

---

## Vorhabenbeschreibung

**Bauvorhaben:** Umnutzung des ehemaligen Malzwerk Erfurt zu einer Wohnanlage mit TG

**Ort:** Iderhoffstr. 3 / Thälmannstr. 49 in 99085 Erfurt

**Datum:** 22.10.2015

Das alte Malzwerk in Erfurt, allgemein bekannt unter der Bezeichnung „Malzwohlf“ wurde 1885 errichtet, am damals bezeichneten Standort Moltkestraße (heute Thälmannstraße / Ecke Iderhoffstraße) und besitzt heute die Eigenschaft eines Kulturdenkmals. In den 1930er Jahren erfolgte eine Erweiterung. 1945 wurde der Betrieb verstaatlicht, was auch weitere bauliche Maßnahmen zur Folge hatte. Der letzte größere Anbau wurde in den 1980er Jahren errichtet. Das Malzwerk weist in seiner heutigen Form seit ca. 20 Jahren einen Leerstand aus und hat auch und vor allem durch diesen Zustand massive Schäden an der baulichen Substanz.

Mit der neuen Erwerblerin, \_\_\_\_\_, ist eine Revitalisierung der Gewerbebranche durch eine Nachnutzung geplant. Dabei wird eine Nutzungsänderung mit Wohnen, Kleingewerbe und Einzelhandel angestrebt. Im EG / Haus A (Gebäudeteil A1) sind Flächen für Kleingewerbe und für das Wohnen nicht störende Läden vorgesehen (Ladenpassage). Die Kleingewerbeflächen sind in Einheiten von 45 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche aufgeteilt. In den Obergeschossen des Gebäudeteils A1 sowie im Gebäudeteil A2 sind Wohnungen geplant. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über den Innenhof.

Im Gebäudeteil A3 ist ebenerdig eine Einzelhandelsfläche mit ca. 670 m<sup>2</sup> vorgesehen. Durch die exponierte Situierung an der Ecke Thälmannstraße / Theo-Neubauer-Straße soll die Attraktivität des Straßenraumes sowie auch die Qualität der Nahversorgung der Bewohner erhöht werden.

Um eine Trennung zwischen Besuchern des Einzelhandels und den Anwohnern auf dem Grundstück zu erzielen, wird der Zugang zur Verkaufsfläche von der Thälmannstraße erfolgen. In den Obergeschossen von Gebäudeteil B3 sind Wohnungen geplant. Um eine möglichst hohe Mieterstruktur zu erreichen, sind die Wohnungen von ca. 40 m<sup>2</sup> (2-Zi.-Whg.) bis ca. 120 m<sup>2</sup> (4-Zi.-Whg.) aufgeteilt.

### HAUS B

Im Gebäudeteil B2 sind erdgeschossig Kfz-Stellplätze geplant. Die verbleibenden Flächen im HAUS B sollen wohnwirtschaftlich genutzt werden. Auch hier ist eine große Variation an Wohnungsgrößen dargestellt um ein breites Nutzer- / Mieterspektrum anzusprechen. Die Wohnungen weisen Größen von ca. 50 m<sup>2</sup> (2-Zi.-Whg.) bis ca. 240 m<sup>2</sup> (5 / 6-Zi.-Whg.) auf.

---

---



## **Ruhender Verkehr**

Der Innenhof soll Mieterfreundlich gestaltet und von den Anwohnern auch genutzt werden und dient vorrangig der Erschließung der Wohnungen.

Demnach sind im Innenhof lediglich Besucherparkplätze, in geringer Zahl (max. 20 Stellplätze), geplant.

Die Stellplätze, welche für die jeweiligen Nutzungsvarianten nachzuweisen sind, werden in folgenden vier Stellplatzbereichen untergebracht.

1. Es wird die Errichtung einer neuen Tiefgarage geplant. Die Erschließung erfolgt über die Theo-Neubauer-Straße. Die neu zu errichtende TG wird, je nach Erfordernis mit zwei oder drei Untergeschossen erstellt. Somit könnten ca. 280 Stellplätze in den Untergeschossen nachgewiesen werden.
2. HAUS A, Gebäudeteil A3 im UG. Die Anbindung erfolgt über die neue Tiefgarage. Hier werden 18 Stellplätze errichtet.
3. HAUS B, Gebäudeteil B3 im EG. Die Erschließung erfolgt über die Iderhoffstraße. Hier werden 10 Stellplätze errichtet.
4. Abschließend soll ein oberirdisches Systemparkhaus errichtet werden, in welchem 150 Stellplätze untergebracht sind.

Die Zuordnung der Stellplätze erfolgt gemäß der Thüringer Bauordnung.

---