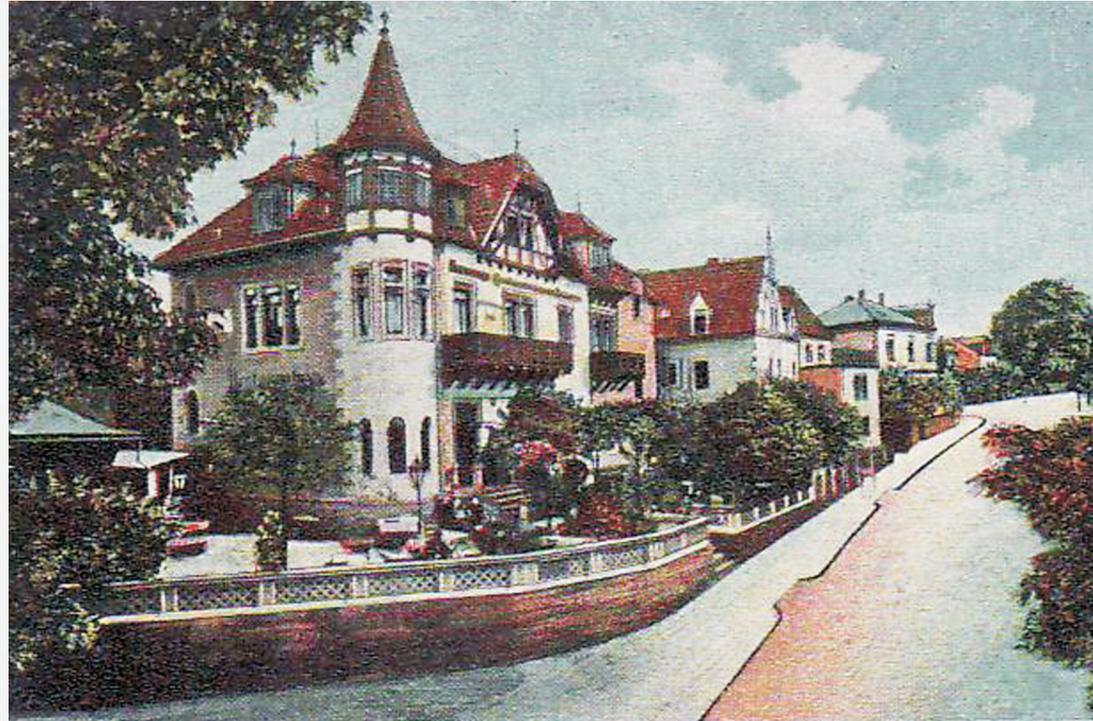


Die Revitalisierung einer exzellenten Adresse in Dresden-Langebrück



Dresdner Straße 1a

Ein Objekt der FIRSTDRESDEN REAL ESTATE GmbH&Co.KG

Dresden

Lange war Dresden Residenzstadt der sächsischen Kurfürsten und Könige. Die Bauten aus dieser Zeit und die weltbekannten Sammlungen des sächsischen Herrscherhauses begründeten Dresdens Ruf als 'Elbflorenz'.

Diese Tradition schreibt Dresden als die heutige Hauptstadt des Bundeslandes Sachsen und dynamische Kunst- und Kulturmetropole fort. Neben den Landesministerien und -behörden haben sich viele Unternehmen angesiedelt. Besonders hervorzuheben ist dabei das Engagement von Infineon und AMD Advanced Micro Devices aus Kalifornien. Beide Unternehmen haben Milliarden in den Neubau von zwei Fabriken zur Herstellung von Elektronikchips investiert. Einen Großteil ihrer Arbeitskräfte beziehen Siemens und AMD von der Technischen Hochschule und der Universität Dresden. Eine weitere industrielle Großinvestition tätigte die Volkswagen AG mit dem Bau der 'Gläsernen Manufaktur'. Dort wird das Luxusmodell Phaeton der Volkswagen AG direkt vor den Augen der künftigen Besitzer gefertigt.

Dresden ist auch wegen seiner reizvollen Umgebung attraktiv. Der Erholungswert von Elbe, Elbsandsteingebirge und Erzgebirge ist Grund für viele, in Dresden zu wohnen.

Die Dynamik Dresdens lässt sich auch am Immobilienmarkt ablesen. Als besonders gesuchte Wohngegenden erweisen sich die Stadtteile um das Regierungsviertel, denen das tragische Schicksal der Altstadt erspart blieb, wie Strehlen, Striesen, Blasewitz und die Neustadt. Hier vermochte sich der ursprüngliche Charme mit der weitgehend intakten Altbausubstanz zu erhalten.

Immobilien in Deutschland haben in der Vergangenheit im Durchschnitt einen Wertzuwachs erfahren, der teilweise erheblich über der Inflationsrate lag. Die Gegebenheiten, insbesondere in Dresden, deuten darauf hin, dass auch weiterhin Wertzuwächse zu erwarten sind.

Langebrück

Durch den Bau der Eisenbahnstrecke über Langebrück im Jahr 1845 wandelte sich die bis dahin dörflich geprägte Struktur des Ortes. Wohlhabende Dresdner erkannten die erholsame Lage am Rand der Heide und errichteten hier ihre Villen. Zu ihnen gehörten der Hofschauspieler und Wagner- Interpret Anton Mitterwurzer und der Komponist Jean Nicodé, der auch in Langebrück begraben wurde. Nach dem Erwerb eines Grundstücks zur Errichtung einer Ausspanne ließ Frohwald Hippe um 1870 Probebohrungen vornehmen, um hier ein Kurhaus einzurichten. 1875 entstand das "Curbad Langebrück", welches heute als "Lindenhof" bekannt ist. Weitere gastronomische Einrichtungen folgten bis zur Jahrhundertwende. Neu entstandene Villenviertel, Pensionen und Landhäuser wohlhabender Bürger machten Langebrück um die Jahrhundertwende zur zweitreichsten Gemeinde in Sachsen. Langebrück erhielt nun auch offiziell den Titel eines Kurbades. 1906 legte die Gemeinde das erste, 1912 das noch heute bestehende Freibad an. Erst 1947 wurde der Status "Luftkurort" amtlich gestrichen, welcher jedoch derzeit erneut angestrebt wird.

Nach dem Ersten Weltkrieg sank Langebrücks Bedeutung als Kurort, so dass das ehemalige Kurhaus zum Hotel umgebaut wurde. Während des Krieges diente es als Lazarett und war 1918-1920 Arbeitsstelle des bekannten Dramatikers und Arztes Friedrich Wolf. Langebrück blieb jedoch auch weiterhin beliebtes Naherholungsziel für die Dresdner und ist bis heute Ausgangspunkt für Wanderausflüge in die nördliche Heide. 1934 entstand nordwestlich des Ortes das Wohngebiet Heidehof mit Einfamilienhäusern und Villen.

Die von größeren Schäden verschont gebliebene Gemeinde konnte auch in den Jahren nach 1945 ihren Ruf als attraktiver Wohnort behaupten. Die Jahre nach der Wende waren von der Erschließung weiterer Bauflächen geprägt. Im April 1993 begannen die Vorarbeiten für ein neues Wohngebiet im Ortsteil Heidehof. Wenig später folgte das Gewerbegebiet am Lösigberg, welches 1989 noch als Standort für ein Tanklager vorgesehen war. 1996 kam die kleine Gemeinde Schönborn zu Langebrück. Im gleichen Jahr wurde der bisherige Landkreis Dresden aufgelöst und der Ort dem neuen Westlausitzkreis Kamenz zugeordnet. Nachdem sich in einem Volksentscheid 1996 die Mehrheit der Langebrücker für einen Anschluss an Dresden ausgesprochen hatte, kamen Langebrück und Schönborn am 1. Januar 1999 als Ortsteile zu Dresden.

Die Dresdner Straße

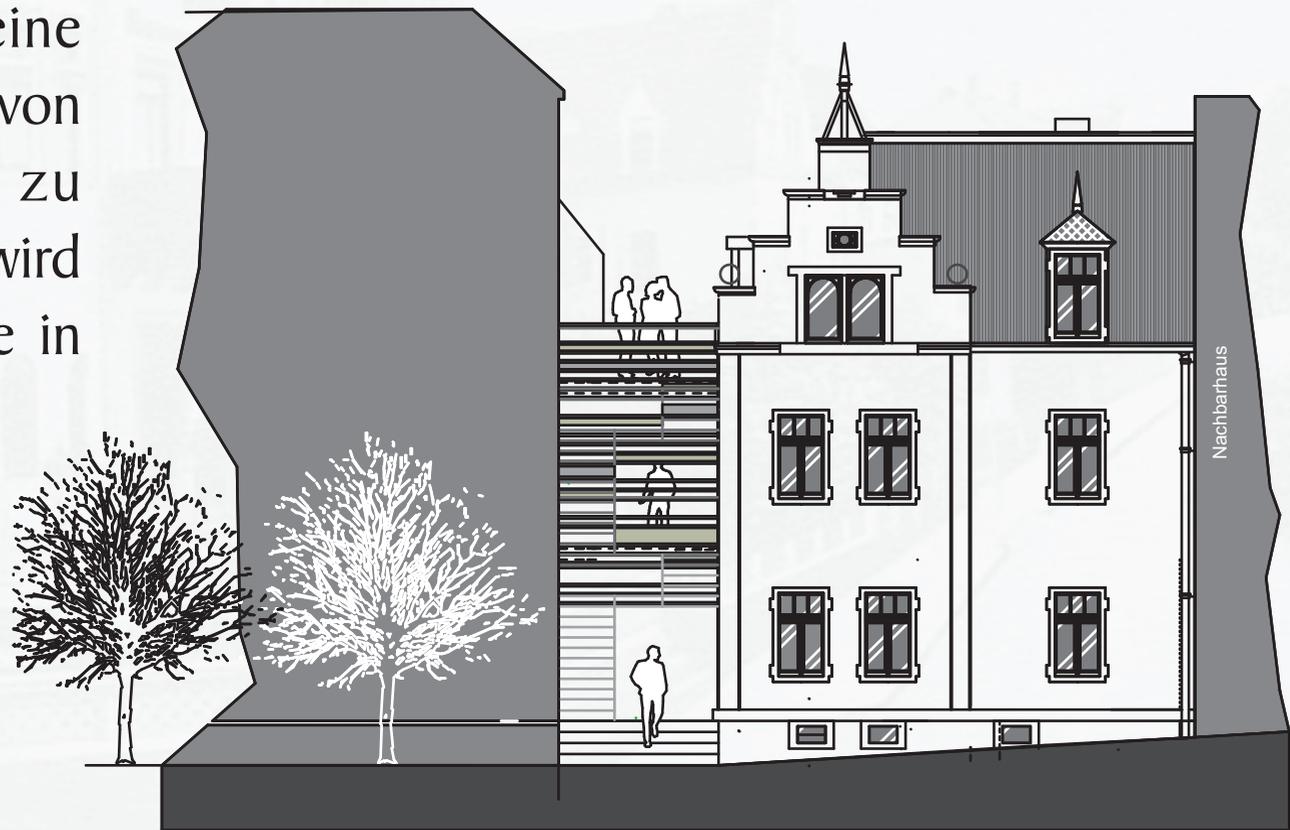
Die Dresdner Straße geht auf einen alten Verbindungsweg zwischen Klotzsche und Liegau-Augustusbad zurück. Erst 1815 wurde dieser zur Straße ausgebaut. Bereits 1740 hatte Revierförster Johann Georg Bruhm der Ältere den Weg mit Lindenbäumen bepflanzen lassen. Zu den ältesten Gebäuden gehörten die sogenannten Pikörhäuser (Nr. 5-7), die einst als Unterkunft für die Jagdknechte und ihre Hunde dienten. Auch ein Vorgängerbau des späteren Bahnhofshotels stand mit der Jagd in Verbindung, da hier der Vogelsteller wohnte. Historisch bedeutsam ist auch das Wohnhaus Dresdner Straße 30.

1845 wurde das alte Vogelstellerhaus zum Gasthof umgebaut, der bis 1897 als "Hennigs Restauration" seine Gäste empfing. Nach dem Abriss entstand an gleicher Stelle das repräsentative Bahnhofshotel mit Restaurant, Fremdenzimmern und Gesellschaftssaal. Nach 1945 diente das Gebäude als Domizil des Konsums, der Gemeindeverwaltung und zu Wohnzwecken. 2009 begann der Umbau zu einer Appartement-Wohnanlage, wobei das Haus in diesem Zusammenhang auch sein historisches Äußeres zurückerhielt.



Objektbeschreibung

Das Ziel der Schaffung zeitgemäßer großzügiger Wohnungsgrundrisse in dem aufwendig zu sanierenden historischen Gebäude wurde mit der Verlagerung des Treppenhauses in die Baulücke zum Nachbargebäude erreicht. Um eine klare Trennung von Alt und Neu zu dokumentieren, wird die Treppenanlage in offener Bauweise realisiert, als Stahlkonstruktion mit bewusst moderner Formensprache.

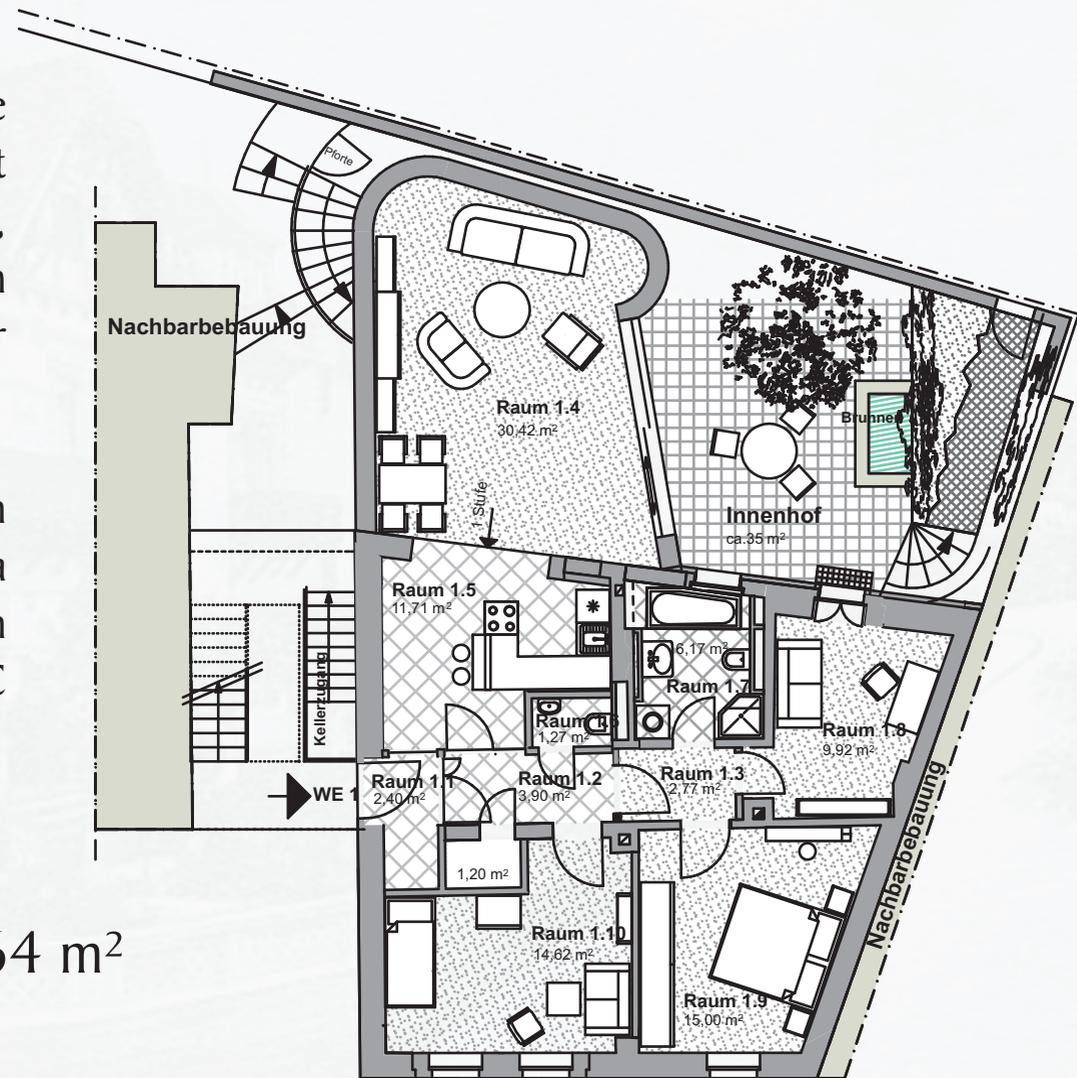


Grundriss Erdgeschoss

Die ungewöhnlich großzügige Gestaltung des Wohnbereiches mit der integrierten offenen Küche, erweitert um den liebevoll gestalteten Innenhof sind das Highlight dieser Wohnung.

Ergänzt wird die Wohnung durch praktisch angelegte Räume, wie etwa der Gästebereich mit separatem Zugang zum Innenhof ein Gäste WC und einen Abstellraum.

Wohnfläche gesamt: 117,64 m²

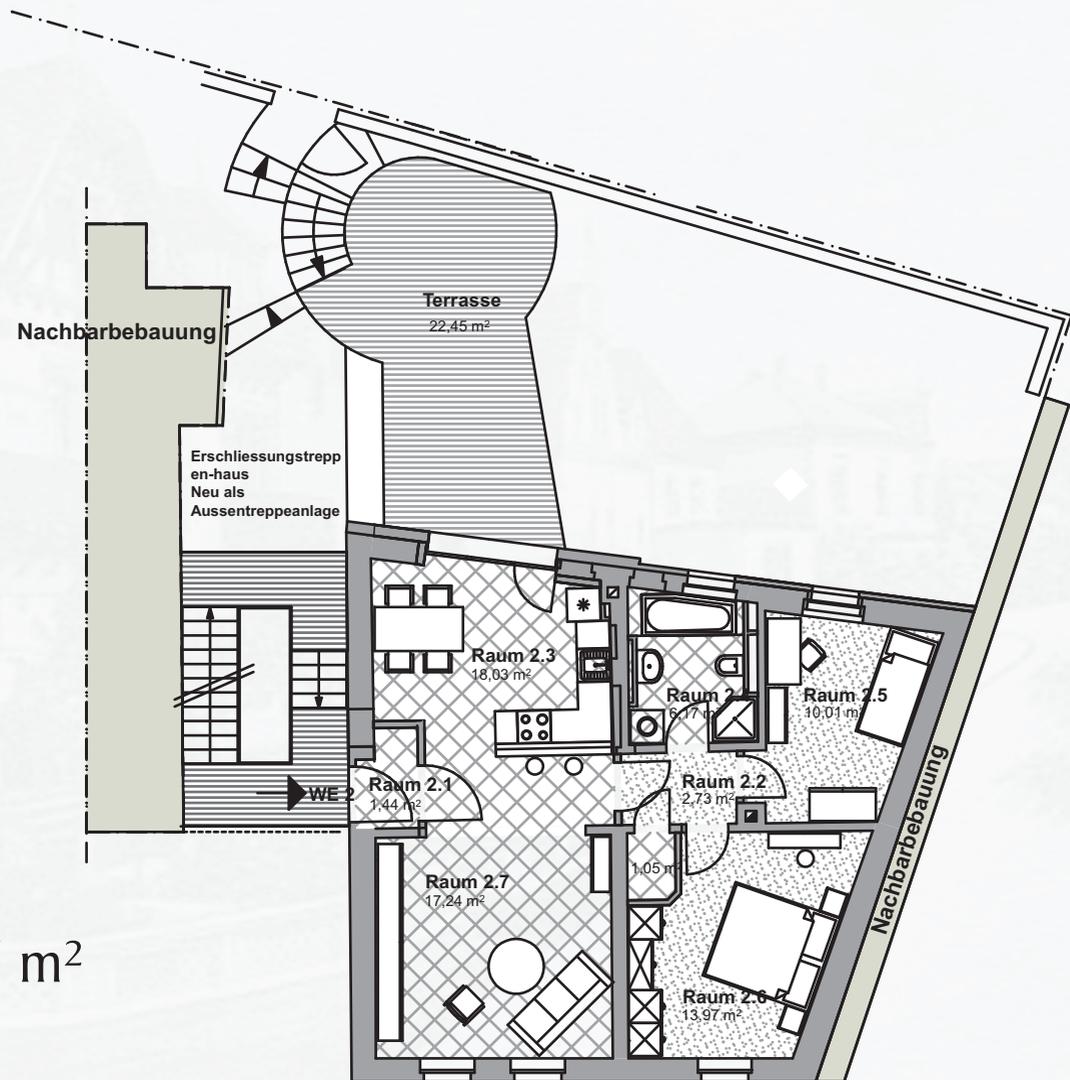


Grundriss Obergeschoss

Das Zentrum dieser luxuriösen Single-Wohnung bildet die großzügige offene Küche mit Essplatz und Tresen, um die sich der Wohnbereiches und die Terrasse anordnen.

Ergänzt wird die Wohnung durch einen Schlafzimmer, einen Arbeits- und Gästebereich sowie einen Abstellraum.

Wohnfläche gesamt: 76,67 m²

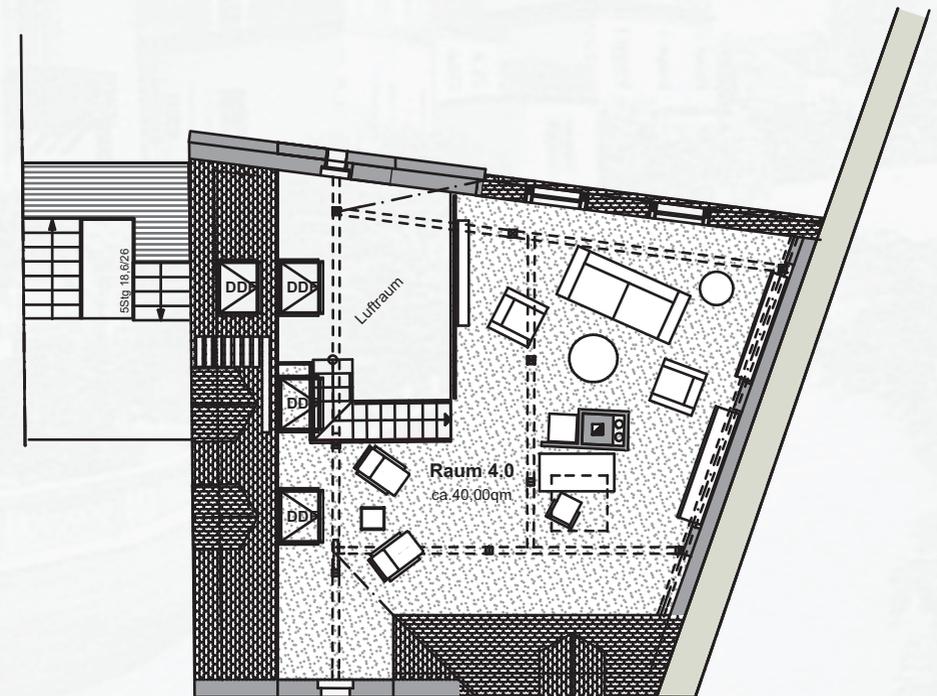


Grundriss Dachgeschoss

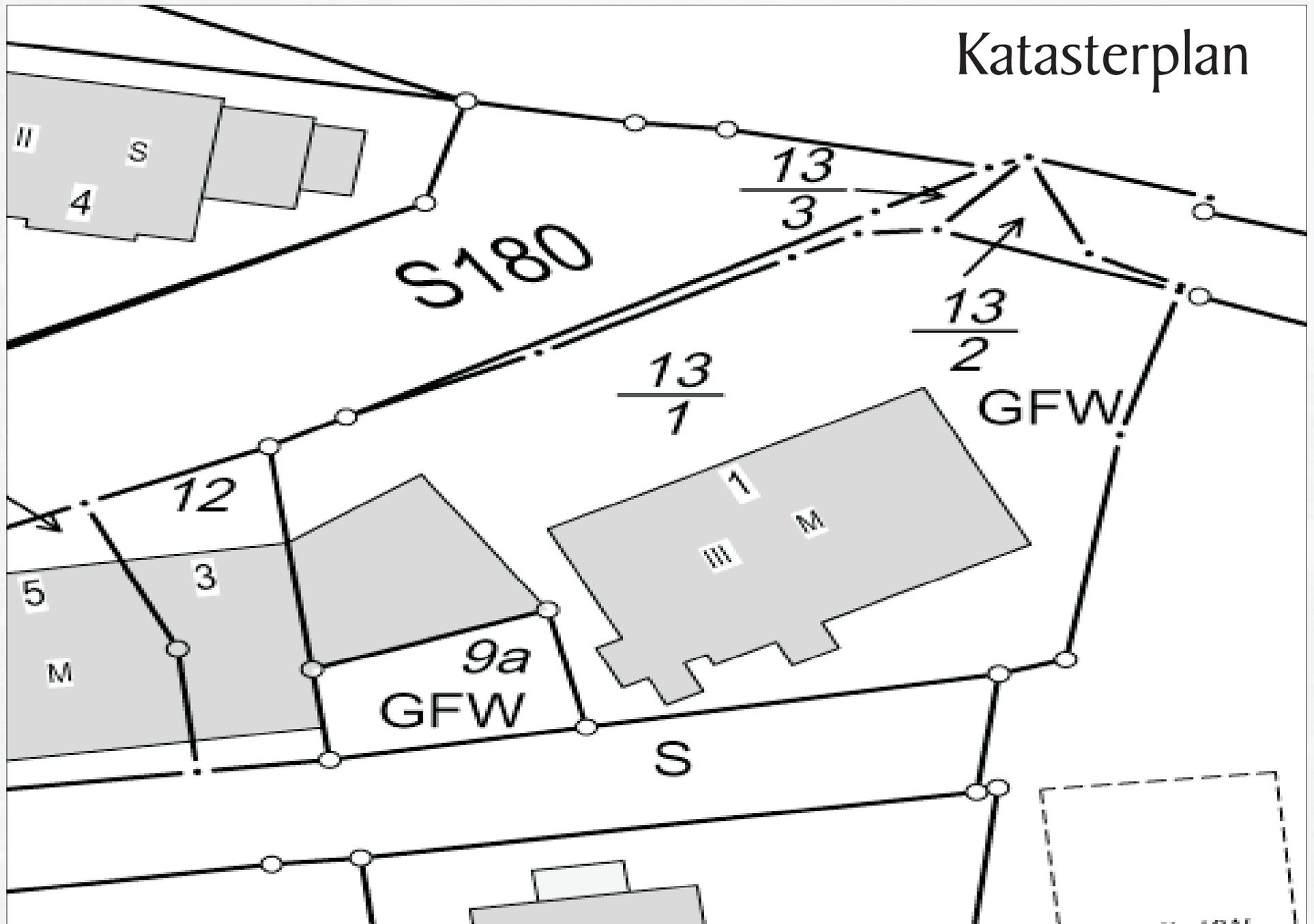


Der Charme dieser Wohnung liegt in der Kombination der Wohnküche mit Balkon und dem über eine Treppe erreichbaren Wohnbereich im ausgebauten Dachbereich.

Wohnfläche gesamt: 110,00 m²



Katasterplan



Baubeschreibung

Aufgestellt: Tonn Architekten 03-03-2008

Die Ausführung aller Bauleistungen erfolgt auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Ausführungen geltenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen, denkmalschutzrechtlichen Belange und anerkannten Regeln der Bautechnik.

1.0. Entkernungsarbeiten

- Abriss der Dacheindeckungen, abschlagen von losem Außenputz, Demontage der alten Fenster und Türen
- Überprüfung der Holzbauteile/Konstruktion durch Sachverständigen
- Abtragen z. T. der Schornsteine komplett bis Erdgeschossfußboden
- Entfernung der gesamten vorhandenen Installation (Gas-, Elektro-, Sanitärleitungen und sämtlichen Altmaterials)
- Demontage von Öfen, Herdanlagen, Badeinrichtung, Fliesen, Tapeten, Bodenbelägen
- Entfernung der Dachrinnen, Fallrohre und Blecheindeckungen
- Vor Abriss Fotodokumentation und Sicherung von historisch wertvollen Baumaterialien.
- Freilegung der alten Kellerräume im Hinterhof zur Umnutzung als Wohnraum.
- Abbruch des Hofseitigen Mauerabschluss bis auf Höhe des I.DG.

2.0. Abdichtungsarbeiten

- Es befand sich in unmittelbarer Nähe eine Baugrube mit einer Aushubtiefe von ca. 2,00m. Hier zeigte sich ein Baugrund der aus anstehenden Sanden zusammengesetzt ist. Daher und unter Berücksichtigung der zukünftigen Wohn-Nutzung wird seitens des Planers eine Erneuerung der Gebäudeabdichtungen horizontal empfohlen. Art der Ausführung wird nach der abgeschlossenen Voruntersuchung dem AG vorgeschlagen.
- Bei salzbelasteten Wänden wird ein Sanierputz (z.B. Fab. Maxit) oder gleichwertig nach der Mauerwerkssanierung verbaut.
- Das zukünftige Wohnzimmer der Erdgeschosswohnung erhält eine horizontale Abdichtung im Wand und Bodenbereich gem. DIN 18195.

3.0 Rohbau/Putz/Fassadenarbeiten

- Reparatur, Ergänzung und Beimauerung an vorhandenen Wänden erfolgt mit wandgerechten und wandgleichen Baustoffen unter Beachtung der statischen Verhältnisse.
- Zum Einsatz können hier folgende Materialien kommen: Ziegel, Sandstein, Kalksandstein. (Entsprechend der jeweiligen Wandkonstruktionen)
- Die neuen Umfassungswände des ehemaligen Kellerbereichs im Hof, werden mit Hochlochziegelmauerwerk errichtet. Decken und Bodenabschluss werden als wärme gedämmte Stahlbetonbauteile errichtet. Bei neu herzustellendem Mauerwerk, kann auch Kalksandstein im Innenbereich eingesetzt werden.
- Stumpfe Maueranschlüsse bei der Errichtung von neuen Wandgliedern, werden mit sog. Mauerwerksanschlussschienen verbunden.
- Der neue Außenputz wird in Verbindung mit einer zusätzlichen Außendämmung auf der Gebäuderückseite, ca. 10cm PS-WLG 0,35 (WDVS) ausgeführt. Dabei wird die ehemalige Putzgliederung nicht mehr zur Ausführung kommen. Der Oberputz erfolgt als Glattputz mit Anstrich. Anstrichsystemrezeptur mit nanoskalierter Bindemittel- und Füllstoffkombination. Der Bindemittelanteil muss min. 40 Prozent betragen.
- Putzoberflächen im Innenbereich werden zum Teil ausrepariert und sollen weitestgehend erhalten bleiben. Der originale Charakter des vorhandenen Putzes bleibt dabei bestehen. Eine Putzfläche wie bei Putzoberflächen im Neubau, kann nicht erreicht werden und würde den Charme des historischen Altbaus mindern.
- Belastete Wandbauteile (Salzbelastung) werden fachgerecht mit Sanierputzen überarbeitet.
- Ausnahme: Der Haustechnikraum erhält durchgängig einen Sanierputz.

Baubeschreibung

4.0 Zimmererarbeiten

- Neu eingebaute Holzteile (Dachstuhl)bestehen aus Nadelholz der Güteklasse II.(Fichte/Kiefer) Imprägniert.
- Bei Schädlingsbefall werden die betroffenen Bauteile (bei Schwammbefall inkl. Gesundheitsschnitt) weitreichend ausgebaut. Bei Insektenbefall ; in Abhängigkeit einer Resttragfähigkeitsermittlung; wird mit druckinjizierten Holzschutzmitteln gearbeitet.(Injektion über sog. Packer)
- Schadensbefallenes Bauholz wird gemäß WTA-Richtlinien saniert bzw. entsorgt.
- Der neu zu errichtende Balkon wird mit einer Stahl-Kragplatte und Stahl-Glasumwehungen errichtet.
- Die auf der Hofseite neu entstehende Dachfläche wird als Pfettenkonstruktion mit Dachsparren ausgebildet.

5.0 Dachdecker/ Klempnerarbeiten

- Die vorhandene Dacheindeckung nebst Gerinne und Verrohrung wird ausgebaut.
- Als Dachdeckung kommt eine Tonpfannen-Bedachung (Bestandsdachstuhl mit neuer Lattung und Unterspanbahn) zur Ausführung. (Den Vorgaben der örtlichen Gestaltungssatzung ist jedoch Folge zuleisten.)
- Dachrinnen, Fallrohre, Kehlen und Dachaufbau-Einfassungen kommen in Titanzink zur Ausführung. Je nach Anforderungen als Vorhang oder Liegerinne.
- Außenfensterbänke, Gesimsvorsprünge und Gesimsabdeckungen werden ebenfalls mit einer Blecheindeckung versehen.
- Sandsteingiebel, Mauerabdeckungen werden ebenfalls mit Zinkblechverwahrungen abgedeckt.

6.0 Fenster/ Fenstertüren

- Die derzeitigen Fenster entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und werden daher erneuert.
- Als neues Konstruktionselement kommen Holzfenster (Profil IV 68-ein/zweiflügelig) mit diffusionsoffenen Anstrichen als Dickschichtlasur zur Ausführung. (Farbgebung in Absprache mit dem Denkmalamt/Sanierungssträger)
- Die Fenster werden in ihrer optischen Erscheinung den historischen Fenstern zur Dresdenerstrasse angeglichen. Beim rückwärtigen ehemaligen Keller, zukünftig Wohnraum, wird eine unabhängige Teilung vorgenommen. Es kommen dabei einflügelige Fenster mit zT. glasteilender, aufgesetzter Schlagleiste und aufgesetztem Profilkämpfer, sowie silber eloxierten Fensteroliven zur Ausführung. Dies gilt auch für die Balkontürelemente.
- Alle Beschlagteile (Fab. Roto, Gretsch-Unitas o.ä.) sind verdeckt liegend angebracht.
- Als Isolierverglasung kommt eine 2 Scheiben Verglasung (4/16/4) mit einem Wärmedurchgangswert (U-Wert) von 1,1 zur Ausführung.
- Die Fenster zur Dresdenerstr. sind mit einer Schallschutzverglasung zu versehen.
- Als neue Innenfensterbänke kommen eingeputzte, leichtgerundete Holzfensterbänke farbgleich zu den Fenstern zur Ausführung.

7.0 Sanitärinstallation

- Sämtliche Kalt und Warmwasserleitungen werden in Kunststoff / Stahl inkl. Dämmung (belastungsfrei) nach dem Stand der Technik ausgeführt.
- Die Abwasserentsorgungsleitungen im Innenbereich (Kunststoff HT DN 40-100) sowie ggf. SML-Falleitungen , werden jeweils in den Steigsträngen der Wohnungen ausgeführt. Die Wasserverbrauchsmessung erfolgt durch Zähleranlagen, die an den jeweiligem Wohnungsabzweig, unmittelbar an den Inst.schächten, (Aufschacht) mit Chrommanschetten - installiert werden.
- Die Wasserabspernung (Absperrventil der Wohnungseinheit) wird unterhalb der Zählgarnitur auf Putz angebracht (Chrom).
- In den Küchen/Bädern werden am Versorgungsanschluss, Sperrventile für Kalt- und Warmwasser, sowie der Anschluss für die Entwässerung(schall entkoppelt) eingebaut.
- Die Küchen erhalten ein Anschluss für den Geschirrspüler. Kücheneinrichtung gem. Plan als Standortvorschlag.

Baubeschreibung

7.1. Bad- und WC Einrichtungen

Folgende Ausstattungsgegenstände sind vorgesehen:

- Badewannen Badewanne aus emailliertem Stahlblech , Farbe weiß,
Einbauwanne, Fabrikat z.B. Kaldewei 170x75 , mit Excenter
Ablaufgarnitur, ausgeführt mit Poresta- Badewannenträger ohne Untertritt mit senkrechter Front zum verfliesen,
mit UP- Wannenfüll- und Brausemischbatterie, Einhandmischbatterie mit keramischen Dichtscheiben, in schwerer, geräuscharmer Ausführung,
Fabrikat z.B. Optima L mit Eco Funktion für Wanne mit Optima Brause Set S
- Duschen Duschwannen: 1 x 80*80*15 , 2x 5eck 80*80*15
aus emailliertem Stahlblech weiß
Duschtrennwänden: jeweils Kunststoff
Brause-Einhandmischbatterie ,unter Putzausführung, mit keramischen
Dichtscheiben, in schwerer, geräuscharmer Ausführung,
Fabrikat z.B. OPTIMA L
für Duschen
Brause Set S- 90cm Stange, 160cm Brauseschlauch-Seifenschale
- WC-Becken WC-Tiefspülbecken als Hänge-WC aus Sanitärporzellan weiß, mit Einbauspülkasten mit 2-fach Mengenbetätigung- Taster silber
WC- Fab. Eurovit
- Waschtisch Kunststoffstuhlsitz mit absenkautom. Deckel, schwere Ausführung, weiß
Waschbecken aus Sanitärporzellan ,weiß 60x47cm
Fab. EUROVIT ,Flaschen Siphon Chrom
Einhandmischbatterie in schwerer geräuscharmer Ausführung, Dichtung keramisch,
Fab. OPTIMA L mit Excentergarnitur
- Ausstattung Gästebad: WC wie Bad, Waschbecken wie vor jedoch 47x32cm
OPTIMA S pro Bad / Gäste-WC / Gewerbe WC,s
WC-Bürstengarnitur
Bügel - Toi.- Papierhalter
Handtuchhalter 2.armig
2 Stück Mantelhaken/ Einheit
Spiegel rund ca d= Bad 60cm , WCEinheit 45cm
- Badheizk. Nur Bad und Duschbad -- zb Fab. Kermi-Basic o.glw.
- Waschmaschinenanschluss mit Wasserstopventil
- Lüftung Je nach Grundrissanordnung, im Bad mit Ablaufarmatur in „unter Putz“ Ausführung und in der Küche mit Anschluss an Siphon und Eckventil am Spülenanschluss.
Innenliegende Bäder/ WCEinh. mit Lüfter incl. Nachlaufrelais

Baubeschreibung

8.0 Heizung

- Erstellt wird eine Heizungszentrale mit Niedertemperaturkessel, Steueranlage, Warmwasserbereiter oder Standspeicher, als Markenfabrikat, z.B. Fab. Buderus, gasbefeuert.
- Die Steuerung erfolgt raumtemperaturabhängig mit Nachtabsenkung und Sommerbetriebumschaltung.
- Die Heizkörper werden als Plattenheizkörper incl. Thermostatventilen und Rohrleitungsübergang-Schutzhülle weiß, eingebaut. Für jede Wohnung ist eine getrennte Heizkostenabrechnung durch einen anerkannten Ablesedienst (z.B. Techem) vorgesehen. Für die ebenerdige Einheit ist eine Warmwasserfußbodenheizung vorgesehen.
- Die Hauptwasserleitung erhält an der Hauseinführung einen Trinkwasserfeinfilter und wenn erforderlich einen Druckminderer.

9.0. Elektroinstallation

- Der Hausanschluss an das öffentliche Versorgungsnetz ist im Technikraum vorgesehen, ebenso der Anschluss für Telekommunikation. Die fernsprechtechnische Erschließung in die Wohnungseinheiten wird erstellt. Die jeweilige Telefonaufschaltung erfolgt durch den Mieter.
- Folgende Elektroanschlüsse pro Wohnung sind vorgesehen:

Diele, Flur, oder Windfang, Abstellraum

- Je 1 Deckenstelle/pro Deckenfeld mit Taster/Steckdose Schaltung und Stromstossrelais , 3 Steckdosen,
- In jedem Flur mit 3 Deckeneinbaustrahler statt Deckenbrennstelle
- 1 Telefondose, 1 Wechselsprechanlage mit Klingelgong (Fab. Siedel) o. glw.

Küche

- 1 Deckenfeld mit Taster/Steckdose mit Ausschaltung, 6 Steckdosen, (2+2+2) FS
- 1 Herdanschluss, 1 Kühlschrank, 1 Spülmaschinenanschluss und ein Wandanschluss für Dunstabzugshaube

Wohn- und Esszimmer

- Je 1 Decken- und 1 Wandbrennstellen mit Taster/Steckdose mit Ausschaltung, 4 Steckdosen 2+2
- TV-Radio-Antennendose plus 3 Steckdosen

Schlafzimmer/ Kinder/Gästezimmer

- 1 Decken- und Wandbrennstelle mit Taster/Steckdose , 4 Steckdosen
- TV-Radio-Antennendose, 1 Telefondose/Internetzugang plus 3 Steckdosen

Bad/ WC

- 3 Deckeneinbaustrahler, 1 Brennstelle über dem Spiegel mit Ausschaltung, 3 Steckdosen, davon 2 Steckdosen für Waschmaschine, soweit im Bad ein Waschmaschinen Platz vorgesehen ist.

Gäste-WC wenn vorhanden

- 1 Deckeneinbaustrahler mit Ausschaltung, 1 Steckdose

Abstellraum

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Steckdose auf WE geschaltet
- Die Ausstattung der Schalter und Steckdosen; AUCH Telefon- und TV-Dosen sowie Schalter für motorische Öffner, erfolgt z.B. als Fabrikat JUNG, alpinweiß oder gleichwertig.
- Für die Klingel/Wechselsprechanlagen der Wohnungen ist das Fabrikat SIEDLE o. glw. vorgesehen.
- Die Elektroinstallation im Haustechnikraum wird als Aufputzinstallation ausgeführt.
- Leerrohr-Systeme, Zentralverteilungen usw. werden als Markenfabrikate geliefert und eingebaut.

Baubeschreibung

10.0 Türen

- Es kommen Neue wärme gedämmte Hauseingangstüren (min 37dB) mit Windstop-Leiste und einem Tür-Spion zur Ausführung und werden passend zum Farbkonzept des Treppenhauses lackiert, lasiert oder farbig gewachst.
- Die Türen erhalten aufgrund des neuen Bodenaufbaues z T Türschwellen in Naturstein.
- Alle Profilszylinder der Haus-, Wohnungseingangs, und Kellertüren werden erneuert und in einer kleinen Schließanlage zusammengefasst.
- Die Wohnkunsinnentüren/Zimmertüren werden mit glatter Oberfläche als Röhrenspantür mit Stahlzarge ausgeführt. Drückergarnituren, silber eloxiert mit Rosetten, Bundbartschloss plus einem Schlüssel.

11.0 Fliesen und Naturstein

- Bäder und WC´s werden türhoch plus Fries gefliest und passend zu den Fliesenfarben verfugt, z.B. Fab. Marazzi.
- Bäder und WC´s im Dachgeschoss werden in Abstimmung mit der Projektleitung 2,00 m hoch gefliest incl. Dachschräge und Fensterbank
- Alle Eck- und Anschlussfugen werden dauerelastisch abgedichtet.
- Küchen erhalten im Bereich der zukünftigen Küchenarbeitsplatten einen ca. 60 cm hohen Fliesenspiegel sowie einen Fliesensockel an den Bodenfliesen.
- Die Böden der Bäder, (WC´s) und Küchen erhalten passend zu den Wandfliesen keramische Bodenplatten (mit Abdichtungssystemen) in gleicher Qualität.

12.0 Natursteinarbeiten

- Die vorhandenen Sandsteinbauteile wie Gewände und der Schmuckgiebel werden fachgerecht gereinigt und mit Sandsteinersatzmaterial sowie durch ggf. Einbau von Vierungen saniert.

13.0 Estrich und Bodenbelag

- Die Wohnungen erhalten einen schwimmenden Zement-Estrich auf Trittschalldämmung (Mineralfasertrittschallmatten) und ggf. Ausgleichschüttung.
- Als Belag wird in den Wohn/Essräumen, Dielen und Fluren, abgetönter Eichen-Parkett eingebaut. Schlaf-Kinder-Gästezimmer erhalten Teppichbodenbelag.
- Die Terrasse im I OG erhält eine Lärchenholzdielung mit Geländerumwehungen. Der Balkon erhält als Belag Holz auf entsprechendem Unterbau.

14.0. Trockenbauarbeiten

- Neue Innentrennwände mit erforderlicher Schall/Dämmung werden zum Teil als Leichtbauwände aus Metallständerwerk hergestellt und beidseitig doppelt mit Gipskartonplatten, (in Bädern und WC´s 2-lagig, -I.Lage als GK-I Platte), beplankt.
- Der Ausbau des Dachgeschoss erfolgt mit ca. 18 cm dicker Mineralfaserwolle, Unterkonstruktion, Dampfbremse (PE-Folie stoßverklebt) sowie 12mm dicken Gipskartonplatten in Ausführung.
- Decken und Dachschrägen im DG werden mit Gipsfaser oder Gipskartonplatten beplankt. Stahlbetondecken werden verputzt und gestrichen.
- Der Trockenbau wird aus einer Unterkonstruktion, bestehend aus sog. C-Profilen, die schallentkoppelt, mit Fugenbändern zur Decke, Wand und Fußboden, gesetzt werden, ausgeführt. Spritzwassergefährdete Bereiche werden mit Feuchtraumplatten GKB-I plus Sperranstrich versehen. Sämtliche Plattenstöße werden mit sog. Rissvliesbinden, gespachtelt verstrichen und sauberst verschliffen.
- Die Decke des Bestands erhalten eine schallentkoppelte Gipskartondecke.

15.0 Malerarbeiten

- Die Wände der Wohnungen werden bei größeren Unebenheiten gespachtelt und mit Raufasertapete tapeziert und weiß bis leicht getönt gestrichen. Die Decken erhalten ebenfalls Raufasertapete und einen Dispersionsanstrich.
- Das außen liegende Treppenhaus erhält keinen weiteren Anstrich da die gesamt Anlage feuerverzinkt ausgeführt wird.
- Sämtliche sichtbaren Metallkonstruktionen werden mit geeignetem Anstrichsystem farbig behandelt. Die Außenfassade erhält einen Fassadenanstrich mit Hydrophober Bindemittelmatrix (Lotuseffekt).

17.0 Balkone

- bereits beschrieben

Baubeschreibung

18.0 Treppen

- In der DG Wohnung liegende Treppe wird als bekleidete Zweiholmtreppe mit Eichentrittholzstufen incl. Setzstufe ausgeführt. Gestaltung erfolgt anhand der Detailplanung.
- Die neue Treppe Außentreppe zu den jeweiligen Wohnungen wird als feuerverzinkte Stahltreppe gem. Statik ausgeführt.

19.0. Innenhofgestaltung

- Die Innenhofgestaltung erfolgt gemäß der Planung mit Wegen und Pflanzbereichen.
- Es wird eine Teilbepflanzung mit so genannten Bodendeckern vorgenommen.
- Ausführung nach späterem Pflanzplan
- Im Innenhof wird ein Baum (5 jährig) angepflanzt.

20.0 Allgemein

- Der Architekt muss sich grundsätzlich bei der Ausführung des Bauwerkes an die Baubeschreibung halten.
- Änderungen der Bauausführung entgegen den Bauplänen und der Baubeschreibung sind zulässig, soweit sie aufgrund technischen Fortschritts, Materialknappheit, Lieferungsausfall oder behördlichen Forderungen und Auflagen geboten sind. Dies gilt auch bei der Positionierung von Sanitärgegenständen.
- Um die Einheitlichkeit der Gemeinschaftsanlagen und der äußeren Gestaltung der Häuser zu wahren, bleibt die äußere Farbgebung, Materialauswahl usw. dem Architekten vorbehalten.

20.1 Maßdifferenzen

- Maßdifferenzen bei den Innenräumen gegenüber den Baueingabeplänen, die sich bei der Bearbeitung der Arbeitspläne ergeben, und Änderungen aus technischen Gründen bleiben vorbehalten. Maßtoleranz bei Flächen gem. Gesetzgebung, da sich bei der Sanierung erfahrungsgemäß immer Abweichungen ergeben. Selbstverständlich wird mit größter Sorgfalt auf Maßgenauigkeit gearbeitet.

20.2 Setzungen

- Für Setzungen im Bereich von Arbeitsräume, Zufahrten, Stellplätze und Kanalaufschüttungen wird keine Gewährleistung übernommen. Bei massiven Bauteilen, wie Betonkonstruktionen, Mauerwerksteilen aber auch bei Gipskartonplattenkonstruktionen sowie Holzbauteilen lassen sich feine Rissbildungen und Trocknungsrisse nicht immer ausschließen. Diese haben jedoch keine Auswirkungen auf die Standsicherheit des Gebäudes.
- Solche Rissbildungen, die insbesondere auch an Putzflächen auftreten können, sowie ein teilweises Verdrehen von massiven Holzelementen unterliegt nicht der Gewährleistung und bedeuten keine Wertminderung.

20.3 Einrichtungsgegenstände

- In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, Pflanzen usw. sind nicht Bestandteil der Bauleistungen sondern stellen lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar.
- Sanitäre Gegenstände in den Bädern (WC´s): Die Positionierung kann sich bei der Planungsdetailierung ändern.

Impressum

Verkäufer, Prospektherausgeber und Bauträger:

FIRSTDRESDEN REAL ESTATE GmbH&Co.KG

Königstr. 11, 01097 Dresden

Amtsgericht Dresden ,HRB 6636

Telefon: 0351 /8951170

Fax: 0351 / 8951 171

www.firstdresden.com

Architekt:

Tonn Architekten

Königstr.11, 01097 Dresden

Www.tonn-architekten.de