz.

Schalter und Steckdosen als Produktserie reinweiß.

Wohnungsinstallation

Flur/Diele: 1-2 Decken- oder Wandauslässe
2 Steckdosen

Küche 1 Deckenauslass in Ausschaltung
1 Wandauslass über dem Herd
8 Steckdosen
1 Herdanschluss (Drehstrom)
1 separate Wechselstromversorgung für Geschirrspüler

Wohnzimmer: 1-2 Deckenauslässe in Serienschaltung
9 Steckdosen
1 Fernsehanschluss
1 Datenanschluss doppelt

Schlafzimmer: 1 Deckenauslass in Ausschaltung
5 Steckdosen
1 Fernsehanschluss
1 Datenanschluss doppelt

Zimmer: 1 Deckenauslass in Ausschaltung
5 Steckdosen
1 Fernsehanschluss
1 Datenanschluss doppelt

Bad/Dusche 1 Deckenauslass in Ausschaltung
1 Wandauslass
2 Steckdosen

WC: 1 Decken- oder Wandauslass
2 Steckdosen

Abstellraum in der
Wohnung: 1 Decken- oder Wandauslass
2 Steckdose

Balkone, Terrassen: 1 Wandauslass inkl. Außenleuchte, innen ausschaltbar
1 Außensteckdose, innen ausschaltbar

Abstellraum außerhalb der
Wohnung, auf Putz: 1 Deckenauslass in Ausschaltung einschl.
Schiffsarmatur, 60 Watt
1 Steckdose

Installation im Gemeinschaftseigentum

Treppenraum: Wand- oder Deckenleuchten mit Zeitschaltung über Bewegungs-/ Dämmerungsmelder
1 Steckdose pro Geschoss, abschließbar

Heizung/HA-Raum: separate Wechselstromversorgung für die Heizungsanlage endend im Heizungsnotschalter vor dem Zugang zum Anschlussraum
1 Deckenauslass in Ausschaltung einschl. Leuchtstoffröhre
1 Steckdose

Nebenflure: 1 Deckenauslass einschl. LED-Leuchte mit Zeitschaltung über Bewegungs-/ Dämmerungsmelder

WM-Raum: 1 Deckenauslass in Ausschaltung einschl. Leuchtstoffröhre
je Waschmaschinenstellplatz 2 Steckdosen, aufgeschaltet auf die jeweilige Wohnung, außer Wohnung im Gartengeschoss

Außenbeleuchtung: Wand- oder Pollerleuchten an Hauseingängen und Zuwegungen mit Zeitschaltung über Bewegungs-/ Dämmerungsmelder

Fernsehen und Telekommunikation

Eine zentrale Anschlussmöglichkeit zum Bezug von Fernsehsendern bzw. Breitbandkommunikation eines dritten Anbieters (nach Verfügbarkeit) und der Anschluss an das Telekommunikationsnetz eines Versorgungsunternehmens wird bereitgestellt.

Außenanlagen

Die Außen- und Gartenanlage wird neu gestaltet. Vegetationsflächen werden fachgerecht überarbeitet und teilweise ausgetauscht bzw. ergänzt.



Briefkastenanlage mit Kameraeinheit V.V.K.-Objekt Braunsdorfer Straße 6

Die Wege bleiben erhalten und werden nach Notwendigkeit saniert, ggf. unter Verwendung von Bestandsmaterial.

Die Briefkastenanlage mit zentraler Gegensprechanlage und Kameraeinheit wird freistehend an der Zuwegung eingeordnet. Jede Wohnung erhält eine Klingel und einen Briefkasten sowie in der Wohnung die Gegensprechstelle mit Videodisplay und Türöffnungsfunktion für die Haustür. An der Wohnungseingangstür wird zusätzlich eine Klingel installiert.

Die straßenseitige Einfriedung des Grundstückes wird in enger Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde gestaltet. Sondernutzungsrechte werden als Rasenflächen hergestellt.

1. Erstellung

Das vorliegende Prospekt wurde im Juni 2019 erstellt.

2. Illustrationen

Alle Illustrationen in diesem Prospekt sind unverbindlich. Leichte Veränderungen der Grundrisse und Flächen können noch zum Tragen kommen.

3. Grundrisse

Die vorliegenden Einrichtungsvorschläge der Räume und die Anordnung der Sanitärgegenstände sind beispielgebend und nicht verbindlich. Veränderungen können sich aus bautechnischen und behördlichen Forderungen ergeben.



Objekt vor Sanierung

Großer Wert wird auf eine
gehobene, zeitgemäße
Ausstattung
gelegt.

Die nachstehend aufgeführten Personen und Unternehmen sind bereit, die dort bezeichneten Leistungen zu erbringen.

Bauträger

V.V.K. Kulturgutsanierung zu Dresden GmbH

01326 Dresden, Pillnitzer Landstraße 30

Amtsgericht Dresden, HBR-Nr.: 26754

Gegenstand des Unternehmens: (Auszug)

Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr und Baubetreuer im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung, insbesondere die Sanierung und Erhalt von Baudenkmalen sowie Sanierungsobjekten als auch die Errichtung wohnwirtschaftlicher und gewerblicher Neubauten.

Geschäftsführer: Roland Weiß

Projektentwickler

V.V.K. zu Dresden GmbH

01326 Dresden, Pillnitzer Landstraße 30

Amtsgericht Dresden, HBR-Nr.: 31073

Gegenstand des Unternehmens:

An- und Verkauf von Immobilien, Entwicklung und Projektierung von Immobilienobjekten aller Art ... Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Baubetreuer ... (Auszug)

Geschäftsführer: Roland Weiß

Vertrieb, Prospektherausgeber

V.V.K. Kanzlei zu Dresden GmbH,

01326 Dresden, Pillnitzer Landstraße 30

Amtsgericht Dresden, HBR-Nr. 13825

Gegenstand des Unternehmens: (Auszug)

Vertriebsdienstleister, Vermittlung von Verträgen über Finanzierungen und damit zusammenhängende Beratung zu Versicherungen, Bausparen und Investmentparplänen, insbesondere bei Grundstücksgeschäften.

Geschäftsführer: Roland Weiß

Kontakt:

V.V.K. Unternehmensgruppe zu Dresden

01326 Dresden, Pillnitzer Landstraße 30

Tel.: 0351/ 85 00 611

dr@vvkzudresden.de

www.vvkzudresden.de

