

Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt . Der Oberbürgermeister . 99111 Erfurt

Fraktion Die Linke im Stadtrat Erfurt
Herrn Plhak
Fischmarkt 1
99084 Erfurt

DS 1621/12 - Textilkontor; Ihre Anfrage nach § 9 Abs. 2 GeschO - öffentlich

Journal-Nr.:

Sehr geehrter Herr Plhak,

Erfurt,

Ihre Anfrage möchte ich wie folgt beantworten:

1. Sind der Stadt Pläne der derzeitigen Eigentümer bekannt? Wenn ja: Wie sehen diese aus?

Der Eigentümer ist auf die Stadt gekommen, um frühzeitig die Entwicklungsperspektiven für sein Grundstück Theo-Neubauer-Straße 25 mit den städtebaulichen Zielen der Stadt abzustimmen. Er möchte am Standort Wohnungsbau realisieren, was den allgemeinen Sanierungszielen für das Sanierungsgebiet innere Oststadt grundsätzlich entspricht. Das Projekt befindet sich in einer sehr frühen Phase. Belastbare Aussagen zu Baustruktur, Wohnungsanzahl, Kosten etc. liegen noch nicht vor.

2. Welche städtebauliche Perspektive sieht die Stadt für das imposante Gebäude?

Das ehemalige Textilkontor ist zweifelsfrei ein besonderes Zeugnis der Erfurter Industriegeschichte. Die derzeitige Situation mit dem entkernten Gebäude und den Brachflächen stellt einen städtebaulichen Missstand dar, der stark negativ auf die umliegenden Grundstücke wirkt. Die Stadt ist daher sehr an einer Entwicklung des Grundstücks interessiert.

Die Lage des Gebäudes innerhalb des Quartiers Theo-Neubauer-Straße/Werner-Uhlworm-Straße/Grolmannstraße/Rathenaustraße ist dabei aber durchaus problematisch. Aufgrund der Höhe des Objektes und durch die Grenzbebauung zur ebenfalls denkmalgeschützten Gebäudezeile an der Grolmannstraße kann eine Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Textilkontors nicht isoliert betrachtet werden. Die Auswirkungen auf das Wohnumfeld der vorhandenen Wohnbebauung sind zu berücksichtigen.

Städtebauliches Ziel für das Wohnquartier ist es, die Hofsituation zu

Seite 1 von 2

Sie erreichen uns:

E-Mail: oberbuergemeister@erfurt.de
Internet: www.erfurt.de

Rathaus
Fischmarkt 1
99084 Erfurt

Stadtbahn 3, 4, 6
Haltestelle:
Fischmarkt

entspannen und die rückwärtigen Grundstücksteile der Blockrandbebauung als Ruhe- und Aufenthaltsbereich zu entwickeln. Dies gilt sowohl für die vorhandene, städtebaulich und architektonisch wertvolle Bausubstanz Grolmannstraße 1 A bis 9/Werner-Uhlworm-Straße 10 als auch für eine potenzielle Blockrandbebauung entlang der Theo-Neubauer-Straße und Werner-Uhlworm-Straße. Im Gebäude des ehemaligen Textilkontors sind somit emissionsintensive oder gar das Wohnen störende Nutzungen nicht möglich. Beim planerischen Umgang mit dem Bestandsgebäude ist daher eine Lösung gefragt, die die Entwicklungsmöglichkeiten für die angrenzende Bebauung verbessert, damit die denkmalgeschützten Gebäude Grolmannstraße 1 A bis 9/Werner-Uhlworm-Straße 10 kurzfristig saniert und belebt werden.

3. Im Falle dessen, dass man das Gebäude, welches sich in einer Wohngegend befindet, zu barrierefreiem Wohnraum umbaut ...

Bereits Ende der 1990er Jahre gab es ein Konzept, das ehemalige Textilkontor neben Supermarkt und Büros auch zu Wohnungen umzunutzen. Allerdings ist dieses Vorhaben trotz Bereitstellung umfangreicher Wohnungsbaufördermittel aus wirtschaftlichen Gründen gescheitert. Die aktuellen Untersuchungen seitens des vom Eigentümer beauftragten Architekturbüros bestätigen nun, dass sich das Gebäude aufgrund seiner großen Tiefe (ca. 23,5 m im Keller- und Erdgeschoss, 17 m in den Obergeschossen) und den damit verbundenen Erschließungs- und Belichtungsproblemen nicht für den klassischen Wohnungsbau eignet. Ob und wie dennoch die Einordnung von Wohnungen im Gebäude möglich ist, wird derzeit untersucht. Aussagen, ob hier barrierefreier Wohnraum entsteht, sind zu diesem frühen Zeitpunkt der Projektentwicklung noch nicht möglich.

- **Könnte dann die KoWo als Entwicklungsgesellschaft fungieren?**

Gegenüber der Stadtverwaltung hat der Eigentümer der Immobilie mitgeteilt, dass er das Projekt nach wie vor selbst entwickeln möchte.

- **Auf welchen Kaufwert wird die Immobilie in der Theodor-Neubauer-Straße 25 geschätzt?**

Hierzu könnte nur ein spezielles Wertgutachten seriöse Zahlen liefern, denn ausgehend vom Bodenrichtwert, der sich u. a. aus den konkreten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen des Gebiets ergibt, müssten bei der Wertermittlung auch notwendige Entwicklungs-, Herrichtungs- und Erschließungskosten angemessen berücksichtigt werden. Da gegenwärtig kein Verkauf der Immobilie angestrebt wird, ist die Beauftragung eines Verkehrswertgutachtens nicht zu erwarten.

- **Wie hoch wären die Kosten für einen Umbau?**

Angesichts der erst beginnenden Projektentwicklung gibt es dazu derzeit keine Aussagen. Da es sich nicht um ein städtisches Gebäude handelt, können seitens der Verwaltung auch keine Zahlen geliefert werden.

Mit freundlichen Grüßen

A. Bausewein