

Titel der Drucksache:

Defensionskaserne Petersberg - Ergebnis des
Meetings der beteiligten Bewerber gemäß DS
0515/14

Drucksache

0653/14

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung
Dienstberatung OB	10.04.2014	nicht öffentlich
Stadtrat	16.04.2014	öffentlich

Informationen aus der Verwaltung

Sachverhalt

Im Zusammenhang mit der ausstehenden Beschlussfassung der Machbarkeitsstudie Defensionskaserne (DS 1526/13) hatte der Stadtrat in seiner Sitzung vom 12.03.14 den Oberbürgermeister mit Beschluss zur Drucksache 0515/14 beauftragt, "die bislang im Vergabeverfahren um die Defensionskaserne beteiligten Bewerber - den PARITÄTISCHEN Wohlfahrtsverband (Der PARITÄTISCHE), Landesverband Thüringen e.V./Thüringer Landesmedienanstalt und den Verein Kultur-Quartier Petersberg e.V. - zu einem Meeting zu laden". Ziel der Unterredung sollte das verbindliche Ausloten einer gemeinsamen Nutzungsvariante sein. Bis dahin sollte die Beschlussfassung über die Machbarkeitsstudie vertagt werden.

Nachfolgend wird über die wesentlichen Gesprächsinhalte informiert:

Das Meeting fand am Montag, den 31.03.2014 im Rathaus, Raum 403 statt. Erschienen waren Vertreter vom Verein KulturQuartier Petersberg e.V., des PARITÄTISCHEN Wohlfahrtsverbandes sowie der Thüringer Landesmedienanstalt. Die Stadtverwaltung war durch den Beigeordneten für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr sowie weitere Mitarbeiter der Verwaltung vertreten.

Nach einer Schilderung der Ausgangslage wurde von den beiden Bietern jeweils nochmal die eigene Position dargestellt:

Seitens der Thüringer Landesmedienanstalt (TLM) wird unterstrichen, dass 38% des verfügbaren Raumangebots des Defensionskaserne benötigt würden. Die TLM habe ein großes Interesse daran, stärker als bisher in Erfurt verankert zu sein.

Der PARITÄTISCHE bleibt bei seiner Zusage, die nach Unterbringung der eigenen Nutzungen und

derer der TLM verbleibenden freien Kapazitäten offen zu halten. Dies seien nach gegenwärtigem Stand 17%. Der PARITÄTISCHE möchte jedoch mit der TLM einen sicheren Partner haben und sieht größere Synergien bei einer gemeinsamen Nutzung.

Der Verein KulturQuartier stellt dar, er sei bereit, auf einen Anteil von 50% an den Nutzflächen der Defensionskaserne herunter zu gehen. Dann fragt er die TLM an, ob sie sich in Gestalt des Vereins KulturQuartier auch einen anderen Partner als den PARITÄTISCHEN vorstellen könne. Damit könne der Petersberg als Ort für Kultur und Medien etabliert werden, die TLM passe da mit ihrem Profil gut hinein. Seitens der TLM wird bei aller Hochachtung vor dem kreativwirtschaftlichen Ansatz des Vereins KulturQuartier in Anbetracht der hohen Finanzierungsanforderungen und -risiken dieser Weg als nicht beschreitbar dargestellt. Dies ginge nur, wenn die Stadt in vollem Umfang für den Verein bürgen würde.

Seitens der Stadt wird nochmals unterstrichen, es sei nie um die Brauchbarkeit der Konzepte gegangen; beide seien gut tragbar und per se vorstellbar. Allerdings sieht sich die Stadt angesichts der finanziellen Situation außer Stande, neben allen anderen Verpflichtungen hier noch in Größenordnungen in Bürgschaften einzutreten. Die Nutzungen müssten daher in sich selbst wirtschaftlich tragfähig sein.

Da zunächst keine Bewegung in der Sache festzustellen ist, wird nochmals eingehender über die einzelnen Nutzungsanforderungen diskutiert. PARTITÄTISCHER und TLM stellen dar, dass sie gezwungen sind, die Mitarbeiter, die bereits jetzt an den heutigen Standorten beschäftigt seien, in der Defensionskaserne angemessen unterzubringen. Insofern bestünden hier keine großen Spielräume. Von der TLM wird nochmals dargestellt, dass man durchaus inhaltliche Schnittmengen mit den Nutzungsvorstellungen des Vereins KulturQuartier e.V. sehen würde. Stünde ausreichend Fläche im Gebäude zu Verfügung, wäre eine gemeinsame bzw. nachbarschaftliche Nutzung zumindest inhaltlich durchaus vorstellbar.

Im weiteren Gespräch kommt dann die Frage auf, wieviel an Nutzfläche konkret von der PARITÄT benötigt wird. Unter allen Vorbehalten geäußerte Flächenbedarfe könnten evtl. eine gemeinsame Nutzung durch alle drei Partner unter deutlichen Abstrichen in etwas anderen prozentualen Anteilen doch noch erlauben. Kurzzeitig steht eine Teilung in zwei Drittel / ein Drittel bzw. drei Viertel / ein Viertel, möglicherweise in Realteilung, im Raum. Dies entspräche dem Modell 3 der Machbarkeitsstudie, allerdings in anderen Flächenanteilen und mit dem Verein Kulturquartier e.V. anstelle der Stadt als Erwerber. Diese Lösung steht natürlich auch noch unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die LEG als heutigem Eigentümer. Durch den Verein wären dann die Erschließungskosten anteilig mit zu tragen.

Der daraufhin vom Verein KulturQuartier e.V. angesprochene mögliche Ausbau des kompletten Mansarddaches, mit dem alle Platzprobleme schlagartig gelöst werden könnten, führt bei einer Gesamtanierung jedoch zu Gesamtbaukosten gemäß Machbarkeitsstudie von 19 Mio. EUR. Ferner sind die notwendigen Stellplätze für eine derartig intensive Nutzung dann in einer mehrgeschossigen Tiefgarage hinter dem Gebäude unterzubringen. Diese Variante scheidet bei näherer Betrachtung entsprechend den Spielräumen aus den vorliegenden Finanzierungskonzepten für beide Partner offensichtlich aus.

In der anschließenden Diskussion verengen sich die Verhandlungsspielräume wieder. Trotz der grundsätzlichen Gesprächsbereitschaft unterstreichen der PARITÄTISCHE und die TLM gleichermaßen, ihre Flexibilität ende beim Wohl der Mitarbeiter. Nach dem gegenwärtigen Konzept seien dies 83% der Nutzflächen. Ginge man darunter, müssten konzeptwesentliche Bausteine wie das

Inklusive-Restaurant der Lebenshilfe auf dem Dach und andere entfallen. Für den Verein KulturQuartier wäre ein weiteres Zurückgehen auf maximal 40% der Fläche noch vorstellbar, darunter nicht.

Seitens der Stadt werden die beteiligten Bieter im Ergebnis der Erörterung darum gebeten, nach nochmaliger Recherche die tatsächlichen jeweiligen Mindestraumbedarfe kurzfristig bis zum darauf folgenden Tag zuzuarbeiten. Dieser Zeitraum wird von den Beteiligten als zu kurz bewertet. Daher wird einvernehmlich als Zeitpunkt für die Zuarbeit Freitag, der 04.04.2014 um 12.00 Uhr vereinbart.

Seitens der Stadt wird nochmal darauf verwiesen, dass die Beschlussfassung über die Machbarkeitsstudie kein Schlusspunkt ist, sondern erst ein Zwischenschritt. Nach dem Beschluss der Grundsatzvariante wird dann mit den beteiligten Partnern eine detaillierte Entwurfs- und Kostenplanung aufzustellen sein, in deren Ergebnis es durchaus noch zu erheblichen Änderungen kommen kann. Dies betrifft neben der Finanzierung zahlreiche Fragen, u.a. des Denkmalschutzes, der Kompatibilität von Förderprogrammen, des Bauzustandes, Sanierungsaufwandes, des Brandschutzes etc. Erst wenn die Rahmenbedingungen in allen diesen Punkten klar sind, soll dem Stadtrat dann ein abschließender Entscheidungsvorschlag vorgelegt werden. In diesem Sinne sei es jedoch dringend notwendig, jetzt zu einer ersten Entscheidung zu kommen.

In diesem Sinne waren die Bewerber nunmehr aufgefordert zu prüfen, in wie weit die jeweiligen Konzepte bei einer entsprechenden Aufteilung des Gebäudes für alle drei Bewerber noch umsetzbar und näherungsweise untereinander in Deckung zu bringen wären.

Der Rücklauf der Stellungnahmen am 04.04.2014 ergibt dazu folgendes Bild:

Die TLM unterstreicht in ihrem Fax (siehe Anlage) zunächst die Synergien, die bei einer gemeinsamen Nutzung der Defensionskaserne mit dem potenten und solventen Partner PARITÄT bestehen. Die im Konzept PARITÄTISCHER / TLM genannten Raumbedarfe stellen das absolute Minimum des Platzbedarfs dar, da die derzeit auf zwei Standorte in Erfurt verteilten Aufgaben an einem Ort gebündelt werden sollen. Dem Vorschlag, das Dach mit in die Überlegungen einzubeziehen, kann die TLM nicht folgen, da die erforderlichen Tagungsmöglichkeiten u.a. aus Brandschutzaspekten dann nicht eingeordnet werden könnten und sich zudem nicht kalkulierbare Kosten ergeben, die mit Sicherheit das Budget der TLM übersteigen würden. Sofern der Platzbedarf für die TLM gewährleistet bliebe, wäre hingegen eine Realteilung gut vorstellbar.

Der PARITÄTISCHE Thüringen verweist in seiner Stellungnahme (siehe Anlage) ebenfalls auf den eigenen Platzbedarf, um mit allen eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern an einem Ort zu arbeiten. Außenstellen werden abgelehnt. Für die Solvenz des Projektes wäre die Kopplung mit der TLM erforderlich. Auch sei die Einbeziehung der Lebenshilfe mit ihrem Zweckbetrieb ein wesentliches Qualitäts- und Alleinstellungsmerkmal. Der Dachausbau wird ebenfalls als nicht kalkulierbares Risiko betrachtet, gerade im Hinblick auf die Integration der Seminar- und Veranstaltungsräume im Dachgeschoß mit den damit verbundenen Brandschutzanforderungen. Eine gemeinsame und finanziell machbare Variante wird nur in der Reduzierung der Nutzungsflächen des KulturQuartier Petersberg e.V. gesehen. Unter diesen Bedingungen ist eine Realteilung vorstellbar. Eine Vergrößerung der Flächen für den Verein KulturQuartier e.V. wird nur auf Kosten des Gedenkortes (Haftzellen für Wehrmachtsdeserteure) sowie der für den Betrieb der Peterskirche notwendigen Toilettenanlagen gesehen.

Der Verein KulturQuartier e.V. (siehe Mail vom 4.4.) ist weiterhin zu einer anteiligen Lösung 50-50

bereit bzw. zu einer Lösung, die dem sehr nahe kommt. Ohne auf die Kosten einzugehen wird auch die "Variante mit Dach über allen drei Anbietern" als denkbar angesehen. Eine Unterlegung mit Quadratmetern wird gerne vorgenommen, sobald die Stadt diese abfordert.

Somit muss als Ergebnis festgehalten werden, dass sich an den Ausgangsbedingungen für die Beschlussfassung zur DS 1526/13 trotz intensiver Bemühungen aller Beteiligten nichts Wesentliches verändert hat. Für eine Modifizierung des Beschlussvorschlages im Sinne einer gemeinsamen Nutzung fehlt es bedauerlicherweise an einer belastbaren Alternative.

Anlagenverzeichnis

Stellungnahme des PARITÄTISCHEN vom 04.04.2014 (nur für Gremienmitglieder)

Fax der Thüringer Landesmedienanstalt vom 04.04.2014 (nur für Gremienmitglieder)

Mail des Vereins Kulturquartier Petersberg e.V. vom 04.04.2014 (nur für Gremienmitglieder)

07.04.2014, gez.Börsch

Datum, Unterschrift