



WOHNEN,
DAS VERBINDET



FRÖBEL HÖFE

— DRESDEN —

EIN PROJEKT DER
CTR





Seit 15 Jahren beschäftige ich mich mit dem Stadtteil Friedrichstadt, mit seiner Historie als ehemaliges Handwerkerviertel bis hin zum angesagten Wohnviertel. Schwer zerstört im 2. Weltkrieg erfährt die Friedrichstadt eine Auferstehung. Seit 2016 arbeiten wir Konzepte für das Quartier an der Fröbelstraße aus, Planen und führen Wettbewerbe durch.

Die FröbelHöfe werden auf Grundlage unserer Planungen erstellt. Nachdem die CTR das Grundstück erworben hat, freue ich mich, dass wir weiterhin Teil eines innovativen Prozesses sein und an einer großartigen Investition teilhaben dürfen. Unsere Architektur ist vielfältig und urban, eine Mischung aus zeitgenössischer Architektur und historisierenden Ansätzen. Ein Gestaltungshandbuch führt die Beteiligten zu einem gemeinsamen hochwertigen Produkt.

Thomas Hanselmann
A3 Architekten



Dreßler Bau legt Wert auf Qualität, Funktionalität und Nachhaltigkeit. Unsere Aufgabe ist es, gute Planung langlebig und mit verantwortungsvoll ausgewählten Materialien umzusetzen.

Die Gebäude erhalten eine moderne Ausstattung: dreifach verglaste Fenster mit elektrischem Sonnenschutz, Fußbodenheizung, in den obersten Etagen eine integrierte Kühlung und Sanitärobjekte von Markenherstellern. Viele der Tiefgaragenplätze sind für E-Mobilität vorbereitet. Die Fahrradstellplätze sind großzügig bemessen. Das Regenwasser wird zur automatischen Bewässerung des Innenhofs verwendet. Alle Wohnungen sind stufenlos erreichbar, davon sind viele barrierefrei ausgeführt. Wir sorgen mit allen Projektpartnern dafür, dass die FröbelHöfe ein zukunftsfähiges Zuhause für viele Menschen sein werden.

Steffen Herzer
Dreßler Bau



Mit den FröbelHöfen realisieren wir ein ambitioniertes Projekt an einem Ort, der uns inspiriert hat. Dresden-Friedrichstadt ist ein Stadtteil mit Geschichte und großem Potenzial. Unser Ziel ist diesen Ort mit neuem Leben zu füllen – durch modernen Wohnraum, der urbanes Lebensgefühl mit hoher Lebensqualität vereint.

Wir setzen auf energieeffizientes Bauen, hochwertige Materialien und durchdachte Planung. Mit über 2.500 Wohnungen – davon 750 in Dresden – und zahlreichen Gewerbefläche bringen wir umfangreiche Erfahrung ein. Dieses Know-how fließt nun in unser neues Wohnprojekt, das Qualität und Verantwortung verbindet.

Ich bin überzeugt, dass die FröbelHöfe moderne Wohnwünsche erfüllen – für Familien ebenso wie für Einzelpersonen.

Ján Horváth
CTR Real Estate





**FRÖBEL
HÖFE**
— DRESDEN —

Eckdaten

99 Eigentumswohnungen

Dresden-Altstadt, Stadtteil Friedrichstadt

Fröbelstraße / Löbtauer Straße / Wölfnitzstraße

*kompakte 2-Zimmer-Wohnungen bis hin zu
großzügigen 5-Zimmer-Wohnungen*

hochwertige Ausstattung

verkehrsberuhigter Innenhof

sehr gute Verkehrsanbindung

hervorragende öffentliche Infrastruktur

bezugsfertig: IV. Quartal 2027

Referenzen im Wohnungsbau



Marina Garden, Dresden



Residenz am Zwinger, Dresden



Viktoria Center, Prag



Boulevard Wallstraße, Dresden



Marina Apartments, Regensburg

CTR

*Die CTR Real Estate
baut seit 2012 in Dresden.
Wir sorgen für maximale Sicherheit
und Planbarkeit.*



 Cement



 Transport



 Real Estate

Die CTR-Gruppe ist ein inhabergeführtes und in Deutschland gegründetes Unternehmen mit über 40 Jahren Erfahrung.

Unser Unternehmen basiert auf drei starken Säulen: Cement, Transport und Real Estate. Diese Struktur macht uns zu einem verlässlichen Partner – insbesondere für Familien, Eigennutzer und natürlich auch für Investoren, die auf Sicherheit und langfristige Stabilität setzen.

Als Holding finanzieren wir den Großteil unserer Bauprojekte eigenständig. Das bedeutet für unsere Kunden: maximale Planbarkeit, hohe Verlässlichkeit und eine reibungslose Projektabwicklung – von der ersten Idee bis zur Schlüsselübergabe.

In Dresden, Regensburg, der Tschechischen Republik und der Slowakei haben wir bereits über 2.500 Wohnungen und mehr als 40.000 m² Gewerbeflächen erfolgreich realisiert. Mit der CTR Real Estate haben Sie einen starken und verlässlichen Partner für Ihr modernes Wohnprojekt an Ihrer Seite.



1 | Ostra-Dome

2 | Yenidze
ehemalige
Zigarettenfabrik

3 | Großer Garten

4 | World-Trade-Center

5 | Internationale Schule

6 | Krankenhaus
Friedrichstadt

7 | Sportschule

8 | Alberthafen



Dresden-Altstadt Stadtteil Friedrichstadt

12

MINUTEN
ZUR AUTOBAHN
DD-ALTSTADT

Die Friedrichstadt befindet sich südlich der Elbe, zwischen der Inneren Altstadt und dem Stadtteil Cotta – hier werden unsere FröbelHöfe entstehen. Seit 1990 zählt sie zu den am schnellsten wachsenden Stadtteilen Dresdens. In diesem Zeitraum ist die Einwohnerzahl um über 50 % auf mehr als 11.500 gestiegen. Prognosen der Stadt Dresden zufolge wird die Friedrichstadt im Jahr 2035 mit einem Durchschnittsalter von 37,4 Jahren der jüngste Stadtteil von Dresden sein.

Im Norden erstreckt sich der Alberthafen, wo auch die Dresdener Mühle und die Messe Dresden angesiedelt sind. Das Ensemble aus dem Wahrzeichen Yenidze und den zahlreichen umliegenden Sportstätten prägen diesen Stadtteil maßgeblich.

Im Herzen der Friedrichstadt befindet sich das denkmalgeschützte Krankenhaus Dresden Fried-

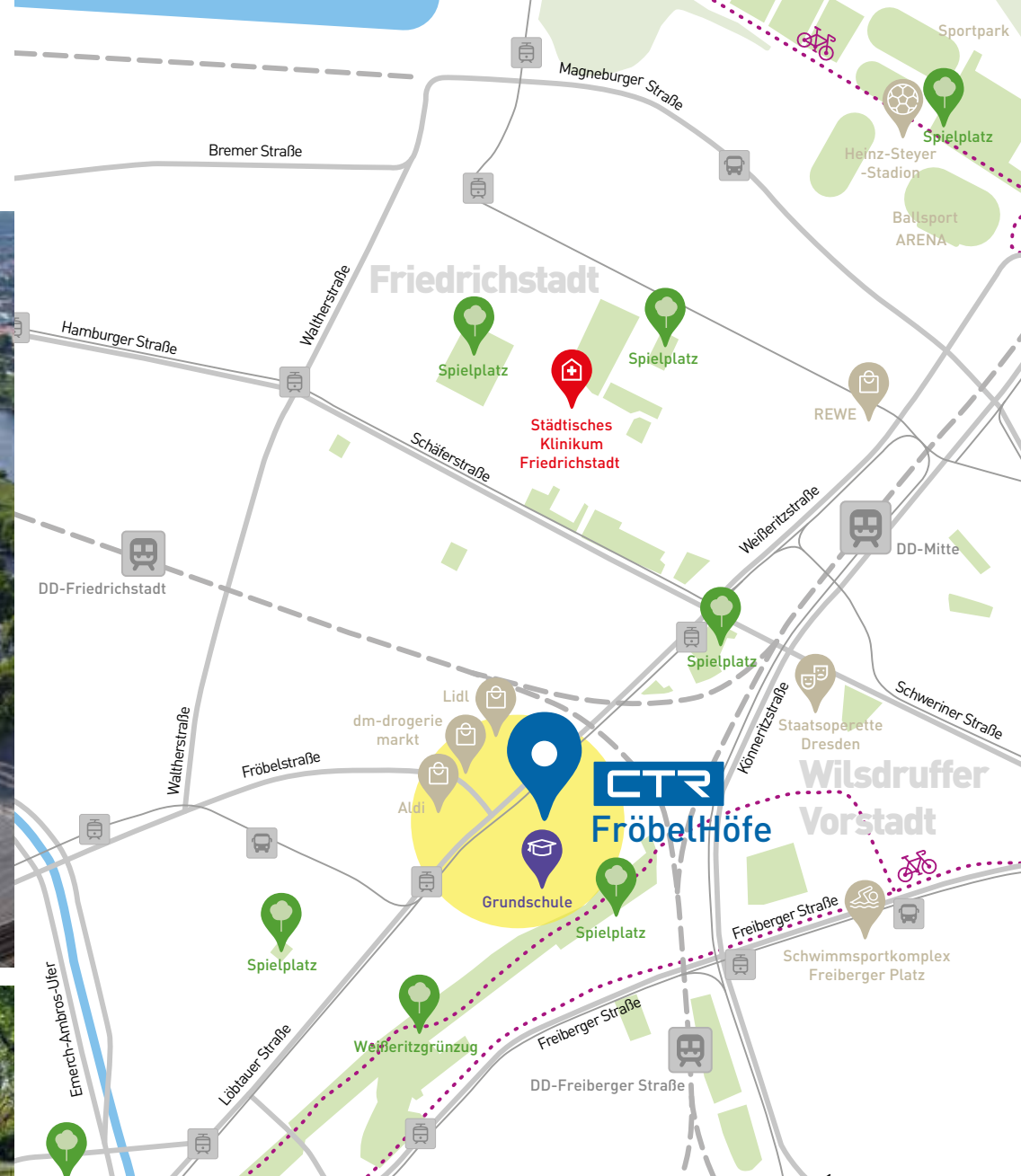
richstadt. Es zählt zu den größten Krankenhäusern der Region. Sein prächtiges Eingangsportal, das Palais Brühl-Marcolini, stammt aus dem Jahr 1727. Ein für jeden zugängiger Park im Inneren des Krankenhauses wird in den nächsten Jahren denkmalgerecht saniert. Parks wie dieser tragen zum gesunden Stadtklima bei und machen die Friedrichstadt noch lebenswerter. Gäste und die umliegenden Bewohner besuchen den Park gern als eine Oase im Alltag.

Neben der Matthäuskirche gibt es in den historischen Straßenzügen zahlreiche Wohnhäuser im Stile des Barocks und der Gründerzeit. Die in den letzten Jahren entstandenen modernen Wohngebäude, fügen sich selbstbewusst in das historische Straßenbild ein – eine gelungene Symbiose aus historischen Gebäuden und neuen Wohnideen ist dabei entstanden.

Die Frauenkirche Dresden erstrahlt als barockes Wahrzeichen und Symbol für Versöhnung und Wiederaufbau.

Ein beeindruckendes Meisterwerk von George Bähr, dass Geschichte, Kunst und Glauben verbindet





1 | Kletterhalle
und Vereinszentrum
des Sächsischen Bergsteigerbund e.V.

2+3 | Der Weißeritzgrünzug
verbindet die Stadtteile Plauen, Löttau,
Friedrichstadt und die Dresdner Altstadt.

Lebendiges Stadtteilzentrum Vielfalt in Bewegung



140
MUSEEN / THEATER
KONZERTSÄLE
GALERIEN
UND MEHR...

Viele junge Familien und Studenten wohnen in der Friedrichstadt. Eine ausgezeichnete Lage, die kurzen Wege zu den Elbwiesen und zur Innenstadt, tragen zur hohen Lebensqualität dieses Stadtteils bei – alles lässt sich zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV erreichen. Man lebt mittendrin und genießt dennoch eine ruhige Wohnatmosphäre mit viel Grün und zahlreichen Freizeitaktivitäten – Kunst, Kultur und Sport – jeder findet etwas nach seinem Geschmack.

Der Sportpark Ostra ist für Sportinteressierte ein echtes Mekka. Auf dem weitläufig angelegten Areal gibt es unter anderem einen Fitness-Parcours, Badminton, Volleyball und Basketball, Kinder-Spielgeräte und Klettermöglichkeiten. Hier befinden sich auch die Ballsportarena, Heimspielstätte des Handball-Bundesligisten HC Elbflorenz und die JOYNEXT Arena, Heimspielstätte der Dresdner Eislöwen. Beide Locations können auch von Hobbysportlern genutzt werden. Das Heinz-Steyer-Stadion ist Trainings- und Veranstaltungsstätte für die Dresd-

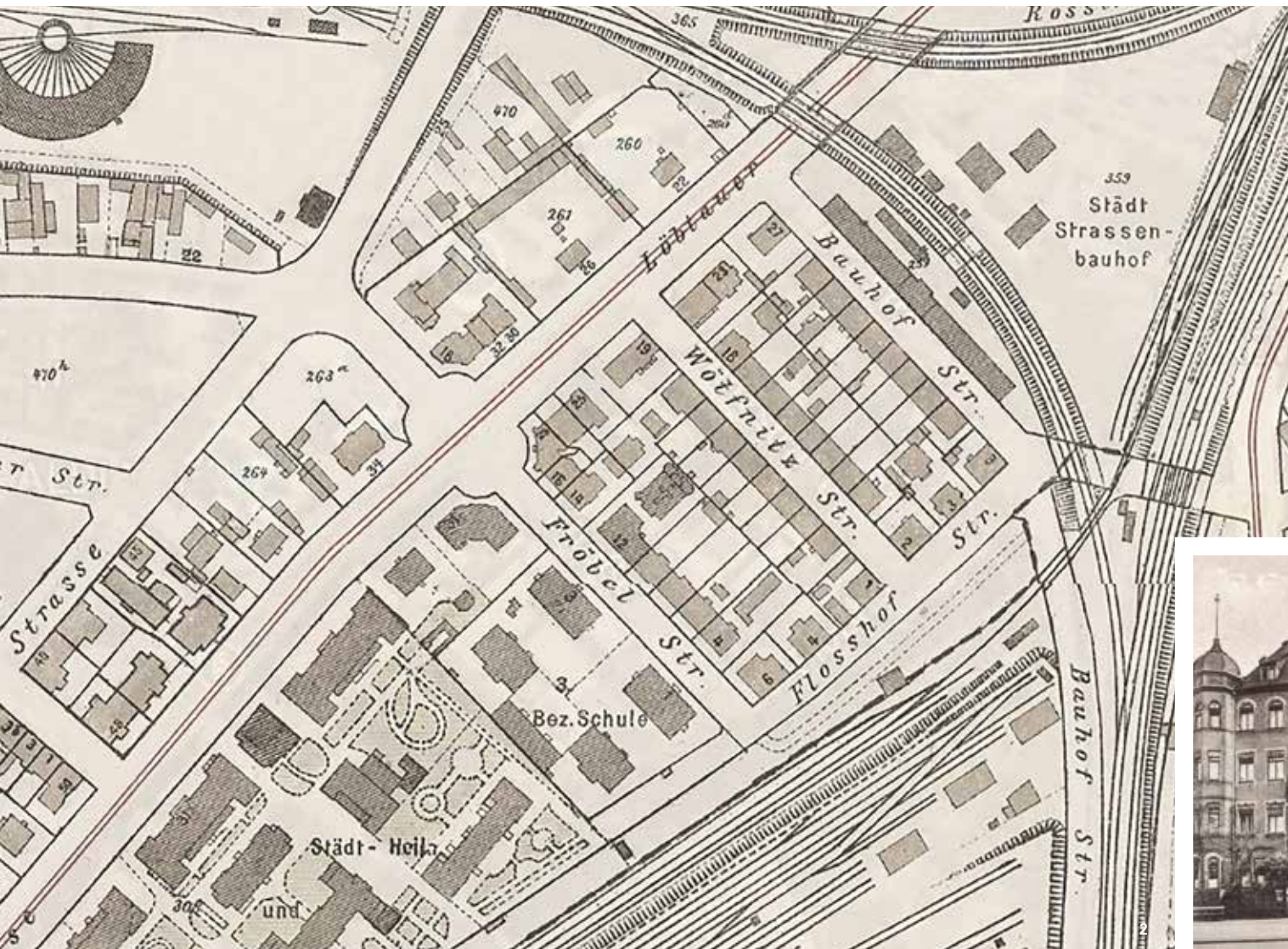
ner Leichtathletik-Elite, den American-Football-Club Dresden Monarchs und Ziel der beiden größten Laufveranstaltungen, dem Dresden Marathon und dem Oberelbe Marathon. Die Schwimm- und Sprunghalle und die Kletterhalle des Sächsischen Bergsteigerbundes erweitern das Angebot an sportlichen Aktivitäten.

Ganz in der Nähe zu unserem Wohnquartier verläuft der Weißeritzgrünzug, ein Radweg mit vielen Möglichkeiten zum Verweilen, sich sportlich zu betätigen und Stadtgeschichte zu erleben.

Sobald die Sonne untergeht, wird die Kuppel der Yenidze ein einzigartiger Spielort für ein von der Kunst des Orients inspiriertes Theater. Genauso schnell ist man im Kraftwerk Mitte – ein einzigartiger Kunst-, Kultur- und Kreativstandort. Ein Magnet mitten in Dresden mit der Staatsoperette, dem tjg. theater junge generation, dem Zentralkino, der Musikhochschule, modernen Arbeitswelten und angesagten Restaurants.

1+2 | **Kraftwerk Mitte**
exzellente Lage,
beeindruckende Architektur,
innovative Ideen und vielfältige
Kultureinrichtungen





1 | Wohnhaus (Baujahr 1905)
Fröbelstraße 14, 1992

2 | Stadtplan, 1911

3 | Restaurant „Fröbel-Schlösschen“
Löbtauer Straße 29/Fröbelstraße, 1930



Däumchen neig dich. Bleistift;
345 x 210 mm. Illustration aus dem
Skizzenbuch Nr. 71, Blatt 9 v. Berlin:
Akademie der Pädagogischen
Wissenschaften
Zeichner: Fröbel, Friedrich



4 | Löbtauer Straße 31, 1926

5 | Stadtkrankenhaus
Dresden-Friedrichstadt, Garten
ca. 1930



Vom Flügelschlag der Weltgeschichte gestreift



1 | Marcolini-Palais,
um 1898

2 | Hochzeitsgesellschaft
vor der Matthäuskirche,
um 1936

3 | Neptunbrunnen im Garten
des Palais Brühl-Marcolini,
um 1898

Gegründet im 6. Jahrhundert als slawische Siedlung (Insel), entstand die heutige Friedrichstadt im Dreieck zwischen der Elbe und Weißeritz. Sie blickt auf eine lange und bewegte Geschichte zurück.

Mit der Entstehung der Vorstadtgemeinde Friedrichstadt, benannt nach Kurfürst Friedrich August I (August der Starke), begann im Jahre 1730 die Ansiedlung und Bebauung, deren rechteckiges Straßennetz noch heute besteht. Erst der Ausbau der Ostra-Allee ermöglichte einen durchgängigen Kutschenverkehr vom Dresdner Residenzschloss zum Ostra-Vorwerk über die Friedrichstraße.

Im späten 19. Jahrhundert entwickelte sich die Siedlung zum lebhaften Industrie- und Arbeiterwohnviertel sowie zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt. Die Stadt Dresden sah nunmehr in der florierenden Friedrichstadt eine lukrative Quelle für Steuereinnahmen. 1835 erfolgte die Eingemeindung.

Die Fröbelstraße entstand 1887 zwischen Löbtauer Straße und dem Dresdner Kohlenbahnhof und erhielt ihren Namen nach dem Pädagogen Friedrich Fröbel (1782–1852). Er gründete 1837 in Blankenburg/Thür. den ersten deutschen Kindergarten. 1838/39 weilte Fröbel in Dresden und initiierte die Einrichtung einer „Spielanstalt“.

Auf unserem Baugrundstück befanden sich als Eckbebauung Wohnhäuser mit dem Restaurant Fröbelschlösschen, dem Friseurgeschäft Friedrich Heilmann und einer Tabakwaren-Großhandlung. Bis 1945 gab es an der Fröbelstraße zwei Schulen sowie ab 1896 die Kapelle einer Apostolischen Kirche. Während des 2. Weltkriegs wurden diese Gebäude zerstört oder schwer beschädigt. Erhalten blieb die 1905 entstandene Wohnhausgruppe Fröbelstraße 51–57 im neobarocken Stil. Die Friedrichstadt war mit insgesamt 440 zerstörten Gebäuden der am meisten bombardierte Stadtteil Dresdens.



Wo Träume Wurzeln schlagen – die Idee zum Projekt

Einzigen Wohnraum zu schaffen, verkörpert die Vision der CTR Real Estate für das Quartier FröbelHöfe. Wir verbinden Geschichte, Innovation und Nachhaltigkeit. Mit den gut durchdachten Grundrissen und der sorgfältigen Auswahl an Materialien bieten wir Wohnkomfort für gegenwärtige und zukünftige Generationen.

Die verbundenen Häuser fügen sich harmonisch in die bestehende Gründerzeitbebauung der Nachbarschaft ein und bilden gemeinsam ein stimmiges Ensemble. Mit den FröbelHöfen schaffen wir neue Lebensräume, die alle Annehmlichkeiten des modernen Wohnens bieten und in denen Gemeinschaften gelebt und gefördert werden. Die Verbindung zur Natur wird ein fester Bestandteil des Alltags.

In dem begrünten und ideenreich angelegten Innenhof werden alle Voraussetzungen geschaffen, um gemeinschaftliches Leben und

eine fantasievolle Atmosphäre zu fördern und ein Gefühl der Sicherheit zu vermitteln.

Wir haben die von Friedrich Fröbel entwickelte Idee, dass Kinder durch Spiel und kreative Aktivitäten lernen und sich entfalten können, bei der Innenhofgestaltung aufgegriffen. Ein zentrales Element seiner Pädagogik war das Konzept der „Spielgaben“ – ein Gegensatz für die damalige Zeit in der Gehorsam und Auswendiglernen forciert wurden. Er setzte auf Spielmaterialien, die Kindern helfen grundlegende Konzepte wie Formen, Farben und Zahlen spielerisch zu entdecken und zu verstehen. Seine Ideen werden heute noch in unsere Bildungssysteme integriert.



Fröbelsterne
und Spielzeugset,
inspiriert durch
Friedrich Fröbel





Kinder können in den FröbelHöfen Spaß haben, Freundschaften schließen und ihre körperlichen Fähigkeiten entwickeln.

Die Spielgeräte aus Naturmaterialien fügen sich harmonisch in die ruhige Hofgestaltung ein.



62%

DER STADTFLÄCHE
SIND WALD- UND
GRÜNFLÄCHEN

Lebendiges Wohnkonzept, das verbindet

Die Innenhofgestaltung soll als Teil unseres Wohnquartiers alle Bewohner begeistern. Unsere grünen Inseln in den FröbelHöfen kann man auch an heißen Sommertagen zum Erholen nutzen. Die landschaftliche Gestaltung des Innenhofs wird durch Höhenmodellierungen lebendig und abwechslungsreich. Der Hof erhält eine eigene und ganz besondere Atmosphäre und sein individuelles Flair – Bewegungsräume gehen in Erholungsräume über.

Die Wege im Innenhof werden als verbindendes Element mit kreativen Bodenspielen gestaltet und laden ganz im Sinne von Fröbel zum Entdecken und Ausprobieren ein.

Mit gemütlichen Ruhezonen aus Sitzgelegenheiten bietet unsere Hofgestaltung generationsübergreifend allen Bewohnern Bereiche zur Erholung. Unser Konzept einen grünen Raum zu schaffen, wird durch die Vorgärten der Erdgeschosswohnungen ergänzt. Hecken sorgen hier für die nötige Privatsphäre.

Stellen Sie sich vor, gleich vom Wohnzimmer aus in den eigenen Garten zu treten und gemütlich einen Tee an der frischen Luft zu genießen – ein grünes Wohnzimmer und das mitten in der Innenstadt – das gibt es nicht so oft in der Dresdener Altstadt.

Mit der Bepflanzung des Innenhofs schaffen wir einen sicheren und einladenden Ort des Miteinanders.





Nachhaltiges Bauen: Ressourcen schonen, Zukunft sichern



Bei der Planung unseres Projekts FröbelHöfe haben wir großen Wert auf Nachhaltigkeit gelegt – die Reduzierung von CO₂-Emissionen, die Anpassung an zukünftige Klimaveränderungen sowie die Schaffung eines gesunden Innenraumklimas.

Durch die Auswahl des Standorts mit vorbestehender Bebauung schützen wir wertvolles Ackerland, nutzen die vorhandene Infrastruktur effizient und reduzieren somit die CO₂-Emissionen während der gesamten Bauphase, wodurch der ökologische Fußabdruck des Bauvorhabens minimiert wird.

Wir legen großen Wert auf das Recycling von Bauabfä-

len. Unser Hauptauftragnehmer hat ein zentrales Management für das Recycling eingeführt, wodurch **90% der Bauabfälle aus dem Projekt zurückgewonnen und wiederverwendet werden können.** Dies trägt zur Reduzierung der Abfallmenge auf Deponien, zum Schutz natürlicher Ressourcen, zur Verringerung der Treibhausgasemissionen und zum Umweltschutz bei.

Unsere Wohnprojekte können nur von Generalunternehmern durchgeführt werden, die ihren Corporate Carbon Footprint gemäß DIN EN ISO 14064 berechnet haben und deren Produktionsstätten für Betonfertigteile vom Concrete Sustainability Council (CSC) zertifiziert sind. **Dieser Ansatz stellt sicher, dass wir mit Partnern zusammenarbeiten, die sich verpflichtet haben, ihre Umweltauswirkungen zu senken und die höchsten Nachhaltigkeitsstandards einzuhalten.**

90%

BAUABFÄLLE WERDEN
RECYCLET ODER
WIEDERVER-
WENDET



6 Mio

LITER
TRINKWASSER-
EINSPARUNG
PRO JAHR



FRÖBEL
HÖFE

— DRESDEN —

smarte Bepflanzung

Durch einheimische Pflanzen, die an die örtlichen Bedingungen angepasst sind, sowie durch die automatische Bewässerung des Grüns, die mittels Feuchtigkeitssensoren gesteuert wird und das aufgefangene Regenwasser nutzt, sparen wir wertvolles Trinkwasser.

Gründächer

Die begrünten Dächer tragen zur Verbesserung der Luftqualität bei, verringern die städtischen Wärmeinseln, fördern die Biodiversität und dienen gleichzeitig als natürliche Regenwasserspeicher.

Regenwassermanagement

Das gesamte Regenwasser versickert im Boden, was wesentlich zur Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs beiträgt, das Hochwasserrisiko reduziert, die Grundwasserqualität verbessert und das Absinken des Grundwasserspiegels verhindert.



Wassersparen

Sanitäre Installationen und die eingebauten Armaturen begrenzen den Wasserfluss auf ein umweltfreundliches Maß, ohne dabei die Funktionalität einzuschränken. In den FröbelHöfen werden damit jährlich bis zu 6,24 Millionen Liter Trinkwasser gespart.

Thermostatische Armaturen und ein selbstregulierendes System zur Aufrechterhaltung der Wassertemperatur in den Leitungen ermöglichen eine Kosteneinsparung von 30 % bei der Erwärmung von Warmwasser.

grüner Strom ⚡

Wir fördern nachhaltige und emissionsarme Mobilität, indem wir auf 70 % der Parkplätze Infrastrukturen für die Montage von Ladestationen für Elektrofahrzeuge installieren.

Das Laden erfolgt zu 100 % mit ökologischem und emissionsfreiem Strom. Die umfangreiche Radfahrinfrastruktur, die die Verkehrsbelastung und die Treibhausgasemissionen reduziert, verbessert ebenso die Luftqualität, fördert die ökologische Stabilität des städtischen Umfelds und unterstützt einen gesünderen Lebensstil der Bewohner.

Klima

Die umweltfreundlichen Kältemittel, die in den Klimaanlage der Wohnungen im obersten Stockwerk verwendet werden, reduzieren die Treibhausgasemissionen erheblich, schützen die Ozonschicht und tragen somit zum Umweltschutz bei.



DER WEISSERITZGRÜNZUG

ist ein langgezogenes Naherholungsgebiet mit Fußweg, Kinderspielplatz, Skatepark und eine Radverbindung von der Bauhofstraße bis zur Freiburger Straße.



430

KILOMETER
RADWEGNETZ
IN DRESDEN



**FRÖBEL
HÖFE**
— DRESDEN —

198

Fahrrad-Abstellräume
davon 20 für Lastenfahrräder

Auch in der Tiefgarage gibt es genügend
Abstellmöglichkeiten, um Ihre Fahrräder sicher zu parken.

81

PKW-Parkplätze
in der Tiefgarage

Mehrere sind besonders breit für Menschen
mit eingeschränkter Mobilität konzipiert.
Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt für alle Bewohner über
die Fröbelstraße. Die Wohnungen in den Häusern 1 bis 7 sind jeweils
über den Aufzug zu erreichen. Das Haus 8 im Innenhof hat einen
separaten Treppenaufgang direkt neben dem Gebäude.

Bereit für E-Mobilität

Es geht ganz einfach!
Sie müssen nur Ihre Wallbox
platzieren oder eine bei
SACHSEN ENERGIE
bestellen.

**Carsharing**

Auf einem Außenstellplatz
an der Fröbelstraße stellt
das lokale Carsharing-
Unternehmen teilAuto
einen PKW zur Verfügung.

**Anbindung****Chipkonzern TSMC**

mit dem Auto 19 Minuten 12,4 km
Produktionsbeginn 2027 bis dahin ist
geplant; ÖPNV Verlängerung Straba Linie 8
Verlängerung S-Bahn Linie 2.

Wege entstehen dadurch, dass man sie geht

Bei unseren Quartiersentwicklungen spielt die Umsetzung moderner, durchdachter Mobilitätskonzepte eine bedeutende Rolle. Dank der perfekten Innenstadtlage unserer FröbelHöfe profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an den bestens ausgebauten öffentlichen Nahverkehr der Stadt. Straßenbahn, Bus und S-Bahn sind bequem zu Fuß erreichbar.

Auch die jungen Bewohner haben es bequem – die Grundschule an der Fröbelstraße befindet sich direkt gegenüber unserer FröbelHöfe. Mehrere Oberschulen und Gymnasien sind mit dem Rad in 20 Minuten oder dem ÖPNV zu erreichen.

Wir stellen durch die Integration von barrierefreien Wegen, ausreichend Parkmöglichkeiten für Autos, Fahrräder und E-Bikes sicher, dass alle Generationen optimal versorgt sind. Für unser Carsharing-Angebot steht ein Außenstellplatz zur Verfügung.

Die Tiefgarage ist von den Wohnungen mit den Hauseingängen an der Löbtauer Straße und Fröbelstraße

müheless mit dem Fahrstuhl zu erreichen, was den Zugang zu den Stellplätzen erheblich erleichtert. Unser Gartenhaus im Innenhof ist über einen separaten Treppenaufgang mit der Tiefgarage verbunden. Er befindet sich gleich neben dem Gebäude. Ein innovatives Feature ist die technische Ausstattung der Stellplätze. Mehr als die Hälfte der Stellplätze bieten die Möglichkeit ein Elektroauto aufzuladen.

Durch die Ansiedlung unseres Projekts auf einer ungenutzten Brachfläche in unmittelbarer Stadtnähe und das umfangreiche Angebot an Fahrradstellplätzen, einschließlich solcher für Lastenräder, bekennen wir uns zu einer nachhaltigen Mobilität, die die Umwelt schont.

RICHTUNG				
KRAFTWERK MITTE	–	2 min	3 min	11 min
S-BAHNHOF MITTE	8 min	2 min	4 min	13 min
SPORTPARK OSTRÄ	18 min	3 min	7 min	22 min
SHOPPING IM ZENTRUM	13 min	4 min	7 min	27 min
SILICON SAXONY	36 min	20 min	31 min	1 h 50 min



Wohnungen für jede Lebensphase

Es ist uns wichtig, dass Menschen unterschiedlichen Alters sich in unserem Wohnkonzept wohlfühlen und gleichberechtigt und uneingeschränkt miteinander leben können.

Bei der Planung unserer Wohnungsgrundrisse haben wir die individuellen Bedürfnisse zukünftiger Bewohner aller Altersgruppen berücksichtigt. Unsere gemütlichen 2-Zimmer-Wohnungen mit bodentiefer Dusche und einem schönen Balkon oder einer Terrasse sind perfekt für Singles, junge Paare und Senioren. Für Familien haben wir großzügige 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen mit ein bis zwei Bädern geplant – diese bieten viel Raum für Kinder und für ein Homeoffice.

Die in jeder Wohnung integrierte Video-Gegensprechanlage sorgt für zusätzlichen Komfort und ein Gefühl von Sicherheit für unsere Bewohner.

Im ruhigen Innenhof werden Bewegungsräume zu grünen Oasen mit vielfältigen Sitzgelegenheiten und Plätzen, um miteinander ins Gespräch zu kommen.



Alle Wohnungen in unseren Häusern 1–7 erreichen Sie barrierefrei von der Tiefgarage aus. Ein Teil der Wohnungen wurde darüber hinaus nach DIN 18040-2 barrierefrei geplant. In der Tiefgarage stehen mehrere besonders breite Stellplätze für Menschen mit eingeschränkter Mobilität zur Verfügung.

Bei der Planung haben wir dafür gesorgt, dass alles und jeder seinen Platz in den FröbelHöfen hat.



Überblick der Wohnungen

Zugang Löbtauer Straße: Häuser 1 – 4



Löbtauer Straße
Fassadengestaltung



Löbtauer Straße
Fassadengestaltung
Innenhof



LÖBTAUER STRASSE



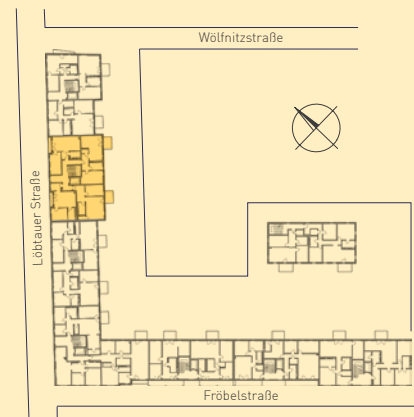
INNENHOF

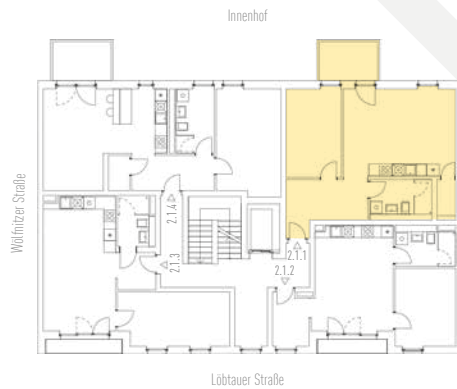
Haus 2 20 Wohnungen

Im Wohngebäude überwiegen 2-Zimmer-Wohnungen mit Flächen zwischen gemütlichen 47,4 m² und großzügigen 81,1 m². Drei 4-Zimmer-Wohnungen – zwei im Erdgeschoss und eine im Dachgeschoss – mit Wohnflächen zwischen 96,6 m² und 112,6 m² ergänzen das Angebot.

Fensterflächen und Loggien wechseln sich an der vertikal gegliedert Fassade ab und erzeugen so eine abwechslungsreiche Tiefenwirkung. Die Geländer setzen dabei horizontale Akzente. Sie verleihen der Fassade eine harmonische Balance und lockern deren Gestaltung auf.

DG	2.5.1 4-Zimmer 112,6 m² 1 Dachterasse		2.5.2 2-Zimmer 81,1 m² 1 Dachterasse	
4.OG	2.4.1 2-Zimmer 60,0 m² 1 Balkon	2.4.2 2-Zimmer 47,3 m² 1 Loggia	2.4.3 2-Zimmer 51,4 m² 1 Loggia	2.4.4 2-Zimmer 64,7 m² 1 Balkon
3.OG	2.3.1 2-Zimmer 60,0 m² 1 Balkon	2.3.2 2-Zimmer 47,4 m² 1 Loggia	2.3.3 2-Zimmer 51,4 m² 1 Loggia	2.3.4 2-Zimmer 64,7 m² 1 Balkon
2.OG	2.2.1 2-Zimmer 60,0 m² 1 Balkon	2.2.2 2-Zimmer 47,4 m² 1 Loggia	2.2.3 2-Zimmer 51,5 m² 1 Loggia	2.2.4 2-Zimmer 64,7 m² 1 Balkon
1.OG	2.1.1 2-Zimmer 60,0 m² 1 Balkon	2.1.2 2-Zimmer 47,4 m² 1 Loggia	2.1.3 2-Zimmer 51,2 m² 1 Loggia	2.1.4 2-Zimmer 64,7 m² 1 Balkon
EG	2.0.1 4-Zimmer 96,6 m² 1 Terrasse + 2 Vorgärten		2.0.2 4-Zimmer 108,1 m² 1 Terrasse + 2 Vorgärten	





HAUS 2 . WOHNUNG 2.1.1

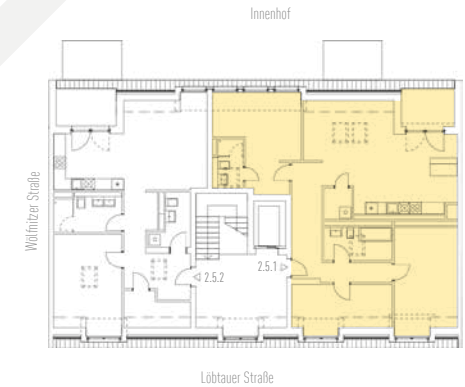
1./ 2./ 3./ 4. Obergeschoss
2-Zimmer

Flur	9,7 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	26,1 m ²
Schlafen	13,1 m ²
Bad	6,2 m ²
Abstellraum	1,7 m ²
Balkon (6,4 m ²)	3,2 m ²

Wohnfläche ca. 60,0 m²

Wohnfläche gemäß Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV).
Balkone, Loggien und Terrassen werden mit 50 % angerechnet.
Planungsstand 26.06.2025.





HAUS 2 . WOHNUNG 2.5.1

**Dachgeschoss
4-Zimmer**

Flur	13,5 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	35,4 m ²
Schlafen	18,4 m ²
Zimmer 1	12,1 m ²
Zimmer 2	18,0 m ²
Bad 1	6,2 m ²
Bad 2	3,9 m ²
Abstellraum	2,4 m ²
Terrasse (5,6 m ²)	2,8 m ²

Wohnfläche ca. 112,6 m²

Wohnfläche gemäß Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV). Balkone, Loggien und Terrassen werden mit 50 % angerechnet. Planungsstand 26.06.2025.







LÖBTAUER STRASSE

FRÖBELSTRASSE

INNENHOF

Haus 4

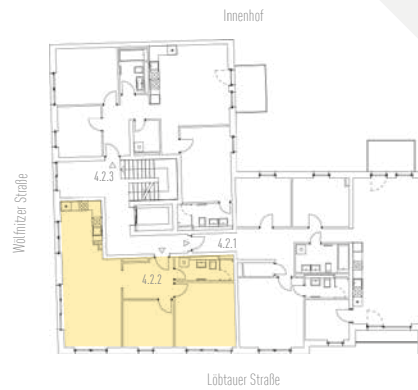
16 Wohnungen

Die Wohnungsvielfalt reicht von 2- bis 5-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 74,7 m² und geräumigen 127,1 m² – perfekt für Familien, Paare oder Singles. Im Erdgeschoss ist ein Café geplant.

Die Betonung der Fassade wird über einen überstehenden Erker mit Flachdach erreicht. Die Gauben im Hauptdach übernehmen die Bauhöhe der Löbtauer Straße. Auf der Fröbelstraße ist die Gebäudefront zweigeteilt: Ein Teil tritt zurück, wechselt die Geschossigkeit und Dachform zum Flachdach, und bildet so den Übergang zum Haus 5.

DG	4.5.1 3-Zimmer 103,6 m² 1 Dachterasse	4.5.2 2-Zimmer 77,1 m² 1 Dachterasse	
4.OG	4.4.1 5-Zimmer 127,1 m² 1 Balkon + 1 Loggia	4.4.2 3-Zimmer 74,7 m²	4.4.3 4-Zimmer 95,5 m² 1 Balkon
3.OG	4.3.1 5-Zimmer 127,1 m² 1 Balkon + 1 Loggia	4.3.2 3-Zimmer 74,7 m²	4.3.3 4-Zimmer 95,5 m² 1 Balkon
2.OG	4.2.1 5-Zimmer 127,1 m² 1 Balkon + 1 Loggia	4.2.2 3-Zimmer 74,7 m²	4.2.3 4-Zimmer 95,5 m² 1 Balkon
1.OG	4.1.1 5-Zimmer 127,1 m² 1 Balkon + 1 Loggia	4.1.2 3-Zimmer 74,7 m²	4.1.3 4-Zimmer 94,0 m² 1 Balkon
EG	4.0.1 3-Zimmer 80,0 m² 1 Terrasse + 2 Vorgärten	4.0.2 3-Zimmer 94,5 m² 1 Terrasse + 2 Vorgärten	





HAUS 4 . WOHNUNG 4.2.2

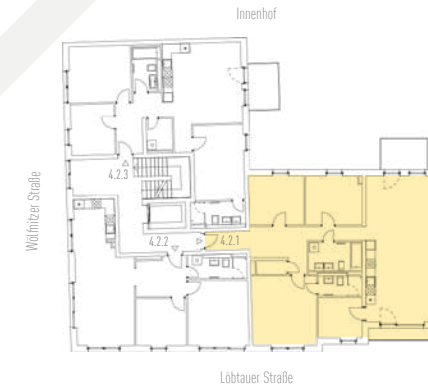
1./ 2./ 3./ 4. Obergeschoss
3-Zimmer

Flur	8,4 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	32,8 m ²
Schlafen	17,2 m ²
Zimmer	10,4 m ²
Bad	5,9 m ²

Wohnfläche ca. 74,7 m²

Wohnfläche gemäß Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).
Balkone, Loggien und Terrassen werden mit 50 % angerechnet.
Planungsstand 26.06.2025.



4.4.1
4.3.1
4.2.1
4.1.1

HAUS 4 . WOHNUNG 4.2.1

**1./ 2./ 3./4. Obergeschoss
5-Zimmer**

Flur	16,1 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	42,7 m ²
Schlafen	19,4 m ²
Zimmer 1	11,8 m ²
Zimmer 2	12,0 m ²
Arbeiten	7,8 m ²
Bad 1	6,4 m ²
Bad 2	4,1 m ²
Abstellraum	1,9 m ²
Balkon (6,4 m ²)	3,2 m ²
Loggia (3,6 m ²)	1,8 m ²

Wohnfläche ca. 127,1 m²

Wohnfläche gemäß Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV).
Balkone, Loggien und Terrassen werden mit 50 % angerechnet.
Planungsstand 26.06.2025.



Überblick der Wohnungen

Zugang Fröbelstraße: Häuser 5 – 7



Fröbelstraße
Fassadengestaltung



Fröbelstraße
Fassadengestaltung
Innenhof



HAUS 4
15 Wohnungen
Zugang Löbtauer Straße

HAUS 5
12 Wohnungen

HAUS 6
9 Wohnungen

HAUS 7
9 Wohnungen



HAUS 7

HAUS 6

HAUS 5

HAUS 4



FRÖBELSTRASSE



INNENHOF

Haus 7 9 Wohnungen

4.OG	7.4.1 4-Zimmer 116,1 m² 1 Balkon	7.4.2 3-Zimmer 100,8 m² 1 Balkon
3.OG	7.3.1 4-Zimmer 116,1 m² 1 Balkon	7.3.2 3-Zimmer 100,9 m² 1 Balkon
2.OG	7.2.1 4-Zimmer 116,1 m² 1 Balkon	7.2.2 3-Zimmer 100,9 m² 1 Balkon
1.OG	7.1.1 4-Zimmer 116,1 m² 1 Balkon	7.1.2 3-Zimmer 100,5 m² 1 Balkon
EG	7.0.1 4-Zimmer 102,4 m² 1 Terrasse + 2 Vorgärten	

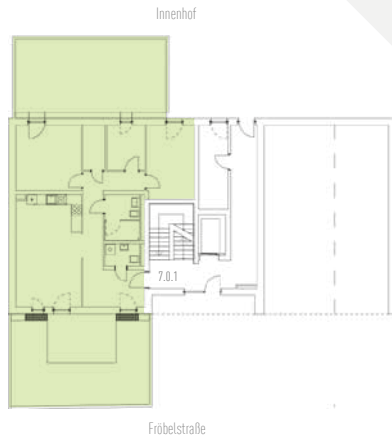
Auf jeder Etage befinden sich eine 3- und eine 4-Zimmer-Wohnung mit Flächen von ca. 100,8 m² und 116,1 m². Die im Erdgeschoss gelegene 4-Zimmer-Wohnung verfügt über zwei Vorgärten und eine Südwesten-Terrasse. Die Wohnungen im gesamten Gebäude sind barrierefrei gestaltet.

Den optischen Übergang zur Nachbarbebauung stellt eine gleichmäßige Fensteranordnung her. Unterschiedlich ausgeprägte Glattputz-Faschen unterstützen diesen Eindruck und lockern die strikte Symmetrie der Fassade auf. Die Fenster sind zweigeteilt und erhalten eine Glas-Absturzsicherung.



Alle Wohnungen im Haus 7 sind barrierefrei.





HAUS 7 . WOHNUNG 7.0.1

Erdgeschoss
4-Zimmer

Flur	19,2 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	27,7 m ²
Schlafen	16,4 m ²
Zimmer	13,5 m ²
Arbeiten	6,6 m ²
Bad	6,0 m ²
WC	2,8 m ²
Abstellraum	3,7 m ²
Terrasse (12,9 m ²)	6,4 m ²

Wohnfläche ca. 102,4 m²

Vorgarten 1	34,4 m ²
Vorgarten 2	41,1 m ²

Wohnfläche gemäß Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).
Balkone, Loggien und Terrassen werden mit 50 % angerechnet.
Planungsstand 26.06.2025.

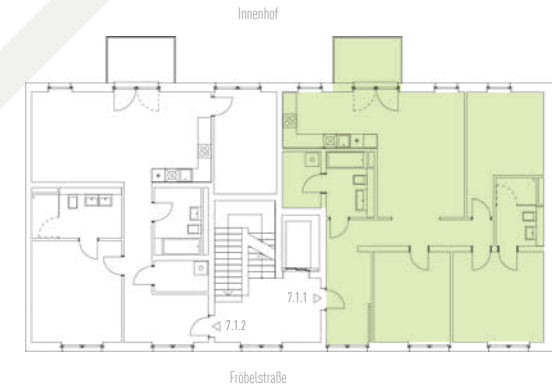


barrierefreie Wohnung





barrierefreie Wohnung



HAUS 7 . WOHNUNG 7.1.1

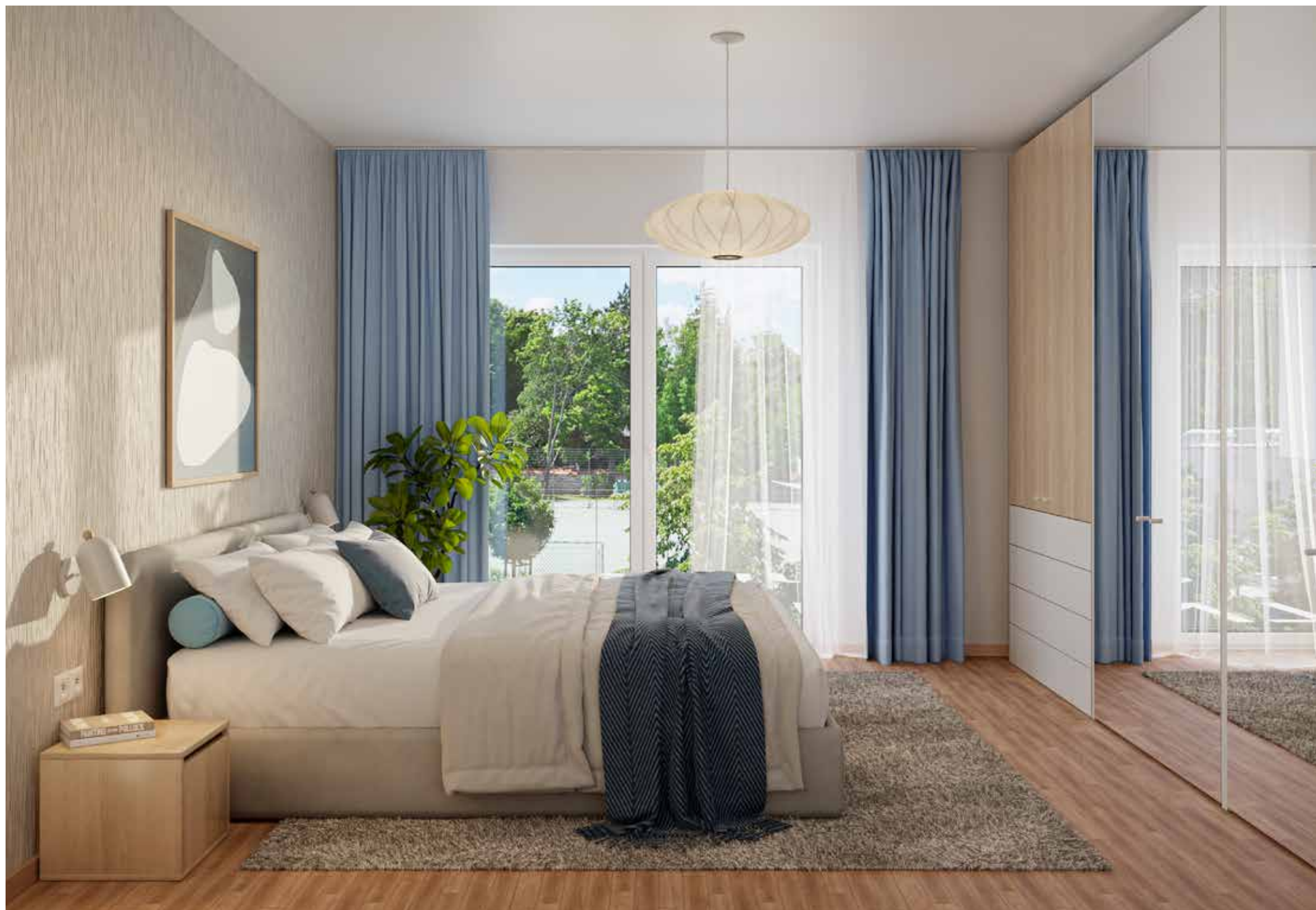
1./ 2./ 3./4. Obergeschoss
4-Zimmer

Flur	17,4 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	32,9 m ²
Schlafen	16,8 m ²
Zimmer 1	14,1 m ²
Zimmer 2	15,2 m ²
Bad 1	5,9 m ²
Bad 2	6,1 m ²
Abstellraum	4,3 m ²
Balkon (6,4 m ²)	3,2 m ²

Wohnfläche ca. 116,1 m²

Wohnfläche gemäß Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV). Balkone, Loggien und Terrassen werden mit 50 % angerechnet. Planungsstand 26.06.2025.





Haus 8

6 Wohnungen



2.OG	8.2.1 4-Zimmer 111,3 m² 1 Balkon	8.2.2 3-Zimmer 71,8 m² 1 Balkon
	8.1.1 4-Zimmer 111,3 m² 1 Balkon	8.1.2 3-Zimmer 71,8 m² 1 Balkon
EG	8.0.1 2-Zimmer 69,3 m² 1 Terrasse + 1 Vorgarten	8.0.2 4-Zimmer 112,3 m² 1 Terrasse + 1 Vorgarten separater Wohnungseingang

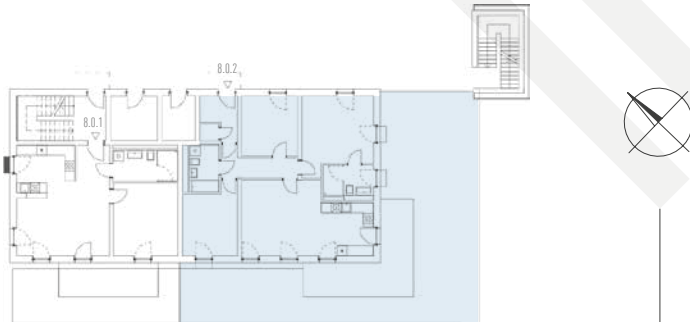
Das Gartenhaus liegt geschützt im ruhigen grünen Innenhof. Es ist dreigeschossig, mit zwei barrierefreien Wohnungen im Erdgeschoss – eine 4-Zimmer-Wohnung mit separatem Eingang und einer 2-Zimmer-Wohnung. Die im Regelgeschoss befindlichen 3- und 4-Zimmer-Wohnungen haben komfortable Wohnflächen von 71,8 m² und 111,3 m².

Die schlichte Fassadengestaltung betont die klare geometrische Form des Baukörpers. Bodentiefe Fenster und geradlinige Balkone heben die Symmetrie des Baukörpers hervor. Durch seine schlichte Gestaltung integriert er sich harmonisch in das Wohnensemble.



Die beiden Erdgeschoss-Wohnungen sind barrierefrei.





HAUS 8 . WOHNUNG 8.0.2

**Erdgeschoss
4-Zimmer**

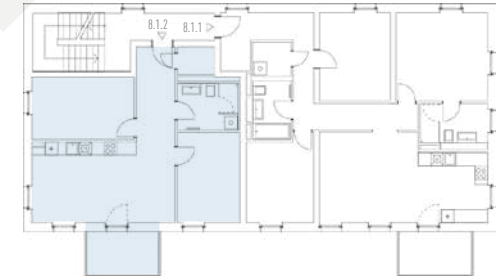
Garderobe	4,9 m ²
Flur	6,6 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	32,9 m ²
Schlafen	19,1 m ²
Zimmer 1	13,0 m ²
Zimmer 2	12,5 m ²
Bad 1	5,2 m ²
Bad 2	6,2 m ²
Abstellraum	1,2 m ²
Terrasse (21,6 m ²)	10,8 m ²

Wohnfläche ca. 112,3 m²

Vorgarten 110,6 m²

Wohnfläche gemäß Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV).
Balkone, Loggien und Terrassen werden mit 50 % angerechnet.
Planungsstand 26.06.2025.





HAUS 8 . WOHNUNG 8.1.2

**1. / 2. Obergeschoss
3-Zimmer**

Flur	7,8 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	25,5 m ²
Schlafen	12,5 m ²
Zimmer	14,0 m ²
Bad	6,2 m ²
Abstellraum	2,3 m ²
Balkon (7,0 m ²)	3,5 m ²

Wohnfläche ca. 71,8 m²

Wohnfläche gemäß Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV).
Balkone, Loggien und Terrassen werden mit 50 % angerechnet.
Planungsstand 26.06.2025.



FröbelHöfe

Auszug aus der Baubeschreibung

EIN INTERIEUR FÜR DAS GESAMTE LEBEN

Für die FröbelHöfe haben wir Ausstattungsmerkmale definiert, die einem hohen Wohnkomfort und den neuesten Trends entsprechen. Dank unserer Erfahrung mit zahlreichen Wohnprojekten sind wir in der Lage, hohe Standards zu angemessenen Preisen anzubieten.

Jede Wohnung erfreut sich über einen Balkon oder Terrassen im Erdgeschoss. Zudem sind alle Bäder mit hochwertigen Fliesen und mit formschönen Sanitärarmaturen deutscher Markenhersteller ausgestattet. Alle Fenster verfügen über elektrisch verstellbare Außenrollläden zur Wärmereduzierung und zum Schutz der Privatsphäre. Der Bodenbelag besteht aus hochwertigen Parkettdielen mit matt versiegelter Oberfläche. An kalten Tagen sorgt die Fußbodenheizung in allen Zimmern für eine angenehme Raumtemperatur.

AUSSTATTUNGSSTANDARDS

-  raumhohe Fenster mit Dreifachverglasung
-  Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
-  Echtholz-Schiffsboden-Mehrschichtparkett, Auswahl aus vier Dekoren
-  Walk-in-Duschen mit Glasabtrennung und Drehtüren
-  Moderne, elegante Sanitärausstattung (z.B. Laufen Pro) mit Thermostataraturen
-  Badewanne aus emailliertem Stahl
-  Wahlmöglichkeit aus mindestens vier Dekoren großformatiger Wand- und Bodenfliesen 60 x 60 cm
-  Abgehängte Decken mit Einbauspots im Hauptbad und Gäste-WC
-  Weiß lackierte Innentüren aus Holz mit Holzzargen, lichte Höhe ca. 2,10 m
-  Außenrollläden an allen Fenstern als Sonnen- und Sichtschutz





Ansprechpartnerin Verkauf:
Helena Raupach
+49 151 573 572 85
verkauf@ctr-realestate.com

CTR Löbtauer GmbH
Ostra-Allee 13 . 01067 Dresden

Gestaltung: ROTSPORN Kreativbüro. Diese Broschüre dient nur als Vorabinformation und wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit kann aber nicht übernommen werden. Der Bauträger behält sich das Recht vor, Lieferanten zu wechseln, sofern der Standard gleichwertig bleibt. Alle Darstellungen und Visualisierungen entsprechen dem Planungsstand und sind unverbindliche Architekturillustrationen. Dargestellte Möbel und Küchenausstattungen gehören nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers. Prospektpläne sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Weitere Änderungen bleiben daher vorbehalten. Stand: 08/2025. Bildnachweis: S.06 ddpix, Dresden International School, SBO oder Sächsische Binnenhäfen Oberelbe GmbH, Micha Schmidt, wikimedia: Albrecht Voss, wikipedia: Kay Körner; S.06/08/13/20/21/23 istock; S.08 ROTSPORN Kreativbüro; S.10 altesdresden.de, deutsche-Fotothek.de; S.13 wikipedia; S.17/18/19 freepik; CTR Real Estate

CTR
REAL ESTATE



www.froebelhoefe.de

