

# Das Feldmann-Haus

Erfurter Straße 20/ Ecke Arnoldiplatz  
99867 Gotha / Thüringen

---

## Lage

Das viergeschossige Geschäftshaus liegt am östlichen Eingang der Fußgängerzone in der Altstadt von Gotha am großzügig angelegten Arnoldiplatz, der zu der davor verlaufenden Hauptverkehrsstraße (Huttenstraße) geöffnet ist. Dort bildet der Bau den Mittelpunkt eines halbrunden Gebäudeensembles, das Standort verschiedener Geschäfte ist. Die hohen Fensterfronten dieses Eckhauses sind bereits von Weitem aus gut sichtbar.



## Die Stadt Gotha

Gotha ist die fünftgrößte Stadt Thüringens und zählt etwa 50.000 Einwohner. Sie liegt am Fuße des Thüringer Waldes zwischen Eisenach und Weimar, nur 25 km entfernt von der Landeshauptstadt Erfurt. Seit dem 12. Jahrhundert hat sich Gotha zu einem wichtigen Standort für Wirtschaft, Kunst und Kultur entwickelt. In der Stadt sind bedeutende Unternehmen ansässig wie zum Beispiel die Schmitz Gothaer Fahrzeugwerke mit der Produktion von Lkw-Aufliegern, die Gothaer Brauerei, die ZF Friedrichshafen AG mit dem Bereich Antriebstechnik für allradangetriebene SUV etc. Auch Einrichtungen des Landes Thüringen haben ihren Sitz in Gotha wie beispielsweise die Unfallkasse Thüringen, das Thüringer Finanzgericht und das Perthes-Forum Gotha. Dazu gehört auch die Staatliche Fachhochschule für Bau, Wirtschaft und Verkehr zur Aufstiegsweiterbildung und die Verwaltungsfachhochschule, die Ausbildungen für den mittleren und gehobenen Dienst, zum Beispiel in der Steuerverwaltung, anbietet. Darüber hinaus verfügt Gotha über ein Berufsschulzentrum mit einem beruflichen Gymnasium, einem gewerblich-technischen und einem medizinischen Zweig.

## Straßenanbindung

Bundesstraße 7 zwischen Eisenach und Erfurt

Bundesstraße 247 zwischen Mühlhausen und Ohrdruf

BAB 4 zwischen Frankfurt am Main und Dresden – AS Gotha Boxberg und Gotha

## Parkplätze

Am Arnoldiplatz stehen etwa 150 öffentliche Parkplätze sowie 40 allgemein zugängliche Tiefgaragenplätze zur Verfügung.

## Nahverkehr

In etwa 150 Metern Entfernung liegt die Straßenbahnhaltestelle Huttenstraße der Linien 2 und 3. Zum Hauptbahnhof Gotha sind es drei Haltestellen und die Fahrt dauert laut Fahrplan etwa acht Minuten.

## Angaben zum Geschäftshaus

---

Das im italienischen Renaissancestil errichtete Baudenkmal aus dem Jahr 1897 ist in den Jahren 1924 und 1928 erweitert worden. Nach einer Totalsanierung im Jahr 1991 wurde es laufend instandgehalten. Dazu gehört eine vollständige Fassadenrestaurierung, die im Jahr 2019 durch Ertüchtigung der Markisen ihren Abschluss fand.

### Außenmerkmale

Der Haupteingang an der Erfurter Straße führt über die 1998 vollrestaurierte Fußgängerzone. Zudem gibt es einen ebenerdigen Nebeneingang am Arnoldiplatz. Die zwei Schaufensterfronten haben eine Länge von jeweils über zehn Metern.

### Inneneinrichtung

Die drei Verkaufsebenen sind verbunden durch ein offenes Treppenhaus und einen Personenaufzug. Ein Kellergeschoss und Lagerraum mit Personalbereich in der obersten Etage komplettieren das Geschäftshaus.

### Haustechnik

Der Aufzug im ursprünglichen Stil mit neuester Technik führt vom Erdgeschoss bis zur obersten Etage des Hauses, das außerdem über eine moderne Ölheizung, eine Kundentoilette, einen separaten Personalbereich und eine Alarmanlage verfügt.

### Flächenverteilung

Die nicht rechteckige Grundfläche hat eine Größe von etwa 140 m<sup>2</sup> und Kantenlängen von 12,85 x 10,50 m.

Kellergeschoss: 140 m<sup>2</sup> mit einer Raumhöhe von 3 m

Erdgeschoss: 84 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eine ursprüngliche Raumhöhe von 4,80 m

1. Obergeschoss: Verkaufsfläche von 83,5 m<sup>2</sup> und einer Raumhöhe von 3,80 m

2. Obergeschoss: Verkaufsfläche von 86,5 m<sup>2</sup> und einer Raumhöhe von 3,80 m

3. Obergeschoss: Fläche für Büro, Personal und Lager von 92,5 m<sup>2</sup> und einer Raumhöhe von 2,70 m

### Geschäftsnutzung

---

- 1897 – 1912 durch die Bauherren und Kaufleute Feldmann und zum Felde als Bekleidungshaus
- 1912 – 1950 durch Kommerzienrat Feldmann und Familie als Herrenkonfektionshaus
- 1950 – 1991 durch die Konsumgenossenschaft als Herrenbekleidungshaus
- 1991 – 1994 durch die Firma Feldmann als Modehaus für Herren
- 1994 – 2011 durch verschiedene Modeanbieter
- 2011 – 2021 durch Firma e-plus /Telefónica als Telekommunikationsanbieter
- im Jahr 2022 durch die Kulturstiftung Thüringen als Ausstellungsfläche

## **Miete und Kosten**

---

### **Monatszins**

Monatszins: 2.530€ zzgl. MwSt (Wert entstammt dem letzten Langfristvertrag)  
Dazu gilt eine Wertsicherungsklausel mit einem 10%-Schwellenwert.

### **Nebenkosten**

Jegliche Betriebskosten und Schönheitsreparaturen (einschl. aller grundstücksbezogener Steuern, Lasten, Abgaben, Versicherungen und Wartungsarbeiten) und im Bedarfsfall auch die Kosten für den Bewachungsservice trägt ausschließlich der Mieter. Der Mieter kommt zudem für alle Instandhaltungs-/ setzungskosten auf. Nur für Maßnahmen an Dach und Fach hat der Vermieter einzutreten. Im Detail bedeutet das:

Verbrauchsunabhängige Leistungen und Zahlungen an den Vermieter:

Der an den Vermieter dafür zu erbringende monatliche NK-Abschlag betrug zuletzt 400,00 EUR zzgl. MwSt (Stand 2021). Er ist bei Vertragsabschluss neu zu kalkulieren.

Verbrauchsabhängige Leistungen u. Direktzahlungen an den jeweiligen Anbieter: Zusätzlich hat der Mieter für die Betriebskosten von Strom, Heizöl, Zu- und Abwasser sowie Müllentsorgung direkt aufzukommen. Deren Höhe ist abhängig von der Nutzungsintensität. Eine aktuelle Aufstellung der Kosten für ein über alle Etagen betriebenes Haus kann in Ermangelung eigener Erfahrung nicht zur Verfügung gestellt werden.

Größter Kostenfaktor ist der Betrieb der Ölheizung. Als die Eigentümerfamilie am Geschäftsbetrieb des ganzen Hauses beteiligt war (1991 – 1994), lag der Verbrauch nach Erinnerung des Exposé-Erstellers bei 13.000 L. Nach eigener Erkenntnis braucht es knapp 3.000 L, um das Haus vor dem „Einfrieren“ zu bewahren, wenn es 12 Monate leersteht (Stand 2023). Bei Leerstand ist als Monatsabschlag für den Bezug von Strom ein Betrag i.H.v. 45,00 EUR und für Wasser i.H.v. 15,00 EUR zu leisten. Die regelmäßige Bestreifung durch einen Wachdienst kostet monatlich 180 EUR. Die Bestreifung entfällt, sobald das Objekt bewirtschaftet wird.

Nimmt der Mieter den Personenaufzug in Betrieb, trägt er die Kosten dafür direkt.

### **Mietkaution und Vergütung des Inhalts vom Heizöltank**

Eine Sicherheitsleistung ist in Höhe der dreifachen Monatsmiete durch Zahlung einer Mietkaution oder durch Beibringen einer Bankbürgschaft vor der Schlüsselübergabe zu stellen.

Darüber hinaus ist das in den Tanks verbliebene Heizöl vor Schlüsselübergabe zu bezahlen.

## Übergabe und Verfügbarkeit

---

### **Betrieb des Personenaufzugs**

Der damals technisch funktionstüchtige Personenaufzug ist unter Aufrechterhaltung aller besitzstandswahrenden Umstände im Jahr 2005 auf Veranlassung eines Vormieters vom TÜV-Thüringen in den Status „Reserve“ versetzt worden. Er darf daher seitdem nicht mehr genutzt werden. Eine Inbetriebnahme ist erst nach einer Ertüchtigung möglich. Die Kosten der Ertüchtigung hat der neue Mieter zu tragen.

Ohne Ertüchtigung verbleibt der Aufzug im Status „Reserve“.

### **Sonstige bauliche und technische Gegebenheiten, Beräumungszustand bei Übergabe**

Das Objekt wird dem Mieter in dem baulichen Zustand zur Verfügung gestellt, wie es steht und liegt. Damit übernimmt der Mieter alle Rückbau- und Ertüchtigungsmaßnahmen.

Im Übrigen wird das Objekt besenrein zu übergeben. Eine Abschlussrenovierung ist nicht vorgesehen. Die Kosten für eine Einzugsrenovierung trägt der neue Mieter.

### **Verfügbarkeit**

Das Objekt ist sofort verfügbar.

### **Vermieter**

Erbengemeinschaft Feldmann

c/o Andreas Friedlein

Beckmannhof 15, 30659 Hannover

Tel.: 0511/ 5 63 79 553

Mobil.: 0173/ 19 36 130 (nur im Falle der Büroabwesenheit)

E-Mail: [info@Feldmann.Haus](mailto:info@Feldmann.Haus)

Web-Seite: [www.Feldmann.Haus](http://www.Feldmann.Haus)

# Lage des Feldmann-Hauses

Erfurter Straße 20 in Gotha an der Ecke zum Arnoldiplatz

