

Titel der Drucksache:

Machbarkeitsstudie Defensionskaserne

Drucksache

1526/13

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	09.09.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Bau- und Verkehrsausschuss	19.09.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	24.09.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Kulturausschuss	26.09.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	09.10.2013	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Machbarkeitsstudie gemäß Anlage 1 wird als Grundlage für das weitere Vorgehen zur Entwicklung der Defensionskaserne bestätigt.

02

Der Stadtrat entscheidet sich vorbehaltlich

- der Finanzierbarkeit des Vorhabens,
- der Klärung der haushalterischen Voraussetzungen,
- der Bereitstellung ausreichender Verfügungsrahmen der Städtebauförderung - sowie
- der denkmalpflegerischen Genehmigungsfähigkeit

für das in Anlage 1 dargestellte Modell 5 (Der PARITÄTISCHE Wohlfahrtsverband (Der PARITÄTISCHE), Landesverband Thüringen e. V./Thüringer Landesmedienanstalt/Verein KulturQuartier Petersberg e.V.).

03

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, mit dem Verein Der PARITÄTISCHE Wohlfahrtsverband (Der PARITÄTISCHE), Landesverband Thüringen e. V., der Thüringer Landesmedienanstalt und dem Verein KulturQuartier Petersberg e.V. sowie der LEG Thüringen als Eigentümer in weiter gehende Verhandlungen mit dem Ziel einer Projektrealisierung zu treten.

04

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Klärung der im Beschlusspunkt 02 benannten Vorbehalte dem Stadtrat eine Entscheidungsvorlage vorzulegen, in der sich die Landeshauptstadt Erfurt sowie die unter Beschlusspunkt 03 benannten Projektpartner zur Finanzierung und Realisierung

des Projektes abschließend positionieren.

09.09.2013, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	Nutzen/Einsparung <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2013	2014	2015	2016
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1- Machbarkeitsstudie

Anlage 1.1 zur Machbarkeitsstudie - Übersicht Konzepte

Anlage 1.2 zur Machbarkeitsstudie - Ermittlung der Kosten

Anlage 1.3 zur Machbarkeitsstudie - Varianten Stellplätze

Die Anlagen liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Die denkmalgeschützte Defensionskaserne auf dem Erfurter Petersberg ist das größte und zugleich dominanteste Gebäude auf dem oberen Plateau der ehemaligen Zitadelle. Während weite Bereiche der ehemaligen Festung gemäß den Zielstellungen des Städtebaulichen Rahmenplans von 2003 bereits neu gestaltet wurden, wirkt der zentralste Ort insbesondere wegen des unsanierten Zustandes der Defensionskaserne unattraktiv und wenig einladend auf die Bürger und Besucher der Stadt.

Die Defensionskaserne steht seit fast zwei Jahrzehnten leer. Nachdem die vielfältigsten Konzepte und Ideen für eine Nachnutzung letztendlich gescheitert sind, wurde auf Grundlage der Drucksache 1542/12 gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer, der LEG Thüringen, eine Machbarkeitsstudie für das Gebäude erstellt. Ziel war es, aufbauend auf realisierbare Nutzungen respektive eine Nutzungsmischung, ein umsetzbares Entwicklungskonzept für das Gebäude erarbeiten zu lassen, wobei die wirtschaftlichen Aspekte der Investition, insbesondere auch der Förderfähigkeit, sowie der späteren Betreuung eine entscheidende Rolle übernehmen.

Ebenfalls von großer Bedeutung ist hierbei die Frage des Umgangs mit dem 1913 nachträglich auf das Verteidigungsbauwerk aufgesetzten, stark sanierungsbedürftigen Mansarddach, indem sich etwa 50% der potentiell nutzbaren Hauptnutzfläche befindet.

Die Frage nach Sanierung oder Abbau dieses Daches wirkt sich entscheidend nicht nur auf die Betriebs- und Investitionskosten, sondern auch auf den Nutzungsdruck auf den gesamten Petersberg, insbesondere den Stellplatz- und Freiflächenbedarf aus. Außerdem wird hierdurch im Nebeneinander zur unmittelbar benachbarten romanischen Peterskirche die räumliche Situation und Wichtung der Baukörper untereinander wesentlich verändert.

Ferner ist im Zusammenhang mit den Planungen zur BUGA 2021 die Konzeptidee entstanden, durch den Abbruch des Mansarddaches freiwerdende Dachfläche als öffentlichen Dachgarten bzw. als Dachterrasse mit hervorragenden Blickbeziehungen über die Stadt und weit ins Umland nutzbar zu machen zu können. Die unterschiedlichen Lösungsansätze hierzu sind ebenfalls in die verschiedenen Entwicklungsmodelle der Machbarkeitsstudie eingegangen.

Hinsichtlich der denkmalpflegerischen Genehmigungsfähigkeit einer Abtragung des Mansarddaches kann die Machbarkeitsstudie jedoch noch keine abschließende Aussage treffen, da dies entscheidend von der Ausformung des konkreten Bauvorhabens abhängig ist. In Vorgesprächen mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) wurde jedoch bereits signalisiert, dass in Abhängigkeit von einem fachlich schlüssigen und wirtschaftlich tragfähigen Sanierungskonzept in der Abwägung ein Rückbau des Mansarddaches zustimmungsfähig sein kann.

Mit einer Sanierung und Wiedernutzung des monumentalen Gebäudes würde ein wesentlicher Impuls für die Entwicklung des Oberen Plateaus gegeben, der auch positive Wirkung auf den gesamten Petersberg und darüber hinaus haben wird.

Mit der Machbarkeitsstudie wurde das Planungsbüro Lubk, Kummer und Partner aus Erfurt beauftragt.

Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie kann nun in Kenntnis aller relevanter Rahmenbedingungen transparent dargestellt werden, welche der untereinander vergleichbaren Entwicklungsmodelle hinsichtlich

- Investitionskosten,
- Haushaltsbelastung / Fördersummen
- der möglichen Aufwendungen für den dauerhaften Betrieb sowie
- der Angemessenheit und Verträglichkeit der jeweiligen Nutzungen gegenüber dem besonderen Ort

als tragfähig erscheinen.

Die spezifische Interessenlage der von den beiden wesentlichen Interessenten vorgelegten Konzepte spiegelt sich in zwei Modellen (Modell 1, Variante 1.3 "Kulturquartier" sowie Modell 5 "PARITÄTISCHER") wider. Aus Sicht der Verwaltung sind beide Konzepte mit dem Rahmenplan Petersberg vereinbar und stellen inhaltlich gut vorstellbare Nutzungs- und Gestaltungsvorschläge für die Defensionskaserne dar, die wesentlich zu einer Attraktivitätssteigerung und Belebung des Petersberges beitragen können.

Das Konzept "Kulturquartier" besticht zunächst durch die neue Schwerpunktsetzung auf Kreativwirtschaft, die die Sanierung als schrittweisen Prozess auffasst und vielfältige Nutzungsoptionen zu eröffnen scheint.

Dabei wird eine entscheidende Herausforderung darin liegen, ob über die Gesamtfläche von 4.400

m² die für die Finanzierung notwendigen Erlöse dauerhaft erzielt werden können. Ferner bestehen bei dem vorgeschlagenen Entwicklungsmodell mittelfristig auf Grund der nicht abgeschlossenen Gesamtanierung grundsätzliche Risiken hinsichtlich der Förderbarkeit.

Auch in Interesse der BUGA 2021 sollte die Defensionskaserne im Jahr 2021 weitgehend saniert sein.

Auf Grund der von der Städtebauförderung vorgegebenen Förderregularien sowie auf Grund der zeitnahen Beseitigung der wesentlichen städtebaulichen Missstände empfiehlt die Verwaltung daher in der Abwägung dem Modell 5 ("Patrität") den Vorzug zu geben, wobei der kreativwirtschaftlichen Nutzung auch hierbei in vorgesehenem Umfang zwingend die dargestellten Flächen zugeordnet werden müssen.