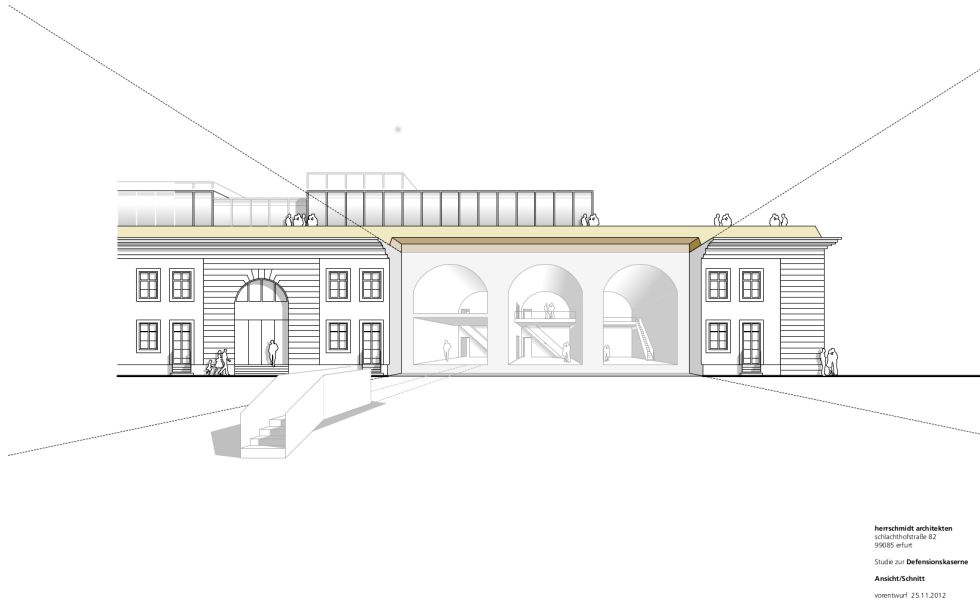


# Ein kreativer Leuchtturm für Erfurt und Thüringen

## Konzept für die Defensionskaserne auf dem Petersberg

### KulturQuartier Petersberg e.V.– ein Vereinsportrait

Entwurf – Stand Februar 2014



#### Wer wir sind ...

Im September 2012 gründete sich der Verein KulturQuartier Petersberg. Dem Verein traten direkt 24 Personen aus Erfurt und dem Umland bei – das Alter reicht von unter 20 bis über 70 Jahre – die sich zum Ziel gesetzt haben, die Defensionskaserne und damit letztlich den gesamten Petersberg zu beleben und wieder mehr in das Bewusstsein der Erfurter zu rücken. Mittlerweile gehören dem Verein knapp 40 Mitglieder an, der Facebook-Seite folgten binnen einer Woche mehrere hundert Personen.

#### Was wir wollen ...

Ziel des Vereines ist es, der Defensionskaserne wieder Leben einzuhauchen und sie als einen Ort der Begegnung und einen Ort in Bewegung zu etablieren. Die Defensionskaserne soll ein Ort werden, der Einheimische wie Touristen gleichermaßen anspricht, der das Potential der hiesigen Kreativwirtschaft fördert, der Freiräume für Kunst- und Kulturschaffende bietet und der mit einer außenwirksamen, offenen Nutzung Anreize schafft, den Petersberg zu besuchen – und diesen damit auch emotional wieder näher in das Zentrum der Stadt zu rücken.

Die Thüringer Landeshauptstadt wirbt mit der Medienbranche als einer von fünf Kernkompetenzen. Leider wird in diesem Zusammenhang oft verkannt, dass es sich dabei um mehr als „nur“ die großen Medienanstalten MDR und KI.KA sowie einige wenige namhafte

Produktionsfirmen handelt. Die Medienbranche ist Teil der Kreativwirtschaft und diese ist geprägt von einem enormen Wachstumspotential. Allerdings braucht dieser Wirtschaftszweig Orte, an denen er sich räumlich wie intellektuell entfalten kann. Die Defensionskaserne ist dafür wie geschaffen.

Durch eine gezielte „*Ansiedlungspolitik*“ sollen in den Räumen des ca. 5000 qm großen Gebäudes neben gastronomischen und kulturellen Angeboten vor allem Ausstellungs- und Arbeitsräume für Akteure aus dem Bereich von Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft entstehen.

Erfurt verfügt zwar über eine Anzahl an bekannten Künstlerinnen und Künstlern und eine wachsende Kreativwirtschaft, Erfurt verfügt jedoch nur über wenige Räume, in denen sich deren Schaffenskraft und Kreativität entfalten kann. Die Defensionskaserne wäre dafür ein idealer Ort, inspirierend, großzügig und mit dichter Atmosphäre.

Für die Stadt, den freien Kulturbereich und die Kreativwirtschaft bedeutete dies einen großen Impuls. Denn so wird sichtbar, welch großes kulturelles und kulturwirtschaftliches Potenzial die Stadt hat, und zugleich wird kleinen Unternehmen die Chance eröffnet, gemeinsam an einem Ort zu arbeiten und wahrgenommen zu werden. In den vergangenen Jahren hat auch die Politik das Potential der „Kultur & Kreativwirtschaft“ erkannt. So beauftragte das Thüringer Wirtschaftsministerium zur Untersuchung der Branche die Studie „Potenzialanalyse Kultur & Kreativwirtschaft“ und stellte in deren Ergebnis im Jahr 2011 fest, dass einer der vordringlichsten Bedarfe in der Bereitstellung geeigneter Räume liegt.<sup>1</sup>

Die Defensionskaserne könnte so zu einem kulturwirtschaftlichen Leuchtturm fortentwickelt werden. Der Petersberg ist aber nicht nur aus Sicht der lokalen wie regionalen Wirtschaftsförderung interessant, er sollte auch Bestandteil einer zukunftsweisenden wie nachhaltigen Stadtentwicklung sein. Die Landeshauptstadt Erfurt ist zu Recht stolz darauf, dass rund 70 Prozent der Zugezogenen zwischen 18 und 34 Jahre alt sind.<sup>2</sup> Um diese jungen Menschen dauerhaft in Erfurt zu halten und diesen Zuzugstrend fortzusetzen, müssen Anreize geschaffen werden nach Erfurt zu ziehen und in Erfurt zu bleiben. Eine schöne Stadt allein, drei Hochschulen, eine solide wirtschaftliche Basis mit verhältnismäßig sicheren Arbeitsplätzen sowie gute Kinderbetreuungsangebote dürften dafür nicht ausreichend sein.

---

1 Potenzialanalyse: <http://www.thueringen.de/de/publikationen/pic/pubdownload1223.pdf>

2 Erfurter Statistik: Zu- und Wegzugserhebung 2011.

[http://www.erfurt.de/mam/ef/service/mediathek/publikationen/2012/heft\\_77\\_whe\\_zu-und\\_wegzugsbefragung.pdf](http://www.erfurt.de/mam/ef/service/mediathek/publikationen/2012/heft_77_whe_zu-und_wegzugsbefragung.pdf)

## Die Grundlagen ...

In den letzten beiden Jahrzehnten gab es zahlreiche Nutzungsideen für die Defensionskaserne und die Entwicklung des Petersberges. Die Entwicklung stellt sich aus mehreren Gründen schwierig dar. Ein Problem ist sicher, dass sich die Kaserne im Besitz der LEG befindet, der Grund und Boden aber im Besitz der Stadt. Hinzu kommt, dass unter anderem die Stadt offensichtlich nicht anstrebt, Eigentümer des Gebäudes zu werden und dass die Kaserne trotz solider Bausubstanz aufgrund ihrer enormen Ausmaße einen erheblichen Investitionsbedarf aufweist. Letztlich konnte keine der bisher entwickelten Nutzungsideen allumfassend überzeugen, auch in Hinblick auf die Finanzierung der jeweiligen Vorhaben.

Stadtverwaltung und Stadtrat haben sich vielfach Gedanken um die Entwicklung des Petersberges und die Defensionskaserne gemacht. So wird im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt vom Mai 2005 im Kapitel Leitbilder für Stadtentwicklung und Städtebau, Seite 81, erklärt, dass man den Petersberg „als Kultur- und Freizeitanlage“ entwickeln wolle und auf Seite 134 steht: „Der Petersberg soll nach den Maßgaben des Rahmenplanes ‚Petersberg‘ als multifunktionales innerstädtisches Zentrum für Kultur, Verwaltung und Forschung entwickelt werden.“<sup>3</sup>

Darüber hinaus wird sich dem Petersberg und der Defensionskaserne im vom Erfurter Stadtrat einstimmig beschlossenen strategischen Kulturkonzept der Landeshauptstadt Erfurt „Zukunft der Kultur – Kultur der Zukunft“ vom 28. November 2012 gewidmet.<sup>4</sup> So heißt es auf Seite 9, dass die Festung Petersberg in Bezug auf den Kulturbezirk Altstadt eine Sonderrolle einnehme: „Diese muss stärker in die Gesamtkonzeption der städtebaulichen und kulturellen Entwicklung mit einbezogen werden. Es bedarf hier einer konzeptionellen Entwicklung von Nutzungsschwerpunkten, zur stärkeren Integration als ‚Bürgerberg‘ oder ‚Dachgarten der Stadt‘ sowie eines integrierten Nutzungskonzeptes, das auch Zwischennutzungskonzeptionen enthalten muss.“

Auch die städtebaulich bedeutsame Bundesgartenschau 2021 findet im Kulturkonzept Beachtung. So wird auf Seite 27 richtig festgestellt, dass der Nutzungsdruck, auch mit Blick auf die geplante Bundesgartenschau, in den nächsten Jahren steigen werde, „vor allem bezogen auf die bisher ungeklärte Perspektive [...] der Defensionskaserne“. Eine wesentliche Forderung des Kulturkonzeptes ist die Unterstützung neuer Entwicklungsfelder die zur Entfaltung neuer Kulturorte beitragen, wenn diese zu einer sinnvollen Ergänzung bestehender Infrastrukturen führen. Von herausragender Bedeutung sei hier die Perspektive der Defensionskaserne auf dem Petersberg sowie deren Umfeld. So heißt es auf Seite 52: „Die kommunalen, aber auch bürgerschaftlichen Impulse weisen in eine kulturpolitisch sinnvolle Richtung: niedrighschwellige Erschließung, teilweise Nutzung für Akteure im Kulturbereich (Künstler, frei-gemeinnützige Vereine, Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft, möglicherweise Einbezug kommunaler Angebote) und Entwicklung zu einem öffentlich genutzten Ort in Korrespondenz mit der Erarbeitung einer Buga-Konzeption.“

---

3 [http://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtplanung/offenlage/fnp/fnp\\_erlaeuterungsbericht.pdf](http://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtplanung/offenlage/fnp/fnp_erlaeuterungsbericht.pdf)

4 [http://www.erfurt.de/mam/ef/engagiert/kulturkonzept/strategisches\\_kulturkonzept.pdf](http://www.erfurt.de/mam/ef/engagiert/kulturkonzept/strategisches_kulturkonzept.pdf)

Zur Erreichung dieser Ziele soll die Zusammenarbeit zwischen Stadtplanung/-entwicklung und Kulturverwaltung intensiviert werden, um auf dem Petersberg im Ganzen eine öffentlich ausgewogene Nutzung zu gewährleisten. Denn „Fragen der strukturellen und baulichen Entwicklung in der Stadt berühren häufig kulturelle Fragen, ob direkt oder indirekt. Es geht immer um Gestaltung, deren kulturelle Qualität an vielen Stellen auch kulturpolitisch mitbedacht werden sollte.“ (Seite 75).

### **Das räumliche Konzept ... <sup>5</sup>**

Im Rahmen der Erarbeitung eines Nutzungs- und Finanzierungskonzeptes für die Defensionskaserne wurde das Gebäude durch das Büro „herrschildt architektur“ untersucht. Der bauliche Zustand stellt sich für die gegebenen Umstände sehr gut dar. Überraschend war das Ergebnis bezüglich der zur Verfügung stehenden Flächen: Die Untersuchung der Defensionskaserne ergab – anders als weithin angenommen – bei Abbruch des Daches eine vermietbare Fläche von „nur“ 4400 m<sup>2</sup>. Dieser Umstand macht eine vollständige Nutzung der Kaserne durch kreativwirtschaftliche Unternehmen, Kunst- und Kulturschaffende und Initiativen nichtkommerzieller Ausrichtung deutlich realistischer.

Die Studie legt eine Gliederung der Kaserne in vier Segmente A, B, C und D zugrunde, die sich aus der Lage der drei Treppenhäuser ergibt. Nach einer Grundsanierung könnten die Segmente abschnittsweise aktiviert werden.

#### Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

Das Erdgeschoss und das 1. OG sind von der Aufteilung her nahezu identisch über die gesamte Kasernenlänge mit jeweils 1534,27 m<sup>2</sup> Haupt- und Nebenräume nutzbar. Der Zugang zu den jeweils rund 50 Quadratmeter großen Räumen erfolgt aktuell über die drei Treppenhäuser und den sich daran anschließenden, über die gesamte Kasernenlänge reichenden Flur.

Eine Besonderheit stellen die Räume im Erdgeschoss dar, für die die Studie einen direkten Zugang über das Plateau vorsieht. Dazu können die Fenster zu Türen umfunktioniert werden. Durch die Holzbalkendecke zwischen Erdgeschoss und 1. OG könnten außerdem Zugänge in die darüber gelegenen Räume geschaffen werden. Dank der direkten Zugänge von außen und die Möglichkeit der Erschließung des 1. OGs würden Räume von besonderer Attraktivität entstehen welche darüber hinaus modular nutzbar wären – indem man benachbarte Räume durch das Öffnen oder Schließen der aktuell vorhandenen Durchgänge zu- oder wegschaltet, je nach Art der Nutzung und Flächenbedarf.

Blau unterlegt sind die vermietbaren Flächen, grün die Verkehrsflächen und violett die Flächen für Neben-/Gemeinschaftsräume (Toiletten, Teeküchen), welche mit ihren 13,55 m<sup>2</sup>

---

<sup>5</sup> Siehe [www.kulturquartier-petersberg.de](http://www.kulturquartier-petersberg.de)

aber auch sehr gut als vermietbare Räume bspw. für Personen und Initiativen mit geringem Platzbedarf wie Grafiker, Schriftsteller, Vereine geeignet sind.

### Der Keller

Aufgrund von Größe und Zuschnitt des Kellers sehen die vorliegenden Pläne die Nutzung der außen liegenden Abschnitte A und D als vermietbare Flächen und die innenliegenden Abschnitte B und C und die rückseitig gelegenen Kellerräume als Lagerräume und Räume für Haustechnik, Heizung etc. vor.

Im Bauteil D (277,88 m<sup>2</sup>) befindet sich aktuell die Festungsbäckerei, welche zukünftig durch den Verein betrieben werden könnte. Die Nutzfläche könnte von aktuell zwei Gewölbekellern (plus Vorraum) auf bis zu fünf Keller erweitert werden – je nach Veranstaltungsart. Aufgrund der Beliebtheit dieser Einrichtung soll die aktuelle Nutzung beibehalten werden, die Raumkapazität könnte sogar erweitert werden.

Der Bauteil A (283,72 m<sup>2</sup>) hat besonders viel Potential, insb. wenn man eine Umgestaltung des Außengeländes in Erwägung zieht. Das Plateau könnte vom Eingang AB aus in Richtung Straße abgesenkt und so ein ebenerdiger Zugang zum Keller geschaffen werden. Das würde sich nicht nur positiv auf die Nutzung der Kellerräume auswirken, sondern auch auf das Erscheinungsbild des gesamten Plateaus und der Peterskirche, die durch diese vergleichsweise einfache Maßnahme an Bedeutung gewinnt, da sie optisch erhöht würde. Durch die Freilegung würden die fünf Gewölbekeller qualitativ aufgewertet (Zugang von außen, Fenster) und damit entsprechend nutz- und vermietbar.

Für die mittig gelegenen Abschnitte B und C (329,74 m<sup>2</sup> und 324,97 m<sup>2</sup>) ist die Nutzung als Wärmespeicher einer Solarthermie-Heizung denkbar, die Kollektoren würden auf dem zu begrünenden Dach installiert. Eine Solarthermie-Heizung würde der energetischen Trägheit des Gebäudes optimal entgegenkommen und sich darüber hinaus in die Bundesgartenschau einfügen, da sich diese mittlerweile immer auch der alternativen Energiegewinnung widmet. Die rückwärtig gelegenen Räume können in diesem wie in allen anderen Geschossen als Lagerflächen genutzt und vermietet werden, ebenso wie als Sanitärräume oder auch Büros.

### Dachgeschoss

Wie andere Untersuchungen zuvor, kam auch die Studie von „herschmidt architektur“ zu dem Ergebnis, dass eine Erhaltung des Daches schon aufgrund der immensen Kosten nicht tragbar ist. So müssten nach baurechtlichen Erfordernissen zusätzliche Fluchtwege baulich nachgewiesen werden. Darüber hinaus müsste der Dachstuhl aufgrund seines Zustandes in Teilen in weiten Teilen erneuert und energetisch ertüchtigt werden. Ein weiterer Vorteil im Rückbau des Daches ist der, dass das ursprüngliche Bild wiederhergestellt würde (das Dach wurde der Kaserne erst vor ca. 90 Jahren aufgesetzt).

Im Rahmen der Bundesgartenschau 2021 soll der Petersberg laut Konzept zum „Schau-fenster Thüringens“ werden. Mit Blick auf die BUGA kann sich die Stadt Erfurt vorstellen, eine unbebaute, öffentliche Dachterrasse zu entwickeln. Aufgrund der Größe des Daches ist

die gleichzeitige Betreuung von einem oder zwei Pavillons mit Kapazitäten für Veranstaltungen mit mehreren hundert Personen sowie gastronomischen Angeboten eine sehr attraktive Nutzungsmöglichkeit.

Dachterrasse wie Pavillons böten sich perfekt als Zentrum der Aktivitäten im Rahmen des „Schaufenster Thüringens“ an und könnten anschließend in das Gesamtkonzept des Hauses integriert werden. Während der BUGA in Erfurt könnte außerdem eine von der inneren Nutzung unabhängige Zugänglichkeit über außen liegende Treppen, ähnlich dem Centre Pompidou in Paris, als touristische Attraktion realisiert werden.

### **Das finanzielle Konzept ...**<sup>6</sup>

Der Kosten- und Finanzierungsplan des vorliegenden Konzeptes geht von einer Form der Sanierung und Erschließung des Gebäudes aus, welche eine sukzessive Inbetriebnahme und differenzierte Mieten ermöglicht. Von einer „üblichen Vollsanieung“ soll neben dem Kostenaspekt auch insofern abgesehen werden, als das sich das Konzept an Nutzer richtet, welche die Möglichkeit haben sollen ihre Flächen nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Eigentümer- und Betreibergesellschaft der Defensionskaserne soll eine noch zu gründende, vom KulturQuartier Petersberg e. V. initiierte Genossenschaft werden. Der Kapitalbedarf für die Sanierung des Gebäudes soll mit Genossenschaftsanteilen in Höhe von ca. 1 Mio. Euro und im Übrigen über Darlehen gedeckt werden. Bei der Annahme einer öffentlichen Förderung des Investitionsvorhabens mit ca. 35 % (beispielsweise aus Städtebaufördermitteln) ist das Vorhaben über einen Zeitraum von ca. 15 Jahren zu refinanzieren.

Nach einer initialen Sanierungsphase soll das Objekt über einen Zeitraum von ca. 4 Jahren entwickelt werden. Im ersten Jahr nach der Bauphase geht das Konzept von einer Mietauslastung von ca. 50 % aus, welche jährlich um 15 % zunimmt. Die Sanierung erfolgt in unterschiedlichen Ausbaustufen, sodass Räume für unterschiedlichste Nutzer an Ansprüche entstehen: Räume zur individuellen Gestaltung und zum „Selbstausbau“ für Nutzungen als Lager und Atelier, einfache Büros, am allgemeinen Standard orientierte Büroräume, oder auch Flächen für gastronomische Nutzung. Mit Mieten variieren entsprechend zwischen 3,50 und 12,00 Euro.

### **Die Eigentümerfrage ...**

Wie bereits beschrieben, soll eine Genossenschaft gegründet werden, deren Ziele mit den Vereinszielen korrespondieren. Eine Genossenschaft hätte den Vorteil, dass sie sowohl den Gedanken des „Bürgerberges“ aufgreifen würde (jeder Bürger könnte Genossenschaftsanteile erwerben und damit Einfluss auf die Entwicklung dieses sensiblen Areals nehmen), als auch der Etablierung eines Kreativ- und Gründerzentrums zuträglich wäre, da sie den Mitgliedern neben ideellen auch finanzielle Anreize böte. Die Nutzungsziele werden neben

---

<sup>6</sup> Das komplette Finanzierungskonzept kann auf Nachfrage eingesehen werden.

der Verankerung in der Satzung der Genossenschaft auch über eine Baulast im Grundbuch gesichert.

Erste Gespräche mit Genossenschaftsberatern fanden bereits statt. Da eine Genossenschaftsgründung ein arbeits- wie zeitaufwändiger Prozess ist, benötigt der Verein, vor einer Vertiefung der Planungen für eine Genossenschaftsgründung, eine politische Grundsatzentscheidung bezüglich der weiteren Entwicklung der Defensionskaserne.

### **Zum Schluss...**

Der KulturQuartier Petersberg e. V. hat das Ziel, die Defensionskaserne und den Petersberg zu einem Ort der Begegnung zu entwickeln mit der Defensionskaserne als lebendiges Zentrum der Kultur- und Kreativwirtschaft. Die Ziele des Vereins korrespondieren mit den bisherigen Plänen der Stadt bezüglich der Entwicklung des Areals Petersberg.

Es besteht nicht nur die Chance, den Petersberg wieder stärker in das Zentrum der Stadt und das Bewusstsein der Erfurter zu holen. Die Überlegungen des Vereins lassen sich darüber hinaus sehr gut mit der Bundesgartenschau 2021 verzahnen, so dass sowohl die BUGA als auch die Defensionskaserne davon profitieren.

Darüber hinaus würde mit dem Konzept des KulturQuartier Peterberg e. V. ein wichtiger Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung geleistet: Das Spektrum der Medienstadt Erfurt würde im Bereich der Kreativwirtschaft erweitert und dadurch an Profil wie Stärke gewinnen. Und für junge Menschen würden zusätzliche Anreize geschaffen, sich dauerhaft in der Landeshauptstadt Erfurt niederzulassen.

Nutzungs- und Finanzierungskonzept sind solide gedacht und gerechnet. Eine Entwicklung des Petersberges zum Bürgerberg wäre im Interesse der Stadt und vieler Erfurterinnen und Erfurter. Der Petersberg würde Dank der Etablierung der Defensionskaserne im Sinne des KulturQuartier Petersberg e. V. nicht kurzfristig sondern nachhaltig belebt werden und könnte sich perspektivisch zu einem kreativen Leuchtturm für Erfurt und den Freistaat Thüringen mit überregionaler Strahlkraft entwickeln.