

EXPOSÉ

Premium-Qualität, die unterscheidet.

Altes mit Neuem
verbinden
Vierseitenhof
„Am Erlengrund“



Am Erlengrund 6
Dresden



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 573.648 Einwohnern (Stand 31.12.2024) 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 tausende 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 TSMC, 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 563.000 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, Chipwerk TSMC, Novald 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

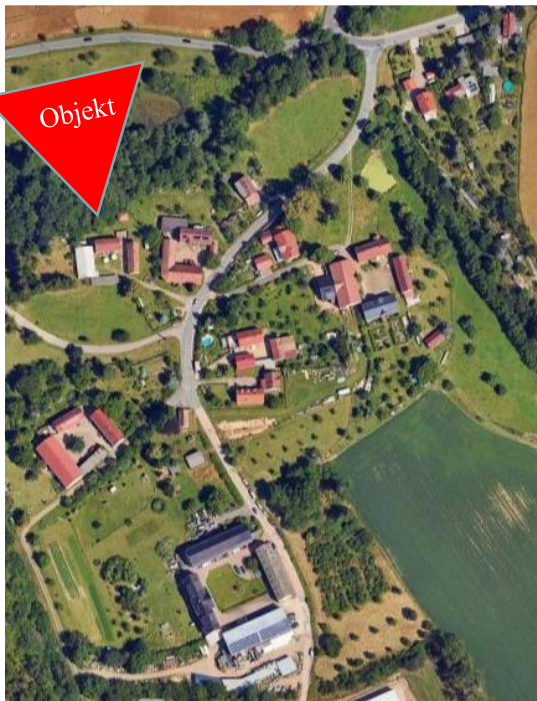
- . ca 10,3 Mio. Besucher, darunter 8,7 Mio. Tagesgäste
- . 13.500 Tagungen und Kongresse

Kultur

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

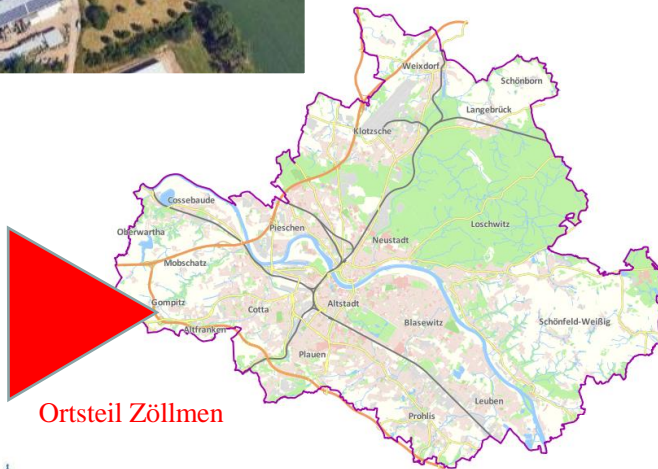


Objekt



Stadtpläne © Google
und © Stadt Dresden

Die idyllische, ländliche
Lage des Vierseitenhofes am
westlichen Stadtrand
von **Dresden** überzeugt



Ortsteil Zöllmen





Der Gompitzer Ortsteil Zöllmen befindet sich am westlichen Stadtrand der Landeshauptstadt Dresden auf dem Meißner Hochland.

Am Anfang des Zschonergrundes und an der Alten Poststraße gelegen, bildete das Dorf slawischen Ursprungs eine lockere Bauernsiedlung. Drei- und Vierseitenhöfe mit hübschen Fachwerkhäusern geben noch heute Zeugnis von der ausgeprägten landwirtschaftlichen Vergangenheit Zöllmens. Im Jahre 1950 wurde Zöllmen dem Ortsteil Gompitz angeschlossen und gemeinsam mit diesem am 01.01.1991 in die Landeshauptstadt Dresden eingemeindet.

Zöllmen hat sich seinen wunderschönen dörflichen Charakter erhalten und es ist trotz der naheliegenden Autobahn angenehm ruhig. Hier findet man viel Natur und aufgrund seiner Lage eignet sich der Ortsteil sehr gut als Ausgangspunkt für Ausflüge in die nahegelegene romantisch, ländliche Umgebung. Dabei kann Tierliebe und Naturverbundenheit bei einer geführten Tour mit Alpakas der im Ort befindlichen Alpaka-Farm vereint werden.

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Zschonergrund; ein beliebtes Wander- und Naturschutzgebiet. Am Beginn des Zschonergrunds bei Zöllmen steht die Schulzenmühle und am Zschonerbach die Zschonermühle, die bereits seit dem 19. Jahrhundert ein angesagtes Ausflugsziel der Dresdner ist. Die Wassermühle dient heute als Museum mit originalgetreu restaurierter Mühlentechnik, Gastwirtschaft mit Biergarten und Puppentheater-Spielstätte. Zusätzlich sorgt im Sommer das Luftbad Zschonergrund für eine kühle Abwechslung.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindereinrichtungen etc. findet man im näheren Umkreis in Dresden-Gompitz und in Kesselsdorf.



Schmuckbrunnen von Zöllmen

Vierseitenhof Am Erlengrund 6



V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden

Die Straße Am Erlengrund führt durch den Ort Zöllmen und war dessen ursprünglicher Dorfkern. Benannt nach dem Erlengrund, der Flurbezeichnung für den oberen Teil des Zschonergrundes, führt die Straße parallel zum Zschonerbach ins Stadtzentrum von Dresden oder nach Kesselsdorf.

Am Erlengrund findet man heute mehrere denkmalgeschützte Drei- und Vierseitenhöfe, die bereits mit viel Liebe zum Detail saniert wurden. Sie gelten als Zeugnis ländlicher Architektur und Volksbauweise und sind als Teil der historisch gewachsenen und erhaltenen Dorfstruktur von Zöllmen ortsgeschichtlich von Bedeutung.

Der ursprüngliche Vierseitenhof Am Erlengrund 6 wurde in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts erbaut und bestand aus einem Wohnstallhaus, einem Seitengebäude mit Fachwerkbobergeschoss sowie weiteren Nebengebäuden. Die Hauptgebäude waren mit Satteldach und den ortstypischen ziegelversetzten Rundbögenöffnungen versehen.

Unmittelbar an der Grundstücksausfahrt Am Erlengrund 6 kann man ein Schmuckstück von Zöllmen bestaunen. Ein folkloristisch gestalteter Zierbrunnen, der auch als Zöllmener Dorf- bzw. Kuhbrunnen bezeichnet wird, wurde 1989 vom Dresdner Bildhauer Eberhard Wolf geschaffen und um 2000 restauriert wieder aufgestellt.



vor Sanierung

Vierseitenhof Am Erlengrund 6 vor Sanierung



V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden



Premium-Qualität, die unterscheidet.

vor Sanierung

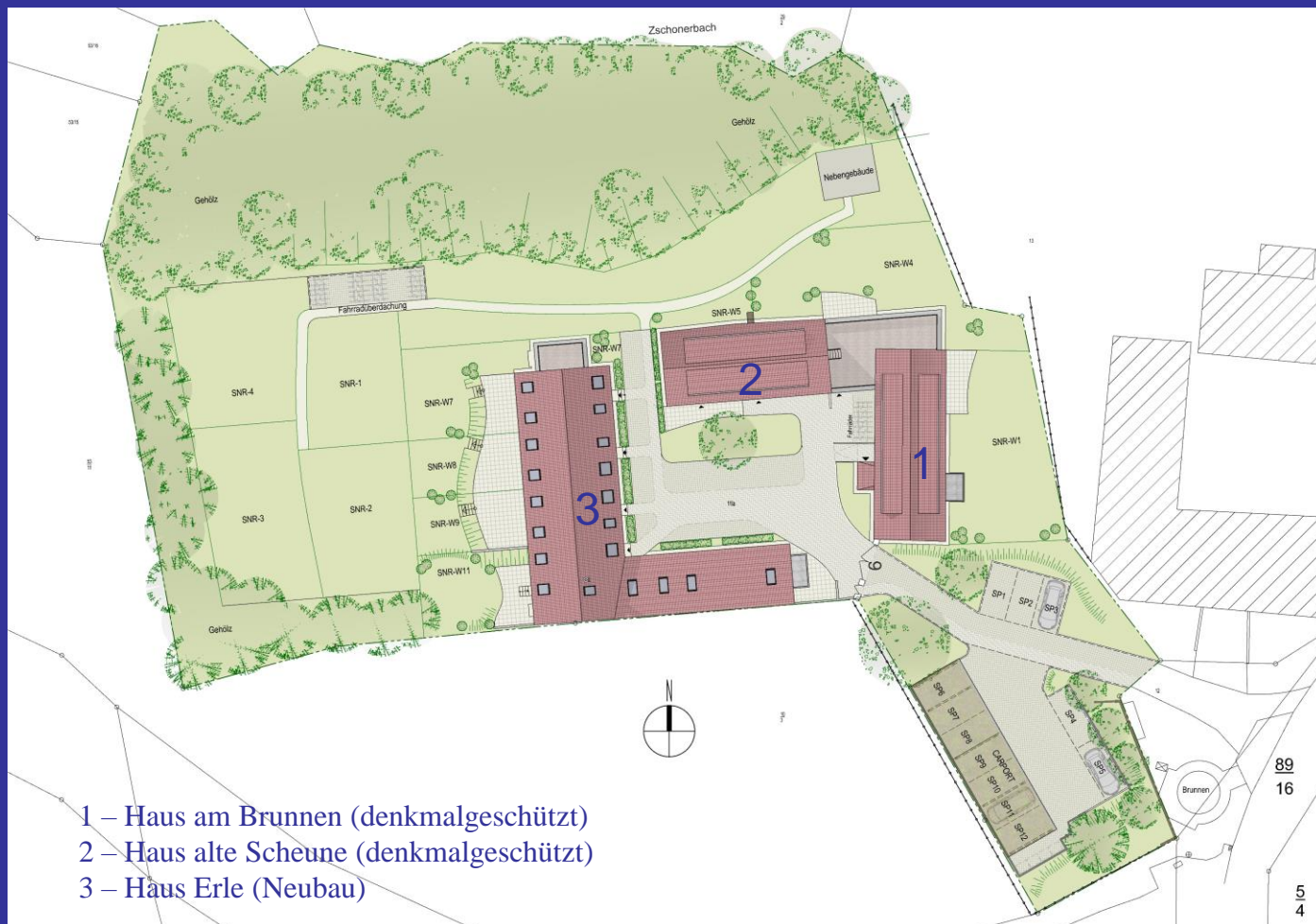
Lageplan

Lageplan Vierseitenhof Am Erlengrund



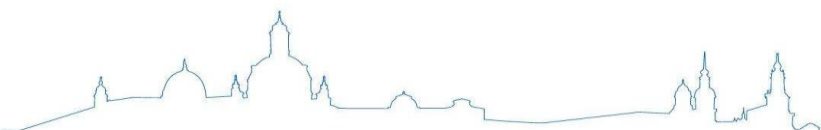
V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden

Charmanter **Altbau**
stilvoll kombiniert mit
modernem
Neubau verbindet
harmonisch
Vergangenheit
und **Zukunft**



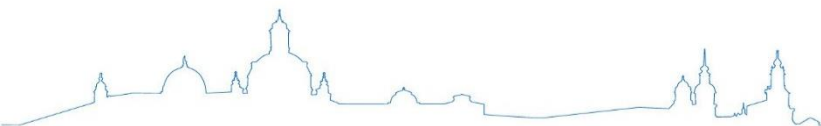
- 1 – Haus am Brunnen (denkmalgeschützt)
- 2 – Haus alte Scheune (denkmalgeschützt)
- 3 – Haus Erle (Neubau)

Lageplan-Auszug Stellplätze





Premium-Qualität, die unterscheidet.



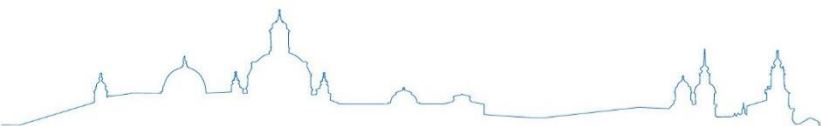
Ansicht Nord Haus am Brunnen und Haus alte Scheune



V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden



Premium-Qualität, die unterscheidet.



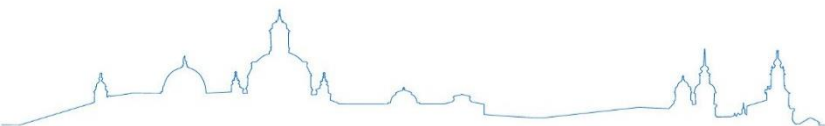
Ansicht Süd Haus am Brunnen und Haus alte Scheune (Hof)



V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden



Premium-Qualität, die unterscheidet.



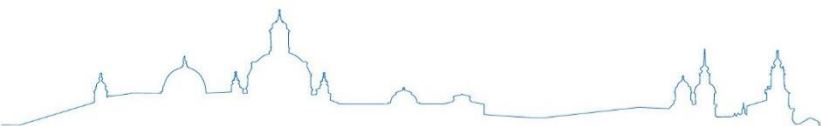
Ansicht Ost Haus am Brunnen und Haus alte Scheune



V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden



Premium-Qualität, die unterscheidet.





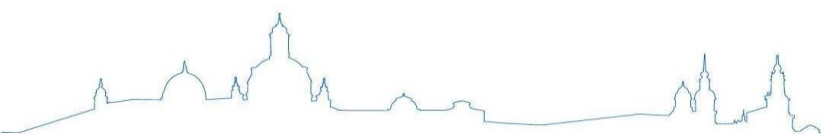
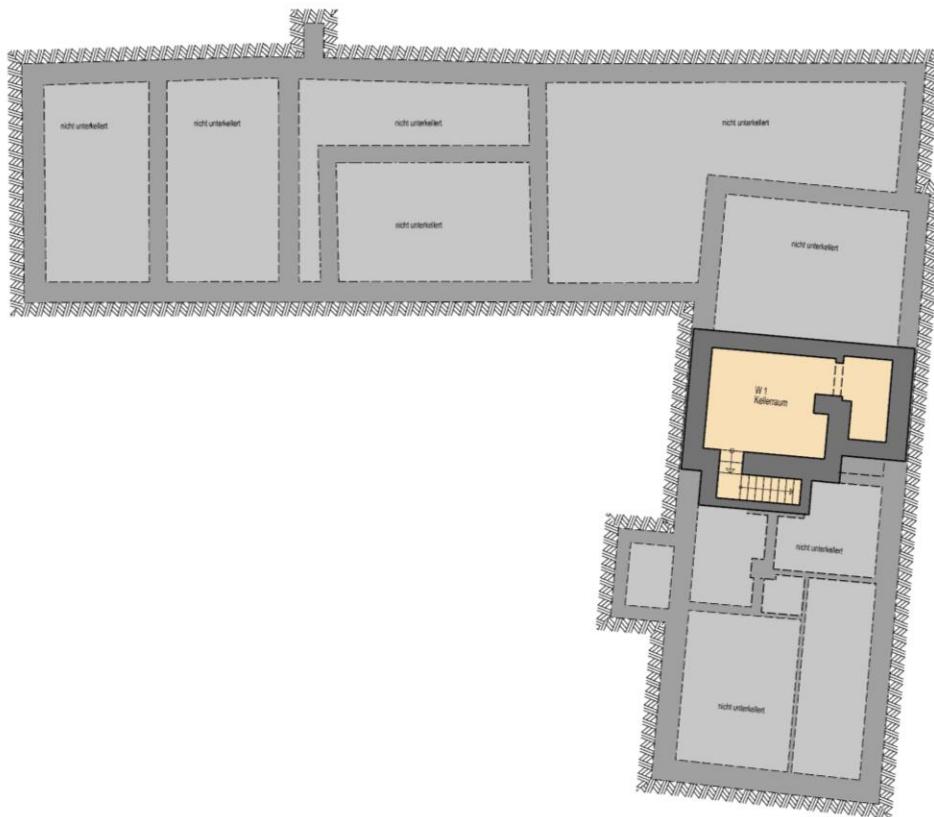


Premium-Qualität, die unterscheidet.

Übersicht Untergeschoss Haus am Brunnen und Haus alte Scheune



V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden



vor Sanierung

Übersicht Erdgeschoss Haus am Brunnen und Haus alte Scheune



Übersicht Obergeschoss Haus am Brunnen und Haus alte Scheune

Mit
energieeffizienter
Bauweise
umweltbewusst
wohnen

Die Erfüllung der
KfW-Anforderungen
für Zuschüsse und Förderungen
wird angestrebt.



Übersicht Dachgeschoss Haus am Brunnen und Haus alte Scheune



Fachmännische
Planung
und sachkundige
Baubetreuung
sichern eine
qualitativ
hochwertige
Bauausführung

Wohnung Nr. 1, Haus am Brunnen, Wohnfläche, Grundriss



V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden

Raum-Nr.	Etage	Raum	Bemerkung	m ²
1.01	EG	Flur		8,49
1.02	EG	Bad		5,01
1.03	EG	Wohnen/ Kochen		29,18
1.04	EG	Abstell		2,15
1.05	EG	Dusche/ WC		2,94
1.06	EG	Zimmer		11,22
1.07	EG	Schlafen		14,54
1.08	EG	Terrasse	25 %	3,35
	Wfl.	Gesamt		76,88

Sondernutzungsrecht Garten 160 m²

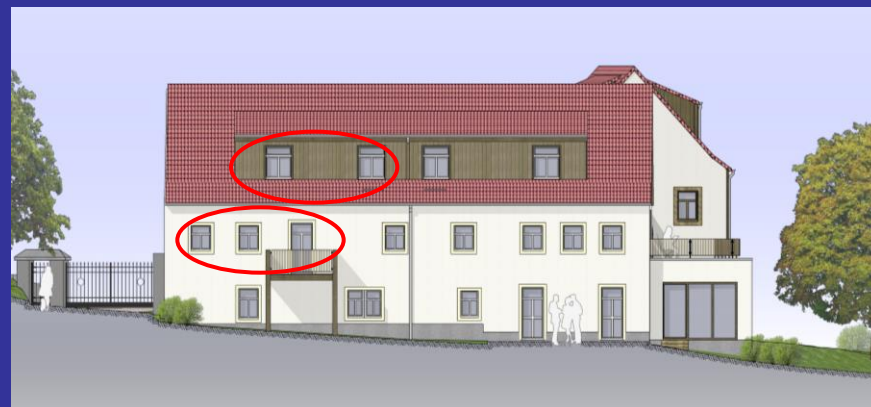


Wohnung 1, Haus 1 Keller

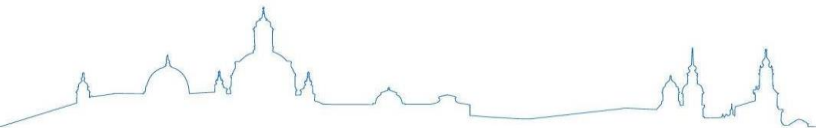


Wohnung 1, Haus 1 EG

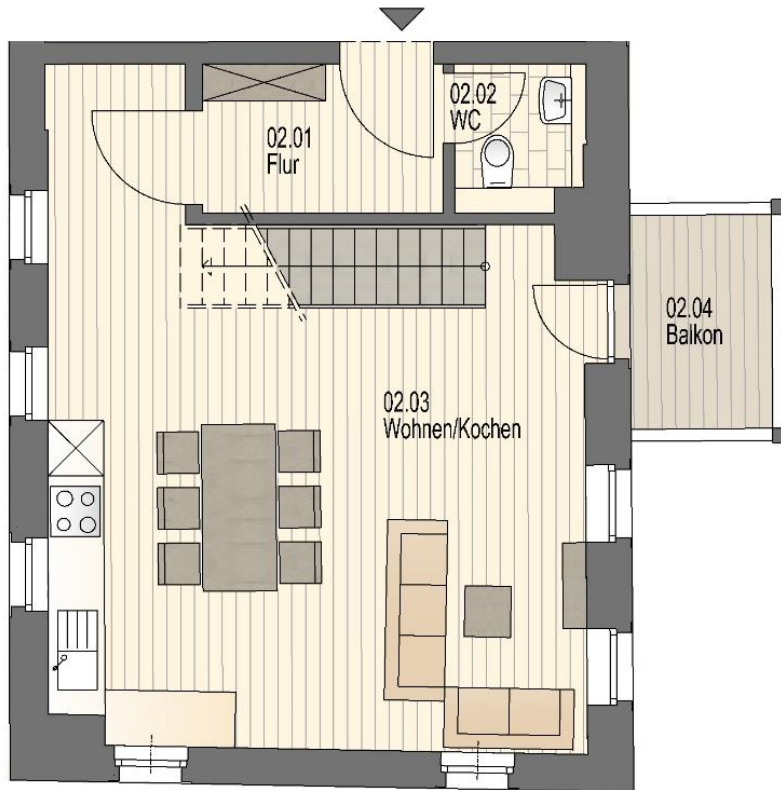
Raum-Nr.	Etage	Raum	Bemerkung	m²
2.01	OG	Flur		4,18
2.02	OG	WC		2,18
2.03	OG	Wohnen/ Kochen		33,26
2.04	OG	Balkon	50 %	1,77
2.05	DG	Flur DG		2,75
2.06	DG	Zimmer		8,55
2.07	DG	Bad		5,58
2.08	DG	Schlafen		12,64
	Wfl.	Gesamt		70,91



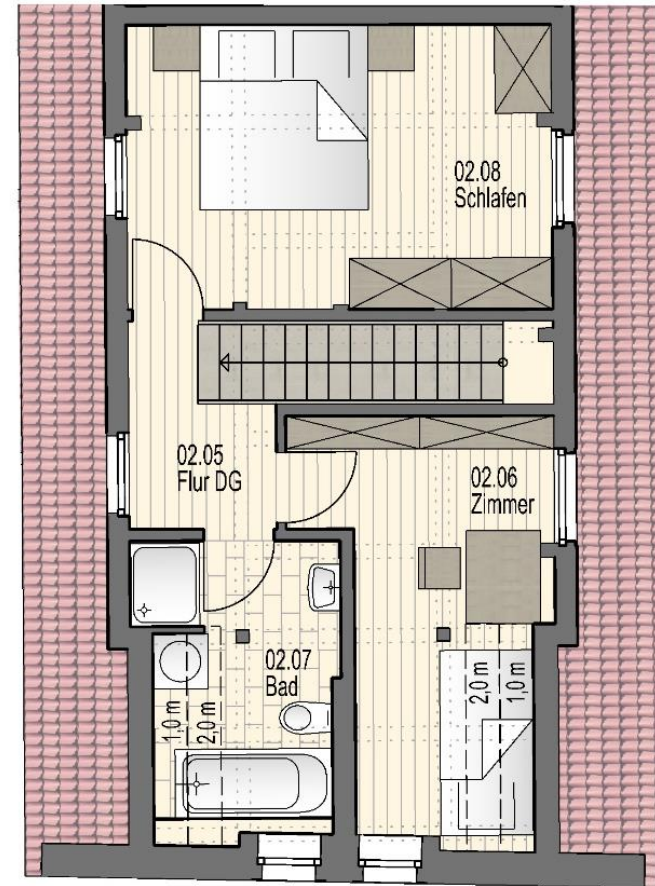
Premium-Qualität, die unterscheidet.



Wohnung 2, Haus 1 OG



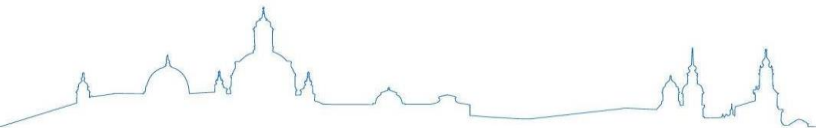
Wohnung 2, Haus 1 DG



Raum-Nr.	Etage	Raum	Bemerkung	m²
3.01	OG	Flur		4,46
3.02	OG	WC		3,04
3.03	OG	Wohnen/ Kochen		34,05
3.04	OG	Terrasse	33 %	5,47
3.05	DG	Flur DG		2,36
3.06	DG	Bad		5,39
3.07	DG	Zimmer		7,84
3.08	DG	Schlafen		11,62
	Wfl.	Gesamt		74,23



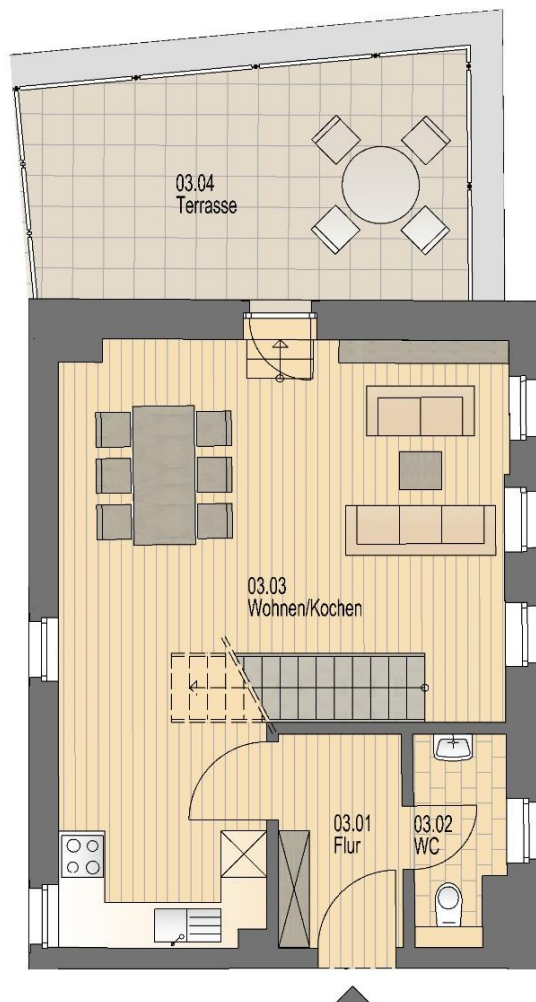
Premium-Qualität, die unterscheidet.



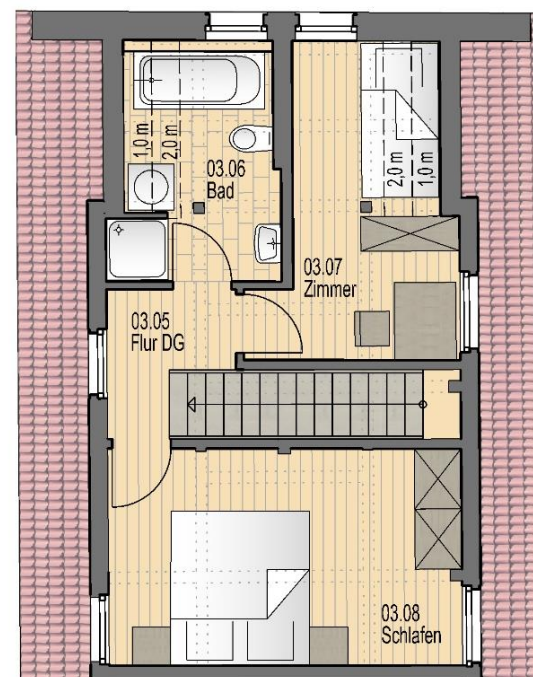
Wohnung Nr. 3, Haus am Brunnen, Grundrisse



V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden



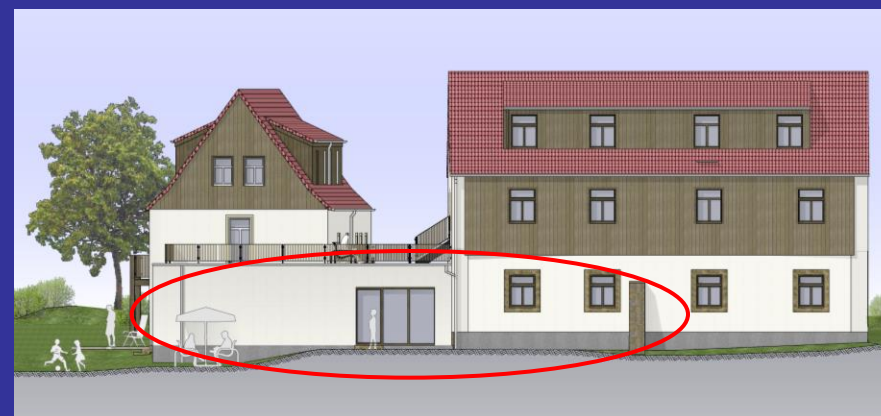
Wohnung 3, Haus 1 OG



Wohnung 3, Haus 1 DG

Premium-Qualität, die unterscheidet.

Raum-Nr.	Etage	Raum	Bemerkung	m²
4.01	EG	Windfang		3,03
4.02	EG	WC		3,34
4.03	EG	Wohnen/ Kochen		23,51
4.04	EG	Schlafen		15,26
4.05	EG	Flur		2,75
4.06	EG	Zimmer 1		13,58
4.07	EG	Zimmer 2		10,67
4.08	EG	Bad		5,04
4.09	EG	Terrasse	25 %	2,71
4.10	EG	Abstell		1,64
	Wfl.	Gesamt		81,53



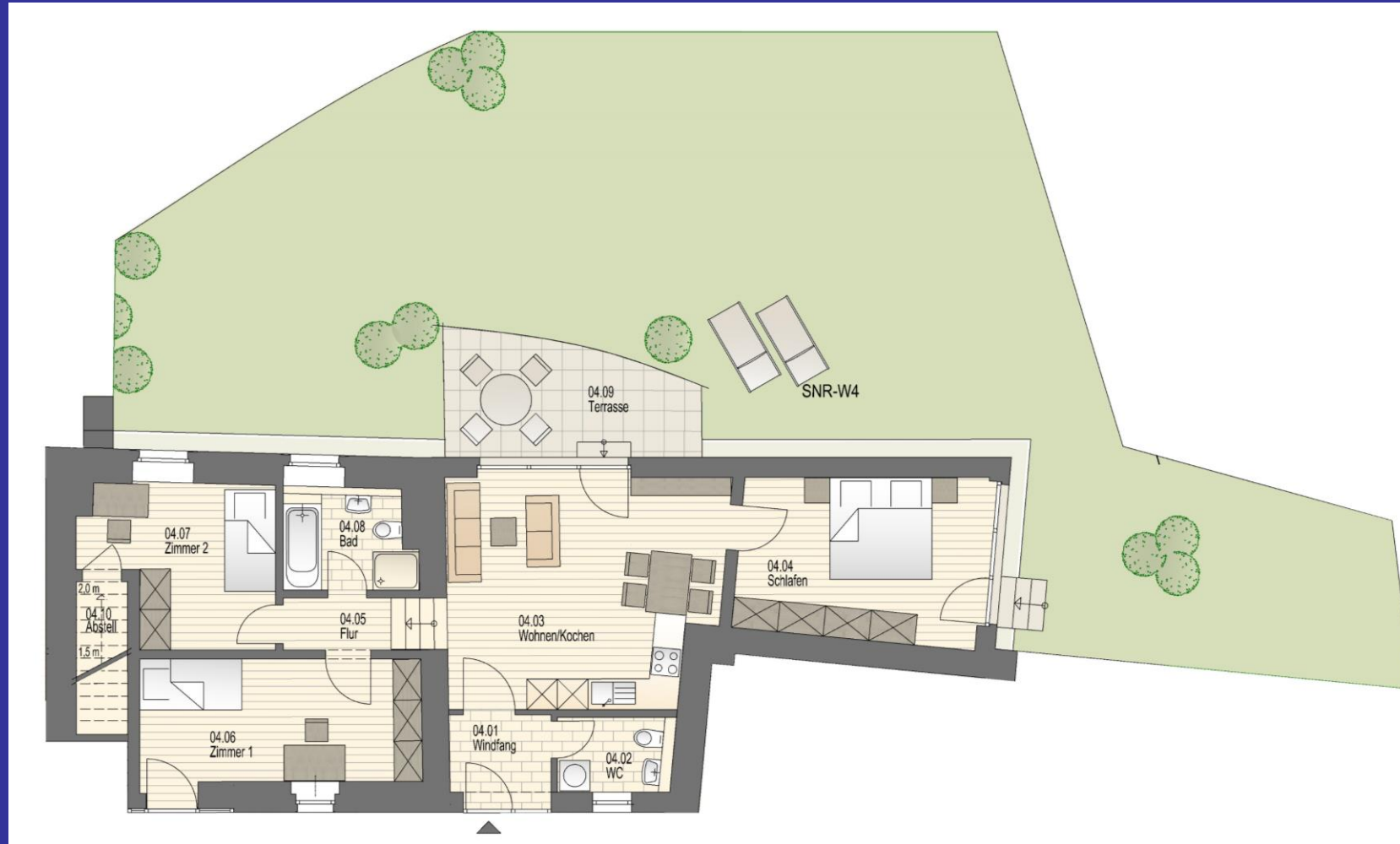
Sondernutzungsrecht Garten 160 m²

Premium-Qualität, die unterscheidet

Wohnung Nr. 4, Haus alte Scheune, Grundriss



V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden



Premium-Qualität, die unterscheidet.

Wohnung Nr. 5, Haus alte Scheune, Wohnfläche, Grundrisse



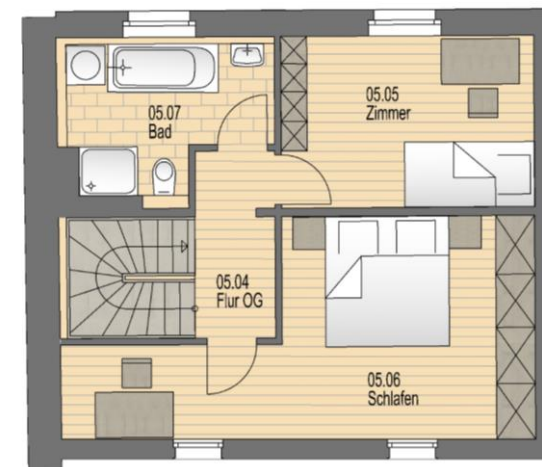
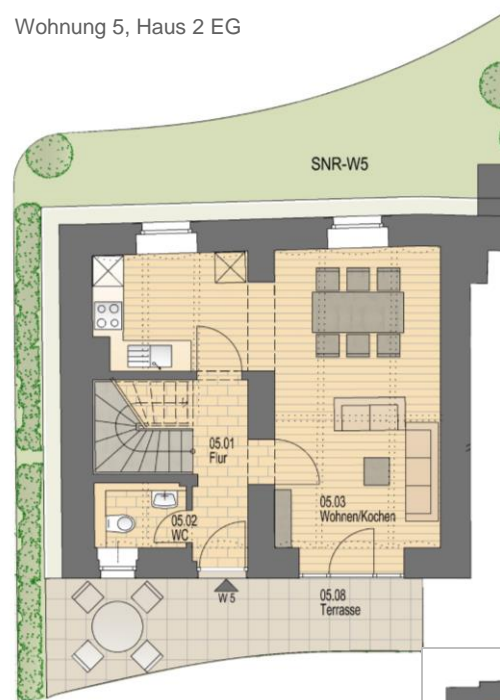
V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden

Raum-Nr.	Etage	Raum	Bemerkung	m ²
5.01	EG	Flur		4,36
5.02	EG	WC		2,30
5.03	EG	Wohnen/ Kochen		27,14
5.04	OG	Flur OG		3,51
5.05	OG	Zimmer		10,23
5.06	OG	Schlafen		18,32
5.07	OG	Bad		6,96
5.08	EG	Terrasse	25 %	3,15
	Wfl.	Gesamt		75,97

Sondernutzungsrecht Garten 30m²



Wohnung 5, Haus 2 EG



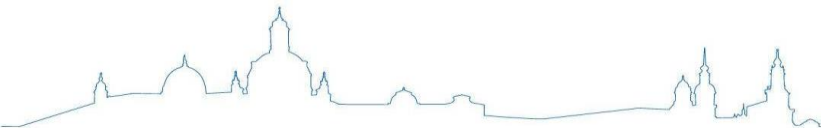
Wohnung 5, Haus 2 OG

Wohnung Nr. 6, Haus alte Scheune, Wohnfläche

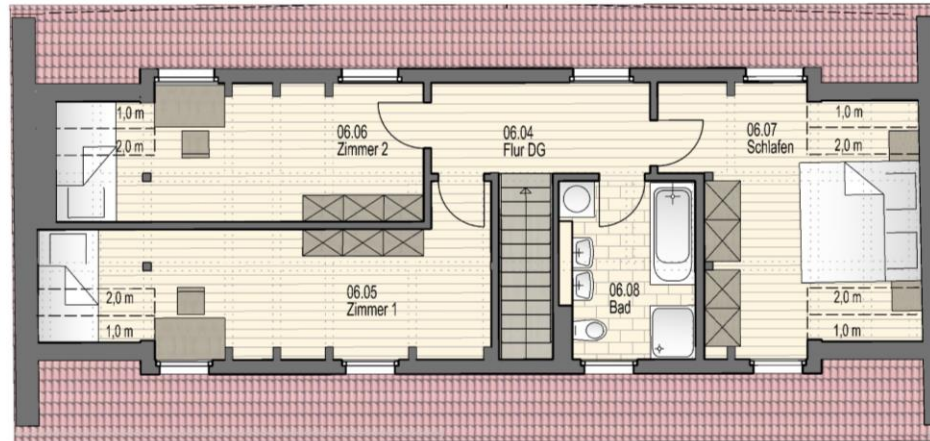
Raum-Nr.	Etage	Raum	Bemerkung	m ²
6.01	OG	Flur		7,25
6.02	OG	Dusche/ WC		3,22
6.03	OG	Wohnen/ Kochen		27,20
6.04	DG	Flur DG		5,27
6.05	DG	Zimmer 1		15,36
6.06	DG	Zimmer 2		12,51
6.07	DG	Schlafen		14,71
6.08	DG	Bad		6,50
6.09	OG	Terrasse	33 %	8,57
	Wfl.	Gesamt		100,59



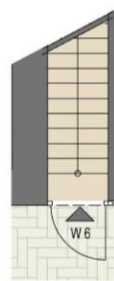
Premium-Qualität, die unterscheidet.



Eine
hochwertige
Ausstattung
macht
Wohnen
zum
Erlebnis



Wohnung 6, Haus 2 DG



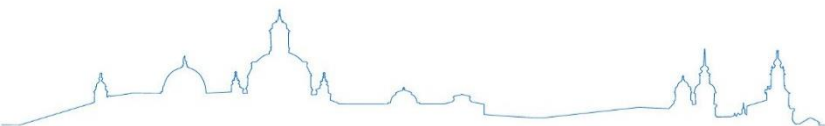
Wohnung 6, Haus 2 EG Eingang



Wohnung 6, Haus 2 OG

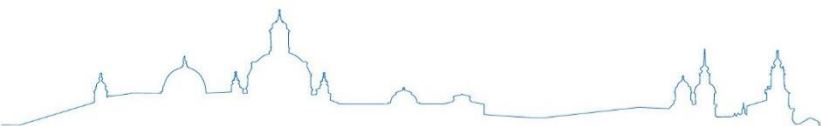


Premium-Qualität, die unterscheidet.



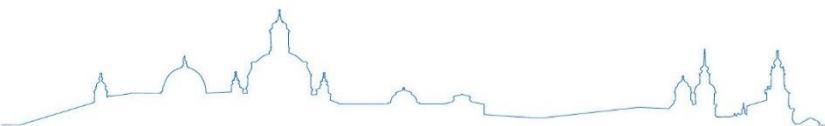


Premium-Qualität, die unterscheidet.



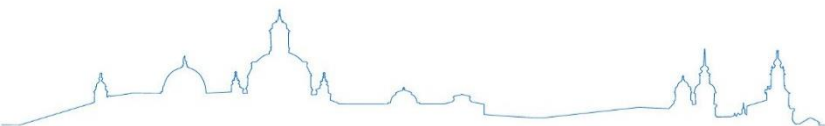


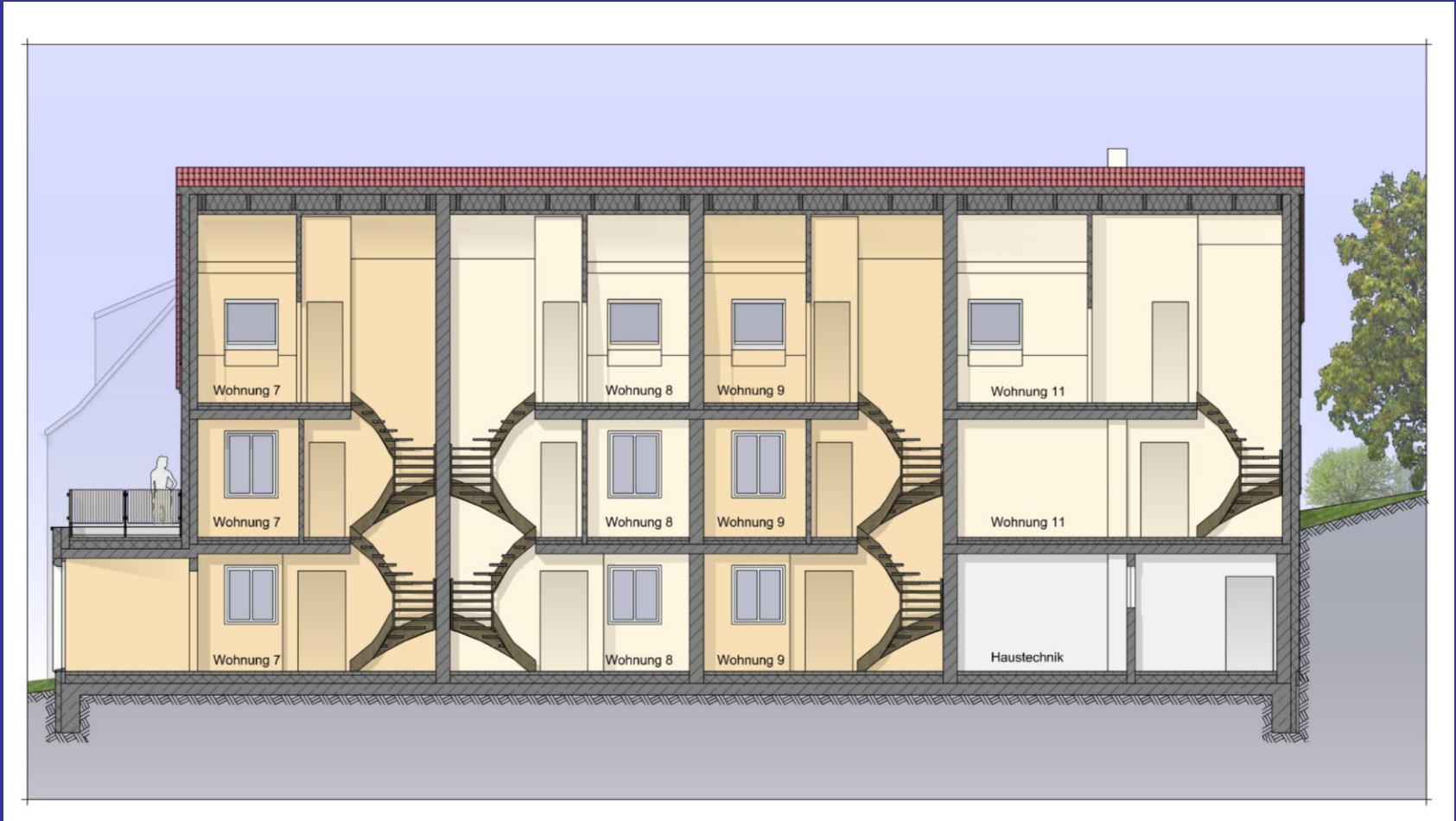
Premium-Qualität, die unterscheidet.



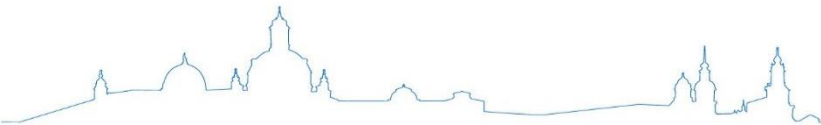


Premium-Qualität, die unterscheidet.

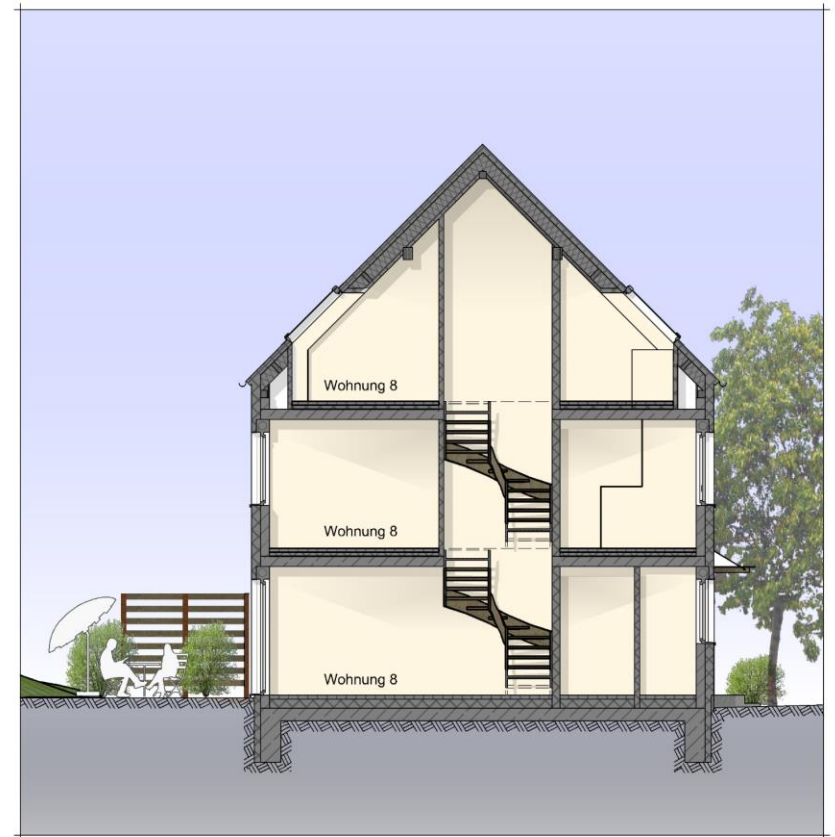




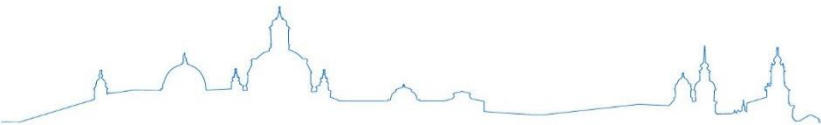
Premium-Qualität, die unterscheidet.



Visionen
verwirklichen und aus
Wohnen ein
Vergnügen
machen.



Premium-Qualität, die unterscheidet.



Übersicht Erdgeschoss Haus Erle



V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden



Premium-Qualität, die unterscheidet.

Übersicht Obergeschoss Haus Erle



V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden



Premium-Qualität, die unterscheidet.



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



Wohnung Nr. 7, Haus Erle, Wohnfläche 7



V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden



Raum-Nr.	Etage	Raum	Bemerkung	m ²
7.01	EG	Flur		3,55
7.02	EG	WC		1,56
7.03	EG	HWR		2,49
7.04	EG	Wohnen/ Kochen		29,92
7.05	EG	Terrasse	25 %	3,90
7.06	EG	Wintergarten		10,89
7.07	OG	Flur OG		2,11
7.08	OG	Schlafen		16,44
7.09	OG	Zimmer 1		10,41
7.10	OG	Bad		6,81
7.11	OG	Balkon	50 %	5,09
7.12	DG	Flur DG		1,27
7.13	DG	Zimmer 2		10,24
7.14	DG	Zimmer 3		7,59
7.15	DG	Dusche/ WC		4,37
	Wfl.	Gesamt		116,64

Premium-Qualität, die unterscheidet

Sondernutzungsrecht Garten 97 m²



Wohnung 7

Wohnung Nr. 7, Haus Erle, Grundrisse

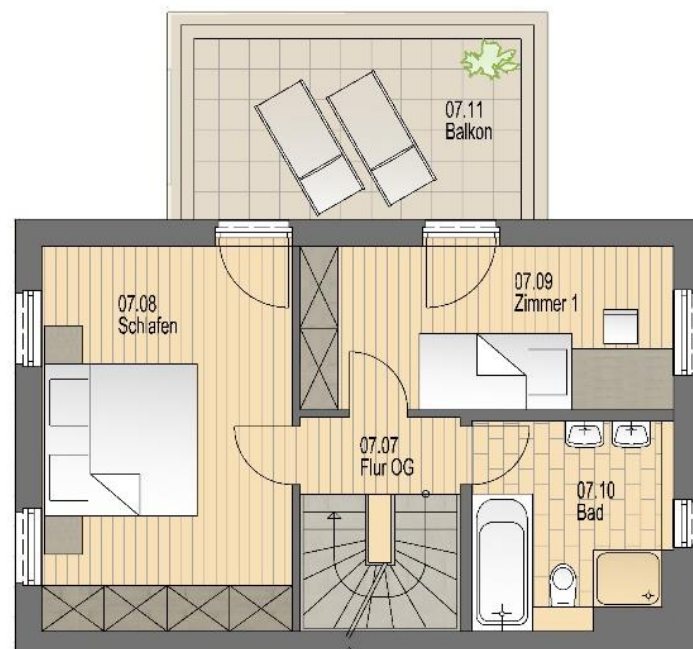
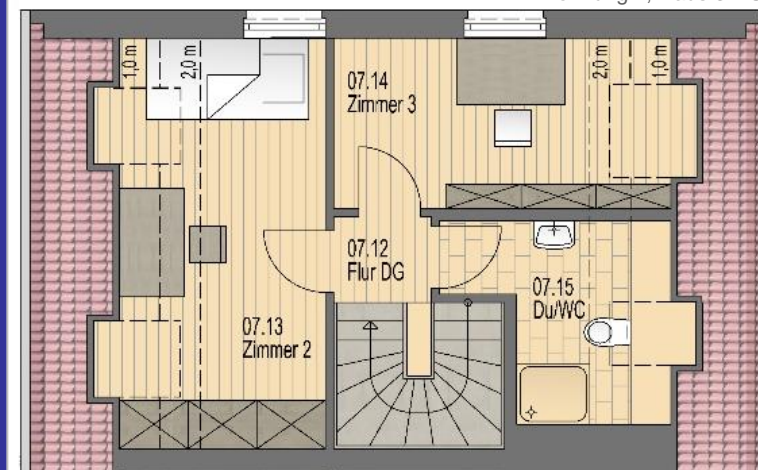


V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden

Wohnung 7, Haus 3 EG



Wohnung 7, Haus 3 DG



Wohnung 7, Haus 3 OG

Wohnung 8

Wohnung Nr. 8, Haus Erle, Wohnfläche



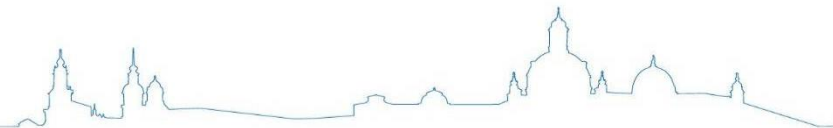
V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden

Raum-Nr.	Etage	Raum	Bemerkung	m²
8.01	EG	Flur		3,55
8.02	EG	WC		1,56
8.03	EG	HWR		2,49
8.04	EG	Wohnen/ Kochen		30,13
8.05	EG	Terrasse	25 %	4,82
8.06	OG	Flur OG		2,11
8.07	OG	Schlafen		16,52
8.08	OG	Bad		6,81
8.09	OG	Zimmer 1		10,53
8.10	DG	Flur DG		1,21
8.11	DG	Bad		4,37
8.12	DG	Zimmer 2		10,36
8.13	DG	Zimmer 3		7,92
	Wfl.	Gesamt		102,38

Sondernutzungsrecht Garten 40 m²



Premium-Qualität, die unterscheidet.



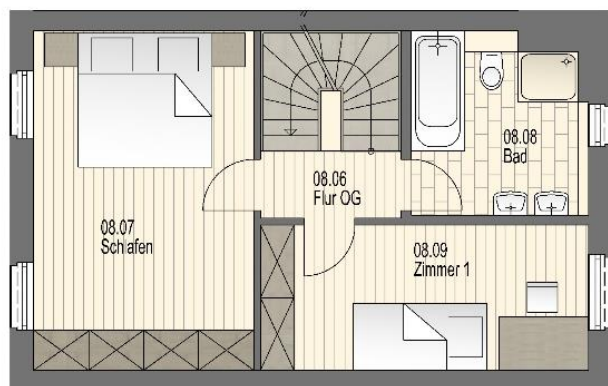
Wohnung Nr. 8, Haus Erle, Grundrisse



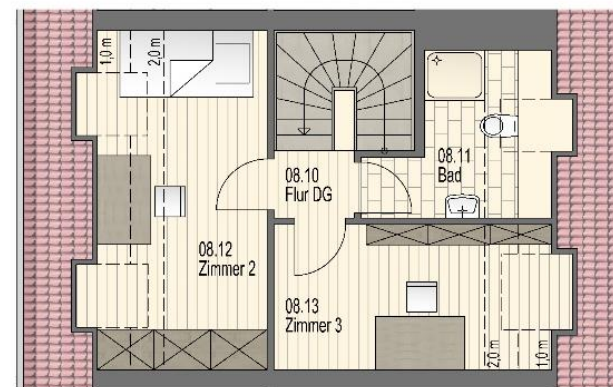
V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden



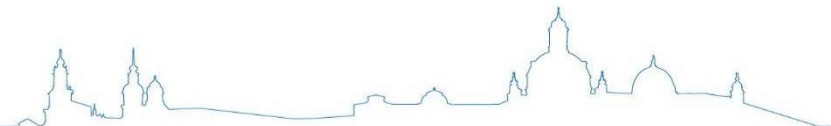
Wohnung 8, Haus 3 EG



Wohnung 8, Haus 3 OG



Wohnung 8, Haus 3 DG



Wohnung Nr. 9, Haus Erle, Wohnfläche



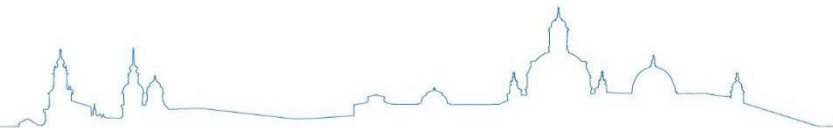
V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden



Raum-Nr.	Etage	Raum	Bemerkung	m ²
9.01	EG	Flur		3,55
9.02	EG	WC		1,56
9.03	EG	HWR		2,49
9.04	EG	Wohnen/ Kochen		30,13
9.05	EG	Terrasse	25 %	5,44
9.06	OG	Flur OG		2,11
9.07	OG	Schlafen		16,52
9.08	OG	Bad		6,81
9.09	OG	Zimmer 1		10,53
9.10	DG	Flur DG		1,21
9.11	DG	Bad		4,37
9.12	DG	Zimmer 2		10,36
9.13	DG	Zimmer 3		7,92
	Wfl.	Gesamt		103,00

Sondernutzungsrecht Garten 39 m²

Premium-Qualität, die unterscheidet.



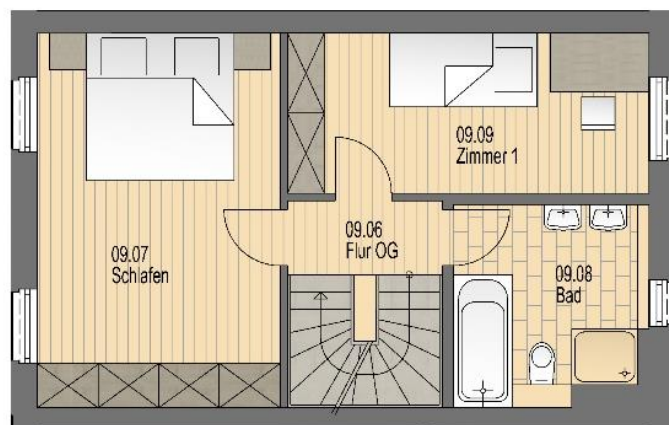
Wohnung Nr. 9, Haus Erle, Grundrisse



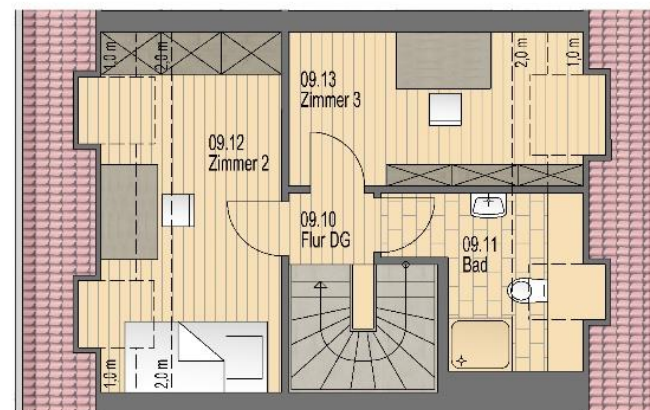
V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden



Wohnung 9, Haus 3 EG



Wohnung 9, Haus 3 OG



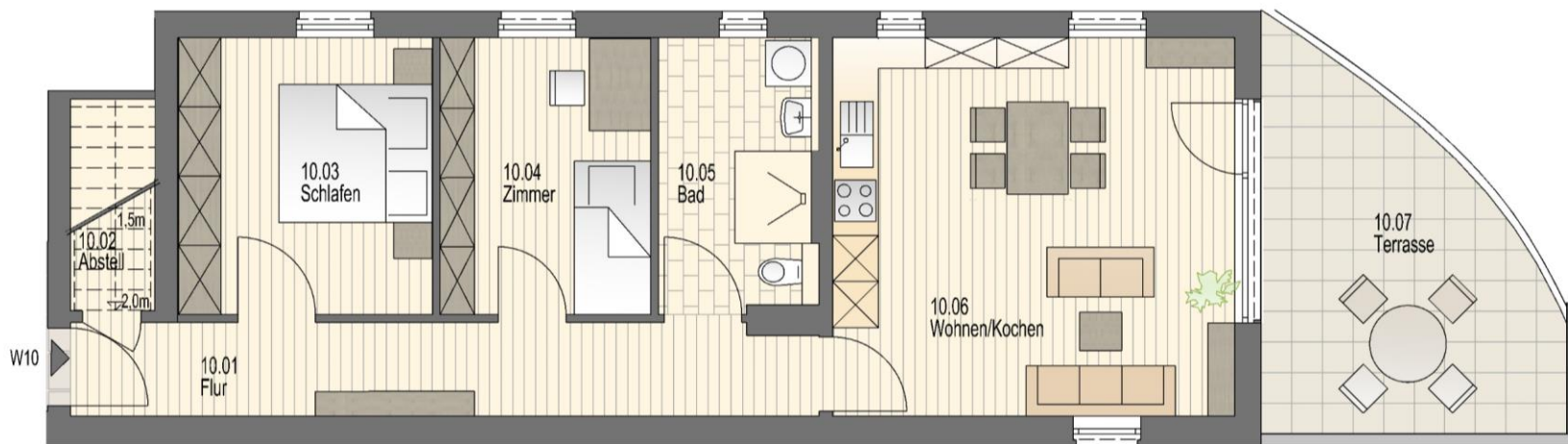
Wohnung 9, Haus 3 DG

Premium-Qualität, die unterscheidet.

Wohnung Nr. 10, Haus Erle, Wohnfläche



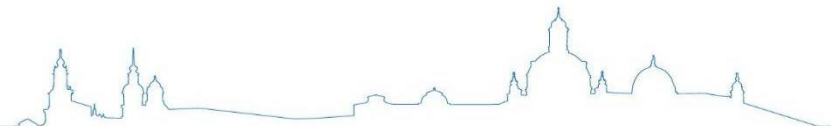
V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden



Raum-Nr.	Etage	Raum	Bemerkung	m ²
10.01	EG	Flur		11,60
10.02	EG	Abstell		1,45
10.03	EG	Schlafen		11,92
10.04	EG	Zimmer		9,89
10.05	EG	Bad		7,29
10.06	EG	Wohnen/ Kochen		25,58
10.07	EG	Terrasse	25 %	3,90
	Wfl.	Gesamt		71,63



Premium-Qualität, die unterscheidet.



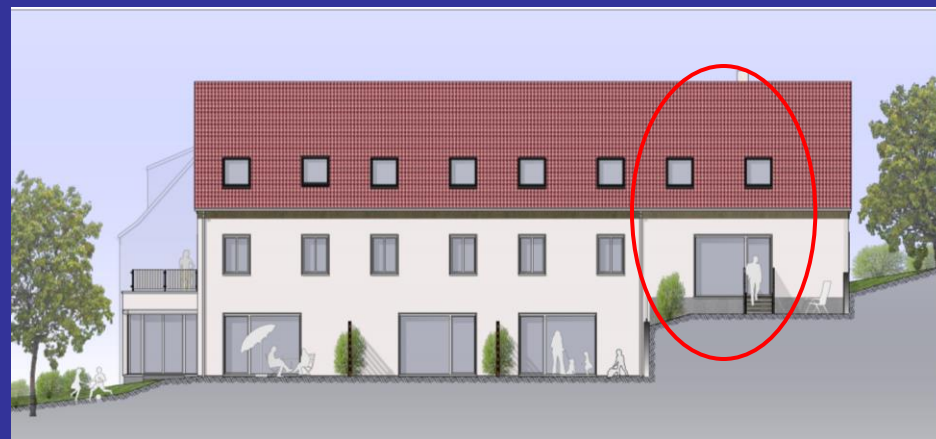
Wohnung 11

Wohnung Nr. 11, Haus Erle, Wohnfläche



V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden

Raum-Nr.	Etage	Raum	Bemerkung	m²
11.01	OG	Flur		5,63
11.02	OG	Wohnen/Kochen		32,75
11.03	OG	Zimmer 1		10,49
11.04	OG	Dusche/ WC		2,84
11.05	OG	Terrasse	25 %	4,02
11.06	DG	Flur DG		2,77
11.07	DG	Zimmer 2		7,02
11.08	DG	Schlafen		17,04
11.09	DG	Bad		7,03
	Wfl.	Gesamt		89,59



Sondernutzungsrecht Garten 59 m²

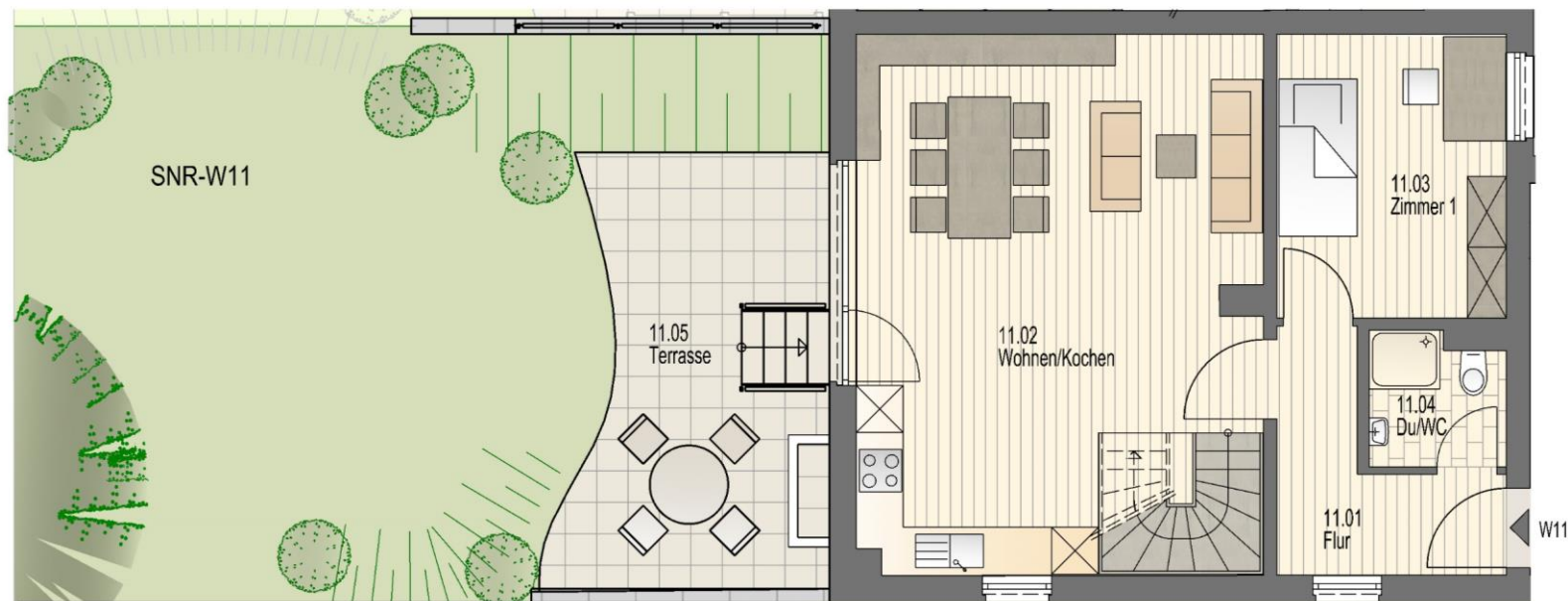
Premium-Qualität, die unterscheidet.



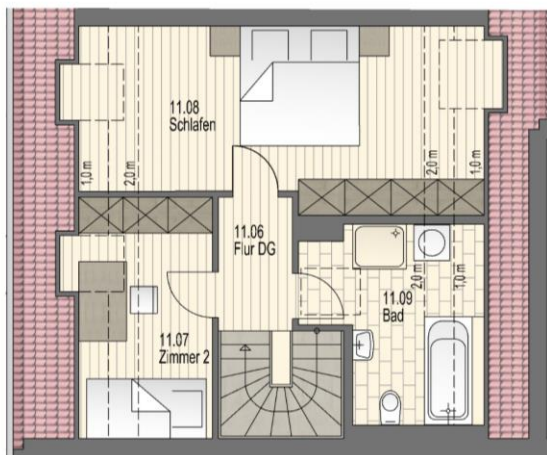
Wohnung Nr. 11, Haus Erle, Grundrisse



V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden

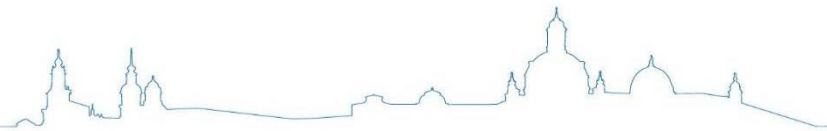


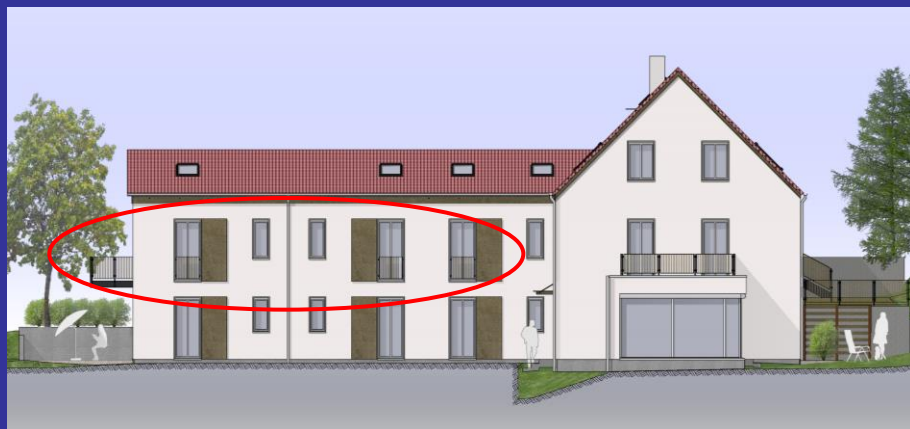
Wohnung 11, Haus 3 OG



Wohnung 11, Haus 3 DG

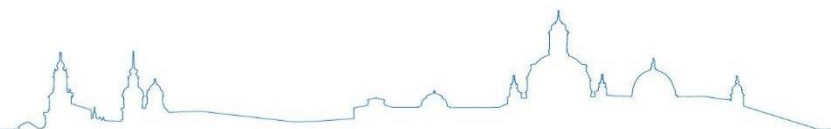
Premium-Qualität, die unterscheidet.





Raum-Nr.	Etage	Raum	Bemerkung	m ²
12.01	OG	Flur		9,75
12.02	OG	Schlafen		11,92
12.03	OG	Zimmer		10,35
12.04	OG	Bad		7,31
12.05	OG	Wohnen/ Kochen		25,92
12.06	OG	Balkon	50 %	2,37
12.07	OG	Abstell		1,89
	Wfl.	Gesamt		69,51

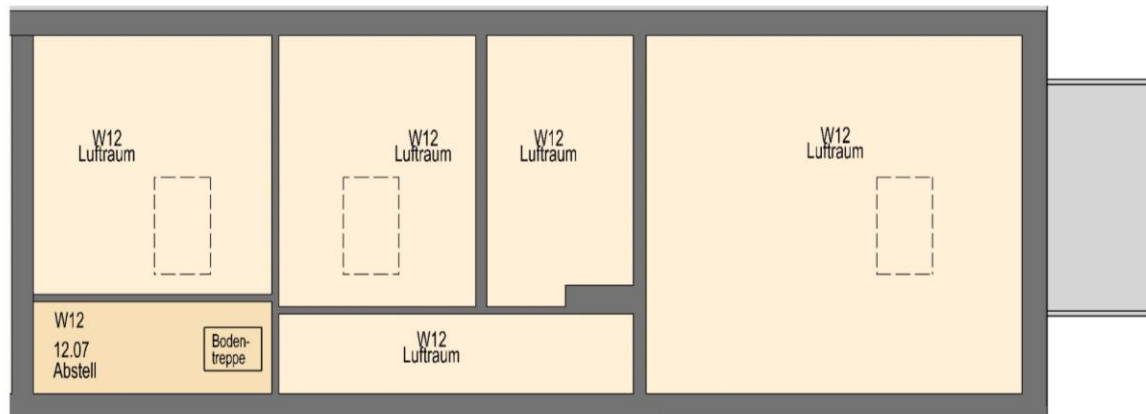
Premium-Qualität, die unterscheidet.



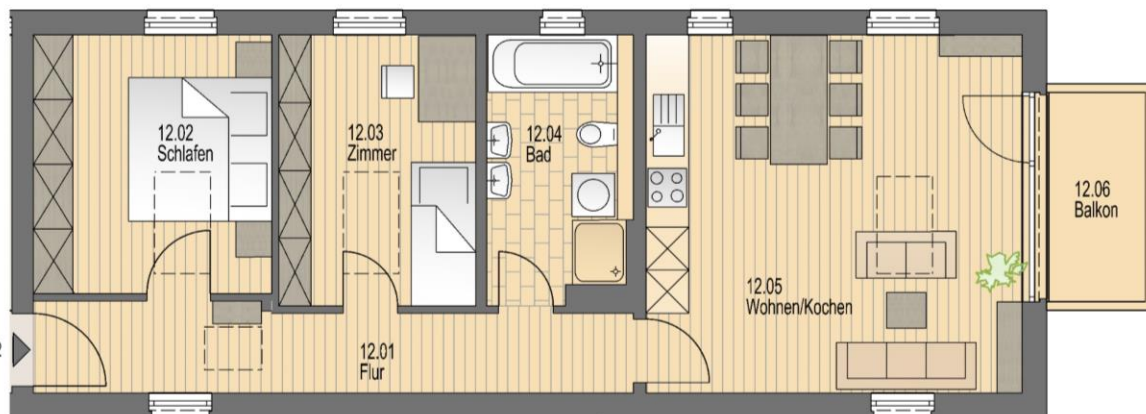
Wohnung Nr. 12, Haus Erle, Grundrisse



V. V. K. Unternehmensgruppe
zu Dresden



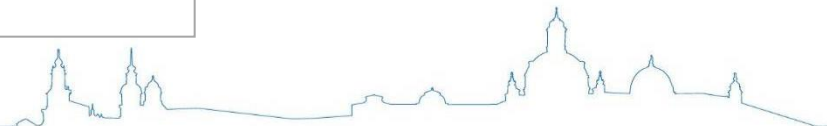
Wohnung 12 - Abstellraum DG-Ebene, Haus 3 DG



Wohnung 12, Haus 3 OG

Der Einsatz anerkannter
Markenprodukte
gewährleistet einen
hohen
Qualitätsstandard.

Premium-Qualität, die unterscheidet



Der Vierseithof Am Erlengrund wurde als bäuerliches Anwesen in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts errichtet. Die beiden Hauptgebäude des Anwesens sind eingetragene Kulturdenkmale gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz. Die vormals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude werden durch ein neu zu errichtendes und gestalterisch eingefügtes Mehrfamilienhaus ersetzt.

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

Allgemeine Hinweise zur Bauausführung

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. Änderungen, die durch die Erkenntnisse und Erfahrungen der fortschreitenden Bautechnik bestimmt sind und dem schnelleren Bauen dienen, müssen vorbehalten bleiben.

Einrichtungen und Anlagen, die der Erschließung und Entsorgung dienen, sind zu dulden (auch Leitungs-, Fahr- und Wegerechte). Außerhalb des Bereiches der Wohnbebauung verlaufen Versorgungsleitungen von Medienträgern auf dem Grundstück, die sowohl der eigenen sowie auch der überörtlichen Erschließung dienen. Die erforderlichen Schutzbereiche aller Versorgungsleitungen dürfen dauerhaft nicht überbaut und mit Gehölzen bepflanzt werden.

Heizkörperanordnungen und Leitungsführung (Heizung, Sanitär, Elektro usw.) bleiben dem Bauträger vorbehalten. Dies gilt auch für Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Änderungen der Bauvorschriften oder der technischen Regeln bedingt oder auf statisch-konstruktiven bzw. denkmalschutzrechtlichen Forderungen begründet sind.

Alle in der Baubeschreibung angegebenen Preise sind Bruttopreise einschließlich der zurzeit gesetzlich vorgeschriebenen Mehrwertsteuer in Höhe von 19%.

Hinweise zur Sanierung der Bestandsgebäude Haus „Am Brunnen“ und Haus „Alte Scheune“

Die Bestandsgebäude werden umfassend saniert und durch einen eingeschossigen Verbindungsbau verbunden. Sie werden von der bisherigen Nutzung zur Wohnanlage umgestaltet. Die Sanierung 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 dessen Substanz und Charakteristik möglichst zu bewahren; bauliche Eingriffe werden auf das Notwendigste beschränkt. So sind historische Bauteile, wie beispielsweise Dach, Wände, Geschossdecken, Treppen, Fenster- und Türelemente 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 können die allgemein anerkannten Regeln der Technik, wie sie bei Neubauten gelten, nicht in jeder Hinsicht eingehalten werden. Einschränkungen in der Oberflächenqualität zum Beispiel durch historische Gebrauchsspuren oder materialbedingte Risse stellen keinen Mangel dar.

Wie für historische bäuerlich geprägte Gebäude typisch liegen die lichten Raumhöhen im Bestand wie nach der Sanierung im Bereich von 2,25 m bis 2,30 m und damit unter den Anforderungen an Raumhöhen von Aufenthaltsräumen nach §47 Abs. (1) SächsBO.

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 des Gebäude-Energie-Gesetzes 2023 (GEG) können aufgrund denkmalpflegerischer Vorgaben nicht vollständig erfüllt werden. Die Mindestanforderungen an den Schallschutz entsprechend der DIN 4109 und an den bauphysikalisch erforderlichen Mindestwärmeschutz werden gewährleistet.

Um das denkmalpflegerische Erscheinungsbild zu wahren, sind Unterschreitungen in der Größe der Fensteröffnungen zur Belichtung und Belüftung nach § 47 (2) SächsBO nicht auszuschließen.

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.

Es wird angestrebt, in den Wohnungen denkmalgeschützte, historische Holz-Bauteile und Einbauten, wie Holzbalken und Teile des Dachstuhls, aber auch Türen etc. zu erhalten und nach brandschutztechnischer Möglichkeit auch sichtbar im Raum zu belassen. Diese dürfen nicht verändert werden, soweit sie fest mit dem Bauwerk verbunden sind.



vor Sanierung/ nach Sanierung



Planungsleistungen

. Objektplanung

Die Objektplanung des Architekten umfasst die erforderlichen Planungsleistungen für die Genehmigung und Bauausführung der Gebäude. Sie besteht aus den Planungsphasen Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, der Vorbereitung und Vergabe an die bauausführenden Firmen und der Objektüberwachung der Bauausführung.

. Tragwerks- und Fachplanungen

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 soweit baurechtlich erforderlich.

Für die Bauausführung werden haustechnische Fachplanungen im erforderlichen Umfang erstellt.

. Gutachten

Gutachten werden nach technischem und baurechtlichem Erfordernis angefertigt, z. B. Baugrundgutachten und Holzschutzgutachten für die Bestandsgebäude.

Baustelleneinrichtung

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

Erschließung des Baugrundstückes

Das Grundstück wird mit Anschlüssen für Trinkwasser und Elektroenergie erschlossen. Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz eines Versorgungsunternehmens wird im Rahmen der technischen Verfügbarkeit bereitgestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch eine neu zu errichtende vollbiologische Kleinkläranlage auf dem Baugrundstück. Niederschlagswasser und gereinigtes Abwasser werden in den angrenzenden Zschonerbach eingeleitet.

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.



Grundmauerschutz V.V.K.-Objekt Uhdestr. 40



Abbrucharbeiten

Vollständige Beräumung des Gebäudes und Abbruch der Nebenanlagen auf dem Grundstück.

In den Bestandsgebäuden: Entfernen aller sichtbaren Ver- und Entsorgungsleitungen, der Nutzereinbauten einschließlich der Bodenbeläge, Unterhangdecken und Sanitärobjekte. Abbruch von Mauerwerk und anderen Bauteilen laut Ausführungsplanung, Abbruch der nicht weiter verwendbaren Schornsteine und aller anderen Bauteile, die zur Erneuerung vorgesehen sind.

Gründung und Keller

- **Bestandsgebäude Haus „Am Brunnen“ und Haus „Alte Scheune“**

Die bestehenden Mauerwerksfundamente werden nach Erfordernis und Maßgabe der Tragwerksplanung ertüchtigt.

Die vorhandene Teilunterkellerung bleibt erhalten und wird teilweise mit einer neuen Stahlbetondecke versehen. Sie ist von der Wohnung 1 aus zugänglich und wird daher dieser Wohnung zugeordnet. Die Raumhöhe beträgt weniger als zwei Meter.

- **Haus „Erle“**

Das Gebäude wird nicht unterkellert und erhält eine Flachgründung aus Stahlbeton gemäß Tragwerksplanung.

Mauerwerk Normalgeschosse

- **Bestandsgebäude Haus „Am Brunnen“ und Haus „Alte Scheune“**

Die Außen- und Innenwände bestehen weitgehend aus verputztem Mischmauerwerk verschiedener Zusammensetzungen, wie z.B. Ziegel, Sandstein oder Pläner.

Ausbesserungen und erforderliche neue Mauerwerkswände werden aus Kalksandstein- oder Ziegelmauerwerk, ggf. auch aus Stahlbeton entsprechend der statischen Anforderungen hergestellt. Die Wärmedämmung der Außenwände wird im Rahmen des denkmalschutzrechtlich Zulässigen als Wärmedämmverbundsystem verbessert. In Teilbereichen, in denen außenliegende Wärmedämmung in der Regel nicht möglich ist, werden die Außenwände innen gedämmt.

In Außenwänden ohne wirksame Querschnittsabdichtung wird diese im Erdgeschossbereich in Höhe des Rohfußbodens nachgerüstet. Im erdberührten Bereich werden die Außenwände bis zum Niveau der Querschnittsabdichtung bzw. bis ca. 30 cm unter der Geländeoberkante mit einer Vertikalabdichtung und einem Grundmauerschutz versehen.

Die Wände des Obergeschosses Haus „Alte Scheune“ sind Holz-Fachwerkkonstruktionen. Hofseitige Außenwand und die Innenwände sind zu erhalten und instand zu setzen, die abgewandte Außenwand muss als Mauerwerkswand erneuert werden. Da die Hofseite fachwerksichtig verbleiben soll, wird sie mit einer Innendämmung, vorzugsweise aus Wärmedämmputz versehen.

Tragende Mauerwerksinnenwände werden nach Erfordernis instand gesetzt oder nach Planung neu erstellt.

Öffnungen werden in Mauerwerkswänden nach Planung hergestellt und mit geeigneten Sturzkonstruktionen überdeckt.

- **Haus „Erle“**

Außenwände und tragende Innenwände werden in Kalksandsteinmauerwerk errichtet. Die Außenwände werden mit einem Wärmedämmverbundsystem nach den technischen Anforderungen gedämmt. Die sichtbaren Innenflächen der Wände werden verputzt. Öffnungen erhalten Fensterbänke aus Leichtmetall.

Nichttragende Innenwände

Für nichttragende Innenwände und Installationswände in Bädern und WCs werden Trockenbau- Metallständerwandsysteme mit entsprechenden brandschutz- und schallschutztechnischen Anforderungen verwendet.

Geschossdecken

- **Haus „Am Brunnen“ und Haus „Alte Scheune“**

Die Holzbalkendecken der Bestandsgebäude bleiben soweit technisch möglich aus Gründen des Denkmalschutzes erhalten, werden saniert und statisch ertüchtigt. Nur bei planerischer Notwendigkeit erfolgt eine Erneuerung als Stahlbeton- oder Ziegeleinhangdecke.

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.

- **Haus „Erle“**

Die Geschossdecken werden als Stahlbeton-, alternativ auch als Ziegeleinhangdecke ausgeführt.

Dachkonstruktion

- **Haus „Am Brunnen“ und Haus „Alte Scheune“**

Gemäß denkmalschutzrechtlicher Genehmigung sind die bestehenden Holzdachstühle so vollständig wie möglich zu erhalten. Der bautechnisch erforderliche Rückbau mit identischer Wiedererrichtung ist möglich, ebenso die Ergänzung der geplanten Dachgauben. In den Dachgeschossen verbleiben Teile des Dachstuhles im Innenraum sichtbar.

Die bestehende Dacheindeckung mit Dachziegeln ist ebenfalls laut Auflage des Denkmalamtes zu erhalten bzw. wiederzuverwenden und

muss in Teilflächen ergänzt werden. Materialtechnisch bedingte und optische Einschränkungen des historischen Ziegelbelages stellen daher keinen Mangel dar. Ergänzte Flächen können optisch vom historischen Bestand abweichen.

- **Haus „Erle“**

Der zimmermannsmäßig abgebundene Holzdachstuhl als Sattel- bzw. Pultdach erhält eine Ziegeldeckung, Farbton und Format nach Wahl des Planers.

Die Dachschrägen werden gemäß Wärmeschutznachweis gedämmt.

Dachklempnerarbeiten

Die Blecharbeiten am Dach und der Fassade erfolgen in Titanzink, ebenso die Dachentwässerung mit Dachrinnen und Fallrohren.



Dacheindeckung
V.V.K.-Objekt Pillnitzer Landstr. 273

Fassade/Außenputz

Alle Gebäude erhalten farbbeschichtete Putzfassaden auf Wärmedämmverbundsystem. Die Gefachflächen fachwerksichtig verbleibender Außenwände werden ebenfalls verputzt und farbbeschichtet.

Gemäß Ansichtsplanung akzentuierte Fassadenbereiche, z.B. Dachgiebel und Gaubenwände, werden mit farbbeschichteten Holzbekleidungen gestalterisch abgesetzt.

Gebrauchsspuren an historischen Fassadenbauteilen können sichtbar bleiben.



Denkmalgerechte Fassadenrekonstruktion V.V.K.-Objekt Hermsdorfer Straße 16

Innenputz und Innenbekleidungen

Der Innenputz bleibt im Bestand, soweit möglich, erhalten. Für notwendige Ergänzungen sowie neuen Putzauftrag wird Gips-, Kalk- oder Kalkzementputz nach Wahl des Planers verwendet. An Außenwänden mit Innendämmung wird ein Spachtel- oder Deckenputz passend zum Dämmsystem ausgeführt.

Der Deckenputz verbleibt ebenfalls im Bestand, wenn der Zustand der Decken und die Grundrissgestaltung dies zulassen. Die Untersicht ebener Stahlbetondecken wird malermäßig gleichmäßig hergestellt.

Nach konstruktiver oder brandschutztechnischer Notwendigkeit bekommen bestimmte Räume eine ebene Gipskarton-Unterhangdecke oder in den Ober- und Dachgeschossen eine Trockenbaubekleidung zwischen den teilweise holzsichtig verbleibenden Holzbalken.

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

In Keller- und Nebenräumen, auch außerhalb der Wohnungen, verbleibt das Mauerwerk steinsichtig oder es erfolgt ein Kalkzement-Pinselputzauftrag.

Estricharbeiten

In allen Räumen in den Wohnungen verbessert ein schwimmender Estrich den Schall- und Brandschutz der Geschossdecke, ausgeführt als Nass- oder Trockenestrich und soweit technisch möglich, als Heizestrich. In den Wohnungen im Erdgeschoss wird der Fußboden entsprechend dem Wärmeschutznachweis gedämmt und in erdberührten Bereichen gegen Feuchtigkeit abgedichtet.

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

Fenster

- **Haus „Am Brunnen“ und Haus „Alte Scheune“**

Die Fenster der Bestandsgebäude werden als Holzfenster in denkmalgerechter Ausführung mit Doppelisolierverglasung erneuert. Die Profile und die Fensterteilung werden in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt und Maßgabe der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung ausgeführt.

- **Haus „Erle“**

Beim Neubau kommen Holz- oder Kunststofffensterelemente mit Wärmeschutz-Verglasung nach Wärmeschutznachweis nach Wahl des Planers zum Einsatz. Fensteröffnungen werden mit Rollläden mit elektrischem Antrieb je Fenster ausgestattet.

Im Objekt sind Holzfensterrahmen oberflächenfertig einfarbig beschichtet, Kunststofffenster oberflächenfertig weiß oder farbig nach Farbkonzept gestaltet. Beschläge werden als Einhand-Drehkipp-Beschläge mit Oliven passend zu den Drückergarnituren der Türen in poliertem Messing ausgeführt.

Innenfensterbänke bestehen aus farbbeschichtetem Holz oder Holzwerkstoff, in Bädern und WCs werden sie auch gefliest.

Dachflächenfenster sind oberflächenfertige Markenprodukte mit weißer Kunststoffoberfläche innen und werden ohne Fensterbank montiert.

Außenfensterbänke werden denkmalgerecht handwerklich aus Titanzinkblech hergestellt.

Die Kellerfenster werden als Holz- oder als Kunststofffenster mit einem Kunststoffbeschlag erneuert.

Hauseingangstüren

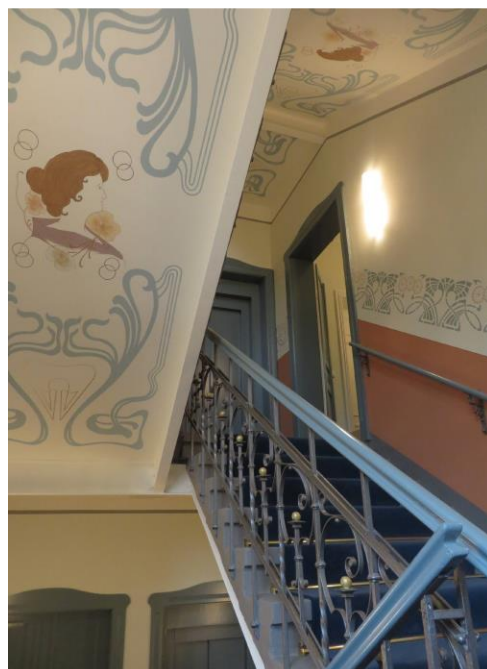
Hauseingangstüren und direkt ins Freie führenden Wohnungszugangstüren werden einbruchhemmend und wärmedämmend als farbbeschichtete Holzwerkstofftüren neu gestaltet. Die Türen werden mit einem Sicherheitsschloss und neuen Sicherheitsdrückergarnituren ausgestattet.



Hauseingangstür
V.V.K.-Objekt
Hermsdorfer
Straße 16



Treppenhaus V.V.K.-Objekt
Weinbergstraße 48/ 48a
in Radebeul



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

Terrassen und Balkone

Jede Wohnung erhält einen Balkon oder eine Terrasse gemäß Planung.

Zu den Wohnungen im Erdgeschoss gehört je eine Gartenterrasse mit Werksteinplattenbelag und begrüntem Gartenanteil als Sondernutzungsrecht.

Die Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen erhalten einen neuen Balkon in Stahl- oder Holzkonstruktion mit Brüstungen aus farbbeschichteten Flachstahlelementen und einem trittsicheren Belag. Die Gestaltung der Balkone erfolgt durch den Architekten.

In Ausnahmefällen weichen die Anschlusshöhen von Abdichtungen an Balkon-, Terrassentüren von den Regeln der Flachdachrichtlinie ab.

Treppenanlagen

Die bestehende Werkstiebtreppe im Haus „Am Brunnen“ wird im Bestand aufgearbeitet, farbbeschichtet und mit einem Textil-Treppenläufer aufgewertet.

Die Treppe im notwendigen Treppenraum Haus „Erle“ sowie die Zugangstreppe Wohnung 6 werden aus Stahlbeton errichtet und mit Feinsteinzeug-Fliesen belegt.

Neue Geschosstreppen innerhalb der Wohnung werden in Massivholz, passend zum Parkett, und mit passender Brüstung mit Holz- oder Edelstahlfüllung hergestellt.

Außentreppen in der Geländemodellierung werden neu aus Betonblockstufen ausgeführt.



Innentüren

Neue Innentüren werden in den Bestandsgebäuden als Stiltüren, im Haus Erle als glatte Türen jeweils mit Systemzargen aus Holz- oder Holzwerkstoff gefertigt, weiß beschichtet und erhalten Drückergarnituren in Messing oder Edelstahl.

Zu den Wohnzimmern werden Türen mit Glasausschnitten eingebaut.

In Flure oder Treppenräume führende Wohnungseingangstüren werden als einbruchhemmende Holzwerkstofftüren mit farbbeschichteten Umfassungszargen gefertigt. Diese werden mit Weitwinkelspion, Sicherheitsschloss und neuer Sicherheitsdrückergarnitur, passend zu den Innentüren, ausgestattet.



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



Parkett und Einbaumöbel V.V.K.-Objekt Pillnitzer Landstr. 273

Bodenbeläge

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

Im Treppenraum außerhalb der Wohnungen im Obergeschoss Haus „Am Brunnen“ wird Textilbodenbelag in geeigneter hoher Qualität verlegt.

Fliesen

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

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

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

Die Treppenträume im Erdgeschoss außerhalb der Wohnungen bekommen Bodenfliesen, im Haus „Erle“ ebenfalls im Obergeschoss.

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.

Wände und Decken des Treppentraums außerhalb der Wohnungen im Haus „Am Brunnen“ werden nach Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde farbig gestaltet, im Haus „Erle“ erhalten sie einen weißen oder einfarbigen Farbanstrich nach Wahl des Architekten.

Estrichflächen im Hausanschlussraum bzw. in Nebenräumen werden mit einem Kunststoffanstrich versehen.

Stahltüren sowie Stahlteile der Balkonkonstruktionen, Absturzsicherungen erhalten eine Rostschutzgrundierung und einen farbigen Deckanstrich.

Sanitärinstallation

Die gesamte Sanitärinstallation wird neu hergestellt.

Die Bäder werden mit einer emaillierten Einbauwanne mit Einhebel-Wannenfüll- und Brausearmatur, mit wandhängenden Porzellanwaschtisch und Einhebelmischbatterie sowie einem wandhängendem Porzellantiefspül-WC mit Unterputz-Spülkasten und passendem WC-Sitz ausgestattet. Es werden flache Duschtassen aus emailliertem Stahl mit Klarglas-Duschtrennwand und Duschstange mit Einhebel-Brausearmatur eingebaut. Ein Handtuchhalter, 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 einen Papierrollenhalter.

In den Bestandsgebäuden Haus „Am Brunnen“ und Haus „Alte Scheune“ können Abweichungen zur VDI-Richtlinie 6000 Blatt 1 aufgrund der historische Bausubstanz auftreten. Der Farbton der Sanitärausstattungsgegenstände ist weiß, Armaturen und Accessoires werden verchromt ausgeführt.

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

Ein Waschmaschinenanschluss ist in jeder Wohnung vorgesehen.

Im Hausanschlussraum ist ein Stahlausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss vorgesehen. Ein Außenwasserhahn pro Haus wird für die Gemeinschaft installiert und die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten je einen Außenwasserhahn zum Garten.

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 und vorschriftsmäßiger Schalldämmung hergestellt und an die Grundleitung angeschlossen.

Wohnungsweise erfolgt die Verbrauchsmessung für Kalt- und Warmwasser mit Unterputz-Zählern und Chromrosetten unter den Waschtischen oder in Revisionsöffnungen im Installationsschacht in

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



den Bädern bzw. Küchen. Die Wasserzähler werden von einem Dienstleister gemietet, die Mietverträge werden für das gesamte Objekt vorbereitet.

Heizung

Die Gebäude werden über eine gemeinsame Heizzentrale mit kombinierter Warmwasserbereitung im Haus „Erle“ beheizt. Diese stellt ein Dritter als Mietobjekt zur Verfügung. Entsprechende Verträge werden vorbereitet. Geregelt wird das Heizsystem außentemperaturabhängig mit Tag-/Nachtabenkung



Die gesamte Heizungsinstallation wird erneuert. Die Aufenthaltsräume in den Wohnungen sowie die Bäder, Küchen, WC im Erdgeschoss werden mittels Fußbodenheizung beheizt, in den Dachgeschossen der Bestandsgebäude erfolgt die Beheizung nach technischer Voraussetzung mittels Flächenheizung oder Heizkörper.

Die Bäder erhalten Badheizkörper in Gliederbauweise mit horizontalen Präzisionsrundrohren.

In Treppenträumen werden Heizkörper zur Temperierung installiert.

Die Heizung ist einzeln über analoge Einzelraumregler bei Flächenheizungen, bei Heizkörpern mit Thermostatventilen regelbar.

Die 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. Die Heizleitungen werden vorschriftsgemäß isoliert.

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 Erdgeschoss des Hauses „Erle“ eingebaut.

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 Unterverteilung
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 7 Steckdosen 1 Fernsehanschluss 1 Telefonanschluss 1 Datenanschluss
Schlafzimmer:	1 Deckenauslass in Ausschaltung 3 Steckdosen 1 Fernsehanschluss 1 Datenanschluss
Zimmer:	1 Deckenauslass in Ausschaltung 5 Steckdosen 1 Fernsehanschluss 1 Datenanschluss
Bad/Dusche	1 Deckenauslass in Ausschaltung 1 Wandauslass 2 Steckdosen
WC:	1 Deckenauslass oder 1 Wandauslass 2 Steckdosen

Abstellraum in der Wohnung:

- 1 Deckenauslass oder
- 1 Wandauslass
- 2 Steckdosen

Balkone, Terrassen:

- 1 Wandauslass inkl. Außenleuchte, innen schaltbar
- 1 Außensteckdose, innen abschaltbar

Abstellraum außerhalb der Wohnung, auf Putz:

- 1 Decken- oder Wandauslass in Ausschaltung
- 1 Doppelsteckdose

Installation im Gemeinschaftseigentum und Außenanlagen

Treppenraum:

- Wand- oder Deckenleuchten mit Zeitschaltung über Taster- oder Bewegungsmelder
- 1 Steckdose, 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

Außenbeleuchtung:

- Wand- oder Pollerleuchten an Hauseingängen, Pkw-Stellplätzen und Zuwegungen mit Zeitschaltung über Bewegungs-/Dämmerungsmelder

PKW-Stellplätze:

- Verlegung einer Elektroleitung zur Stellplatzanlage als Vorbereitung für die nachträgliche Installation von Ladestationen durch den Nutzer

Telekommunikation

Eine zentrale Anschlussmöglichkeit an das Telekommunikationsnetz eines Versorgungsunternehmens wird im Rahmen der technischen Verfügbarkeit bereitgestellt.

Haustürgegensprechanlage

Eine Video-Gegensprechanlage wird wie folgt vorgesehen:

Die gemeinsame Briefkastenanlage mit zentraler Gegensprechstelle und Kameraeinheit wird im Bereich des fußläufigen Zuganges integriert. An der Wohnungseingangstür wird eine zusätzliche Klingel (ohne Kameraeinheit) installiert. Jede Wohnung erhält eine Gegensprechstelle mit Video-Display und Türöffnungsfunktion für die jeweilige Haustür.



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

Außenanlagen

Die Außen- und Gartenanlagen werden gemäß Lageplan umgestaltet. Das Grundstück befindet sich in Hanglage, erforderliche Höhenunterschiede werden mit Stahlbetonstützmauern oder Böschungen realisiert.

Zufahrt, Stellplätze und Zuwegungen von der öffentlichen Verkehrsfläche auf das Grundstück und zu den Hauseingängen werden neu errichtet. Die Gestaltung der befestigten Stell-, Wege- und Fahrflächen erfolgt entsprechend den Festlegungen mit dem Denkmalschutzamt.

Nicht befestigte Vegetationsflächen werden vorrangig als Rasen, teilweise auch als bepflanzte Flächen angelegt.

Gartenflächen mit Sondernutzungsrecht werden generell als Rasenflächen ohne bauliche Unterteilung und weitere Bepflanzung hergestellt. Eine spätere Umgestaltung kann im zulässigen Rahmen durch den Nutzer erfolgen.

Das Grundstück wird nicht eingefriedet. Die Hoftoranlage wird im Bestand aufgearbeitet und bleibt manuell bedienbar.

Teile des Grundstückes sind mit zusammenhängenden Gehölzen bewachsen. Diese Gehölzbestände sind gemäß den umwelt- und planungsrechtlichen Bestimmungen geschützt und dürfen nicht umgestaltet werden und verbleiben daher wie bestehend.

Carport und Fahrradunterstand

Planungsrechtlich ist die Errichtung eines Carports mit sieben Pkw-Einstellplätzen sowie ein Fahrradunterstand für ca. 24 Fahrräder auf dem Grundstück möglich. Die Ausführung erfolgt gemäß Baugenehmigung als Holz- oder Stahlkonstruktion mit Flachdach.



Außenanlage V.V.K.-Objekt Hüblerstraße 41

1. Erstellung

Das vorliegende Prospekt wurde im Februar 2025 erstellt.

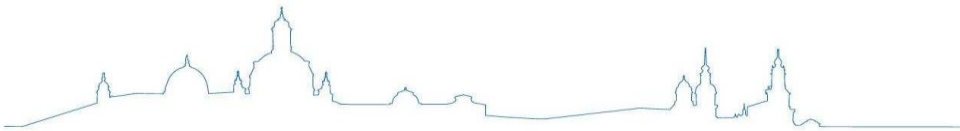
2. Illustrationen

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.

Premium-Qualität, die unterscheidet.



V.V.K.-Objekt Weinbergstraße 48

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

Bauträger und Projektentwickler:

PM Projekt Mockritz GmbH

01156 Dresden, Ockerwitzer Allee 110

Amtsgericht Dresden, HRB Nr.: 17213

Gegenstand des Unternehmens:

Planung und Erschließung von Grundstücken und deren Bebauung, sowie die Planung der Renovierung und Sanierung von Gebäuden, der Verkauf und die Vermarktung von Grundstücken und Gebäuden.

Geschäftsführer: Jens Lattermann, Christian Lattermann

Vertrieb, Prospektherausgeber

V.V.K. Kanzlei zu Dresden GmbH,

01326 Dresden, Pillnitzer Landstraße 30

Amtsgericht Dresden, HRB-Nr. 13825

Gegenstand des Unternehmens: (Auszug)

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

Geschäftsführer: Roland Weiß

Kontakt Verkauf:

V.V.K. Unternehmensgruppe zu Dresden

01326 Dresden, Pillnitzer Landstraße 30

Tel.: 0351/ 85 00 610

info@vvkzudresden.de

www.vvkzudresden.de



V.V.K.-Firmensitz

