

# Gewerbeexposé

---

# Projektentwicklung

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

**Burgstraße 38**

INDIVIDUELL. MODERN. ZENTRUMSNAH.

Alexej Krieger  
Projektentwicklung  
Portfoliomanagement

Tel.: 03731 368-321  
E-Mail: [krieger@wohnungsgesellschaft.de](mailto:krieger@wohnungsgesellschaft.de)

Evelyn Herzog  
Teamleiter Vermietungsteam

Tel.: 03731 368-320  
E-Mail: [herzog@wohnungsgesellschaft.de](mailto:herzog@wohnungsgesellschaft.de)

Städtische Wohnungsgesellschaft Freiberg/Sa. Aktiengesellschaft  
09599 Freiberg, Beuststraße 1  
[www.wohnungsgesellschaft.de](http://www.wohnungsgesellschaft.de)

[firmenprofil.](#)  
[projektbeschreibung.](#)  
[objektbeschreibung.](#)  
[lage.](#)  
[grundrisse.](#)  
[vertragsinformationen.](#)

# FIRMENPROFIL.

Städtische Wohnungsgesellschaft Freiberg/Sa. Aktiengesellschaft

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Freiberg/Sa. Aktiengesellschaft (SWG Freiberg) ist das größte Wohnungsunternehmen im Landkreis Mittelsachsen und immobilienwirtschaftliche Marktführerin in der Region. Unser Ziel ist es, sowohl die langfristige und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu erfüllen. Unsere Vision ist die Stärkung der regionalen Wirtschaft. Als Projektentwickler attraktiver Gewerbeflächen bieten wir eine große Auswahl an individuellen Gewerberäumen.

Dabei sehen wir uns stets als servicebewussten Dienstleister und verlässlichen Vertragspartner für unsere Kunden und Geschäftspartner. Unser Handeln ist geprägt von Professionalität, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit. Auf diesem Fundament basieren eine hohe Kundenzufriedenheit, das positive Image des Unternehmens und die Zukunftsfähigkeit der SWG.



# OBJEKTBESCHREIBUNG.

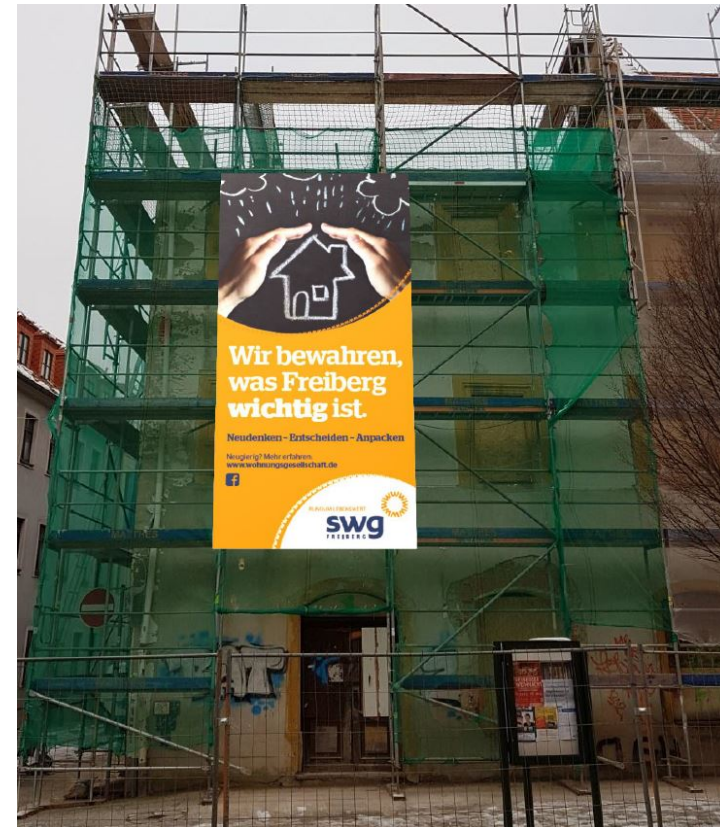
Burgstraße 38, 09599 Freiberg

Das Bauvorhaben Wohnhaus Burgstraße 38 - Umbau und Sanierung befindet sich an der Kreuzung Burgstraße-Moritzstraße in 09599 Freiberg.

Das Gebäude besteht aus einem Keller-, 3 Voll-, sowie 2 Dachgeschossen und Spitzboden. Der Leistungsumfang der geplanten Umbaumaßnahme beschränkt sich jedoch auf die überirdisch liegenden Gebäudeteile sowie in kleinem Umfang angrenzende Außenanlagen. Im Erdgeschoss soll eine Gewerbeeinheit und in den oberen Geschossen Einheiten zur Wohnnutzung errichtet werden.

Das Gebäude wurde voraussichtlich im 16. Jahrhundert errichtet und wurde als Wohngebäude genutzt. Ab dem Jahr 2000 stand das Gebäude jedoch leer und wurde nicht genutzt. Seit diesem Zeitraum verfiel die Bausubstanz zunehmend.

Durch die Bewitterung erlitt die Bausubstanz einen erheblichen Feuchteintrag der ohne weiterführende Maßnahmen das Gebäude über kurz oder lang zerstört hätte.



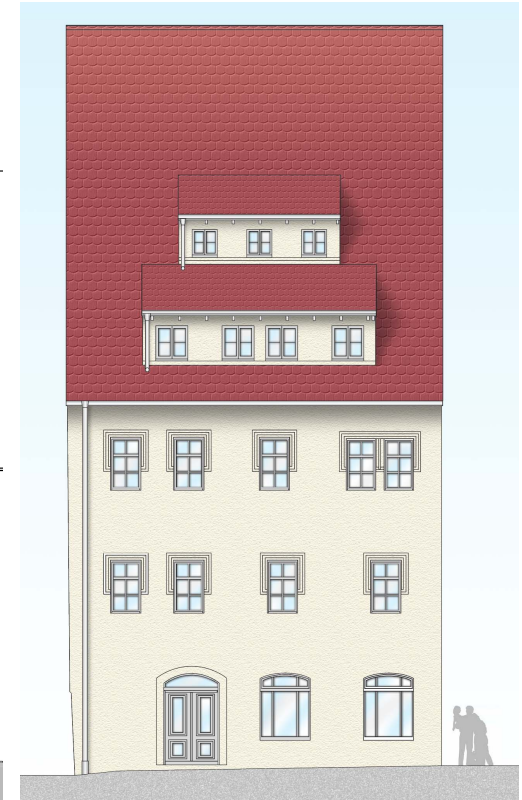
# PROJEKTBE SCHREIBUNG.

Burgstraße 38, 09599 Freiberg

Im Jahre 2018 wurde durch SWG Freiberg AG/Sa. beschlossen die vorhandene Bausubstanz zu retten und zu rekonstruieren. In einem ersten Schritt wurde ein Fassadengerüst erstellt und der öffentliche Straßenraum vor den Fassaden mittels Bauzäunen abgesperrt um Personen vor herabfallenden Gebäudeteilen zu schützen. Außerdem wurde im Dezember 2018 ein Notdach errichtet, welches seitdem die oberste vorhandene Geschossebene (1. Dachgeschoss) vor weiterem Feuchteintrag schützt. Das Fassadengerüst kann für die durchzuführenden Arbeiten genutzt werden und wird nach Bedarf bauseits über den AG erweitert bzw. geändert. Im ersten Bauabschnitt sollen die zwar erst vor kurzer Zeit auf der Stahlbetondecke des 1. Dachgeschosses errichteten, aber durchfeuchteten Mauerwerkswände abgerissen und ersetzt werden.

In den darunter liegenden Geschossen soll der Außen- sowie Innenputz komplett abgeschlagen werden um dem Bestandsmauerwerk die Möglichkeit des Austrocknens zu geben. Die bestehenden Holzbalkendecken werden zunächst in Teilbereichen, später komplett durch Stahlbetondecken ersetzt, welche zur Aussteifung des Gebäudes, sowie zur Rückverankerung der ausbauchenden Giebelwand Moritzstraße dienen.

Als weiterführende Maßnahme wurde ein komplett neuer Dachstuhl errichtet und neu eingedeckt. Die bestehende Bausubstanz wird in diesem Zuge zum Hinterhof hin zimmermannsmäßig über alle Etagen mittels Brettschichtholzdecken und Holzstützen um ca. 30m<sup>2</sup> Nutzfläche erweitert. Dafür sind im Hinterhofbereich Gründungsarbeiten erforderlich.



# LAGE.

Burgstraße 38, 09599 Freiberg

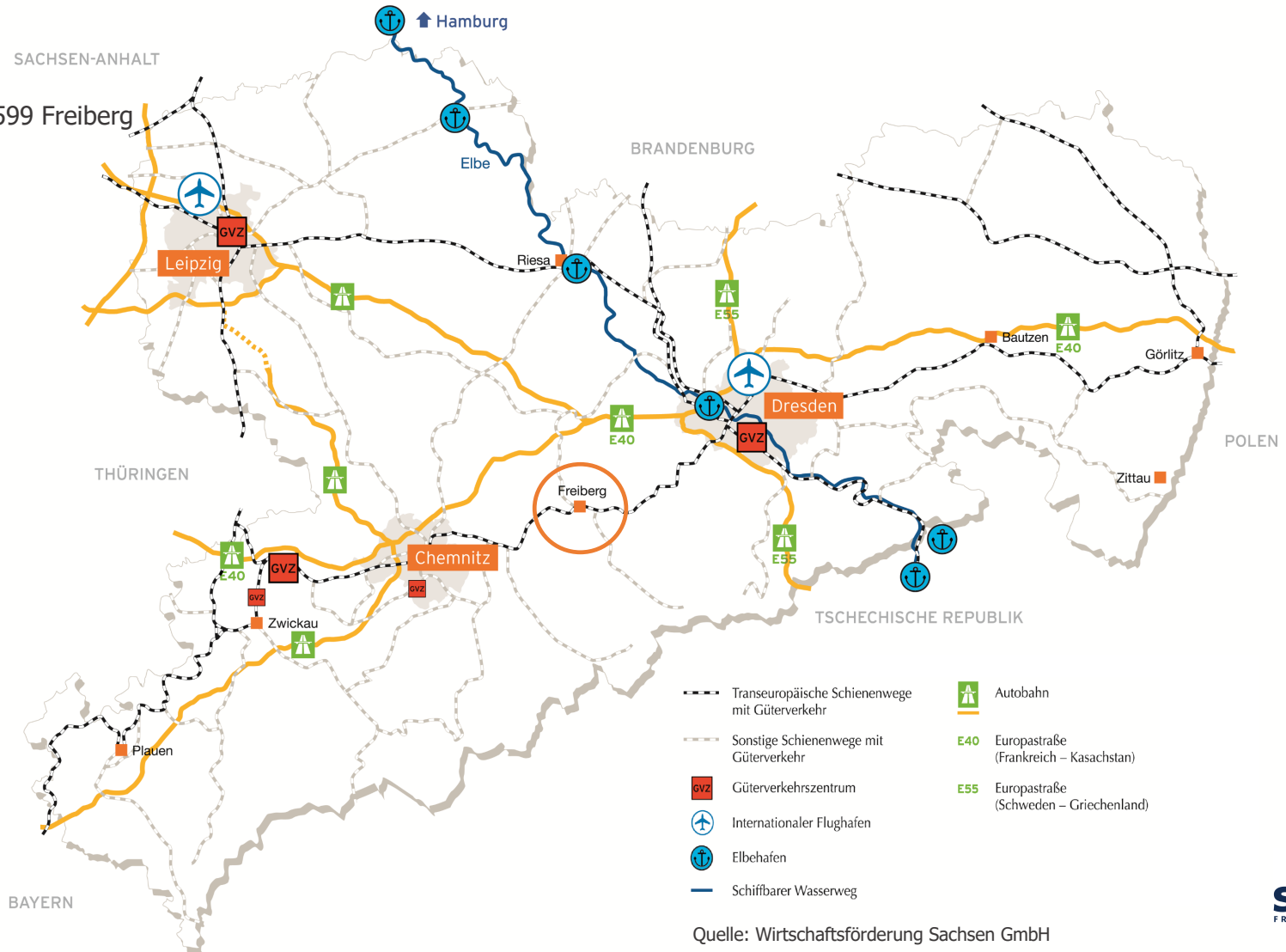
Als Mittelzentrum mit über 40.000 Einwohnern ist die Berg- und Universitätsstadt Freiberg der Sitz der Verwaltung und aller wichtigen Behörden und Institutionen des Kreises Mittelsachsen. Freiberg ist heute ein moderner Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort. Aufgrund der Ansiedlung weltmarktführender Unternehmen der Zukunftstechnologien und die praxisnahe wissenschaftliche Ausprägung der Ressourcenuniversität TU-Bergakademie kann Freiberg seine Leuchtturmfunktion in der Region und dem Freistaat Sachsen weiter ausbauen.

Familien wählen Freiberg mit seiner kulturellen Vielfalt und familienfreundlichen Kommunalpolitik bewusst als ihren Lebensmittelpunkt. Mit Investitionen u. a. in Kindergärten und Schulen reagiert die Stadt Freiberg auf diese Entwicklung. Mit unserem nachhaltigem Produktportfolio sind wir der attraktive Vermieter für alle Wohn- und Gewerbeinteressierte.



# LAGE.

Burgstraße 38, 09599 Freiberg



# LAGE.

Burgstraße 38, 09599 Freiberg



# GRUNDRISSVARIANTEN GEWERBE.

Burgstraße 38, 09599 Freiberg

Im Rahmen der Projektentwicklung gibt es unterschiedliche Möglichkeiten Grundrissvarianten zu gestalten. Durch die Möglichkeit der Zusammenführung mit der Burgstraße 36 stehen dem Gewerbetreibenden Flächen zwischen ca. 95 m<sup>2</sup> und ca. 250 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Eine interessante Option bietet ebenfalls die Möglichkeit zur Erschließung des Obergeschosses in der Burgstraße 36. Unter dieser Betrachtung könnten Flächen bis zu 350 m<sup>2</sup> entstehen.

Durch die ideale zentrale Infrastruktur, historischem Flair verbunden mit moderner Sanierung bieten sich hier einzigartige Möglichkeiten für nahezu jedes Unternehmen. Besonders geeignet sind diese Geschäftsräume für:

- Einzelhandel (Einkaufsläden wie REWE City, Buchläden, usw.)
- alle Agenturen mit Büroflächenbedarf (Steuerberater, Versicherungsunternehmen) ausschließlich Burgstraße 36 in Verbindung mit 1. Obergeschoss

Auf den folgenden Seiten werden verschiedene Grundrissmöglichkeiten abgebildet. Im Rahmen der technischen Möglichkeiten können wir auf Wünsche des Mieters eingehen und so individuelle Gewerbeflächen schaffen. Zögern Sie nicht uns darauf anzusprechen.



MORITZSTRASSE

Ladeneinheit Variante ③

EG Burgstr. 38

Verkaufsfläche 77,43m<sup>2</sup>

Gewerbefläche 94,24m<sup>2</sup>

Zugang  
Laden

BURGSTRASSE  
38

Verkaufsfläche  
77,43m<sup>2</sup>

WC  
4,84m<sup>2</sup>

Personal  
5,42m<sup>2</sup>

Lager 2  
6,55m<sup>2</sup>

Zugang  
Burgstraße 38  
über Innenhof

Zugang  
Burgstraße 38

INNENHOF



MORITZSTRASSE

BURGSTRASSE  
38

Verkaufsfläche  
91,91m<sup>2</sup>

Lager  
6,55m<sup>2</sup>

Zugang  
Burgstraße  
36 und 38  
über Innenhof

Zugang  
Burgstraße 38

INNENHOF

Zugang  
Laden

±0.00

±0.13

HA Eit

Ladeneinheit Variante ①  
EG Burgstr. 36 und 38  
Verkaufsfläche 182,60m<sup>2</sup>  
Gewerbefläche 249,76m<sup>2</sup>

36

Verkaufsfläche  
90,69m<sup>2</sup>

Zugang  
Burgstraße 36

INNENHOF

WC  
10,89m<sup>2</sup>

12,62m<sup>2</sup>

WC  
8,32m<sup>2</sup>

Personal  
4,96m<sup>2</sup>

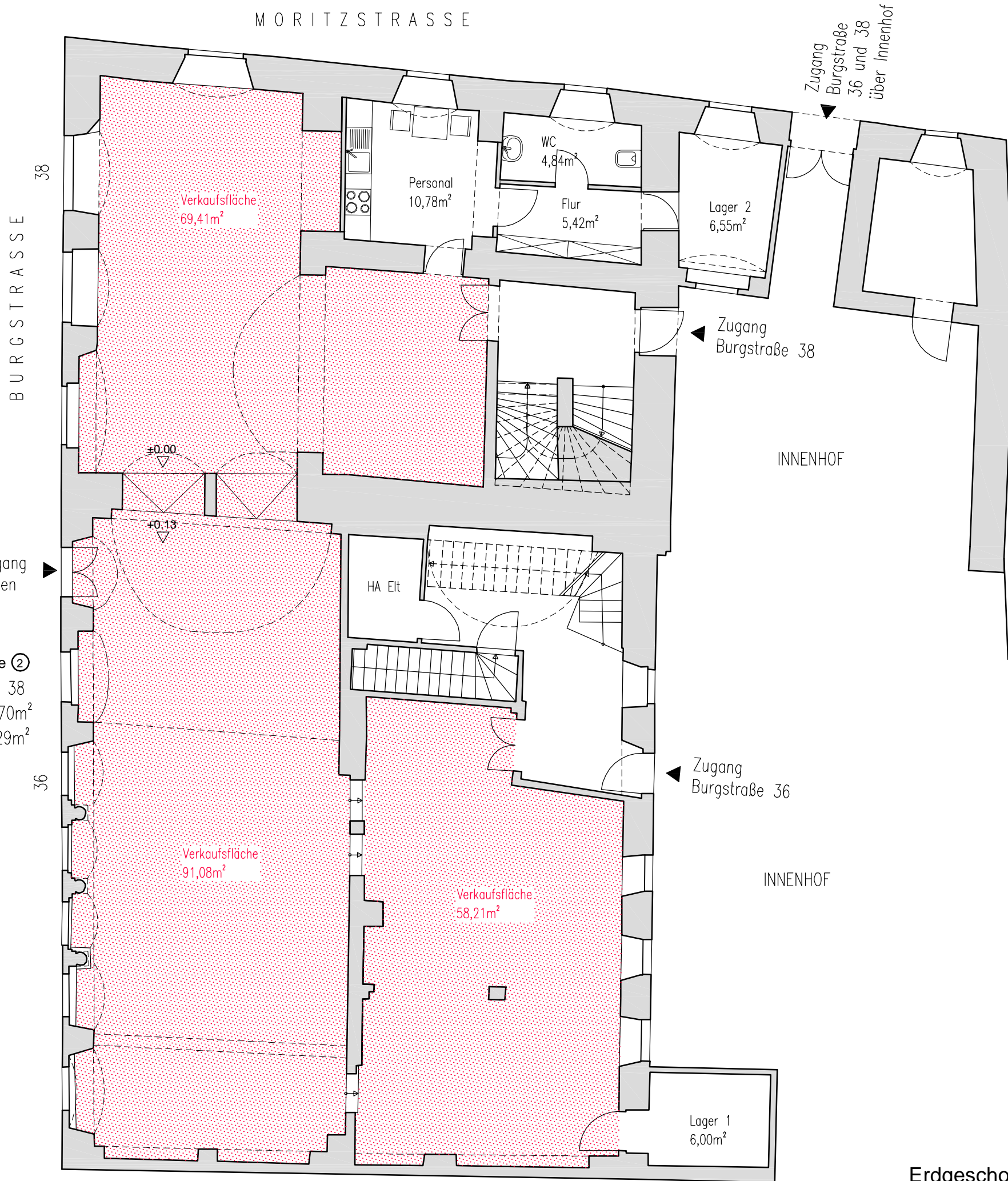
12,11m<sup>2</sup>

Lager  
5,71m<sup>2</sup>

Lager  
6,00m<sup>2</sup>

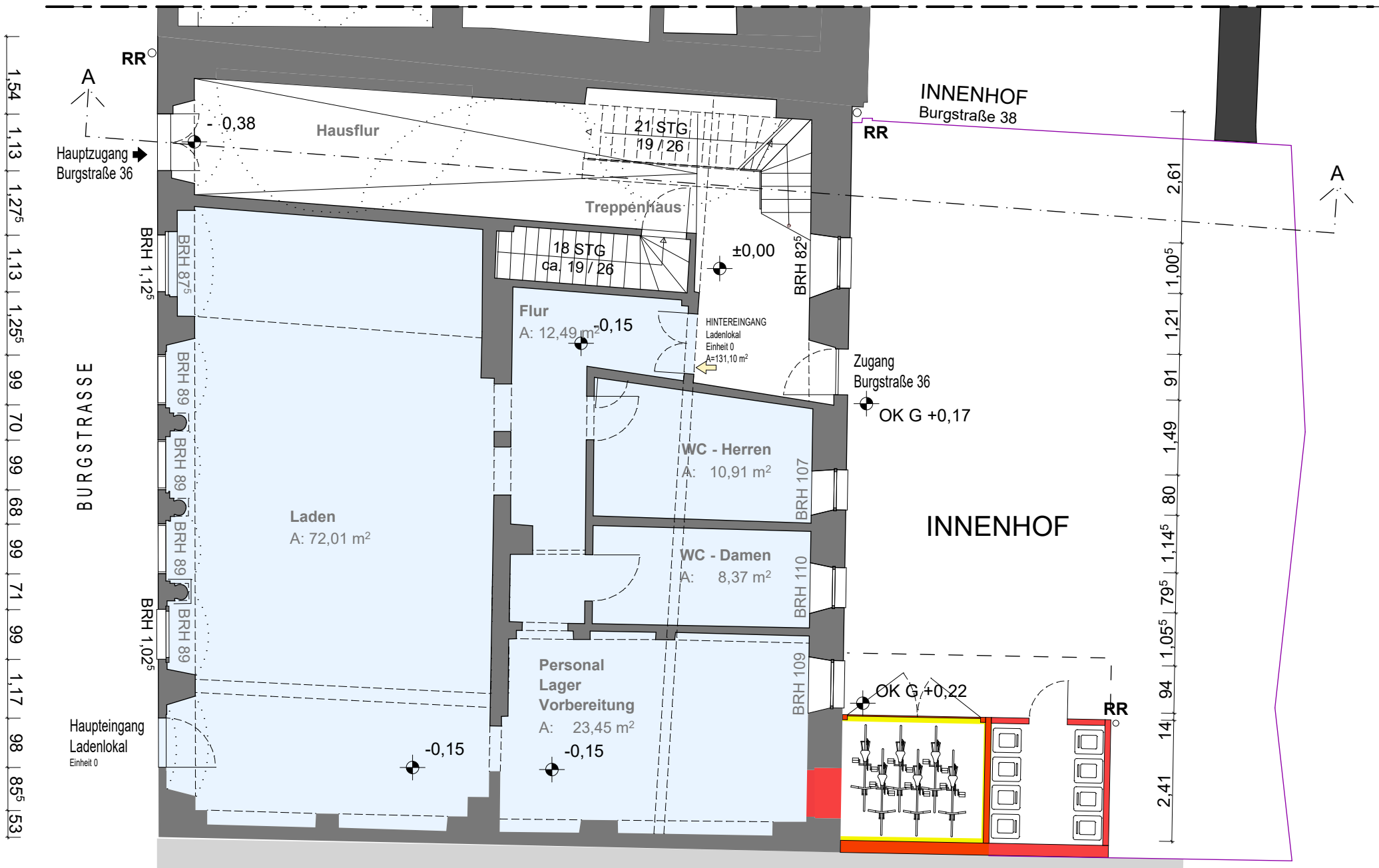


MORITZSTRASSE



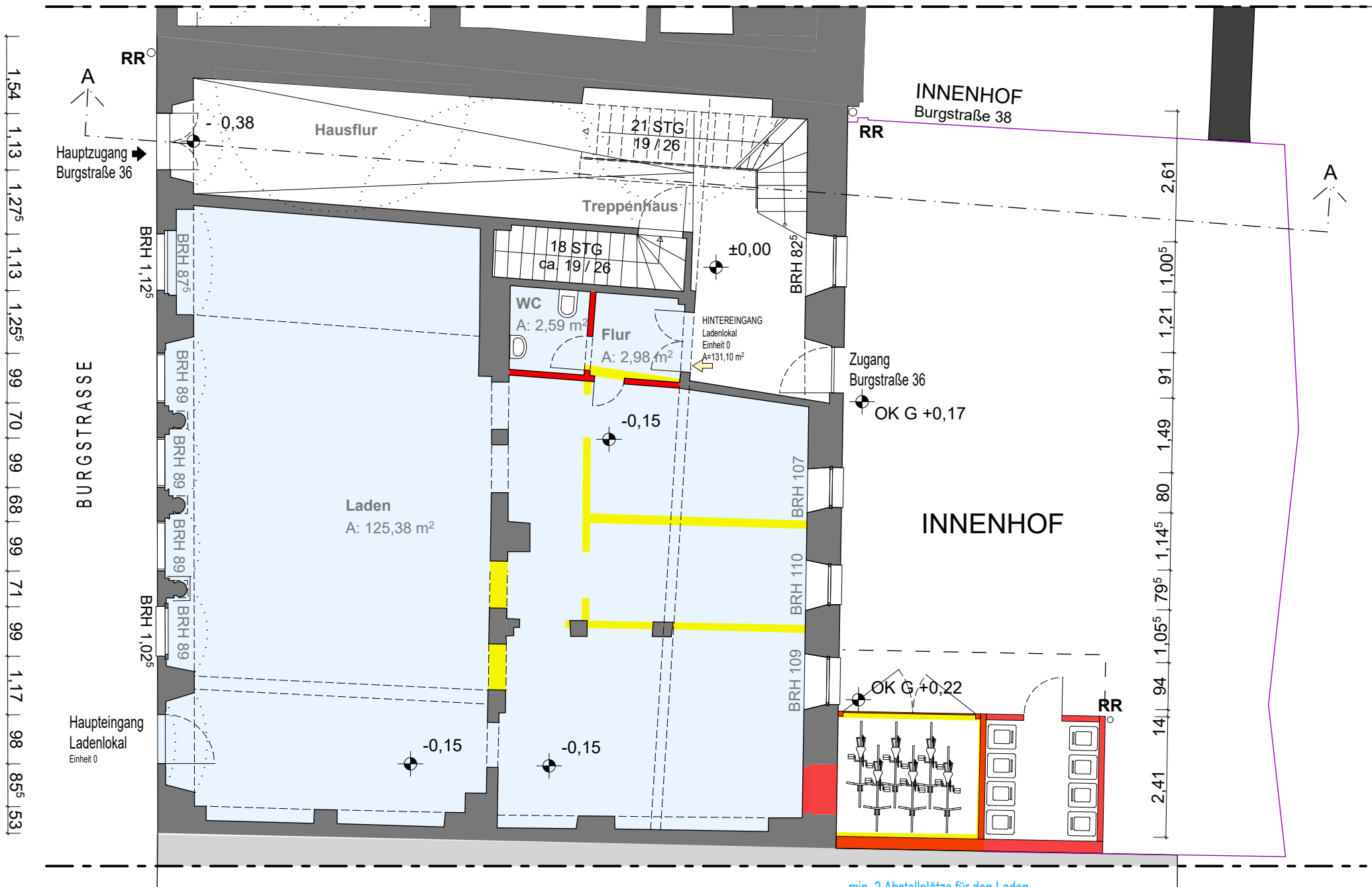
Ladeneinheit Variante ②  
 EG Burgstr. 36 und 38  
 Verkaufsfläche 218,70m<sup>2</sup>  
 Gewerbefläche 252,29m<sup>2</sup>





- min. 2 Abstellplätze für den Laden
- min. 1 Abstellplatz je Wohnung für Fahrräder





- min. 2 Abstellplätze für den Laden
- min. 1 Abstellplatz je Wohnung für Fahrräder



# VERTRAGSINFORMATION.

Burgstraße 38, 09599 Freiberg

- ✓ **Fertigstellung** ab 01.03.2022
- ✓ **Kaltmiete** ab 12 €/m<sup>2</sup>\*
- ✓ **Betriebskosten** ab 2,30 €/m<sup>2</sup> (Je nach Geschäftsbereich variabel)
- ✓ **Kaution** beträgt 3 Kaltmieten
- ✓ **Der Energieausweis** wird nach Beendigung der Baumaßnahme erstellt und allen Mietern ausgehändigt.

\* bei besonderer Ausstattung und technischen Erfordernissen wird die Kaltmiete neu kalkuliert

