




UNIVERSELLE WERKE Dresden- Ein Campus entsteht

UNIVERSELLE WERKE Dresden

Lage Innenstadt Dresden



 **Größe des Areals**
42.400 m²



UNIVERSELLE WERKE Dresden

Ein Campus im Herzen von Dresden entsteht



In der Dresdner Südvorstadt entstehen auf dem 42.400 m² großen Campus-Areal der “Universellen Werke Dresden” - einem Ort von historischer Bedeutung – Büro- und Laborflächen mit höchsten Anforderungen an Ausstattung, Flexibilität und Innovation bei gleichzeitigem Fokus auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

Die herausragende Lage des Areals bietet nicht nur Präsenz und Sichtbarkeit, es verfügt zudem über eine exzellente Anbindung an das wirtschaftliche und wissenschaftliche Cluster von Silicon Saxony und stellt ein wichtiges Projekt für Dresden dar.

Als Plattform für etablierte und neue Unternehmen unterschiedlichster Branchen bieten die neuen Flächen der “Universellen Werke Dresden” eine Grundlage für erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklungen und ermöglichen aktives Networking zwischen Wirtschaft und Wissenschaft über regionale Grenzen hinaus.

UNIVERSELLE WERKE Dresden



PHASE 1

2019-2023, VOLLVERMIETUNG BESTAND

- 7.242 m² Büro- und Laborflächen
- 3.364 m² Flächen für Forschung u. Entwicklung
- 1.261 m² Sportflächen

PHASE 2

BAUSTART NEUBAU 2025

- 17.300 m² Büro- und Laborflächen im Haus C+D
- 212 Stellplätze für Pkw (ohne Carsharing)
- bis zu 45 Ladestationen
- Mobiliäts-Hub mit SP für Carsharing und Bikes

PHASE 3

BAUSTART 2029/2030

- Vision Wagenhalle und weitere Gebäude

UNIVERSELLE WERKE Dresden

Ausstattung



Ausbaubeispiel - Labor

Grundsätzlich stellen wir alle Flächen in verschiedenen Qualitäten her. Erfahrungsgemäß wünschen die Mietinteressenten unterschiedliche Ausbauanforderungen, weshalb wir den Ausbau der Mietflächen in 3 verschiedenen Ausbaustufen ermöglichen. Spezielle Ausbauten erfolgen nach Absprache.

(1) Veredelter Rohbau Labor

(2) Grundausbau Labor

Erschließung und Sanitärbereiche bezugsfertig hergestellt
 Heizung bezugsfertig hergestellt, Kühlung vorgerüstet – restl. Leistung Mieterausbau
 Grundlegende Medien-Anschlüsse – restl. Leistungen Mieterausbau, keine weiteren Ausbauten in der Fläche (GK-Trennwände, Bodenbelag etc. = nicht bezugsfertig, mieterspezifischer Ausbau erforderlich

(3) Mieterspezifischer Ausbau Labor

besondere Mieteranforderungen werden zusätzlich berücksichtigt



Ausbaubeispiel - Labor

TOP

Zertifizierung DGNB Gold + KW 40 Standard
 Beheizung über Luft-Wärmepumpen
 PV-Anlage auf Dach
 Zugangskontrollen
 Mobilitäts-Hub mit Carsharing
 Packstation

UNIVERSELLE WERKE Dresden

Ein Campus im Herzen von Dresden entsteht



Ausbaubeispiel - Büro

Grundsätzlich stellen wir alle Flächen in verschiedenen Qualitäten her. Erfahrungsgemäß wünschen die Mietinteressenten unterschiedliche Ausbauanforderungen, weshalb wir den Ausbau der Mietflächen in 3 verschiedenen Ausbaustufen ermöglichen. Spezielle Ausbauten erfolgen nach Absprache.

(1) Veredelter Rohbau Büro

(2) Grundausbau Büro

Analog Labor, jedoch mit fertigen Oberflächen und Bodenbelägen, Mittelwert für GK-Trennwände gem. Grundrissplanung Architekt
= im mittleren Standard bezugsfertig

(3) Mieterspezifischer Ausbau Büro

besondere Mieteranforderungen werden berücksichtigt

TOP

Zertifizierung DGNB Gold + KW 40 Standard
Beheizung über Luft-Wärmepumpen
PV-Anlage auf Dach
Zugangskontrollen
Mobilitäts-Hub mit Carsharing
Packstation



Ausbaubeispiel - Büro

UNIVERSELLE WERKE Dresden

Flächen Gebäude C + D



Haus C

183,67 m ²	1 Lagerflächen
3.510,41 m ²	Laborflächen
5.144,10 m ²	Büroflächen
8.654,51 m ²	Gesamtflächen

Haus D

179,55 m ²	Lagerflächen
3.321,85 m ²	Laborflächen
5.144,17 m ²	Büroflächen
8.645,57 m ²	Gesamtflächen

Parken

pro 100 m ²	1 SP für Pkw
pro 100 m ²	10 SP für Fahrräder
pro 5 SP	1 Ladestation

UNIVERSELLE WERKE Dresden

Flächen Haus D / EG - 1.OG
Labor und/oder Büro



Haus D

179,55 m² Lagerflächen
3.321,85 m² Laborflächen

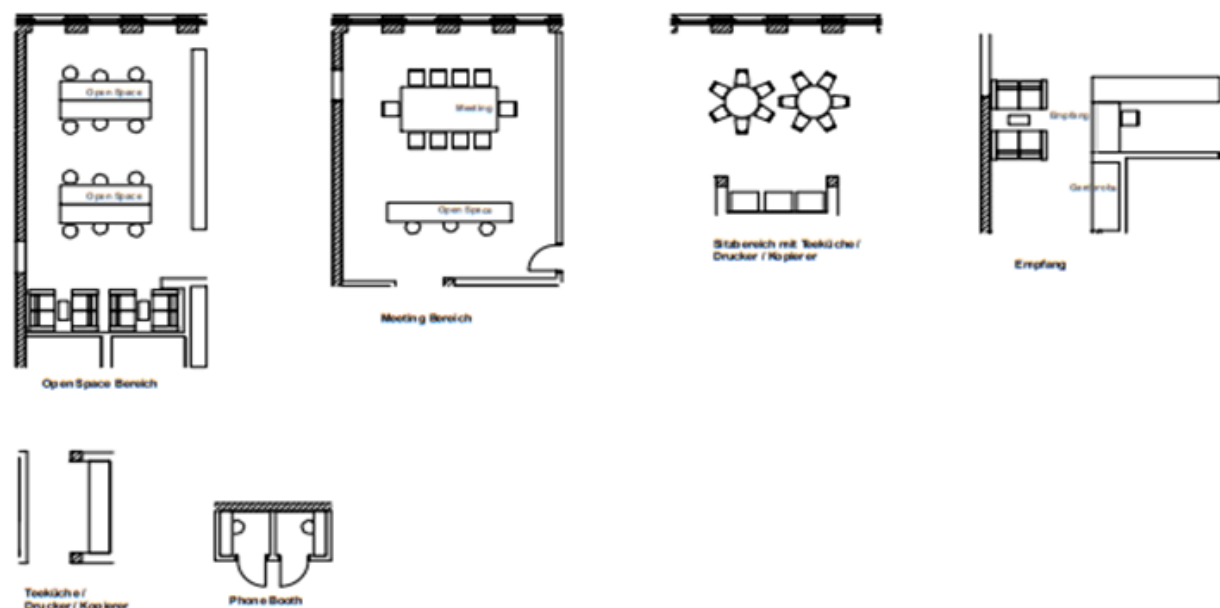
Parken

pro 100 m² 1 SP für Pkw
pro 100 m² 10 SP für Fahrräder
pro 5 SP 1 Ladestation

Schema Arbeitsplätze und Sonderzonen



Sonderzonen



Andere Schemata sind möglich. Bitte sprechen Sie uns an!

Haus C

183,67 m ²	1 Lagerflächen
3.510,41 m ²	Laborflächen
5.144,10 m ²	Büroflächen
8.654,51 m ²	Gesamtflächen

Haus D

179,55 m ²	Lagerflächen
3.321,85 m ²	Laborflächen
5.144,17 m ²	Büroflächen
8.645,57 m ²	Gesamtflächen

Parken

pro 100 m ²	1 SP für Pkw
pro 100 m ²	10 SP für Fahrräder
pro 5 SP	1 Ladestation

UNIVERSELLE WERKE Dresden

Mieten und Nebenkosten

NETTOMIETEN *
ab 21,00 €/m²

BETRIEBSKOSTEN*
HEIZKOSTEN*
ca. 3,60 €/m²

Nicht berücksichtigt (Mieter ist Direktkunde):

Versorgung mit Elektronenergie
Reinigungsleistungen innerhalb der Mietflächen
Versorgung mit Internet, TV etc.
Wartungsleistungen techn. Anlagen im Eigentum des Mieters

*Alle Angaben zzgl. gesetzlicher USt.

Die Mietpreise werden von uns quartalsweise auf Grundlage der aktuellen Baupreisindizes sowie unter Berücksichtigung des Lebenshaltungskostenindex angepasst. Die Höhe des Mietzinses richtet sich nach den individuellen Anforderungen des Mieters. Der Ausstattung und der Ausführung. Der endgültige Mietzins wird auf Basis fest definierter Kalkulationsgrundlagen individuell ermittelt.

Sofern Sie die Beantragung von Fördermitteln planen, stimmen wir das Vorgehen gerne mit Ihnen ab. Die erforderlichen Unterlagen sowie Informationen zu den im Projekt vorgesehenen energetischen Maßnahmen stellen wir Ihnen auf Anfrage zur Verfügung.

Die Angaben zu den Betriebskosten werden jährlich anhand der tatsächlichen Kosten überprüft und neu kalkuliert. Eine verbindliche Aussage ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Der derzeit angegebene Wert basiert auf Erfahrungswerten aus über 25 Jahren Tätigkeit in Dresden. Nach Vorliegen der Angebote für Wartungs- und Serviceleistungen im Rahmen der Baubetreuung erfolgt eine abschließende Kalkulation sowie eine Optimierung der Kosten.

Im Jahr 2023 lagen die durchschnittlichen Betriebskosten bei den Dresdner Objekten der IMMOPACT bei 1,25 EUR/m², die durchschnittlichen Heizkosten bei 1,80 EUR/m²

UNIVERSELLE WERKE Dresden

UNTERLAGEN

Bei Bedarf, stellen wir Ihnen folgende Unterlagen bereit:

- Lageplan
- Flächenaufstellung
- Grundrisse M 1:100
- Schnitte M 1:100
- Ansichten M 1:100
- Visualisierungen Außenbereich (Foto und Film)
- Visualisierungen Innenbereich (in Erstellung)

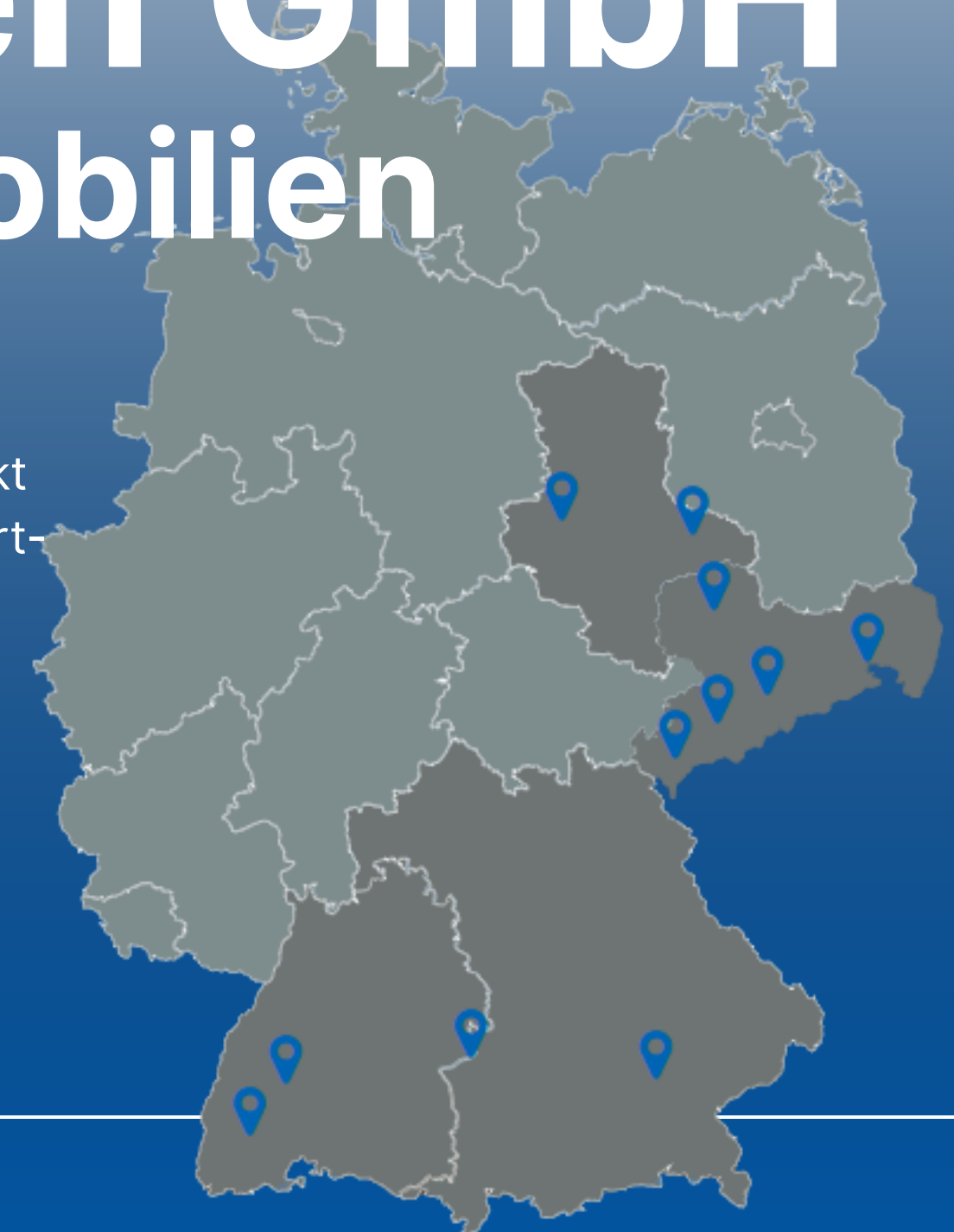
Disclaimer: Dieses Dokument dient rein informatorischen Zwecken und soll dem Empfänger eine Übersicht über die wesentlichen Rahmendaten des Objektes geben. Das Dokument erhebt keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit. Die zugrundeliegenden Informationen entsprechen dem Datenstand Bauantrag und dem heutigen Planungsstand. Sie können jederzeit geändert bzw. aktualisiert werden. Eine Haftung der Immopact Immobilien GmbH für direkte oder indirekte Schäden des Empfängers aufgrund von Fehlerhaftigkeiten oder Unvollständigkeits der in diesem Dokument enthaltenen Informationen ist ausgeschlossen.

UNTERNEHMENSVORSTELLUNG

IMMOPACT Immobilien GmbH

Ihr Spezialist für Gewerbeimmobilien

Seit über 20 Jahren entwickeln, vermieten und bewirtschaften wir eigenen Grundbesitz und sind als Verwalter für die Immobilien zahlreicher Gesellschaften unserer Unternehmensgruppe zuständig. Wir betreuen Immobilien in Sachsen, Sachsen-Anhalt, Bayern und Baden-Württemberg. Unser Schwerpunkt ist die Entwicklung von ehemaligen Industriebauten zu modernen Gewerbeparks, Bauhöfen sowie Sport- und Freizeitzentren.



UNTERNEHMENSZIELE



Entwickeln

IMMOPACT entwickelt Projekte mit kreativen und nachhaltigen Lösungen. Für scheinbar unverwertbare Grundstücke und Industriebrachen finden wir die richtigen Nutzer. In Kooperation mit diesen erstellen wir tragfähige und wertbeständige Gesamtkonzepte für eine geeignete und nachhaltige Nutzung der Objekte.



Vermieten

IMMOPACT vermietet passgenau, langfristig und zukunftsorientiert. Für unsere Immobilien ermitteln und akquirieren wir die passenden Mieter. Auf Basis einer vertrauensvollen und transparenten Zusammenarbeit entstehen gemeinsam rentable Konzepte und Strategien für langjährige Partnerschaften.



Verwalten

IMMOPACT verwaltet fachkompetent und mit Mehrwert. Für eine beständige Wertschöpfung entwickeln auch wir uns beständig weiter. Unsere attraktiven Objekte werden neben Technik und Gebäudeausstattung auch bei den Betriebskosten regelmäßig optimiert, um so eine durchgehende und langfristige Zufriedenheit der Mieter sicherzustellen.



REFERENZOBJEKTE



BÜROHAUS MAXIMILIAN ALLEE
Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig



UNIVERSELLE WERKE
Zwickauer Straße 46 | 01069 Dresden



SCIENCEPARK 3
Max-Born-Straße 8-12 | 89081 Ulm

REFERENZOBJEKTE



SIDONIENKONTOR
Sidonienstraße 18 | 01069 Dresden



ULMER POSTHÖFE
Bahnhofplatz 2 | 89073 Ulm



GP FREIBURG
St. Georgener Straße 19 | 79111 Freiburg

UNIVERSELLE WERKE Dresden

IHR PARTNER

Per E-Mail: info@immo-pact.de
Telefonisch: 0351 / 2045-0

www.immo-pact.de



Straße des 17. Juni 25, 01257 Dresden
Amtsgericht Dresden HRB 37120

Geschäftsführer: Florian van Riesenbeck, Andreas Schöberl, Tina Krüger, Jochen Pfefferle