

D R E S D E N

Altes



GASWERK

BABISNAUER STRASSE 30, 01217 DRESDEN

STAND: AUGUST 2018



D R E S D E N

Altes GASWERK

Bereits im Jahre 1906 entstand auf der Babisnauer Straße 30 in Dresden-Mockritz ein Gaswerk, welches vom Gemeindeverband Bannewitz und Umgebung betrieben wurde. Das für einen Industriebau äußerst anspruchsvoll gestaltete Gebäude versorgte Mockritz sowie elf weitere Orte im Umfeld mit Leuchtgas. Das historische Werk produzierte jedoch nur bis 1922 Gas, denn es erwies sich für den gestiegenen Energiebedarf der zunehmend florierenden Stadtteile als zu klein. In den letzten 90 Jahren wur-

de das ungewöhnliche Areal mit dem einmaligen Charme unter anderem als Fabrikhalle und Gewerbeimmobilie für kleinere Unternehmen genutzt.

Bis zum März 2019 wird dieses geschichtsträchtige Gebäude mit seinem knapp 3.000 qm großen Grundstück zu großzügigen Wohneinheiten saniert und umgebaut werden. In diesem einmaligen Industriedenkmal, wo Geschichte, Verbundenheit zur Natur und Architektur in besonderer Weise aufeinandertreffen, entstehen insgesamt 12 Wohnungen mit 1240 qm

Wohnfläche, überwiegend mit eigenen Gärten oder schönen Dachterrassen. Die großzügig geschnittenen 2-, 3- und 4-Raum-Wohnungen mit Loftcharakter werden dabei Wohnflächen zwischen 86 und 124 m² haben. Das alte Gaswerk wird den zukünftigen Bewohnern ein eigenheimähnliches Wohnen in grüner Umgebung ermöglichen.



WAS WAR EIGENTLICH EIN GASWERK?

Seit Jahrtausenden wurde der Lebensrhythmus der Menschen von Tag und Nacht bestimmt. Das war auch in den großen Städten nicht anders – lediglich einige Fackeln oder Laternen, in denen große Kerzen angezündet waren, erhellten wenige Plätze und Straßen mit sehr spärlichem Licht. Dies änderte sich erst, als im 19. Jahrhundert die Gasbeleuchtung erfunden wurde.

Das dazu erforderliche Gas wurde durch Erhitzung und somit Vergasung von Kohle gewonnen. Eine Anekdote besagt, dass der Erfinder der Gasbeleuchtung William Murdoch (1754–1839) zuerst Kohle im Teekessel der

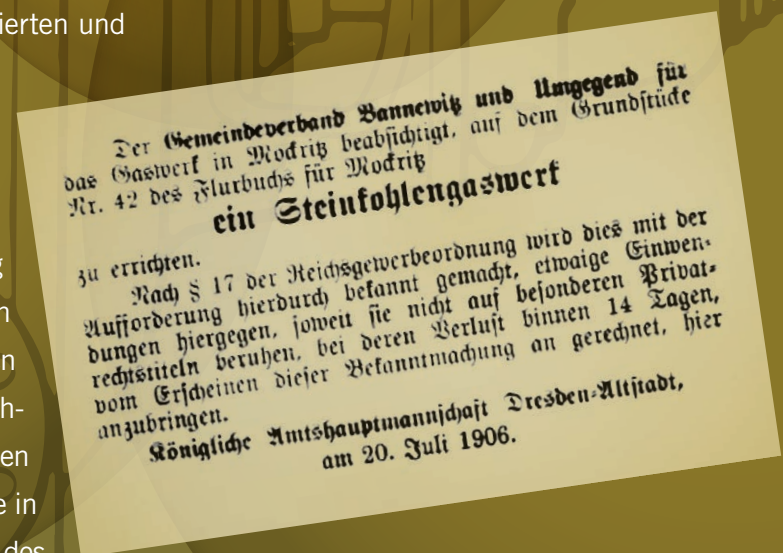
Mutter erwärmt hatte, um Leuchtgas zu produzieren.

Dieses Leuchtgas oder auch Stadtgas genannte Brenngas wurde schnell im industriellen Maßstab hergestellt. Dazu wurden zahlreiche Gaswerke errichtet, die Stadtgas produzierten und in die neu entstandenen öffentlichen Gasnetze einspeisten.

Es diente zur Beleuchtung von Straßen und Wohnungen und dort auch zum Betreiben von Gasherden und Gasdurchlauferhitzern. Stadtgas in den öffentlichen Gasnetzen wurde in Europa bis zur zweiten Hälfte des

20. Jahrhunderts vollständig durch Erdgas ersetzt und die Gaswerke verloren ihre Funktion.

Am 20. Juli 1906 wurde der Bau des Steinkohlegaswerks öffentlich über eine Zeitungsanzeige bekannt gegeben.



Auf dem großen, 2.973 qm umfassenden Grundstück entsteht viel Garten- und Grünfläche, welche den Bewohnern des Gaswerkes einen perfekten Rückzugsort zur Erholung bietet.

Das äußerst großzügig geschnittene Grundstück befindet sich in malerischer Umgebung von Wiesen, Feldern, Pferdehöfen und viel Natur. Dennoch genießen die Mieter eine nahezu perfekte Anbindung an den Verkehr und die innerstädtische Infrastruktur samt aller Vorzüge der unmittelbaren Nähe zur Kultur- und Wirtschaftsmetropole Dresden.

Die Fahrzeit zur Autobahn beträgt nur 3 Minuten, das Stadtzentrum und den 4 km entfernten Hauptbahnhof erreicht man in weniger als 10 Minuten. Der Flughafen ist nur 20 Autominuten entfernt. Die nächste Bushaltestelle ist 4 Fußminuten entfernt, zur Straßenbahnstation „Südhöhe“ läuft man nur einen Kilometer. Die Technische Universität Dresden mit über 37.000 Studenten und 8.000 Angestellten befindet sich in 3 km Entfernung.

D R E S D E N *Altes* GASWERK



ÜBERSICHT

EG

1 WOHNUNG
124,5 m²

2 WOHNUNG
104,9 m²

3 WOHNUNG
110,9 m²

4 WOHNUNG
114,9 m²

5 WOHNUNG
97,9 m²



D R E S D E N
Altes **GASWERK**

RÜCKANSICHT



FRONTANSICHT

ÜBERSICHT

OG

6

WOHNUNG

103,7 m²

7

WOHNUNG

92,7 m²

8

WOHNUNG

107,5 m²

9

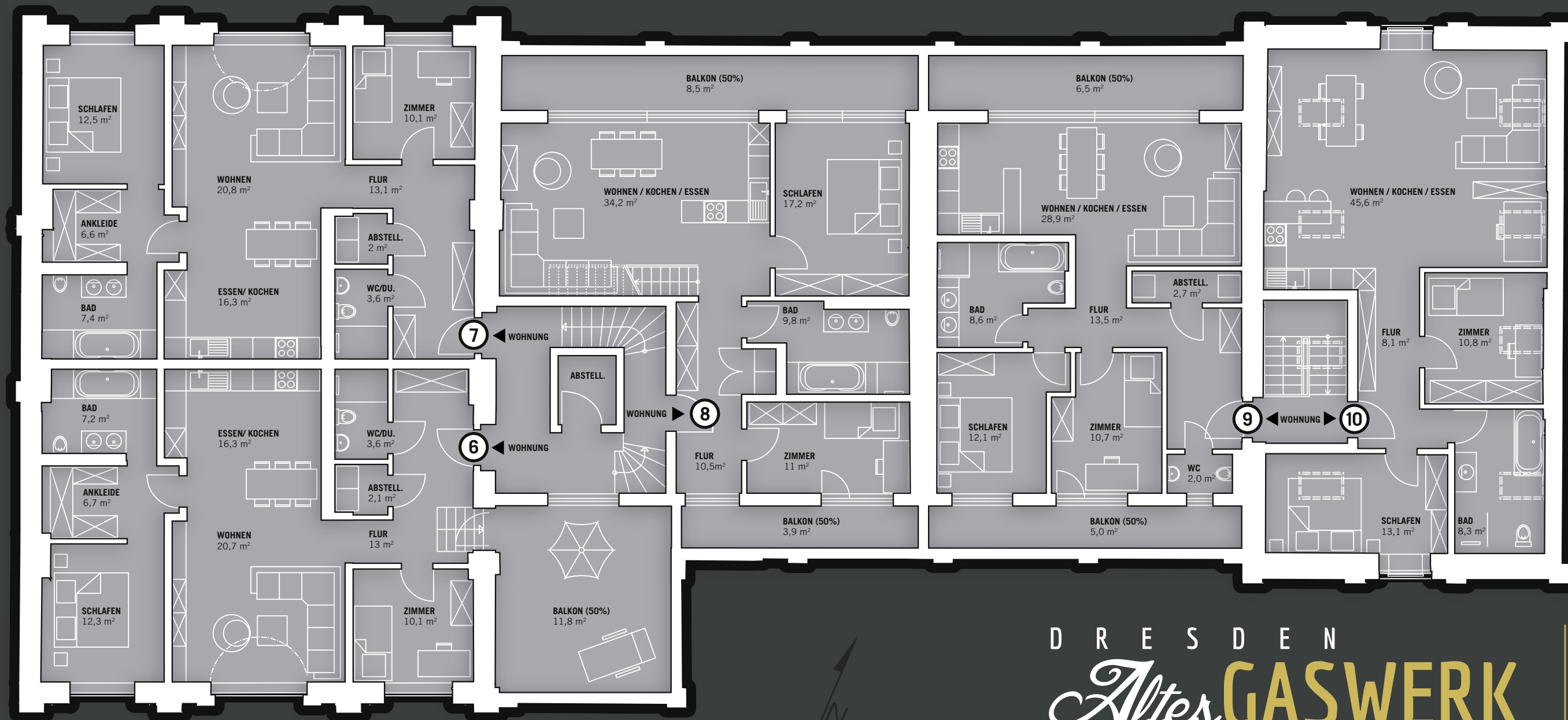
WOHNUNG

90 m²

10

WOHNUNG

85,9 m²



D R E S D E N
Altes GASWERK

RÜCKANSICHT



FRONTANSICHT

ÜBERSICHT

DG

11

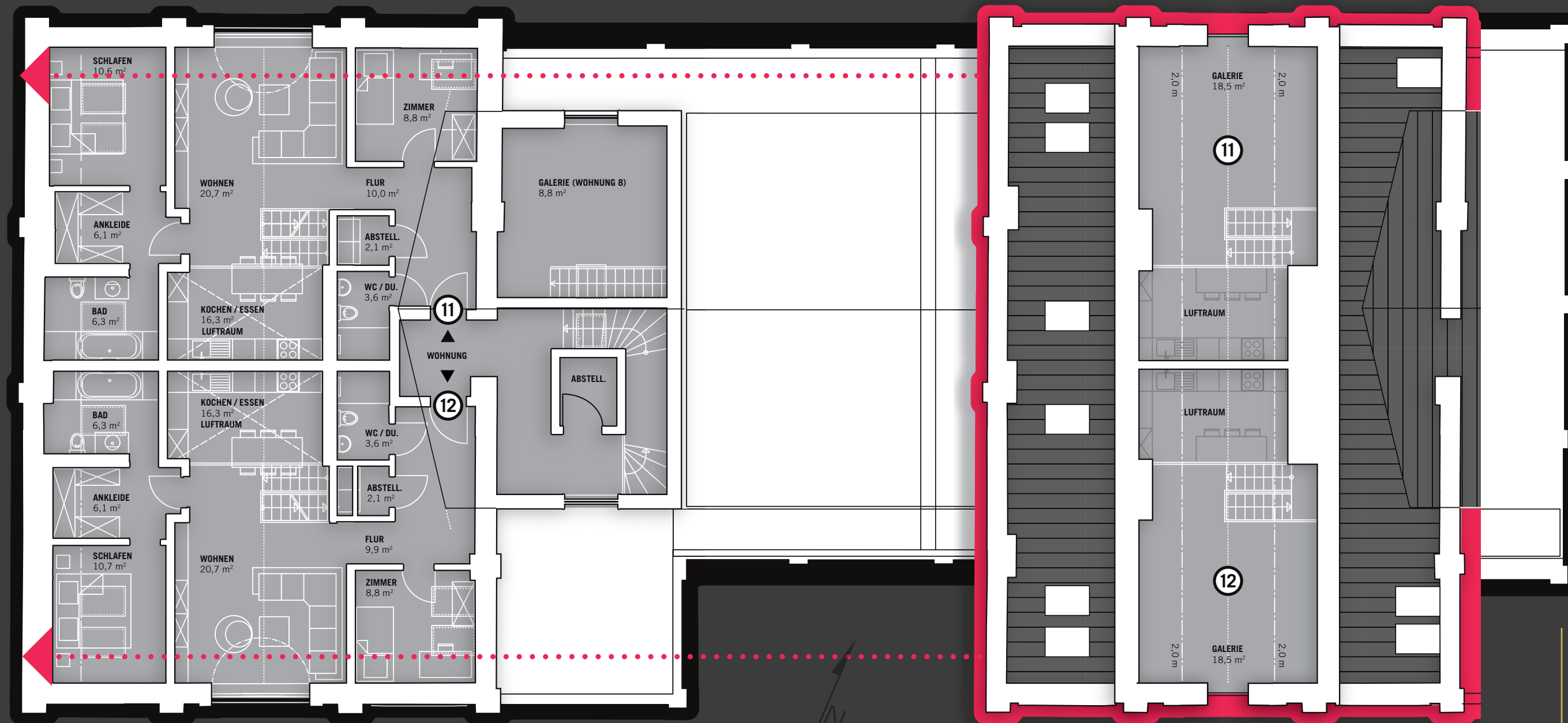
WOHNUNG

103,7 m²

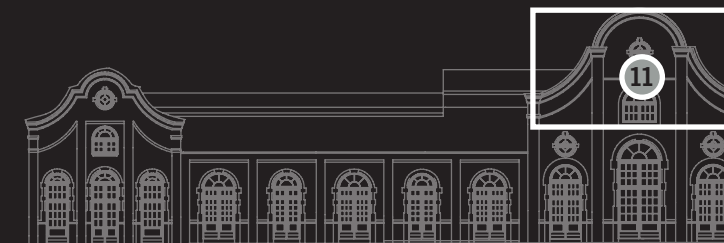
12

WOHNUNG

102,9 m²



RÜCKANSICHT



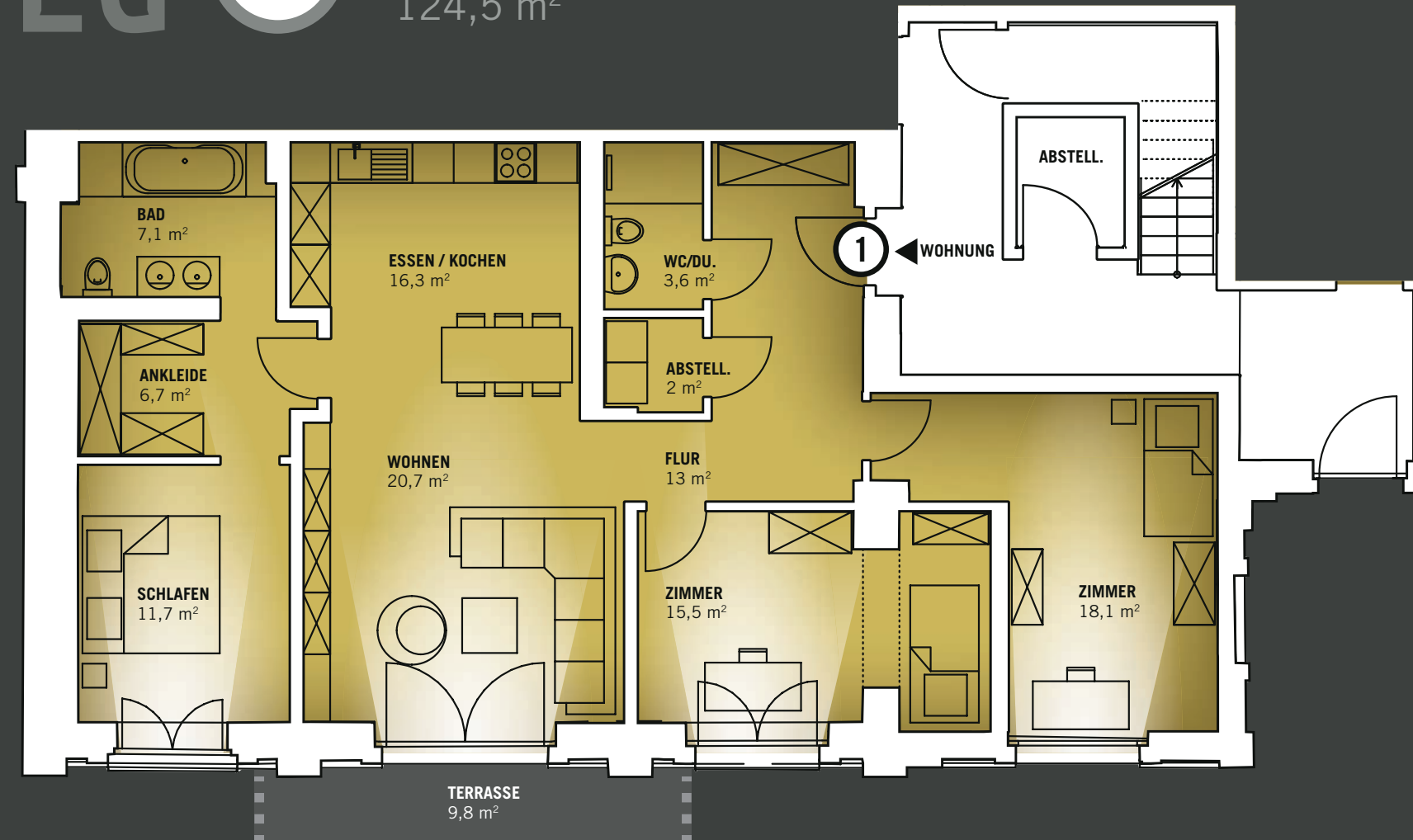
FRONTANSICHT

EG

1

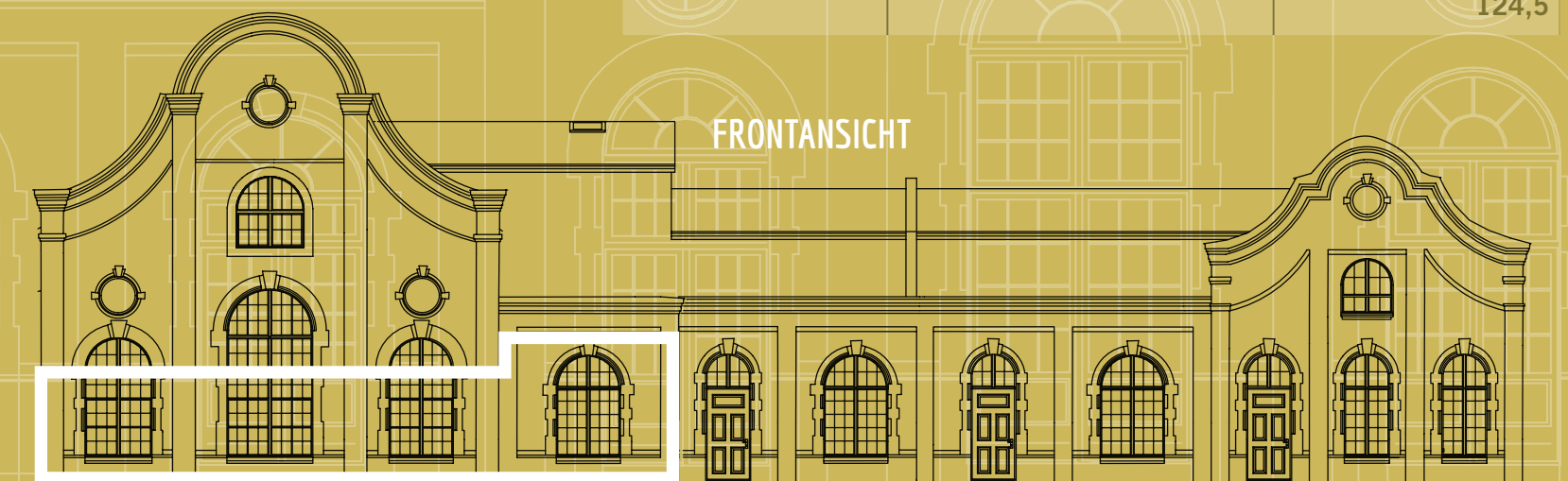
WOHNUNG

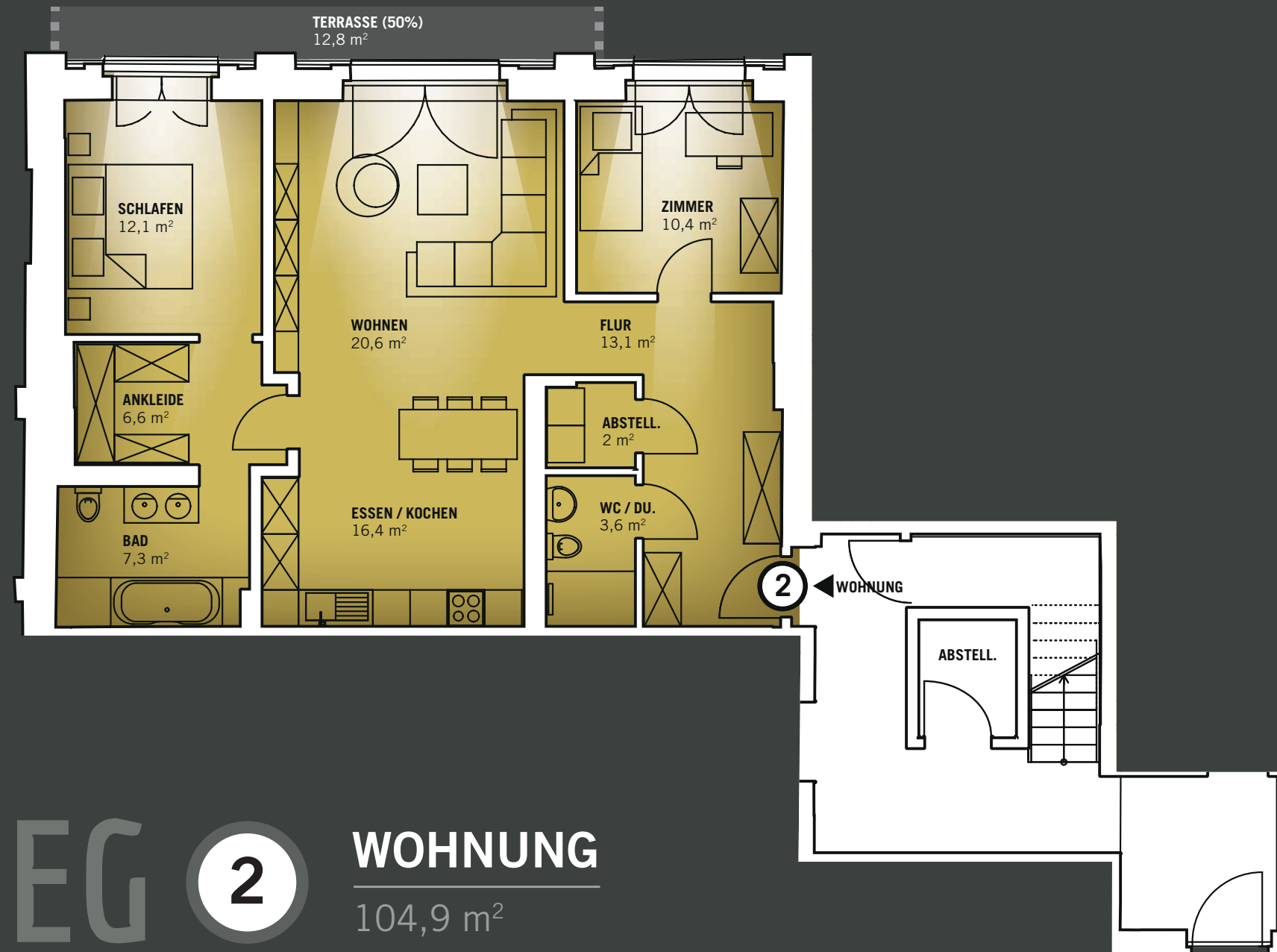
124,5 m²



Die im Erdgeschoss gelegene Wohnung ist mit fast 125 m² und vier Räumen die größte Wohnung im alten Gaswerk. Perfekt belichtet durch die breite Fensterfront in Südausrichtung genießen die Bewohner ein einmaliges Ambiente. Ein Gartenstück samt Süd-Terrasse lädt zum Verweilen ein.

BEZEICHNUNG	FUNKTION	NUTZFLÄCHE [M²]
EG.01.01	FLUR	13,0
EG.01.02	WC / DUSCHE	3,6
EG.01.03	ABSTELLRAUM	2,0
EG.01.04	ZIMMER	18,1
EG.01.05	ZIMMER	15,5
EG.01.06	WOHNEN	20,7
EG.01.07	ESSEN / KOCHEN	16,3
EG.01.08	BAD	7,1
EG.01.09	ANKLEIDE	6,7
EG.01.10	SCHLAFEN	11,7
EG.01.11	TERRASSE (50%)	9,8
		124,5

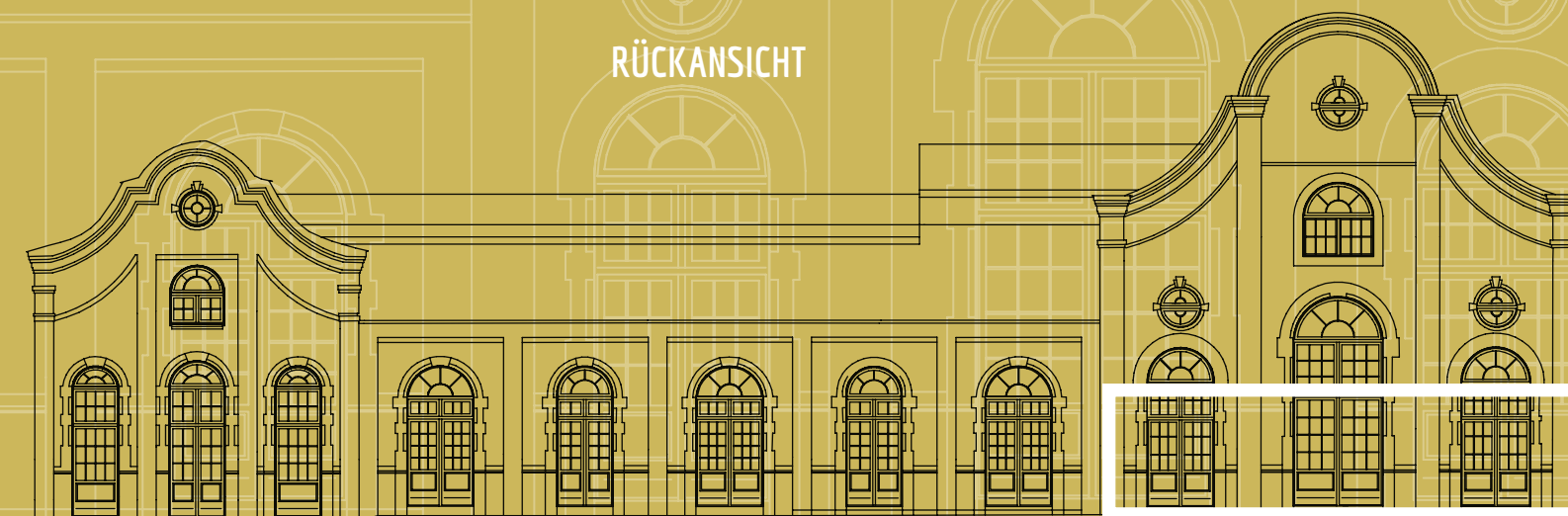




Große Fenster öffnen den Blick in den weitläufigen Garten der im Erdgeschoß angelegten Wohnung. Genießen Sie die absolute Ruhe und den weiten Blick auf Ihrer eigenen Terrasse. Ein Ankleidezimmer, ein Abstellraum sowie ein Gäste-WC mit zusätzlicher Dusche komplettieren diese schöne 3-Raum-Wohnung.

BEZEICHNUNG	FUNKTION	NUTZFLÄCHE [M²]
EG.02.01	FLUR	13,1
EG.02.02	WC / DUSCHE	3,6
EG.02.03	ABSTELLRAUM	2,0
EG.02.04	ZIMMER	10,4
EG.02.05	WOHNEN	20,6
EG.02.06	KOCHEN/ESSEN	16,4
EG.02.07	BAD	7,3
EG.02.08	ANKLEIDE	6,6
EG.02.09	SCHLAFEN	12,1
EG.02.10	TERRASSE (50%)	12,8
		104,9

RÜCKANSICHT



EG **3** **WOHNUNG**
110,9 m²



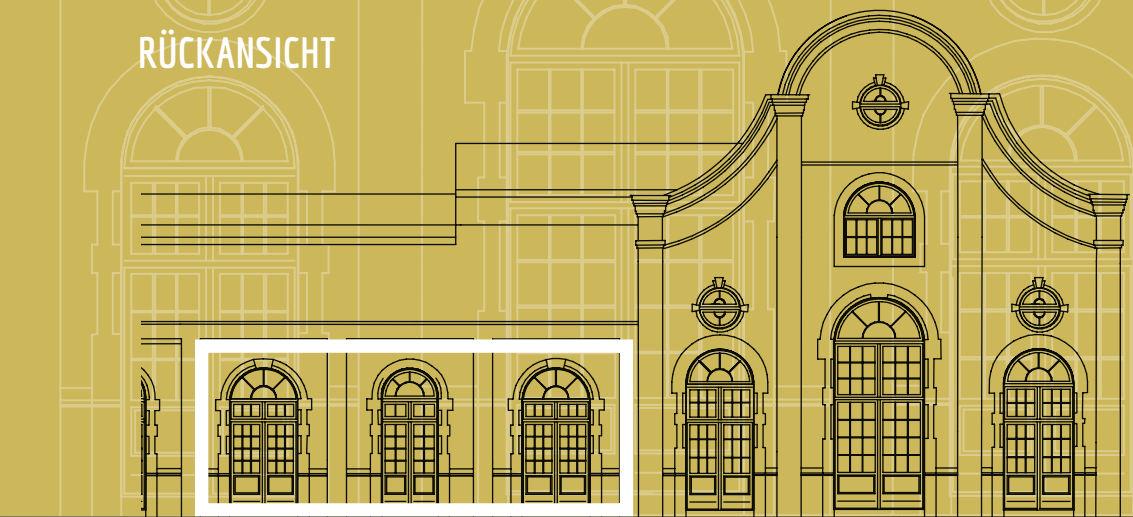
Die 3-Raum-Wohnung im Mitteltrakt des Gaswerks bietet einen großzügigen Wohn/Essbereich, der sich zum Garten hin mit den prächtigen alten Rundbogenfenstern öffnet. Die direkt davor gelegene Terrasse lädt zum Verweilen ein.

BEZEICHNUNG	FUNKTION	NUTZFLÄCHE [M²]
EG.03.01	FLUR	13,7
EG.03.02	WC	2,3
EG.03.03	ZIMMER	14,8
EG.03.04	BAD	7,8
EG.03.05	ANKLEIDE	6,1
EG.03.06	SCHLAFEN	10,9
EG.03.07	WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	43,3
EG.03.08	TERRASSE (50%)	12
		110,9

FRONTANSICHT



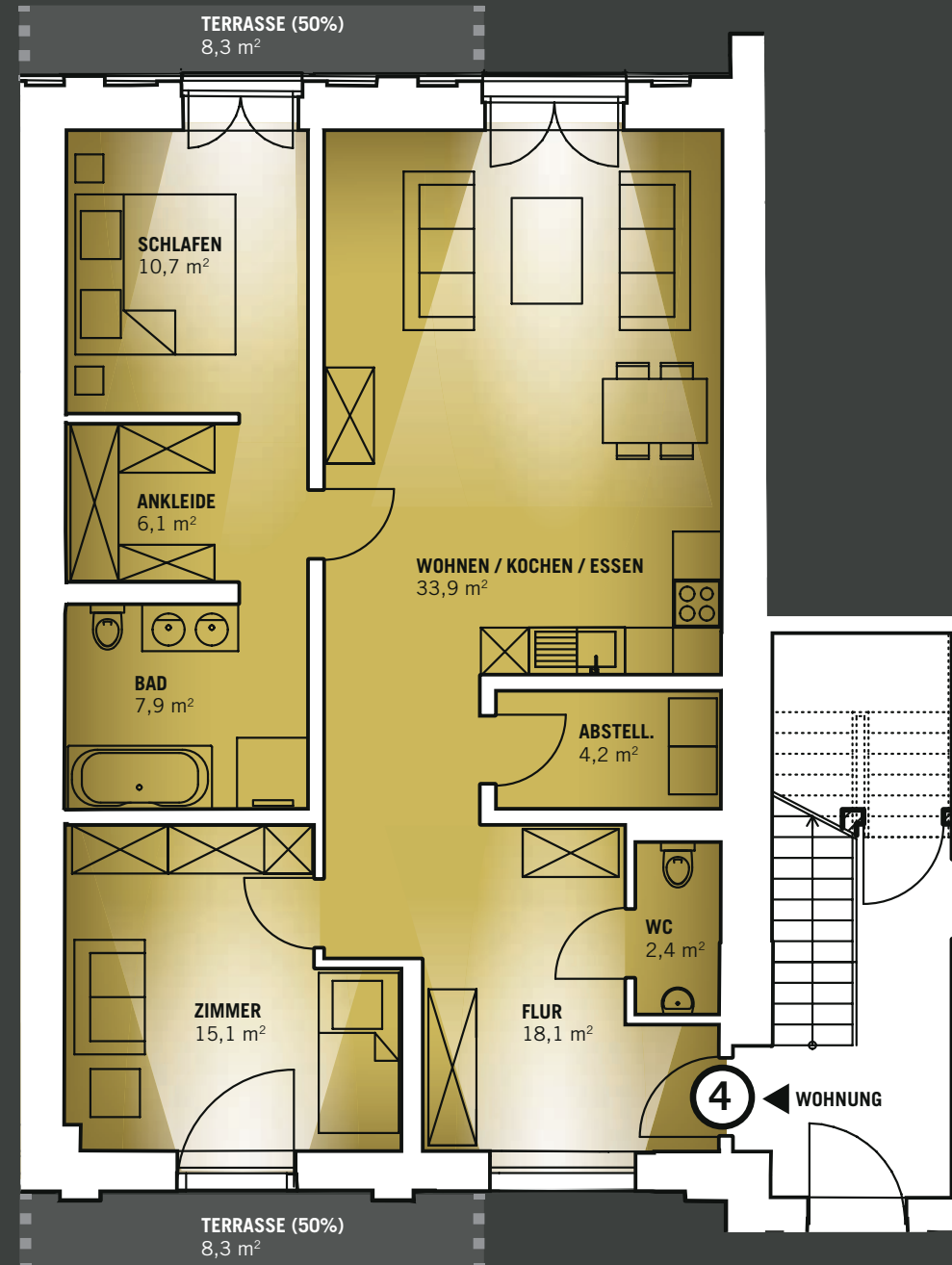
RÜCKANSICHT



EG

4

WOHNUNG
114,9 m²



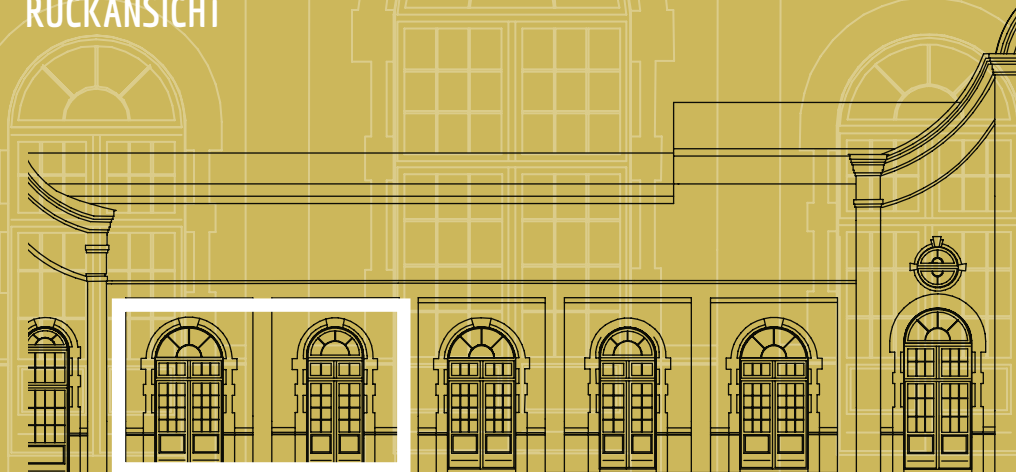
Die 3-Raum-Wohnung im Erdgeschoss des Mitteltraktes bietet Ausblicke zu beiden Seiten und ist durch die in voller Höhe integrierten Rundbogenfenster besonders hell. Zu jeder Seite gibt es eine Terrasse mit einem kleinen Garten, sodass man die Natur zu jeder Tageszeit perfekt genießen kann.

BEZEICHNUNG	FUNKTION	NUTZFLÄCHE [M²]
EG.04.01	FLUR	18,1
EG.04.02	WC	2,4
EG.04.03	ZIMMER	15,1
EG.04.04	BAD	7,9
EG.04.05	ANKLEIDE	6,1
EG.04.06	SCHLAFEN	10,7
EG.04.07	WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	33,9
EG.04.08	ABSTELLRAUM	4,2
EG.04.09	TERRASSE (50%)	8,3
EG.04.10	TERRASSE (50%)	8,3
		114,9

FRONTANSICHT



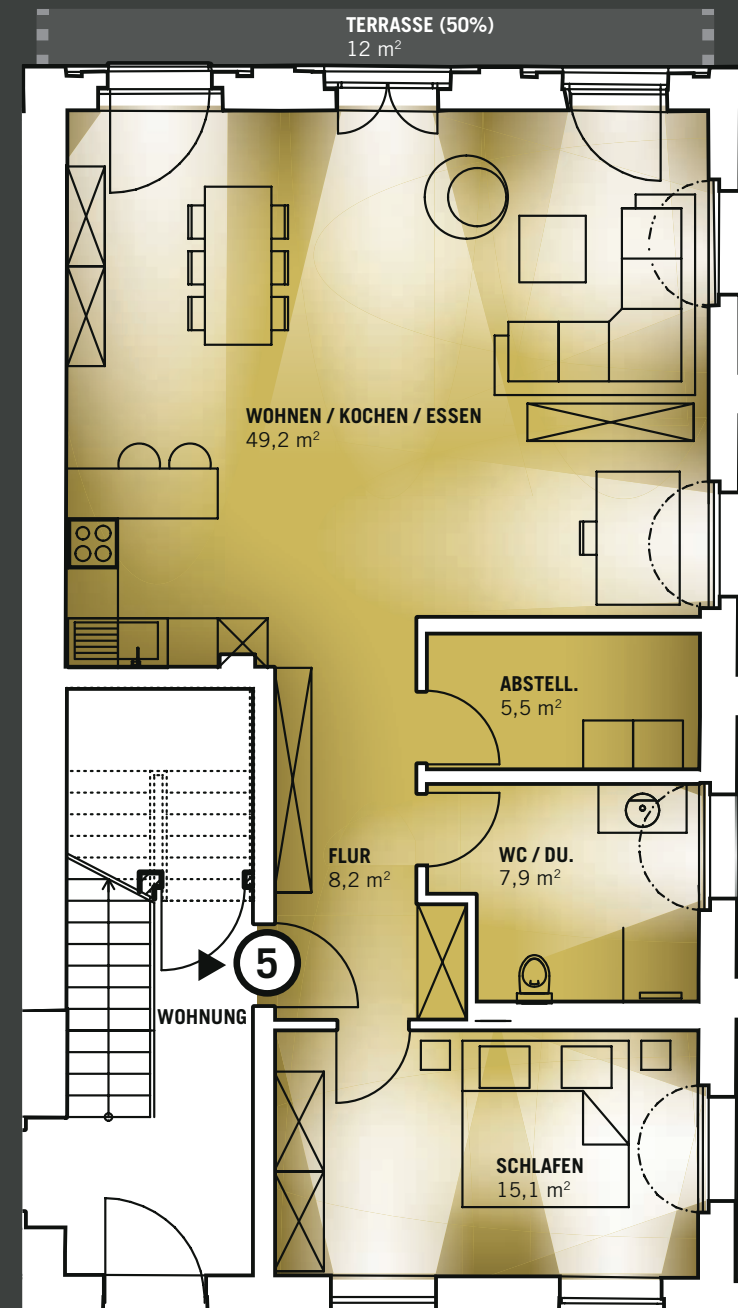
RÜCKANSICHT



EG

5

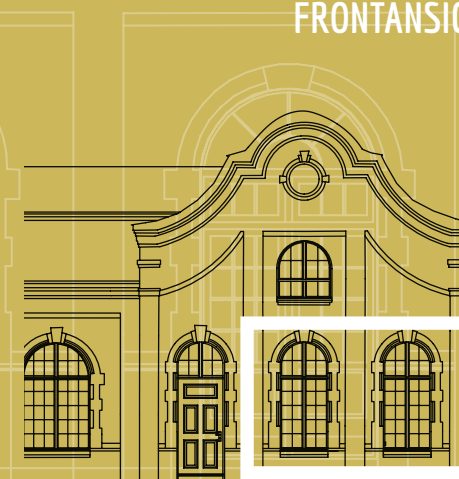
WOHNUNG
97,9 m²



Ein lichtdurchfluteter Traum:
Im Erdgeschoss des nördlichen Haupthauses befindet sich die einzige 2-Raum-Wohnung des alten Gaswerks, die von drei Seiten durch die großen, historisch wertvollen Rundbogenfenster die Sonne hereinlässt. Ein die Wohnung auf drei Seiten umschließender Garten mit großer Terrasse rundet diese exklusive Wohnung ab.

BEZEICHNUNG	FUNKTION	NUTZFLÄCHE [M ²]
EG.05.01	FLUR	8,2
EG.05.02	SCHLAFEN	15,1
EG.05.03	WC / DUSCHE	7,9
EG.05.04	ABSTELLRAUM	5,5
EG.05.05	WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	49,2
EG.05.06	TERRASSE	12
		97,9

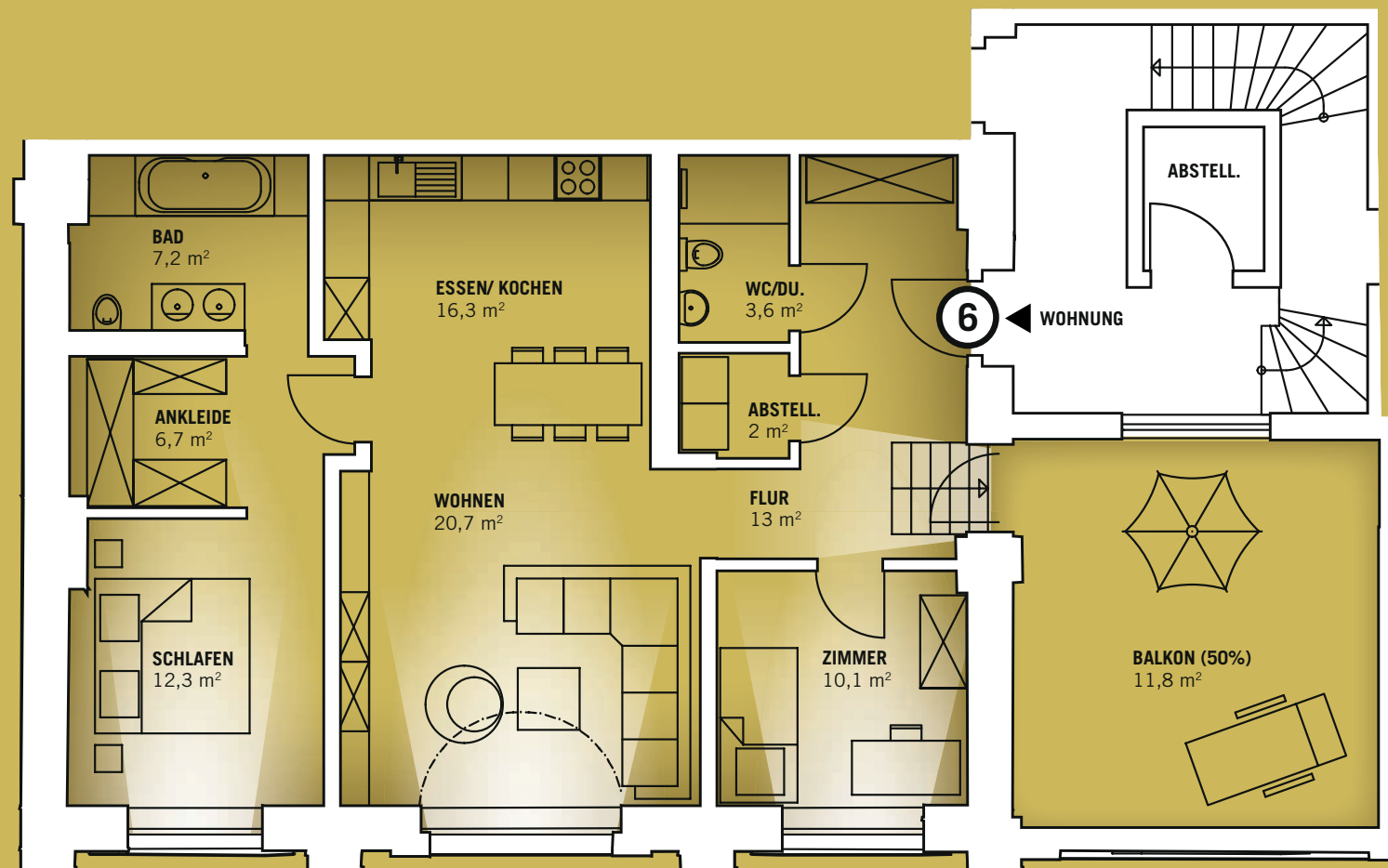
FRONTANSICHT



RÜCKANSICHT



OG



6

WOHNUNG

103,7 m²

Die 3-Raum-Wohnung im Obergeschoss bietet neben Zusatzflächen wie Abstellraum und Ankleidezimmer eine große geschützte Dachterrasse. Das zentrale raumhohe Rundbogenfenster im Wohnraum sowie die seitlich angeordneten Bogenfenster mit darüber gelegenen Rundfenstern bringen ein einmaliges Ambiente in diese Wohnung.

BEZEICHNUNG	FUNKTION	NUTZFLÄCHE [M²]
OG.06.01	FLUR	13,0
OG.06.02	WC / DUSCHE	3,6
OG.06.03	ABSTELLRAUM	2,0
OG.06.05	ZIMMER	10,1
OG.06.06	WOHNEN	20,7
OG.06.07	ESSEN / KOCHEN	16,3
DG.06.08	BAD	7,2
DG.06.09	SCHLAFEN	12,3
DG.06.10	BALKON (50%)	11,8
		103,7

FRONTANSICHT



OG **7** WOHNUNG

92,7 m²



Diese schöne 3-Raum-Wohnung ist bis auf die Dachterrasse identisch mit Wohnung sechs und bietet durch das den Wohnraum dominierende riesige Rundbogenfenster einen weiten, unverbaubaren Blick in die Natur und in Richtung Dresden.

BEZEICHNUNG	FUNKTION	NUTZFLÄCHE [M²]
OG.07.01	FLUR	13,1
OG.07.02	WC / DUSCHE	3,6
OG.07.03	ABSTELLRAUM	2,1
OG.07.04	ZIMMER	10,3
OG.07.05	WOHNEN	20,8
OG.07.06	ESSEN / KOCHEN	16,3
DG.07.07	BAD	7,4
DG.07.08	ANKLEIDE	6,6
DG.07.09	SCHLAFEN	12,5
		92,7

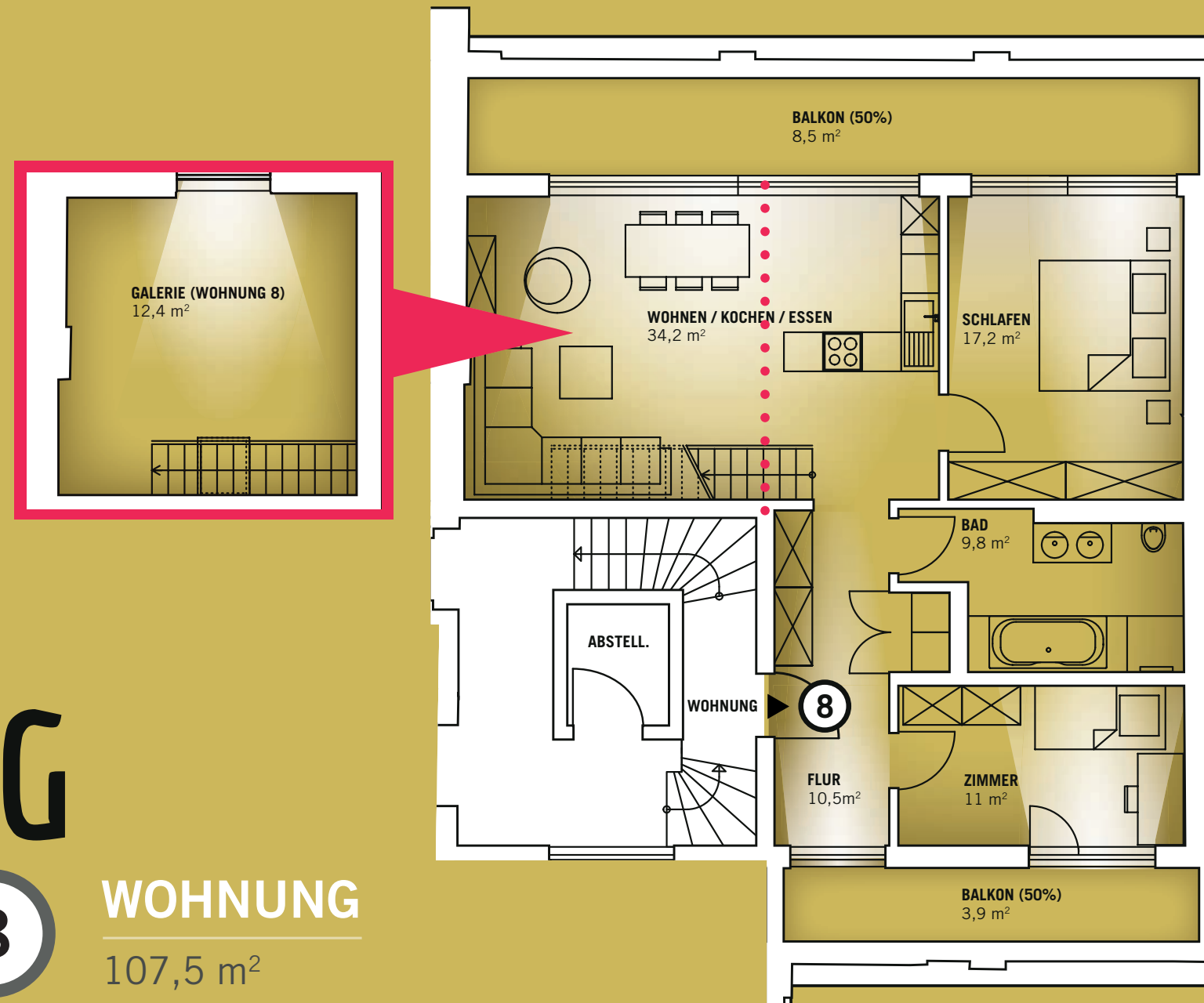
RÜCKANSICHT



OG

8

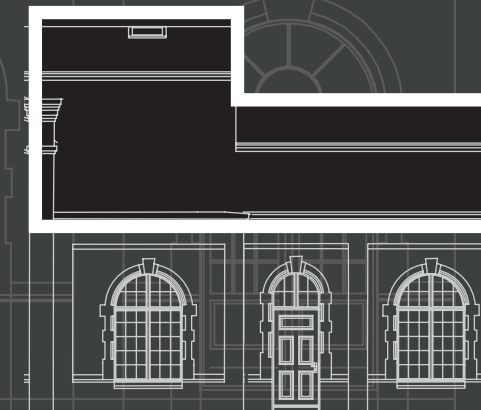
WOHNUNG
107,5 m²



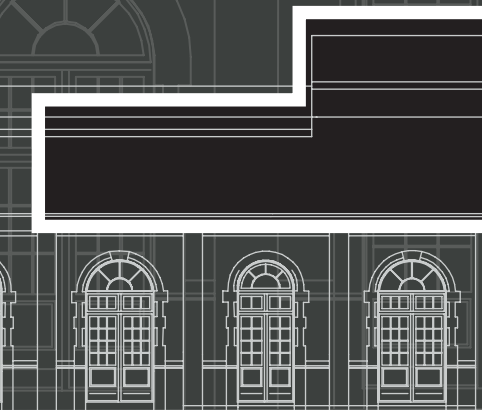
Diese außergewöhnliche Wohnung entsteht als Neubau auf dem Dach vom Mitteltrakt des alten Gaswerks. Bodentiefe Fenster integrieren die beiden großen Balkone zu beiden Seiten in den Wohnraum. Eine Galerie oberhalb von Essraum trägt zum besonderen Ambiente dieser 4-Raum-Wohnung bei.

BEZEICHNUNG	FUNKTION	NUTZFLÄCHE [M²]
OG.08.01	FLUR	10,5
OG.08.02	WOHNEN / KOCHEN / ESSEN	34,2
OG.08.03	SCHLAFEN	17,2
OG.08.04	BAD	9,8
OG.08.05	ZIMMER	11,0
OG.08.06	BALKON (50%)	3,9
OG.08.07	BALKON (50%)	8,5
DG.08.08	GALERIE	12,4
		107,5

FRONTANSICHT



RÜCKANSICHT



OG

9

WOHNUNG
90,0 m²



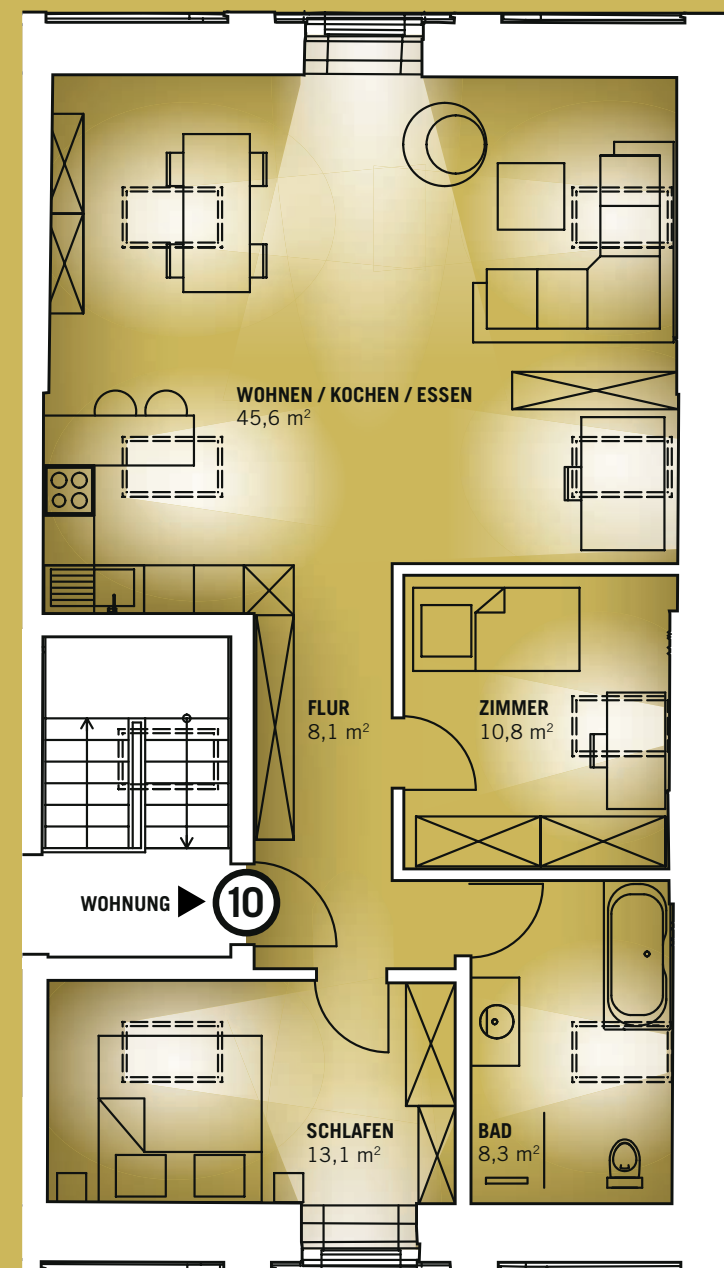
Wohnen in dieser modernen, lichten 3-Raum-Wohnung bietet ein ganz besonderes Wohngefühl. Thronend im ersten Stock auf dem Altbau des alten Gaswerkes erweitern zwei großzügige Balkone den Wohnraum ins Freie und bieten einen spektakulären Fernblick.

BEZEICHNUNG	FUNKTION	NUTZFLÄCHE [M²]
OG.09.01	FLUR	13,5
OG.09.02	WC	2,0
OG.09.03	ZIMMER	10,7
OG.09.04	SCHLAFEN	12,1
OG.09.05	BAD	8,6
OG.09.06	WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	28,9
OG.09.07	ABSTELLRAUM	2,7
OG.09.08	BALKON (50%)	5,0
OG.09.09	BALKON (50%)	6,5
		90,0

FRONTANSICHT

RÜCKANSICHT

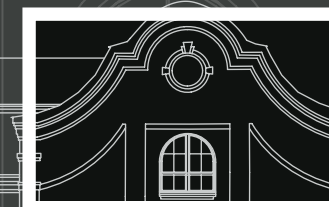
OG **10** **WOHNUNG**
85,9 m²



Diese 3-Raum-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss des nördlichen Haupthauses. Die Wohnung ist in voller Höhe bis zur Dachspitze ausgebaut. Dadurch entsteht im Wohn/Essbereich ein tolles offenes Raumgefühl, das durch das große Rundfenster im Giebel unterstrichen wird.

BEZEICHNUNG	FUNKTION	NUTZFLÄCHE [M²]
OG.10.01	FLUR	8,1
OG.10.03	WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	45,6
OG.10.04	ZIMMER	10,8
OG.10.05	BAD	8,3
OG.10.06	SCHLAFEN	13,1
		85,9

FRONTANSICHT



RÜCKANSICHT

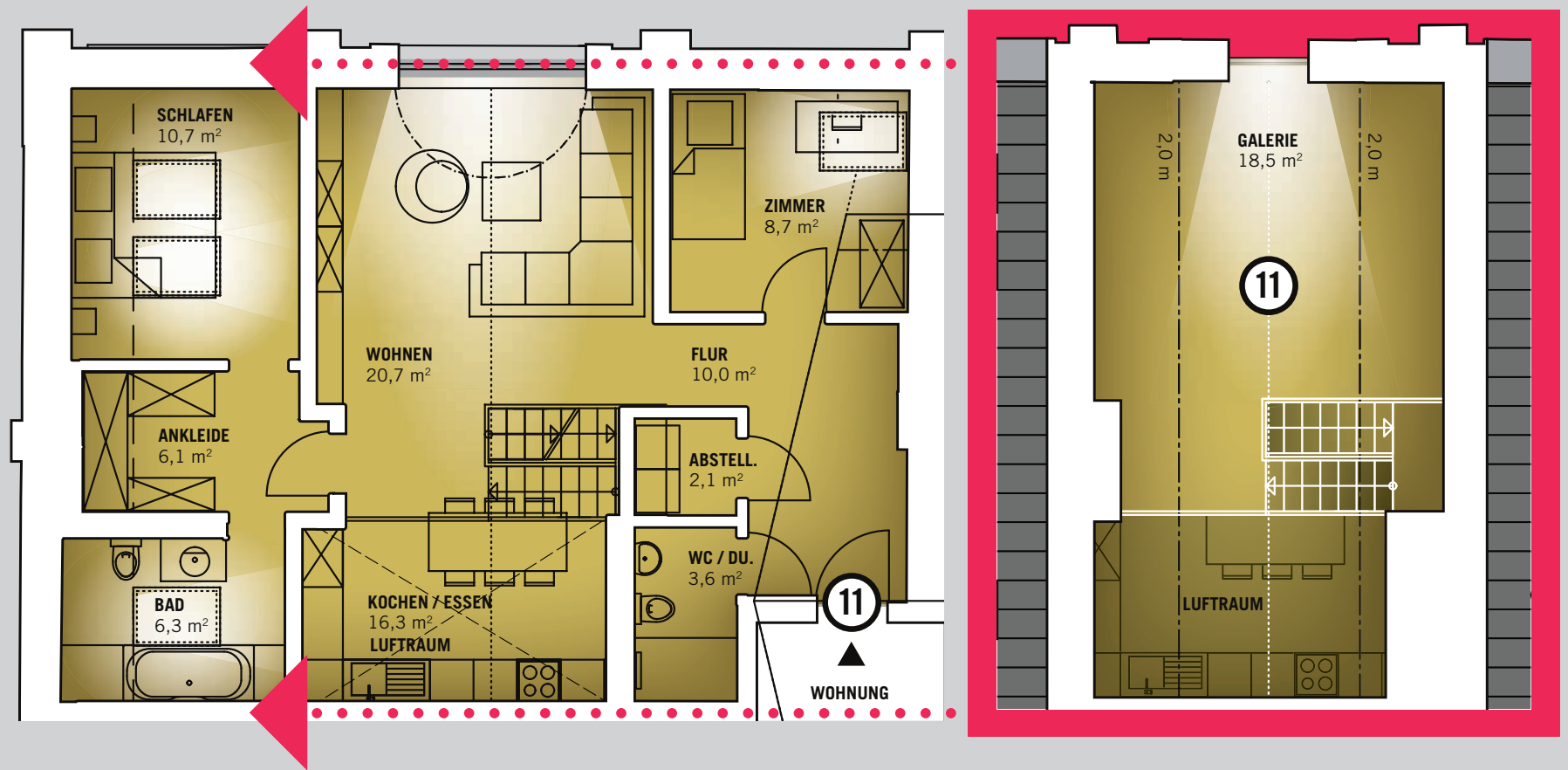


DG

11

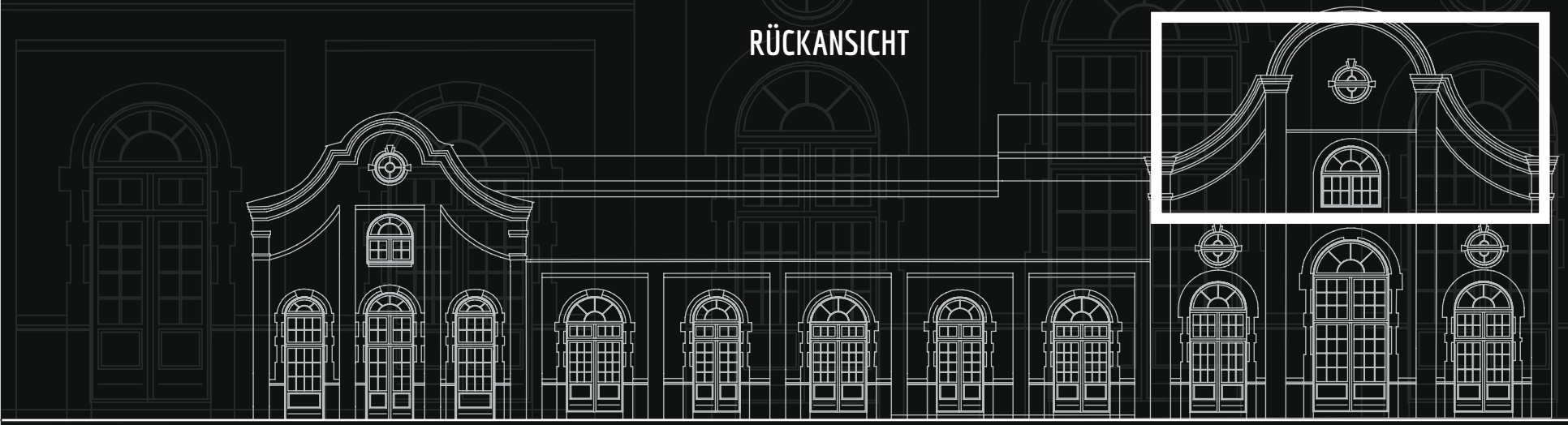
WOHNUNG

103,1 m²



Eine sehr außergewöhnliche 4-Raum-Wohnung im Dachgeschoss des Haupthauses. Als Besonderheit weist sie eine zum Wohnbereich offene Galerie auf, die malerisch durch ein großes Rundfenster belichtet wird.

BEZEICHNUNG	FUNKTION	NUTZFLÄCHE [M²]
DG.11.01	FLUR	10,0
DG.11.02	WC / DUSCHE	3,6
DG.11.03	ABSTELLRAUM	2,1
DG.11.04	ZIMMER	8,7
DG.11.05	WOHNEN	20,7
DG.11.06	ESSEN / KOCHEN	16,3
DG.11.07	BAD	6,3
DG.11.08	ANKLEIDE	6,1
DG.11.09	SCHLAFEN	10,7
DG.11.10	GALERIE	18,5
		103,1

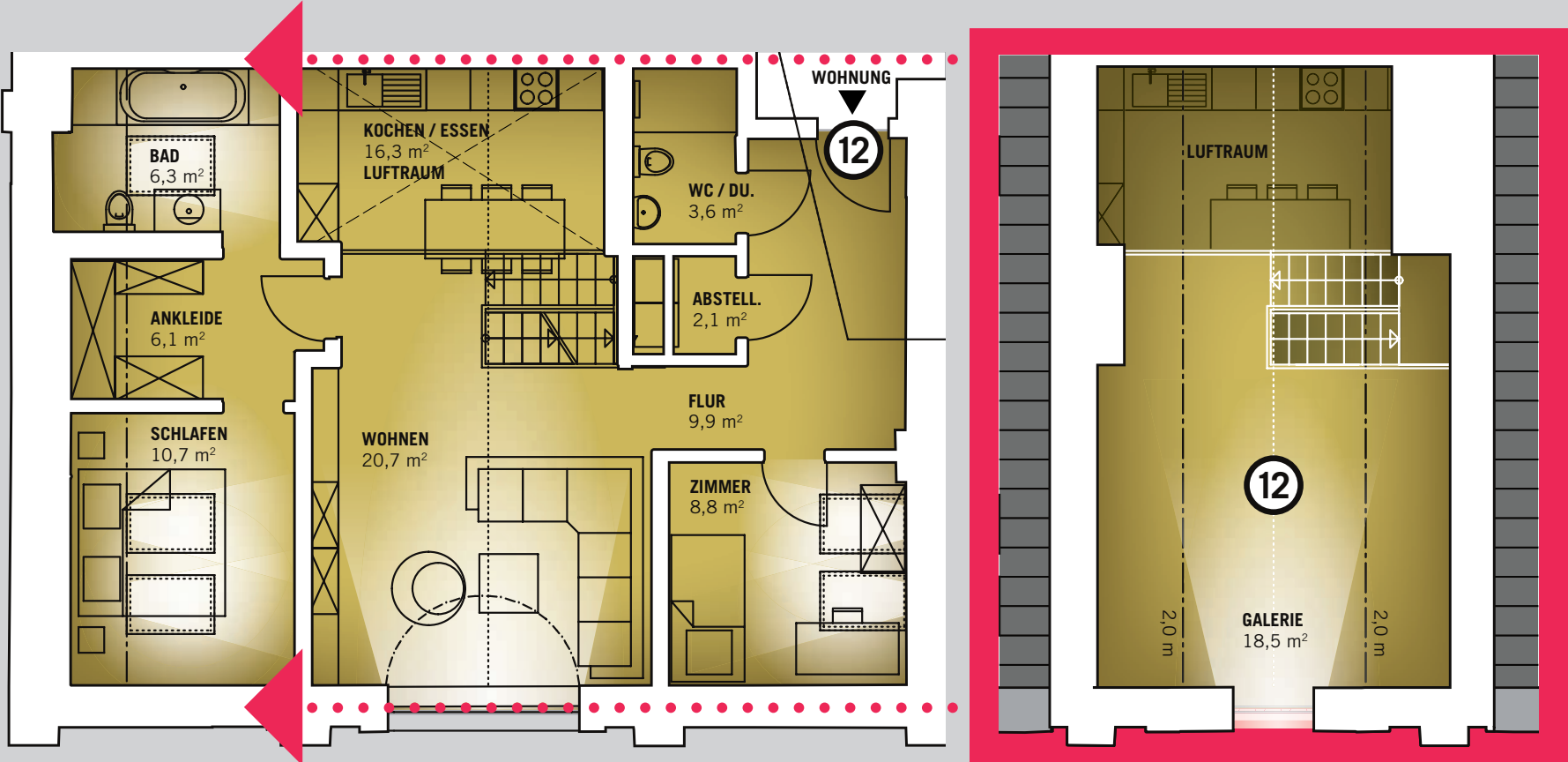


DG

12

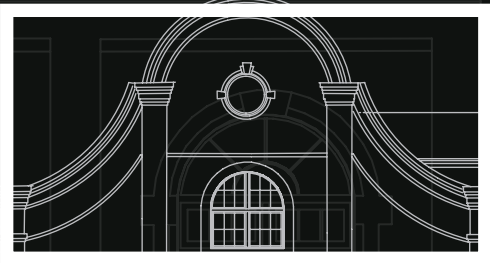
WOHNUNG

102,9 m²



Fast identisch, aber spiegelbildlich zu Wohnung 11. Auch diese 4-Raum-Wohnung weist neben dem großzügigen Raumgefühl, was durch die Galerie unterstrichen wird, zusätzliche Annehmlichkeiten wie ein Ankleidezimmer, einen separaten Abstellraum sowie ein separates WC mit Dusche auf.

BEZEICHNUNG	FUNKTION	NUTZFLÄCHE [M²]
DG.12.01	FLUR	9,9
DG.12.02	WC / DUSCHE	3,6
DG.12.03	ABSTELLRAUM	2,1
DG.12.04	ZIMMER	8,8
DG.12.05	WOHNEN	20,7
DG.12.06	ESSEN / KOCHEN	16,3
DG.12.07	BAD	6,3
DG.12.08	ANKLEIDE	6,1
DG.12.09	SCHLAFEN	10,6
DG.12.10	GALERIE	18,5
		102,9



FRONTANSICHT

GÄRTEN UND GARAGEN

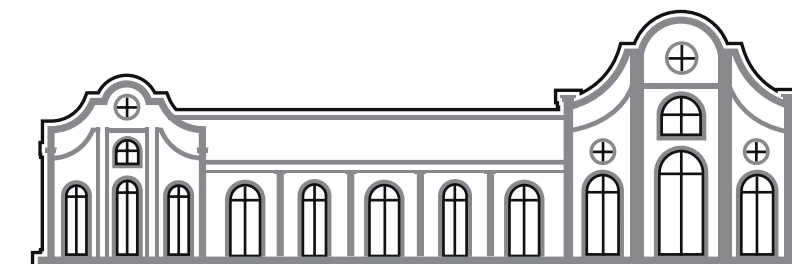
Die Gärten werden modern und funktional gestaltet. Hecken dienen als Sichtschutz und betonen gleichzeitig die Geradlinigkeit des Gebäudes. Die Erdgeschoßwohnungen erhalten großzügige Terrassen, auf denen man die Ruhe und Natur genießen kann.

Die dezente und ansprechende Beleuchtung der Außenflächen und des Baukörpers mit modernem LED-Licht sowie ein ansprechendes Eingangsportal setzen das Wohnumfeld stilistisch angemessen in Szene. Wege und Zufahrten werden an das historische Vorbild angepasst; auf historisches Kopfsteinpflaster wird aus Lärmschutz- und Komfortgründen verzichtet.

Direkt gegenüber des Gebäudes befinden sich neun große Garagen, die mit einer Tiefe von 10 m und einer Deckenhöhe von fast 4 m jede Menge Stauraum bieten. Ein Auto, Motorräder, Surfbretter, Koffer, Ski-Ausrüstung, Fahrräder für die ganze Familie, Roller, Kinderspielzeug, Gartenmöbel - alles gleichzeitig? Kein Problem!

Die Garagen werden ergänzt durch neun Stellplätze auf dem Grundstück, dass durch eine modern gehaltene elektrische Toranlage nach außen abgegrenzt wird.

Und sollte den zukünftigen Bewohnern der Sinn nach sportlicher Betätigung in der Natur stehen: 50 Meter neben dem Grundstück erschließt der Wanderweg durch den unter Naturschutz stehenden Nöthnitzgrund das Wegenetz des Osterzgebirgsvorlandes, so dass hervorragende Wander- und Joggingstrecken im wahrsten Sinne des Wortes direkt vor der Haustür liegen.



DENKMALSCHUTZ TRIFFT SANIERUNG

D R E S D E N
Altes GASWERK

Die Sanierung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Denkmalamt und der Landesdenkmalpflege. Ziel ist es, die gründerzeitlichen Details des Ensembles zu betonen. Durch den Rückbau von nicht originalgetreuen Gebäudeteilen sowie einer großflächigen Renaturalisierung des Grundstückes werden die Blickperspektiven und der Charme aus dem Erbauerjahr anno 1906 zurückgewonnen. Um den Charakter des Industriebaus zu erhalten, wird bei allen Sanierungsmaßnahmen eine reduziert- puristische Designphilosophie verfolgt. Die ergänzende neue Bebauung auf dem Dach des Mittelteils wird bewusst klar und modern gehalten, um sich deutlich vom historischen Altbau abzugrenzen.

Die Sanierung des denkmalgeschützten Gaswerks wird im Wortsinn umfassend. Vom Keller bis zum Dach und von außen nach innen wird vom Mau-

erwerk einmal abgesehen praktisch jedes Baudetail überarbeitet. Moderne Anforderungen und Denkmalschutz bestimmen dabei die eingesetzte Technik und die verwendeten Materialien gleichermaßen. Die historischen Vorgaben werden die handwerklichen Fähigkeiten der verschiedenen Gewerke fordern. Wir sind aber sicher, dass die gefundenen Lösungen in Ausführung, Formsprache und Nutzwert in jedem Fall überzeugen werden.

Die Wohnungen selber werden in einem modernen, geradlinigen Design gehalten. Während die den historischen Vorbildern nachempfundenen riesigen Sprossenfenster und das zum Teil freigelegte rote Backsteinmauerwerk an den Außenwänden der

Wohnungen einen unnachahmlichen Charme im Loftcharakter versprühen, werden Fußbodenbeläge aus modernem Echtholzparkett, glatt verputzte weiße Innenwände und diverse Glaselemente für Helligkeit und ein hervorragendes Raumgefühl sorgen.

Selbstverständlich wird bei der Sanierung des alten Gaswerks auf neueste Technik geachtet - so wird zum Beispiel die Heizung in Brennwerttechnik ausgeführt und das Gebäude so gut isoliert, dass es den Standard des KfW-Effizienzhaus 115 einhält. Der gesamte Ausbau erfolgt alten- und behindertengerecht.





BAUHERR



MDU VERMÖGENSVERWALTUNGS GBR

Hahnenmannsplatz 1
01662 Meißen
+49 (3521) 459 836 - 60
www.mdu-gruppe.de

ARCHITEKTUR ENTWURF / BAUANTRAG



ARCH-WORK PLANUNGS GMBH

Bleekstraße 8
32427 Minden
+49 (571) 972 052 80
www.arch-work.de

BAULEITUNG AUSFÜHRUNG



FÜRL & HANNEMANN INGENIEURE

Ackermannstr. 17
01217 Dresden
+49 (351) 477 61 - 0
www.fuerll-hannemann.de

KONTAKT FÜR MIETINTERESSENTEN



FOR SERVICE GMBH

Hahnenmannsplatz 1
01662 Meißen

IHR DIENSTLEISTER
RUND
UM IHRE IMMOBILIE

KOSTENFREIE HOTLINE
0800 - 367 867 687

WWW.ALTES-GASWERK.COM
VERMIETUNG@ALTES-GASWERK.COM

OBJEKTANSCHRIFT



DRESDEN ALTES GASWERK

Babisnauer Straße 30
01217 Dresden-Mockritz

D R E S D E N
Alles **GASWERK**



GESTALTUNG PROSPEKT: CARSTEN A. SAUPE | QUOTOR.COM



HINWEIS ZUM EXPOSÉ

Dieses Exposé stellt den aktuellen Planungsstand für das alte Gaswerk zum Zeitpunkt September 2017 dar. Die vollständige Sanierung eines historischen Gebäudes birgt immer „Überraschungen“, die Änderungen an Details oder sogar Grundrissen erforderlich machen. Dieses Exposé erhebt daher keinen Anspruch auf Exaktheit hinsichtlich der dargestellten Grundrisse und genannten Flächen - eine Haftung ist ausgeschlossen. Basis für Mietverträge sind ausschließlich die dem jeweiligen Mietvertrag anhängenden Grundrisse.

D R E S D E N

Altes GASWERK