



# Baubeschreibung

Wohnanlage Gutshof Schafstätt  
Weidlicher Sattelhof  
Eislebener Str. 46-49 | 06246 Bad Lauchstädt OT Schafstätt



## 1. Vorbemerkungen

Sämtliche Instandsetzungs-, Umbau-, Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten, werden nach den anerkannten Regeln der Technik, der Baugesetze und der gültigen Normen durchgeführt.

Dennoch darf nicht unerwähnt bleiben, dass es sich um eine alte Bausubstanz handelt, die vor mehr als hundert Jahren – der straßenseitige Bereich vor mehr als 250 Jahren und der Torbogen vor ca. 500 Jahren - errichtet wurde. Die Erhaltung dieser alten Bausubstanz ist eine wesentliche Vorgabe und ein Anliegen, um aus kultureller Sicht ein Denkmal zu erhalten.

Wir haben daher in enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz alle anstehenden Maßnahmen besprochen und abgestimmt.

Dies bedeutet aber auch, dass gewisse Einschränkungen an den Schallschutz u. U. hingenommen werden müssen. Der Erhalt des Denkmals setzt eben manchmal Grenzen.

Aus diesem Grund gewährt der Staat zum Ausgleich etwaiger Einschränkungen umfangreiche Steuererleichterungen.

## 2. Allgemeines

Bei dem Objekt handelt es sich um einen ehemaligen Dreiseithof mit Wohn- und Gesindehäuser, Stallungen, Lager- und Nebengebäuden. Die gesamte Wohnanlage steht als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz.

Zu den Steuervorteilen sind später detaillierte Erläuterungen zu finden.

Bei der Planung und der Konzeption der gesamten Wohnanlage werden die Belange des Umweltschutzes, der Umweltverträglichkeit, der Energieeffizienz, Reduktion der Emissionen, des verminderten CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und der Nachhaltigkeit besondere Berücksichtigung finden. Siehe dazu unsere konkreten Beschreibungen an späterer Stelle.

Wir wollen unter den Überschriften Ökologie, Wohnen im Grünen, Wohnen auf dem Land aber doch in Stadtnähe, Wohnen in einem ehemaligen Gutshof, den künftigen Nutzern, Mietern und Eigentümern eine einzigartige Wohnanlage errichten. Man kann durchaus von einem „Leuchtturmprojekt“ sprechen, das seinesgleichen sucht. Wir werden durch innovative Technik mit höchsten Umweltstandards weitgehende Energieautarkie und gegen „0“ gehende Emissionen erreichen.

Siehe auch unsere Ausführungen bzgl. der hohen Wohn- und Freizeitqualität in der Region.

Die bestehenden Wohnungen werden saniert, modernisiert und den heutigen Anforderungen an modernes Wohnen angepasst. Die Lagergebäude und ehemaligen Stallungen werden in Wohn- und Gemeinschaftsflächen sowie Flächen für nichtstörendes Gewerbe umgewandelt.

Es wird ein Bemusterungsraum eingerichtet. Dort werden alle zum Einbau vorgesehenen Materialien, Objekte, Installationen etc. vorgestellt. Dieser Qualitätsmaßstab liegt der Ausführung zugrunde.

### **3. Wohnen im kulturhistorischen Umfeld - Hohe Wohn- und Freizeitqualität in der Region.**

#### **3.1 Wohnen in kulturhistorischen Umfeld**

Sie befinden sich im unmittelbaren Umfeld der Orte wie

- Leipzig, einer Metropole von internationalem Rang mit all seinen Einrichtungen
- Merseburg, Dom- und Hochschulstadt,
- Querfurt mit seiner Burg
- Bad Dürrenberg mit seinem Gradierwerk,
- Naumburg und seinen Sehenswürdigkeiten und seiner Geschichte
- Weisenfelder Land mit seinen Schlössern und historischen Bauwerken
- Freyburg mit seinen Weinbergen
- u.v.a.m.

#### **3.2 Hohe Wohn- und Freizeitqualität in der Region**

Hier muss im Besonderen der Geiseltalsee erwähnt werden, einer der größten künstlichen Seen Mitteleuropas, mit seinen umfangreichen Freizeitangeboten und Möglichkeiten, der in wenigen Kilometern Entfernung, fast fußläufig, zu erreichen ist, mit seinen Radwegen, seiner Marina u.v.a.m., die sich zu entdecken lohnen.

#### **3.3 Einrichtungen in Schafstädt**

Der Ort Schafstädt verfügt über mehrere Handelseinrichtungen, Supermärkte, kleinere Geschäfte, eine Kindertagesstätte, einen Hort, eine Grundschule, ein Ärztehaus, eine Apotheke und mittelständische Betriebe sowie eine direkte Anbindung an die im Jahr 2009 fertiggestellte Süd-Harz-Autobahn A 38.

## **4. Planungsgrundsätze**

### **4.1 Gestaltung der Wohnungen**

- Die Wohnungen werden so gestaltet, dass sie sowohl für ältere als auch für jüngere Bewohner geeignet sind.
- Dort wo es der Grundriss zulässt, werden die Wohnungen mit einem Gäste-WC und einem Windfang ausgestattet.
- Die Planung wird sich aufgrund der Detailplanung sowie der haustechnischen Bearbeitung geringfügig ändern. Es ist durchaus möglich, dass eine Treppe etwas verschoben und noch Installationsschächte angeordnet werden müssen.

- Sämtliche Wohnungen werden mit einer Terrasse bzw. mit Balkon versehen.
- Sämtliche Wohnungstrenn- und Zwischenwände werden in Gipskarton-Ständerwerk hergestellt. Die Wandstärke und die Ausführung richten sich nach den Erfordernissen des Brand- und des Schallschutzes. Dies ermöglicht es, dass später ohne viel Aufwand die Grundrisse geändert und auf etwaige neue Bedürfnisse abgestimmt werden können.
- Sämtliche Wohnungen werden mit Holzfußböden ausgestattet, als Holzdielenböden oder Parkett aus heimischen Nadelhölzern, Qualität siehe Muster im Musterraum.
- Bei den Darstellungen der Badezimmer handelt es sich jeweils um Planungsbeispiele. Die Planung im Detail wird mit dem Käufer abgestimmt. Dann werden auch die Badewannenform, die Standorte von Waschmaschine und Trockner etc. geklärt.

## 4.2 Gemeinschaftsflächen und Flächen für nicht störendes Gewerbe

Im Rahmen der Planung werden zusätzliche Räumlichkeiten geschaffen wie z.B. Behandlungsräume o.ä. um z.B. älteren Menschen die Behandlung wie Fußpflege, Massagen, Physiotherapie u.v.a.m. zu ermöglichen.

Es werden aber auch Räumlichkeiten wie Cafeteria für Festivitäten für gemeinsames Basteln, Spielen, Lesen, etc. im Gebäudekomplex angeordnet.

Der Wohnanlage verfügt über keine Kellerräume, daher werden in den Dach-geschossen und Spitzböden Abstellräume geschaffen, die jeder Wohnung zugeordnet werden. Ggf. werden im Dachgeschoss auch Techniräume untergebracht, sodass sich die Größe der Abstellräume ändern kann.

## 4.3. Innenhof, Gemeinschaftsflächen

Der Innenhof wird als große Grünfläche mit Bäumen und Bänken als Begegnungs-fläche für Alt und Jung gestaltet. Viele Möglichkeiten für gemeinsame Veranstaltun-gen, wie Grillfeste, sportliche Be-tätigungen, wie Tischtennis, Schach, Boccia u.v.a.m. können durchgeführt werden. Der Eigentümer- und Mietergemeinschaft sind hier keine Grenzen gesetzt, die Innenfläche nach ihrem Wunsche zu nutzen.

Parkmöglichkeiten werden an vier Standorten als Doppelparker-Systeme vorgesehen in Kombina-tion mit Fahrradstellplätzen und Flächen für die Müllentsorgung.

Sämtliche Wohnungen sind durch eine Wohnstraße, ca. 3,00 m breit, erschlossen, damit Rettungs-dienste, Feuerwehr aber auch ein Möbelwagen bis an die Wohnungen heranfahren können

## 5. Rohbauarbeiten

Die bestehenden Gebäude wurden teils als Ziegelstein- und teils in Bruchsteinmauerwerk herge-stellt. Die Abmessungen der Außenwände sind sehr unterschiedlich, teilweise sind sie ca. 60 cm dick. Die Decken sind als Kappendecken und im Obergeschoss als Holzbalkendecken hergestellt worden.

Sämtliche tragenden Bauteile werden gründlich auf Ihre Tragfähigkeit und Eignung hin untersucht und wo nötig instand gesetzt oder erneuert. Es muss jetzt schon darauf hingewiesen werden, dass es sich um altes Gebäude handelt, dass somit alters- und konstruktionsbedingte Kompromisse zu akzeptieren sind. Auch sind durch Denkmalschutzvorgaben Beeinträchtigungen nicht auszuschließen. Siehe auch unsere Ausführungen unter Ziffer 1 dieser Baubeschreibung

Die notwendigen Rohbauarbeiten ergeben sich aus der Planung wie z.B. Fenster-vergrößerungen, Veränderungen der Grundrisse und dadurch bedingter Wand- und Deckenabbrüche etc. Neue Wände werden, wo notwendig, in Mauerwerk in erforderlicher Stärke und nichttragende Innenwände als Gipskartonwände ausgeführt.

Die Wandstärken richten sich nach den Erfordernissen des Schallschutzes, der Vertraulichkeit, sowie der Belastung durch An- bzw. Einbaumöbel und in den Wänden verlaufender Ver- und Entsorgungsanlagen.

In Nasszellen werden Feuchtraum- und in etwaigen feuerhemmenden Wänden Feuerschutzplatten verwendet, so wie es das Baurecht und technischen Bestimmungen vorschreiben.

## **6. Zimmerer-, Dachdecker- und Klempnerarbeiten**

Die vorhandene Dachkonstruktion wird sehr genau überprüft und wo nötig ertüchtigt bzw. erneuert. Insbesondere dort, wo auf den Dächern solare Anlagen installiert werden sollen, sind u. U. Verstärkungen des Dachgebälkes und folglich auch die Erneuerung der Dacheindeckung notwendig.

Auf den Dächern werden Photovoltaikanlagen installiert.

Die Auswahl der Dachbeläge und der Farbe erfolgt zusammen mit dem Amt für Denkmalschutz.

In den Gebäudeteilen, die auf der Grundstücksgrenze stehen, werden, wo nötig, die Dächer aufgenommen und Lichtbänder eingearbeitet, um die Flure und Laubengänge zu den Wohnungen im Erdgeschoss ausreichend zu belichten und zu belüften.

Sämtliche Dachrinnen und Regenfallrohre werden erneuert; Material: Zinkblech. Das Regenwasser wird, sofern möglich, zum Bewässern der Terrassenflächen in Regenauffangbehältern gesammelt.

## **7. Fassade**

Die Ziegelsteinfassadenflächen werden in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz gereinigt und ausgebessert. Dort wo Fenster verbreitert oder neu gebrochen werden müssen, geschieht dies nach statischer Klarstellung und in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz.

An vielen Stellen soll die Fassade, des ökologischen Anspruches wegen und zur Erhöhung der Attraktivität, begrünt werden. Die Pflanzenauswahl wird ebenfalls sowohl mit dem Landschaftsarchitekten bzw. Garten-Landschafts-Bauer als auch mit dem Denkmalschutz abgestimmt.

Dort wo es möglich ist wird die Fassade mit einer Wärmedämmung verkleidet und verputzt.

## 8. Wärmedämmarbeiten

Die Ziegelstein- und Bruchsteinfassadenflächen im Innenhof und zur Straße hin stehen unter Denkmalschutz; hier ist keine Außendämmung möglich. Dort wo laut Energiegutachten eine zusätzliche Dämmung notwendig ist, wird sie innen in errechneter Stärke ausgeführt.

Die Decken zum kalten Dachgeschoss hin werden in ausreichender Stärke isoliert und mit Spanplatten o. glw. zur Begehbarkeit abgedeckt. Die Tragfähigkeit der Holzbalkendecken und der Brandschutz werden überprüft und ggf. in erforderlicher und zulässiger Weise verbessert.

In den Erdgeschossbereichen werden die Fußböden wärme gedämmt, die Stärke richtet sich nach den Berechnungen des Energieberaters..

## 9. Feuchtigkeitsisolierungen

Sämtliche Fußböden im Erdgeschoss werden neu aufgebaut unter Beachtung aufsteigender Feuchtigkeit und zur Wärmedämmung, siehe auch Ziffer 8. Etwaige aufsteigende Feuchtigkeit in den Fundamentbereichen wird in geeigneter Weise, soweit wie technisch möglich und vertretbar, bekämpft.

## 10. Energetische Konzeption

Unserem Anspruch folgend, in ökologischer Sicht eine einzigartige Wohnanlage zu errichten, werden wir folgende Standards installieren: Es ist das Bestreben, die Anlage soweit wie möglich energieautark zu betreiben. Das bedeutet, wir wollen die Energie so weit wie irgend möglich, selbst erzeugen und den CO<sub>2</sub> Ausstoß auf ein Minimum reduzieren. Es ist unser Bestreben, eine Musteranlage zu installieren, die ihresgleichen sucht.

Für die Energieversorgung haben wir uns ein ganz besonderes Konzept überlegt, welches alle Anforderungen an Nachhaltigkeit, technische Innovation, Wirtschaftlichkeit und nicht zuletzt auch an die Versorgungssicherheit, geschickt kombiniert. Es wurden im Vorfeld alle derzeit am Markt verfügbaren Systeme auf technische Machbarkeit, ökologische Sinnhaftigkeit, Nachhaltigkeit und auch hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und den resultierenden Nebenkosten für die Bewohner untersucht.

Wir werden eine Kombination verschiedener Systeme koppeln, die sich gegenseitig unterstützen und ergänzen, wie solare Anlagen, Wärmepumpen, Eisspeicher als wesentliche Teile der Energieerzeugung

Aufgrund des Denkmalschutzes sind bei der Installation solarer Anlagen Grenzen gesetzt, damit der Gesamteindruck des ehemaligen Hofes nicht unzulässig verändert wird. Siehe dazu auch Ziffer 6.

## 11 Technische Gewerke

### 11.1 Wärmeversorgung/ Heizungsanlage/ Warmwasser

Die Wohnungen werden im Wesentlichen über Fußbodenheizungen beheizt, was neben einem angenehmen und gleichmäßigen Raumklima auch eine geringe Betriebstemperatur und effiziente Fahrweise des Heizungssystems ermöglicht. Punktuell erfolgt ggf. eine Ergänzung durch Infrarot-Heizflächen.

Die Wärmeerzeugung für die Heizung erfolgt zentral für das Gesamtobjekt über eine Wärmepumpenanlage, welche elektrisch betrieben wird. Die einzelnen Gebäude werden über ein Nahwärmenetz aus der Heizzentrale mit Wärme versorgt. Als besonders effiziente und innovative Wärmequelle der Wärmepumpen dient ein großer, zentraler Eisspeicher, d.h. ein mit Wasser gefüllter Betonbehälter. Die Wärmepumpen entziehen dem Eisspeicher im Winter so viel Wärme, dass sich dieser auf 0°C abkühlt und das Wasser bei weiterem Wärmeentzug gefriert. Durch diesen Effekt kann dem Eisspeicher eine große Menge Energie – die sogenannte freiwerdende Kristallisationsenergie – entnommen werden und über die Wärmepumpen auf ein nutzbares Temperaturniveau gehoben werden.

Sobald die Speicherwassertemperatur unter die Temperatur des den Speicher umgebenden Erdreichs sinkt, nimmt der Speicher auch die Erdwärme des umgebenden Erdreichs auf. Weiterhin wird der Eisspeicher über Solar-Luft-Kollektoren, welche als Energiezaun ausgeführt werden, mit Umweltenergie versorgt. Die Wärmepumpen nutzen diese Umweltwärme und werden darüber hinaus mit Ökostrom aus dem öffentlichen Stromnetz versorgt.

Das Wärmenetz wird mit einer für die Fußbodenheizung ausreichenden, niedrigen Temperatur betrieben, welche einen effizienten Betrieb der zentralen Wärmepumpe ermöglicht.

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral je Gebäude über separate Warmwasser-Wärmepumpen mit einem Warmwasserspeicher. Über einen Wärmetauscher im Speicher wird hier auch die Wärme bzw. das Temperaturniveau des Wärmenetzes zur Vorwärmung genutzt, so dass auch die Warmwasser-Wärmepumpen effizient betrieben werden können.

Diese innovative und emissionsfreie Wärmeversorgung auf Basis von Umweltwärme und erneuerbaren Energien hat zudem den Vorteil, dass sie nicht der Kostenbelastung durch den CO<sub>2</sub>-Preis unterliegt. Mit der Einführung des Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG) im Jahr 2021 wurde die Bepreisung von CO<sub>2</sub>-Emissionen für den Gebäudesektor gesetzlich vorgeschrieben. Beginnend mit 25 € je Tonne CO<sub>2</sub>-Emission, wird sich dieser Preis bis 2025 auf 55 €/t und darüber hinaus weiter erhöhen. Umgelegt auf die Nebenkosten ergeben sich mittel- bis langfristig signifikante Kostensteigerungen, welche durch den Einsatz einer CO<sub>2</sub>-neutralen Wärmeversorgung vermieden werden können. Unterstellt man etwa eine Versorgungslösung auf Basis eines Gaskessels, so würde sich die Mehrbelastung bei einer unterstellten mittleren CO<sub>2</sub>-Preissteigerung innerhalb von 15 Jahren auf etwa 200 € jährlich je Wohneinheit erhöhen.

## 11.2 Contracting

Die Wärmeversorgung der gesamten Liegenschaft erfolgt durch einen gewerblichen Wärmelieferanten, mit dem ein Wärmeliefervertrag mit einer Laufzeit von bis zu 15 Jahren abgeschlossen wird. Der Wärmelieferant betreibt die Anlage während der Vertragslaufzeit. Dazu wird eine übergeordnete Regelung mit Fernüberwachung der Anlage installiert. Der Wärmelieferant sorgt im Rahmen der technischen Betriebsführung über ein laufendes Monitoring für einen dauerhaft effizienten Anlagenbetrieb und ist für die Wartung und Instandsetzung verantwortlich.

Es fallen somit keine weiteren Kosten – wie für Wartungen, Reparaturen oder Schornsteinfeger – für die Wärmeerzeugungsanlage an. Die Wärmelieferung wird vom Wärmelieferanten über einen Arbeitspreis für die Erzeugung bzw. Energieeinsatz und einen Grundpreis für die Vorhaltung der Wärmeleistung und den Betrieb abgerechnet.

Die Firma Leeso, LE Energy Solutions GmbH, Inselstraße 31, 04103 Leipzig hat die Anlage konzipiert und wird sie als Contractor betreiben.

## 11.3 Lüftungsanlagen

Über die Anordnung von Lüftungsschlitzen in bestimmten Fenstern und dem Entlüftungssystem in den Bädern wird ein ständiger Luftwechsel garantiert, dass somit eine Schimmelbildung ausgeschlossen werden kann.

## 11.4 Elektrische Versorgung

Geplant ist die Umsetzung eines Mieterstrommodells. Das bedeutet, dass der lokal in den PV-Anlagen erzeugte Strom direkt an die Bewohner geliefert wird – ohne Nutzung des öffentlichen Netzes. Durch den Entfall der Netznutzungs-entgelte kann dieser Strom preisgünstig zur Verfügung gestellt werden. Zudem beteiligen sich die Bewohner aktiv an der Energiewende. Es ist angedacht, dass Pachteinnahmen für die Verpachtung der Dachflächen zudem als Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft verwendet werden.

Der in den PV-Anlagen erzeugte Strom wird zudem anteilig für den Betrieb der Wärmepumpen (Heizungsanlage und Warmwasserversorgung) genutzt.

Auch hier wird mit einem Versorgungsunternehmen ein Energiecontracting-Vertrag abgeschlossen. Sämtliche Anlagen werden dann von dem Unternehmen betrieben und versorgt sowie die Wartungs- und Reparaturarbeiten durchführt.

Die Firma Leeso, LE Energy Solutions GmbH, Inselstraße 31, 04103 Leipzig hat die Anlage konzipiert und wird sie als Contractor betreiben

Die Installation der Steckdosen erfolgt nach der Planung des Elektroingenieurs. Die einzelnen Wohnungen werden mit ausreichend Steckdosen und Stromkreisen versorgt. Insbesondere in den Küchen wird darauf geachtet, das für alle denkbaren elektrischen Einbaugeräte die erforderlichen Steckdosen vorhanden sind.

Die IT-Versorgung wird sich an der neuesten Technik orientieren, wie der Einbau von W-LAN-Anlagen, schnellem Internet, soweit verfügbar, Telefonanschluss, SAT- Anlage bzw. Kabelfernsehen soweit vorhanden etc.

In den Doppelparker-Standorten werden Ladestationen Elektrofahrzeuge vorgesehen.

Sämtliche Abstellräume werden mit einer Leuchte (Schiffsarmatur) und einer Steckdose ausgestattet.

## 11.5 Sanitäre Installationen

Die Sanitärräume in den Wohnungen werden ausgestattet mit Keramikerzeugnissen namhafter Firmen wie Villeroy & Boch, Keramag, Idealstandard o. glw., für die Mischbatterien werden Produkte von Grohe, Hansa oder glw. verwendet. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden je nach Notwendigkeit in Kupfer, Kunststoff oder Gus ausgeführt.

Die Badezimmer erhalten eine eigebaute Badewanne. Sie werden wie die WCs mit Spiegel einschl. Spiegelleuchte, Ablage, Papierrollenhalter, Handtuchhalter, Hut- und Mantelhaken ausgestattet.

Je nach Örtlichkeit werden flache Duschwannen im Boden eingelassen bzw. die Duschen mit Gefälle gefliest, um einen ebenen Zugang zu ermöglichen. Die Raumgröße wird so gestaltet, dass im Sinne einer altengerechten Wohnung genügend Bewegungsfreiheit entsteht.

In sämtlichen Küchen werden Kalt- und Warmwasseranschlüsse sowie ein Anschluss an das Abwassernetz vorgesehen.

Das Regenwasser wird in den Springbach abgeleitet..

## 12. Innenputz- und Trockenbauarbeiten

Dort wo an Außenwänden eine zusätzliche innere Wärmedämmung angebracht werden muss, werden die Dämmplatten mit Rigipsplatten verkleidet. Tragende Innenwände werden mit einem Gipsputz MP 75 bzw. in Feuchtbereichen mit einem Kalk-Zement-Putz versehen.

Die Decken werden verputzt oder mit einer Gipskartondecke abgehängt.

## 13. Malerarbeiten

Sämtliche verputzten Wände werden wie auch die Gipskartonwände und die Decken weiß gestrichen.

## 14. Fliesenarbeiten

In sämtlichen Badezimmern und Gäste-WCs werden die Wände türhoch und die Fußböden gefliest. Fliesen 20/20 cm weiß, bzw. nach Bemusterung.

## 15. Bodenbelagsarbeiten

In allen Wohnungen werden folgende Bodenbeläge eingebaut:

- In den Wohnräumen: Holzfußböden als Parkett- oder Dielenboden mit Fußleisten; Qualität: heimische Nadelhölzer. Wahlweise können auch Fliesen- oder Vinyl-Böden ausgeführt werden.
- In den Küchen: Fliesen oder auch Vinyl-Böden
- Terrassen und Balkone: Betonwerkstein oder Holzfußböden nach Abstimmung

## 16. Innentüren

Sämtliche Innentüren werden als Röhrenspantüren von Markenherstellern ausgeführt und mit Buntbartschlössern und Drückergarnituren von Hewi, FSB o. glw. versehen.

Die Oberflächen werden in Kunststoff, weiß beschichtet bzw. nach Bemusterung, hergestellt.

Einige Windfangtüren werden als Ganzglastüren oder als verglaste Türen hergestellt.

Die WC- und Badezimmertüren erhalten eine Frei-Besetzt-Schließung.

## 17. Wohnungseingangstüren

Es werden Markentüren mit Einbruchschutz eingebaut, mit erforderlicher Klimaklasse und ausreichendem Schallschutz, Schließung mit Profilzylinder, Drückergarnitur außen mit Knopf, Spion.

## 18 Hauseingangstüren

Es werden Markentüren mit Einbruchschutz verwendet, Schließung mit Profilzylinder, Drückergarnitur außen mit Knopf, Spion. Sämtliche Türen werden mit Gegensprech-, und Klingelanlage sowie automatischem Türöffner ausgestattet.

## 19. Schließanlage

Sämtliche Schließungen werden an eine Schließanlage angebunden, wie Hauseingangstür, Wohnungseingangstür, Schließung Doppelparker, Toranlage Zufahrt.

## 20. Fensteranlagen

Sämtliche Fenster werden erneuert. Die Gestaltung, Sprossenteilung, Material- und Farbwahl erfolgt zusammen mit dem Amt für Denkmalschutz. Es versteht sich von selbst, dass die Fenster lt. Energiegutachten in Isolierverglasung als Dreh-Kipp-Fenster ausgeführt werden.

## 21. Treppenhäuser

In allen Treppenhäusern und den Wohnungen werden entweder Beton- oder Holztreppen bzw. wo möglich Fertigtreppen von Fuchs, Kenngott o. glw. eingebaut. Die Beläge werden in Holz oder Steinzeug ausgeführt und die Treppengeländer, kindersicher mit Vertikalstäben und einem Holzhandlauf versehen.

Die Fußböden werden mit einem Granit-Naturstein oder mit Keramik Fliesen in Granitdesign bzw. nach endgültiger Bemusterung ausgeführt.

## 22. Terrassen und Balkone

Die erdgeschossigen Wohnungen erhalten zum Innenhof hin eine Terrasse. Die Wohnungen im Obergeschoss werden mit Balkonen aus Holz oder Stahl ausgestattet, Die Gestaltung der Balkone werden mit dem Amt für Denkmalschutz abgestimmt. Die Fußböden erhalten einen Bodenbelag aus heimischen Hölzern oder Betonwerkstein nach Bemusterung.

## 23. Schlosserarbeiten

Sämtliche Geländer der Balkone und Terrassen werden in in verzinktem Stahl ausgeführt.

Die Zufahrt von der Eislebener Straße aus erhält eine automatische, 2-flügelige Toranlage mit Schlupftür in Holz oder Stahl, in Abstimmung mit dem Denkmalschutz. Die Steuerung erfolgt mittels Fernsteuerung, Schlüsselschalter und Photozelle zum Schließen. Jede Wohnung erhält zwei Fernsteuerungen.

## 24. Briefkastenanlagen

Aufgrund der Größe der Anlage werden wahrscheinlich verschiedene Hausnummer vergeben. Jeweils an zentraler Stelle wird für jeden Wohnblock eine Briefkastenanlage installiert.

## 25. Parken, Doppelparker-Anlagen

Es werden an vier Standorten Doppelparker-Systeme vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt von der Eislebener Straße aus durch den mittelalterlichen Torbogen.

Die Anzahl der Stellplätze ist noch abhängig vom Verkehrskonzept. Im Rahmen der Entwicklung eines ökologischen, in die Zukunft gerichteten Konzeptes gehen wir davon aus, dass die Mobilität weg vom eigenen PKW hin zu Car-Sharing, Bike-Sharing und E-Roller-Sharing geht. Wir wollen Elektro-PKWs, Elektro-Fahrräder und Elektro-Roller vorsehen, die für die Bewohner je nach Bedarf benutzt werden können.

Z.B. kann der tägliche Einkauf mit dem E-Fahrrad oder dem E-Roller getätigt werden, während für den größeren Einkauf in der Stadt der E-PKW benutzt werden kann. Die Anzahl der einzelnen Fahrzeuge wird dem Bedarf über die Jahre hinweg angepasst.

Die Aufladung erfolgt über Ladestationen an den Doppelparker-Standorten..

Die Nutzung der Fahrzeuge erfolgt gegen Gebühr und wird über eine App abgerechnet.

Die Anzahl der errichteten Stellplätze, die als Doppelparker hergestellt werden, richtet sich nach den Wünschen der Käufer. Es werden Flächen für insgesamt 36 PKWs - jeweils 1 Stellplatz pro Mieteinheit – in der Planung vorgesehen. Darin enthalten sind 4 Parkplätze für Elektrofahrzeuge – an jedem Doppelparkerstandort einer - zur Nutzung im Rahmen des Car-Sharings.

## 26. Außenanlagen

Der gesamte Innenhof wird begrünt und mit Bäumen und Bänken nach gesonderter Planung ausgestattet, um für Alt und Jung die Möglichkeit des gemeinsamen Entspannens außerhalb der eigenen vier Wände zu ermöglichen.

Im Bereich des Eisspeichers wird ein Kinderspielplatz – Größe nach Erfordernis - eingerichtet

Wie bereits unter Ziffer 4.3 beschrieben wird durch die Herstellung der Wohnstraßen die Erreichbarkeit jeder Wohnung für die ärztliche Versorgung und die Feuerwehr zur Brandbekämpfung sichergestellt.

## 27. Steuervorteile durch den Denkmalschutz

Sowohl für den Eigennutzer als auch für den Anleger sind die steuerlichen Vergünstigungen, die der Staat beim Erwerb einer Immobilie, die unter Denkmalschutz steht gewährt, erheblich.

Aus dem anliegenden Bestätigungsschreiben des Amtes für Denkmalschutz, ist zu ersehen, dass die gesamte Hofanlage als Kulturdenkmal eingestuft worden ist. Somit sind alle Kosten, die notwendig

sind, das Denkmal zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen, steuerlich verwertbar. Die Höhe der steuerlichen Sonderabschreibungen im Detail sind mit dem Steuerberater und den Finanzamt zu klären.

**Bitte beachten Sie, dass eine steuerliche Förderung nur in Betracht kommt, wenn der Kaufvertrag vor Beginn der Baumaßnahmen abgeschlossen wird.**

## **Für Eigennutzer: Sonderausgabenabzug der Baukosten**

Wird die Immobilie zu eigenen Wohnzwecken genutzt, so können die Aufwendungen für den Denkmalschutz im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahmen und in den neun Folgejahren jeweils bis zu 9% wie Sonderausgaben abgezogen werden. Im Ergebnis können somit 90% der Baukosten, die den Denkmalschutz betreffen steuermindernd geltend gemacht werden.

## **Für Anleger: Erhöhte Absetzung für Abnutzung**

Anleger erzielen aus der Überlassung der Immobilie zu fremden Wohnzwecken Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Einkünfte sind der Überschuss der Einnahmen über Werbungskosten. Die Herstellungskosten eines Gebäudes zählen zu den Werbungskosten, können grundsätzlich jedoch nur anteilig, verteilt auf eine Nutzungsdauer von 50 Jahren geltend gemacht werden. Im Ergebnis können Steuerpflichtige jährlich 2% der Herstellungskosten als Absetzung für Abnutzung (AfA) steuerwirksam geltend machen.

Von diesem Grundsatz abweichend können die Baukosten, die den Denkmalschutz betreffen, bereits innerhalb von 12 Jahren steuerwirksam angesetzt werden. Und zwar im Jahr der Fertigstellung und den folgenden sieben Jahren mit jährlich 9% und in den darauffolgenden 4 Jahren mit jährlich 7%.

**Bitte nehmen Sie Kontakt zu Ihrem steuerlichen Berater auf, um die Einzelheiten zu besprechen. Von unserer Seite kann keine steuerliche Beratung erfolgen.**

## **27. Finanzierung**

In Kooperation mit unserer Hausbank sind wir gerne bereit zusammen mit dem Käufer einen Finanzierungsplan aufzustellen, der auf die persönlichen Einkommensverhältnisse zugeschnitten ist.