

275 Wohnungen im historischen Malzwerk



DAS LANGGESTRECKTE GEBÄUDEENSEMBLE DER EHEMALIGEN MALZWERKE WIRD IN WOHNUNGEN UMGEWANDELT. QUELLE: GOLDMANN GROUP

Erfurt. In der Krämpfervorstadt revitalisiert die Goldmann Group ein historisches Malzwerk zum Wohnquartier. Der erste Bauabschnitt mit 145 Wohnungen soll im Sommer 2025 abgeschlossen werden. Im zweiten Quartal dieses Jahres startet der zweite Bauabschnitt, in dem noch einmal 130 Wohnungen realisiert werden.

Mehr als 20 Jahre bot das imposante Gebäudeensemble der einstigen Erfurter Malzwerke einen traurigen Anblick. Das zweiteilige Industriedenkmal mit seiner beeindruckenden Backsteinarchitektur verfiel zusehends, nachdem die Produktion am Standort im Jahr 2000 endgültig eingestellt worden war. Ende 2021 kaufte die Berliner Goldmann Group das Areal an der Thälmannstraße, Ecke Iderhoffstraße in der Krämpfervorstadt.

Inzwischen geht der Umbau der einstigen Fabrikgebäude zu insgesamt 275 Wohnungen sichtbar voran. Bis Juni 2025 sollen die 145 Wohnungen des ersten Bauabschnitts fertiggestellt werden. Der Start des zweiten Bauabschnitts mit 130 Wohnungen wird im Mai oder Juni dieses Jahres erfolgen. In einer Tiefgarage werden insgesamt 122 Stellplätze geschaffen. Zwischen den beiden Gebäudeteilen entsteht ein bepflanzter Innenhof.

Für die Wohnungen werden die verschiedenen Gebäudeteile vollständig entkernt und anschließend ausgebaut. Die historischen Backsteinfassaden bleiben indes vollständig erhalten. Besonders aufwendig war bei den bisherigen Bauarbeiten der Rückbau eines großen Getreidesilos, von dem allein die äußere Hülle stehen geblieben ist, berichtet Steffen Goldmann, Geschäftsführer der Goldmann Group. In diesem „hohlen Vogel“ habe man zeitgleich die alte Stützstruktur zurückbauen und eine neue aufbauen müssen. Allein dieser Arbeitsschritt hat mehrere Monate in Anspruch genommen. Die Goldmann Group realisiert das Projekt in Kooperation mit der RB Entwicklungs GmbH und der Projektgesellschaft Profi Partner.

Die Wohnungen werden zwischen 50 qm und 130 qm groß sein und verteilen sich mit unterschiedlichen Grundrissen auf insgesamt sechs Etagen. Sie sind alle mit Parkettfußböden, Fußbodenheizung und Einbauküchen ausgestattet. Im zweiten Bauabschnitt liegen die Preise zwischen 4.640 Euro/qm und 6.128 Euro/qm. Das Angebot richtet sich vorrangig an Kapitalanleger aus ganz Deutschland, für die AfA-Abschreibungen bei Investitionen in Denkmale und Zuschüsse für energetische Sanierungen interessant sind.

Die Wohnungen des ersten Bauabschnitts sind bereits vollständig verkauft, für den zweiten Bauabschnitt sind bislang etwa ein Drittel der Wohnungen vergeben. Bis zum Baustart im Frühsommer soll eine Verkaufsquote von 80% erzielt werden. Goldmann zeigt sich angesichts einer hohen Nachfrage zuversichtlich, dass dieses Ziel erreicht wird. Für die Wohnungen wird über einen Mietpool eine Nettokaltmiete von 11,50 Euro/qm garantiert.

Die Krämpfervorstadt liegt nur wenige Gehminuten von der Erfurter Innenstadt entfernt. Das gründerzeitliche Viertel hat sich in den zurückliegenden Jahrzehnten zu einer beliebten Wohngegend für Familien entwickelt. Durch die Nähe zur Fachhochschule Erfurt ist der Stadtteil auch bei Student:innen sehr beliebt. Das Ensemble der Malzwerke ist eines der prägenden Industriebaudenkmale in der Krämpfervorstadt. Der erste Bauteil entstand in den 1880er Jahren an der heutigen Thälmannstraße im neoklassischen Stil der Gründerzeit. Die Erweiterungsbauten im parallelen Gebäuderiegel an der Iderhoffstraße aus den 1930er Jahren sind unverkennbar nach expressionistischen Einflüssen gestaltet. Beide Architektursprachen bleiben bei der Revitalisierung des Malzquartiers sichtbar, bauliche Ergänzungen passen sich den historischen Vorgaben an. Die Zusammenarbeit mit den örtlichen Denkmalbehörden beschreibt Goldmann als „sehr angenehm“ und „absolut verlässlich“. Nach der Erweiterung zählten die Malzwerke Erfurt mit einer Produktion von 300.000 Zentnern zu den größten Malzfabriken in ganz Deutschland.

Zusätzliche Aufschwung erhält die östliche Vorstadt Erfurts durch den DB Campus, der in den kommenden Jahren auf ehemaligen Güterbahnhofsflächen entstehen wird. Jährlich bis zu 60.000 Teilnehmer:innen werden zu den Lehr- und Bildungsveranstaltungen der Deutschen Bahn erwartet, die perspektivisch Synergieeffekte mit bestehenden Bildungseinrichtungen, vor allem der Fachhochschule, nutzen will. Das Malzquartier liegt genau auf halber Strecke zwischen dem DB Campus und der Fachhochschule. Nicht zuletzt plant die Stadt Erfurt, das ehemalige Schlachthofgelände zu einem städtischen Quartier mit Wohnungen, Handel und einer Schule zu entwickeln. Dieses Areal liegt nur etwa 1 km östlich vom Malzquartier in der Verlängerung der Iderhoffstraße. Klaus Grimberg