



SANDSTEIN  
GÄRTEN



# INHALT

Geschichte	04
Überblick	08
Pirna	10
Wohnanlage	14
Gartenvilla	16
Parkvilla	26
Stadtvilla	42
Lage	56
Baubeschreibung	62
Ausstattung	86
Impressum	96

# HISTORISCHER SANDSTEIN

**In den 1850er Jahren erfuhr Pirna dank der Schleifsteinproduktion einen bedeutenden Aufschwung. Nun entstehen auf dem Gelände der ehemaligen Sandsteinwerke idyllische Wohnungen für die Bewohner der Stadt.**

Die Pirnaer Werke, zu denen schon damals sieben Brüche gehörten, exportierten als Zentrum für die Herstellung von Schleifersteinen in die ganze Welt. Lieferungen bis nach Amerika, Skandinavien, Österreich, Russland und die Schweiz verhalfen der Stadt zu einer Glanzzeit in Handel und Handwerk. Damals wurden auf dem historischen Pirnaer Gelände, auf dem die Verarbeitung stattfand, etwa 80.000 Schleifersteine produziert. Nach den durchwachsenen Jahren der Enteignung im Anschluss an den zweiten Weltkrieg und der Reprivatisierung nach der Deutschen Einheit wurde die Sächsische Sandsteine GmbH gegründet. Eines der bisher bedeutendsten Projekte der Firma umfasste den Wiederaufbau der Dresdner Frauenkirche nach dem zweiten Weltkrieg, der über 10 Jahre andauerte.

Nach der Umlegung des Firmensitzes im Jahre 2015 auf die Rottwerndorfer Straße in Pirna wurde das Gelände mit seiner Jahrhunderte alten Geschichte stillgelegt. Die neuen Wohnanlagen wurden in Anlehnung an die Historie des Standortes Sandsteingärten getauft. Originale, in die Anlage integrierte Erinnerungsstücke aus der Blütezeit, sorgen dafür, dass die Geschichte der Stadt nicht in Vergessenheit gerät.







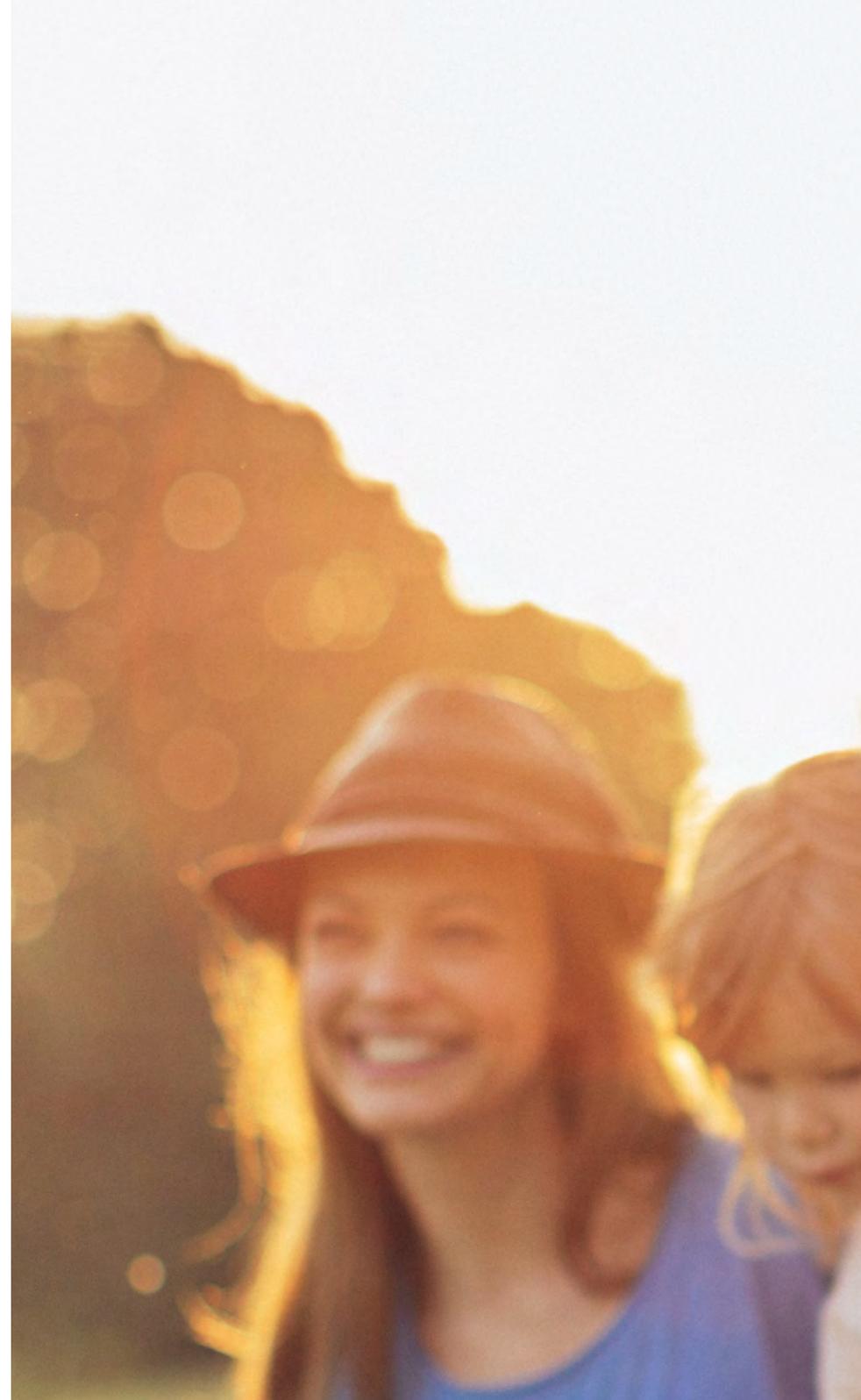


# ZU HAUSE IN EINER GARTENOASE

Inmitten der Natur und direkt am Stadtzentrum gelegen – die Sandsteingärten sind ein zu Hause für all jene, die ihre wertvolle Lebenszeit gern im Grünen verbringen und dennoch am Stadtgeschehen teilhaben wollen.

Ob Joggen bei Vogelgezwitscher im Sonnenaufgang, ein Gartenplausch mit den Nachbarn, ein gutes Buch unter einem schattenspendenden Baum oder ein spätsommerlicher Grillabend mit Bekannten – die Sandsteingärten schaffen gleichermaßen Rückzugsorte für erholsame Momente und Platz für freundlichen Austausch.

Die üppige Gartenanlage mit Wohnhäusern in zeitloser Architektur liegt fußläufig nur zehn Minuten vom belebten Marktplatz, dem Stadtkern Pirnas, entfernt.



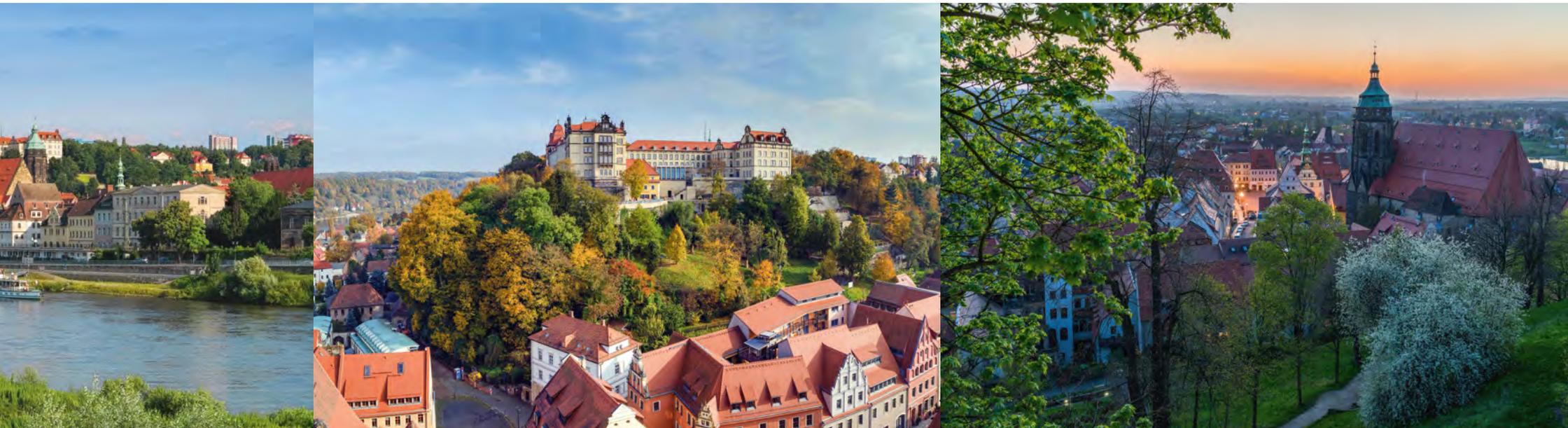


# GANZ GROSSES KLEINSTADTFEELING



Die charmante Kreisstadt Pirna liegt am östlichen Rand des Erzgebirges, zwischen Dresden und der Sächsischen Schweiz. Ausgedehnte, naturbelassene Grünanlagen in der Stadt und entlang der Elbe laden zu entspannten Spaziergängen

und Ausflügen in die Natur ein. In idyllischen Hinterhöfen der belebten und hochklassigen Restaurantszene sitzen die Bewohner Pirnas und umliegender Gebiete gern bei einem Glas Wein an lauen Sommerabenden zusammen.



Die historische Altstadt ist mit vielen kleinen familiengeführten Geschäften und einer unterhaltsamen Kunst- und Kulturszene bestückt – ganzjährig sehenswert vom Stadtkino über die Kleinkunstabühne bis zum Tom-Pauls-Theater.

Fläche	53,06 km <sup>2</sup>
Einwohner	38.276
Stadtteile	10
Stadtgeschichte	786 Jahre
Sonnenstunden im Jahr	2068



# ZU FUSS IN 10 MINUTEN

In bester Lage, am Rande der Altstadt, sind Alltagserledigungen schnell getätigt. Innerhalb weniger Minuten sind alle Einkaufsmöglichkeiten zu Fuß erreichbar – von der kleinen Boutique über die Einkaufsgalerie bis zum Baumarkt. Der schönste Einkaufsbummel führt jedoch nach wie vor über den romantischen Pirnaer Marktplatz, nur 10 Minuten von den Sandsteingärten entfernt. Die kurzen Strecken zu Bankinstitutionen, der Post oder anderen Dienstleistern sind ebenso schnell zurückgelegt, wie der Gang zur Arztpraxis, der Apotheke oder der Physiotherapie.

- Alle Einkaufsmöglichkeiten zu Fuß erreichbar
- Alltagserledigungen bei Dienstleistern jeder Art
- Hervorragendes Sport- und Freizeitangebot

Pirnas Sport- und Erholungsangebot ist gigantisch: Ob mit Ball oder Boot, dem Tanz- oder Reitschuh, per Segelflieger, mit der Yogamatte oder dem Saunahandtuch – hier findet jeder seine liebste Freizeitbeschäftigung. Auch der Bildungsbereich genießt einen hohen Stellenwert: Die Wahl der passenden Karriere steht Jung und Alt vom Kindergarten bis zum beruflichen Schulzentrum oder der Dr. Hirsch Akademie frei. Und muss die Stadt dennoch mal verlassen werden, sorgen der angrenzende Busbahnhof, der Bahnhof Pirna oder der Autobahnanschluss für beste Anbindungen.

- Ausgebauter Bildungssektor für Jung und Alt
- Ganzheitliche medizinische Versorgung
- Direkte Verkehrsanbindung in die umliegenden Regionen

## GARTENVILLA

Ein ruhiger Rückzugsort am Rande der Sandsteingärten – mit schön angelegtem Gartenbereich für all jene, die gern private Zeit im Grünen verbringen.

## PARKVILLA

Das Herzstück der Sandsteingärten, dessen Zentrum ein ästhetischer, gepflegter Park mit Erholungscharakter und hoher Aufenthaltsqualität ist.

## STADTVILLA

Nah am Altstadtkern gelegene Villen, die mit einem großzügigen Grünbereich und einem Spielplatz aus Naturmaterialien Freiraum für die ganze Familie schaffen.





# DEINE GRÜNE WOHNIDYLLE

Die Sandsteingärten sind das ideale zu Hause für all jene, die naturnah leben wollen und dabei nicht auf bequeme Besorgungen im Alltag und die Nähe zum quirligen Stadtleben verzichten wollen. Angepasst an die einzigartige regionale Umgebung und beziehend auf die Geschichte des Geländes ist die Parkanlage mit Sandsteinelementen verschönert und schafft mit weitläufigen Grünflächen und idyllischer Bepflanzung eine Wohlfühloase im Gartencharakter.

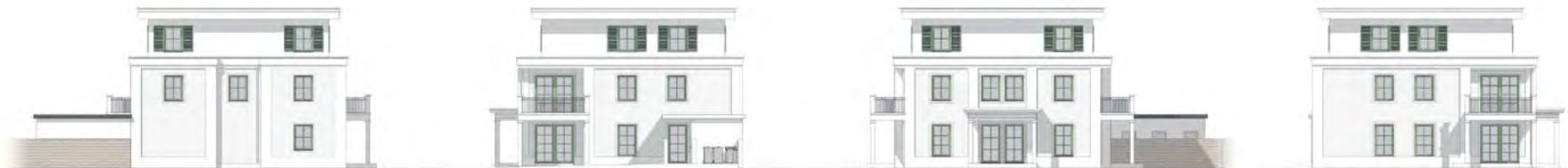
Mit drei verschiedenen Haustypen und lichtdurchfluteten, schön geschnittenen Wohnungen sowie privatem Stellplatz ist der ideale Wohnraum für Familien, Paare oder Einzelpersonen geschaffen. Dabei kann die gewünschte Himmelsrichtung und das individuell bevorzugte Geschoss der klassizistisch angehauchten Häuser frei gewählt werden. Die wichtigste Leitlinie des Architekturkonzeptes, die sich wie ein grüner Faden durch alle Villen zieht, ist die enge Verknüpfung zur Natur.



# DIE GARTENVILLA

Die Gartenvilla ist die kleinste der drei Haus-typen. Etwas abgelegen, am Rande der Park-anlagen, schafft sie eine besonders private Wohnatmosphäre. Der schön angelegte Garten-bereich, der zur Wohnung im Erdgeschoss gehört, wird durch die Gottleuba am Grund-stücksende begrenzt. Für Naturliebhaber und Menschen die viel Zeit im Grünen verbringen,

ist hier der ideale Wohnort, um sich ein eigenes Paradies zu gestalten. Eine klassisch-stilvolle Fassade verleiht der Villa zurückhaltende und zeitlose Ästhetik. Die beiden Maisonette-wohnungen sind mit großen Fenstern und jeweils einem Balkon ausgestattet, der das ausgedehnte Sonntagsfrühstück unter strahlend blauem Himmel perfekt macht.



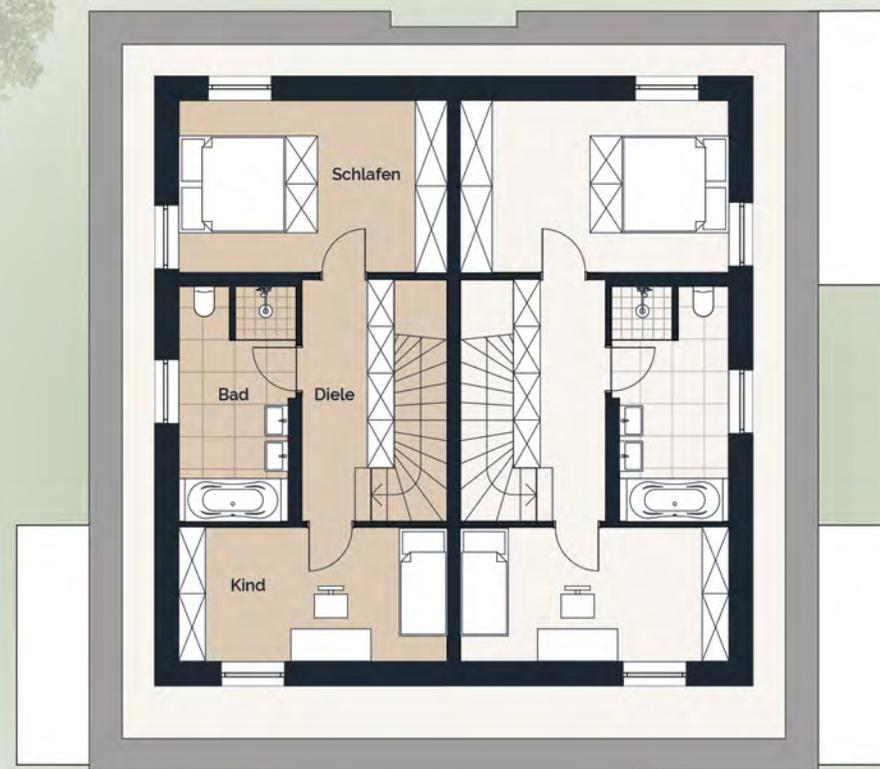


## GARTENVILLA 1/3 | ERDGESCHOSS | WOHNUNG 1

Wohnen/Kochen/Essen: 38,52 m <sup>2</sup>	Kinderzimmer 2: 13,65 m <sup>2</sup>	Garderobe: 11,43 m <sup>2</sup>	(ASR W1: 5,12 m <sup>2</sup> )
Schlafen/Ankleide: 16,08 m <sup>2</sup>	Bad: 7,36 m <sup>2</sup>	Abstellraum: 2,98 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche: 112,53 m<sup>2</sup></b>
Kinderzimmer 1: 11,72 m <sup>2</sup>	WC/Dusche: 5,23 m <sup>2</sup>	Terrasse 50%: 5,56 m <sup>2</sup>	



Maisonette 1. Obergeschoss



Maisonette Dachgeschoss



## GARTENVILLA 1/3 | 1. OG - DACHGESCHOSS | WOHNUNG 2

Wohnen/Kochen/Essen: 36,84 m<sup>2</sup>

Schlafen: 16,13 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer 1: 11,72 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer 2: 12,60 m<sup>2</sup>

Bad: 9,20 m<sup>2</sup>

WC: 3,95 m<sup>2</sup>

Garderobe: 7,22 m<sup>2</sup>

Diele: 7,35 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 0,79 m<sup>2</sup>

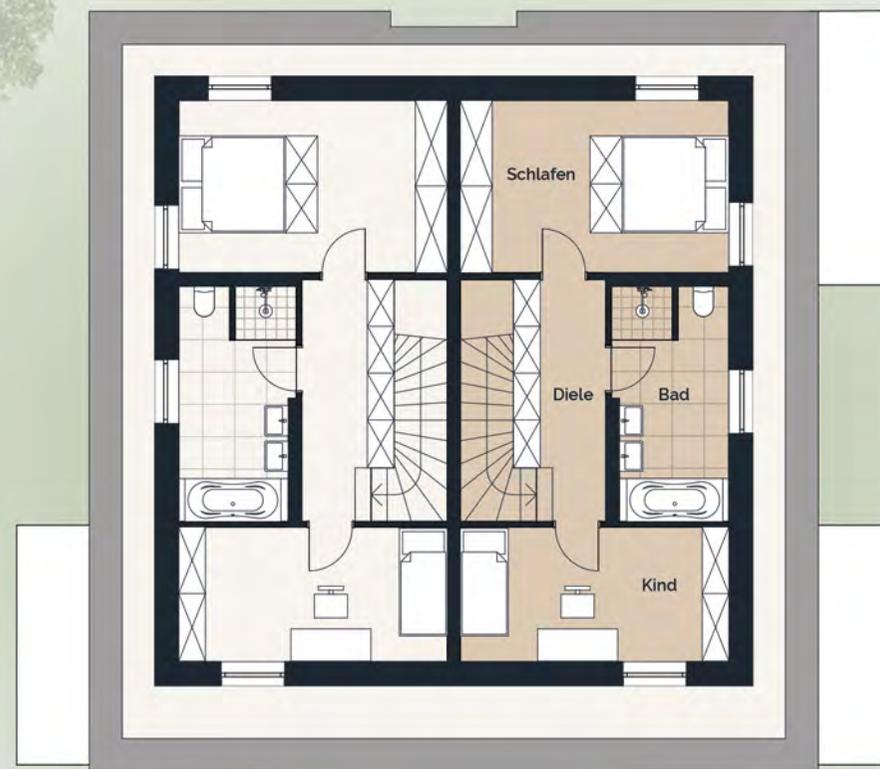
Balkon 50%: 3,84 m<sup>2</sup>

(ASR W2: 4,85 m<sup>2</sup>)

**Wohnfläche: 109,64 m<sup>2</sup>**



Maisonette 1. Obergeschoss



Maisonette Dachgeschoss



## GARTENVILLA 1/3 | 1. OG - DACHGESCHOSS | WOHNUNG 3

Wohnen/Kochen/Essen:	36,84 m <sup>2</sup>	Kinderzimmer 2:	12,60 m <sup>2</sup>	Garderobe:	7,22 m <sup>2</sup>	Balkon 50%:	3,84 m <sup>2</sup>
Schlafen:	16,13 m <sup>2</sup>	Bad:	9,20 m <sup>2</sup>	Diele:	7,35 m <sup>2</sup>	(ASR W3:	4,95 m <sup>2</sup> )
Kinderzimmer 1:	11,72 m <sup>2</sup>	WC:	3,95 m <sup>2</sup>	Abstellraum:	0,79 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche:</b>	<b>109,64 m<sup>2</sup></b>

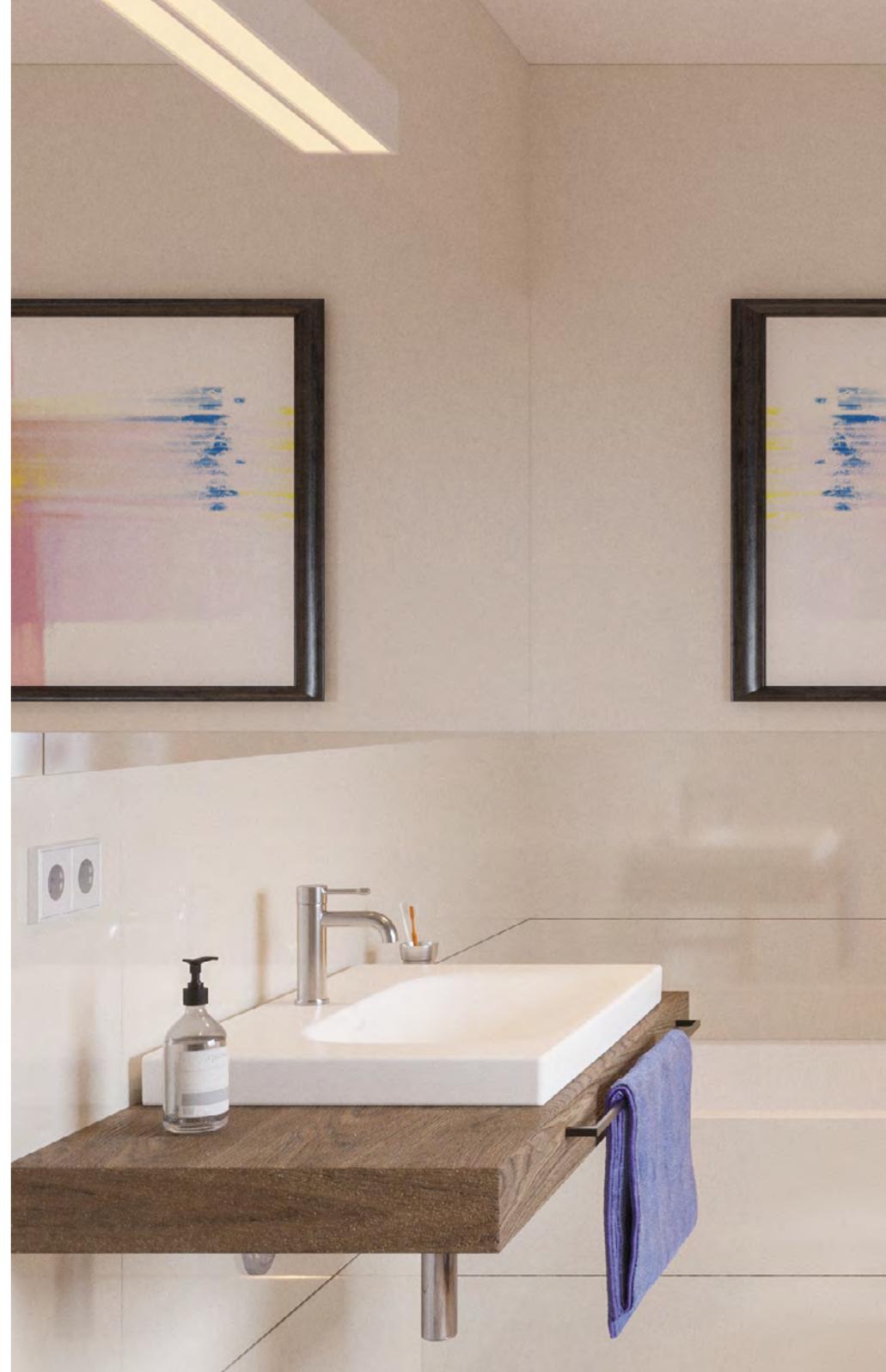


## GARTENVILLA 2 / 4 | ERDGESCHOSS | WOHNUNG 4

Wohnen/Kochen/Essen:	38,52 m <sup>2</sup>	Kinderzimmer 2:	13,65 m <sup>2</sup>	Garderobe:	11,43 m <sup>2</sup>	(ASR W4:	4,92 m <sup>2</sup> )
Schlafen/Ankleide:	16,08 m <sup>2</sup>	Bad:	7,36 m <sup>2</sup>	Abstellraum:	2,98 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche:</b>	<b>112,53 m<sup>2</sup></b>
Kinderzimmer 1:	11,72 m <sup>2</sup>	WC/Dusche:	5,23 m <sup>2</sup>	Terrasse 50%:	5,56 m <sup>2</sup>		

# ENTSPANNT IN DEN TAG

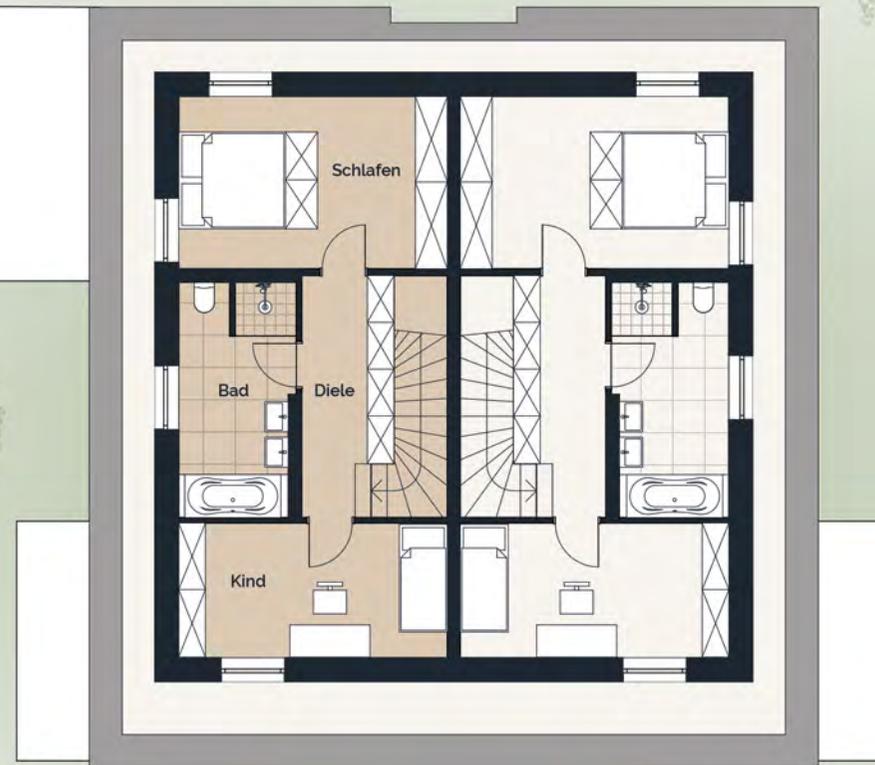
Die lichtdurchfluteten Häuser der Sandsteingärten haben einen modernen Wohncharakter, der den Alltag komfortabel macht. Das ist auch in den Badezimmern sichtbar: Große Ablagemöglichkeiten schaffen eine geräumige Raumatmosphäre. Die meisten Wohnungen sind mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Dabei kann je nach Grundriss zwischen getrennten Räumen mit Badewanne, Dusche oder WC gewählt werden. Die Grundausstattung ist mit großformatigen, hellen Fliesen und ästhetischen, schlichten Armaturen versehen. Persönliche Wünsche und Vorstellungen bezüglich der Inneneinrichtung und Ausstattung können selbstverständlich auch in den Badezimmern realisiert werden.







Maisonette 1. Obergeschoss



Maisonette Dachgeschoss



## GARTENVILLA 2/4 | 1. OG - DACHGESCHOSS | WOHNUNG 5

Wohnen/Kochen/Essen: 36,84 m<sup>2</sup>

Schlafen: 16,13 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer 1: 11,72 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer 2: 12,60 m<sup>2</sup>

Bad: 9,20 m<sup>2</sup>

WC: 3,95 m<sup>2</sup>

Garderobe: 7,22 m<sup>2</sup>

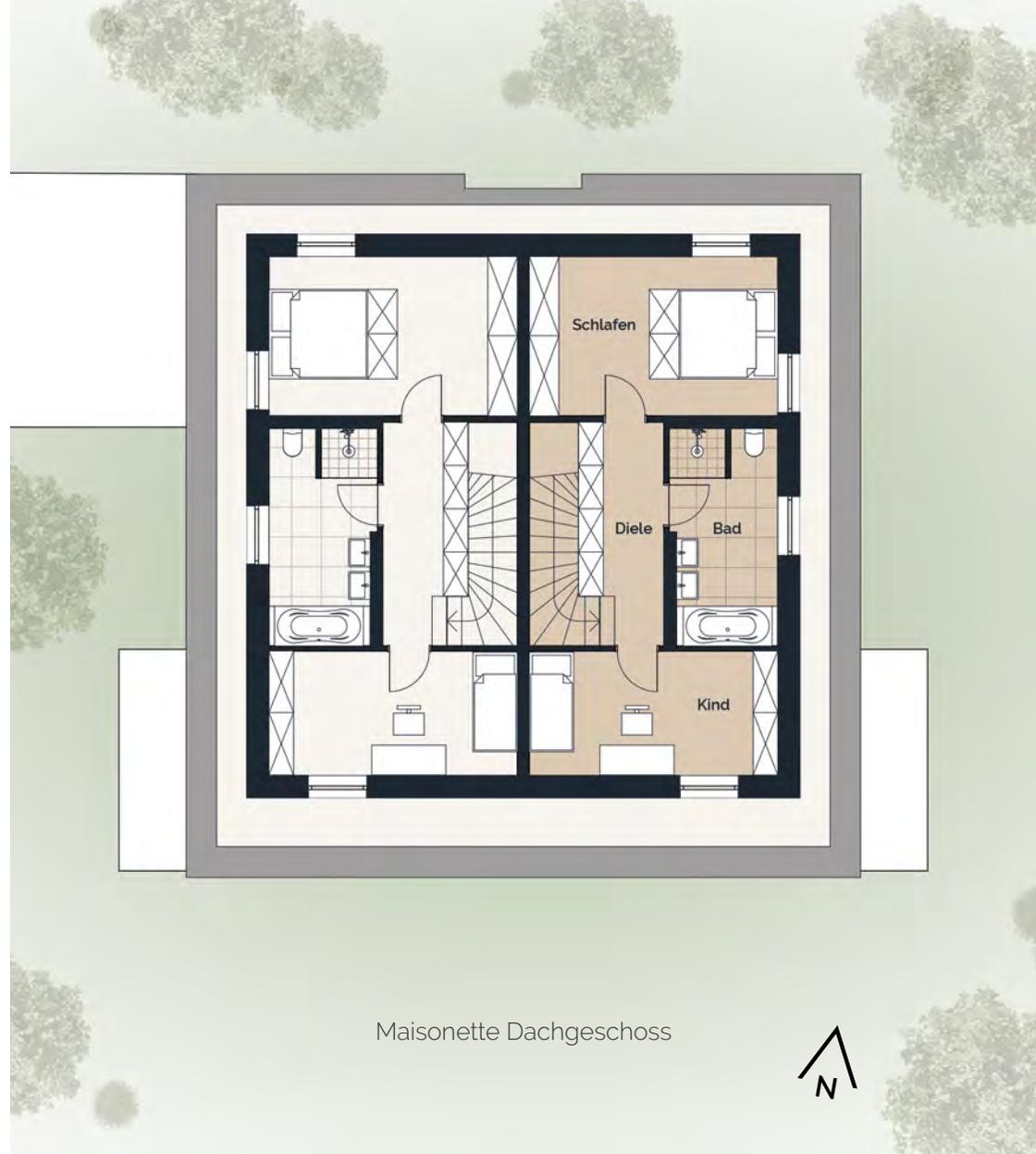
Diele: 7,35 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 0,79 m<sup>2</sup>

Balkon 50%: 3,84 m<sup>2</sup>

(ASR W5: 4,83 m<sup>2</sup>)

**Wohnfläche: 109,64 m<sup>2</sup>**



## GARTENVILLA 2/4 | 1. OG - DACHGESCHOSS | WOHNUNG 6

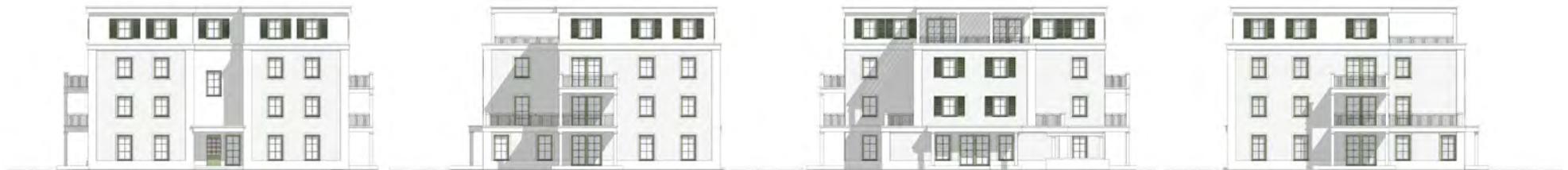
Wohnen/Kochen/Essen:	36,84 m <sup>2</sup>	Kinderzimmer 2:	12,60 m <sup>2</sup>	Garderobe:	7,22 m <sup>2</sup>	Balkon 50%:	3,84 m <sup>2</sup>
Schlafen:	16,13 m <sup>2</sup>	Bad:	9,20 m <sup>2</sup>	Diele:	7,35 m <sup>2</sup>	(ASR W6:	5,15 m <sup>2</sup> )
Kinderzimmer 1:	11,72 m <sup>2</sup>	WC:	3,95 m <sup>2</sup>	Abstellraum:	0,79 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche:</b>	<b>109,64 m<sup>2</sup></b>



# DIE PARKVILLA

Die Parkvillen sind das Herzstück der Sandsteingärten. Ein schön angelegter Park bildet das grüne Zentrum der Gartenanlage. Dadurch entsteht ein natürlich-gepflegtes Ambiente, das der Anlage einen ruhigen Erholungscharakter verleiht. Die Wohnungen sind großzügig angelegt und optimal geschnitten, sodass viel Licht in die Zimmer fällt. Ausrichtungen

in unterschiedliche Himmelsrichtungen ermöglichen die Wahl eines idealen, neuen Wohntraums nach persönlichen Vorlieben. Jede Wohnung hat einen Zugang ins Grüne: Ob Gartennutzung, die eigene Terrasse, ein sonniger Balkon oder die Dachterrasse mit Blick über die Dächer Pirnas – hier ist für jeden Geschmack das Passende dabei.





## PARKVILLA | ERDGESCHOSS | WOHNUNG 1

Wohnen/Kochen/Essen:	37,95 m <sup>2</sup>	Bad:	8,33 m <sup>2</sup>	Terrasse 50%:	8,90 m <sup>2</sup>
Schlafen:	12,64 m <sup>2</sup>	Garderobe:	7,51 m <sup>2</sup>	(ASR W1:	6,20 m <sup>2</sup> )
Kinderzimmer:	12,67 m <sup>2</sup>	Abstellraum:	2,31 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche:</b>	<b>90,31 m<sup>2</sup></b>



## PARKVILLA | ERDGESCHOSS | WOHNUNG 2

Wohnen/Kochen/essen:	40,34 m <sup>2</sup>	Bad:	4,72 m <sup>2</sup>	Abstellraum:	1,42 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche:</b>	<b>94,51 m<sup>2</sup></b>
Schlafen:	13,52 m <sup>2</sup>	WC/Dusche:	3,78 m <sup>2</sup>	Terrasse 50%:	9,13 m <sup>2</sup>		
Kinderzimmer:	13,57 m <sup>2</sup>	Garderobe:	8,03 m <sup>2</sup>	(ASR W1:	6,29 m <sup>2</sup> )		



## PARKVILLA | ERDGESCHOSS | WOHNUNG 3

Wohnen/Kochen/Essen: 33,60 m <sup>2</sup>	Bad: 5,13 m <sup>2</sup>	Abstellraum: 2,86 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche: 90,03 m<sup>2</sup></b>
Schlafen: 12,97 m <sup>2</sup>	WC/Dusche: 3,23 m <sup>2</sup>	Terrasse 50%: 8,90 m <sup>2</sup>	
Kinderzimmer: 14,50 m <sup>2</sup>	Garderobe: 8,84 m <sup>2</sup>	(ASR W3: 5,30 m <sup>2</sup> )	



## PARKVILLA | 1. OBERGESCHOSS | WOHNUNG 4

Wohnen/Kochen/Essen:	37,95 m <sup>2</sup>	Bad:	8,33 m <sup>2</sup>	Abstellraum:	2,26 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche:</b>	<b>91,21 m<sup>2</sup></b>
Schlafen:	12,64 m <sup>2</sup>	WC:	3,36 m <sup>2</sup>	Balkon 50%:	3,64 m <sup>2</sup>		
Kinderzimmer:	12,67 m <sup>2</sup>	Garderobe:	10,36 m <sup>2</sup>	(ASR W4:	4,61 m <sup>2</sup> )		



Maisonette 1. Obergeschoss



Maisonette 2. Obergeschoss



## PARKVILLA | 1. - 2. OBERGESCHOSS | WOHNUNG 5

Wohnen/Kochen/Essen:	44,53 m <sup>2</sup>	Kinderzimmer 2:	14,78 m <sup>2</sup>	Garderobe:	7,87 m <sup>2</sup>	Balkon 1 50%:	6,09 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche:</b>	<b>125,57 m<sup>2</sup></b>
Schlafen:	13,13 m <sup>2</sup>	Bad:	9,43 m <sup>2</sup>	Diele:	4,27 m <sup>2</sup>	Balkon 2 50%:	6,09 m <sup>2</sup>		
Kinderzimmer 1:	14,31 m <sup>2</sup>	WC:	2,06 m <sup>2</sup>	Abstellraum:	3,01 m <sup>2</sup>	(ASR W5:	8,01 m <sup>2</sup> )		



## PARKVILLA | 1. OBERGESCHOSS | WOHNUNG 6

Wohnen/Kochen/Essen: 33,60 m <sup>2</sup>	Bad: 5,13 m <sup>2</sup>	Abstellraum: 2,86 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche: 84,77 m<sup>2</sup></b>
Schlafen: 12,97 m <sup>2</sup>	WC/Dusche: 3,23 m <sup>2</sup>	Balkon 50%: 3,64 m <sup>2</sup>	
Kinderzimmer: 14,50 m <sup>2</sup>	Garderobe: 8,84 m <sup>2</sup>	(ASR W6: 4,52 m <sup>2</sup> )	

# SONNIGE ABEND- STUNDEN

Das Konzept der Sandsteingärten verknüpft modernes Wohnen mit gepflegten Gartenbereichen vor der eigenen Tür. Durch große Fenster und Blickbeziehungen ins Grüne wird eine direkte Verbindung zur Natur geschaffen. Jede Wohnung hat vom privaten Garten über sonnige Terrassen und idyllische Balkone bis hin zu großen Dachterrassen einen eigenen Zugang zum Außenbereich. Die zeitgemäße Planung wird durch die Vorzüge eines privaten Stellplatzes direkt vor dem Haus oder die praktische Möglichkeit, mit dem Fahrstuhl von der Tiefgarage bis zur Haustür fahren zu können, ergänzt. Alltagserledigungen, wie das Transportieren von Einkaufstüten bis in die oberen Stockwerke, werden zur Nebensache. So ist mehr wertvolle Lebenszeit für ein gutes Buch in der Abendsonne auf dem Balkon oder einen Grillabend mit Freunden und Bekannten im Garten.







## PARKVILLA | 2. OBERGESCHOSS | WOHNUNG 7

Wohnen/Kochen/Essen:	39,76 m <sup>2</sup>	Bad:	8,35 m <sup>2</sup>	Abstellraum:	2,36 m <sup>2</sup>	(ASR W7:	6,07 m <sup>2</sup> )
Schlafen:	12,64 m <sup>2</sup>	WC:	3,36 m <sup>2</sup>	Flur:	3,23 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche:</b>	<b>95,64 m<sup>2</sup></b>
Kinderzimmer:	12,67 m <sup>2</sup>	Garderobe:	9,59 m <sup>2</sup>	Balkon 50%:	3,68 m <sup>2</sup>		



## PARKVILLA | 2. OBERGESCHOSS | WOHNUNG 8

Wohnen/Kochen/Essen:	33,60 m <sup>2</sup>	Bad:	5,13 m <sup>2</sup>	Abstellraum:	2,86 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche:</b>	<b>84,92 m<sup>2</sup></b>
Schlafen:	12,97 m <sup>2</sup>	WC/Dusche:	3,23 m <sup>2</sup>	Balkon 50%:	3,79 m <sup>2</sup>		
Kinderzimmer:	14,50 m <sup>2</sup>	Garderobe:	8,84 m <sup>2</sup>	(ASR W8:	3,17 m <sup>2</sup> )		



## PARKVILLA | DACHGESCHOSS | WOHNUNG 9

Wohnen/Kochen/Essen:	38,26 m <sup>2</sup>	Kinderzimmer:	12,67 m <sup>2</sup>	Garderobe:	9,59 m <sup>2</sup>	Terrasse 50%:	9,35 m <sup>2</sup>
Schlafen:	12,64 m <sup>2</sup>	Bad:	7,35 m <sup>2</sup>	Flur:	2,61 m <sup>2</sup>	(ASR W9:	7,69 m <sup>2</sup> )
Arbeiten:	9,74 m <sup>2</sup>	WC:	4,06 m <sup>2</sup>	Abstellraum:	1,97 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche:</b>	<b>108,24 m<sup>2</sup></b>

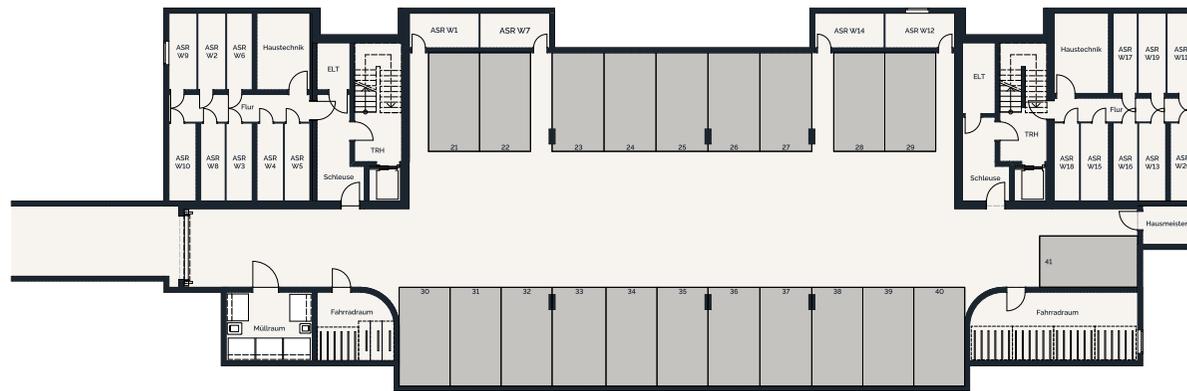


## PARKVILLA | DACHGESCHOSS | WOHNUNG 10

Wohnen/Kochen/Essen:	37,33 m <sup>2</sup>	Bad:	5,13 m <sup>2</sup>	Abstellraum:	2,86 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche:</b>	<b>91,26 m<sup>2</sup></b>
Schlafen:	11,54 m <sup>2</sup>	WC/Dusche:	3,31 m <sup>2</sup>	Terrasse 50%:	9,35 m <sup>2</sup>		
Kinderzimmer:	12,90 m <sup>2</sup>	Garderobe:	8,84 m <sup>2</sup>	(ASR W10:	6,07 m <sup>2</sup> )		



# PARKVILLA 1 - 4 | KELLER - TIEFGARAGE



## PARKVILLA 5 - 6 | KELLER - TIEFGARAGE



# DIE STADTVILLA

Die beiden Stadtvillen sind zum geschmackvoll restaurierten Schloss Sonnenstein hin ausgerichtet und liegen nah am quirligen Altstadt kern Pirnas. Balkone und Dachterrassen schaffen eine private Idylle im Grünen. Der großzügige Freibereich lädt zum Morgensport in der Natur oder einem spätsommerlichen Picknick in der Nachmittagssonne ein. Schöne Wiesen bieten

viel Platz für ungestörte Stunden an der frischen Luft. Mit einem aus Naturmaterialien erbauten Spielplatz sind gemeinsame Abende unter freiem Himmel selbst für jüngere Familienmitglieder erlebnisreich. Passende Sandsteinelemente und eine üppige Parkbepflanzung runden den Außenbereich gleichermaßen natürlich und stilvoll ab.





## STADTVILLA | ERDGESCHOSS | WOHNUNG 1

Wohnen/Kochen/essen:	37,80 m <sup>2</sup>	Kinderzimmer 2:	11,91 m <sup>2</sup>	Garderobe:	11,55 m <sup>2</sup>	(ASR W1:	9,66 m <sup>2</sup> )
Schlafen:	15,84 m <sup>2</sup>	Bad:	6,51 m <sup>2</sup>	Abstellraum:	2,25 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche:</b>	<b>109,17 m<sup>2</sup></b>
Kinderzimmer 1:	12,42 m <sup>2</sup>	WC/Dusche:	3,91 m <sup>2</sup>	Terrasse 50%:	6,98 m <sup>2</sup>		



## STADTVILLA | ERDGESCHOSS | WOHNUNG 2

Wohnen/Kochen/Essen:	35,14 m <sup>2</sup>	Bad:	7,88 m <sup>2</sup>	Abstellraum 1:	1,60 m <sup>2</sup>	(ASR W2:	8,75 m <sup>2</sup> )
Schlafen:	15,80 m <sup>2</sup>	WC/Dusche:	3,88 m <sup>2</sup>	Abstellraum 2:	2,91 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche:</b>	<b>99,94 m<sup>2</sup></b>
Kinderzimmer:	13,87 m <sup>2</sup>	Garderobe:	11,83 m <sup>2</sup>	Terrasse 50%:	7,03 m <sup>2</sup>		



## NATÜRLICH ZU HAUSE

Die Drei- und Vierraumwohnungen der Gartenanlagen schaffen mit modernen Grundrissen und idealen Raumaufteilungen einen offenen Wohncharakter. Große Fenster und Blickbeziehungen ins Grüne schaffen eine enge Verbindung zur Natur. Drei verschiedene Haustypen mit unterschiedlichen Ausrichtungen ermöglichen die Wahl der Wunschwohnung – auch nach persönlichen Vorlieben, wie der optimalen Sonneneinstrahlung zu bevorzugten Tageszeiten. Die Verwendung von Echtholzparkett greift das Natur-Konzept innerhalb der eigenen vier Wände auf. Mit einer gehobenen und wertigen Ausstattung in technischen und ästhetischen Aspekten erhält die Funktionalität einer modernen Wohnung ein besonderes Augenmerk.







## STADTVILLA | 1. OBERGESCHOSS | WOHNUNG 3

Wohnen/Kochen/Essen: 37,80 m <sup>2</sup>	Kinderzimmer 2: 11,91 m <sup>2</sup>	Garderobe: 11,55 m <sup>2</sup>	(ASR W3: 9,06 m <sup>2</sup> )
Schlafen: 15,84 m <sup>2</sup>	Bad: 6,51 m <sup>2</sup>	Abstellraum: 2,25 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche: 106,03 m<sup>2</sup></b>
Kinderzimmer 1: 12,42 m <sup>2</sup>	WC/Dusche: 3,91 m <sup>2</sup>	Balkon 50%: 3,84 m <sup>2</sup>	



## STADTVILLA | 1. OBERGESCHOSS | WOHNUNG 4

Wohnen/Kochen/Essen:	38,04 m <sup>2</sup>	Kinderzimmer 2:	13,42 m <sup>2</sup>	Garderobe:	10,64 m <sup>2</sup>	(ASR W4:	12,34 m <sup>2</sup> )
Schlafen:	15,80 m <sup>2</sup>	Bad:	5,84 m <sup>2</sup>	Abstellraum:	2,25 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche:</b>	<b>106,11 m<sup>2</sup></b>
Kinderzimmer 1:	12,40 m <sup>2</sup>	WC/Dusche:	3,88 m <sup>2</sup>	Balkon 50%:	3,84 m <sup>2</sup>		



## STADTVILLA | 2. OBERGESCHOSS | WOHNUNG 5

Wohnen/Kochen/essen:	37,80 m <sup>2</sup>	Kinderzimmer 2:	11,91 m <sup>2</sup>	Garderobe:	11,55 m <sup>2</sup>	(ASR W5:	12,33 m <sup>2</sup> )
Schlafen:	15,84 m <sup>2</sup>	Bad:	6,51 m <sup>2</sup>	Abstellraum:	2,25 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche:</b>	<b>106,03 m<sup>2</sup></b>
Kinderzimmer 1:	12,42 m <sup>2</sup>	WC/Dusche:	3,91 m <sup>2</sup>	Balkon 50%:	3,84 m <sup>2</sup>		



## STADTVILLA | 2. OBERGESCHOSS | WOHNUNG 6

Wohnen/Kochen/Essen: 38,04 m <sup>2</sup>	Kinderzimmer 2: 13,42 m <sup>2</sup>	Garderobe: 10,64 m <sup>2</sup>	(ASR W6: 8,75 m <sup>2</sup> )
Schlafen: 15,80 m <sup>2</sup>	Bad: 5,84 m <sup>2</sup>	Abstellraum: 2,25 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche: 106,11 m<sup>2</sup></b>
Kinderzimmer 1: 12,40 m <sup>2</sup>	WC/Dusche: 3,88 m <sup>2</sup>	Balkon 50%: 3,84 m <sup>2</sup>	



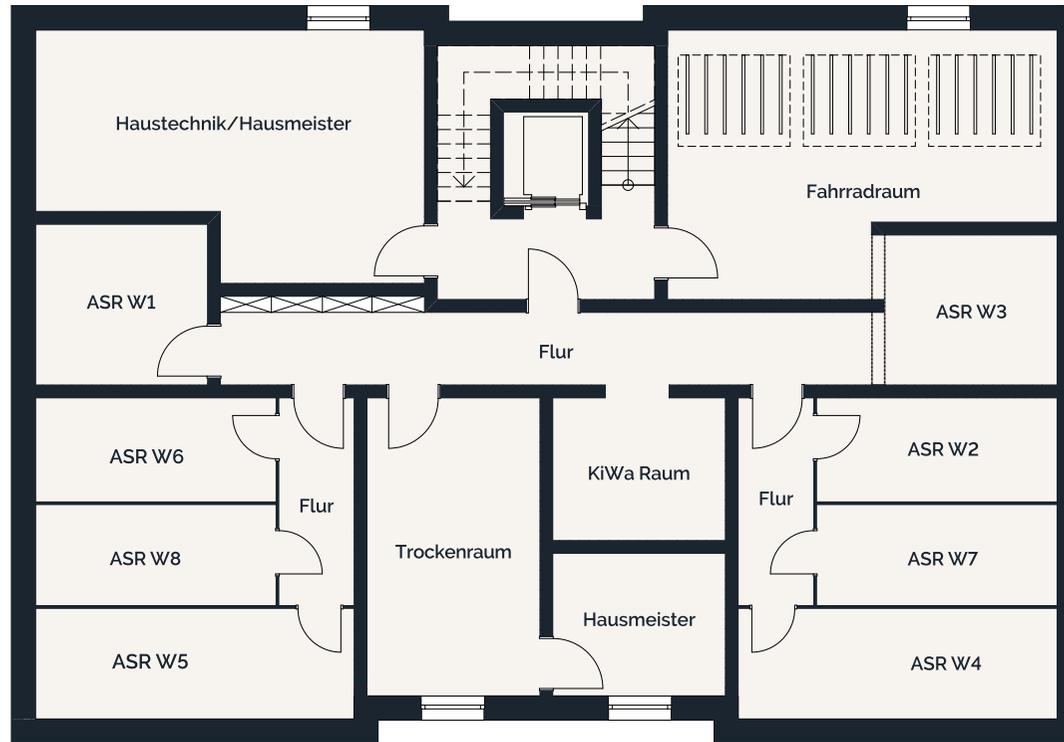
## STADTVILLA | DACHGESCHOSS | WOHNUNG 7

Wohnen/Kochen/Essen:	37,08 m <sup>2</sup>	Bad:	6,34 m <sup>2</sup>	Abstellraum:	2,86 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche:</b>	<b>89,20 m<sup>2</sup></b>
Schlafen:	12,04 m <sup>2</sup>	WC:	3,19 m <sup>2</sup>	Balkon 50%:	5,54 m <sup>2</sup>		
Kinderzimmer:	12,20 m <sup>2</sup>	Garderobe:	9,95 m <sup>2</sup>	(ASR W7:	8,51 m <sup>2</sup> )		

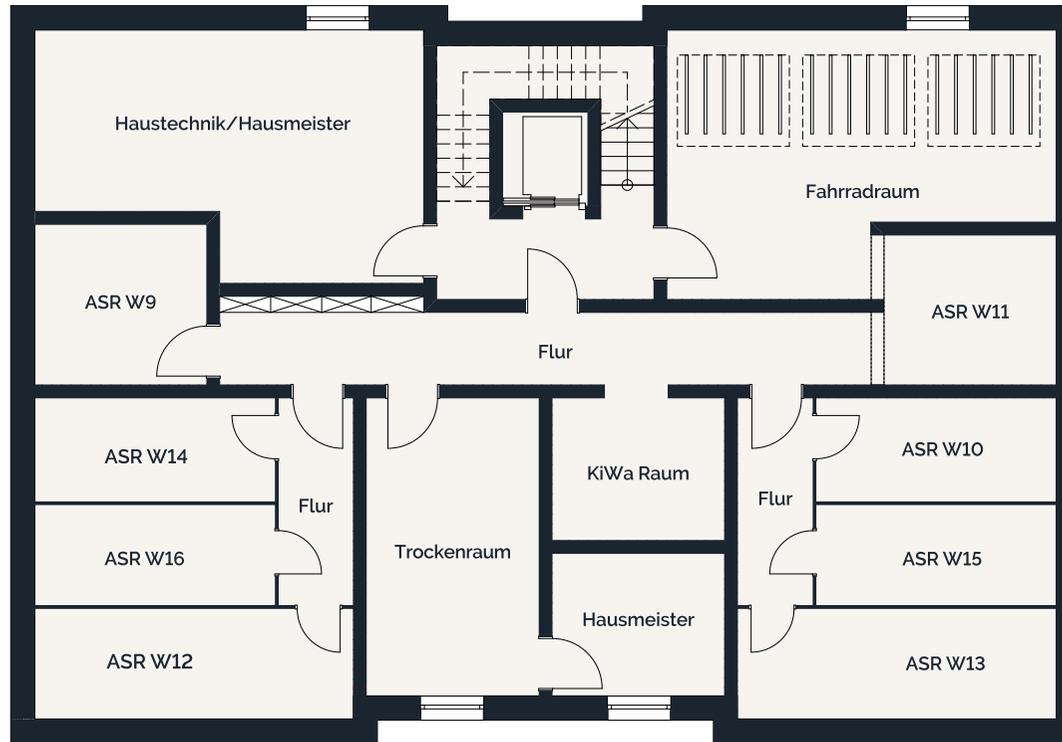


## STADTVILLA | DACHGESCHOSS | WOHNUNG 8

Wohnen/Kochen/Essen:	37,05 m <sup>2</sup>	Bad:	6,39 m <sup>2</sup>	Abstellraum:	2,82 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche:</b>	<b>89,09 m<sup>2</sup></b>
Schlafen:	12,21 m <sup>2</sup>	WC:	3,17 m <sup>2</sup>	Balkon 50%:	5,54 m <sup>2</sup>		
Kinderzimmer:	12,11 m <sup>2</sup>	Garderobe:	9,80 m <sup>2</sup>	(ASR W8:	8,51 m <sup>2</sup> )		



## STADTVILLA 1 | KELLER



## STADTVILLA 2 | KELLER



**Dresden**

**Pirna**

**Nationalpark  
Sächsische Schweiz**

# STADTGEFLÜSTER UND VOGELGEZWITSCHER

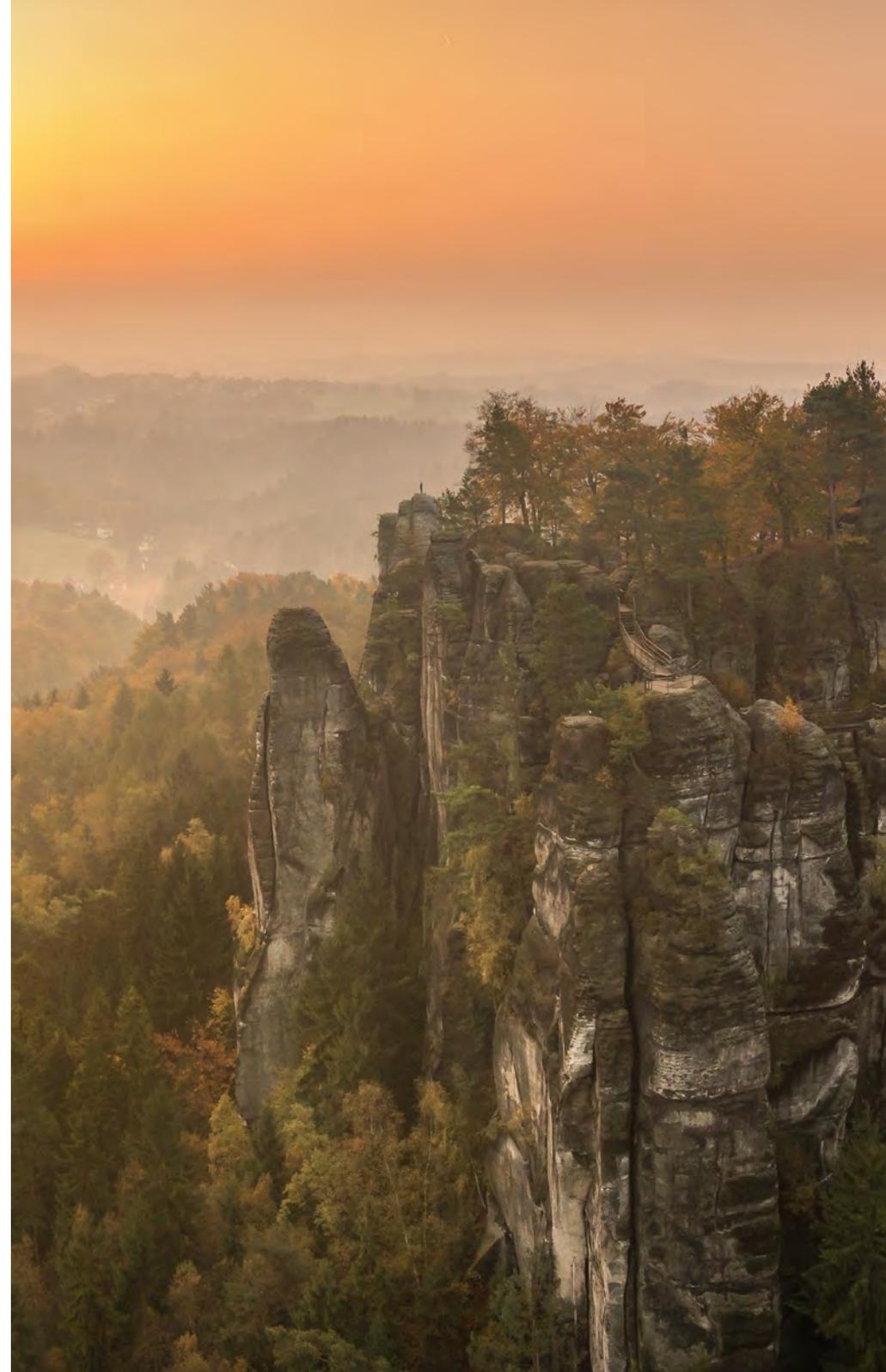
In Pirna beginnt der berühmte Malerweg, auf dem schon Mitte des 18. Jahrhunderts Künstler und Freigeister in Richtung Elbsandsteingebirge wanderten. Bis heute schätzen Spaziergänger und Naturliebhaber den Nationalpark Sächsische Schweiz als einzigartiges Erholungsgebiet. Zerklüftete Sandsteinfelsen durchzogen von plätschernden Bächen und sandigen Pfaden schaffen wild-romantische Landschaftszüge in nahezu unberührter Natur.

- 1 min mit dem Picknickkorb bis in den Garten
- 5 min bis auf den Elberadweg
- 20 min bis zum Meeting im Dresdner Zentrum
- 30 min bis zum Sonnenaufgang auf der Bastei

Elbabwärts liegt Sachsens Landeshauptstadt, die viele Geschichten zu erzählen hat. Mit einer beeindruckenden Stadtarchitektur, die Dresden den Spitznamen Elbflorenz einbrachte, lädt sie das ganze Jahr über zum Genießen und Flanieren ein. Im Sommer ein entspannter Cappuccino auf der Brühlschen Terrasse, im Winter ein dampfender Zimtpunsch auf dem Striezelmarkt – hier sind schöne Stunden ab vom Alltagsgeschehen garantiert.

# AM TOR ZUR SÄCHSISCHEN SCHWEIZ

Pirna liegt dem eindrucksvollen Elbsandsteingebirge der Sächsischen Schweiz direkt zu Füßen. In dem prächtigen Naturschutzgebiet schaffen atemberaubende Aussichtspunkte über vernebelte Schluchten und tiefgrüne Wälder eine wunderbare Oase der Ruhe. Unzählige Attraktionen wie die Felsenbühne Rathen, Europas schönste Freiluftbühne, ziehen jährlich viele Naturbegeisterte in die einzigartige Gebirgslandschaft.





# ZU BESUCH IN ELBFLORENZ

Drei Elberaddampfer-Haltestellen oder 20 Minuten mit dem Auto trennen die sächsische Landeshauptstadt Dresden von Pirnas Altstadt. Die historische Stadtarchitektur aus Zeiten des Barocks mit weitläufigen Parkanlagen und denkmalgeschützten Gärten begeistert die Stadtbewohner und zieht Besucher aus aller Welt zu jeder Jahreszeit an. Auch für Kulturbegiesterte lohnen sich regelmäßige Ausflüge: Unzählige Museen, Kunstbühnen und Theater locken ganzjährig mit spannenden Ausstellungen und einem vielseitigen Kulturprogramm.





# ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG

**Neubau der Wohnanlage Sandsteingärten, bestehend aus insgesamt 12 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 88 Wohneinheiten sowie zwei Tiefgaragen mit insgesamt 90 PKW-Stellplätzen und weiteren Außenstellplätzen auf dem ehemaligen Areal der „Sächsische Sandsteinwerke GmbH“ in Pirna.**

## 1. Einleitung

### 1.1 Historie

In der sogenannten Westvorstadt zur Pirnaer Altstadt befindet sich das ehemalige Areal der „Sächsischen Sandsteinwerke GmbH“. Mit seinem 18.746 m<sup>2</sup> großen Grundstück gehört es zu einem sich im 19. Jahrhundert entwickelnden Industriegebiet, welches 1872/75, mit der Errichtung der Stadtbrücke Pirna und der damit verbundenen Brückenauffahrt und Verlagerung des Pirnaer Bahnhofes an seinen heutigen Standort, dies in unmittelbarer Nähe zu unserem Grundstück, seine Blüte erfährt. 1860 war auf dem Areal zunächst die „Sächsische Bauhütte“ angesiedelt, 1874 wurde ein Steinsägewerk errichtet welches 1887 zur „Steinsägeerei Hermann Schmidt“ umfirmierte.

Die Erfindung 1843 von Gottfried-Keller, das Zerfasern von Nadelhölzern als Rohstoff für die Papierproduktion mittels Schleifersteinen zu betreiben, brachte der Sächsischen Steinbruchindustrie eine bedeutende Konjunktur. Pirna wurde zum Zentrum für die Herstellung von Schleifersteinen aus Sandstein, welches mit hohen Produktionszahlen einen weltweiten Export tätigte. Nach 1900 dominierten drei bedeutende Firmen in Pirna, unter anderem die Firma „Sächsische Steinindustrie H. Schmidt GmbH“, welche 1905 aus der Firma „Mühl- und Schleifsteinfabrik H. Schmidt“ hervorging und 1913 in die „Pirnaer Schleifsteinwerke GmbH“ umbenannt wurde.

Für den Ferntransport von schweren Mühl- und Schleifersteinen war die Anbindung an die Schiene und zum Teil an die Schifffahrt unabdingbar. Hermann Schmidt ließ dazu das gesamte Firmengelände abtragen, um einen böschunglosen Transport zu den 200 m entfernten Fernbahngleisen samt neuem Bahnhof zu ermöglichen. Zwischen 1885 bis 1910 fertigte die Firma von Herrn Schmidt 42.000 Schlei-

fersteine, mehrere Steine über 7 m<sup>3</sup> und einem Gewicht von 300 Zentnern, also 30 Tonnen. Diese wurden unter anderem nach Amerika, Skandinavien, Österreich, Russland und in die Schweiz exportiert.

Später wechselten wieder die Besitzer; 1945 wurde die Firma zunächst teilverstaatlicht, 1972 wurden die Gesellschafterfamilien vollständig enteignet und der Betrieb in den „VEB Elbenaturstein“ überführt. Kurz nach der Einheit Deutschlands wurde das Unternehmen 1994 reprivatisiert und die nachfolgenden Generationen der Firmengründerfamilien Fleck und Illmert, später deren Erben Frau Kristin Schröder und Marion Neupert, übernahmen die Verantwortung und tragen somit bis heute zur Fortführung der Erfolgsgeschichte bei. Seitdem agiert das Unternehmen wieder selbstständig unter dem heutigen Namen „Sächsische Sandsteinwerke GmbH“, welche am 20.11.2015 ihren Firmensitz aus mehreren Standorten auf die Rottwerndorfer Straße in Pirna zentralisierte. Das ehemalige Firmengelände nahe der Pirnaer Altstadt wurde demzufolge zur leerstehenden Industriebrache.

Am 14.06.2017 wurde das Gelände an die "VKSH Invest GmbH & Co. KG" in Pirna veräußert, welche mittels einer Bauleitplanung, unter Beachtung des Hochwasserschutzes mit einhergehender Schaffung von Retentionsvolumen sowie Ausgleichsmaßnahmen, den Industriestandort zum attraktiven innerstädtischen Wohngebiet entwickelt. In Anlehnung an die Historie des Standortes und den Bezug zur Sandsteinverarbeitung wird die Wohnanlage Sandsteingärten benannt.

## **1.2 Lage**

Das neue Wohngebiet Sandsteingärten befindet sich in ruhiger Lage und doch zentrumsnah in Achse der Garten- und Bahnhofstraße, 10 Minuten vom Marktplatz und unmittelbar neben dem Zentralen Omnibusbahnhof und dem Bahnhof der Fernstrecke Dresden-Prag sowie der Brückenauffahrt zur alten Elbbrücke. Das Wohngebiet wird über die Siegfried-Rädel-Straße angebunden und die insgesamt 12 Wohnhäuser werden zukünftig mittels drei Planstraßen erschlossen. Dabei wird im nordöstlichen Grundstücksteil das unter Denk-

malschutz stehende ehemalige Wohn- und Verwaltungsgebäude (errichtet in der 2. Hälfte des 19. Jhd.) saniert und die dort vorhandene funktionslose Brücke durch eine neue Bogenbrücke ersetzt. Somit wird für Fußgänger und Radfahrer eine direkte Anbindung zum Busbahnhof und den städtischen Hauptstraßen geschaffen.

Um das Gelände vorm Hochwasser zu schützen, wird das Grundstück nach den Abrissmaßnahmen aller alten Industriegebäude und umfassender Altlastensanierung, fast auf das Niveau vor der Industrialisierung im 19. Jhd., zu ca. 80 %, wieder aufgeschüttet. In Anlehnung an die Bestandshöhen der umliegenden Nachbargrundstücke werden große Teile des Geländes auf 118,20 m ü. NHN und darüber hinaus aufgeschüttet, alle Wohnebenen befinden sich auf mindestens 118,50 m ü. NHN oder darüber und sind damit oberhalb der Hochwasserlinie eines 100- und 200jährigen Hochwasserereignisses.

### **1.3 Bauweise**

Im neuen Wohnpark Sandsteingärten entstehen insgesamt 88 Wohneinheiten in 12 Mehrfamilienhäusern, 90 PKW-Tiefgaragenstellplätze in zwei Tiefgaragen und 28 Außenstellplätze

entlang der nördlichen Planstraße und südlich des historischen Verwaltungsgebäudes.

Alle Gebäude werden in einer einheitlichen Architektursprache im neoklassizistischen Stil gebaut, passend zu der alle Häuser umfassenden, parkähnlichen Gartenanlage mit Symmetrieachsen, Heckenanlagen, Parkbänken, sandgebundenen Wegedecken, Spielplatz und viel Großgrün. Damit erhält die Wohnanlage eine für Pirna unverwechselbare Identität.

Es werden drei Haustypen errichtet:

- Die Gartenvilla als kleinstes Gebäude mit jeweils 3 Wohneinheiten, 3 Geschossen und ohne Unterkellerung – 4 Stück nördlich im Wohnpark
- Die Stadtvilla mit jeweils 8 Wohneinheiten, 4 Geschossen und Unterkellerung mit Nebenräumen – 2 Stück östlich im Wohnpark
- Die Parkvilla als größtes Gebäude mit jeweils 10 Wohneinheiten, 4 Geschossen und gebäudeübergreifender Tiefgarage – 4 Stück mittig im Wohnpark und 2 Stück südlich angeordnet

Die in Massivbauweise entstehenden Wohneinheiten erhalten alle eine große Terrasse samt Sondernutzungsflächen im Erdgeschoss, in den Ober- und Dachgeschossen in Süd-,

Ost- und Westausrichtung große Balkone oder Dachterrassen.

Die Gartenvillen 1 und 2 sowie die Gartenvillen 3 und 4 bilden jeweils eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Die Stadtvillen 1 und 2 bilden ebenfalls eine eigene WEG. Die Parkvillen 1 bis 4 stellen eine eigene WEG, ebenso die Parkvillen 5 und 6. Insgesamt werden damit fünf WEGs gebildet; das vorhandene ehemalige Wohn- und Verwaltungsgebäude im nordöstlichen Grundstücksteil bleibt davon unberührt.

#### **1.4 Planung**

Sämtliche Planungsleistungen sind Vertragsbestandteil.

Die Wohnflächen wurden nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnflächen (Wohnflächenverordnung – WoFIV - In-Kraft-Treten am 1.1.2004) auf Grundlage der Bauantragspläne (M 1:100) ermittelt. Die Terrassen sind zur Hälfte der Grundfläche mit angerechnet.

Eigenleistungen sind nach Absprache im Bereich der Innenausbauarbeiten (Maler- und Bodenbelagsarbeiten, etc.) möglich.

Die Darstellung in den Exposé-Unterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten im M 1:100; Lageplan M 1:250) sind mit Ausnahme der mobilen Einrichtungsgegenstände (Möbel, Einbauschränke, Küchen, Leuchten, etc.) Vertragsbestandteil.

#### **1.5 Schallschutz**

Der Schallschutznachweis für alle Gebäude basiert auf dem Nachweisverfahren und der Mindestanforderungen nach DIN 4109:2016 für die maßgebenden Bauteile und Räume; der erhöhte Schallschutz wird nach VDI-2007- SST-II erfüllt.

Der Nachweis des Aufzugsschachtes in den Parkhäusern erfolgt nach DIN 4109:2016 und VDI-Richtlinie 2566- Schallschutz bei Aufzugsanlagen. Ein erhöhter Schallschutz für die Aufzugstrennwände wird erreicht, indem 30 cm starke Stahlbetonwände zur Ausführung kommen. In den Stadtvillen ist dieser Nachweis nicht notwendig, da sich die Aufzüge im Treppenauge des jeweiligen Gebäudes befinden. Der Schalldämmwert für alle Wohnungseingangstüren wird mit  $R'_{w} \geq 37 \text{ dB(A)}$  - Schalldämmwert im eingebauten Zustand vereinbart.

### **1.6 Wärmeschutz**

Die Mehrfamilienhäuser erfüllen alle Vorgaben der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung und des EEWärmeG. Die erhöhten Forderungen an den Jahresprimärenergiebedarf ab 01.01.2016 mit -15% werden erfüllt. Weiterhin werden sie ebenfalls mit einem Niveau -45 % der Anforderung der EnEV2013 an den Jahresprimärenergiebedarf ausgelegt. Dieses entspricht dem Effizienzhausniveau "KfW Effizienzhaus 55", für die Bedingungen der energetischen Förderungen ab 01.04.2016.

Die Gebäude werden an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Pirna angeschlossen, deren Wärme mit Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt wird.

### **1.7 Farbgestaltung**

Die Farbgestaltung für sämtliche Fassadenbauteile (Putz, Fenster, Außentüren, Geländer, etc.), Treppenhaus, Wohnungszugangstüren, Innentüren sowie alle Außen- und Innenfensterbänke wird nach einem Gesamtfarbkonzept des Architekten festgelegt.

### **1.8 Preisangaben**

Sofern nachfolgend Preisangaben gemacht werden, sind diese als Brutto-Materialpreise zu

verstehen, die mit Endverbraucherpreisen im örtlichen Baufachhandel zu vergleichen sind. Werden Materialien nach Erwerberwünschen ausgewählt, sind Mehr- oder Minderkosten direkt mit dem Bauträger zu verrechnen.

## **2. Erschließung**

Die öffentliche und nichtöffentliche Erschließung ist Bestandteil der Leistungen des Bauträgers. Dazu gehören Wasser, Abwasser, Fernwärme, Strom und Telekommunikation. Der TV-Kabelanschluss ist vorbereitet, die vertragliche Bindung an einen Kabelnetzanbieter, sofern gegeben, erfolgt durch den Nutzer.

### **2.1 Entwässerung**

Das gesamte Wohngebiet erhält einen neuen, meist in den Planstraßen und Gehwegen liegenden Abwasser- und Regenwasserkanal im Trennsystem. Um den vorhandenen Kanal in der Siegfried-Rädel-Straße zu entlasten, wird dieser nur für das Abwasser genutzt. Die Ableitung des Oberflächenwassers der Gebäude und der Verkehrsflächen erfolgt, vorbehaltlich einer erteilten Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde Landratsamt Sächsische Schweiz Osterzgebirge, direkt in die Gottleuba.

## 2.2 Straßenbau

Das geplante Wohngebiet soll zukünftig mit 3 Planstraßen erschlossen werden.

Die Planstraße 1 verläuft in Süd-Nord-Richtung, liegt zwischen der Siegfried-Rädel-Straße und der Planstraße 3, welche als Zufahrt zum Wohngebiet dient. Die Planstraße 2 zweigt Richtung Westen von der Planstraße 1 ab und dient als Zufahrt zu den Tiefgaragen den Parkvillen 5 und 6 sowie Parkvillen 1 bis 4. Die Planstraße 3 verläuft in West-Ost-Richtung und erschließt die Gartenvillen 1 bis 4 sowie die bereits bestehende Villa.

Da das Wohngebiet in sich geschlossen ist und es keine weitere Ausfahrt gibt, wurde am westlichen Ende der Planstraße 3 ein Wendehammer eingeordnet. Die Ausführung des Wendehammers erfolgt nach RASSt 06.

Östlich des Bestandsgebäudes wird die vorhandene Stahlbetonbrücke (ehemalige Zufahrt zum Betriebsgelände) abgebrochen und durch eine Fußgängerbrücke ersetzt. Diese ermöglicht die kurze Anbindung an die Bahnhofstraße und den dahinterliegenden Busbahnhof.

Somit wird künftig eine kurze, fußläufige Verbindung zwischen Busbahnhof und der Siegfried-Rädel-Straße entstehen. Um die Fußgänger im Bereich des Wohngebietes sicher

zu führen, wurde von der geplanten Brücke, entlang der Planstraßen 3 und 1 bis zur Siegfried-Rädel-Straße ein Gehweg vorgesehen. Der Gehweg erhält die Mindestbreite von 1,80 m gem. RASSt 06.

Die Befestigung erfolgt mit zur Fahrbahn farblich abgesetztem Betonpflaster.

### 2.2.1 Fahrbahnbreiten

Alle Straßen dienen lediglich der Erschließung des Wohngebietes. Für die Ver- und Entsorgung werden die Planstraße 1 und der westliche Abschnitt der Planstraße 3 bis zum Wendehammer befahren. Die Fahrbahnbreite wurde nach der RASSt 06 für den Begegnungsfall LKW/PKW mit 5,50 m gewählt. Der Schleppkurvennachweis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug wurde geführt.

Die Planstraße 2 dient lediglich der Zufahrt zu den Tiefgaragen. Die Tiefgarage selbst kann nur von PKWs befahren werden. Die Fahrbahnbreite wurde nach der RASSt 06 für den Begegnungsfall PKW/PKW mit 5,00 m gewählt. Der Knotenpunkt Planstraße 1/Planstraße 2 wurde nach der Schleppkurve des 3-achsigen Müllfahrzeuges angelegt, um die Befahrbarkeit für die Feuerwehr zu gewährleisten.

Der östliche Abschnitt der Planstraße 3 als Zufahrt zum Bestandsgebäude und den Besucherstellplätzen wurde mit 4,00 m Breite festgelegt, um den Charakter der Wohnstraße zu unterstreichen. Die Sichtverhältnisse sind ausreichend, um ein Fahren auf Sicht zu gewährleisten.

Die Planstraßen 1 und 3 werden ausschließlich als Zufahrt zu den Besucherstellplätzen und zum Bestandsgebäude genutzt. Für die Gartenvillen 1 bis 4 und Stadtvillen 1 und 2 stehen Stellplätze in den Tiefgaragen zur Verfügung. Die beiden Straßen erfüllen somit im Wesentlichen die Funktion als Wohnstraße.

Die Hauptzufahrt erfolgt für alle WE über die Planstraße 2 zu den Tiefgaragen.

### **2.2.2 Tiefgaragen**

Unter den Parkvillen 1 bis 4 befindet sich eine zentrale Tiefgarage mit insgesamt 69 PKW-Stellplätzen, Fahrradstellflächen und Zugang zu den Technik- und Nebenräumen unter den Wohnhäusern. Die Tiefgarage wird mit Betonpflaster befestigt und dient den Stellplätzen der Bewohner der Parkvillen 1 bis 4, den Stadtvillen 1 und 2, sowie den Gartenvillen 1 bis 4, um eine kurze fußläufige Verbindung aus der Tiefgarage zu den vorgenannten außenstehenden Gebäuden zu ermöglichen, werden nörd-

lich der Tiefgarage, zwischen Parkvilla 1 und 2 und östlich der Tiefgarage, zwischen Parkvilla 2 und 4, weitere Austrittsbauwerke geschaffen. Unter den Parkvillen 5 und 6 befindet sich ebenfalls eine Tiefgarage; diese ist mit 21 Stellplätzen ebenfalls mit Betonpflaster befestigt und hat Zugänge zu den Technik- und Nebenräumen der darüberliegenden Wohnhäuser. Diese Stellplätze sollen vordergründig den Anwohnern der Parkvillen 5 und 6 dienen. Alle Tiefgaragen sind über die Treppenhäuser der jeweiligen Wohnhäuser und Rampen und zusätzlichen Zugängen mittels einer Schließanlage geschützt; ein Zutritt Fremder ist dadurch nicht möglich.

### **2.2.3 Oberflächenbefestigungen**

Um den Charakter als Wohnstraße zu verdeutlichen, werden die Planstraße 1 und 3 mit Betonpflaster befestigt.

Die Hauptzufahrt zur Tiefgarage (Teilabschnitt Planstraße 1 und Planstraße 2) werden in Asphalt ausgeführt. An den Knotenpunkten (Planstraße 1/2 und Planstraße 1/3) sollen zur optischen Aufwertung und Verdeutlichung der Verkehrsführung farblich abgesetzte Pflasterbereiche eingeordnet werden. Die Ausführung kann mit Granitkleinpflaster oder mit farblich abgesetztem Betonpflaster erfolgen.

### **2.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt dezentral im Wohngebiet.

Die Gartenvillen 1/2 und 3/4 erhalten im Bereich des Zwischenbaus eigene Müllstandplätze. Am Tag der Abholung sind die Container an die Fahrbahn/Stellflächen zu verbringen.

Der Müllstandplatz für die Stadtvillen 1 und 2 befindet sich südlich der Stadtvilla 2.

Für die Parkvillen 1 bis 6 befinden sich die Müllstandplätze in den Tiefgaragen. Die Bereiche sind geschottet und im Hochwasserfall gesichert.

Am Tag der Abholung müssen die Container zum Müllstandort südlich der Stadtvilla 2 verbracht werden.

Für die Müllfahrzeuge steht der Wendehammer am Ende der Planstraße 3 zur Verfügung.

### **2.4 Beleuchtung**

Das Wohngebiet erhält eine Beleuchtungsanlage. Entlang der Planstraße 1 und 3 wurden Mastleuchten eingeordnet. Das Beleuchtungskonzept sieht keine 100-prozentige Ausleuchtung zum Schutz für Mensch und Tier vor. Der Bereich Böschung zur Gottleuba, Fußgängerbrücke und Bestandsgebäude bleibt zum Schutz der Vogel- und Fledermausarten unbeleuchtet. Die Beleuchtung erfolgt bis zum Parkplatz.

Im Innenhof der Parkvillen 1 bis 4 sind als Akzentbeleuchtung Pollerleuchten vorgesehen.

### **2.5 Hochwassermanagement**

Das geplante Wohngebiet liegt im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Elbe und der Gottleuba.

Bis dato diente das Betriebsgelände der Sandsteinwerke als Retentionsfläche im Hochwasserfall.

Zum Schutz des Wohneigentums soll die gesamte Fläche aufgeschüttet werden, so dass die Oberkante Erdgeschoss bei allen Gebäuden über HQ 200 liegt.

Im Rahmen des Neubaus des Wohngebietes muss daher neuer Retentionsraum ausgewiesen werden. Als Retentionsräume dienen einerseits die östliche Grünfläche sowie die Tiefgaragen I und II.

### **2.6 Medien**

#### **2.6.1 Trinkwasser**

Die Erschließung mit Trinkwasser erfolgt von der vorhandenen Leitung Siegfried-Rädel-Straße aus. Diese liegt mit DN 200 PE vor.

#### **2.6.2 Fernwärme**

Das Wohngebiet erhält als Heizmedium Fern-

wärme. Durch die Stadtwerke Pirna erfolgt die Verlegung einer neuen Fernwärmetrasse in der Siegfried-Rädel-Straße.

Der Anbindepunkt befindet sich im Gehweg Siegfried-Rädel-Straße in der Zufahrt zum Wohngebiet.

### **2.6.3 Strom**

Durch das Plangebiet verläuft derzeit von der Siegfried-Rädel-Straße zur Trafostation und weiter zur vorh. Eisenbahnbrücke über die Gottleuba eine Mittelspannungstrasse der ENSO.

Diese Trasse muss im Zuge der Erschließung des Wohngebietes erneuert werden. Die Verlegung erfolgt von der Siegfried-Rädel-Straße (neuer Trafostandort) über den geplanten Gehweg durch das Wohngebiet bis zur geplanten Fußgängerbrücke. Die Anbindung an die Bahnhofstraße ist als oberirdische Trasse an der Brücke vorgesehen.

Für die Erschließung des Wohngebietes wird zusätzlich eine Niederspannungstrasse verlegt. Die Einordnung erfolgte im Bereich des Randstreifens (Planstraße 2), des Gehweges (Planstraße 1/3) und im Bereich der Stellflächen (Planstraße 3).

### **2.6.4 Beleuchtung**

Für die geplante Beleuchtungsanlage muss eine neue Trasse verlegt werden. Der Anbindepunkt befindet sich auf der Siegfried-Rädel-Straße. Die Verlegung erfolgt mit der Stromtrasse.

### **2.6.5 Telekommunikation**

Das Wohngebiet wird mit Telekommunikation erschlossen. Die Verlegung erfolgt mit der Stromtrasse.

## **3. Bauwerk**

### **3.1 Baukonstruktion**

#### **3.1.1 Baugrubenherstellung – Erdarbeiten**

Die Erdarbeiten umfassen den Aushub der Baugrube, der Fundamente und Rohrgräben sowie das fachgerechte Wiederverfüllen und Verdichten der Arbeitsräume einschl. der Grobplanie.

#### **3.1.2 Flachgründungen**

Die Gründungen erfolgen als Frostschürzen, Streifen- und Einzelfundamente in Beton und Stahlbeton mit Fundamenterde nach den statischen Erfordernissen des Tragwerkplaners.

#### **3.1.3 Unterböden und Bodenplatten**

Die Bodenplatte wird in Stahlbeton nach den

statischen Erfordernissen des Tragwerkplaners ausgeführt und nach Angaben des Baugrundgutachters gedichtet. Unter der Bodenplatte werden PE-Folien als Trennlagen, Sauberkeitsschicht und Kiesschicht eingebaut.

Im Bereich der Stellplätze und Fahrspuren in der Tiefgarage wird Betonpflaster einschl. des entsprechenden Unterbaues verlegt. In diesen Bereichen entfällt die Stahlbetonbodenplatte. Die Parkplätze werden dauerhaft gekennzeichnet und können dadurch den Wohneinheiten zugeordnet werden.

### **3.1.4 Bauwerksabdichtungen**

Alle erdberührenden Tiefgaragendecken erhalten eine horizontale Abdichtung nach DIN 18195 einschl. erforderlicher, wasserdichter Perimeterdämmung nach Vorgabe des Fachplaners. Die Dichtungsmaßnahmen werden durch den Baugrundgutachter festgelegt. Konstruktionen aus wasserundurchlässigem Beton benötigen keine weiteren Abdichtungsmaßnahmen.

### **3.1.5 Tragende Außenwände**

Die Außenwände der Kellergeschosse einschl. der Tiefgaragen bestehen aus Stahlbeton und werden nach Angaben des Tragwerkplaners

als geschalte Ortbetonwände, Fertigteilwände oder Halbfertigteile hergestellt.

Die Außenwände ab Erdgeschoss werden aus Kalksandstein-Mauerwerk nach den Angaben des Tragwerkplaners sowie des Schallschutzgutachters hergestellt. Alle erforderlichen Öffnungen werden entsprechend der Planung angelegt. Die Brüstungen der Terrassen in den Obergeschossen werden ebenfalls aus Kalksandstein hergestellt.

### **3.1.6 Außenstützen, Pfeiler**

An den Fassaden werden Stahlbetonstützen in quadratischer Ausführung als Tragkonstruktionen von Vordächern, Balkonen und Dachpergolen eingebaut. Die Dimensionierung der Stützen erfolgt nach den Vorgaben des Tragwerkplaners.

### **3.1.7 Außenfenster, Außentüren**

Sämtliche Fenster und Fenstertüren werden als Holzfenster mit einer hochwertigen Wärmeschutzdreifachverglasung ausgeführt. Die Farbtonangaben erfolgen nach einem Gesamtfarbkonzept des Architekten und werden in Dickschichtlasur aufgebracht. Der U-Wert des Fensters beträgt für die Gesamtkonstruktion  $1,2 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ .

Sämtliche Beschläge sind Einhand-Drehkippsbeschläge in verdeckter Ausführung. Alle Fensteranschlüsse entsprechen den Richtlinien der EnEV, neueste Ausgabe, sowie der RAL- und CE-Richtlinie. Als Beschlag kommt das Fabrikat Hoppe Amsterdam aus Edelstahl zur Ausführung.

Die Innenfensterbänke werden in Natur- oder Werkstein, 3 cm stark, passend zum Gesamtfarb- und Materialkonzept durch den Architekten ausgewählt.

Außenfensterbänke werden in Aluminium eloxiert oder klassisch in Zinkblech samt Rolle ausgeführt, Farbe nach Wahl des Architekten.

Die Hauseingangstüren aller Villen bestehen aus Holz, ggf. mit Glasanteil aus Sicherheitsglas, und sind auf die Gesamtgestaltung der Fassade abgestimmt. Des Weiteren erhalten Sie eine 3-fach-Verriegelung, einen elektrischen Türöffner, einen Obertürschließer, Profilzylinderschloss und Edelstahlschutzbeschläge.

### **3.1.8 Außenwandbekleidungen – Putze und Anstriche**

Sämtliche Außenwände einschl. den Staffelgeschossen erhalten, entsprechend den Ausführungen im Wärmeschutznachweis, ein Wär-

medämmverbundsystem aus mineralischen Faserdämmstoffen mit oberseitigem mineralischem Putz. Der Oberputz wird als Glattputz ausgeführt, die Körnung beträgt < 2,5 mm. Das Wärmedämmverbundsystem hat eine Gesamtstärke, entsprechend den Vorgaben der EnEV-Berechnung. Die Putzfarben werden nach einem Gesamtfarbkonzept des Architekten festgelegt; alle 12 Villen werden mit Bossen, Spiegeln und Eckquaderungen entsprechend dem Planeintrag gestaltet.

### **3.1.9 Sonnenschutz**

Die Fenster aller Villen erhalten einen Sonnenschutz. Je nach Planeintrag werden in den jeweiligen Geschossen Klappläden aus Holz angebracht. Diese Fenster erhalten keinen weiteren Sonnenschutz.

Alle Fenster ohne Klappläden erhalten in die Fassade integrierte Rollladenkästen. Es kommen elektrisch bedienbare Rollläden mit Aluminiumlamellen zur Ausführung; Farbe nach dem Gesamtfarbkonzept des Architekten.

### **3.1.10 Balkone, Pergolen, Vordächer, Lichtschächte**

Die Balkone werden gemäß den statischen Erfordernissen aus Beton erstellt. Es gelten die Angaben des Tragwerkplaners.

In den Staffelgeschossen werden teilweise be-rankbare Holzpergolen errichtet.

Lichtschächte kommen in den Tiefgaragen zu Belüftungszwecken entsprechend dem Planeintrag zum Einsatz. Die Lichtschächte erhalten feuerverzinkte Gitterrostabdeckungen mit Aushebelsicherungen und sind innerhalb der Landschaftsarchitekturplanung verdeckt integriert.

### **3.2 Innenwände**

#### **3.2.1 Tragende Innenwände**

Die Wände des Aufzugsschachtes bestehen aus Stahlbeton und sind nach den Angaben des Tragwerkplaners und Schallschutzgutach-ters dimensioniert.

Tragende bzw. aussteifende Wände aus Mauerwerk werden ebenfalls nach den Vorga-ben des Tragwerkplaners und Schallschutzgut-achters ausgeführt. Mauerwerksöffnungen sind mit Stürzen zu überdecken.

#### **3.2.2 Nicht tragende Innenwände**

In den Wohngeschossen werden je nach Planeintrag die nichttragenden Innenwände sowohl aus massiven Mauersteinen als auch aus Trockenbauwänden hergestellt. Wände

im Kellergeschoss werden als Kalksandstein-Mauerwerk – Sichtmauerwerk ausgeführt.

Wohnungstrennwände werden als Trennwände entsprechend den Vorschriften des Brand-, Schall- und Wärmeschutzes ausgeführt.

Je nach Erfordernis werden Trockenbaukons-truktionen zur Verkofferung von Leitungen und Sanitäreinbauelementen vorgesehen. Die Verkofferungshöhen, Ausbildung von Absätzen, Brüstungen und Nischen erfolgen nach Plan-eintrag des Architekten.

#### **3.2.3 Wohnungseingangstüren/Innentüren**

Die Wohnungseingangstüren werden als Holztürblätter mit Holzumfassungszargen und umlaufender Dichtung, 3-fach-Verriegelung, absenkbarer Bodendichtung, und Spion, unter Beachtung des Schallschutzes nach DIN 4109 und Klimaklasse III, ausgeführt. Die Türen er-halten ein Profilzylinderschloss und einen Edel-stahlschutzbeschlag. Die Türhöhen betragen bei Wohnungszugangstüren prinzipiell 2,135 m; die Türbreite prinzipiell 1,01 m.

Die Innentüren innerhalb der Wohneinheiten werden gemäß Planeintrag als ein- oder zwei-flügelige Türen mit Röhrenspantürblättern und

Holzumfassungszargen, Buntbartschloss und Leichtmetallbeschlag ausgeführt. Die Türhöhen betragen prinzipiell 2,135 m; die Türbreiten variieren je nach Planeintrag und Nutzung der Räume.

Die Ausführung der Funktionstüren in den gemeinschaftlichen Bereichen der Keller- geschosse und Tiefgaragen erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften. Je nach Erfordernis werden Innentüren mit Brandschutzanforderung entsprechend den Vorgaben im Brandschutzkonzept ausgeführt. Alle Oberflächen von Stahltüren sind endbehandelt; die Farbe entspricht dem Farbkonzept des Architekten. Zur Ausführung kommen Stahltüren des Fabrikates Hörmann oder gleichwertig.

Die Kellerräume erhalten Trennwände aus Holzgittern. Die Türen zu den Kellerräumen bestehen ebenso wie die Wände aus Holzgittern; diese sind für ein Schließsystem vorbereitet.

### **3.2.4 Innenwandbekleidungen – Fliesenarbeiten, Malerarbeiten**

Tragende Innenwände werden aus Kalksandstein gemauert und beidseitig verputzt. Die Innenwandoberflächen werden mit einem Maschinengipsputz mit geglätteter Oberfläche

(Qualitätsklasse Q2) versehen. Feuchträume erhalten einen Kalkzementputz.

Nichttragende Innenwände und Vorsatzschalen werden als Gipskarton-Ständerwand mit doppelter Beplankung errichtet. Die Innenoberflächen der Gipskartonwände und Vorsatzschalen werden gespachtelt, Oberflächenqualitätsstufe Q2.

Die Innenwandflächen in Wohnungen erhalten ein rissüberbrückendes Malervlies sowie einen Silikat- oder Dispersionsfarbanstrich, weiß oder leicht getönt nach Vorgabe des Architekten. In Teilflächen können nach einem Architekturkonzept gegen Aufpreis Tapeten zur Anwendung kommen.

Die Innenwandflächen im Treppenhaus erhalten ebenfalls wie die Wohnungen einen Silikat- oder Dispersionsfarbanstrich, alternativ einen 200er Feinputz als Glattputz, weiß oder leicht getönt nach Vorgabe des Architekten.

Die Bäder und Sanitärbereiche innerhalb der Wohnungen werden nach einer Gestaltungsvariante des Architekten und Bemusterungsvorlage gefliest bzw. verkleidet. Die Verkleidungshöhen richten sich dabei nach dem Planeintrag

der Ausführungsplanung. Spiegelflächen sind gemäß Planeintrag der Ausführungsplanung mit Vertragsbestandteil.

Als Wandfliese kommt das Fabrikat Living Ceramics der Serien Bera&Beren, Ground, Gubi, Allure, Eme, Noon, Stonelike oder Floss im Format 30 x 60 cm zur Ausführung. Alternativ können Fliesen zu einem Bruttolistenpreis von 30,00 EUR Anwendung finden. Teilbereiche im Bad können gegen Aufpreis durch kleinformatische Fliesenflächen abgesetzt werden.

### **3.3 Decken**

#### **3.3.1 Tragkonstruktion Decken/Treppen**

Die Decken werden aus Ortbeton oder Halbfertigteildecken (Elementdecken mit Aufbeton) hergestellt. Darauf wird ein schwimmender Zement- oder Calciumsulfatestrich, einschl. der erforderlichen Trittschall- bzw. Wärmedämmung, aufgebracht. Bei Ausführung von Ortbeton wird die Unterseite verspachtelt, bei Ausführung von Elementdecken werden die Fugen verschlossen.

Alle Deckenuntersichten in Wohnungen erhalten ein rissüberbrückendes Malervlies und werden mit einem Silikat- oder Dispersionsfarbanstrich in Weiß oder hell getönt, nach Vor-

gabe des Architekten gestrichen. Innerhalb der Wohnungen werden in Teilbereichen, wie beispielsweise Gäste-WC, Abstellraum und kleine Flure, je nach Erfordernis in Abstimmung mit der haustechnischen Planung, Unterhangdecken nach Planeintrag vorgesehen. Die Raumhöhen werden sich entsprechend verringern.

Sämtliche Wohnräume, einschl. Küchen, werden mit einem fußbodenheizungsgeeigneten Eichenparkett als Echtholz-Fertigparkett ausgestattet. Die Bemusterung des Parketts erfolgt durch den Käufer. Alle Sockelkanten werden in Weiß (maximal 6 cm hoch verklebt) ausgeführt.

Die Böden der Bäder und Sanitärbereiche werden nach einer Gestaltungsvariante des Architekten und Bemusterungsvorlage gefliest. Die Sockelkanten werden maximal 10 cm hoch, wo notwendig entsprechend dem Bodenbelag mit Fliesen versehen.

Der gesamte spritzwasserbelastete Nassbereich erhält eine Verbundabdichtung unter dem Fliesenbelag. Die restliche Bodenfläche erhält keine weitere Abdichtung, der Bodenaufbau wird durch die Fliesen und Fugen ausreichend vor Feuchtigkeit geschützt.

Als Bodenfliese kommt das Fabrikat Living Ce-

ramics der Serien Bera&Beren, Ground, Gubi, Allure, Eme, Noon, Stonelike oder Floss im Format 60 x 60 cm zur Ausführung. In den Duschen kommen kleinformatische Fliesenflächen des gleichen Produktes zur Ausführung. Alternativ können Fliesen zu einem Bruttolistenpreis von 30,00 EUR Anwendung finden.

### **3.3.2 Geländer an Treppen, Balkonen und Terrassen**

Die Geschosstreppen in den Treppenhäusern werden aus Stahlbetonfertigteilen hergestellt und an den Podesten schalldämmend gelagert. Die Treppenläufe und Podeste werden mit einem Feinsteinzeugbelag, einschl. Sockelkante, Oberfläche je nach erforderlicher Rutschklasse, nach dem Gesamtfarbkonzept des Architekten belegt.

Die Treppenhausgeländer bestehen aus einem Stahlprofil als Handlauf, farbig lackiert, welche sich entlang der Mittelwandscheibe oder der Außenwandscheibe über alle Geschosse der Treppenhäuser erstreckt.

Die Treppenuntersichten erhalten einen Anstrich, farblich passend zu den Wand- und Deckenflächen, nach Vorgabe des Architekten. In den Maisonettewohnungen werden die

Treppenläufe passend zu dem Eichenholzparkett mit Eiche belegt.

### **3.4 Flachdach und Terrassen**

Sämtliche Flachdächer und Terrassen aller Villen (außer Gartenterrasse im EG) werden wie die sonstigen Geschossdecken aus Stahlbeton errichtet. Darauf wird eine Dampfbremse, Gefälledämmung entsprechend der Wärmeschutzberechnung, sowie eine Abdichtung aus Kunststoff oder bituminösen Bahnen verlegt. Alle Anschlüsse an Dachdurchdringungen und aufgehenden Bauteilen sind fachgerecht eingedichtet. Alle Flachdächer werden entsprechend der Flachdachrichtlinie gedämmt, gedichtet und entwässert. An den Fensteraustritten werden Entwässerungsrinnen, wenn entsprechend der Flachdachrichtlinie notwendig, in den Belag integriert.

Die Terrassen im Erdgeschoss und allen Obergeschossen erhalten im befestigten Bereich das Fabrikat Mirage, Serie Na.me/Bourgogne NE 12 in Sandsteinoptik, 60 x 60 cm. Die restlichen Dachterrassenflächen werden laut Plan eintrag (nur Parkvilla, Dachgeschoss) mit einer intensiven Dachbegrünung/Wandberankung, einschl. Kiesrandstreifen versehen. Die oberste Dachfläche erhält keine Bekiesung. Die Terrassen-

senflächen in den Erdgeschossen werden in einer kapilarbrechenden Kiesschicht verlegt, die Terrassenflächen aller Ober- und Dachgeschosse erhalten eine Aufständering; die jeweilige Entwässerungsebene befindet sich unter den Terrassenplatten auf einer Gefälledämmung. Demzufolge können die Terrassen ohne Gefälle und nahezu waagrecht ausgebildet werden.

Die Terrassenumwehungen der Obergeschosse werden entsprechend dem Planeintrag innerhalb der aufgehenden Fassaden massiv ausgeführt und wärmegeklämt. Die Oberkanten erhalten eine Blechabdeckung aus Zink- oder Aluminiumblech, einbrennlackiert, sowie einem zusätzlichen Handlauf aus Flachstahl oder Aluminium, ebenfalls einbrennlackiert bzw. verzinkt und lackiert, Farbe nach Vorgabe Architekt.

### **3.5 Schließsystem/Briefkastenanlage**

Jede Villa erhält eine zentrale Schließanlage; zu jeder Wohnung gehören 5 Schlüsser. Die Schlüsser schließen gleichzeitig die Wohnung, die Haustür, den dazugehörigen Abstellraum, den Fahrrad- und den Müllraum und die Zugangstüren zu den Tiefgaragen und Kellerräumen. Unmittelbar an den Hauseingängen

der Villen befindet sich eine Briefkastenanlage samt Klingel und Gegensprechanlage in die Außenwand integriert.

## **4. Haustechnische Anlagen**

### **4.1 Erschließung, allgemeine Versorgung und Wärme**

Die Gebäude werden an das örtliche Versorgungsnetz der Stadtwerke Pirna GmbH mit Wasser, Abwasser, Fernwärme und Elektroenergie 400 V angeschlossen.

Die Telekommunikation/TV und Audioversorgung werden über die deutsche Telekom oder einen anderen Kabelanbieter sichergestellt. Alle Medien werden jeweils in einem zentralen Technikraum im Erdgeschoss oder im Kellergeschoss geführt. Von hier aus erfolgt die Verteilung zu den einzelnen Wohnungen.

### **4.2 Wärmerzeugung und Verteilung**

Wie in Pkt. 4.1 beschrieben werden die Gebäude mit Fernwärme versorgt. In den zentralen Technikräumen werden Fernwärmestationen mit witterungsgeführter Regelung und zentraler Trinkwassererwärmung installiert.

Die Wärmeverteilung erfolgt vom Technikraum bis zum Fußbodenheizkreisverteiler in der jeweiligen Wohneinheit in C-Stahlrohr oder in Kupferrohr verpresst. Jede Wohnung erhält

einen Fußbodenheizkreisverteiler mit Wärmemengenzählung an einem zentralen Punkt in der Wohnung.

#### **4.3 Raumheizflächen**

Alle Räume werden über eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten zur individuellen Einzelraumregelung der Temperatur beheizt. Als Verteilungsleitungen in den Wohnungen werden für die Fußbodenheizung nahtlose Kunststoff-PE-X-Rohre im Estrich verlegt. Flure erhalten keinen separaten Heizkreis und werden nicht separat geregelt, die Versorgung erfolgt über die Verteilungen zu den Wohnräumen. Abstellräume erhalten keine separaten Heizkreise mit Thermostaten, diese werden nicht beheizt.

In den Bädern wird zur Heizungsunterstützung ein Handtuchheizkörper mit Anschluss an das Fußbodenheizsystem installiert.

#### **4.4 Wasseranlagen**

Der Trinkwasseranschluss mit Hauptwasserzähler wird im Technikraum installiert. Der Hauptwasserzähler wird vom Wasserversorgungsunternehmen bereitgestellt. Vom Hausanschlussraum werden in der Hauptverteilung und im Steigstrangbereich Kaltwasser-, Warm-

wasser- und Zirkulationsleitungen in Edelstahlrohr verpresst (z.B. Viega Sanpress) mit Rotgussformstücken installiert. Im Vorwandbereich wird Verbundrohr (z.B. Viega Raxofix) installiert. Die Wohnungen erhalten Kalt- und Warmwasserzähler.

Die Entwässerung des Gebäudes erfolgt in schallgedämmten Abflussrohren.

#### **4.5 Sanitärausstattung und Zubehör**

Alle Sanitärobjekte in den Bädern und Gästebädern wurden nach einem Materialgestaltungskonzept des Architekten vorausgewählt. Folgende Produkte kommen zur Anwendung:

##### **Waschtisch**

Vigour Serie Derby Style, weiß

##### **Waschtischarmatur**

Grohe Serie Essence, chrom

##### **WC**

Vigour Serie Derby Style spülrandlos mit verdeckter Befestigung, weiß

##### **Betätigungsplatte**

2-Mengen TECE now, weiß

### **Badewanne**

Duravit D-Code Mittelablaufwanne  
1800x800mm, weiß

### **Badewannenarmatur**

Grohe Serie Essence mit Brausegarnitur, chrom

### **Dusche**

bodengleiche Dusche mit Duschrinne und  
Edelstahlabdeckung

### **Duscharmatur**

Duschsystem Vigour Serie Derby mit  
Thermostat, Regenbrause und Handbrause

### **Duschtrennwand**

Duschabtrennung in Echtglas ESG klar

### **Badheizkörper**

Kermi Basic-50, weiß

### **Accessoires**

WC-Papierhalter, Bürstengarnitur, Handtuch-  
halter oder Haken Vigour Serie Derby, chrom

## **4.6 Lüftung**

Für die Wohnungslüftung wird ein bedarfsge-  
führtes zentrales und wartungsarmes Abluft-  
system gewählt. Im Bedarfsfall wird der er-  
forderliche hygienische Luftwechsel nach DIN  
1946-6 sichergestellt.

Das Abluftsystem ist feuchtegeführt. Über die  
Grundlüftung zum Feuchteschutz bzw. eines  
reduzierten Luftwechsels hinaus, strömt im Be-  
darfsfall mehr Außenluft über Außenluftdurch-  
lässe in Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer  
(Zulufträume) und weiter zu den Abluftdurch-  
lässen (Abluftventilatoren) in den Bad-, WC-  
und Hauswirtschaftsräumen sowie Küchen  
(Ablufträume). Der Luftaustausch zwischen den  
Zu- und Ablufträumen wird durch Überström-  
durchlässe unter- und/oder oberhalb der Zim-  
mertüren sichergestellt. In den WC-Räumen  
meldet ein Präsenzmelder im Fall der Benut-  
zung einen höheren Bedarf zum Ablüften.

## **4.7 Elektroinstallation**

Der Hauptanschluss befindet sich im Haus-  
anschlussraum, Unterverteilungen und Mess-  
einrichtungen in Messschränken innerhalb der  
Wohneinheiten. Die Anzahl der Stromkreise,  
Steckdosen und Auslässe sind nach RAL – RG  
678, wie in der Anlage 1 separat nach Häusern  
ausgewiesen, ausgeführt.

Die Lage der Leuchtenauslässe und der Steckdosen wird in Absprache mit dem Erwerber festgelegt.

Elektrische Leitungen werden in den Wohnungen Unterputz in Schlitzern und Aufputz in der Tiefgarage, in den Kellergeschossen und in den Hausanschlussräumen verlegt.

Standardmäßig vorgesehen sind Flächenschalter und Steckdosen des Herstellers GIRA Standard 55 reinweiß glänzend.

Für jede Wohnung wird von der Zentrale an der Hauseingangstür eine Verbindung zu einer Gegensprechanlage installiert. Klingel- und Briefkastenanlage sind Vertragsbestandteil.

Die Leuchten im Treppenhaus, die Leuchten auf den Balkonen und der Dachterrasse sowie die Leuchten im Gemeinschaftseigentum werden vom Architekten ausgewählt und sind bereits bei Übergabe montiert.

#### **4.8 Aufzug**

Die zwei Stadtvillen und 6 Parkvillen erhalten jeweils einen Personenaufzug als Seilaufzug mit welchem die Wohnungen barrierefrei erschlossen werden. Die Fahrkorbgröße beträgt jeweils laut DIN 18040 1,10 x 1,40 m, die Belastung liegt bei max. 630 kg, lichte Türbreite

900 mm, und ist damit für Rollstuhlfahrer geeignet. Ausstattung und Farbgestaltung des Aufzugkorbes und der Schachttüren werden vom Architekten festgelegt.

### **5. Außenanlagen**

#### **5.1 Grundstücksabgrenzung**

Die Bereiche zu den Nachbargrundstücken, im Westen zu den Kleingärten und im Süden zur Siegfried-Rädel-Straße, sind mit breiten Gehölzstreifen, bestehend aus Bestandsbäumen sowie Sträuchern und Bäumen angelegt. Der Übergangsbereich zum Flusslauf der Gottleuba im Norden wird mit einem geböschten Gewässerrandstreifen aus befestigten Steinen ausgebildet. Daran schließt sich ein gewässernaher Grünstreifen von ca. 5 m Breite an. Dieser wird mit heimischen Sträuchern und einer Reihe standortgerechter heimischer Bäume entsprechend den Vorgaben der Landschaftssperrenverwaltung und dem Umweltamt begrünt. Die Abgrenzung zu den Grundstücken Richtung Osten erfolgt durch eine großzügige Grünanlage sowie vorhandene Mauern, Zäune sowie einzelnen Gehölzpflanzungen.

#### **5.2 Gemeinschaftliche Grünanlage**

Mittig, zwischen den zentralen Parkvillen 1 bis 4, befindet sich eine gemeinschaftlich

nutzbare Grünanlage im klassischen Gestaltungstil. Breite Wege mit wassergebundenen Wegedecken führen zu den Hauseingängen und laden zum Spazieren ein. Breite Bänder mit blühenden Staudenmischpflanzungen sind beidseitig der Wege begleitend. Einzelne schirmförmig wachsende Felsenbirnen im einheitlichen Rhythmus und die umgebenden Schnitthecken geben der Anlage einen großzügigen Charakter. Den Mittelpunkt der Anlage bildet der Sitzplatz 'Vier Jahreszeiten'. Hier befindet sich ein runder Platz mit im Kreis angeordneten Sitzbänken sowie einem Kunstobjekt aus Sandstein im zentralen Kreisbeet. Die vier schattenspendenden Bäume sowie die Pflanzbeete bieten in allen vier Jahreszeiten Höhepunkte und Besonderheiten durch verschiedene Blüten, Früchte, Fruchtstände und Laubfärbungen.

Eine weitere Grünfläche befindet sich im Osten, hinter den Stadtvillen 1 und 2. Hier befinden sich ein schattiger Sitzplatz unter einer großzügigen Pergola sowie jeweils ein individuell gefertigter Kinderspielbereich für Kleinkinder zwischen 1-6 Jahren und für Kinder zwischen 6-14 Jahren. Großzügige Wiesenflächen zur individuellen Nutzung wechseln sich hier mit Schatten spendenden Gehölzgruppen mit Sitzmöglichkeiten ab. Die Freifläche kann durch

zwei Treppenanlagen zwischen den Stadtvillen 1 und 2 oder barrierefrei über den Gehweg und die PKW-Stellplätze im Bereich des Bestandsgebäudes erreicht werden. Der von den Wohnhäusern abfallende Geländesprung ist als natürlich geschwungene und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Böschung ausgebildet.

### **5.3 Gärten zur Sondernutzung/ Nutzergärten**

Den Erdgeschosswohnungen sind Gärten mit Sondernutzungsrecht zugeordnet. Sie werden durch Schnitthecken mit einer maximalen Endhöhe von 1,20 m umgeben und voneinander getrennt. Diese privaten Gartenbereiche sind jeweils über die Terrassen der Wohnungen erreichbar und können individuell gestaltet und bepflanzt werden. Die Terrassen sind jeweils mit Terrassenplatten belegt, die Ergänzungsflächen bei den Häusern 1 bis 4 mit wassergebundenen Wegedecken ausgestattet. Im Großteil der Gärten ist jeweils ein Obstbaum (Apfel oder Birne in Sorte) nach Wahl der Eigentümer vorgesehen.

### **5.4 Müll- und Fahrradständer**

Die Gartenvillen 1 bis 4 besitzen ebenerdige Müllstandorte und Abstellräume für Fahrräder in unmittelbarer Nähe der Eingänge. Diese werden jeweils von zwei gegenüberliegenden

Hauseingängen gemeinsam genutzt. Die Stadtvillen 1 und 2 besitzen Fahrradabstellmöglichkeiten in Form von Fahrradabweghnbugeln vor den Hauseingängen. Für beide Villen gibt es jeweils einen ebenerdigen Müllstandort neben Stadtvilla 2 an der Giebelwand des südlichen Nachbargrundstücks. Der Müllstandort hat zwei jeweils nach Villen abgetrennte und abschließbare Stellflächen für Mülltonnen. Das dritte Müllabteil wird kurzzeitig zur Bereitstellung und Abholung der jeweiligen Mülltonnen aus den zwei Tiefgaragen genutzt. Der Müllstandort wird aus einer Metall-Holzkonstruktion gefertigt und seitlich und darüber berankt sein. Die Müllräume und Abstellräume für Fahrräder der Parkvillen 1 bis 6 befinden sich in den Tiefgaragen. Weitere Radabstellgelegenheiten mit Anlehnbugeln befinden sich im Bereich der Freifläche mit Spielplatz sowie im Bereich des Bestandsgebäudes.

#### **5.5 Dachbegrünung/Tiefgaragen**

Die zwei Tiefgaragen werden von oben nicht sichtbar sein. Durch einen Bodenaufbau von ca. 60 cm ist es möglich, diese Flächen als Grünflächen und private Gärten zu nutzen. Die zwei Tiefgaragenzufahrten werden mittels eines Ranksystems und einer Auswahl von Kletterpflanzen teilweise überdacht und begrünt.

#### **5.6 Außenbeleuchtung**

Alle Zuwegungen zu den Hauseingängen und zu den Müllstandorten werden mit indirektem Licht ausgeleuchtet. Auch die zwei Treppenaufgänge aus den Tiefgaragen werden bei Nutzung temporär beleuchtet. Der runde Sitzplatz in der Gemeinschaftsanlage bekommt angenehmes Licht über die von unten beleuchteten Bänke und den angestrahlten Sandstein im Mittelbeet. Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche im Senkgarten werden mit Einbruch der Dunkelheit nicht beleuchtet sein.

#### **5.7 Naturschutz/Artenschutz**

Als Quartiere für verschiedene geschützte Vogel- und Fledermausarten sind auf dem Gelände des Wohngebietes sowie unter der Brücke über die Gottleuba unterschiedliche Nistmöglichkeiten und Quartiere nach Vorgaben aus dem GOP vorgesehen.

#### **6. Unterlagen, Abnahmehinweise, Gebrauchshinweise**

Nach Fertigstellung des Gebäudes werden folgende Unterlagen an den Verwalter übergeben; der Erwerber kann bei diesem Einsicht nehmen:

### **6.1 Öffentlich-rechtliche Bescheinigungen**

- Baugenehmigungsunterlagen
- öffentlich-rechtliche Bauabnahme
- statische Unterlagen
- Energieausweis
- Abnahmebescheinigungen des Bezirksschornsteinfegermeisters
- Einmessprotokoll des Vermessungsingenieurs

### **6.2 Privatrechtliche Bescheinigungen**

- Baugrundgutachten
- Ausführungszeichnungen und -unterlagen
- Prüfprotokolle
- Gewährleistungsübersicht
- Anschriften der Handwerksunternehmen

### **6.3 Dokumentation eingebauter Materialien**

Kurzbeschreibung der Baukonstruktion und Auflistung der verwendeten Materialien, Ausführungspläne im Maßstab M 1:50 mit dokumentierender Beschriftung (durch Abweichungen zwischen Plänen und Ausführungen entsteht kein Rechtsanspruch auf nachträgliche Änderungen, weder am Gebäude noch in den Planunterlagen).

### **6.4 Technische Baubeschreibungen**

Technische Baubeschreibungen und Betriebs-

anleitungen der Heizungsanlage, der Thermostate, der Rollläden und der Lüftungsanlage.

### **6.5 Gebrauchshinweise**

- Pflegeanleitungen der Oberflächen von Fensterrahmen, Sanitärobjekten, Fliesen und Parkett
- Hinweise auf Befestigungsmöglichkeiten in Gipskartonständerwänden

## **7. Baunebenkosten**

Im Kaufpreis enthalten sind die Baunebenkosten für:

- Architekten- und Haustechnikplanung
- Statik
- Baugrundgutachten
- Vermessungskosten inkl. der Gebäudeeinemessung nach Fertigstellung
- behördliche Prüfungen
- Genehmigungen und Abnahme
- sonstige Baunebenkosten, wie Bewirtschaftung und Versicherungen bis zur Abnahme/Übergabe an den Erwerber

Die Erwerbskosten (Notar, Gerichtskosten, etc.) sowie die Grunderwerbssteuer und die Finanzierungskosten des Erwerbers sind nicht im Kaufpreis enthalten.

## 8. Hinweise

Trotz intensiver Planung und Überwachung sind Differenzen zwischen verschiedenen Plänen und der Baubeschreibung, insbesondere wegen behördlicher Auflagen und technischen Fortschrittes, nie ganz auszuschließen. In solchen Fällen gilt: Ergeben sich zwischen den Plänen und der Baubeschreibung Differenzen, ist die Baubeschreibung maßgebend.

Wenn sich aus der Baubeschreibung nicht ausdrücklich etwas anderes ergibt, wird für die geltenden Normen und Vorschriften jeweils der Mindeststandard ausgeführt, auch wenn aus den Plänen und vertraglichen Vereinbarungen höhere Werte abgeleitet werden können.

Die Baubeschreibung ist nur eine Leistungsbeschreibung. Andere Leistungen als die in der Baubeschreibung genannten sind nicht geschuldet.

Änderungen aufgrund technischer Zweckmäßigkeit, behördlicher Auflagen und Forderungen, gestalterischer Erfordernisse, Materialknappheit oder Lieferausfall bleiben vorbehalten.

Geringfügige Abweichungen in der Bauausführung, entsprechend den Bauplänen oder

der Baubeschreibung, sind zulässig und stellen jedenfalls keine Wertminderung dar, sofern sie den Wert der Bauleistungen nicht mindern. Maßdifferenzen, vor allem bei Innenräumen, welche sich gegenüber der Baueingabeplanung zur Bauausführungsplanung und deren anschließenden Bearbeitung ergeben sowie aufgrund von Änderungen aus technischen Gründen bzw. Zweckmäßigkeiten, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dies gilt ebenso für angegebene Installationen und Gegenstände.

Außer der Sanitärausstattung sind die in den Grundrissen dargestellten Inneneinrichtungen und Einrichtungsgegenstände nicht Teil der Baubeschreibung und somit nicht Bestandteil der Bauleistung, sondern lediglich Einrichtungsvorschläge. Die Auswahl der sich aus der Baubeschreibung ergebenden Alternativen und Farbauswahlmöglichkeiten obliegt dem Bau-träger, soweit nicht anderweitig festgelegt. Alle grafischen Darstellungen sind unverbindliche Illustrationen des Zeichners oder Architekten.

Für Einrichtungsgegenstände, wie Einbaumöbel oder andere, maßabhängige Bauteile der persönlichen Einrichtung wird empfohlen, die Maße direkt am Bau, nach den Verputz- und Fliesenarbeiten sowie nach Einbringen des

Estrichs zu prüfen. Bestimmte Bauteile bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung der laufenden Wartung und Pflege, ferner auch der Erneuerung in üblichen, turnusmäßigen Abständen. Dies gilt insbesondere für plastische Verfüguungen, Anstriche auf Metall- und Holzteilen, auch der Außenfassade sowie generell für alle mechanisch bewegten Teile, wie Tür- und Fensterbeschläge und -aufhängungen, Ventile, Teile der Heizung, etc. Die hierzu notwendigen Leistungen obliegen ab Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe dem Käufer, wie auch der Abschluss entsprechender Wartungsverträge.

Planerische Änderungen und Sonderausstattungsünsche, die nicht Bestandteil der Exposé-Pläne, dieser Baubeschreibung und der Genehmigungsplanung sind, werden in Absprache des Verkäufers separat nach einem Stundenverrechnungssatz von 75 EUR netto/ Std abgerechnet. Alle in den Baubeschreibungen angegebenen Preise sind Bruttopreise, einschließlich der zu dem Ausführungszeitpunkt gesetzlich vorgegebenen Mehrwertsteuer.

Seidel+Architekten, November 2019

# AUSSTATTUNG ELEKTROINSTALLATION

## **Gartenvilla 1 bis 4**

### **Wohnung 1, EG**

#### **Diele/Flur:**

- 1 Tasterschaltung mit 5 Tastern und 3 Deckenauslässen
- 3 Einfachsteckdosen unter Schalter
- 1 Steckdose 2fach
- 1 Netzwerkdose doppelt als Telefon/Datendose
- 1x Raumthermostat

#### **Kinderzimmer 2x**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 TV-Dose
- 1 Netzwerkdose doppelt vom Multimediaverteiler
- 1x Raumthermostat
- 1x Jalousieschalter neben dem Fenster

#### **Ankleide/Schlafzimmer**

- 2 Deckenauslässe mit 2x Wechselschaltung
- 3 Einfachsteckdosen unter Schalter
- 5 Doppelsteckdosen

1 TV-Dose

1 Netzwerkdose doppelt vom Multimediaverteiler

1x Raumthermostat

1x Jalousieschalter neben dem Fenster

#### **Dusche/WC:**

- 1 Deckenauslass/1 Wandauslass mit Serienschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Doppelsteckdose neben Waschbecken
- 1x Raumthermostat

#### **Bad:**

- 1 Deckenauslass/1 Wandauslass mit Serienschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 2 Doppelsteckdosen
- 1x Raumthermostat
- 1x Jalousieschalter neben dem Fenster

#### **Wohnzimmer:**

- 2 Deckenauslässe mit jeweils einer Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose neben TV Dose

1 TV-Dose  
1 Netzwerkdose doppelt vom Multimediateiler  
1x Raumthermostat  
1x Jalousieschalter neben jedem Fenster

**Kochen/Essen:**

1 Deckenauslass über Küchenzeile/1 geschaltete Steckdose mit Serienschaltung  
1 Deckenauslass über Esstisch mit Ausschaltung  
3 Doppelsteckdosen  
2 Dreifachsteckdosen im Arbeitsbereich  
1 Herdanschlussdose  
1 Einfachsteckdose für Backofen  
1 Einfachsteckdose für Spülmaschine  
1 Einfachsteckdose für Kühlschrank  
1 Einfachsteckdose für Dunstabzugshaube  
1 Einfachsteckdose für Mikrowelle  
1 TV-Dose  
1 Netzwerkdose doppelt vom Multimediateiler  
1x Raumthermostat  
1x Jalousieschalter neben jedem Fenster

**Terrasse/Balkon:**

3 Einfachsteckdosen IP44 schaltbar von innen

3 Wandauslass schaltbar von innen  
3 Außenleuchten nach Bemusterung durch Architekten

**Abstellraum Wohnung:**

1 Deckenauslass mit Ausschaltung neben der Tür  
1 Einfachsteckdose unter Schalter  
1 Doppelsteckdose

**Abstellraum Keller:**

1 Deckenauslass mit Ausschaltung neben der Tür (Aufputz)  
1 Steckdose unter dem Schalter (Aufputz)  
1 Ovalleuchte

**Waschmaschinenraum Keller:**

1 Doppelsteckdose mit separater Zuleitung vom Wohnungszähler für Waschmaschine und Trockner, abschließbar (Aufputz)

**Eingangsbereich:**

1 Sprechanlage Audio mit Türöffner und Gong

Schalterprogramm GIRA Standard 55 reinweiß glänzend

## **Wohnung 2. Ober- und Staffelgeschoss**

### **Diele/Flur/Garderobe:**

- 1 Tasterschaltung mit 3 Tastern und 1 Deckenauslass
- 2 Einfachsteckdosen unter Schalter
- 1 Steckdose 2fach
- 1 Netzwerkdose doppelt als Telefon/Datendose
- 1x Raumthermostat

### **Kinderzimmer OG und STG:**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 TV-Dose
- 1 Netzwerkdose doppelt vom Multimediaverteiler
- 1x Raumthermostat
- 1x Jalousieschalter neben dem Fenster

### **WC OG:**

- 1 Deckenauslass/1 Wandauslass mit Serienschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Doppelsteckdose neben Waschbecken
- 1x Raumthermostat

### **Wohnen/Kochen/Essen:**

- 2 Deckenauslässe mit jeweils einer Ausschaltung
- 1 Deckenauslass über Küchenzeile/1 geschaltete Steckdose mit Serienschaltung
- 1 Deckenauslass über Esstisch mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 5 Doppelsteckdosen
- 2 Dreifachsteckdose neben TV Dose
- 2 TV-Dose
- 2 Netzwerkdose doppelt vom Multimediaverteiler
- 1x Raumthermostat
- 1x Jalousieschalter neben jedem Fenster
- 2 Dreifachsteckdosen im Arbeitsbereich Küche
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Einfachsteckdose für Backofen
- 1 Einfachsteckdose für Spülmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Kühlschrank
- 1 Einfachsteckdose für Dunstabzugshaube
- 1 Einfachsteckdose für Mikrowelle

### **Treppe zum Staffelgeschoss:**

- 2 Wandauslässe mit Wechselschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter

### **Schlafzimmer Staffelgeschoss:**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter

4 Doppelsteckdosen  
1 TV-Dose  
1 Netzwerkdose doppelt vom Multimediateiler  
1x Raumthermostat  
1x Jalousieschalter neben jedem Fenster

**Bad Staffelgeschoss:**

1 Deckenauslass/1 Wandauslass mit Serienschaltung  
1 Einfachsteckdose unter Schalter  
1 Doppelsteckdose  
1x Raumthermostat  
1x Jalousieschalter neben dem Fenster

**Flur Staffelgeschoss:**

1 Tasterschaltung mit 3 Tastern und 1 Deckenauslass  
2 Einfachsteckdosen unter Schalter

**Terrasse/Balkon:**

1 Einfachsteckdose IP44 schaltbar von innen  
1 Wandauslass schaltbar von innen  
1 Außenleuchte nach Bemusterung durch Architekten

**Abstellraum Wohnung:**

1 Deckenauslass mit Ausschaltung neben der Tür

1 Einfachsteckdose unter Schalter  
1 Doppelsteckdose

**Abstellraum Keller:**

1 Deckenauslass mit Ausschaltung neben der Tür (Aufputz)  
1 Steckdose unter dem Schalter (Aufputz)  
1 Ovalleuchte

**Waschmaschinenraum Keller:**

1 Doppelsteckdose mit separater Zuleitung vom Wohnungszähler für Waschmaschine und Trockner, abschließbar (Aufputz)

**Eingangsbereich:**

1 Sprechanlage Audio mit Türöffner und Gong

Schalterprogramm GIRA Standard 55 reinweiß glänzend

**Stadtvilla 1 und 2**  
**Wohnungen 1 bis 8**

**Diele/Flur/Garderobe:**

- 1 Tasterschaltung mit 5 Tastern und 2 Deckenauslässen
- 2 Einfachsteckdosen unter Schalter
- 1 Steckdose 2fach
- 1 Netzwerkdose doppelt als Telefon/Datendose
- 1x Raumthermostat

**Kinderzimmer:**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 TV-Dose
- 1 Netzwerkdose doppelt vom Multimediaverteiler
- 1x Raumthermostat
- 1x Jalousieschalter neben jedem Fenster

**Schlafzimmer:**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 4 Doppelsteckdosen
- 1 TV-Dose
- 1 Netzwerkdose doppelt vom Multimediaverteiler

- 1x Raumthermostat
- 1x Jalousieschalter neben jedem Fenster

**WC/Dusche:**

- 1 Deckenauslass/1 Wandauslass mit Serienschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Doppelsteckdose neben Waschbecken
- 1x Raumthermostat

**Bad:**

- 1 Deckenauslass/1 Wandauslass mit Serienschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 2 Doppelsteckdosen neben dem Waschtisch
- 1x Raumthermostat
- 1x Jalousieschalter neben dem Fenster

**Wohnen/Kochen/Essen:**

- 2 Deckenauslässe mit jeweils einer Ausschaltung
- 1 Deckenauslass über Küchenzeile/1 geschaltete Steckdose mit Serienschaltung
- 1 Deckenauslass über Esstisch mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 5 Doppelsteckdosen
- 2 Dreifachsteckdosen neben TV Dose
- 2 TV-Dosen
- 2 Netzwerkdosen doppelt vom Multimediateiler
- 1x Raumthermostat
- 1x Jalousieschalter neben jedem Fenster
- 2 Dreifachsteckdosen im Arbeitsbereich Küche
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Einfachsteckdose für Backofen
- 1 Einfachsteckdose für Spülmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Kühlschrank
- 1 Einfachsteckdose für Dunstabzugshaube
- 1 Einfachsteckdose für Mikrowelle

**Terrasse/Balkon:**

- 1 Einfachsteckdose IP44 schaltbar von innen
- 1 Wandauslass schaltbar von innen
- 1 Außenleuchte nach Bemusterung durch Architekten

**Abstellraum Wohnung:**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung neben der Tür
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Doppelsteckdose

**Abstellraum Keller:**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung neben der Tür (Aufputz)
- 1 Steckdose unter dem Schalter (Aufputz)
- 1 Ovalleuchte

**Waschmaschinenraum Keller:**

- 1 Doppelsteckdose mit separater Zuleitung vom Wohnungszähler für Waschmaschine und Trockner, abschließbar (Aufputz)

**Eingangsbereich:**

- 1 Sprechanlage Audio mit Türöffner und Gong

Schalterprogramm GIRA Standard 55 reinweiß glänzend

## **Parkvilla 1 bis 6**

### **Wohnungen 1 bis 10**

#### **Diele/Flur/Garderobe:**

- 1 Tasterschaltung mit 4 Tastern und 2 Deckenauslässe
- 2 Einfachsteckdosen unter Schalter
- 1 Steckdose 2fach
- 1 Netzwerkdose doppelt als Telefon/Daten-dose
- 1x Raumthermostat

#### **Kinderzimmer:**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 TV-Dose
- 1 Netzwerkdose doppelt vom Multimediaver-teiler
- 1x Raumthermostat
- 1x Jalousieschalter neben jedem Fenster

#### **Schlafzimmer:**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 4 Doppelsteckdosen
- 1 TV-Dose
- 1 Netzwerkdose doppelt vom Multimediaver-teiler

1x Raumthermostat

1x Jalousieschalter neben jedem Fenster

#### **Bad:**

- 1 Deckenauslass/1 Wandauslass mit Serien-schaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 2 Doppelsteckdosen neben dem Waschtisch
- 1x Raumthermostat
- 1x Jalousieschalter neben dem Fenster

#### **Wohnen/Kochen/Essen:**

- 2 Deckenauslässe mit jeweils einer Ausschaltung
- 1 Deckenauslass über Esstisch mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 5 Doppelsteckdosen
- 2 Dreifachsteckdosen neben TV Dose
- 2 TV-Dosen
- 2 Netzwerkdose doppelt vom Multimediaver-teiler
- 1x Raumthermostat
- 1x Jalousieschalter neben jedem Fenster
- 2 Dreifachsteckdosen im Arbeitsbereich Küche
- 1 Deckenauslass über Küchenzeile/1 geschaltete Steckdose mit Serienschaltung
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Einfachsteckdose für Backofen

- 1 Einfachsteckdose für Spülmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Kühlschrank
- 1 Einfachsteckdose für Dunstabzugshaube
- 1 Einfachsteckdose für Mikrowelle

**WC/Dusche:**

- 1 Deckenauslass/1 Wandauslass mit Serienschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Doppelsteckdose neben Waschbecken
- 1x Raumthermostat

**Terrasse/Balkon:**

- 1 Einfachsteckdosen IP44 schaltbar von innen
- 1 Wandauslass schaltbar von innen
- 1 Außenleuchten nach Bemusterung durch Architekten

**Abstellraum Wohnung:**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung neben der Tür
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Doppelsteckdose mit separater Zuleitung für Waschmaschine und Trockner

**Abstellraum Keller:**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung neben der Tür (Aufputz)

- 1 Steckdose unter dem Schalter (Aufputz)
- 1 Ovalleuchte

**Eingangsbereich:**

- 1 Sprechanlage Audio mit Türöffner und Gong

Schalterprogramm GIRA Standard 55 reinweiß glänzend



# EIGENE TRÄUME LEBEN

Bei Umsetzungen von persönlichen Ideen in den eigenen vier Wänden, von der Küchen-, Bad- oder Lichtplanung und dem Anspruch an ein Konzept, in dem alle Materialien und Einrichtungen stimmig sind und aus einer Hand kommen, ist Seidel+Architekten eine zuverlässige Adresse mit langjähriger Erfahrung. So entsteht das passende, auf die persönlichen Bedürfnisse zugeschnittene zu Hause – von der Lieferung über die Baubetreuung bis zur Absprache mit den Monteuren – löffelfertig wohnbereit.



**SEIDEL** ARCHITEKTEN

Seidel+Architekten  
Dr.-Wilhelm-Külz-Str. 13  
01796 Pirna

Tel. +49 3501 78870  
[info@seidelarchitekten.de](mailto:info@seidelarchitekten.de)  
[www.seidelarchitekten.de](http://www.seidelarchitekten.de)





# IMPRESSUM

## **Kontakt**

GEVA Unternehmensgruppe GmbH  
Dr.-Wilhelm-Külz-Straße 12, 01796 Pirna  
Tel. 03501 53270  
info@sandsteingaerten.de  
www.sandsteingaerten.de

## **Bauherr**

VKSH Invest GmbH & Co. KG  
Dr.-Wilhelm-Külz-Straße 12, 01796 Pirna

## **Generalplaner**

Seidel+Architekten  
Dr.-Wilhelm-Külz-Straße 13, 01796 Pirna  
www.seidelarchitekten.de

## **Konzept | Grafik | Text | Visualisierung**

SeidelStudios  
Hauptplatz 3, 01796 Pirna  
www.seidelstudios.de

## **Bildrechte**

Seite 8 – 9  
© Geber86 - istockphoto.com

Seite 10 Bild links  
© Ruslan - stock.adobe.com

Seite 10 Bild mittig  
© modernmovie - stock.adobe.com

Seite 10 – 11  
© LianeM - stock.adobe.com

Seite 11 Bilder mittig / rechts  
© Jens Dauterstedt

Seite 60 – 61  
© Leonid Tit - stock.adobe.com

Seite 94 – 95  
© SeidelStudios



# NATÜRLICH ZU HAUSE

[WWW.SANDSTEINGAERTEN.DE](http://WWW.SANDSTEINGAERTEN.DE)