



**ELBBOGEN**  
DRESDEN



## BEBAUUNGSVORHABEN

In der sächsischen Landeshauptstadt Dresden kann im Stadtbezirk Mickten/Pieschen auf einem ca. 25.000 qm großem Grundstück nahe dem Elbufer ein Wohnquartier für etwa 550 Wohneinheiten entstehen.





## HIER SPIEGELT SICH POTENZIAL

In weiten Mäandern durchläuft die Elbe Dresden. Ihre flachen grünen Ufer, die Elbwiesen, liegen größtenteils frei und ermöglichen so einen weiten Blick auf die Stadt. Hier, wo der Fluss einen Bogen beschreibt, ist das neue Dresdner Wohnquartier ELBBOGEN geplant, mit fantastischer Sicht auf die Wasserlandschaft und geschützt vor Überschwemmungen.





## WOHNEN WO ANDERE ENTPANNUNG SUCHEN

Das Quartier befindet sich direkt am attraktiven Elberadweg. In unmittelbarer Nähe befinden sich beliebte Ausflugsrestaurants mit entspannter Atmosphäre und Elbblick. Näher zur Dresdner Innenstadt als gedacht liegen die Stadtteile Pieschen / Mickten auf der nördlichen Elbseite mit günstiger Anbindung zur Autobahn A4 und zum ÖPNV.



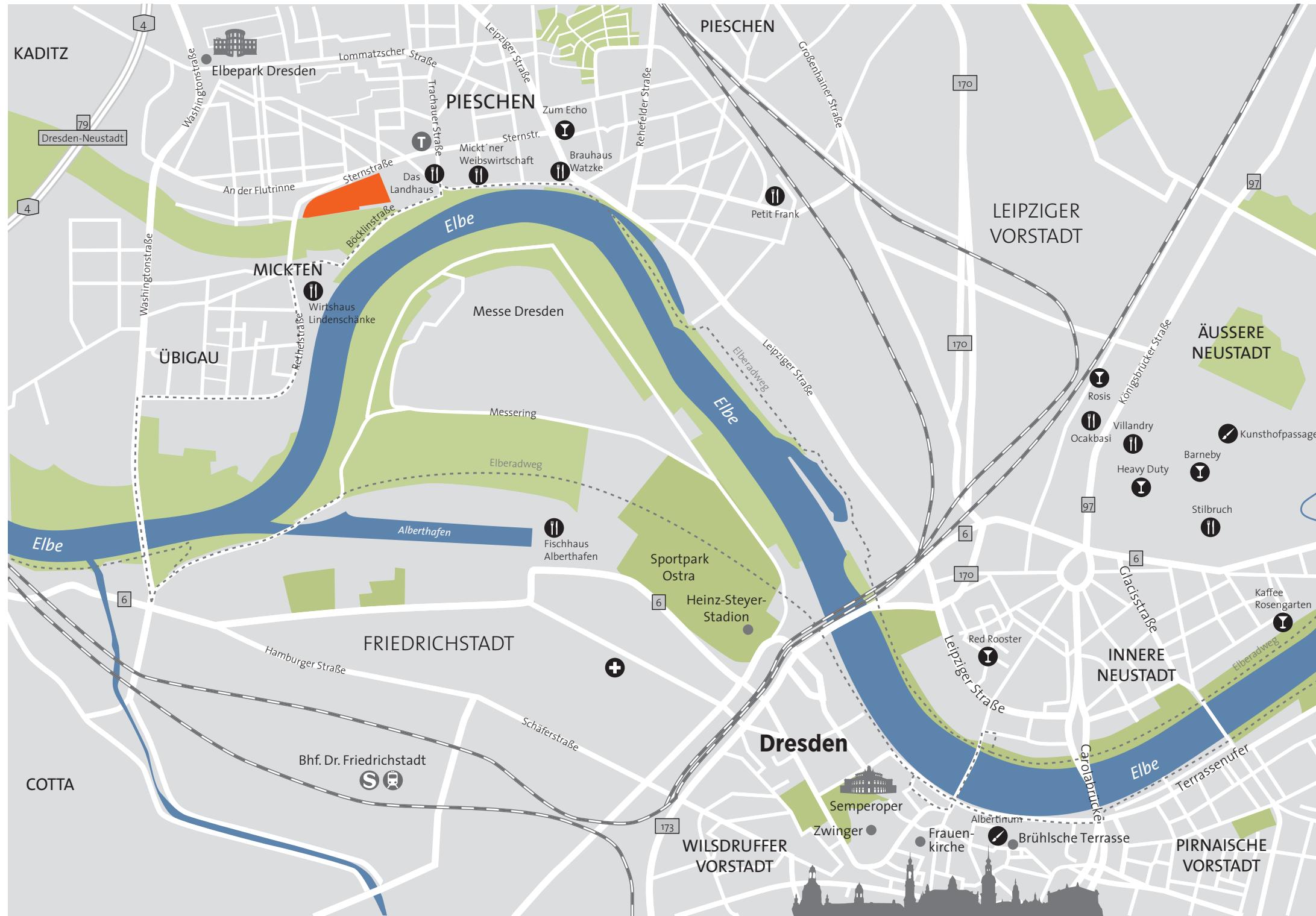


## VOM ARBEITERVIERTEL ZUR TREND-WOHLNAGE

Seit den 2000ern ist viel im ehemals ländlichen Dresdner Stadtteil Pieschen/Mickten passiert. Straßenzüge mit sanierten Gründerzeitfassaden prägen das Stadtbild, Spielflächen und Plätze wurden umgestaltet oder neu geschaffen, Einzelhandelsgeschäfte verschiedener Branchen und Restaurants haben sich etabliert und die Nähe zu den Elbwiesen lädt zum Spaziergang im Grünen ein. Auch ein Abstecher ins romantische Altmickten, dem historischen Dorfkern Micktens, lohnt sich. Die Attraktivität des Stadtteils ist in den letzten Jahren ebenso sprunghaft gestiegen wie die Einwohnerschaft und bietet enorme Entwicklungschancen. Im Zuge dieses Umbruchs soll in den nächsten Jahren ein zeitgemäßes Stadtquartier mit dem Schwerpunkt Wohnen für ca. 10.000 Menschen in Mickten entstehen.

Die geschickte Einbindung der Landschaft ist die wichtigste Anforderung und soll Markenzeichen des neuen Stadtquartiers werden. Ein großzügiges „grünes Band“ aus dem Landschaftsraum soll sich durch das bereits bestens erschlossene Gebiet ziehen und die Landschaft im gesamten Stadtquartier erlebbar machen. Verweilen, flanieren, spielen, entspannen oder Sport treiben – nicht nur für die Bewohner wird der geplante Grünraum eine hohe Lebensqualität garantieren, auch überörtlich wird er für Radfahrer, Elbe-Park-Besucher und Erholungssuchende attraktiv sein.

Eines der Kernobjekte des neuen Stadtquartiers ist ELBBOGEN mit seinen ca. 550 geplanten Wohneinheiten in 17 Häusern. In drei Bauabschnitten kann modernes Wohnen in fantastischer Lage im schönen Dresden geschaffen werden. Wer hier später einmal wohnt, hat Natur und Urbanität gleichermaßen vor der Tür.





## MÖGLICHE WOHNBEBAUUNG DES QUARTIERS

Der Bebauungsplan für das Grundstück (Baugrundstück mit B- Plan 110.6 Satzungsbeschluss I. Quartal 2017 - Gebietsausweisung gemäß B-Plan als allgemeines Wohngebiet ) sieht eine Bebauung für ein Wohnquartier mit ca. 550 Wohneinheiten (4 bis 5 Vollgeschosse plus Staffelgeschoß) und Tiefgaragenstellplätzen vor.



BEBAUUNGSPLAN



ELB BOGEN  
DRESDEN

BEBAUUNGSPLAN



UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION EINER MÖGLICHEN BEBAUUNG, VORBEHALT LICH ENTSCHEIDUNGEN DER GESTALTUNGSKOMMISSION

BEBAUUNGSPLAN



ELB BOGEN  
DRESDEN

UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION EINER MÖGLICHEN BEBAUUNG, VORBEHALT LICH ENTSCHEIDUNGEN DER GESTALTUNGSKOMMISSION

BEBAUUNGSPLAN



ELB BOGEN  
DRESDEN

UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION EINER MÖGLICHEN BEBAUUNG, VORBEHALT LICH ENTSCHEIDUNGEN DER GESTALTUNGSKOMMISSION

BEBAUUNGSPLAN



UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION EINER MÖGLICHEN BEBAUUNG, VORBEHALT LICH ENTSCHEIDUNGEN DER GESTALTUNGSKOMMISSION



**MÖGLICHE BEBAUUNG DES GRUNDSTÜCKS  
IN DREI BAUABSCHNITTEN**

Bauabschnitt 1

Bauabschnitt 2

Bauabschnitt 3

ca. 196 WE

ca. 160 WE

ca. 194 WE





## AUFGELOCKERTE BEBAUUNG DURCH UNTERSCHIEDLICHE GESCHOSSHÖHEN



Die insgesamt 17 Gebäudekörper sind im Volumen und in der Höhe städtebaulich strukturiert geplant.

Die äußeren Gebäude sind höher und bilden ein Ring um die Gesamtanlage.



## ÖFFENTLICHE NAHVERKEHRSANBINDUNG MIT BUS UND TRAM



Direkt vor der Tür liegen Bus- und Tramhaltestellen. Von hieraus erreicht man die Innenstadt innerhalb von 20 Minuten.



## VERBINDEnde LANDSCHAFTSFUGE MIT HOHER AUFENTHALTSQUALITÄT



Gemäß dem Masterplan wird sich ein großzügiges „grünes Band“ aus dem Landschaftsraum durch das Gebiet ziehen und die Landschaft im gesamten Stadtquartier erlebbar machen.

In dieser „Landschaftsfuge“ wird man verweilen, flanieren, spielen, entspannen und Sport treiben können.



## EINSEHBARKEIT VON ELBE UND ELBWIESEN

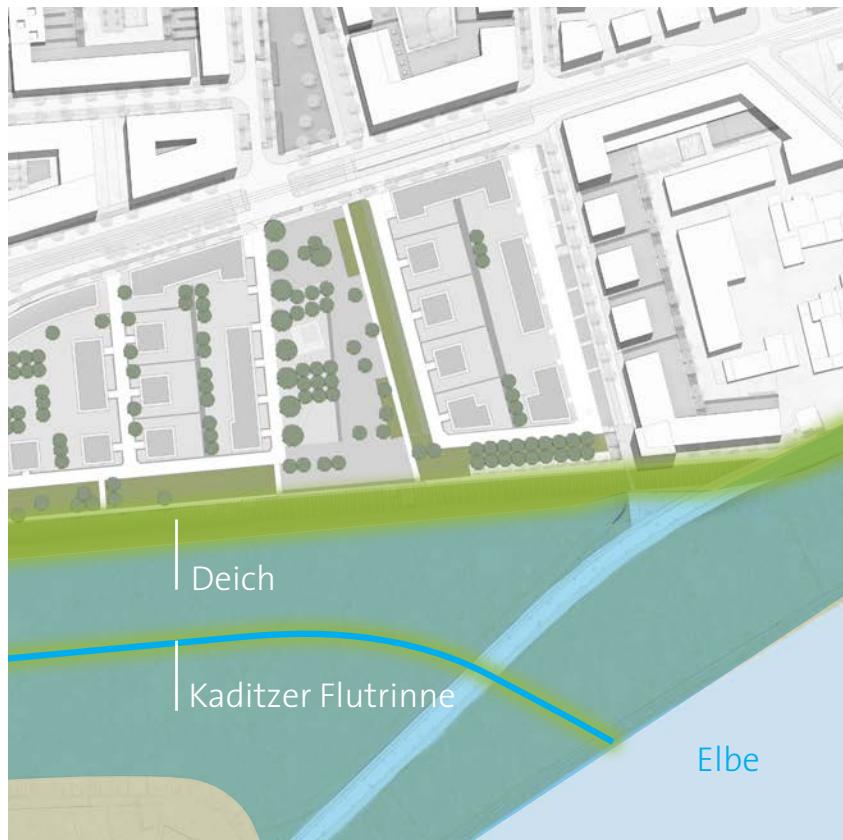


Die südlich gelegenen Gebäude werden einen erstklassigen Blick auf die Elbe, bzw. auf die weiten Elbwiesen haben.

Die dort liegenden Wohnungen werden laut einer konservativen Empfehlung von *bulwiengesa* bereits im Jahr 2018 mit einer durchschnittlichen Miete von 11,60 EUR zu vermieten sein.



## HOCHWASSERSCHUTZ AM STANDORT



In den Jahren 2010 bis 2014 wurde eine öffentliche Hochwasserschutzanlage errichtet, die einen Gebietshochwasserschutz für die Stadtteile Pieschen, Mickten, Kaditz und Trachau gewährleistet. Damit ist seit 2014 ein Schutz bis 9,75 m gewährleistet. Zum Vergleich: Hochwasser 2002 mit 9,40 m / Wasserstand Durchschnitt: 2,0 m.

Daraufhin wurde in 2016 der Bebauungsplan gemäß § 75 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)\* von einem Überschwemmungsgebiet in überschwemmungsgefährdetes Gebiet heruntergestuft.

\* (Auszug aus Begründung des Bebauungsplangentwurfes Fassung vom 24. März 2015 /zuletzt geändert am 25. Juli 2016)  
Bebauungsplan Nr. 110.6 (Satzungsbeschluss) Dresden-Mickten Nr. 7, Wohnbebauung Sternstraße



## ZENTRALE TIEFGARAGE ZUR VERKEHRSBERUHIGUNG DES QUARTIERS



Um die Gesamtanlage weitestgehend verkehrsberuhigt zu gestalten, ist in jedem Bauabschnitt eine zentrale Tiefgarage geplant, die von der Anliegerstraße aus zu befahren sein werden.

Für die Tiefgaragen der einzelnen Baufelder sind die üblichen Hochwasserschutzmaßnahmen vorgesehen.



## ELBERADWEG UND LIEGEWIESEN DIREKT VOR DER HAUSTÜR



„Wohnen, wo andere Entspannung suchen“

Direkt vor der Tür liegt der beliebte Elberadweg, der in seiner gesamten Länge vom Elbsandsteingebirge bis zur Nordsee führt.

Die weitläufigen Elbwiesen laden die Bewohner zum Entspannen, Spielen und Sonnenbaden am Ufer ein.

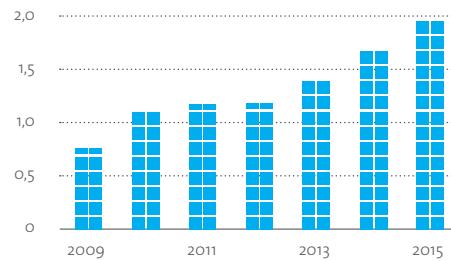


## IMMOBILIENMARKT MIT FAHRTWIND

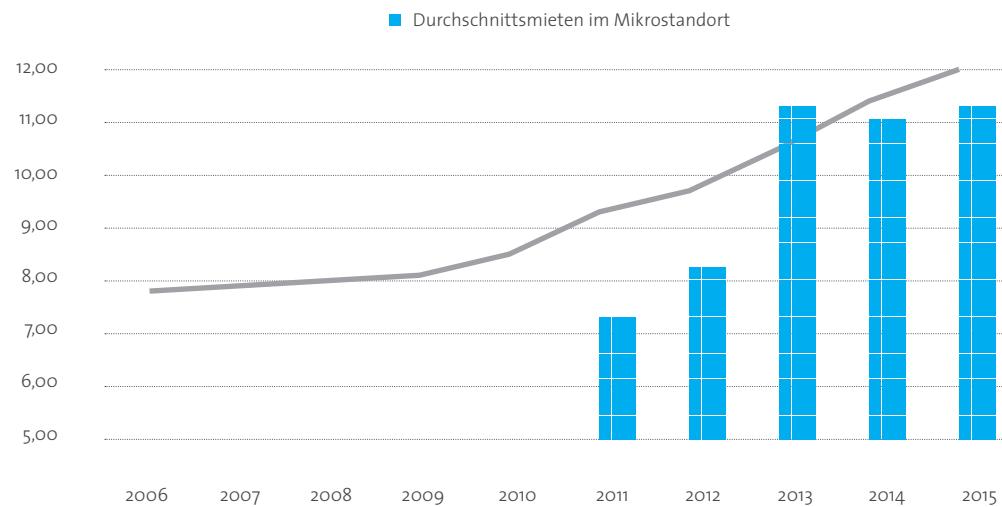
Die Mieten im Erstbezug in Dresden sind besonders in den vergangenen fünf Jahren deutlich angestiegen. Seit 2011 erfolgte ein hoher Zuwachs der Durchschnitts- und Spitzenmieten von rund 30%. *Bulwiengesa* prognostiziert eine weiterhin positive Entwicklung der Durchschnittsmieten von rund 18% bis zum Jahr 2020.



IMMOBILIENMARKT DRESDEN UMSATZVOLUMEN IN MRD. EUR



Quelle: Gutachterausschuss Dresden/Bundesbank

DURCHSCHNITTSMIETEN IN EUR/m<sup>2</sup>

Quelle: bulwiengesa AG, Immobilienscout Angebote 2011-2015; PLZ-Gebiete: 01129, 01127, 01139



## DAS PROJEKT IN ZAHLEN UND FAKTEN

### Projektstatus

Baugrundstück mit B- Plan 110.6 Satzungsbeschluss I. Quartal 2017  
 Gebietsausweisung gemäß B-Plan als allgemeines Wohngebiet  
 Bauantrag für Baufeld 1 eingereicht, für Baufeld 2 in Vorbereitung

### Grundstück

Gesamt ca. 25.247 m<sup>2</sup>

### Geplante Bebauung

(vorbehaltlich Baugenehmigungsverfahren)

ca. 550 Wohnungen in 3 Bauabschnitten (BA),  
 4- bis 5 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss

### Nutzfläche

BGF gesamt ca. 52.400 m<sup>2</sup> (oberirdisch)

### Vermietbare Fläche / Stellplätze

ca. 43.100 m<sup>2</sup> / ca. 460 Tiefgaragenstellplätze möglich  
 (46 öffentliche Stellplätze in Erschließungsstraßen geplant)

### Projektansatz

1. Bauabschnitt mit ca. 196 WE und ca. 15.238 m<sup>2</sup> Nettomietfläche, Grundstücksanteil von ca. 8.730 m<sup>2</sup>
2. Bauabschnitt mit ca. 160 WE und ca. 12.760 m<sup>2</sup> Nettomietfläche, Grundstücksanteil ca. 7.320 m<sup>2</sup>
3. Bauabschnitt mit ca. 194 WE und ca. 15.100 m<sup>2</sup> Nettomietfläche, Grundstücksanteil ca. 9.197 m<sup>2</sup>

# **PROFUND**

**PROFUND** Bauträger und Projektentwicklung GmbH

## **Büro Gera**

Bahnhofstraße 18 // 07545 Gera  
Tel.: +49 (0)365 712 860 20  
Fax: +49 (0)365 712 860 21  
info@profund.gmbh

## **Büro Dresden**

Leipziger Straße 118 // 01127 Dresden  
Tel.: +49 (0)351 482 771 41  
Fax: +49 (0)351 482 771 43  
dresden@profund.gmbh

## **Büro Hamburg**

Isestraße 93 // 20149 Hamburg  
Tel.: +49 (0)40 460 959 00  
Fax: +49 (0)40 47 20 70  
hamburg@profund.gmbh

## **www.profund.gmbh**

Geschäftsführender Gesellschafter: Olaf Schneider  
Handelsregister Jena, HRB 205916  
USt-Id-Nr. DE 177519372

## HERAUSGEBER:

PROFUND Bauträger und Projektentwicklung GmbH, Bahnhofstraße 18, 07545 Gera  
Olaf Schneider (Geschäftsführer)

## HAFTUNGS- UND ANGABENVORBEHALT:

Alle Angaben des Exposés sowie die darin enthaltenen Zahlenangaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und überprüft. Sie sollen dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen und stehen unter dem Vorbehalt grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen sowie gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse. Änderungen gegenüber dem Stand bei Herausgabe sind zwar nicht vorgesehen, können jedoch aus technischen Gründen eintreten. Daher ist eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben oder für die Verletzung eventueller Aufklärungspflichten auf grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Eine Gewähr wird im Rahmen rechtlicher Zulässigkeit nicht übernommen. Die Bilder geben die Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang. Alle in diesem Exposé enthaltenen Visualisierungen und Abbildungen sind unverbindliche Entwurfsplanungen und verstehen sich vorbehaltlich von Entscheidungen der Gestaltungskommission. Sie sind nicht plan- und maßstabsgetreu, sondern Darstellungen aus der Sicht des Illustrators und können von der Realität und der tatsächlichen Ausführung abweichen. Alle Angaben, Darstellungen und Inhalte sind unverbindlich und begründen keine Zusicherung oder Garantie in Bezug auf den Kaufgegenstand. Der Leistungsumfang wird durch den geschlossenen Kaufvertrag und nicht durch dieses Exposé bestimmt.

## BILDNACHWEIS:

Texte/Fotos/Pläne: Archiv der PROFUND Bauträger und Projektentwicklung GmbH  
Visualisierungen Gebäude: STAUB Werbeagentur GmbH  
Gestaltung: COBRAND Berlin

Stand der Veröffentlichung: April 2019

[www.profund.gmbh](http://www.profund.gmbh)