SIGMA
INVESTITIONS GMBH

Forststraße 10, LEIPZIG
Denkmalensemble am Palmengarten

“Ich habe einen ganz einfachen Geschmack, ich bin stets mit dem Besten zufrieden.”

Oscar Wilde

Oscar Wilde, ein kluger Mann. Was für viele großspurig klingt, macht für Immobilieninvestitionen jedoch in mehrfacher Hinsicht Sinn: Zum Einen die beste Lage für die Investition, zum Anderen die beste handwerkliche Ausführung des Gebäudes, die beste Konzeption und den fähigsten Partner vor Ort.

Die Summe dieser Kriterien ergibt mit der Komponente “preiswert” im Sinne von “seinen Preis wert sein” die Investition, an der Sie langfristig Ihre Freude haben werden.

Inhalt dieser Broschüre

1 Das Objekt
2 Referenzen
3 Das Investment
4-6 Referenzen
7-14 Ansichten und Grundrisse
15 Notizen
18-22 Bauleistungsbeschreibung

"Leipzig ist kein Geheimtipp mehr"

Geht es um Lebensqualität, Wachstum und Kaufkraftentwicklung, nimmt Leipzig im gesamtdeutschen Städtevergleich mittlerweile einen der vordersten Plätze ein.

Im aktuellsten Städteranking des Capital Wirtschaftsmagazins liegt die Kulturstadt nun sogar direkt nach Hamburg, München und Frankfurt auf Platz vier der wirtschaftsstärksten Städte Deutschlands.

Die Stadt Leipzig

Die Stadt an den Ufern der Pleiße und Elster schaut auf eine lange Geschichte in Messe, Handel und Kultur zurück und brachte im Verlauf ihrer über 800-jährigen Geschichte einflussreiche Persönlichkeiten hervor oder beherbergte sie in ihren „Mauern".

Selbstbewusst an diese Traditionen anknüpfend hat sie sich im Verlauf der letzten 15 Jahre zu dem Knotenpunkt in Mitteldeutschland entwickelt und ist Ausgangspunkt für ein gen Osten erweitertes Europa.

Einen entscheidenden Anteil an den Veränderungen in ganz Europa haben ihre Bevölkerung und die Ereignisse des Jahres 1989. Ihre ca. 600.000 Einwohner leben in einer über Jahrhunderte gewachsenen Struktur aus städtischem Quartieren urbanen Charakters und dem allgegenwärtigen Grün der alten Parkanlagen über weitläufige Auenwälder bis hin zur neuangelegten Seenlandschaft im Umland.

Trotz zweier Weltkriege ist ein erstaunliches Ensemble gründerzeitlicher Bausubstanz erhalten und prägt viele Stadtteile.

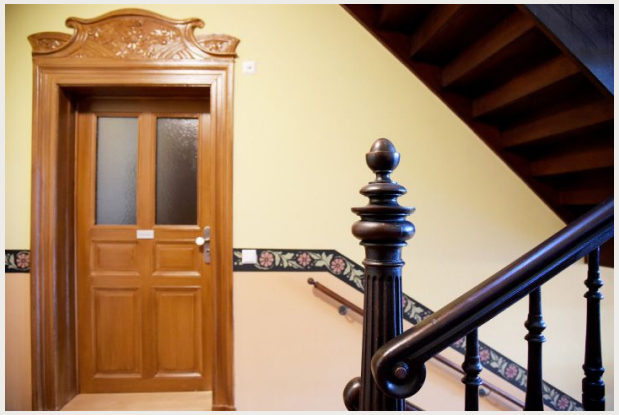
Forststraße 10 in Leipzig Plagwitz

Das zu sanierende Denkmalensemble Fortstraße 10 liegt im Leipziger Stadtteil Plagwitz, einem facettenreichen Wohnquartier.

Hier fühlen sich insbesondere Ruhesuchende und Familien wohl.

Die urbane Wohnlage mit der Nähe zum Palmengarten und dem Clara-Zetkin-Park, die perfekte Infrastruktur und nicht zuletzt die zügige Nahverkehrsanbindung in die Leipziger City macht diese Lage zu einer der beliebtesten Wohngegenden Leipzigs.

Sämtliche Waren des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, praktische Ärzte etc. sind fußläufig bestens erreichbar.



Referenz: Oststraße 39, Leipzig

Referenz: Papiermühlstraße 12, Leipzig

Referenz: Am Tanzplan 8, Leipzig

Art des Objekts
denkmalgeschützte Bestandsimmobilie mit Sanierungs- / Modernisierungsbedarf für Wohnnutzung zur langfristigen Vermietung

Lage
04229 Leipzig, Forststraße 10

Investment
- anteilige, steuerliche Abschreibung des Kaufpreises durch Denkmalschutzabschreibung nach §7i EStG
- 5 Jahre Gewährleistung
- das Objekt wird vollvermietet an den/die Erwerber übergeben

Anzahl der Wohnungen
14 Wohnungen insgesamt

Wohnungsgrößen
58,02 m2 - 142,9 m2

Erwerbsnebenkosten

- ca. 1,8 % des Kaufpreises für Notar- und Gerichtskosten
- 5,5 % des Kaufpreises für Grunderwerbsteuer
- bis zu 5 % des Kaufpreises für Eindeckung und Absicherung des Kaufpreises (Zinsen, Bankgebühren, Bauzeitzinsen)
- Energieberaterkosten: 5% vom Finanzierungsvorteil

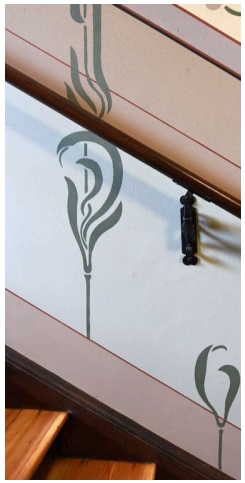
Der Bauträger

Die Revitalisierung des imposanten Denkmal-Ensembles Rudolph-Herrmann-Straße 6 realisiert ein erfahrener Leipziger Bauträger mit über 18 Jahren Expertise und einem Projektvolumen von über 150 Mio. Euro in der Sanierung von denkmalgeschützen Gebäuden und der Erbauung von Neubau-Immobilien.

Nachfolgend finden Sie einen Auszug von bereits realisierten Bauvorhaben in Leipzig.

REFERENZEN DENKMALSANIERUNG

REFERENZEN DENKMALSANIERUNG



REFERENZEN DENKMALSANIERUNG

STRASSEN- UND HOFANSICHT (unverbindliche Visualisierungen)

DRAUFSICHT HOF

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

WOHNEINHEIT 1
mit Balkon
58,02 qm

WOHNEINHEIT 2
Apartment
60,63 qm

WOHNEINHEIT 3
Balkon + Gartenanteil
72,24 qm

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

WOHNEINHEIT 4
mit 2 Balkonen
101,37 qm

WOHNEINHEIT 5
mit Balkon
63,35 qm

WOHNEINHEIT 6
mit 2 Balkonen
72,36 qm

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

WOHNEINHEIT 7
mit 2 Balkonen
101,58 qm

WOHNEINHEIT 8
mit Balkon
65,71 qm

WOHNEINHEIT 9
mit Balkon
73,20 qm

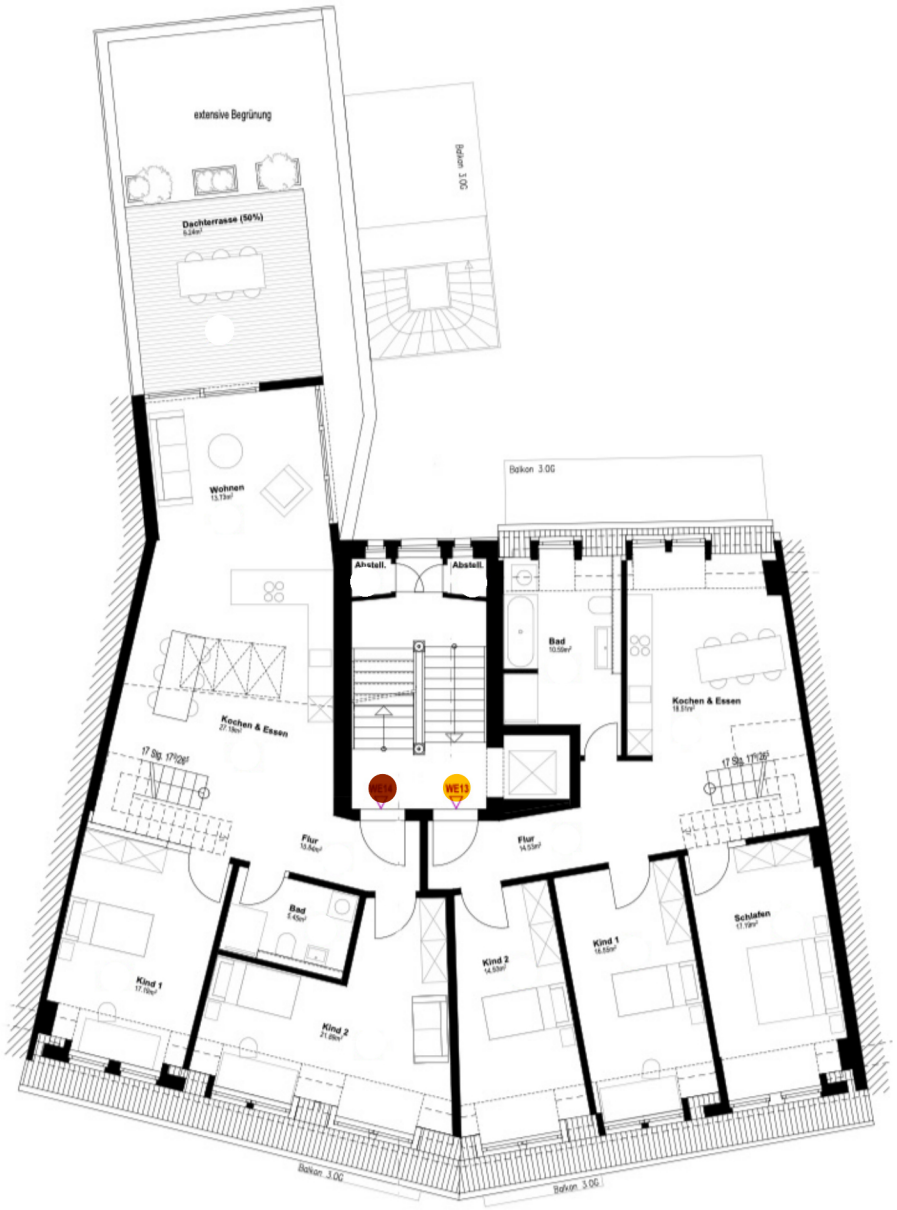
GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS

WOHNEINHEIT 10
mit 2 Balkonen
100,54 qm

WOHNEINHEIT 11
mit Balkon
64,52 qm

WOHNEINHEIT 12
mit Balkon
75,18 qm

GRUNDRISS DACHGESCHOSS 1



WOHNEINHEIT 13

mit Loggia
138,99 qm

WOHNEINHEIT 14

mit Dachterrasse
142,9 qm

GRUNDRISS DACHGESCHOSS 2 / Spitzboden

WOHNEINHEIT 13

mit Loggia
138,99 qm

WOHNEINHEIT 14

mit Dachterrasse
142,9 qm

Die vorliegende Baubeschreibung bezieht sich auf den derzeitigen Bearbeitungsstand ohne Berücksichtigung der denkmalpflegerischen und städteplanerischen Auflagen sowie der vorliegenden Baugenehmigung. Die Sanierung und Modernisierung von Altbauten ist eine Aufgabe, die von Bauwerk zu Bauwerk individuell zu definierende Leistungen erfordert. Im Gegensatz zum Neubau befasst sich die Sanierung und Modernisierung von Altbauten mit einem bereits vorhandenen Bauwerk, das von Fall zu Fall einen sehr unterschiedlichen Zustand aufweist. Im Zuge der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme wird eine technische Bestandsaufnahme durch das baubegleitende Architekturbüro vor Beginn der Sanierungsarbeiten durchgeführt, mit der der gegenwärtige Zustand des zu sanierenden Objektes genauer untersucht wird. Entsprechend der Erkenntnisse aus der technischen Bestandsuntersuchung werden weitere Leistungen erbracht bzw. die hier beschriebenen Leistungen noch genauer spezifiziert.

Zu unterscheiden sind dabei verschiedene Teilbereiche

- Sanierung der vorhandenen Gebäudesubstanz (Darunter ist die fachgerechte Behebung von Schäden im Gebäude als Vorbereitung für die darauffolgende Sanierung zu verstehen.)
- Modernisierung des Gebäudes (Dazu gehören Leistungen zur Erreichung eines derzeit üblichen Wohnkomforts wie zum Beispiel der Einbau einer modernen Heizanlage, die Erneuerung von Fenstern und Türen bzw. deren Aufarbeitung laut Vorgaben der Denkmalschutzbehörde, der Einbau von Bädern und Toiletten gemäß heutigem Standard, die vollständige Erneuerung der Elektroinstallation und ähnliche Leistungen.)

Im Zuge der Komplettsanierung ist auch der Neuaufbau des Dachgeschosses vorgesehen.

Wiederherstellung der zu erhaltenden Bauteile

Hierzu gehören der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der straßenseitigen Fassade in ihrer historischen Struktur mit Schmuckelementen aus Stuck- oder Werkstein (Konsolen, Gesimse, Akroterien, Fensterumrahmungen, Sohlbänke u. ä.), Wiederherstellung von Bossierungen oder Nutenputzen, die Wiederherstellung des Treppenhauses mit Erhalt historischer Türen und Reproduktion einer typischen Ausmalung u. a. in Absprache mit dem Bauordnungsamt.

Ziel aller Maßnahmen ist es, dem Eigentümer ein Gebäude zu übergeben, dass den heutigen allgemein üblichen Vorstellungen bezüglich Wohnkomfort entsprechend ausgestattet ist.

Allgemeines

Das Gebäude wurde Ende des 19. Jahrhunderts errichtet. Es handelt sich um ein 4-geschossiges Haus mit Geschoßhöhen von ca. 2,50 m bis 2,90 m, voller Unterkellerung und einem ausgebauten Dachgeschoss.
Es befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Das Objekt ist in einer für Leipzig typischen Bauweise erbautes Mehrfamilienhaus mit einer traditionell verzierten Fassade.
Die Geschoßdecken wurden vom ersten Obergeschoß bis zum Dachgeschoß als Holzbalkendecken, im Erdgeschoß als Massivdecken ausgeführt.

Sanierung / Modernisierung

Die Ausführung der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der zum Zeitpunkt des Beginns der Durchführung geltenden DIN-Normen und gesetzlichen Bestimmungen, wobei zu beachten ist, dass Belange des Bauordnungsamtes unter Umständen Vorrang vor technischen Normen haben.

Der angestrebte hohe Austattungsstandard wird in Teilbereichen durch Auflagen des Bauordnungsamtes und durch bautechnische Voraussetzungen beeinflusst, so ist u. A. folgendes zu berücksichtigen:

Die Sanierung von Altbauten unterliegt sehr detaillierten Vorschriften des zuständigen Bauordnungsamtes. Dies führt dazu, dass die heute für Neubauten geltenden Normen bezüglich Forderungen der Energieeinsparverordnung an diesem Altbauobjekt nicht in allen Fällen eingehalten werden können, eine optimale Annäherung an die sonst üblichen Standards wird in jedem Falle angestrebt. Ähnliche Einschränkungen gelten bezügliche Luft- und Trittschall, auch mit sehr aufwändigen Zusatzmaßnahmen sind mit Erhalt der vorhandenen Holzbalkendecken die ansonsten geforderten Schallschutzwerte nicht in vollem Umfange zu erreichen.

Sicherstellung der Qualität durch das baubegleitende Architekturbüro

Vor Beginn der Sanierungsarbeiten wird für das Gebäude eine technische Bestandsaufnahme erstellt, diese analysiert zunächst den aktuellen Zustand des Gebäudes und ist Grundlage für die weiteren Sanierungsmaßnahmen.

Die technische Bestandsaufnahme wird durch das baubegleitende Architekturbüro erarbeitet und über die gesamten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen aktualisiert.

Die Modernisierung des Gebäudes wird entsprechend der nachfolgenden Baubeschreibung durchgeführt. Zur Sicherstellung der fachgerechten Ausführung der Modernisierungsleistungen wird ein fachkundiger Bauleiter mit umfassenden Erfahrungen in der Altbausanierung bestellt. Der Bauleiter koordiniert die Ausführung der Sanierungs- und Modernisierungsleistungen, integriert behördliche Auflagen in das Baugeschehen und führt nach Fertigstellung der Leistungen der einzelnen Gewerke die technischen Abnahmen durch.

1. Entkernung / Entrümpelung

Das gesamte Gebäude wird entrümpelt, die anfallenden Gegenstände, Möbel, Hausrat usw. fachgerecht entsorgt. Der Gebäudebestand wird entsprechend den Maßnahmen der nachfolgenden Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten zurückgebaut:
- kompletter Ausbau und fachgerechte Entsorgung alter Heizungsanlagen und Einzelfeuerstätten einschl. nicht mehr benötigter Schornsteine
- Ausbau und Entsorgung der gesamten Sanitärinstallation (Zu- und Abwasserleitungen, sanitäre Objekte und Armaturen)
- Ausbau und Entsorgung der kompletten auf Putz liegenden alten Elektroinstallationen
- Abschlagen und Entsorgung geschädigter Außen- und Innenputzflächen
- Beräumung sowie Entsorgung der Außenanlagen von Unrat, Müll usw.

2. Gerüstarbeiten

Sämtliche, für die schlüsselfertige Ausführung der Sanierungs- und Modernisierungsleistungen erforderlichen Gerüstarbeiten sind Bestandteil der Leistung.
- erforderliche Innengerüste wie z.B. Rollgerüste, Arbeitsgerüste
- Arbeitsgerüste an den Fassadenflächen, geeignet für die erforderlichen Putz-, Spengler-, Zimmerer-, Dachdecker- und Malerarbeiten

3. Rohbauarbeiten

- nicht mehr benötigte Öffnungen bzw. bauphysikalisch problematische Nischen wie z.B. bestehende Türöffnungen, Fensternischen und Kleinöffnungen werden zugesetzt
- Umbaumaßnahmen an Innenwänden zur Herstellung der neuen Wohnungszuschnitte
- Verschluß erforderlicher Deckendurchbrüche für Installationen gemäß Forderungen Brandschutz

4. Zimmererarbeiten / Dach

Der Dachstuhl wird gemäß den Vorgaben der Denkmalpflege sowie nach den Regeln des Zimmererhandwerks überprüft und gegebenenfalls fachgerecht ergänzt.

5. Stahlbauarbeiten

Zur Gewährleistung der notwendigen statischen Tragfähigkeit der Wandkonstruktionen, der Holzbalkendecken und des Dachstuhls werden Profilstahlverstärkungen entsprechend der noch zu erstellenden Tragwerksplanung eingebaut.

6. Dachdeckerarbeiten

Die vorhandene Dacheindeckung bleibt erhalten und wird auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft und gegebenenfalls überarbeitet bzw. bei Erfordernis komplett erneuert. Einbau einer RWA im Treppenhaus zur Brandentrauchung.

7. Spenglerarbeiten

Alle am Gebäude befindlichen Entwässerungsanlagen und Abdeckungen aus Blech werden geprüft und bei Bedarf instandgesetzt bzw. erneuert, dazu gehören insbesondere Rinnen und Fallrohre, Traufbleche und Brandmauerabdeckungen, Fensterbankabdeckungen und Gesimsverblechungen an Straßen- und Hoffassade.

8. Aussenputz / Fassade
Die Fassade des Gebäudes wird gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzamtes überarbeitet.

Straßenfassade:
Die Sandsteinfassade und Klinkerfassade wird gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzes hergestellt.

Hoffassade:
Der vorhandene Außenputz wird auf Tragfähigkeit geprüft, gegebenenfalls stabilisiert und in Teilbereichen ausgebessert. Zur Verbesserung der Energiebilanz des Gebäudes wird ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht.

9. Fenster und Fenstertüren
Die vorhandenen Fenster an der Hoffassade werden demontiert und entsorgt. Die straßenseitigen Wohnungsfenster sind bereits erneuert und werden bei Bedarf einer Wartung unterzogen und malermäßig ausgebessert. In Übereinstimmung mit den Auflagen des Denkmalschutzes werden hochwertige Holzfenster und Balkontüren mit Isolierverglasung und entsprechender Fensterteilung einschl. Innenfensterbänken eingebaut.

10. Innenputz
Wohnungen und Treppenhaus:
Nicht tragfähiger Wandputz wird sorgfältig abgeschlagen und in der Regel als Kalk-Gipsputz oder Gipsputz erneuert, Außen- bzw. Innenwandbereiche im Erdgeschoß bei Erfordernis auch als Kalk-Zementputz. An stark feuchtebelasteten Bereichen wird eine Salzanalyse vorgenommen, bei Bedarf werden diese Flächen als Sanierputzsystem ausgeführt.
Kellergeschoß:
Vorhandener, nicht tragfähiger Wand- und Deckenputz wird abgeschlagen, Wand- und Deckenflächen sandgestrahlt.
Heizungs- und Hausanschlussraum erhalten einen Pinselputz an den Wandflächen.

11. Elektroinstallation
Die elektrische Anlage wird gemäß DIN und VDE komplett erneuert, die Ausstattung der Wohnungen erfolgt nach Austattungsswert II.
- Herstellung eines zentralen Zählerplatzes im Kellergeschoß,
- Verlegung Steigleitung und Montage eines Kleinverteilers je Wohneinheit,
- Verlegen von Telefon- und Kabelnetz mit Anschlußmöglichkeiten in allen Wohn- und Schlafräumen (Versorgungsvertrag erfolgt direkt zwischen Mieter und Versorger),
- Neuinstallation Treppenhaus-, Keller- und Außenbeleuchtung mit Taster-Zeitschaltung bzw. Schaltung über Bewegungsmelder,
- Installation einer Türrufanlage als Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion.

12. Treppenhaus und Treppen
Die Treppenläufe, Podeste und Handläufe sowie Geländer werden fachgerecht saniert.

Die Farbgebung des gesamten Treppenhauses erfolgt gemäß restauratorischem Gutachten unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Stellungnahme.

13. Balkone
Alle Wohnungen (bis auf das Apartment WE02) erhalten Balkone bzw. Terrassen, deren Größe und Ausführung durch die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben und das sächsische Baurecht vorgegeben werden. Die Wohneinheit 3 erhält zudem ein Gartenabteil (Sondernutzungsfläche).

14. Tischlerarbeiten

Hauseingangstür und Tore:
Die Hauseingangstür wird aufgearbeitet und mit einer automatischen Türöffnung versehen, die Hoftür wird entsprechend denkmalschutzrechtlicher Vorgabe erneuert.

Wohnungseingangstüren / Abstellraumtüren im Treppenhaus:
Die Wohnungseingangstüren / Abstellraumtüren werden erhalten und restauriert und hinsichtlich Brandschutz und Einbruchssicherheit ertüchtigt.

Wohnungsinnentüren:
Wohnungsinnentüren werden erneuert und im Staffelgeschoss neue verbaut und mit funktionsgemäßen Drückergarnituren versehen.

Keller und Kellerverschläge:
Soweit keine Mauerwerkswände vorhanden sind, werden Verschläge aus Metall als Abgrenzung der Kellerräume verwendet.

Die obere Kellerzugangstür wird aus denkmalschutzrechtlichen Gründen erhalten und aufgearbeitet. Zur Gewährleistung des Brandschutzes wird im Kellergeschoss zusätzlich eine T-30 RS Tür eingebaut.

15. Geschossdecken, Estrich und Bodenbeläge

Die Decken im Gebäude sind Holzbalkendecken, im Erdgeschoß Massivdecken, diese unterliegen dem Bestandsschutz. Soweit durch Sanierung und Umbau statisch erforderlich, werden entsprechende Verstärkungen angebracht. Geschädigte bzw. nicht ausreichend tragfähige Balken der Holzbalkendecken werden entsprechend dem Holzschutzgutachten ausgewechselt oder saniert. In allen Räumen (Erdgeschoss bis Dachgeschoss, außer Treppenhaus und Abstellräume) wird ein schwimmender Estrich eingebaut, in den Wohnräumen wird Echtholzparkett verlegt, die Böden der Küchen und Bäder werden gefliest. Im Kellergeschoss bleibt in Abhängigkeit vom Zustand die bestehende Pflasterung erhalten bzw. wird in Teilbereichen erneuert.

16. Fliesenarbeiten an Wänden

Die Wände der Bäder werden in spritzwassergefährdeten Bereichen großformatig gefliest, systembedingte Abdichtungsmaßnahmen sind Bestandteil der Leistung.
In den Küchen wird in den Arbeitsbereichen ein Fliesenspiegel aus großformatigen Wandfliesen mit einer Höhe von 60 cm angebracht.

17. Malerarbeiten Wohnungen

Alle Wandflächen werden gespachtelt und mit Dispersionsfarbe gestrichen .

18. Trockenbauarbeiten

Der Einbau von neuen Raumtrennwänden bzw. Vorsatzschalen erfolgt in Trockenbauweise entsprechend den Vorgaben der Systemhersteller und unter Beachtung der erforderlichen Wärme-, Brand- und Schallschutzmaßnahmen.
Die Decken in den Wohnungen werden als Unterhangdecken aus Gipskarton auf Metallunterkonstruktion ausgebildet. Feuchträume werden mit imprägnierten Gipskartonplatten verkleidet. Der Treppenhauskopf wird gemäß den geltenden Brandschutzbestimmungen als F90 -Trockenbaukonstruktion ausgebildet.

19. Sanitärinstallation

Das Gebäude erhält eine komplett neue Sanitärinstallation mit Erneuerung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen und dem Einbau neuer Sanitärausstattung. Die Verbrauchserfassung erfolgt über gemietete Kalt- und Warmwasserzähler.

Die Einrichtung umfasst in den Bädern:
- Einbauwanne und/oder Dusche mit Wannenfüll- bzw. Brausemischbatterie,
- Waschtisch mit Einhebelmischbatterie,
- Waschmaschinenanschluss,
- Flachspül-WC,
- Toilettenpapierhalter,
- Toilettenbürste mit Glasbehälter,
- Spiegel,
- Handtuchhalter.

20. Heizungsinstallation

Das Gebäude erhält eine komplett neue Heizungsanlage als Fernwärme-Mietstation. Die Wärmeversorgung der Wohnungen erfolgt mittels Fußbodenheizung, die Bäder werden mit einem zusätzlichen Handtuchwärmer ausgestattet. Die Heizkostenabrechnung wird über das Anmieten von elektronischen Wärmemengenzählern gewährleistet.

21. Schliess- und Briefkastenanlage

Das Objekt erhält eine Zentralschließanlage, diese gewährleistet die Schließung aller für die Mieter relevanten Schlösser mit einem Schlüssel, die Schließanlage verfügt über keinen Generalschlüssel. Der Zugang zum Gebäude wird über eine Gegensprechanlage mit automatischer Türöffnung gewährleistet.

Die Briefkastenanlage wird als zweireihige Kompaktanlage aus Edelstahl im Erdgeschoss montiert.

22. Aussenanlagen

Der Hofbereich wird gepflastert.

Es wird ein Mülltonnenplatz und Fahrradständer auf dem rückwärtigen Grundstück errichtet.

23. Versorgung

Bei Bedarf werden die erforderlichen Hausanschlüsse Niederspannung und Erdgas erneuert, die Anschlüsse für Medienversorgung sowie Wasser sind auf aktuellem Stand und werden erhalten.

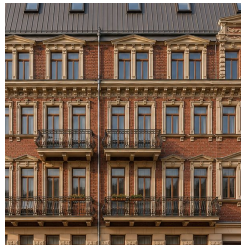
Die Voraussetzungen für die medientechnische Versorgung in den Wohnungen werden mit der Elektroinstallation erbracht, die Versorgung mit Kabel- bzw. Telefonanschluss erfolgt auf Antrag der Mieter beim Versorger.

SIGMA Investitions GmbH

SIGMA Investitions GmbH

Breslauer Straße 39
04299 Leipzig

www.sigma-investition.de



Forststraße 10, LEIPZIG
Denkmalensemble am Palmengarten