

## Baubeschreibung



Fotos vor Sanierungsmaßnahme

### Objekt

### **Sanierung Rittergut Kanena Haus 1**

Gutsweg 42, in 06116 Halle OT Kanena

### Bauherr

Prof. Schuh Securities GmbH  
Anhalter Straße 17, 06108 Halle (Saale)  
Tel.: 03 45-23 35 90  
Fax: 03 45-23 35 911  
e- mail: [info@profschuh.de](mailto:info@profschuh.de)  
Internet: [www.profschuh.de](http://www.profschuh.de)

## **Allgemeine Beschreibung**

Das Rittergut Kanena stellt einen denkmalgeschützten Baubestand dar. Es handelt sich bei dem Areal um 5 Denkmäler, welche als Vierseitenhof angeordnet sind.

Das Gut befindet sich östlich von Halle im OT Kanena nördlich der B 6. In unmittelbarer Nähe befinden sich die S-Bahnstation sowie das Friedrichsbad und ein Golfplatz. Die idyllische Lage wird durch die angrenzende Grünfläche flankiert. Durch die gute verkehrliche Anbindung S-Bahn Halle Leipzig und der B 6 ist diese Lage einzigartig für die Stadt Halle.

Es handelt sich um 5 Denkmäler, 4 hiervon bilden eine Wohnungseigentumsgemeinschaft, ein Gebäude ist in Fremdeigentum. Es wird eine gemeinsame Erschließung des Areals vorgenommen und in mehreren Bauabschnitten saniert werden. Den ersten Bauabschnitt bilden Haus 2, Haus 1 sowie die Herrichtung der gemeinsam genutzten Außenanlagen im inneren Hofbereich.

Es wurde gemäß Bauantrag folgendes beantragt: „Errichtung von Terrassen, Balkonen, Änderung durch Umbau Dach, Decken, Wände und Treppen, Nutzungsänderung von Leerstand zu Wohnnutzung und denkmalpflegerische Sanierung.“

Die Gebäude befinden sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und sollen der Wohnnutzung zugeführt werden.

Es erfolgt die umfangreiche Sanierung von Haus 1 mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Hier sollen 12 Wohneinheiten entstehen.

## **Erschließung**

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten einen direkten Zugang vom Hof aus, der Höhenunterschied wird durch Stufen oder Rampen überwunden. Die Wohnungen in den Obergeschossen erhalten den Zugang über ein Treppenhaus.

Der Innenhof des Gutes dient der verkehrlichen Erschließung und dem ruhenden Verkehr. Die Grünflächen hinter dem Haus werden als Sondernutzungsrecht den Wohnungen im Erdgeschoss angegliedert.

## **Nutzung**

Wohnung 1 – Wohnfläche ca. 155,65 m<sup>2</sup>  
Wohnung 2 – Wohnfläche ca. 128,33 m<sup>2</sup>  
Wohnung 3 – Wohnfläche ca. 79,83 m<sup>2</sup>  
Wohnung 4 – Wohnfläche ca. 91,08 m<sup>2</sup>  
Wohnung 5 – Wohnfläche ca. 154,36 m<sup>2</sup>  
Wohnung 6 – Wohnfläche ca. 128,67 m<sup>2</sup>  
Wohnung 7 – Wohnfläche ca. 78,40 m<sup>2</sup>  
Wohnung 8 – Wohnfläche ca. 95,27 m<sup>2</sup>  
Wohnung 9 – Wohnfläche ca. 125,28 m<sup>2</sup>  
Wohnung 10 – Wohnfläche ca. 64,95 m<sup>2</sup>  
Wohnung 11 – Wohnfläche ca. 77,03 m<sup>2</sup>  
Wohnung 12 – Wohnfläche ca. 123,13 m<sup>2</sup>

Freisitze erhalten die Wohneinheiten im Erdgeschoss in Form von Terrassen, die Wohnungen in den Obergeschossen erhalten Balkone und jene im Dachgeschoss erhalten Balkone oder Dachterrassen.

Die Wohneinheiten im Erdgeschoss haben als Sondernutzungsrecht einen zugeteilten Gartenbereich. Die Dachgeschosswohnungen haben Abstellmöglichkeiten im kalten Dachraum, welcher über eine Bodenluke zugänglich ist.

Die Flächenangaben können sich durch die Bauausführung noch ändern.

Die Pläne aus der Genehmigungsplanung befinden sich in Anhang 1.

## **Statik**

Alle neuen tragenden Bauteile sind nach den Forderungen der einschlägigen Vorschriften zur Statik bemessen und geprüft.

## **Wärme- und Feuchteschutz**

Wärmedämmung nach DIN 4108 und Wärmeschutzverordnung. Dämmmaßnahmen erfolgen nach den Erfordernissen des Bauteilnachweises. Das Gebäude wird auch nach Fertigstellung aller geschuldeter Werkleistungen nicht dem Standard eines gleichwertigen Neubaus entsprechen. Insbesondere werden voraussichtlich nicht die aktuellen baurechtlichen Anforderungen für gleichwertige Neubauwohnungen hinsichtlich des Wärmeschutzes erreicht werden.

## **Schallschutz**

Für den Schallschutz zwischen den Nutzungseinheiten gilt die DIN 4109. Das Gebäude wird auch nach Fertigstellung aller geschuldeter Werkleistungen nicht dem Standard eines gleichwertigen Neubaus entsprechen. Insbesondere werden aufgrund der alten Bauteilanschlüsse voraussichtlich nicht die aktuellen baurechtlichen Anforderungen für gleichwertige Neubauwohnungen hinsichtlich des Schallschutzes erreicht werden.

## **Öffentlich-rechtliche Belange**

Auflagen von der Baugenehmigungsbehörde oder dem Denkmalschutz werden vorrangig berücksichtigt.

## **Art und Umfang der angebotenen Leistungen - Qualitätsstandard**

Der Verkäufer verpflichtet sich, das Gebäude nach Maßgabe der Baubeschreibung und der Baupläne zu sanieren bzw. modernisieren sowie auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück Stellplätze zu erstellen und alle dafür erforderlichen Genehmigungen einzuholen. Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor. Etwaige eingezeichnete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind nur Einrichtungsvorschläge und gehören nicht zum Leistungsumfang.

Für Türen, Fenster, Parkett, Sanitärausstattung, Elektroausstattung (z.B. Cat. 7 Verkabelung) gilt ein erhöhter Standard. Rohbau und weitere Ausbaugewerke entsprechen der Standardausführung eines Neubaus, allerdings gilt dies nicht für die Sanierung des Altbauteils.

## **Gebäudebeschreibung**

### **Entwässerung**

Entwässerungsleitungen entsprechen den Vorschriften der Stadt Halle und den örtlichen Gegebenheiten. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über den Anschluss an das städtische Kanalisationsnetz.

### **Bodenplatte, Fundamente**

Die Fundamente verbleiben im Altbestand. Etwaige Ergänzungen erfolgen nach statischer Berechnung.

### **Außenwände**

Die Fassadenflächen in Naturstein verbleiben im Bestand. Neu errichtete Gebäudeteile erhalten eine Putzoberfläche oder eine Holzverkleidung. Die ehemaligen Tennendurchfahrten erhalten eine Pfosten-Riegel-Fassade mit Holzverkleidung. Etwaige Änderungen und Ergänzungen erfolgen entsprechend der Auflagen und Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde.

## **Fenster**

Es werden neue Holzfenster gemäß den Forderungen des Schall- und Wärmeschutzes eingebaut. Die Fenster werden mit Dreh/Kippflügeln ausgestattet. Alle Fenster im Erdgeschoss werden mit abschließbaren Oliven ausgestattet.

## **Türen**

### *Wohnungseingangstüren:*

Die Wohnungseingangstüren erhalten eine Holzzarge mit einem Türblatt aus Holz. Die Türen entsprechen dem Schallschutz nach DIN 4109. Die zu erwartende Einbruchshemmung entspricht ähnlich der Klasse RC2 (z.B. mit Dreifachverriegelung), erhält jedoch keine Zertifizierung aufgrund der Sonderanfertigung und des Denkmalschutzes.

Der Wärmeschutz entspricht dem Bauteilnachweis.

### *Innentüren im Wohnbereich:*

Die Innentüren erhalten Holzzargen, sowie ein Röhrenspanntürblatt in Kassettenoptik (eine Kassette), mit einer Oberflächenbeschichtung in Weißlack.

## **Umwehungen**

Brüstungen und Geländer der Eingangsbereiche und Balkone werden in Metall und/oder Holz ausgeführt. Sämtliche Stahlbauteile außen werden feuerverzinkt hergestellt.

Handläufe und Geländer der Innentreppe sowie der Galerien werden mit einem Holzgeländer hergestellt soweit erforderlich.

## **Innenwände**

Die Wände werden in Trockenbauweise oder als Mauerwerk ausgebildet.

## **Wandbeläge**

Die Wohnungsinnenwände aus Mauerwerk erhalten einen Glattputz, malerfertig. Wohnungsinnenwände in Trockenbauweise werden malerfertig hergestellt. Materialwechsel werden mit Armierungsgewebe überarbeitet.

Aufgrund der vorhandenen Altbausubstanz werden die Putzausführungen an Mauerwerkswänden nicht den Standard eines gleichwertigen Neubaus erreichen.

Die Farbanstriche werden nach Käuferwunsch weiß oder hell getönt hergestellt.

Die Bäder und WCs erhalten Wandfliesen bis in Höhe der Türzargen (im Bereich der Duschen bis 2,40 m Höhe) zum Materialpreis von 50,00 €/m<sup>2</sup> Brutto. Aus gestalterischen Gründen kann nach Vorgabe des Architekten hiervon abgewichen werden.

## **Estrich**

In allen Wohnräumen vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss wird ein schwimmender Zementestrich auf Trittschall- bzw. Wärmedämmung eingebaut.

## **Bodenbeläge**

Die Fußböden in den Bädern und WCs erhalten Bodenfliesen zum Materialpreis von 50,00 €/m<sup>2</sup> Brutto.

Die übrigen Räume der Wohnung erhalten Parkett für einen Materialpreis von 50,00 €/m<sup>2</sup> Brutto, z.B. Bémbé Meisterparkett, ca. 8 mm, englischer Verband Eiche Ambiente, sowie passende Sockelleisten (ca. 60 x 16 mm).

## **Deckenbeläge**

Die Decken in den Wohnungen erhalten einen Farbanstrich auf Trockenbau-, Beton -, bzw. Putzuntergrund. Die Farbanstriche werden nach Käuferwunsch weiß oder hell getönt hergestellt.

## **Dach**

Der Dachstuhl wird ausgetauscht und nach statischer Berechnung dimensioniert. Das Dach wird gemäß den Forderungen des Wärmeschutzes gedämmt. Regenrinnen und Fallrohre werden in Zinkblech ausgeführt. Die Dacheindeckung erfolgt nach Vorgabe der Unteren Denkmalschutzbehörde.

## **Heizungsanlage**

Das Gebäude wird über eine Biomasseheizung versorgt. Der Aufstell- und Pelletslagerraum der Heizung dient dem gesamten Areal.

## **Heizung**

In allen Wohnräumen vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss wird eine Fußbodenheizung vorgesehen.

Die Bäder mit Wanne und/oder Dusche erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper.

## **Elektroanlagen**

Die Installation erfolgt nach heutigem Stand der Technik. Das Schalterprogramm ist als Standard- bzw. Flächenschalterprogramm vorgesehen von der Fa. Gira, Jung, Elso oder gleichwertig in reinweiß. Der Niederspannungs-Zählerschrank wird in einem der Hausanschlussräume als Aufputzschrank installiert. Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung.

## **Gemeinschaftsflächen**

Die Schaltung der Außenbeleuchtung erfolgt nach Vorgabe des Architekten über eine Astroschaltung mit Dämmerungserkennung oder über Bewegungsschaltung.

## **Standardausstattung:**

### **Treppenhaus, Außentreppe und Podeste**

Außentreppe LED-Leuchten mit Astro- und/oder Bewegungsschalter.

Treppenhaus LED-Leuchte mit Bewegungsschaltung.

### **Klingelanlage**

Die Wohnungen mit eigenem Außenzugang erhalten eine Klingel.

Die Wohnungen, welche über das innenliegende Treppenhaus erschlossen werden, erhalten eine Klingelanlage mit Videofunktion.

### **Wohnungseinheiten**

Breitbandkabelanschluss und Telefon-/Datenanschluss wird für jedes Zimmer der Wohneinheiten, außer in Bad, Gäste-WC, und Nebenräumen wie Abstellraum, vorgesehen. Die Installation wird von der Wohnung bis zum Übergabepunkt der Anbieter im Technikraum (HAK/HAE) verlegt.

## Standardausstattung der Wohneinheiten:

### **Flur**

1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung, 2 Steckdosen

### **Küche**

1 Deckenbrennstelle, 1 Schalter „Ein/Aus“, 1 Herdanschluss, 1 Spülmaschinenanschluss, 1 Steckdose f. Ablufthaube, 1 Steckdose f. Kühlschrank, 1 Steckdose f. Hängeschrankleuchten, 10 Arbeitssteckdosen, 1 TV Anschluss mit Steckdose, 1 Telefon-/ Datenanschluss

### **Wohnzimmer**

2 Deckenbrennstellen mit 1x Serien und Wechselschaltung und 1 Universal-Dimmer, 9 Steckdosen, 2 zusätzliche schaltbare Steckdosen, 2 TV Anschlüsse, 2 Telefon-/ Datenanschluss

### **Zimmer**

1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung, 5 Steckdosen, 1 TV Anschluss, 1 Telefon-/ Datenanschluss. Nach Vorgabe des Architekten wird je ein als Schlafzimmer geeigneter Raum pro Wohnung mit Wechselschaltung vorgesehen.

### **Bad**

Je 1 Anschluss für Wand und Deckenbrennstelle in Serienschaltung, 3 Steckdosen, 1 Anschluss für Handtuchheizkörper (Direktanschluss als Vorhaltung zur Nachrüstung einer Elektroheizpatrone)

### **Freisitz**

1 Außensteckdose, 1 x Außenbeleuchtung mit Schalter innen.

### **Sonstiges**

Je 1 Anschluss Waschmaschine und 1 Anschluss Wäschetrockner in Abstellraum oder Bad.

### **Beleuchtungselemente**

Gebäudezugänge:

RZB Serie, oder gleichwertig

Freisitze:

RZB Serie, oder gleichwertig

## **Wasser- und Abwasserinstallation**

Alle Wasserleitungen werden aus Verbundrohr und die Strangleitungen aus Edelstahl eingebaut.

Jede Wohnung erhält einen Anschluss für eine Waschmaschine. In der Küche ist ein Anschluss für Spüle und Geschirrspüler, sowie Kalt- und Warmwasser vorgesehen. Kalt- und Warmwasseruhren werden in Revisionsöffnungen mit Revisionsklappe installiert.

### **Standardausstattung der Nassbereiche mit weißen Sanitäreinrichtungsgegenständen:**

#### **WCs**

Vigour derby Tiefspül-WC oder gleichwertig, spülrandlos, wandhängend aus Sanitärporzellan mit WC-Sitz in Weiß, PVC-Spülkasten in Unterputzmontage, schwitzwasserisoliert mit verdecktem Wasseranschluss, Spülvorgang unterbrechbar.

#### **Waschtische**

Vigour derby style Möbelwaschtisch, oder gleichwertig, in Weiß, mit Designsiphon, in den Hauptbädern Größe 60 cm Tiefe 48 cm, verchromte Einlochbatterie (Clivia Vigour oder gleichwertig) mit festem Gussauslauf und Zugstangen-Ablaufgarnitur, mit Geruchsverschluss und Vorregulierventil.

In den Nebenbädern und WCs werden Vigour Derby style oder gleichwertig (maximale Größe je nach Raumangebot 50 cm Tiefe 40 cm) vorgesehen.

#### **Duschen**

Bodenebene Duschrinne mit Echtglas-Duschabtrennung (Rahmen in Alu matt) Fabrikat Duka Duo ohne Bodenschwelle oder gleichwertig.

Duschsystem (inkl. Kopfbrause, Thermostat und separater Handbrause) als Aufputzvariante, Fabrikat derby style oder gleichwertig.

#### **Badewanne**

Comfortwanne Acryl Derby Größe 180 cm x 80 cm mit Ab- und Überlaufgarnitur, sowie Badewannen-Einhebelmischbatterie für Umstellung auf Brauseschlauch und Handbrause (Fabrikat Clivia Vigour ohne Duschstange oder gleichwertig).

Wo aus platztechnischen Gründen eine Comfortwanne nicht eingesetzt werden kann wird eine Badewanne aus Stahl (Größe 180 cm x 80 cm, Fabrikat Kaldewei Prima weiß oder gleichwertig) mit Poresta Wannenträger vorgesehen.

#### **Badausstattung**

Die Bäder werden mit einem verchromten doppelten Handtuchhalter, 2-stängig, ausgestattet. Jedes WC erhält einen Halter für das Toilettenpapier verchromt (Vigour oder gleichwertig).

#### **Stellplätze**

Es werden 19 Stellplätze errichtet. Der Untergrund wird ausreichend befestigt.

#### **Bauzeiten**

Die Bezugfertigkeit wird zum 01.04.2026 sichergestellt. Die vollständige Fertigstellung des Gebäudes wird bis zum 01.10.2026 garantiert. Aufgrund von Auflagen und Bearbeitungszeiten der Baugenehmigung kann sich der Termin der Fertigstellung sowie der Termin der Gesamtfertigstellung noch verschieben.