

Defensionskaserne Petersberg

Machbarkeitsstudie



Machbarkeitsstudie Defensionskaserne

1. Anlass und Aufgabenstellung
2. Grundlagen
 - 2.1 Planerische Grundlagen
 - 3.1.1 Baugeschichtliche Einordnung
 - 3.1.2 Bindungen für Planungen auf dem Petersberg
 - 3.1.3 Umfeld der Defensionskaserne - Das obere Plateau und die ehem. Peterskirche
 - 3.1.4 Anforderungen im Rahmen des BUGA-Konzepts
 - 2.2 Bautechnische Grundlagen
 - 3.2.1 Baukonstruktion/ Bauphysik
 - 3.2.2 Brandschutztechnische Einordnung
 - 3.2.3 Holzschutzgutachten
 - 3.2.4 Baugrundgutachten
 - 3.2.5 Haustechnik
 - 3.2.6 Flächenermittlung nach DIN 277
3. Denkmalschutz / Umgang mit dem Mansarddach
 - 3.1 Denkmalrechtliche Einordnung
 - 3.2 Umgang mit Mansarddach
4. Nutzungen
 - 4.1 Allgemeine Nutzungsziele gemäß Rahmenplan Petersberg
 - 4.2 Nutzungszielstellung
 - 4.3 Nutzungsuntersuchungen
5. Abschnittsweise Realisierung
 - 5.1 Aspekte des Brandschutzes
 - 5.2 Aspekte der Haustechnik
 - 5.3 Aspekte der Planung und Finanzierung
 - 5.4 Fazit
6. Kostendarstellung
 - 6.1 Ansatz
 - 6.2 Äußere Gebäudehülle
 - 6.2.1 Fassade
 - 6.2.2 Dach
 - 6.3 Grundsanieerung
 - 6.3.1 Bauwerk KG 300
 - 6.3.2 Haustechnik KG 400
 - 6.4 Teilsanieerung
 - 6.5 Vollsanieerung
 - 6.6 Stellplätze
 - 6.7 Weitere Kosten
7. Wirtschaftlichkeit und Förderung

8. Entwicklungsmodelle

8.1 Übersicht

Modell 1 in zwei Varianten

Modell 2 in vier Varianten

Modell 3 in vier Varianten

Modell 4 in drei Varianten

Modell 5

9. Zusammenfassung

Anlagen:

1 Übersicht vorliegender Konzepte

2 Kostenberechnungen

3 Stellplatzberechnungen

Quellenverzeichnis:

Digitales Gebäudeaufmaß vom TIAW e.V., August 2007

Bestandsdokumentation Defensionskaserne, Ingenieurbüro für Bauforschung und
Denkmalpflege, November 2006

Kulturkonzept der Kulturdirektion der Stadtverwaltung Erfurt, Fassung vom 23.08.2012

BKI Baukosteninformationszentrum Objektdaten Altbau A6, 2. Auflage 2011

BKI Baukosteninformationszentrum Objektdaten Altbau A7, 2011

KEB der Modelle durch Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung, Abteilung Stadterneuerung, Bereich Fördermittel

1. Anlass und Aufgabenstellung

Zur Revitalisierung und Sanierung der ehemaligen Defensionskaserne auf dem Petersberg hat es in den zurückliegenden Jahren zahlreiche, in ihrer Intention sehr unterschiedliche, teilweise spekulative oder auch eher visionäre Versuche und Initiativen Dritter gegeben, die allesamt bislang an den sehr komplizierten baulichen, erschließungsseitigen, finanziellen, förderrechtlichen und nicht zuletzt auch denkmalrechtlichen Rahmenbedingungen gescheitert sind.

Mit Beschluss zur Drucksache 1542/12 vom 9.6.2012 hat der Bauausschuss die Verwaltung beauftragt, gemeinsam mit dem Eigentümer der Defensionskaserne, der LEG Thüringen, eine Machbarkeitsstudie zu beauftragen, die unabhängig von entsprechenden Einzelvorhaben und Nutzungsinteressen die grundsätzlich denkbaren Entwicklungsmodelle zur Sanierung der Defensionskaserne systematisch aufbereiten, analysieren und hinsichtlich der überschlägig zu erwartenden finanziellen Auswirkungen einschließlich der Fördermöglichkeiten bewerten sollte.

Auf Grundlage dieser nunmehr vorliegenden Machbarkeitsstudie können der gesellschaftliche bzw. kommunalpolitische Meinungsbildungsprozess, die schrittweise Entwicklung eines Zielkorridors und letztendlich die Beschlussfassung ausgelöst und das Projekt bis zur Realisierung vorangetrieben werden.

Hierbei sind im Wesentlichen folgende Fragestellungen von Bedeutung:

- 1.) Welche Nutzungen sind dem besonderen Ort und dem besonderen Gebäude angemessen, wie verhalten sie sich zur benachbarten romanischen Peterskirche, soll sich die Defensionskaserne als dienendes Gebäude zugunsten der Peterskirche im Hintergrund halten oder stellt sie den alles dominierenden Rücken des oberen Plateaus dar?
- 2.) Wie privat / wie öffentlich darf die Defensionskaserne und damit die große Vorfläche des oberen Plateaus sein? Wieviel Öffentlichkeit ist realistisch erreichbar? Ist eine in sich wirtschaftlich betreibbare "kommerzielle" Nutzung vertretbar - oder lässt sich die Stadt auf eine mehr oder weniger kostenintensive Dauersubventionierung ein, ggf. unter Verzicht auf anderes?
- 3.) Welche Investitions- und Nutzungsintensität ist für das Gebäude angemessen und welche Folgen sind damit jeweils für das Umfeld, den "Garten über der Stadt" verbunden? Ist eine klassische Rundum-Vollsanierung für eine dauerhafte Revitalisierung notwendig - oder ist eine selbsttragende wirtschaftliche Stabilisierung auch auf "Low-Budget"-Niveau denkbar? Welche Zukunftsrisiken können daraus resultieren?
- 4.) In welchem Umfang ist ein Einsatz öffentlicher Mittel, hier vor allem aus der Städtebauförderung, im Verhältnis zum erreichbaren Ziel angemessen und vertretbar, wenn aufgrund der knappen verfügbaren Mittel hierdurch auf andere, dringend notwendige Maßnahmen in der Altstadt eventuell dauerhaft verzichtet werden muss? In wie weit Entsprechen die Entwicklungsmodelle den Regularien der Städtebauförderung?
- 5.) Welche Handlungsspielräume ergeben sich für das Gebäude hinsichtlich der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen? In wie weit ist es einer auf die frühere Kubatur zurückgreifenden Neuinterpretation und Transformation zugänglich?

6.) Welche Bedeutung soll der Defensionskaserne im Rahmen der BUGA 2021 zukommen und wie wird dieses temporäre Ereignis in das Entwicklungsmodell nutzungsseitig und finanziell eingepasst?

Über viele dieser Fragestellungen lässt sich trefflich streiten, und in vielen Fällen wird es dazu nicht die eine "richtige" Meinung geben. Die Entscheidung hierüber ist ein gesellschaftlicher und politischer Prozess der Stadtgesellschaft und des Stadtrates. Hierfür soll die vorliegende Machbarkeitsstudie alle wesentlichen relevanten Basisdaten in untereinander vergleichbarer Weise aufbereiten.

Dabei muss deutlich darauf hingewiesen werden, dass zahlreiche konzeptrelevante Fragestellungen, beispielsweise zum Umgang mit den denkmalpflegerischen Belangen, nur anhand konkreter Entwurfspläne und Projektunterlagen einer abschließenden Klärung zugeführt werden können. Die Studie stellt hierzu das Abwägungsmaterial für die zu treffende politische Grundsatzentscheidung.

Auch eine Vorwegnahme der finanziellen Umsetzbarkeit und die Bereitstellung der erforderlichen Förder- und Finanzmittel kann diese Studie nicht leisten.

Die Komplexität des Vorhabens und die sehr unterschiedlichen Finanzierungsmodelle scheinen es jedoch nahezulegen, möglichst zeitnah eine grundsätzliche Entscheidung zugunsten eines Entwicklungsmodells zu treffen, die natürlich unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit, der Förderfähigkeit, der denkmalpflegerischen Zulässigkeit und der haushalterischen Einordnung beim künftigen Eigentümer, aber auch bei Stadt, Land und Bund erfolgen muss. Insofern wird ein mehrstufiger Entscheidungsprozess kaum zu vermeiden sein.

Aktuell (September 2013) gibt es mit dem Paritätischen gemeinsam mit der Thüringer Landesmedienanstalt (TLM) sowie mit dem Verein Kulturquartier e.V. zwei ernsthafte Interessenten für die Defensionskaserne, die jeweils intensiv an entsprechenden eigenen Konzepten arbeiten.

Während das Konzept des Vereins Kulturquartier e.V. weitgehend deckungsgleich ist mit dem hier dargestellten Entwicklungsmodell 1, Variante 1.3, wurde für das spezifische Konzept der Parität (das systematisch auf dem Entwicklungsmodell 2, Variante 1.1 aufbaut) ein eigenes Modell 5 dargestellt und auf Grundlage des der Machbarkeitsstudie zugrunde gelegten Zahlenwerks durchgerechnet.

Ausdrücklich wird hier darauf hingewiesen, dass alle überschlägig ermittelten Kostenansätze und Förderbeträge auf plausiblen Annahmen des Gutachters basieren, sodass gegenüber den Angaben in den spezifischen Konzepten der Interessenten deutliche Abweichungen möglich sind. Genauere kostenseitige Abschätzungen sind hier erst bei weiterem Planungsfortschritt zu erreichen.

Einführung

Der Petersberg, seit mehr als 1.200 Jahren besiedelt und über Jahrhunderte als Klosteranlage genutzt, wurde ab 1664 schrittweise zur Festung ausgebaut. Nach über 300 Jahren militärischer bzw. militärnaher Nutzung (Garnison für Kurmainz, Franzosen, Preußen, Reichswehr und Gestapo, zuletzt Polizei und Staatssicherheit) erhält der Petersberg seit 1990 öffentliche Nutzungen und wird als große innerstädtische Freifläche wieder in den Stadtorganismus integriert. Der städtebauliche Rahmenplan vom Dezember 2003 bildet dafür die planerische Grundlage und konkretisiert die Sanierungsziele für den Petersberg. In den zurückliegenden Jahren wurden große Teile dieser Planung bereits umgesetzt, so dass der Petersberg durch die Anlage von Rundwegen, öffentlichen Grünflächen mit Spielmöglichkeiten und zusätzlichen Anbindungen an die Stadt zunehmend von den Erfurtern und ihren Gästen wieder als innerstädtische Parkanlage in Besitz genommen wird.

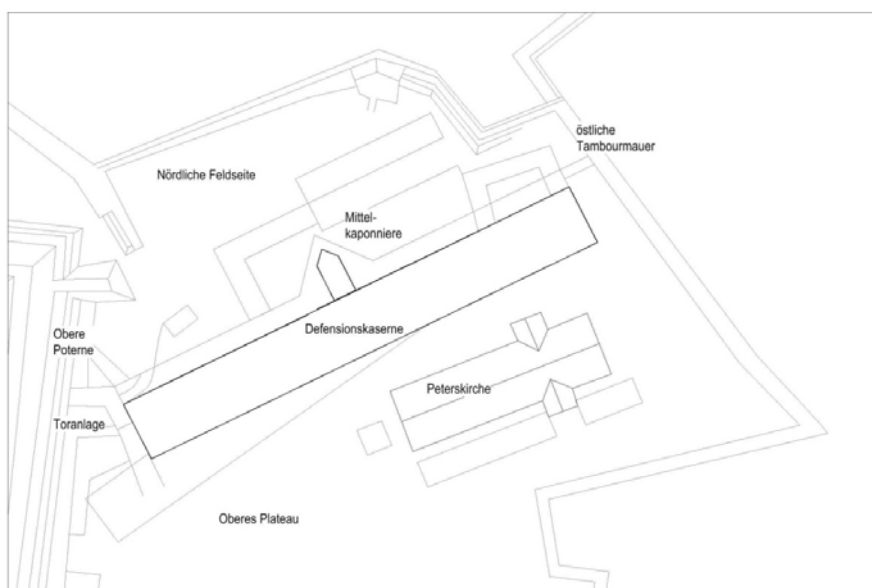
Das Gebäude der Defensionskaserne befindet sich seit 1998 im Eigentum der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen (LEG). In den vergangenen 10 Jahren wurden zahlreiche Studien und Untersuchungen für die unterschiedlichsten Nachnutzungen sowohl von privaten Interessenten (siehe Anlage 1) als auch von der Stadt durchgeführt, die sämtlich nicht zum Ergebnis einer Sanierung und Nachnutzung des Objektes führten. Die Erkenntnisse aus den vorangegangenen Gutachten sind in die Machbarkeitsstudie eingeflossen.

2. Grundlagen

2.1 Planerische Grundlagen

2.1.1 Baugeschichtliche Einordnung

Die Defensionskaserne auf dem Erfurter Petersberg wurde in den Jahren 1828 bis 1831 auf den Kellern bzw. anstelle des ehemaligen Petersklosters nördlich der Peterskirche errichtet. Vorangegangen war 1813 die Zerstörung dieses Klosters während der französischen Garnisonszeit durch preußischen Artilleriebeschuss. Das Gebäude sollte für die bombensichere Unterbringung des größten Teils der Besatzung von rund 500 Mann sorgen und gleichzeitig der vollständigen Deckung des oberen Plateaus dienen.



(Abb.: Skizze historischer Lageplan)

Daraus abgeleitet ergaben sich die Größe des Gebäudes und die statischen Dimensionen. Das Gebäude wurde parallel zur Peterskirche errichtet. Die Nordseite war zur Artillerie- und Infanterieverteidigung eingerichtet. Die Südseite ist aufgrund des Geländesprungs zum oberen Plateau um ein Geschoss niedriger.

Das Flachdach des zweigeschossigen Kasernengebäudes wurde ursprünglich mit einer bombensicheren Erdüberdeckung versehen. Zusätzlich wurde der Westgiebel mit einer Toranlage am Ausgang der Poterne versehen und nach Osten eine Tambourmauer mit einer Seitenkaponniere für eine Kriegsbäckerei ergänzt. Weiterhin wurde zur besseren Verteidigungsmöglichkeit 1832 auf der Nordseite eine Mittelkaponniere errichtet. Mit diesen Maßnahmen war das Obere Plateau zur nördlichen Feldseite hin gut abgesichert. Mit der Weiterentwicklung der Kriegstechnik wurde dann zur Jahrhundertwende der Festungscharakter immer mehr aufgehoben und die Mittelkaponniere und die Tambourmauer wurden 1902, die westliche Toranlage 1914 abgebrochen. Die Abbruchkante am Westgiebel ist noch zu erkennen, die Seitenkaponniere wird heute wieder als "Festungsbäckerei" genutzt. Im Vorfeld des 1. Weltkrieges erhielt die Defensionskaserne 1913 anstelle der Erdüberdeckung eine Aufstockung durch ein Mansarddach zur Bereitstellung weiterer 250 Soldatenunterkünfte. Der Aufbau des Daches zum damaligen Zeitpunkt erfolgte in genauester Abwägung, ob dies im Vergleich zur Peterskirche verträglich sei. Dazu bediente man sich sogar einer Simulation an einem Modell. Erst nach dieser Simulation erfolgte die Entscheidung für diese Form, um eine Konkurrenz für die benachbarte romanische Peterskirche auszuschließen.

Nach Ende des 1. Weltkrieges war die Festung Erfurt für viele Regimenter Demobilisierungsstandort. Als 1921 die Polizeigruppe neu organisiert wurde, ist hier ein Teil des „Große Polizeikommandos der Schutzpolizei“ untergebracht worden. Später kamen verschiedene Wehrmachtsämter hinzu.

Bereits 1935 wurde am Ostgiebel im Erdgeschoss ein Zellentrakt des Militärgerichtes eingerichtet. Während des 2. Weltkrieges wurde die Militärverwaltung der Garnison untergebracht. Ab 1939 wurden die insgesamt acht Untersuchungszellen durch das Kriegsgericht genutzt. Bis 1945 wurden dort über 100 Soldaten zum Tode verurteilt. Von diesen Zellen, die extrem beengt in den Fensternischen der dicken Außenwände eingebaut worden waren, sind noch 4 Stück im Original erhalten.

Im Jahr 1943 wurden 2 Flaktürme an der Nordseite angebaut, wobei der westliche Turm 1990 wieder abgetragen wurde. Um die Flüchtlingsströme zu Kriegsende zu steuern - Erfurt hatte hier eine Verteilerfunktion - diente die Defensionskaserne als Durchgangs- und Erfassungslager für Vertriebene.

Nach 1949 wurden zunächst Notwohnungen in der Defensionskaserne eingerichtet, ehe in den 1950er Jahren die kasernierte Volkspolizei hier Quartier nahm. Bis 1963 war darüber hinaus die Offiziersschule der rückwärtigen Dienste der kasernierten Volkspolizei untergebracht.

Erst nach 1963 begann mit dem Rechenbetrieb des Binnenhandels die zivile Nutzung der Defensionskaserne - ihre Nutzung endete als Großhandelslager des Papierhandels mit der politischen Wende.

In diese Zeit fallen der Anbau eines 2. Aufzuges, die Stahlverstärkung der Decke über dem Erdgeschoss und die Absenkung eines Teils des Kellers zum Einbau von 2 Kohlekesseln, welche heute noch vorhanden sind. Seit 1998 befindet sich die Defensionskaserne im Besitz der landeseigenen Entwicklungsgesellschaft LEG, welche sich um eine denkmalverträgliche Sanierung mit einer entsprechenden Nachnutzung bemüht und seit dem Leerstand 2001 mit der Entrümpelung und der Beseitigung von Altlasten versucht hat, günstige Voraussetzungen hierfür zu schaffen.

Die militärische Zweckbestimmung des Gebäudes zeigt sich auch deutlich in der Grundrissgestaltung der beiden Vollgeschosse: ein in Längsrichtung verlaufender Korridor mit nach Norden sich anschließenden Nischen für die Artillerie- und Infanterieverteidigung sowie den nach Süden gelegenen Mannschaftsräumen. Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über drei massive Treppenanlagen, denen jeweils ein Portal an der Südseite zugeordnet ist. Der Mittelrisalit ist besonders hervorgehoben, hat eine Öffnung von ca. 3,90m Breite und ca. 6m Höhe und wird durch Pilaster gegliedert. Vor dem Gebäude auf dem Oberen Plateau befindet sich der ehemalige Exerzierplatz. Auf die weitere militärhistorische Bedeutung dieses Zeugnisses des neupreußischen Befestigungssystems kann hier jedoch nicht weiter eingegangen werden und es wird sich auf die wesentlichen baulichen und konstruktiven Gegebenheiten beschränkt.

2.1.2 Bindungen für Planungen auf dem Petersberg

Auf der Grundlage der denkmalpflegerischen Zielstellung wurden gemeinsam von Stadt und dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) die nachfolgend dargestellten Bindungen festgelegt. Diese „Petersbergthesen“ wurden verabschiedet und liegen dem 2003 beschlossenen Rahmenplan Petersberg zugrunde. Sie enthalten im Wesentlichen folgende Aussagen:

- Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude als Solitäre.
- Ausschluss von Neubauten und Anbauten an bestehende Gebäude innerhalb der Festung.
- Die Freiflächen erhalten unabhängig von den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen öffentlichen Charakter, so dass das zusammengehörende Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.
- Minimierung privater Stellplätze; kompletter Ausschluss von Stellplätzen auf dem Oberen Plateau.
- Unterbindung der Durchfahrtsmöglichkeit über die Festung in Höhe des Oberen Plateaus.
- Sensible Nutzungen, die Schutzansprüche besitzen, sowie Nutzungen, die die angrenzenden Freiflächen mit beanspruchen, insbesondere das private dauerhafte Wohnen, sind ausgeschlossen.

Die Petersbergthesen und der 2003 vom Stadtrat als Sanierungsziel beschlossene Rahmenplan bilden die wesentlichen, über §144 BauGB außenwirksamen Planungsgrundlagen. Der Rahmenplan ist seitdem in wesentlichen Punkten mithilfe umfangreicher Mittel aus der Städtebauförderung, des zweiten Arbeitsmarktes sowie ganz wesentlich durch die Arbeitsleistung und das hohe Engagement der Bauhütte und zahlreicher dort Beschäftigter im Sinne eines öffentlichen innerstädtischen Freiraums umgesetzt worden. Nach Klärung der wesentlichen Fragestellungen zur Defensionskaserne und der ggf. konzeptrelevanten BUGA-Projekte müssen die Sanierungsziele durch Aufstellung eines Bebauungsplanes in dauerhaftes Recht überführt werden. Aussagen zu den Genehmigungsverfahren werden in der Machbarkeitsstudie nicht getroffen und bleiben der Objektplanung vorbehalten.

2.1.3 Umfeld der Defensionskaserne - Das obere Plateau und die ehemalige Peterskirche

Bei allen planerischen Überlegungen in Bezug auf die Defensionskaserne sind das städtebauliche Umfeld und die freiraumplanerischen Bezüge von grundlegender Bedeutung, da der Petersberg als ehem. Zitadelle ein Gesamtdenkmal darstellt und die einzelnen Gebäude nicht losgelöst betrachtet werden können. Trotz des beachtlichen Umsetzungsstands des Rahmenplanes weist der zentrale Bereich der ehem. Festung, das Obere Plateau, noch deutliche Defizite auf. Besonders negativ wirkt dabei der Leerstand und schlechte Bauzustand der Defensionskaserne, das mit über 160m Länge größte Gebäude auf dem Petersberg. Aber auch die Freiflächen weisen im Anschluss an Peterskirche und Defensionskaserne weiterhin erhebliche gestalterische und funktionale Mängel auf.

Nach der Säkularisierung des Klosters und dem Abbruch der Klausurgebäude blieb von der ehem. Klosteranlage nur das Gebäude der Peterskirche erhalten, wobei die 75m lange, dreischiffige romanische Pfeilerbasilika durch Abtragung von Türmen und Obergaden sowie die Errichtung eines neuen Daches stark verändert wurde. Nach dem Einbau von drei Lagerebenen diente das Gebäude lange Zeit als Proviantmagazin. Trotz dieser Zerstörungen und der zweckentfremdeten Nutzung über viele Jahrzehnte hinweg kann man noch heute die monumentale Würde dieses Bauwerks erfahren. Architektonische Struktur, Mauertechnik, bauplastische Details, Fragmente bildlicher Darstellungen und Inschriften legen Zeugnis ab von seiner langen Geschichte und von der Großartigkeit mittelalterlicher Baukunst.

Seit 1993 befindet sich in der Peterskirche das Forum Konkrete Kunst Erfurt mit einer Dauerschau begleitet von temporären Ausstellungsreihen. Die Peterskirche ist einschließlic der im Norden und Süden angrenzenden Freiflächen im Eigentum der Stiftung Thüringer Schlösser und Gärten.

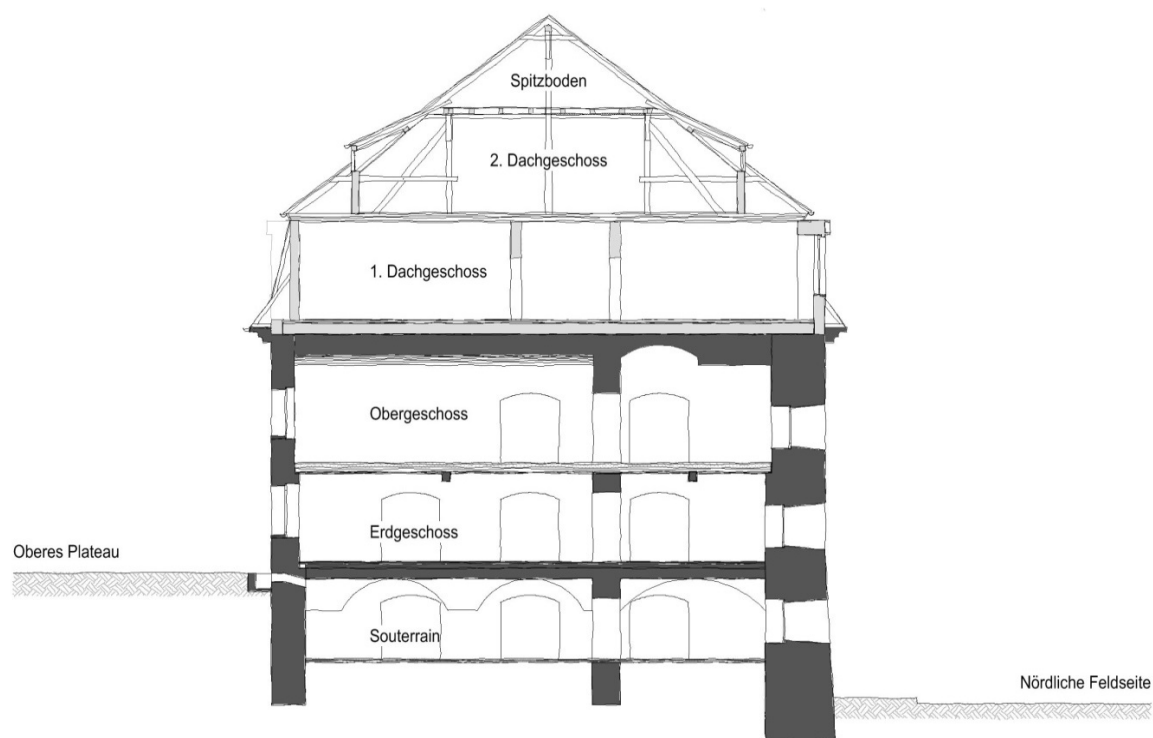
2.1.4 Anforderungen im Rahmen des BUGA-Konzepts

Der Petersberg ist integraler Bestandteil des BUGA-Konzepts 2021. Als "Schaufenster Thüringens" soll sich hier der Freistaat den Gästen der Stadt präsentieren. Die zentral gelegene Defensionskaserne ist gemeinsam mit der ehem. Peterskirche und dem Oberen Plateau bestens dafür geeignet. Ein konkretes Konzept mit einem genauen Flächenbedarf wird derzeit im Rahmen der BUGA-Konzeption erarbeitet. Die Ergebnisse sind in die Machbarkeitsstudie einzuarbeiten.

2.2 Bautechnische Grundlagen

2.2.1 Baukonstruktion

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet und bestand zunächst vom Oberen Plateau aus gesehen aus zwei Geschossen (EG + OG) sowie einem Souterraingeschoss (SG), welches von der Feldseite (von Norden her) her ebenso ebenerdig angedient wird wie das Erdgeschoss von der Plateauseite. Der Höhensprung im Gelände beträgt rund 5,0m. Die Wandstärken betragen auf der Feldseite 2,5m und auf der Plateauseite 60 bis 80 cm. Über die Art der Gründung sowie der Gründungstiefe sind in den Unterlagen keine Angaben zu finden. Als Wandbaustoff wurde Kalkstein verwendet, die Tür- und Fenstergewände sind aus Seeberger Sandstein hergestellt. Die Plateauseite sowie die beiden Giebelflächen waren ursprünglich verputzt und die Feldseite ist in sichtbarem Quadermauerwerk aus Kalkstein ausgeführt.



(Abb.: Skizze Querschnitt)

Die Decken sind über dem Souterrain und dem 1.OG als gewölbte Massivdecken ausgeführt, die Decke über dem Erdgeschoss besteht aus Holzbalken mit teils stahlverstärkten Holzunterzügen. In einigen Teilen sind noch bauzeitliche Dielenböden vorhanden.

Den oberen Abschluss bildete ursprünglich ein auskragendes Traufgesims, welches die bombensichere Erddeckung abschloss. Diese Erddeckung wurde 1913 entfernt und durch ein Mansarddach ersetzt, welches ein 1. und 2. Dachgeschoss mit Aufenthaltsräumen und einen nicht ausgebauten Spitzboden aufweist.

Im ersten Dachgeschoss ist ein großer Anteil an massiven Wandkonstruktionen zu verzeichnen (Risalite und Gauben sowie Flurmittelwände). Das Gebäude verfügt über 3 vertikale Erschließungen mit massiven Treppenläufen in verspringenden Treppenräumen.

Bei den bauphysikalischen Voraussetzungen soll zunächst der Wärmeschutz betrachtet werden. Hierbei ist eine sehr gute Speichermasse der unteren Geschosse zu verzeichnen. Damit sollte der sommerliche Wärmeschutz dort hinreichend erfüllt sein. Im 1. Dachgeschoss auf der Südseite sowie im 2. Dachgeschoss ist dieser potentiell problematisch und sollte vorzugsweise in einem Simulationsmodell in der Planung geprüft werden.

Ein winterlicher Wärmeschutz ist aufgrund der Trägheit und der Stärke des Mauerwerks gegeben, entspricht allerdings nicht den aktuellen Anforderungen und ließe sich durch zusätzliche Maßnahme nur schwer verbessern. An der Außenfassade ist eine derartige Ertüchtigung denkmalfachlich nicht zu vertreten und aufgrund der Wandstärken nur eingeschränkt wirksam. Im Bereich der beiden Dachgeschosse ist der Teil der Holzkonstruktion bei der Sanierung zu dämmen, was bautechnisch unproblematisch möglich ist. Die Gaubenkonstruktionen im 1. Dachgeschoss sind hier potentielle Schwachstellen, die im Detail ebenfalls am besten im Rahmen eines Simulationsmodells zu überprüfen sind. Bei hohen Komfortansprüchen kann zumindest partiell durch eine Innendämmung eine Verbesserung erreicht werden. Über den Einbau von isolierverglasten Fenstern besteht kein Erklärungsbedarf.

Da die Defensionskaserne insgesamt den heutigen Anforderungen der aktuell gültigen ENEC 2009 nicht entsprechen kann und auch mit den zuvor beschriebenen Maßnahmen dies nicht zu erreichen sein wird, andererseits im Rahmen des Genehmigungsverfahrens diese Anforderungen aber zu berücksichtigen sind, ist auf Grundlage des Ausnahmetatbestands für Baudenkmäler (§24 (1)) ein Abweichungsantrag zu stellen.

Für das Gebäude sind aus dem Umfeld keine kritischen Schallimmissionen zu erwarten, die hier besprochenen Nutzungen sind hinsichtlich der Schallemissionen unproblematisch. Schalltechnisch sind die Massivdecken und –wände für den baulichen Schallschutz als günstig zu betrachten. Im Bereich der Holzdecken über EG und 1.DG sind Maßnahmen zur Verbesserung des Trittschallschutzes einzuplanen.

Da über die Gründungssituation keine Unterlagen vorliegen und daher die Frage, ob eine horizontale Dichtung vorhanden ist bzw. instandgesetzt werden könnte, nicht beantwortet werden kann, muss für die erdberührten Wände im Souterrain mit zusätzlichen Maßnahmen gerechnet werden. Dies könnte zum Beispiel das Aufbringen eines Sanierputzes mit einem diffusionsoffenen Anstrichsystem sein, um die von außen anfallende Feuchte kontrolliert in den Innenraum abzuleiten. Hierzu sind im weiteren Verlauf Mauerwerksuntersuchungen zu den Sorptionsprozessen und dem Vorliegen von Salzbelastungen dringend zu empfehlen. Aufgrund der massiven und damit trägen Gebäudekonstruktion und einer möglichen Fensterlüftung sind climatechnische Maßnahmen nicht notwendig. Diese können natürlich nutzerspezifisch aufgrund von besonderen Nutzungen oder von höheren Komfortansprüchen entstehen und sind dann dementsprechend einzuplanen.

2.2.2 Brandschutztechnische Einordnung

Zu den wesentlichen Kenngrößen bei der Sanierung von historischen Gebäuden gehören die Aufwendungen für die brandschutztechnische Ertüchtigung, da sich gerade in diesem Bereich die Anforderungen an eine genehmigungsfähige Planung deutlich erhöht haben. Das Gesamtgebäude wird sinnvollerweise im Bereich der vorhandenen Treppenhäuser in 4 Brandabschnitte geteilt. Jeweils eine Treppenhauswand wird als Brandwand genutzt und entsprechend § 29 ThürBO ertüchtigt, besonders im Dachbereich.

Vorhandene Nischen und Durchbrüche sind zu schließen. Die Zugangstüren in den Brandwänden können mit einer genehmigten Abweichung oder Erleichterung als T30/RS-Türen anstatt T60/RS oder T90/RS-Türen ausgeführt werden.

Aus bauordnungsrechtlicher und brandschutztechnischer Sicht wird das betrachtete Gebäude nach der ThürBO in die Gebäudeklasse 4 (Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400m²) und als Sonderbau eingestuft, gem. ThürBO § 2 (4) Punkt 3. (Gebäude mit mehr als 1.600m² Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude).

Das Gesamtgebäude ist abschnittsweise im Bereich der geplanten Nutzungen brandschutztechnisch den Forderungen der Thüringer Bauordnung anzupassen. Abschnittsweise bedeutet hier brandabschnittsweise. Wenn eine Nutzung in einem Brandabschnitt realisiert wird, muss der jeweilige Brandabschnitt insgesamt funktionieren. In dem Gebäude müssen in den Brandwänden und in den Treppenhauswänden neue Brandschutztüren eingebaut werden. Notwendige Flure müssen in max. 30m lange Abschnitte mit Rauchschutztüren oder Rauchschutzelementen unterteilt werden. Zur besseren Brandbekämpfung werden Trockensteigleitungen an den Treppenhauswänden vorgesehen. Aufgrund der Gebäudegröße, des Sonderbaustatus und der Kompensationen für Abweichungstatbestände wird eine Hausalarmanlage gemäß BHE-Richtlinie mit Aufschaltung zu einem Wachschatz vorgesehen.

Vom Verein Kulturquartier wird eine Nutzung durch die Kreativwirtschaft/ Kulturschaffenden von bis zu sechs Einheiten mit innenliegender Treppe (Maisonettelösung) vorgeschlagen, die direkt vom Oberen Plateau im EG erschlossen werden. Diese Nutzungen sind unproblematisch, solange sich im 1.OG an der Nordseite ein Flur befindet. Bei der Ausnutzung der vollen Gebäudetiefe muss ein anleitetbares Fenster als zweiter Rettungsweg zur Verfügung stehen oder es müssen Kompensationsmaßnahmen ergriffen werden, da der zweite Rettungsweg fehlt. Die Nutzung der Dachebene als reine Aussichtsterrasse stellt eine Nutzungsebene dar und ist mit der Einstufung in die Gebäudeklasse 4 abgedeckt. Die Treppenträume müssen jedoch im Dachterrassenbereich enden.

Die Nutzung der Dachebene zusätzlich mit Aufenthaltsräumen in einem neuen Staffelgeschoss ist in der Gebäudeklasse 4 ebenfalls möglich, Auch in diesem Fall sind die Treppenträume eine Etage höher bis ins Staffelgeschoss zu führen.

Aufgrund einer maximal möglichen Stichflurlänge von 15m können ab dem Obergeschoss jeweils die beiden giebelseitigen Raumachsen nicht mehr mit Aufenthaltsräumen belegt werden. Diese Nutzungsbeschränkung (bzw. der daraus folgende Verlust an Nutzflächen) ist bei einem teil- oder vollsanierten Ausbau nicht angemessen. Daher wird dort jeweils eine zusätzliche Treppe eingeordnet.

2.2.3 Holzschutzgutachten

Neben den Anforderungen aus dem Brandschutz ist bei der Defensionskaserne durch die sichtbaren Schäden an der Holzkonstruktion ein holzschutzgutachterlicher Bericht erstellt worden. Ziel dieser Untersuchung war die Ermittlung einer gewissen Kostensicherheit durch Untersuchung der Art und des Umfanges von den vorliegenden Schadensbildern. Dabei wurde berücksichtigt, dass mit einer Sanierung vor dem Jahr 2014 nicht zu rechnen ist.

Der seit Jahren leer stehende und ungenutzte Dachraum des Gebäudes muss aus holzschutztechnischer Sicht für die untersuchten Bereiche als sehr kritisch eingeschätzt werden. So wurden im Einzelnen nachgewiesen:

- Umfangreicher aktiver Befall durch Holz zerstörende Organismen, insbesondere durch den Echten Hausschwamm und andere Nassfäulepilze
- Mazeration (Querschnittsschwächung) der Dachstuhlhälzer im Spitzbodenbereich infolge mehrfacher Behandlungen mit Holzschutz-/Flammschutzmitteln
- Bauschutt-, Gerümpelablagerungen, insbesondere in den Dachfußbereichen und Dremmel-abseiten
- Durch eine Vielzahl von lokalen Schäden an der Dacheindeckung (Fläche), offene Dach- und Gaubenfenster sowie den Kehlbereichen der zahlreichen Dachaufbauten bzw. Anbauten (Nordseite) dringt permanent Niederschlagswasser ein und gefährdet und/oder schädigt die Holzkonstruktionen.

Eine zunächst vermutete Belastung der Konstruktionshölzer durch chlororganische Holzschutzmittelwirkstoffe (DDT, Lindan, PCP) konnte nicht nachgewiesen werden. Der Schädigungsgrad der Holzkonstruktionen, der Umfang und die Art des Schädlingsbefall sowie der allgemeine Zustand im Gebäude geben rein unter Kostengesichtspunkten einem kompletten Abbruch und dem Ersatz der Dachtragkonstruktion einschließlich der oberen Deckenbalkenebenen den Vorzug gegenüber einer denkmalfachlich natürlich zu bevorzugenden Sanierung der geschädigten Einzelbauteile.

Eine wesentliche kurzfristige Maßnahme muss die weitere Entkernung und Bauschutt-/Gerümpel- und Unratberäumung darstellen, um Folgeschäden zu minimieren oder auszuschließen. Die Ausführung von partiellen Sicherungsmaßnahmen gegen das permanente Eindringen von Niederschlagswasser in das Gebäude sind in Anbetracht eines zeitlich späteren Baubeginns ist zu überprüfen.

2.2.4 Baugrundgutachten

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist konzeptabhängig die Möglichkeit zum Neubau einer Tiefgarage nachzuweisen. Dies kann aufgrund der Erschließungssituation und der Planungsziele nur auf der Nordseite der Defensionskaserne erfolgen. Die Geländemodellierung des Petersberges ist mit dem Festungsbau ab 1664 und nochmals mit der preußischen Bauphase mehrfach wesentlich verändert worden. Der Baugrund der Zitadelle ist daher sehr heterogen aus Fels, gewachsenem Boden und umfangreichen Aufschüttungen und Verfüllungen zusammengesetzt. So kam es in der Vergangenheit im Umfeld an den Bastionsmauern zu Bewegungen, die auf eine unklare Entwässerungssituation hindeuten. Eine genaue Ursache konnte nicht ermittelt werden. Historisch überliefert ist der teilweise Einsturz einer Festungsmauer östlich der Peterskirche.

Aus diesen Gründen wurde durch die Stadtverwaltung zur Beurteilung der Baugrundeignung ein entsprechendes Gutachten mit den nachfolgenden gründungstechnischen Empfehlungen in Auftrag gegeben. Dies hat folgende Erkenntnisse ergeben:

Der Standort ist für die geplante Bebauung gründungstechnisch geeignet. Nachteilig wirken sich die unmittelbar angrenzende Nachbarbebauung mit unzureichender Gründungstiefe und die Möglichkeit des Schichten- und Sickerwasseraufstaus aus.

Hauptaugenmerk ist auf die Herstellung der Baugrube mit Abfangung der Gründung der Defensionskaserne zu legen. Aufgrund der Tiefe der Baugrube kommen bauwerksseitig nur tangierende bis überschnittene Bohrpfähle (oder alternativ eine Schlitzwand) in Frage, die rückverankert werden müssen. In den lastfreien Bereichen können (je nach Statik) auch aufgelöste Bohrpfähle oder ein Trägerhohlverbau (mit vorgebohrten Trägern, Münchner Verbau) zum Einsatz kommen.

Der Verbau sollte auch dazu genutzt werden, um die nicht unerheblichen Auftriebskräfte, die auf die Sohle der Tiefgarage wirken, abzufangen. Aufgrund der hohen Stauwirkung des Keupers muss bis zu dessen talseitiger OK mit Auftrieb gerechnet werden.

Alternativ ist eine Drainage einzubauen. Falls sich die Auftriebskräfte nicht vollständig über den Verbau und Überschüttungen abtragen lassen, sind ggf. zusätzliche Bohrpfähle (Zugpfähle) zur Sicherung niederzubringen.

Mit dem Anschnitt von massiven Schichtenwasseranschnitten ist am Standort nicht zu rechnen. Möglich ist jedoch der Anschnitt von lokal eng begrenzten Quellwasseraustritten mit geringer Schüttrate. Daher ist eine offene Wasserhaltung als Bedarfsposition einzuplanen. Dabei ist den Pumpensumpfen das anfallende Wasser auf der versiegelten Tonsteinschicht zuzuführen. Die Eintiefung entsprechender Randgräben ist daher vorzusehen. Für den Bauwerksendzustand ist die Herstellung des Bauwerkes als druckwasserhaltende Wanne vorzusehen.

Ausgehend vom Verwendungszweck der geplanten Verkehrsanlagen wird für die Zufahrten nach RStO 01 eine Bauklasse III und für die reinen PKW-Stellplätze eine Bauklasse VI unterstellt.

Damit befindet sich das Erdplanum weitgehend in der schlecht tragfähigen Auffüllung. Diese erreicht den geforderten Tragfähigkeitswert nach ZTVE-StB für das Erdplanum mit $E_{v2} \approx 45 \text{ MN/m}^2$ nicht. Für die Herstellung des Erdplanums ist daher z.B. ein zusätzlicher Bodenaustausch aus Schotter oder gebrochenem Kies in einer Stärke von im Mittel 30 ...40 cm einzuplanen (witterungsabhängig). Bodenaustausch und bindiges Rohplanum sind geotextil zu trennen (GRK 3). Der Einbau des Bodenaustauschs der Tragschichten hat mit $D_{Pr} = 100\text{-}103\%$ zu erfolgen.

2.2.5 Haustechnik

Die vorhandenen haustechnischen Anlagen und Leitungssysteme sind komplett verschlissen und erneuerungsbedürftig. Das Gebäude ist derzeit als nicht erschlossen anzusehen, daher wurden für die vorgesehenen Nutzungen Anfragen an die entsprechenden Versorger gestellt. Dies ergab folgende Ergebnisse:

Fernwärme: Ein Anschluss im „erweiterten“ Einzugsbereich wäre möglich. Der Petersberg gehört nicht zum Gebiet mit Anschlusszwang an die Fernwärmeversorgung und eine Energieversorgung hierüber wird aus wirtschaftlichen und ablauftechnischen Gründen nicht weiter verfolgt.

Gas: In der Straße am Westgiebel befindet sich in ca. 7m Entfernung eine ausreichende Gasleitung. Aus wirtschaftlicher Sicht ist die Gasversorgung die Vorzugsvariante der Heizenergieversorgung. Bei einem Konzept mit abschnittsweiser Realisierung lässt sich die Versorgung mit geringem Mehraufwand technisch gut lösen. Ein neuer Hausanschluss ist kostenmäßig einzuplanen. Aufgrund der bestehenden Situation lässt sich eine spezifische Heizleistung mit $105\text{W}/\text{m}^2$ NGF berechnen. Aufgrund von Verbesserungen im Dach und bei den Fenstern wird mit einer Heizlast von $90\text{W}/\text{m}^2$ NGF gerechnet.

Abwasser: Nach Auskunft des Entwässerungsbetriebs liegt in der Straße am Westgiebel eine DN 250 Mischwasserleitung, die hydraulisch stark belastet ist und erst mittelfristig verändert wird. Ein Schmutzwasseranschluss der hier diskutierten Nutzungen ist (im Gegensatz beispielsweise zu einer Hotelnutzung) wohl unproblematisch realisierbar. Bei einer intensiven Nutzung des Gebäudes einschließlich der Dachgeschosse im Mansarddach kann es in Abhängigkeit von den jeweiligen Anschlussbedürfnissen des Nutzers zu einem erhöhten Schmutzwasseranfall kommen, womit die Errichtung einer neuen Abwasserleistung erforderlich wird. Hierfür wäre sicherlich ein zumindest anteiliger Kostenbeitrag für eine neue Abwasserleitung verbunden.

Ein weiterer Punkt, der sich in den Kosten auswirkt ist die aktuell anzusetzende Regenspende, die sich mit 255 l/sha ($r_{5,2}$) in den vergangenen Jahren erheblich erhöht hat. Hier wird in den Kosten eine Rückhaltemaßnahme in der Größenordnung von 20m^3 in Form von vier Flachtanks auf der Nordseite der Defensionskaserne vorgeschlagen. Ein neuer Hausanschluss ist kostenmäßig einzuplanen.

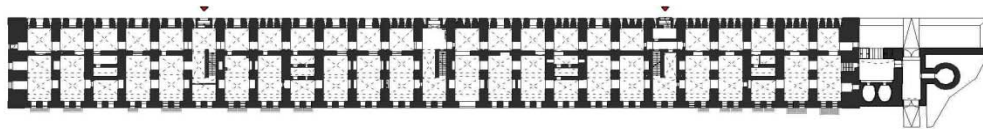
Je Brandabschnitt wird mit 80 Personen und 15 sanitären WC-Ausstattungsgegenständen gerechnet. Für Gastronomie und WC-Anlage werden weitere 15 dieser Gegenstände eingerechnet.

Trinkwasser: Im Gebäude befindet sich ein relativ neuer Trinkwasseranschluss in ausreichender Dimension in einem Schacht im Flur des Sockelgeschosses. Laut Auskunft der SWE Wasser steht ein Druck von ca. 4,4 bar zur Verfügung, eine Wiederinbetriebnahme ist möglich. Die Überprüfung des Anschlusses und die Wiederinbetriebnahme ist in die Kosten aufzunehmen.

Elektroversorgung: Das Gebäude war ursprünglich als Bürogebäude und Lagergebäude genutzt und es besteht kein Anhaltspunkt für Probleme bei der Bereitstellung der erforderlichen elektrischen Anschlussleistung. Ein neuer Hausanschluss ist kostenmäßig einzuplanen.

2.2.6 Flächenermittlung nach DIN 277

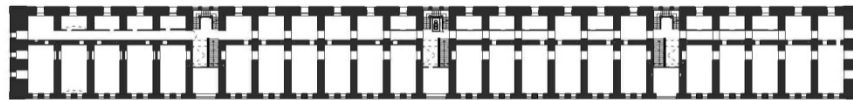
	NF	VF	TF	NGF	KGF	BGF
Souterrain	1.205	258	276	1.739	1.408	3.147
Erdgeschoss	1.611	279	0	1.890	1.259	3.149
Obergeschoss	1.755	232	0	1.987	1.159	3.146
1. Dachgeschoss	2.476	132	0	2.608	467	3.075
2. Dachgeschoss	1.894	291	0	2.185	195	2.380
Summe	8.941	1.192	276	10.409	4.488	14.897



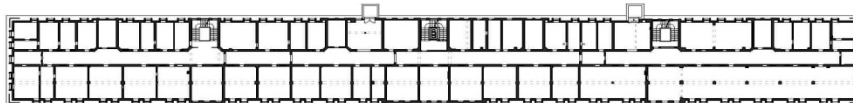
Grundriss Souterrain



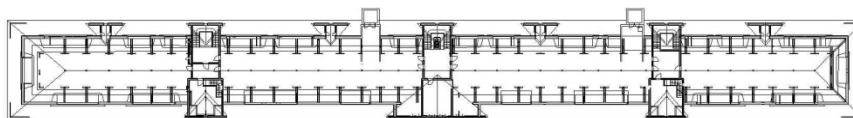
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss 1. Dachgeschoss



Grundriss 2. Dachgeschoss

3. Denkmalschutz / Umgang mit dem Mansarddach

3.1 Denkmalrechtliche Einordnung

Der Petersberg als Kloster- und Befestigungsanlage ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 ThürDSchG, die Eintragung wurde zuletzt mit Schreiben vom 29.10.2004 bestätigt. Die ehemalige Defensionskaserne ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Denkmals, dies wurde zuletzt mit Schreiben vom 02.11.2012 durch das Thür. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) bestätigt und konkretisiert.

„Der Kasernen- und Verteidigungsbau wurde 1828-31 an der Hangkante zwischen oberem und mittlerem Plateau der Zitadelle errichtet und tritt deshalb nach Südosten zwei- und nach Nordwesten dreigeschossig in Erscheinung. Dem ursprünglich erdgedeckten dreigeschossigen Massivbau von 166m Länge und 20m Breite hat man 1913-14 ein hohes Mansarddach und damit praktisch ein weiteres Geschoss hinzugefügt. Die militärische Nutzung bestand ununterbrochen bis 1945, danach ist das Gebäude sowohl für militärische als auch für Verwaltungs- und vor allem Lagerzwecke genutzt worden.

Äußeres:

Die nach Südosten zum früheren Exerzierplatz gerichtete symmetrische Fassade zu 44 Fenster- und drei Portalachsen, die aus unregelmäßigem Bruchsteinen bestehende Wandfläche, ursprünglich wohl verputzt, seit 1935 steinsichtig, die Fenster mit rechteckigen steinernen Leibungen und einer etwas vortretenden Sohlbank, die die Fassade in Viertel unterteilende Risalite und die Eckbereiche hervorgehoben als unverputzte Mauerwerksbereiche aus exakt bearbeiteten Quadern mit Nuten zwischen den einzelnen Steinlagen, die äußeren Risalite mit jeweils über einem über zwei Geschosse reichenden Portal, im Rundbogen je ein mehrflügeliges kassettiertes Tor bis in Brüstungshöhe des Obergeschosses und darüber als Bogenfüllung je ein mehrteiliges Fenster, der Mittelrisalit gegenüber den seitlichen hervorgehoben: eine vorgeblendete Fassadengestaltung in der Art eines Portikus mit vier Pilastern, im mittleren Interkolumnium ein wie vorstehend beschriebener Portalbogen, in den beiden äußeren je zwei Fensterachsen mit Konsolen unter den Fensterbänken, auf den Pilastern ruhend das Gebälk, darüber ursprünglich eine niedrige Attika (durch den späteren Umbau entfernt), am nur wenig über das platzseitige Geländeniveau reichenden Sockelgeschoss die Fenster ebenfalls axial und in gleichem Material wie an den anderen Geschossen, aber als niedrige querrechteckige Schlitze wie Kellerfenster, die nordöstliche und die südwestliche Schmalseite zu jeweils drei Achsen analog der Platzseite (Südost) gestaltet, nach Nordwesten die zum Feld gerichtete schon ursprünglich unverputzte Gebäudeseite zu 25 Achsen, wegen der Verteidigungsfunktion des Gebäudes sind hier als Öffnungen ausschließlich Schießscharten (Artilleriescharten für Geschütze, Infanteriescharten für Gewehre) angeordnet, das Sockelgeschoss mit einer sich nach oben etwas verjüngenden Wand aus regelmäßigen Werksteinlagen, durch ein Gesims nach oben abgeschlossen, pro Achse je vier quadratische Infanteriescharten mit steinernen Leibungen, um 1850 teilweise zu Artilleriescharten erweitert, das Erd- und das Obergeschoss aus durchlaufenden Werksteinlagen unterschiedlicher Höhe, in jeder Achse eine Artilleriescharte mit segmentbogigem Sturz, monolithischer Sohlbank und einer Eckquaderung als Kanteneinfassung, am Obergeschoss im Bereich der Treppenhäuser mit deren Einbau 1913 je eine Schießscharte zu drei gekuppelten segmentbogigen Fenstern erweitert, die äußersten Bereiche der Nordwestfassade wie die gegenüberliegende mit einer mehrere Meter breiten genuteten Quaderung, den oberen Abschluss der Fassaden bildet ein Traufgesims mit Zahnschnitt.

Zuerst besaß das Gebäude anstelle des heutigen Daches eine „bombensichere“ Deckung in Form einer ca. 1,2m dicken Erdschicht, das 1913/14 aufgesetzte Mansarddach durch Gaupen und Zwerchhäuser gegliedert: das Mansardgeschoss an der Südostseite mit je einem Zwerchhaus über jedem Risalit, dazwischen nach den Fensterachsen ausgerichtete Gaupen mit Segmentbogengiebel, die äußeren Zwerchhäuser mit drei Fenstern und Dreiecksgiebel einschließlich Rundfenster, das mittlere Zwerchhaus in der Breite von sieben Fenstern ebenfalls mit Dreiecksgiebel, dessen mittiges Thermenfenster von je zwei kleinen Rechteckfenstern flankiert, die Fenster am Mansardgeschoss in der gleichen Größe wie an den Hauptgeschossen, die obere Dachfläche mit je einer langen Hechtgaupe zwischen den Zwerchhäusern und je zwei sehr langen Fledermausgaupen zwischen den äußeren Zwerchhäusern und der Gebäudeschmalseite, an der Nordwestseite Wechsel zwischen vier bzw. sechs Gaupen mit zwei- oder dreiaxigen übergiebelten Zwerchhäusern, im mittleren Bereich diese durch massive Wandscheiben zu einer großen Gaupe zusammengefasst (nach 1945), die Schmalseiten mit je fünf Fenstern im Mansardgeschoss und einer darüber liegenden Fledermausgaupe, nach 1945 an der Nordwestseite zwei Aufzugstürme angebaut (nicht denkmalrelevant).

Im Inneren des Gebäudes die vollkommen regelmäßigen und axialangeordneten historischen Raumstrukturen vollständig und historische Ausstattungselemente teilweise erhalten: an den Verteidigungsseiten nach Südwest und Nordwest Mauerstärken von 2-3m, in den Hauptgeschossen ein außermittig, näher zur Feldseite angeordneter längs durchlaufender Flur, von dem aus die einzelnen platzseitigen Räume und die feldseitigen Verteidigungsstellungen erschlossen werden, in den Hauptgeschossen in den Leibungen zahlreicher Durchgänge senkrechte Führungsschlitze (Versatzschlitze) zur Aufnahme von Balken, um das Gebäude in einzelne verteidigungsfähige Abschnitte unterteilen zu können, im Sockelgeschoss an der Nordwestseite des Flures 24 Nischen mit je vier Infanteriescharten bzw. daraus erweiterten Artilleriescharten wie oben beschrieben, südöstlich des Flures vor allem Lagerräume mit den genannten schmalen Fenstern, die mit dem Einbau einer Heizungsanlage nach 1970 teilweise bis zum Boden des Geschosses erweitert wurden, im Inneren des Baukörpers gleichmäßig über das Gebäude verteilt vier bauzeitliche Ofenkammern, von denen aus über Luftschächte die Wärmeversorgung erfolgte, sämtliche Räume mit flachen Kreuzgratgewölben überdeckt, die verputzten Wände und Gewölbe aus grob behauenen Werksteinen, die ursprünglich unverputzten Gewölbeanfängerin sauber gearbeiteten Sandsteinen, die Gewölbe teilweise durch Gurtbögen in Ziegelstein unterfangen, ein ehemals vom Untergeschoss zugänglicher Tiefbrunnen, wohl vom Peterskloster stammend, derzeit wegen Überdeckung nicht lokalisierbar, das Erdgeschoss mit 25 Geschützstellungen in den Nischen der Feldseite, die Artilleriescharten jetzt mit Fenstern, teilweise noch Rückhalteringe für die Geschütze in den Brüstungen vorhanden, zum Platz hin große rechteckige Räume ehemals als Unterkunft für je 12 Soldaten, flache Decke, je zwei Fenster, die Wände zu den Nachbarräumen mit ausgesparten Nischen, teilweise als Durchgänge geöffnet, im westlichen Bereich in mehreren Räumen der historische Dielenboden sichtbar, im östlichen Bereich wurden 1939 mehrere Arrestzellen des Kriegsgerichts der 409. Infanteriedivision eingerichtet, die dazu verkleinerten Fenster mit Vergitterung, Zellentüren und Anstriche sind erhalten, der Grundriss des Obergeschosses dem des unteren entsprechend mit 25 Geschützstellungen in der Verteidigungsgalerie, aber sämtliche Räume mit starken Tonnengewölben unter der früheren Erddeckung als Schutz vor Beschusschäden, je Raum zwei Fenster, über den Toren je ein Raum mit einem großen halbkreisförmigen Fenster, im jüngeren Mansardgeschoss ein mittiger Flur und beidseitig ehemalige Unterkunfts- und Schulungsräume, ebenfalls massiv errichtet in Backstein, die Unterzüge der Decke auf Pfeilern und eisernen Stützen, in den größeren Räumen freistehend, in den Flurwänden zwischen den Türen Nischen für Waffenständer (Fußbretter mit Aussparungen für Gewehrkolben teilweise vorhanden), bauzeitliche Rahmen- Füllungstüren mit Beschlägen und Fenster einschl. Mechanik noch in größerer Zahl vorhanden, die zwei oberen

Ebenen des ziegelgedeckten Daches auf stehendem Stuhl ursprünglich wohl als Lager genutzt, später verschiedene Nutzungen und Ausbauten, in den Achsen der Risalite die drei Treppenhäuser angeordnet, vom Sockel- zum Erdgeschoss eine zwischen zwei Wänden geführte Steintreppe, die weiter bis ins Dach führenden Treppen in großzügigen, offenen Treppenhäusern, ebenfalls Steinstufen, eiserne Geländer vom Umbau 1913, die ursprünglich in der Mitte der Nordwestseite angefügte Kaponniere mit Doppellatrine 1904 abgebrochen.

Die Defensionskaserne mit ursprünglich 52 Geschützstellungen war integraler Bestandteil des Befestigungs- und Verteidigungssystems und ist das wichtigste Gebäude der „Neupreußischen“ Ausbauphase der Festung Petersberg. Sowohl im Äußeren als auch im Inneren ist es in allen wichtigen Teilen in der historischen Gestalt und Substanz erhalten. Die ausgewogene und qualitätvolle architektonische Gestaltung erfolgte in einer für preußische Militärbauten der 1. H. des 19. Jh. typischen monumentalschlichten klassizistischen Form. Es handelt sich um eines der wenigen in Deutschland erhaltenen Gebäude mit diesen Charakteristika.

Die besondere Qualität der Aufstockung 1913/14 besteht darin, dass das neue Mansarddach sich in seiner Gestaltung unmittelbar auf die Fassade des Ursprungsbaus bezieht und diese gewissermaßen fortsetzt. An Entwurf und Ausführung dieses Daches war der damalige Provinzialkonservator Robert Hiecke wesentlich beteiligt, um die Umgebung der damals schon als bedeutendes historisches Bauwerk wahrgenommenen Peterskirche angemessen zu gestalten und deren architektonische Wirkung nicht zu beeinträchtigen.

Die Defensionskaserne ist ein seltener und authentisch erhaltener historischer Kasernen- und Verteidigungsbau aus der 1. H. des 19. Jh., insbesondere ein hervorragendes Sachzeugnis preußischer Militärarchitektur im Stile eines monumentalen Klassizismus. Zugleich ist sie mit dem Mansarddach vom Anfang des 20. Jh. ein Zeugnis der historistischen Architektur dieser Zeit und der frühen Denkmalpflege. Von historischer Bedeutung sind auch noch jüngere Veränderungen wie die Arrestzellen aus der Zeit des Zweiten Weltkrieges.“
(Text: TLDA, Christian Misch, 02.11.2012)

3.2 Umgang mit dem Mansarddach

Grundvoraussetzung für eine Sanierung und Wiedernutzung der Defensionskaserne ist eine Entscheidung zum Umgang mit dem 1913 hinzugefügten Mansarddach. Bisher gibt es hierzu verschiedenste Studien, Aussagen und Empfehlungen, wobei keine definitiven, abschließenden Festlegungen getroffen wurden. Ohne das Dach würde sich einerseits die Fläche um ca. 4.500m² NGF reduzieren, was zwar die Nutzungsoptionen einschränkt, andererseits verringern sich damit auch wesentlich die Erschließungsaufwendungen, der Stellplatzbedarf, der Nutzungsdruck auf die Freiflächen und letztlich auch die Investitionskosten. Die Chance bestünde beispielsweise darin, auf der früheren Flachdecke des Verteidigungsbauwerks eine ggf. öffentlich begehbare bzw. anderweitig nutzbare Terrasse über die ganze Gebäudelänge zu errichten. Diese Entscheidung kann nur in Verbindung mit einem konkreten Nutzungskonzept und den daraus abzuleitenden nachfolgenden Parametern getroffen werden:

Eignung des Mansarddaches für die präferierte Nutzung

Aufwand für Sanierung und laufende Instandhaltung

Aufwand für Erschließung / Haustechnik und Verkehr

Brandschutz/notwendige Eingriffe in denkmalgeschützte Bausubstanz

Stellplatzbedarf / Auswirkung auf Freiflächen

Wirtschaftlichkeit / Finanzierung und Fördermitteleinsatz

Raumproportionen am oberen Plateau / Stadträumliche Wirkung der Peterskirche

Einbindung in BUGA-Konzept / barrierefreie Erschließung

Sicherung öffentliche Nutzung durch Dachterrasse

4. Nutzungen

4.1 Allgemeine Nutzungsziele gemäß beschlossener Rahmenplan Petersberg

Ausgehend von den übergeordneten Leitbildern sollte eine Nutzung nach Möglichkeit folgenden Kriterien entsprechen:

- öffentlicher Charakter, der zur Wiederbelebung des Petersberges entscheidend beiträgt
- keine intensive Nutzungsprägung, die mit hoher Flächeninanspruchnahme im Umfeld einhergeht
- geringer Stellplatzbedarf erforderlich (und nicht zwingend auf dem Grundstück unterzubringen)
- Beachtung des besonderen Ortes in unmittelbarer Nähe zur romanischen Peterskirche
- Erhalt der strengen Gebäudestruktur, d.h. Verzicht auf Anbauten

4.2 Nutzungszielstellung

In den vorliegenden Gutachten wurden in den letzten 10 Jahren zahlreiche Nutzungsansätze untersucht. Im Ergebnis kann zusammenfassend festgehalten werden, dass sich die Defensionskaserne nicht für eine klassische Wohnnutzung eignet und aufgrund der Marktsituation sowie der Investitionskosten ein klassifizierter Hotelstandort ebenfalls keine sinnvolle Zielstellung darstellt. Vielmehr hat sich im Zuge der Untersuchungen herausgestellt, dass das Gebäude grundsätzlich vor allem für Nutzungen der (öffentlichen) Verwaltung, der kulturellen Nutzung, der Archivierung, unter Umständen der Beherbergung sowie ergänzender gastronomischer Nutzungen eignet. Aufgrund der Möglichkeit, die zellenartige Gebäudestruktur im Erdgeschoss und ersten OG segmentweise einer Nutzung zuzuführen, bietet das Gebäude besondere Gunstbedingungen hinsichtlich variabler multi-funktionaler, kultureller Nutzungen beispielsweise durch Vereine und gemeinnützige Träger, die sich auf unterschiedliche Flächenbedarfe beziehen. Konkret bestehen Nutzungsüberlegungen eines freien Trägers der Wohlfahrtspflege, bis zu 7.000 m² an Büro- und Seminarräumen zu belegen.

Auch aufgrund der Größe des Objektes mit einer Bruttogeschossfläche von rund 9.400 m² (ohne Dach) und den damit verbundenen Investitionen hat sich herausgestellt, dass es unter Umständen nicht einen einzigen Nutzer für das Objekt geben wird bzw. geben muss, sondern dass auch mehrere kleinteiligere Nutzungseinheiten entstehen können. Durch unterschiedlich rentierliche Nutzungen entstehen somit sehr differenzierte Förder- und Finanzierungsbedingungen, wobei rentierliche und unrentierliche Nutzungen dabei in ein ausgewogenes Gleichgewicht zueinander zu bringen sind.

Vor diesem Hintergrund ist es als eine Variante auch denkbar, die Sanierung der Defensionskaserne zeitlich stufenweise aufzubauen, d.h. als Stufe 1 wird ein "ausbaufähiger Grundzustand" (Sanierung Fassade/Dach/Fenster, barrierefreie Zugänge, technische Anschlüsse und Herstellung eines qualifizierten Rohbauniveaus) hergestellt, wonach die verschiedenen Innenbereiche je nach individuellen Bedürfnissen modular ausgebaut werden können. In dieser Stufe sind jedoch zwingend die wesentlichen Fragen der Erschließung, Parkierung, eines barrierefreien Zuganges, der Fassadengestaltung und des Brandschutzes technisch und auch finanziell zu klären bzw. abzusichern.

Die Stufe 2 stellt in diesem Fall den vollständigen Innenausbau dar, der jedoch entsprechend den Nachfragen und den Anforderungen an den Ausbaustandard hergestellt wird. Erst mit Sicherstellung einer Realisierbarkeit der 1. Stufe und der Zustimmung der Akteure können in Vorbereitung einer 2. Stufe Nutzerportfolios zusammengestellt und akquiriert werden. Eine stufenweise Herangehensweise berücksichtigt insbesondere auch die Bestrebungen der Stadt Erfurt, für den Zeitraum der BUGA 2021 eine hinreichend große Veranstaltungs- und Ausstellungsfläche in der Defensionskaserne vorzuhalten.

4.3 Nutzungsuntersuchungen

Entsprechend der Aufgabenstellung wurden in den Beratungen verschiedene Nutzungen untersucht und bestehende bzw. gewünschte Nutzungen identifiziert. Die Bindungen des Rahmenplans und die vorgegebenen Nutzungsoptionen aus der Aufgabenstellung wurden dabei berücksichtigt.

Dabei sollen hier explizit nicht wie in bereits vorliegenden Studien Konzepte entwickelt werden für diverse Arten von vorstellbaren oder geeigneten Nutzungen, sondern konkrete, am Bedarf und an realen Akteuren gebundene Nutzungen untersucht werden. Neben dem privaten Wohnen, welches durch den Rahmenplan eindeutig ausgeschlossen wurde, wird durch das Kulturkonzept eine Museumsnutzung ebenfalls ausgeschlossen. Auch eine bereits konzeptionell untersuchte Hotelnutzung wird aufgrund der Nutzungsintensität, des nichtöffentlichen Charakters und des hohen Stellplatzbedarfs ausgeschlossen. Eine Einbeziehung der Spitzbodenebene (zweites Dachgeschoss) als Nutzfläche wird aus den oben dargestellten Gründen ausgeschlossen.

Aktuell wird die Defensionskaserne im östlichen Souterrain in geringem Umfang durch die Festungsbäckerei genutzt. Da diese im Bewusstsein der Bevölkerung einen hohen Stellenwert besitzt und mit regelmäßigen Einnahmen verbunden ist, soll diese Nutzung bestehen bleiben und wird in allen Modellen mit 95m² NGF eingerechnet.

Im Erdgeschoss sind am Ostgiebel vier Untersuchungshaftzellen der Wehrmacht erhalten. Dieser Ort soll in seiner überkommenen authentischen Gestalt erhalten und als Geschichtszeugnis der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Zu prüfen wäre hier eine Mitbetrie-
bung durch die sich räumlich in der Nähe befindlichen Gedenkstätte Andreasstraße be-
spielsweise im Rahmen von Sonderführungen. Einnahmen sind mit dieser Nutzung nicht zu
erzielen, die Sanierung ist jedoch mit 114m² NGF in den Modellen enthalten.

Geprüft wurde eine Verlagerung der Künstlerwerkstätten aus der Lowetscher Straße im
Erfurter Rieth in die Defensionskaserne. Hierfür wurde durch die Kulturdirektion der Stadt
eine Nutzfläche von 675m² vorgegeben. Diese Fläche lässt sich gut im Souterrain unter-
bringen. Allerdings entstehen je nach Entwicklungsmodell zusätzliche Mietkosten, die von
der Stadt Erfurt aufgebracht werden müssten. Eine Kompensation durch Mietkostenein-
sparungen am bisherigen Standort ist nicht möglich. Daher wird diese Nutzungsoption
aufgrund der Eigentumssituation nur im Modell 1 (Eigentümer Stadt) berücksichtigt.

Aufgrund der massiven und damit klimaträgen Bauweise ist eine Archivnutzung in der
Defensionskaserne gut möglich. Daher wurde untersucht, ob sich das Stadtarchiv dort inte-
grieren lässt. Die jetzige Situation ist durch einen Mietvertrag im derzeit genutzten Objekt
bis zum Jahr 2024 festgeschrieben. Eine Verlagerung käme daher frühestens im Jahr 2024 in
Betracht. Dieser Zeitraum liegt jedoch zu weit in der Zukunft, um einen sinnvollen Einfluss
auf die später noch zu diskutierenden Modelle nehmen zu können. Weiterhin ist zu bedenken,
daß die seitens der Kulturdirektion geforderte Fläche von rund 5.000m² die unteren drei
Geschosse der Defensionskaserne zur Gänze belegen würde. Eine ausschließliche Nutzung
durch eine doch eher introvertierte Archivnutzung widerspricht dem im Rahmenplan fest-
gesetzten öffentlichen Charakter der Defensionskaserne. Daher wurde diese Nutzungsoption
nicht weiter berücksichtigt.

Eine Nutzung durch die BUGA 2021 wurde in der Aufgabenstellung ursprünglich mit 3.500m²
Aus-
stellungs- und Büroflächen angegeben. Diese Zahl erscheint aus derzeitiger Sicht eher zu
hoch angesetzt. Aufgrund der noch nicht hinreichend vorangeschrittenen Planung zur BUGA
können die Anforderungen aktuell nicht weiter konkretisiert werden, so dass im Rahmen der
Machbarkeitsstudie für diese Nutzung von einer Vorhaltefläche für die Jahre 2020 und 2021
im Umfang von ca. 700 m² ggf. zuzüglich der Nutzung der Dachterrasse ausgegangen wird.
Wie die späteren Modelle zeigen werden, ist auch der Zeithorizont der BUGA zur Beurteilung
der jetzt machbaren Modelle kein entscheidendes Kriterium.

Zur Belebung des Oberen Plateaus und als ergänzende Nutzung für die Defensionskaserne ist
eine gastronomische Nutzung mit einer Außenbewirtschaftung auf der gut besonnten Süd-
seite sinnvoll. Über die Höhe der Einnahmen kann auf die Wirtschaftlichkeit Einfluss genom-
men werden. Aufgrund des Gebäudeschattens der Peterskirche in der zweiten Tageshälfte
wäre eine Anordnung am bzw. westlich des Mittelrisaliten zu bevorzugen. Hierüber wird noch
zu verhandeln sein, die Fläche ist jedoch mit 149m² NGF in allen Modellen enthalten.

Ein weiterer Nutzungsbaustein sollte berücksichtigt werden, der bereits seit einigen Jahren
im Zusammenhang mit einem dauerhaften Konzept für die Peterskirche verfolgt wird: die
Versorgung der Peterskirche mit sanitären Einrichtungen, welche die Möglichkeiten der
Veranstaltungsnutzung der Peterskirche merklich erweitern würde. Diese Nutzung ließe sich
geschickt mit einer gastronomischen Nutzung in der Defensionskaserne verbinden und
sicherlich auch wirtschaftlich betreiben. Daher sind in allen Modellen 75m² NGF hierfür
berücksichtigt. Zu geeigneter Zeit sind Verhandlungen mit dem Eigentümer der Peterskirche
dazu aufzunehmen.

Derzeit gibt es zwei konkrete Akteure, die die Defensionskaserne folgendermaßen nutzen möchten:

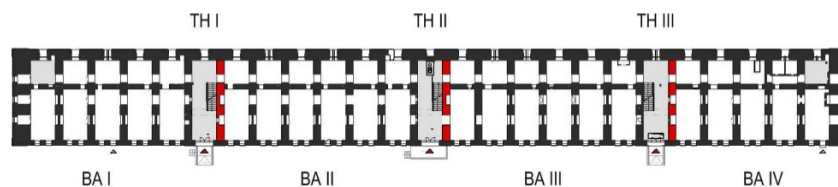
Der PARITÄTISCHE Wohlfahrtsverband Landesverband Thüringen e.V. (Parität) und die Thüringer Landesmedienanstalt möchten dort in Verbindung mit der Lebenshilfe Erfurt Service GmbH Ihren Verwaltungsstandort mit Büro- und Seminarräumen einrichten. Der Verein KulturQuartier Petersberg e.V. (Kulturquartier) möchte die Defensionskaserne als Ort der Kunst, Kultur und vorallem der Kreativwirtschaft etablieren und kostendeckend betreiben.

5. Abschnittsweise Realisierung

5.1 Aspekte des Brandschutzes

Auf den im zweiten Kapitel erarbeiteten Grundlagen wurde eine gemäß der Aufgabenstellung abschnittsweise Realisierung geprüft. Hierbei wurde nach der kleinsten funktionierenden Einheit unter der Voraussetzung des geringsten Mitteleinsatzes gesucht. Dabei ist zunächst ein Blick auf die gegebene Gebäudestruktur und die bauordnungsrechtlichen und brandschutztechnischen Anforderungen hilfreich, da diese beiden Anforderungen einen Großteil der notwendigen Maßnahme und somit der Investition bedingen.

Aufgrund der Genehmigungsfähigkeit ist zu fordern, dass auch die denkbar kleinste Nutzungseinheit in sich abgrenzbar ist. Das Gebäude weist mit den 3 Treppenhäusern (TH I-III) bereits eine strukturelle Teilung der Grundrissebenen in 4 Einheiten (BA I-IV) auf. Eine Teilung von Nutzungseinheiten wird sinnvollerweise dieser auch brandabschnittsbildenden Struktur folgen.

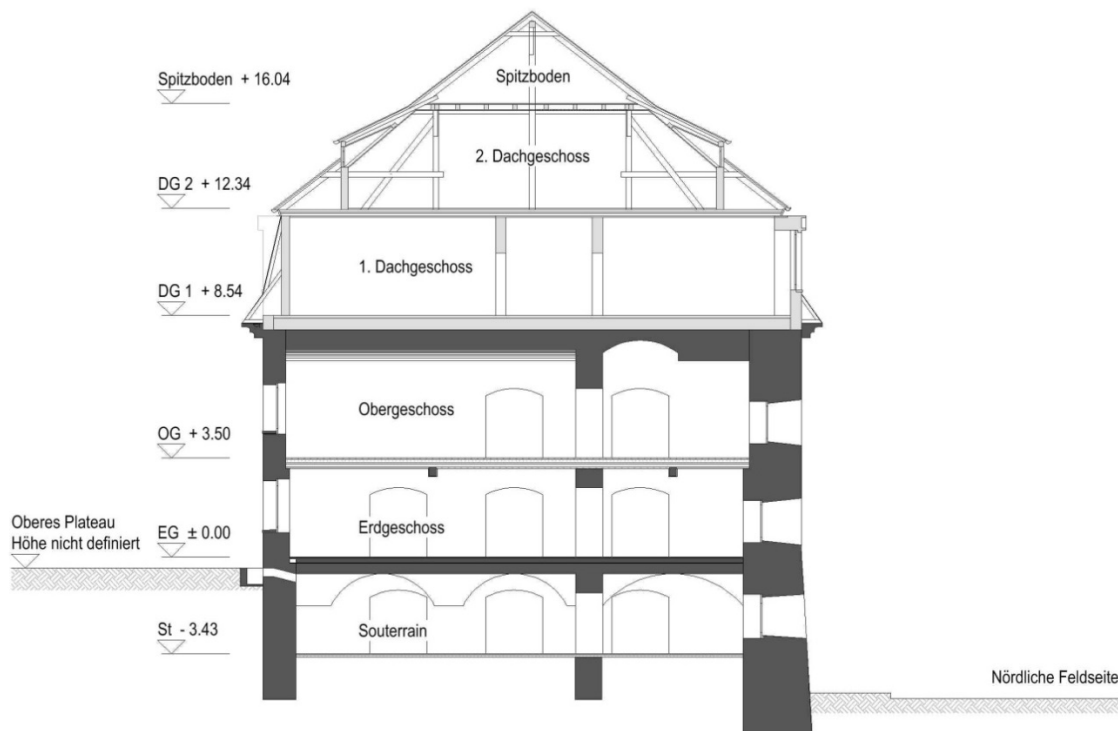


(Abb. Darstellung Erschließung (Treppenhäuser TH) und Brandabschnitte (BA) schematisch)

Hierbei sind die beiden mittleren Abschnitte II + III aufgrund der 2 vorhandenen baulichen Rettungswege die Abschnitte mit dem größten Nutzungspotential. Als kleinste funktionierende Einheit auf Grundrissebene werden die Abschnitte II + III definiert. Zur Grundrissebene muss nun die Höhe der Fußbodenoberkante des letzten Geschosses mit Aufenthaltsräumen betrachtet werden. Diese ist für die Einteilung in die Gebäudeklassen (GK) entsprechend der ThürBO maßgebend.

Die Zuordnung einer Gebäudeklasse definiert als eine wesentliche Konsequenz die Anforderungen an die Feuerwiderstandsdauer der tragenden Bauteile. In der GK III muss dieser 30 min (F30), in der GK IV 60 min (F60) und in der GK 5 90 min (F90) betragen. Eine Tabelle der vorhandenen Feuerwiderstandsdauern ist in der Anlage 2 aufgestellt.

Die Höhe der Fußbodenoberkante ist dabei folgendermaßen festgelegt: GK III < 7,0m, GK IV < 13,0m und GK V keine Begrenzung. Bei der GK IV kommt als ein weiteres wichtiges Kriterium die max. Größe von Nutzungseinheiten mit 400m² hinzu.



(Abb. Skizze Schnitt mit FB-Höhen)

Bei einem Erhalt des Daches und einer Nutzungsbeschränkung auf ST, EG und OG ist die Einteilung in die GK III möglich. Die Nichtnutzung der Dachgeschosse muss dann öffentlich-rechtlich gesichert werden, z.B. durch Eintrag ins Grundbuch oder in das Baulastenverzeichnis. Bei der Einordnung in die GK III sind die Feuerwiderstandsdauern der vorhandenen Bauteile ausreichend und es fallen keine Kosten für die brandschutztechnische Ertüchtigung sowie für etwaige Kompensationsmaßnahmen an. Investitionen in das Mansarddach sind auch ohne Nutzung der Dachgeschosse für die Ertüchtigung der Dachkonstruktion, die Wasserableitung sowie die Dachdeckung erforderlich. Diesem nicht unerheblichen finanziellen Aufwand stünde kein Gewinn an Nutzfläche gegenüber, so dass sich der Kostenvorteil durch die Einordnung in die GK III in der Gesamtbilanz negativ auswirken wird. Dies würde auch die Wirtschaftlichkeit in der Betreibung belasten, da das Dach dauerhaft instand gehalten werden muss. Eine spätere Nutzung des Daches ist ausgeschlossen und nur mit einer neuen Genehmigung zu erreichen. Hier entsteht ein nicht kalkulierbares Risiko, da der bereits gebaute Standard und die neuen Anforderungen bei einer späteren Nutzung des Mansarddaches nicht deckungsgleich sein werden.

Unter brandschutztechnischen Gesichtspunkten wird daher die Nutzung mindestens der ersten Dachebene über dem 1.OG vorgesehen. Daraus resultiert die Einordnung in die GK IV und zwar zunächst wiederum unabhängig von der Frage nach dem Umgang mit dem Mansarddach (Erhalt oder Rückbau). Selbst eine Nutzung der 2. Dachebene (OKF 12,34m) ist noch im Rahmen der GK IV vorstellbar, unter der Voraussetzung dass keine wesentliche Veränderung der Bestandshöhen erfolgt. Dies ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht auszuschließen.

Sowohl ein höherer Fußbodenaufbau im 2. DG kann notwendig werden wie auch eine Veränderung der Geländehöhen am Oberen Plateau. Die derzeit rund 60 cm als Puffer zur Grenze der Einordnung in die GK V sind ein nicht zu kalkulierendes Risiko. Sicherheitshalber ist bei einer Nutzung beider Dachebenen daher von einer Einordnung in die GK V auszugehen.

Bei einer Nutzungseinschränkung auf die 1. Dachebene sowie des Ausschlusses der Nutzung des 2. Dachgeschosses, was auch öffentlich-rechtlich gesichert werden müsste, kann eine Einordnung in die GK IV erfolgen. Durch diese Einordnung entstehen Anforderungen an den Feuerwiderstand F60. Die Decken über EG und über dem 1. DG erreichen diesen Feuerwiderstand auf Grund der Konstruktionen nicht. Somit muss ist eine brandschutztechnische Ertüchtigung der beiden Decken bzw. eine Kompensationsmaßnahme, die durch das Brandschutzkonzept definiert wird, erfolgen.

Die Einordnung in die GK IV wird dem Gebäude am besten gerecht und ist mit vertretbarem Aufwand auch umsetzbar. Eine abschnittsweise Realisierung, welche der Einteilung in die Brandabschnitte folgt ist brandschutztechnisch problemlos möglich.

5.2 Aspekte der Haustechnik

Gas: Als wirtschaftliche Energieversorgung auch unter dem Aspekt der abschnittsweisen Realisierung wurde bereits die Versorgung mit Erdgas identifiziert. Hierbei sind die Unterschiede in den Kosten für den Hausanschluss in der Dimension einer späteren Endausbaustufe oder einer zunächst kleineren Lösung mit späterer Erweiterung in diesem Rahmen nicht unterscheidenswert. Die Kosten für den Wärmeerzeuger steigen mit der Anzahl der Bauabschnitte natürlich etwas an, aber durch den zeitlichen Effekt der späteren Investition sind auch diese Unterschiede nicht entscheidend.

Abwasser: Bei der Abwasserversorgung sind zunächst die neu zu bauenden Grundleitungen für das Schmutzwasser zu betrachten. Hier ist ein abschnittsweiser Bau nicht empfehlenswert und auch nicht wirtschaftlich. Bei den vertikalen Erschließungen ist eine abschnittsweise Realisierung problemlos möglich und sinnvoll. Da durch die einzurechnende Regenspense die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung besteht, ist diese am Anfang in Gänze zu erstellen, da die Menge des Regenwassers hauptsächlich durch die Dachfläche bestimmt wird und mit Entsigelungsmaßnahmen der angrenzenden Freiflächen als Kompensation in den notwendigen Größenordnungen nicht zu rechnen ist.

Trinkwasser: Der Hausanschluss ist in der notwendigen Größe der Endausbaustufe preiswerter als die Dimension dem jeweiligen Bauabschnitt anzupassen. Ein Trinkwasserleitungssystem darf keine Bereiche mit stehendem Wasser aufweisen, insofern ist hier eine abschnittsweise Realisierung fast zwingend und in jedem Fall wirtschaftlich.

Elektro: Bei den Kosten für Hausanschluss und Gebühren muss ein Kostenvergleich mit den tatsächlich benötigten Leistungsdaten erstellt werden. Dies ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll und diese Kosten werden keine entscheidende Größenordnung annehmen.

5.3 Aspekte der Planung und Finanzierung

Die Kosten für die Planung sind an die Baukosten gebunden. Bei einer abschnittsweisen Realisierung fallen die Planungskosten für die Ausführung und Bauleitung tatsächlich erst beim jeweiligen Bauabschnitt an. Anders sieht es jedoch bei den Kosten für die Planung bis zur Genehmigung aus, da hier das Gesamtgebäude in seiner Endausbaustufe betrachtet werden muss, um gewährleisten zu können, dass alle Anforderungen berücksichtigt wurden. Dies betrifft auch alle Fachplanungen sowie das Brandschutzkonzept.

Hinsichtlich der Finanzierungskosten ist festzustellen, dass mehrere kleinere Darlehen etwas teurer werden als ein Gesamtpaket. Annahmen und Prognosen zum Zinsniveau zu treffen, kann jedoch nicht Aufgabe dieser Studie sein, allerdings erscheint es kaum möglich, dass das derzeitige Zinsniveau noch weiter abgesenkt wird.

5.4 Fazit

Prinzipiell ist eine abschnittsweise Realisierung, vorzugsweise entlang der Brandabschnitte, gut möglich und orientiert sich hauptsächlich an den Bedürfnissen und Möglichkeiten des künftigen Eigners/ Nutzers.

Eine abschnittsweise Realisierung wird jedoch immer teurer sein als eine Gesamtmaßnahme, da bestimmte Kosten am Anfang in Gänze getätigt werden müssen (z.B. Genehmigungsplanung, Regenrückhaltebecken) und die Refinanzierung dann mit einer relativ kleineren Nutzfläche erwirtschaftet werden muss.

Aus dieser Abhängigkeit heraus, und um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wird für die verschiedenen Modelle von einer Gesamtmaßnahme ausgegangen. Eine präzisere Ermittlung von Kosten für eine abschnittsweise Realisierung ließe sich nur mit Bedarfen und Finanzierungsmöglichkeiten eines konkreten Nutzers in der weiteren Planung ermitteln.

6. Kostendarstellung

6.1 Ansatz

Um den Besonderheiten der Defensionskaserne gerecht zu werden und eine Vergleichbarkeit der verschiedenen Modelle zu ermöglichen, wurden zusätzlich zu den geforderten unterschiedlichen Ausbauniveaus der Aufgabenstellung noch nachfolgende Differenzierungen vorgenommen.

Eine übliche Bestimmung der Kosten über Kostenkennwerte der Bruttogrundfläche (BGF) ist für die Defensionskaserne nicht geeignet. Durch die funktionsbedingten großen Wandstärken ist der Anteil der Konstruktionsfläche (KF) mit rund 40% sehr hoch und es würden diese Kennwerte zu stark verzerrt. Zum Vergleich ist eine durchschnittliche KF heutiger Bürogebäude mit ca. 14% anzusetzen.

Nach Abzug der KF von der BGF erhält man die Nettogrundfläche (NGF). Dieser Kennwert gibt hier realistischer die tatsächlichen Verhältnisse wieder und da die massive Gebäudesubstanz keine sichtbaren Schäden aufweist und bei den hier diskutierten Nutzungen keine großen Eingriffe in diese Substanz notwendig werden ist dieser Rechenweg zu bevorzugen.

Daher ist es notwendig für die äußere Gebäudehülle einen eigenen Kostenansatz zu bilden. Hier soll in die Fassade und das Dach unterschieden werden, auch wiederum um später die Modelle besser miteinander vergleichen zu können. Ein weiterer eigenen Kostenansatz ist für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs notwendig, da mit oberirdischen und unterirdischen Varianten gerechnet werden wird. Dieser Kostenansatz ist in die tabellarischen Gesamtübersichten vollständig eingearbeitet.

Eine weitere Unterteilung der NGF in weitere Flächenarten wie Nutz-, Verkehrs- und Technikfläche ergibt zur Bestimmung der Kosten im jetzigen Stadium wenig Sinn. Hierzu sind die Unterschiede der Kosten zwischen den einzelnen Flächenarten gerade auf der Stufe des Rohbauniveaus zu gering und es würde die Vergleichbarkeit erschweren, da z.B. aufgrund unterschiedlicher Nutzungseinheiten auch unterschiedlich große Verkehrsflächen notwendig sind.

Der Kostenansatz bezieht sich jeweils auf einen oder mehrere Brandabschnitte, die Souterrain, Erd- und Ober- und ggf. Dachgeschoss aufweisen. Um zu einem späteren Zeitpunkt aus noch zu erläuternden Gründen zwischen den Treppenhäusern und den restlichen NGF unterscheiden zu können, sind die Flächen der 3 Treppenhäuser einzeln in der Tabelle aufgeführt. Zur Nachvollziehbarkeit der Kostenansätze sind in Anlage 2 die jeweiligen Berechnungen enthalten. Die hier im Text angegebenen Werte sind Nettowerte.

6.2 Äußere Gebäudehülle

6.2.1 Fassade

Die Fassade weist zwar in großen Teilen sichtbare Schäden auf, ist aber in der Substanz als gut zu bewerten. Die Öffnungsverschlüsse sind als verschlissen anzusehen, eine Überarbeitung der drei großen Tore am Oberen Plateau sollte geprüft werden.

Eine vollflächige Überarbeitung ist notwendig, daher ist ein Fassadengerüst einzuplanen. Es werden die Werk- und Bruchsteinflächen instandgesetzt sowie die Flächen der Giebelseiten und der südlichen Längsseite geputzt Südseite und die gesamte Fassade farblich überfasst. Der Kostenansatz hierfür beträgt 105 €/m².

Sämtliche Fenster werden abgebrochen und durch isolierverglaste und gesproste Holzfenster ersetzt. Die Türe und Tore in der Außenfassade werden erneuert bzw. aufgearbeitet. Als Kennwert werden 360 €/m² eingerechnet.

6.2.2 Dach

Das Dach geht bei seiner Sanierung über die Flächenansätze in die Kosten ein. Ein Kennwert für die reine Instandsetzung des Daches ohne den Ausbau für Nutzungen wurde bereits in 4.1 als nicht sinnvoll dargestellt. Hier soll nochmals kurz auf die Problematik einer äußeren Instandsetzung eingegangen werden. Das Dach weist mehrere Schäden durch Nassfäulepilze und dem Echten Hausschwamm auf und es muss davon ausgegangen werden, dass die jeweils umliegenden Mauerwerksbereiche ebenfalls davon betroffen sind. Diese sind freizulegen und durch den Holzschutzgutachter sind die Sanierungsgrenzen nach den anerkannten Regeln der Technik der DIN 68800 festzulegen. Damit ist immer ein Eingriff in die Massivkonstruktion notwendig und es kann daher eine fachgerechte Instandsetzung der reinen Holzkonstruktion gar nicht geben. Eine Instandsetzung der Dachkonstruktion erfordert also mindestens den Aufwand für das Erreichen des Rohbauniveaus, wobei dies aus fachlichen Gründen als nicht empfehlenswert eingestuft wird. Hier ist zu bedenken, dass man bei einer Bekämpfungsmaßnahme von Holzschädlingen davon ausgeht, dass nach der Maßnahme eine relativ trockene Umgebung und somit eine geringe Holzfeuchte entsteht, die einem erneuten Befall entgegensteht. Dies kann eigentlich nur durch eine Nutzung mit regelmäßiger Lüftung und Beheizung gewährleistet werden. Aufgrund dieser Überlegung kann eine Instandsetzung des Dachgeschosses sinnvollerweise nur auf dem Niveau einer Teilsanierung erfolgen.

Für den Fall des Abbruchs der Dachgeschosebenen werden neben den Abbruch- und Freilegungsmaßnahmen auch Dachfang- und Innengerüstarbeiten notwendig. Diese werden mit 90 €/m² NGF berechnet. Zur sicheren Wasserableitung wird ein Flachdachaufbau mit neuer Dachentwässerung eingebaut. Eine Attika als Absturzsicherung sowie die Erneuerung der Blitzschutzinstallation ergänzen die funktionsfähige Herstellung der Dachfläche, die mit 265 €/m² NGF angesetzt wird.

6.3 Grundsanie rung

Bei den Kosten für die Grundsanie rung werden die beiden Kostengruppen Bauwerk und Haustechnik noch getrennt voneinander berechnet.

6.3.1 Grundsanie rung Bauwerk KG 300

Das Gebäude wird von sämtlichen Unrat beräumt. Die Anbauten und die Bodenplatte im Souterrain werden abgebrochen, Decken und Fußböden werden partiell abgebrochen. Der Putz wird zur Hälfte entfernt. Innentüren und Einbauten werden entsorgt. Im Souterrain wird für den Einbau der Grundleitungen und eine neue Bodenplatte aus Beton eingebaut. Decken und Wände werden konstruktiv instandgesetzt und ergänzt. Wand- und Deckenöffnungen werden angepasst und geschädigte Mauerwerksbereiche ertüchtigt. Die Bekämpfung der Holzschäden an Holz und Mauerwerk wird partiell durchgeführt. Diese Leistungen werden mit 260€/m²NGF berechnet.

6.3.2 Grundsanie rung Haustechnik KG 400

Sämtliche vorhandenen haustechnischen Anlagen und Einbauten sind verschlissen und werden abgebrochen. Hierzu gehören insbesondere die alten Kessel im Souterrain. Die Installationen der Anbauten werden entsorgt. Alle sichtbaren Verteilnetze werden entfernt, eingeputzte Leitungen werden sicher außer Betrieb genommen und verbleiben wenn möglich in der Konstruktion. Neu eingebaut werden vertikale Stränge für Abwasser und Trinkwasser, beim Trinkwasser das Verteilnetz im Souterrain bis auf die Geschossebenen. Der Einbau von Wärmeerzeuger und Verteilnetz erfolgt bis in die Raumebene, ebenso wie bei den Niederspannungsanlagen. Eine Hausalarmanlage wird bis auf die Geschossebenen vorbereitet. Diese Leistungen werden mit 130€/m²NGF eingerechnet.

6.4 Teilsanie rung

Der Wand- und Deckenputz wird überwiegend instandgesetzt und in ca. 15% der Flächen erneuert. Alle Wand- und Deckenflächen erhalten einen einfachen Farbanstrich. Wandstellungen für notwendige Flure und Sanitärbereiche werden errichtet. Die Fußbodenkonstruktionen einschl. der Fußbodenbeläge werden instandgesetzt und in ca. 40% der Fläche erneuert. Einfache Innentüren und die notwendigen Flurabschlüsse werden eingebaut. Die sanitäre Ausstattung, die Raumheizflächen sowie das Niederspannungsnetz einschl. Beleuchtung werden mit einfachem Ausstattungsstandard eingebracht. Eine Hausalarm- und Telekommunikationsanlage wird mit einem Grundstandard an Gebäudeautomation errichtet. Die Teilsanie rung wird als Aufschlag von 225€/m²NGF eingerechnet.

6.5 Vollsanie rung

Der Wand- und Deckenputz wird in weiteren ca. 25% der Flächen erneuert. Alle Wand- und Deckenflächen werden vor der Farbfassung gespachtelt und geschliffen, erhalten einen einfachen Farbanstrich. Wandstellungen für notwendige Flure und Sanitärbereiche werden errichtet. Weitere 20% der Fußbodenkonstruktionen werden ausgetauscht. Sämtliche Fußbodenbeläge werden erneuert und bei ca. 35% Trittschallschutzmaßnahmen vorgesehen. Die Qualität und die Anzahl der Innentüren werden erhöht und weitere notwendige Öffnungsverschlüsse werden eingebaut. Blendschutz an Arbeitsplätzen ist eingeplant. Bei der sanitären Ausstattung, den Raumheizflächen und der Beleuchtung wird der Ausbaustandard erhöht. Sämtliche Leitungen werden unter Putz verlegt und eine Datenverkabelung vorgesehen. Die Vollsanie rung wird ebenfalls mit zusätzlichen 225€/m²NGF eingerechnet.

6.6 Stellplätze

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist für die jeweilige Nutzung ein Stellplatznachweis erforderlich. Hierzu erfolgt die Berechnung nach ThürBO und der entsprechenden Vollzugsbekanntmachung. Für eine Büronutzung wird mit einem Stellplatz je 40m² Nutzfläche gerechnet. Für die Defensionskaserne gilt eine Stellplatzbeschränkungssatzung, so dass eine Reduktion von 20% für anteilige Besucherstellplätze vorgenommen werden kann.

Für die Nutzung durch die Kultur- und Kreativwirtschaft enthält die Vollzugsbekanntmachung keine geeignete Vorgabe, daher wird mit einem Stellplatz je Nutzungseinheit gerechnet. Die Einordnung erfolgt zwingend auf der Nordseite der Defensionskaserne, da das Obere Plateau nach den Zielen des Rahmenplans frei von ruhendem Verkehr gehalten werden soll.

Bei dieser Einordnung sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten, die einer möglichen Variante für oberirdische Stellplätze Grenzen setzen. Diese Grenze liegt nach Abstimmung mit den Fachbehörden bei ca. 30 bis 35 Stellplätzen. Für den Bau oberirdischer Stellplätze wird mit 600 €/Stellplatz gerechnet.

Je nach Intensität der Büronutzung ergeben sich Stellplatzbedarfe zwischen 46 und 140 Stellplätzen, die nur noch unterirdisch in einer Tiefgarage eingeordnet werden können. Aufgrund des vorhandenen Baugrundes muss hier mit relativ hohen Aufwendungen von 28.500 €/Stellplatz gerechnet werden. Die einzelnen Berechnungen mit der Zuordnung zu den entsprechenden Finanzierungsmodellen sind in Anlage 3 enthalten. Die Kosten zur Herstellung der erforderlichen Stellplatzanlagen sind in den Entwicklungsmodellen berücksichtigt worden. Im Rahmen der Erschließung sind Anpassungen am Gebäudeumfeld zu erwarten, die mit 45 €/m² als umlaufender Streifen um das Gebäude gerechnet werden.

6.7 Weitere Kosten

Die Defensionskaserne befindet sich im Eigentum der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) Thüringen mit einem Buchwert von 86.000 €, die als Kaufpreis zu entrichten sind und in der KG 100 aufgeführt sind. Die öffentliche Erschließung mit den neuen Hausanschlüssen wird in der KG 200 eingerechnet. Ergänzend zu den Ansätzen der KG 400 werden dort die Kosten für die Regenrückhaltung und je nach Bedarf die Kosten eines Aufzuges berücksichtigt. Anforderungen an Ausstattung und Kunstwerke (KG 600) sind nicht bekannt und aufgrund des Förderausschlusses auch nicht zu berücksichtigen. Für die Planungskosten in der KG 700 werden pauschal 18% veranschlagt. Dies ist ein mittlerer Wert, wobei einem eher geringen Aufwand bei der Tragwerksplanung ein erhöhter Aufwand für weitergehende Untersuchungen gegenüber zu stellen ist.

7. Wirtschaftlichkeit und Förderung

Mit den ermittelten Kostenansätzen für die verschiedenen Bausteine und Ausbauniveaus werden nun verschiedene Nutzungskonzepte in unterschiedlichen Modellen zusammengestellt. Hierbei wird sofort ersichtlich, dass nicht zuletzt aufgrund des ungünstigen Verhältnisses von vermietbarer Nutzfläche zum Gesamtgebäude eine rentierliche Investition nicht darstellbar ist. Zur Kompensation dieser Unrentierlichkeit können, soweit verfügbar, Fördermittel aus dem Bund-Länder-Programm zum Städtebaulichen Denkmalschutz eingesetzt werden. Die Gewährung dieser Mittel kann angenommen werden, da ohne den Einsatz von Fördermitteln keine Chance auf eine Realisierung besteht.

Zur Beurteilung der unterschiedlichen Nutzungsmodelle hinsichtlich der Kostenverteilung und der Höhe des Förderbetrages wird die Wirtschaftlichkeitsberechnung der geltenden Städtebauförderrichtlinie (ab 01.01.2013, veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 3/2013) verwendet. Dadurch wird es möglich, diese unterschiedlichen Modelle auf einer einheitlichen

Datenbasis miteinander zu vergleichen. Die Ergebnisse dieses Vergleichs können natürlich das konkrete Betreiberkonzept mit den von vielen individuellen Faktoren abhängigen Abschreibungs- und Finanzierungsmöglichkeiten nicht ersetzen, geben aber recht zuverlässig die unrentierlichen Kosten wieder und bilden damit die Grundlage für weitergehende Berechnungen.

Dem Berechnungsmodell zur Ermittlung des Förderbetrages, der Kostenerstattungsberechnung (KEB) liegt eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zugrunde, die hier kurz erläutert werden soll. Zunächst werden die Gesamtkosten ermittelt. Diese setzen sich zusammen aus den Kostengruppen (KG) 100 bis 700 der DIN 276. Werden die KG 100 und 600 abgezogen, erhält man die förderfähigen Gesamtkosten. Die Richtlinien des Förderprogramms fordern von jedem, der diese Mittel in Anspruch nehmen will einen angemessenen Eigenanteil. Bei den nachfolgenden Berechnungen wurde dieser einheitlich mit 15% angesetzt und von den Gesamtkosten abgezogen.

Nun erfolgt eine Jahresertragsrechnung, in welcher für die unterschiedlichen Nutzungen auf Basis der vorhandenen Flächen zunächst Mieteinnahmen errechnet werden. Der Mietzins wird auf Basis von realen Einnahmen, wie sie z.B. für die Nutzung durch Festungsbackerei bekannt sind oder auf Basis von Vergleichsmieten oder aus den angegebenen Miethöhen der beiden vorliegenden Konzepte von Parität und Kulturquartier errechnet. Von diesen Mieteinnahmen werden die Kosten für die Verwaltung, die Instandhaltung und das Mietausfallwagnis abgezogen.

Daraus ergibt sich ein Jahresertrag, mit welchem ein fiktiver Kredit zurückgezahlt werden könnte. Die Bedingungen für diesen Kredit werden von der Thüringer Aufbaubank vorgegeben und betragen (Stand April 2013) 3,1% Zins und 2% Tilgung. Daraus ergibt sich der Finanzierungsbeitrag, der aufgrund der Mieteinnahmen zu marktüblichen Bedingungen zurückgezahlt werden kann. Nach Abzug dieses kapitalisierten Jahresertrages erhält man nun als Differenz den unrentierlichen Anteil, der der Höhe des Förderbetrages entspricht.

Für einen Investor nicht so sehr von Interesse, für die Stadt Erfurt jedoch ein weiterer wichtiger Punkt ist die Höhe des Komplementäranteils. Beim hier voraussichtlich zum Einsatz kommenden Bund-Länder-Programm für den Städtebaulichen Denkmalschutz wird dieser mit 20% veranschlagt.

Aus diesem Ansatz ergeben sich grundsätzliche Entwicklungsmodelle hinsichtlich Eigentumsverhältnissen, Investitionsgrad und Dachvolumen. Diese werden in den Modellen 1 bis 4 durchgerechnet und vergleichend dargestellt.

Die spezifische Interessenslage der beiden ernsthaften Akteure spiegelt sich im Modell 5 (Parität) und im Modell 1.3 (Verein Kulturquartier) wider, so daß eine Entscheidungsfindung zum derzeitigen Zeitpunkt sich sinnvollerweise aktuell nur auf diese beiden Modelle beschränken kann.

8. Entwicklungsmodelle

8.1 Systematische Übersicht über die Modelle und Varianten

Es werden insgesamt fünf sogenannte Modelle unterschieden, welche in verschiedene Varianten mit den entsprechenden Auswirkungen dargestellt werden.

Im **Modell 1** erwirbt die Stadt bzw. an ihrer Stelle ein anderer Träger die Defensionskaserne mit dem Ziel einer niederschweligen Nutzung

Im **Modell 2** erwirbt ein Ankernutzer mit einem immobilienwirtschaftlich rentierlichen Nutzungs- und Investitionsinteresse die Defensionskaserne mit dem Ziel einer Büro-Verwaltungsnutzung. Im Gegenzug muss er einen je nach Untervariante variablen Flächenanteil an niederschweligen Nutzungen der Stadt bzw. dem oben genannten Träger zur Verfügung stellen.

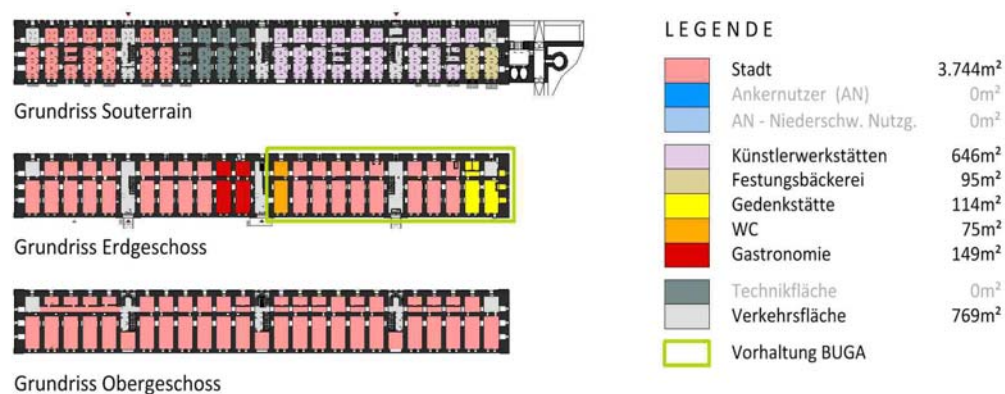
Im **Modell 3** wird ein anteiliger Erwerb mit Realteilung beider Nutzer gegenübergestellt. Da beide vorliegende Konzepte einen Abbruch des Mansarddaches vorsehen und sich somit eher in den ersten drei Modellen abbilden lassen, werden im **Modell 4** verschiedene Möglichkeiten bei Erhalt des Daches aufgezeigt.

Beim **Modell 5** wird das Modell 2 gemäß dem spezifischen Vorschlag des Paritätischen mit der Thüringer Landesmedienanstalt (TLM) um einen Dachgeschossaufbau ergänzt.

Modell 1, Variante 1.2

Die Stadt Erfurt erwirbt die Defensionskaserne und stellt diese z.B. dem Verein Kulturquartier zur Betreuung zur Verfügung. Das Mansarddach wird abgebrochen und ein Flachdach mit Dachterrasse gebaut. Die Außenhülle (Fassade und neue Fenster) wird instandgesetzt. Das Gebäude wird grundsaniert (Qualifiziertes Rohbauniveau) und mit unterschwelligen Mieteinnahmen gerechnet (eigene Ausbauleistungen).

Die Gastronomiefläche wird vollsaniert und die vorbedingten Nutzungen werden teilsaniert und entsprechenden Mieteinnahmen gerechnet. Das Gelände wird angearbeitet und 29 Stellplätze oberirdisch errichtet.

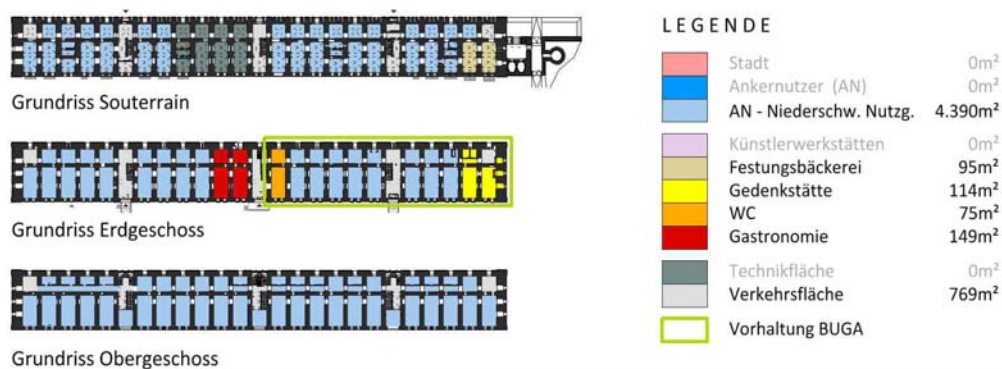


Ergebnis Modell 1, Variante 1.2	Stadt Erfurt (100%)	Ankernutzer (0%)	
Zuwendungsfähige Kosten brutto	7.507.397,08 €	- €	
Mieteinnahmen	243.016,00 €	- €	
Abzugsfähige Kosten (Bewirtschaftung)	50.499,52 €	- €	
Differenz = Jahresertrag	192.516,48 €	- €	
davon Eigenkapital (Investiver Eigenanteil)	1.126.109,56 €	- €	
aus Jahresertrag = Finanzierungsbeitrag (kapitalisiert)	3.774.800,00 €	- €	
Rest = Förderung (unrentierlicher Anteil)	2.606.487,52 €	- €	
Förderung in Prozent	35 €	0 %	
davon			
Anteil Bund/ Land	2.085.190,02 €	- €	
Anteil Stadt Erfurt	521.297,50 €	- €	
Kostenzusammenstellung			
Kaufpreis	86.000,00 €	- €	
Eigenkapital (Investiver Eigenanteil)	1.126.109,56 €	- €	
Finanzierungsbeitrag (kapitalisierter Jahresertrag)	3.774.800,00 €	- €	
Komplementärmittelanteil (Stadt)	521.297,50 €		
Komplementärmittelanteil (Ankernutzer)	- €		
Gesamtkosten	5.508.207,07 €	- €	

Modell 1, Variante 1.3

Der Ankernutzer z.B. Verein Kulturquartier erwirbt die Defensionskaserne zur Betreuung. Das Mansarddach wird abgebrochen und ein Flachdach mit Dachterrasse gebaut. Die Außenhülle (Fassade und neue Fenster) wird instandgesetzt. Das Gebäude wird grundsaniert (Qualifiziertes Rohbauniveau) und mit unterschwelligen Mieteinnahmen gerechnet (eigene Ausbauleistungen).

Die Gastronomiefläche wird vollsaniert und die vorbedingten Nutzungen werden teilsaniert und entsprechenden Mieteinnahmen gerechnet. Das Gelände wird angearbeitet und 29 Stellplätze oberirdisch errichtet.

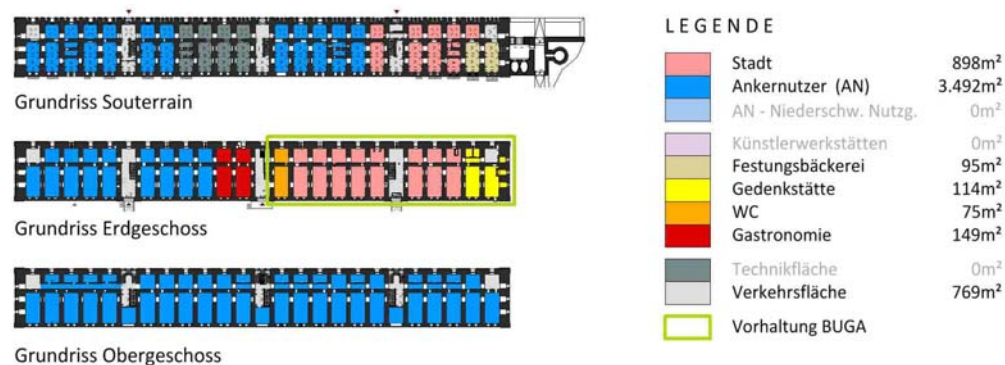


Ergebnis Modell 1, Variante 1.3	Stadt Erfurt (0%)	Ankernutzer (100%)
Zuwendungsfähige Kosten brutto	- €	7.507.397,08 €
Mieteinnahmen	- €	243.016,00 €
Abzugsfähige Kosten (Bewirtschaftung)	- €	50.499,52 €
Differenz = Jahresertrag	- €	192.516,48 €
davon Eigenkapital (Investiver Eigenanteil)	- €	1.126.109,56 €
aus Jahresertrag = Finanzierungsbeitrag (kapitalisiert)	- €	3.774.800,00 €
Rest = Förderung (unrentierlicher Anteil)	- €	2.606.487,52 €
Förderung in Prozent	0	35 %
davon		
Anteil Bund/ Land	- €	2.085.190,02 €
Anteil Stadt Erfurt	- €	521.297,50 €
Kostenzusammenstellung		
Kaufpreis	- €	86.000,00 €
Eigenkapital (Investiver Eigenanteil)	- €	1.126.109,56 €
Finanzierungsbeitrag (kapitalisierter Jahresertrag)	- €	3.774.800,00 €
Komplementäranteil (Stadt)	- €	
Komplementäranteil (Ankernutzer)	521.297,50 €	
Gesamtkosten	521.297,50 €	4.986.909,56 €

Modell 2, Variante 1.1

Der Ankernutzer z.B. Parität erwirbt die Defensionskaserne zur Nutzung. Das Mansarddach wird abgebrochen und ein Flachdach mit Dachterrasse gebaut. Die Außenhülle (Fassade und neue Fenster) wird instandgesetzt. Das Gebäude wird zu 75% vollsaniert für eine Büronutzung und zu 25% teilsaniert für eine niederschwellige Nutzung, gesichert durch Mietvertrag mit der Stadt Erfurt.

Die Gastronomiefläche wird vollsaniert und die vorbedingten Nutzungen werden teilsaniert und mit entsprechenden Mieteinnahmen gerechnet. Das Gelände wird angearbeitet und für die Büronutzung werden 56 und die niederschwellige Nutzung 6 Stellplätze unterirdisch errichtet.

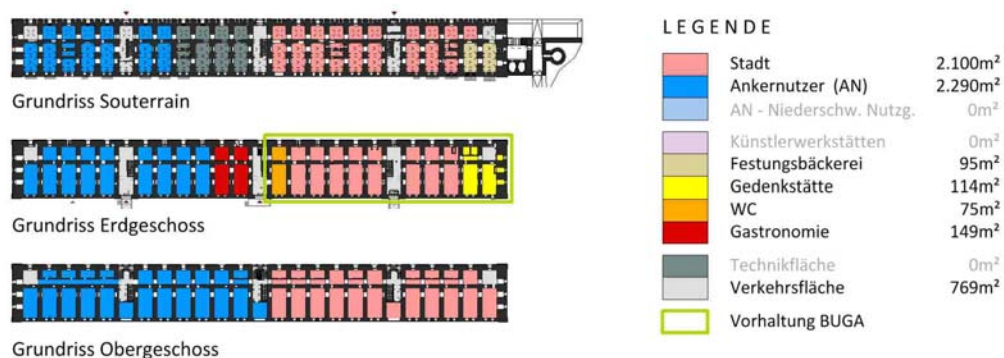


Ergebnis Modell 2, Variante 1.1	Stadt Erfurt (25%)	Ankernutzer (75%)	
Zuwendungsfähige Kosten brutto	- €	11.604.143,92 €	
Mieteinnahmen	- €	412.480,00 €	
Abzugsfähige Kosten (Bewirtschaftung)	- €	54.509,40 €	
Differenz = Jahresertrag	- €	357.970,60 €	
davon Eigenkapital (Investiver Eigenanteil)	- €	1.740.621,59 €	
aus Jahresertrag = Finanzierungsbeitrag (kapitalisiert)	- €	7.019.000,00 €	
Rest = Förderung (unrentierlicher Anteil)	- €	2.844.522,33 €	
Förderung in Prozent	0	25	%
davon			
Anteil Bund/ Land	- €	2.275.617,86 €	
Anteil Stadt Erfurt	- €	568.904,47 €	
Kostenzusammenstellung			
Kaufpreis	- €	86.000,00 €	
Eigenkapital (Investiver Eigenanteil)	- €	1.740.621,59 €	
Finanzierungsbeitrag (kapitalisierter Jahresertrag)	- €	7.019.000,00 €	
Komplementärmittelanteil (Stadt)	- €		
Komplementärmittelanteil (Ankernutzer)	568.904,47 €		
Gesamtkosten	568.904,47 €	8.845.621,59 €	

Modell 2, Variante 1.2

Der Ankernutzer z.B. Parität erwirbt die Defensionskaserne zur Nutzung. Das Mansarddach wird abgebrochen und ein Flachdach mit Dachterrasse gebaut. Die Außenhülle (Fassade und neue Fenster) wird instandgesetzt. Das Gebäude wird zu 50% vollsaniert für eine Büronutzung und zu 50% teilsaniert für eine niederschwellige Nutzung, gesichert durch Mietvertrag mit der Stadt Erfurt.

Die Gastronomiefläche wird vollsaniert und die vorbedingten Nutzungen werden teilsaniert und mit entsprechenden Mieteinnahmen gerechnet. Das Gelände wird angearbeitet und für die Büronutzung werden 37 und die niederschwellige Nutzung 14 Stellplätze unterirdisch errichtet.

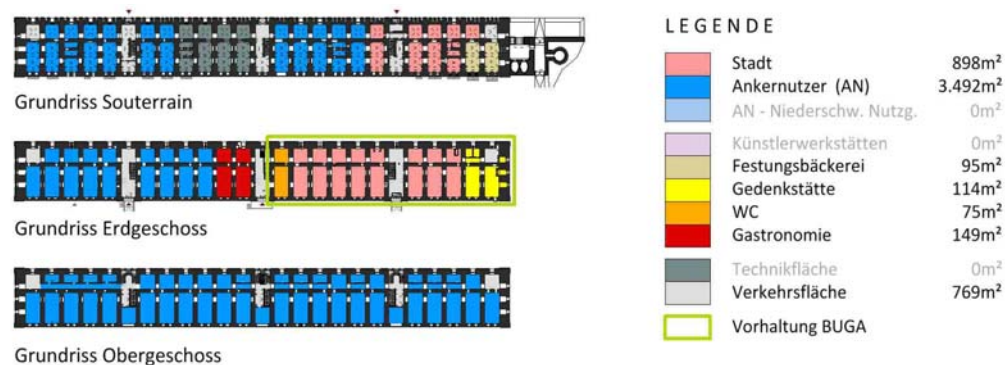


Ergebnis Modell 2, Variante 1.2	Stadt Erfurt (50%)	Ankernutzer (50%)
Zuwendungsfähige Kosten brutto	- €	10.780.299,78 €
Mieteinnahmen	- €	356.716,00 €
Abzugsfähige Kosten (Bewirtschaftung)	- €	53.119,12 €
Differenz = Jahresertrag	- €	303.596,88 €
davon Eigenkapital (Investiver Eigenanteil)	- €	1.617.044,97 €
aus Jahresertrag = Finanzierungsbeitrag (kapitalisiert)	- €	5.952.900,00 €
Rest = Förderung (unrentierlicher Anteil)	- €	3.210.354,81 €
Förderung in Prozent	0	30 %
davon		
Anteil Bund/ Land	- €	2.568.283,85 €
Anteil Stadt Erfurt	- €	642.070,96 €
Kostenzusammenstellung		
Kaufpreis	- €	86.000,00 €
Eigenkapital (Investiver Eigenanteil)	- €	1.617.044,97 €
Finanzierungsbeitrag (kapitalisierter Jahresertrag)	- €	5.952.900,00 €
Komplementärmittelanteil (Stadt)	- €	
Komplementärmittelanteil (Ankernutzer)	642.070,96 €	
Gesamtkosten	642.070,96 €	7.655.944,97 €

Modell 2, Variante 2.1

Der Ankernutzer z.B. Parität erwirbt die Defensionskaserne zur Nutzung. Das Mansarddach wird abgebrochen und ein Flachdach mit Dachterrasse gebaut. Die Außenhülle (Fassade und neue Fenster) wird instandgesetzt. Das Gebäude wird zu 75% vollsaniert für eine Büronutzung und zu 25% grundsaniert für eine unterschwellige Nutzung, gesichert durch Mietvertrag mit der Stadt Erfurt.

Die Gastronomiefläche wird vollsaniert und die vorbedingten Nutzungen werden teilsaniert und mit entsprechenden Mieteinnahmen gerechnet. Das Gelände wird angearbeitet und für die Büronutzung werden 56 und die unterschwellige Nutzung 6 Stellplätze unterirdisch errichtet.

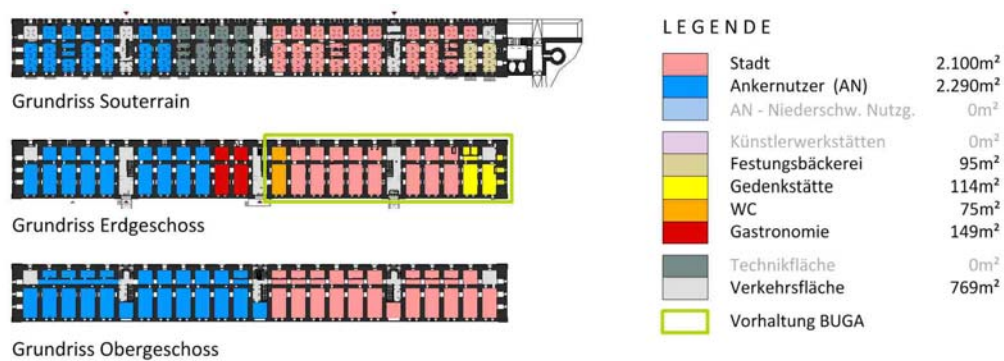


Ergebnis Modell 2, Variante 2.1	Stadt Erfurt (25%)	Ankernutzer (75%)	
Zuwendungsfähige Kosten brutto	- €	11.102.310,92 €	
Mieteinnahmen	- €	385.540,00 €	
Abzugsfähige Kosten (Bewirtschaftung)	- €	53.970,60 €	
Differenz = Jahresertrag	- €	331.569,40 €	
davon Eigenkapital (Investiver Eigenanteil)	- €	1.665.346,64 €	
aus Jahresertrag = Finanzierungsbeitrag (kapitalisiert)	- €	6.501.400,00 €	
Rest = Förderung (unrentierlicher Anteil)	- €	2.935.564,28 €	
Förderung in Prozent	0	26 %	
davon			
Anteil Bund/ Land	- €	2.348.451,43 €	
Anteil Stadt Erfurt	- €	587.112,86 €	
Kostenzusammenstellung			
Kaufpreis	- €	86.000,00 €	
Eigenkapital (Investiver Eigenanteil)	- €	1.665.346,64 €	
Finanzierungsbeitrag (kapitalisierter Jahresertrag)	- €	6.501.400,00 €	
Komplementärmittelanteil (Stadt)	- €		
Komplementärmittelanteil (Ankernutzer)	587.112,86 €		
Gesamtkosten	587.112,86 €	8.252.746,64 €	

Modell 2, Variante 2.2

Der Ankernutzer z.B. Parität erwirbt die Defensionskaserne zur Nutzung. Das Mansarddach wird abgebrochen und ein Flachdach mit Dachterrasse gebaut. Die Außenhülle (Fassade und neue Fenster) wird instandgesetzt. Das Gebäude wird zu 50% vollsaniert für eine Büronutzung und zu 50% grundsaniert für eine unterschwellige Nutzung, gesichert durch Mietvertrag mit der Stadt Erfurt.

Die Gastronomiefläche wird vollsaniert und die vorbedingten Nutzungen werden teilsaniert und mit entsprechenden Mieteinnahmen gerechnet. Das Gelände wird angearbeitet und für die Büronutzung werden 37 und die unterschwellige Nutzung 14 Stellplätze unterirdisch errichtet.

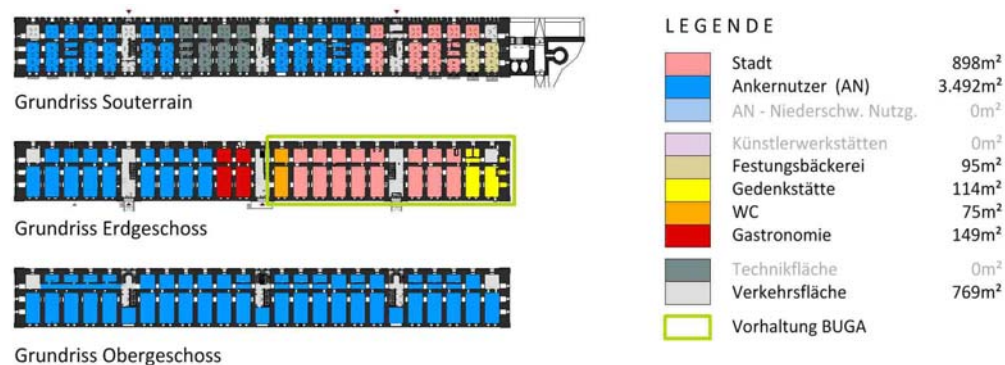


Ergebnis Modell 2, Variante 2.2	Stadt Erfurt (50%)	Ankernutzer (50%)	
Zuwendungsfähige Kosten brutto	- €	9.789.643,70 €	
Mieteinnahmen	- €	293.716,00 €	
Abzugsfähige Kosten (Bewirtschaftung)	- €	51.859,52 €	
Differenz = Jahresertrag	- €	241.856,48 €	
davon Eigenkapital (Investiver Eigenanteil)	- €	1.468.446,55 €	
aus Jahresertrag = Finanzierungsbeitrag (kapitalisiert)	- €	4.742.300,00 €	
Rest = Förderung (unrentierlicher Anteil)	- €	3.578.897,14 €	
Förderung in Prozent	0	37 %	
davon			
Anteil Bund/ Land	- €	2.863.117,71 €	
Anteil Stadt Erfurt	- €	715.779,43 €	
Kostenzusammenstellung			
Kaufpreis	- €	86.000,00 €	
Eigenkapital (Investiver Eigenanteil)	- €	1.468.446,55 €	
Finanzierungsbeitrag (kapitalisierter Jahresertrag)	- €	4.742.300,00 €	
Komplementärmittelanteil (Stadt)	- €		
Komplementärmittelanteil (Ankernutzer)	715.779,43 €		
Gesamtkosten	715.779,43 €	6.296.746,55 €	

Modell 3, Variante 1.1

Der Ankernutzer und die Stadt erwerben die Defensionskaserne in Realteilung (75%/25%). Das Mansarddach wird abgebrochen und ein Flachdach mit Dachterrasse gebaut. Die Außenhülle (Fassade und neue Fenster) wird instandgesetzt. Das Gebäude wird zu 75% vollsaniert für eine Büronutzung und zu 25% teilsaniert für eine niederschwellige Nutzung durch die Stadt Erfurt.

Die Gastronomiefläche wird vollsaniert und die vorbedingten Nutzungen werden teilsaniert und mit entsprechenden Mieteinnahmen gerechnet. Das Gelände wird angearbeitet und für die Büronutzung werden 56 und die niederschwellige Nutzung 6 Stellplätze unterirdisch errichtet.

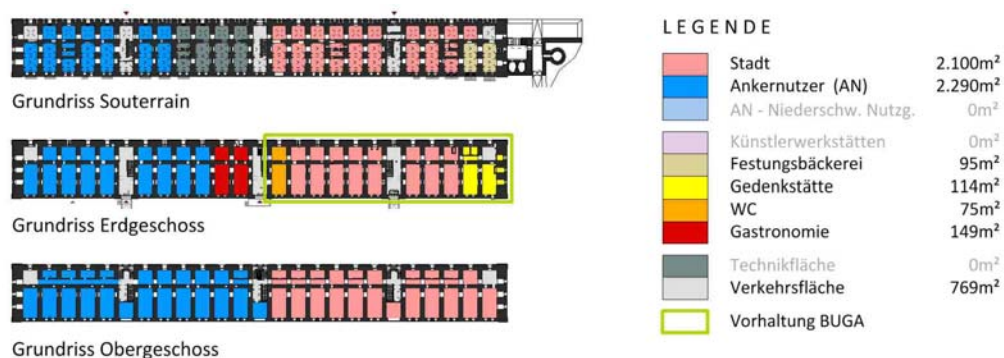


Ergebnis Modell 3, Variante 1.1	Stadt Erfurt (25%)	Ankernutzer (75%)	
Zuwendungsfähige Kosten brutto	2.230.003,90 €	9.366.557,33 €	
Mieteinnahmen	68.479,00 €	342.993,00 €	
Abzugsfähige Kosten (Bewirtschaftung)	12.699,13 €	41.790,51 €	
Differenz = Jahresertrag	55.779,87 €	301.202,49 €	
davon Eigenkapital (Investiver Eigenanteil)	334.500,59 €	1.404.983,60 €	
aus Jahresertrag = Finanzierungsbeitrag (kapitalisiert)	1.093.700,00 €	5.905.900,00 €	
Rest = Förderung (unrentierlicher Anteil)	801.803,32 €	2.055.673,73 €	
Förderung in Prozent	36	22	%
davon			
Anteil Bund/ Land	641.442,65 €	1.644.538,99 €	
Anteil Stadt Erfurt	160.360,66 €	411.134,75 €	
Kostenzusammenstellung			
Kaufpreis	21.500,00 €	64.500,00 €	
Eigenkapital (Investiver Eigenanteil)	334.500,59 €	1.404.983,60 €	
Finanzierungsbeitrag (kapitalisierter Jahresertrag)	1.093.700,00 €	5.905.900,00 €	
Komplementärmittelanteil (Stadt)	160.360,66 €		
Komplementärmittelanteil (Ankernutzer)	411.134,75 €	7.375.383,60 €	
Gesamtkosten	2.021.196,00 €	7.375.383,60 €	

Modell 3, Variante 1.2

Der Ankernutzer und die Stadt erwerben die Defensionskaserne in Realteilung (50%/50%). Das Mansarddach wird abgebrochen und ein Flachdach mit Dachterrasse gebaut. Die Außenhülle (Fassade und neue Fenster) wird instandgesetzt. Das Gebäude wird zu 50% vollsaniert für eine Büronutzung und zu 50% teilsaniert für eine niederschwellige Nutzung durch die Stadt Erfurt.

Die Gastronomiefläche wird vollsaniert und die vorbedingten Nutzungen werden teilsaniert und mit entsprechenden Mieteinnahmen gerechnet. Das Gelände wird angearbeitet und für die Büronutzung werden 37 und die niederschwellige Nutzung 14 Stellplätze unterirdisch errichtet.

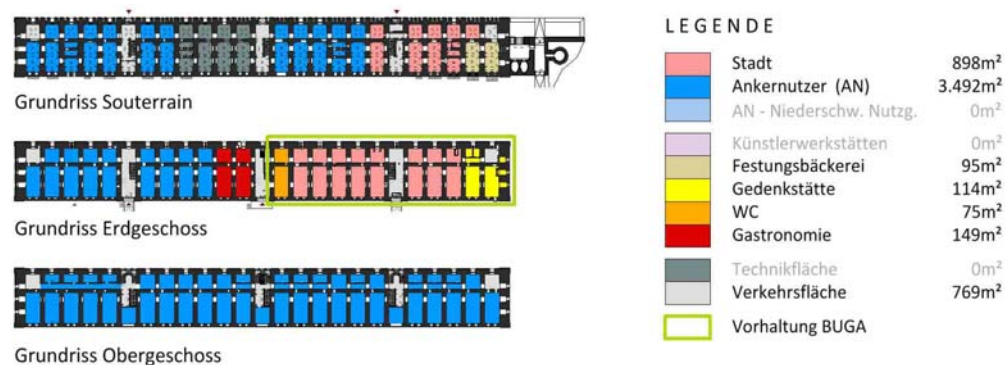


Ergebnis Modell 3, Variante 1.2	Stadt Erfurt (50%)	Ankernutzer (50%)
Zuwendungsfähige Kosten brutto	4.540.749,31 €	6.230.704,01 €
Mieteinnahmen	125.278,00 €	230.262,00 €
Abzugsfähige Kosten (Bewirtschaftung)	25.213,66 €	27.881,34 €
Differenz = Jahresertrag	100.064,34 €	202.380,66 €
davon Eigenkapital (Investiver Eigenanteil)	681.112,40 €	934.605,60 €
aus Jahresertrag = Finanzierungsbeitrag (kapitalisiert)	1.962.000,00 €	3.968.200,00 €
Rest = Förderung (unrentierlicher Anteil)	1.897.636,91 €	1.327.898,41 €
Förderung in Prozent	42 €	21 %
davon		
Anteil Bund/ Land	1.518.109,53 €	1.062.318,73 €
Anteil Stadt Erfurt	379.527,38 €	265.579,68 €
Kostenzusammenstellung		
Kaufpreis	43.000,00 €	43.000,00 €
Eigenkapital (Investiver Eigenanteil)	681.112,40 €	934.605,60 €
Finanzierungsbeitrag (kapitalisierter Jahresertrag)	1.962.000,00 €	3.968.200,00 €
Komplementärmittelanteil (Stadt)	379.527,38 €	
Komplementärmittelanteil (Ankernutzer)	265.579,68 €	
Gesamtkosten	3.331.219,46 €	4.945.805,60 €

Modell 3, Variante 2.1

Der Ankernutzer und die Stadt erwerben die Defensionskaserne in Realteilung (75%/25%). Das Mansarddach wird abgebrochen und ein Flachdach mit Dachterrasse gebaut. Die Außenhülle (Fassade und neue Fenster) wird instandgesetzt. Das Gebäude wird zu 75% vollsaniert für eine Büronutzung und zu 25% grundsaniert für eine unterschwellige Nutzung durch die Stadt Erfurt.

Die Gastronomiefläche wird vollsaniert und die vorbedingten Nutzungen werden teilsaniert und mit entsprechenden Mieteinnahmen gerechnet. Das Gelände wird angearbeitet und für die Büronutzung werden 56 und die unterschwellige Nutzung 6 Stellplätze unterirdisch errichtet.

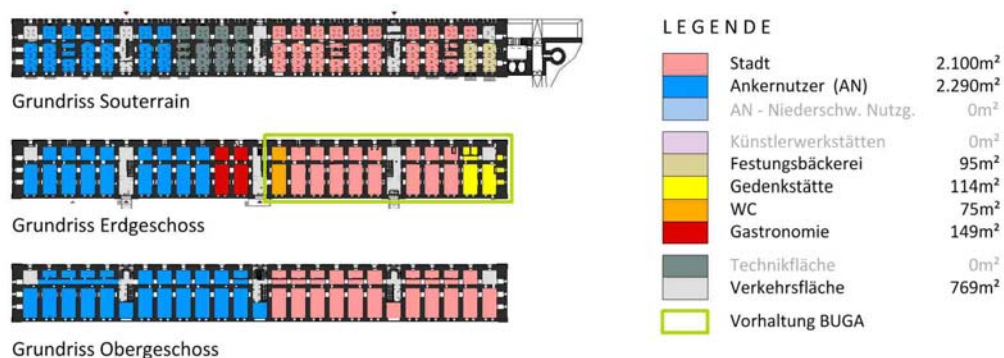


Ergebnis Modell 3, Variante 2.1	Stadt Erfurt (25%)	Ankernutzer (75%)	
Zuwendungsfähige Kosten brutto	1.938.702,61 €	9.366.557,33 €	
Mieteinnahmen	40.819,00 €	342.993,00 €	
Abzugsfähige Kosten (Bewirtschaftung)	12.145,93 €	41.790,51 €	
Differenz = Jahresertrag	28.673,07 €	301.202,49 €	
davon Eigenkapital (Investiver Eigenanteil)	290.805,39 €	1.404.983,60 €	
aus Jahresertrag = Finanzierungsbeitrag (kapitalisiert)	562.200,00 €	5.905.900,00 €	
Rest = Förderung (unrentierlicher Anteil)	1.085.697,22 €	2.055.673,73 €	
Förderung in Prozent	56	22	%
davon			
Anteil Bund/ Land	868.557,78 €	1.644.538,99 €	
Anteil Stadt Erfurt	217.139,44 €	411.134,75 €	
Kostenzusammenstellung			
Kaufpreis	21.500,00 €	64.500,00 €	
Eigenkapital (Investiver Eigenanteil)	290.805,39 €	1.404.983,60 €	
Finanzierungsbeitrag (kapitalisierter Jahresertrag)	562.200,00 €	5.905.900,00 €	
Komplementärmittelanteil (Stadt)	217.139,44 €		
Komplementärmittelanteil (Ankernutzer)	411.134,75 €		
Gesamtkosten	1.502.779,58 €	7.375.383,60 €	

Modell 3, Variante 2.2

Der Ankernutzer und die Stadt erwerben die Defensionskaserne in Realteilung (50%/50%). Das Mansarddach wird abgebrochen und ein Flachdach mit Dachterrasse gebaut. Die Außenhülle (Fassade und neue Fenster) wird instandgesetzt. Das Gebäude wird zu 50% vollsaniert für eine Büronutzung und zu 50% grundsaniert für eine unterschwellige Nutzung durch die Stadt Erfurt.

Die Gastronomiefläche wird vollsaniert und die vorbedingten Nutzungen werden teilsaniert und mit entsprechenden Mieteinnahmen gerechnet. Das Gelände wird angearbeitet und für die Büronutzung werden 37 und die unterschwellige Nutzung 14 Stellplätze unterirdisch errichtet.

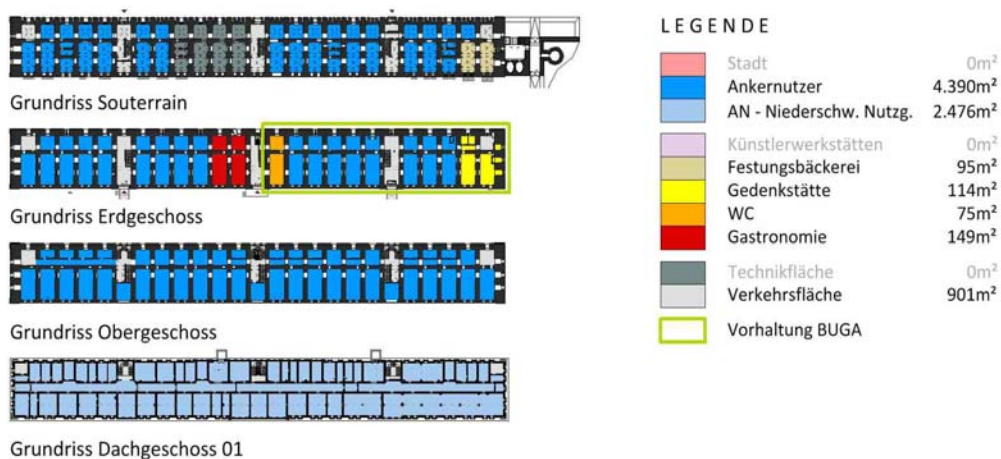


Ergebnis Modell 3, Variante 2.2	Stadt Erfurt (50%)	Ankernutzer (50%)
Zuwendungsfähige Kosten brutto	3.868.418,35 €	6.230.704,01 €
Mieteinnahmen	61.438,00 €	230.262,00 €
Abzugsfähige Kosten (Bewirtschaftung)	23.936,86 €	27.881,34 €
Differenz = Jahresertrag	37.501,14 €	202.380,66 €
davon Eigenkapital (Investiver Eigenanteil)	580.262,75 €	934.605,60 €
aus Jahresertrag = Finanzierungsbeitrag (kapitalisiert)	735.300,00 €	3.968.200,00 €
Rest = Förderung (unrentierlicher Anteil)	2.552.855,60 €	1.327.898,41 €
Förderung in Prozent	66	21 %
davon		
Anteil Bund/ Land	2.042.284,48 €	1.062.318,73 €
Anteil Stadt Erfurt	510.571,12 €	265.579,68 €
Kostenzusammenstellung		
Kaufpreis	43.000,00 €	43.000,00 €
Eigenkapital (Investiver Eigenanteil)	580.262,75 €	934.605,60 €
Finanzierungsbeitrag (kapitalisierter Jahresertrag)	735.300,00 €	3.968.200,00 €
Komplementärmittelanteil (Stadt)	510.571,12 €	
Komplementärmittelanteil (Ankernutzer)	265.579,68 €	
Gesamtkosten	2.134.713,55 €	4.945.805,60 €

Modell 4, Variante 1

Ein Ankernutzer erwirbt die Defensionskaserne zur Nutzung. Das Mansarddach wird instandgesetzt und das 1. Dachgeschoss wird ausgebaut. Die Außenhülle (Fassade und neue Fenster) wird instandgesetzt. Das Gebäude wird bis zum OG vollsaniert für eine Büronutzung und im 1. DG teilsaniert für eine niederschwellige Nutzung.

Die Gastronomiefläche wird vollsaniert und die vorbedingten Nutzungen werden teilsaniert und mit entsprechenden Mieteinnahmen gerechnet. Das Gelände wird angearbeitet und für die Büronutzung werden 70 und für die niederschwellige Nutzung 17 Stellplätze unterirdisch errichtet.

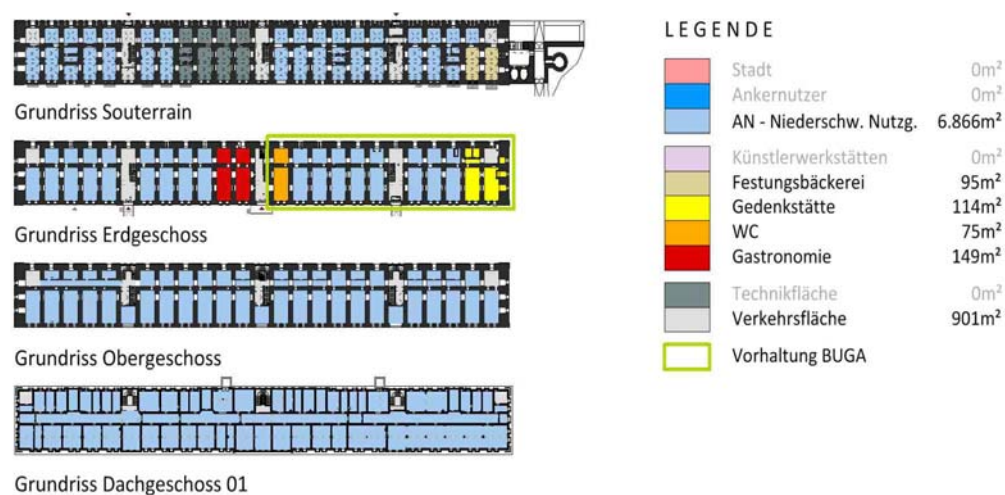


Ergebnis Modell 4, Variante 1	Stadt Erfurt (0%)	Ankernutzer (100%)	
Zuwendungsfähige Kosten brutto	- €	13.979.360,50 €	
Mieteinnahmen	- €	567.772,00 €	
Abzugsfähige Kosten (Bewirtschaftung)	- €	76.626,64 €	
Differenz = Jahresertrag	- €	491.145,36 €	
davon Eigenkapital (Investiver Eigenanteil)	- €	2.096.904,07 €	
aus Jahresertrag = Finanzierungsbeitrag (kapitalisiert)	- €	9.630.300,00 €	
Rest = Förderung (unrentierlicher Anteil)	- €	2.252.156,42 €	
Förderung in Prozent	0	16 %	
davon			
Anteil Bund/ Land	- €	1.801.725,14 €	
Anteil Stadt Erfurt	- €	450.431,28 €	
Kostenzusammenstellung			
Kaufpreis	- €	86.000,00 €	
Eigenkapital (Investiver Eigenanteil)	- €	2.096.904,07 €	
Finanzierungsbeitrag (kapitalisierter Jahresertrag)	- €	9.630.300,00 €	
Komplementäranteil (Stadt)	- €		
Komplementäranteil (Ankernutzer)	450.431,28 €		
Gesamtkosten	450.431,28 €	11.813.204,07 €	

Modell 4, Variante 2

Ein Ankernutzer erwirbt die Defensionskaserne zur Nutzung. Das Mansarddach wird instandgesetzt und das 1. Dachgeschoss wird ausgebaut. Die Außenhülle (Fassade und neue Fenster) wird instandgesetzt. Das Gebäude wird einschl. des 1.DG teilsaniert für eine niederschwellige Nutzung.

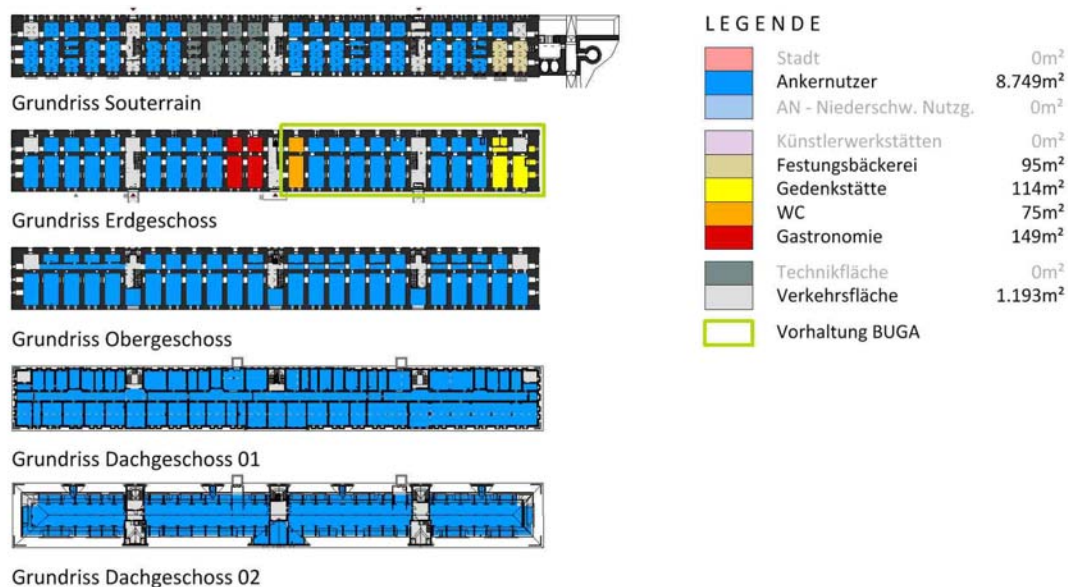
Die Gastronomiefläche wird vollsaniert und die vorbedingten Nutzungen werden teilsaniert und mit entsprechenden Mieteinnahmen gerechnet. Das Gelände wird angearbeitet und für die niederschwellige Nutzung werden 46 Stellplätze unterirdisch errichtet.



Ergebnis Modell 4, Variante 2	Stadt Erfurt (0%)	Ankernutzer (100%)
Zuwendungsfähige Kosten brutto	- €	10.937.161,20 €
Mieteinnahmen	- €	363.712,00 €
Abzugsfähige Kosten (Bewirtschaftung)	- €	71.520,44 €
Differenz = Jahresertrag	- €	292.191,56 €
davon Eigenkapital (Investiver Eigenanteil)	- €	1.640.574,18 €
aus Jahresertrag = Finanzierungsbeitrag (kapitalisiert)	- €	5.729.200,00 €
Rest = Förderung (unrentierlicher Anteil)	- €	3.567.387,02 €
Förderung in Prozent	0	33 %
davon		
Anteil Bund/ Land	- €	2.853.909,62 €
Anteil Stadt Erfurt	- €	713.477,40 €
Kostenzusammenstellung		
Kaufpreis	- €	86.000,00 €
Eigenkapital (Investiver Eigenanteil)	- €	1.640.574,18 €
Finanzierungsbeitrag (kapitalisierter Jahresertrag)	- €	5.729.200,00 €
Komplementärmittelanteil (Stadt)	- €	
Komplementärmittelanteil (Ankernutzer)	713.477,40 €	
Gesamtkosten	713.477,40 €	7.455.774,18 €

Modell 4, Variante 3

Ein Ankernutzer erwirbt die Defensionskaserne zur Nutzung. Das Mansarddach wird instandgesetzt und beide Dachgeschosse werden ausgebaut. Die Außenhülle (Fassade und neue Fenster) wird instandgesetzt. Das Gebäude wird insgesamt für eine Büronutzung vollsaniert. Die Gastronomiefläche wird vollsaniert und die vorbedingten Nutzungen werden teilsaniert und mit entsprechenden Mieteinnahmen gerechnet. Das Gelände wird angearbeitet und für die Büronutzung werden 140 Stellplätze unterirdisch errichtet.

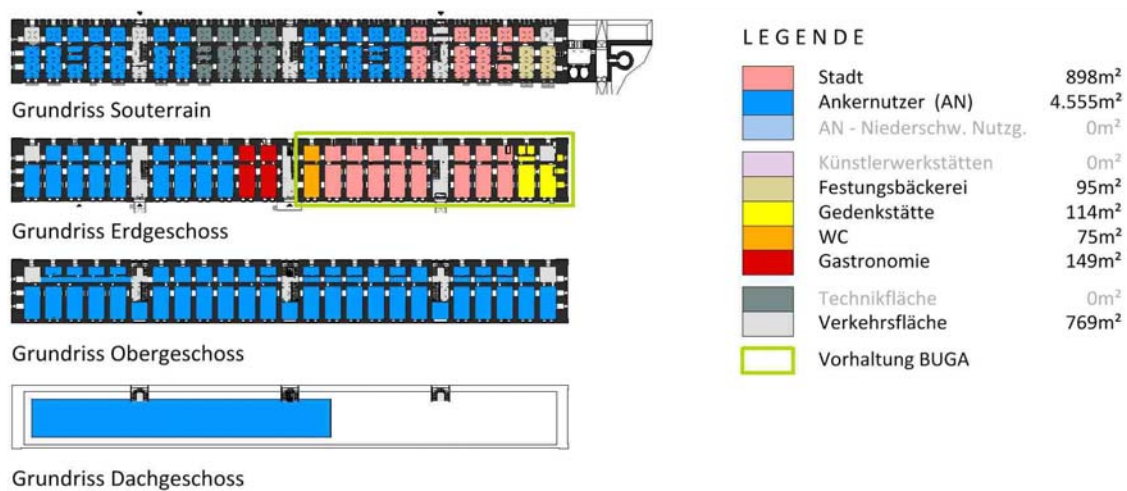


Ergebnis Modell 4, Variante 3	Stadt Erfurt (0%)	Ankernutzer (100%)	
Zuwendungsfähige Kosten brutto	- €	19.457.404,83 €	
Mieteinnahmen	- €	858.880,00 €	
Abzugsfähige Kosten (Bewirtschaftung)	- €	99.107,80 €	
Differenz = Jahresertrag	- €	759.772,20 €	
davon Eigenkapital (Investiver Eigenanteil)	- €	2.918.610,72 €	
aus Jahresertrag = Finanzierungsbeitrag (kapitalisiert)	- €	14.897.500,00 €	
Rest = Förderung (unrentierlicher Anteil)	- €	1.641.294,11 €	
Förderung in Prozent	0	8 %	
davon			
Anteil Bund/ Land	- €	1.313.035,28 €	
Anteil Stadt Erfurt	- €	328.258,82 €	
Kostenzusammenstellung			
Kaufpreis	- €	86.000,00 €	
Eigenkapital (Investiver Eigenanteil)	- €	2.918.610,72 €	
Finanzierungsbeitrag (kapitalisierter Jahresertrag)	- €	14.897.500,00 €	
Komplementärmittelanteil (Stadt)	- €		
Komplementärmittelanteil (Ankernutzer)	328.258,82 €		
Gesamtkosten	328.258,82 €	17.902.110,72 €	

Modell 5

Dieses Modell bildet inhaltlich das von der Partität vorgelegte Konzept ab. Hierbei erwirbt der Anker-nutzer Parität die Defensionskaserne. Das Mansarddach wird abgebrochen und ein Flachdach mit einem zusätzlichen transparenten Dachaufbau errichtet. Die Außenhülle (Fassade und neue Fenster) wird instandgesetzt. Das Gebäude wird zu 75% vollsaniert für eine Büronutzung und zu 25% teilsaniert für eine niederschwellige Nutzung, gesichert durch Mietvertrag mit der Stadt Erfurt.

Die Gastronomiefläche wird vollsaniert und die vorbedingten Nutzungen werden teilsaniert und mit entsprechenden Mieteinnahmen gerechnet. Das Gelände wird angearbeitet und für die Büronutzung werden 73 und die niederschwellige Nutzung 6 Stellplätze unterirdisch errichtet.



Ergebnis Modell 5	Stadt Erfurt (25%)	Ankernutzer (75%)	
Zuwendungsfähige Kosten brutto	- €	13.250.366,21 €	
Mieteinnahmen	- €	510.016,00 €	
Abzugsfähige Kosten (Bewirtschaftung)	- €	64.386,32 €	
Differenz = Jahresertrag	- €	445.629,68 €	
davon Eigenkapital (Investiver Eigenanteil)	- €	1.987.554,93 €	
aus Jahresertrag = Finanzierungsbeitrag (kapitalisiert)	- €	8.737.800,00 €	
Rest = Förderung (unrentierlicher Anteil)	- €	2.525.011,28 €	
Förderung in Prozent	0	19 %	
davon			
Anteil Bund/ Land	- €	2.020.009,02 €	
Anteil Stadt Erfurt	- €	505.002,26 €	
Kostenzusammenstellung			
Kaufpreis	- €	86.000,00 €	
Eigenkapital (Investiver Eigenanteil)	- €	1.987.554,93 €	
Finanzierungsbeitrag (kapitalisierter Jahresertrag)	- €	8.737.800,00 €	
Komplementärmittelanteil (Stadt)	- €		
Komplementärmittelanteil (Ankernutzer)	505.002,26 €		
Gesamtkosten	505.002,26 €	10.811.354,93 €	

9. Zusammenfassung

Vor dem Hintergrund einer grundsätzlichen Entscheidung sollen hier die Chancen und Risiken der beiden Varianten mit den beiden Akteuren Parität im Modell 5 und dem Verein Kulturquartier im Modell 1, Variante 1.3 gegenübergestellt werden.

In beiden Varianten wird die Defensionskaserne durch die Akteure als Eigentum erworben. Der Kaufpreis spielt bei beiden im Verhältnis zur Gesamtinvestition eine eher untergeordnete Rolle. Beide Modelle unterscheiden sich in der Höhe der Investition deutlich. Dies resultiert aus den Nutzungsansprüchen, dem Flächenbedarf und dem Ausbaustandard.

An dieser Stelle muss erwähnt werden, daß von beiden Akteuren zum jetzigen Zeitpunkt noch kein differenziertes Finanzierungskonzept vorgelegt wurde, somit ist für beide auch noch nicht nachgewiesen, daß die jeweilige Investition unter Einsteuerung der jeweiligen Fördermittel auch tatsächlich getätigt werden kann.

Aufgrund des angedachten Einsatzes von Städtebaufördermitteln ist zwingend ein ausreichender Anteil an Eigenkapital nachzuweisen. Dieser beträgt bei der Parität rund 2 Mio. Euro und beim Verein Kulturquartier immerhin noch rund 1,1 Mio. Euro. Da die Parität nach eigenen Angaben über anderweitigen Immobilienbesitz verfügt und hierüber den Eigenanteil absichern will, erscheint dies beim Verein Kulturquartier noch als relativ großes Risiko, da über beleihbare Aktiva des Vereins keine Kenntnis besteht.

Mit dem Modell 1.3 des Kulturquartier ist die Chance verbunden, die Defensionskaserne nach und nach entwickeln und somit auf kommende Entwicklungen reagieren zu können. Auch kann hier durch eine Nutzungsdurchmischung eine breitere Verankerung in der Bevölkerung erreicht werden, was dem Standort Petersberg zu Gute käme.

Demgegenüber ist mit einer dauerhaft als stabil anzusehenden Nutzung und Gesamtanierung durch die Parität die Defensionskaserne in absehbarem Zeitraum wieder in einen auch bautechnisch wieder funktionierenden Zustand zu bringen.

Da bei beiden Modellen mit einer ähnlichen Höhe von Städtebaufördermitteln zu rechnen ist und die Stadt kein Eigentum und somit auch keine weitere Verpflichtung erwirbt, bleiben als Kosten für die Stadt Erfurt in beiden Fällen ein Komplementärmittelanteil aus dem Bund-/Länderprogramm von rund 0,5 Mio. Euro.

Aufgestellt: Erfurt, 29.08.2013

Architekt Dipl.-Ing. Markus Sabel
KUMMER . LUBK . PARTNER
Architekten Ingenieure Generalplaner
Herderstraße 17 D - 99096 Erfurt