

So wird die Hutfabrik zum Wohnhaus

Für fast sieben Millionen Euro wird die einstige Manufaktur im Zentrum von Bannewitz wiederbelebt. Nicht nur das Wohnen hier ist besonders.



Endspurt an der alten Hutfabrik. Jochen Walther, Chef der Dresdner Firma Walther Projektmanagement will im Frühjahr fertig sein. © Egbert

Der spröde Fabrikcharme ist verschwunden. Dort, wo vor einhundert Jahren noch Stroh- und Filzhüte gefertigt wurden, sind nun die ersten Mieter eingezogen. Für sie dürfte nicht nur das Wohnen in dem riesigen Gebäudekomplex im Herzen von Bannewitz etwas Besonderes sein. Auch für den Bauherren ist dieses Baudenkmal besonders anspruchsvoll.

Am Hauptgebäude, das an die Straßenseite grenzt, begannen im Jahr 2018 die umfänglichen Bauarbeiten. Mittlerweile ist das Gebäude rundum saniert. Die 1.550 Quadratmeter umfassende Wohnfläche ist so aufgeteilt worden, dass hier Platz für 18 Wohnungen entsteht. In diesem Jahr zogen Mieter ein. Parallel dazu arbeiteten die Baufirmen an den Nebengebäuden weiter. Diese auf Vordermann zu bringen, sei die eigentliche Herausforderung gewesen.

"Die Gebäudesubstanz war katastrophal", sagt Jochen Walther, Chef der Dresdner Firma Walther Projektmanagement. Das Unternehmen saniert das gesamte Ensemble im Auftrag des Eigentümers, der Firma Neth Immobilien aus dem baden-württembergischen Neuenbürg. Um 1901 wurde das Kulturdenkmal erbaut. Der ehemalige Kolonialwarenhändler Carl Friedrich Behrens aus Wilmsdorf sei damals nach Bannewitz gezogen und baute dort eine Hutfabrik. Damit wurde die in der Region traditionelle Strohhutflechterei fortgeführt. Später wurde das Sortiment in der Herstellung von Filzhüten erweitert.

Mittlerweile sind die alten Produktionshallen im Hinterhof der August-Bebel-Straße und die heruntergekommenen Lagerflächen darüber im Dachgeschoss nicht mehr wieder zu erkennen. Für einen leichten Bauverzug hat das bröckelige Mauerwerk auch gesorgt. Ursprünglich wollte der Bauherr Ende dieses Jahres alles fertig haben. Immerhin kommen die Arbeiten voran und sind so weit fortgeschritten, dass im letzten Teil des Hinterhauses derzeit die Maler und Fliesenleger für Wohnkomfort sorgen können. Wohnlich wirkt zumindest von außen auch schon das letzte noch zu sanierende Gebäude, das im rechten Winkel zur Straßenseite steht. Anders als die anderen Gebäudeteile steht es allein für sich und gehörte wohl früher auch nicht zur Produktionsstätte. Die separate Adresse Kirchplatz deutet auf die Sonderstellung des Gebäudes hin, in dem zuletzt kleinere Firmen untergebracht waren.

Einige Wohnungen sind noch zu haben

Voraussichtlich ab Mai kommenden Jahres werden auch hier Familien einziehen können. Anders als im benachbarten Gebäudekomplex stehen hier lediglich fünf Mietwohnungen zur Verfügung. Diese sind so konstruiert, dass jeder Mieter einen separaten Hauseingang hat, ähnlich wie bei einem Reihnhaus, erklärt Jochen Walther. Nicht nur er ist froh darüber, dass ein Ende der umfassenden Bauarbeiten absehbar ist. Auch für die ersten Mieter, die schon in den fertigen Gebäudeteilen eingezogen sind, bedeuten die laufenden Arbeiten und Baufahrzeuge im Hof Anstrengungen. Im kommenden Frühjahr sollen alle Häuser fertig saniert sein. Dann wird lediglich noch im hinteren Bereich des Grundstückes gewerkelt. Hier soll auch noch ein kleiner Spielplatz entstehen.



Viele Jahre stand das Denkmal in Bannewitz leer. Jetzt zieht wieder Leben ein. © Karl-Ludwig Oberthuer

Rund 6,6 Millionen Euro wurden investiert, um das Wohnen in der geschichtsträchtigen Produktionsstätte zu ermöglichen. Insgesamt 39 neue Zwei- bis Fünf-Raum-Wohnungen gibt es

hier mit Abschluss der Arbeiten. Alle Wohnungen sind mit Terrasse oder Balkon ausgestattet und per Fahrstuhl erreichbar. Das einzige Manko, mit dem sich Mieter hier arrangieren müssen, sind die beschränkten Parkmöglichkeiten. 54 Stellplätze sollen nach Fertigstellung auf dem Grundstück für die Mieter geschaffen werden. Der Zielstellung der Gemeinde, die ab einer Wohnfläche von 40 Quadratmetern eigentlich zwei Stellplätze pro Wohnung vorsieht, könne man leider nicht nachkommen, erklärt Walther. Der Schlüssel liege bei 1,5 Stellplätzen. Das bedeutet im Regelfall einen Stellplatz für kleinere Wohnungen und zwei Stellplätze für größere Wohnungen.

Der Nachfrage tut das keinen Abbruch. Obwohl noch nicht alle Wohnungen bezugsfertig sind, gibt es auch für einige von ihnen schon Interessenten. Zwischen acht und neun Euro kalt pro Quadratmeter werden an Miete fällig. "Das ist nicht geschenkt, aber noch bezahlbar", sagt David Schwarz, Chef der Dresdner Firma GVS Schwarz Immobilien, welche die Wohnungen auf den Markt bringen. Die ruhige und dennoch zentrale Lage sei beliebt.