Anlage zur FV/021/2025/PDR - Teilnutzung des Standortes Dessau Center als Bildungs- und Verwaltungscampus

Stellungnahme der Verwaltung zur

Beschlussvorlage Fraktion FV/021/2025/PDR - Teilnutzung des Standortes Dessau Center als Bildungs- und Verwaltungscampus

Der Beschlusstext lautet wie folgt:

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die Möglichkeit einer Teilnutzung des Standorts Dessau Center als Bildungs- und Verwaltungscampus zu prüfen.
2. In der Prüfung sollen insbesondere folgende Nutzungen einbezogen werden: ein Schulneubau, die Musikschule „Kurt-Weill“, ein Multifunktionssaal sowie das Technisches Rathaus (FV/018/2021/StR).
3. Das Konzept ist dem Stadtrat einschließlich einer Kosten- und Finanzierungsplanung in Abstimmung mit dem Eigentümer / Investor innerhalb von 3 Monaten vorzulegen
4. Die Möglichkeit zur Einbindung von Fördermitteln und Sondervermögen soll geprüft und dargestellt werden.

Empfehlung der Verwaltung:

Nach aktuellem Kenntnisstand wird empfohlen, den Beschluss in seiner eingereichten Fassung abzulehnen.

Begründung:

In den vergangenen fast drei Jahrzehnten ist bundesweit eine Vielzahl von Warenhäusern leer gezogen – und der Großteil von ihnen ist wieder neu- oder nachgenutzt worden. Dementsprechend viele Umnutzungsbeispiele sind inzwischen bekannt und in der Literatur publiziert worden (s. hierzu u.a.: Neueröffnung nach Umbau Konzepte zum Umbau von Warenhäusern und Einkaufscentern; Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020).

Alle hierzu verfügbaren Fachbeiträge eint, dass zur Abschwächung negativer städtebaulicher Folgen leerstehender Einkaufzentren die Kommune bei diesen Ereignissen frühzeitig eine aktive Rolle einnehmen soll. Dieses Ziel verfolgt auch die Fraktionsvorlage.

Die Analysen in der o.a. Literaturquelle zeigen auch auf, dass der Umbau von Einkaufscentern deutlich schwieriger ist, als der von Warenhäusern. Der überwiegende Teil der ehemals leer gefallenen Warenhäuser konnte wieder genutzt werden. Bei grundlegenden Revitalisierungsbemühungen von Einkaufscentern können dagegen die Vorteile eines Abrisses die einer Umnutzung überwiegen, da es sich in der Regel um Spezialimmobilen handelt, die allein zum Zweck des Einkaufens errichtet worden sind.

In der Literatur wird der wegfallende Bestandsschutz als wichtiger Grund aufgeführt, warum der Umbau einer Einzelhandelsimmobilie für alternative Nutzungen teuer werden kann. Entwickler berichten davon, dass im günstigsten Fall der Umbau so viel kostet wie ein Neubau, oft aber auch deutlich mehr.

So müssen mit dem wegfallenden Bestandsschutz die aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt werden. Diese Standards im Hinblick auf Brandschutz, Lärmschutz, Statik, energetische Aspekte, Belichtung sind deutlich höher als zum Zeitpunkt des ursprünglichen Baus des Dessau-Centers. Im Fall einer Mixed-Use-Immobilie – wie in der Fraktionsvorlage genannt - vervielfältigen sich diese Herausforderungen, da für

unterschiedliche Nutzungen auch unterschiedliche gesetzliche Vorschriften gelten (siehe hierzu u.a.: Nachnutzung von Kaufhäusern; empirica, 2024).

Nach erster Einschätzung aus dem Baudezernat (Umzugsmanagement) bedingt die Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzungen zueinander einen hohen baurechtlichen Sicherheitsstandard im Bereich der Kostengruppe 300/400 (Brandschutz, Lärmschutz, Arbeits- und Gesundheitsschutz). Die sicherheitstechnische Abgrenzung der Nutzungen zueinander werden einen erhöhten Kostenaufwand im Bereich der Kostengruppe 400 zur Folge haben (Sicherheitsschließsystem, Alarmierung und Überwachung).

Das ZGM schätzt ein, dass die Gebäudekubatur anlässlich ihrer ursprünglichen Nutzungszwecks zwar viel Nutzfläche anbietet (ca. 10.600 m² über 3 Geschosse verteilt; lt. Büro Hinck Architekten). Das Gebäude ist als Spezialimmobilie für die Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen und Parkplätzen auch enorm tief.

Die Grundstücksfläche (entspr. bei vorhandener Kubatur zugleich der BGF) beträgt lt. WebGIS ca. 11.500 m². Somit stehen pro Geschoss lediglich ca. 3.500 BGF zur Verfügung. An diesem Verhältnis 3:1 ist bereits erkennbar, dass zahlreiche Verkehrsflächen, Technik etc. einhergehen. Dieses Verhältnis wäre für eine Sanierung des IST-Zustandes alles andere als wirtschaftlich.

Ein weiterer Aspekt ist auch, dass Räume mit Aufenthaltsqualität gemäß Regelwerk - Technische Regeln für Arbeitsstätten (ASR) bei vorhandener Kubatur nur entlang der Außenfassade angeordnet oder ggfs. entlang des Atriums werden könnten. Für eine Optimierung zur Unterbringung aller Nutzungen müssten hier Umbau- bzw. auch Rückbaumaßnahmen in erheblichem Umfang (kostenintensiv) erfolgen.

Um- oder Neubaumaßnahmen sind auch für eine Schulnutzung hinsichtlich erforderlicher Außenflächen notwendig, welche bisher nicht vorhanden sind. Alternative wäre ggf. die Anordnung eines Schulhofes auf dem Dach zu prüfen (vgl. hierzu Hafencity Schule in Hamburg). Rein statisch sollte dies bei einer aktuellen Nutzung als Parkdeck unproblematisch sein. Ob sich das jedoch u.a. mit den Anforderungen an die Sicherheit und Barrierefreiheit verträgt, kann mangels Erfahrungswerte und Einbeziehung der zuständigen Behörden derzeit nicht beurteilt werden.

Bei einer Umnutzung von Pkw-Stellflächen gehen zudem Parkangebote verloren, die für andere Teilnutzungen nach wie vor erforderlich sind. Beispielsweise zeigen die Erfahrungen der Musikschule am BBFZ, aber auch die typische Nutzung von Multifunktionssälen, dass hierfür Pkw-Stellflächen im erforderlichen Umfang vorzuhalten sind. Bei der Erwartungshaltung von bis zu 400 Gästen sollten mindestens 80 Stellplätze vorgehalten werden (mind. 1 Stellplatz je 5 Sitzplätze).

Die Dauer der Ideenfindung und Nutzungskonzeption lag nach Sichtung der Literatur bei mehr als acht Monaten. Diese Erfahrungen decken sich mit eigenen Erkenntnissen aus den jüngst erstellten Machbarkeitsstudien für das Kaufhaus Zeeck und die Schadebrauerei. Die unter Pkt. 3 gesetzte Frist von drei Monaten ist nach Ansicht der Verwaltung unrealistisch.

Dafür sprechen auch andere folgende Gründe:

Für die Untersetzung der Anforderungen an einen Schulneubau liegen nur separate Bedarfsplanungen für einzelne Schulen (Akazie, L-Schule, RBS) vor. Eine grundsätzliche Bedarfsplanung aller Schulstandorte (S. 3 der FV) liegt nicht vor. Lt. Anlage 1 der FV soll zur Beantwortung der Frage, welche Schulform in den neuen Schulstandort im Dessauer Zentrum einziehen kann, eine grundsätzliche Bedarfsplanung der Schulstandorte erfolgen. Hierfür

bedarfs es neben dem erforderlichen Zeitaufwand auch nachfolgender kommunalpolitischer Entscheidungen.

Zum Umzug des technischen Rathauses sind zwar Angaben zu den derzeitigen Flächenbedarfen möglich. Moderne Arbeitswelten wie mobiles Arbeiten, Homeoffice und Desksharing sind jedoch noch nicht untersucht worden.

Hinzu kommt, dass die Komplexität der an ein Nachnutzungskonzept zu stellenden Anforderungen mit dem Ziel einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nur durch die Einbeziehung externen Sach- und Fachverstandes mit einem mindestens sechsstelligen Kostenaufwand erfüllbar sein können. Personelle und finanzielle Ressourcen stehen dafür augenblicklich nicht zur Verfügung.

Da das Objekt im privaten Eigentum steht und der Eigentümer ein hohes Interesse hat, den Leerstand seiner Immobilie zu verringern, wird deshalb empfohlen, dass dieser einen professionellen Projektentwickler auf seine Kosten einbindet, der auf der Grundlage der Zuarbeiten der Verwaltung eine Machbarkeitsstudie und Wirtschaftlichkeitsprüfung erstellt.

Da in der FV darauf hingewiesen wird, dass kommunalrechtliche Vorgaben zu beachten sind, muss der Eigentümer wissen, dass in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auch andere Varianten und Standorte, möglicherweise auch nutzungsdifferenziert einzubeziehen sind.

Daher würde der Leistungsumfang nicht nur auf das Dessau-Center zu begrenzen sein. Für diesen Teil müsste indessen die Stadt selbst aufkommen. Der erforderliche Mittelbedarf wird auf mind. 150 T€ geschätzt.

Lt. der Anlage 1 der FV soll im Rahmen eines Nutzungs- und Finanzierungskonzeptes die Möglichkeit zur Mietkaufoption geprüft werden, um eine aufkommende, derzeit schwer finanzierbare Kostenwelle zu glätten.

Diese Option bedingt, dass

- die Stadt von Anfang an die Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten des Gebäudes selbst trägt,
- sich das Gebäude in der Abschreibung der Stadt befindet,
- die Investitionskosten für den Umbau vom Centerbetreiber auf die Mietkaufrate für die Stadt vollständig umgeschlagen werden (höhere Mietkosten als ortsüblich),
- eine zusätzlich zu vereinbarende Schlussrate seitens der Stadt zu entrichten ist,
- die Kosten für Um- und Einzug von der Stadt aufzuwenden sind (zuzüglich Einrichtung Schulen) und
- die zu erwartenden Förderquoten für private Bauträger niedriger ausfallen als für Antrag stellende Kommunen.

Letzteres bedeutet, dass die auf die Mietkaufrate umzuschlagenden Kosten höher ausfallen werden (trägerbedingter Risikoumschlag).

Da die Nutzung des Sondervermögens ausschließlich für die Kommune bestimmt ist, kann der private Centerträger bei diesen Kosten nicht berücksichtigt werden.

Auf die Anpassung des bestehenden Baurechtes (VE-Plan Nr. 37) und mögliche Kosten- und Haftungsfolgen der Stadt bei Aufhebung bestehender Baurechte zu Lasten des Einzelhandels wird der Vollständigkeit halber hingewiesen.

Dessau-Roßlau, 30.11.2025