
Niederschrift

**über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Stadtgrün und
Mobilität am 29.01.2026**

Sitzungsbeginn: 16:30 Uhr
Sitzungsende: 19:39 Uhr
Sitzungsort: Ratssaal des Rathauses Dessau

Teilnehmer/-innen: siehe Anwesenheitsliste

Öffentliche Tagesordnungspunkte

**1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung
und der Beschlussfähigkeit**

**Herr Adamek, Vorsitzender des Ausschusses Stadtentwicklung, Bauen,
Stadtgrün und Mobilität** begrüßt die Ausschussmitglieder, Beigeordneten und
Gäste zur Sitzung. Sie stellen die form- und fristgerechte Ladung sowie die
Beschlussfähigkeit mit 7 anwesenden stimmberechtigten Mitgliedern fest.

2 Beschlussfassung der Tagesordnung

Herr Adamek, Ausschussvorsitzender, informiert über eine Ergänzung unter Punkt
7, in dem die öffentlichen Anfragen und Informationen behandelt werden sollen. Er
schlägt vor, einen weiteren Punkt 7.5 einzufügen, der die offiziellen öffentlichen
Anfragen und Informationen für die Stadträte umfasst.

Der geänderten Tagesordnung wird zugestimmt.

3 Genehmigung der Niederschrift vom 12.11.2025

Die Niederschrift vom 12.11.2025 wird genehmigt.

**4 Bekanntgabe der Beschlüsse nichtöffentlicher Sitzungen des
Gremiums**

Herr Adamek, Ausschussvorsitzender, gibt bekannt, dass es in der letzten Sitzung
keine nichtöffentlichen Beschlüsse behandelt wurden.

5 Einwohnerfragestunde

Die Einwohnerfragen vom Bürger 1 sind im Original protokolliert.

Bürger 1 stellt seine erste Frage

Wie will man diese schnellen Missstände schnellstmöglich abstellen? Wir haben vor nicht allzu langer Zeit die Kavaliersstraße saniert und dabei auch den Fußweg in einen sehr guten Zustand gebracht. In letzter Zeit kommt es aber immer mehr zu Beschädigen der Gehwegplatten oder Steine. Ich habe mir Rad von mehreren Personen vom Bau geholt, das kann mehrere Ursachen haben. Zum einen fehlt die Verfüllung in erheblicher Tiefe zwischen den Platten, damit können in den Hohlraum entsprechende Abplatzungen Vorkommen, des Weiteren werden die Fußwege auch von Fahrzeugen benutzt. Zum Beispiel von den Geldtransportern vor der Commerzbank gepanzert und schwer. Das ist ein Fußweg und mit Sicherheit nicht für solchen Verkehr vorgesehen. Ich habe auch schon mehrfach vor der Pizzeria die Fahrer gleich über den Lily-Hacking-Platz abfahren gesehen oder auch Hebebühnen, die öfters jetzt als letztes am Einsatz waren um die Weihnachtsbeleuchtung abzunehmen, das. Dabei werden dann die Stützen ausgefahren, die sehr punktuell Druck ausüben auf das Gehwegpflaster. Nur als Beispiel, da kann es noch erheblich mehr geben, was mir nicht bekannt ist. Wir haben für diesen Fußweg sehr viel Geld bezahlt, dann sollten wir uns auch darum kümmern, dass der Fußweg so lange wie möglich ordentlich erhalten bleibt, es ist schon Schaden entstanden, lassen wir uns da also dafür sorgen, dass er nicht mehr und größer wird?

Herr Säbel, Leiter des Tiefbauamtes, antwortet, die Überfahrbarkeit des Gehwegs ist gewährleistet. Wie den Mitgliedern des Stadtbauausschusses aus früheren Zeiten bekannt ist, wurde dies bewusst so gestaltet, um die Beispielbarkeit zu ermöglichen. Die Fläche ist in der Regel auf die übliche Art und Weise zu gewährleisten. Die Platten weisen eine größere Stärke auf und sind nicht, wie sonst üblich, 10 Zentimeter dick, sondern deutlich dicker. Dies ist auf die spezielle Beschaffenheit zurückzuführen. Wie bereits besprochen, sind die Probleme mit den Fugen bekannt und werden im Rahmen des normalen Unterhalts berücksichtigt. Daher ist die Befahrung möglich. Bitte beachten Sie, dass Transporter und ähnliche Fahrzeuge ebenfalls mitgenommen werden können. Der gesamte Gehweg ist mittlerweile in einem schlechten Zustand. Wie Ihnen sicherlich in Erinnerung ist, wurde die Präsentation als befahrbar hergestellt präsentiert.

Frau Lohde, Bürgermeisterin für Bauen und Stadtgrün, erwähnt, dass die Verwaltung Kontrollen durchführt und anschließend werden die erforderlichen Maßnahmen eingeleitet. Dies kann die Gewährleistung umfassen, für die wir über spezialisierte Kollegen verfügen, die diese Aufgabe zuverlässig ausführen.

Bürger 1 stellt seine zweite Frage

wird hier etwas passieren? Ich habe mich am 13. Siebenten 25 bei Ihnen gemeldet, auf dem kurzen Dienstweg per e Mail, es ging um die defekte Beleuchtung am Tunnel beim RAW Stahlbau, weiß nicht ob das jeder Eisenbahnunterführung, ich bin jetzt die Weihnachtstage dort gewesen und musste feststellen, dass nichts an der Beleuchtung passiert ist. Es ist immer noch in genau demselben defekten Zustand und. Die Bilder dafür hatte ich damals schon mitgeschickt.

Herr Säbel führt aus, dass die Unterführung wurde im Rahmen der Kreuzungsmaßnahmen gemeinsam mit der Deutschen Bahn errichtet. Nach Inbetriebnahme wurde festgestellt, dass es an dieser Stelle zu erheblichen Schäden gekommen ist. Vandalismus ist ein wiederkehrendes Problem. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir bereits vor der Meldung durch Sie zweimal oder dreimal einen Austausch durchgeführt haben. Unsererseits haben wir uns nun erstmalig für diesen Schritt entschlossen. Zunächst möchten wir andere Lösungen prüfen. Zudem möchten wir klären, ob eine Beleuchtung tatsächlich notwendig ist. Wir sind uns bewusst, dass dies zu einer intensiven Diskussion führen wird. Aufgrund der Lage des Tunnels ist es jedoch schwierig, Vandalismus entgegenzuwirken. Wir möchten Sie darüber informieren, dass es sich um eine Kostenfrage handelt. Wir möchten betonen, dass wir die Anfrage bereits bearbeitet haben, jedoch noch nicht abschließend beantworten können, da wir noch in der Erforschung des Sachverhalts sind. Die Situation ist suboptimal, aber ich bin nicht in der Position, ständig neue Lampen anzuschaffen. Zudem bin ich für den Unterhalt sowie die anfallenden Kosten verantwortlich.

Bürger 1 stellt seine dritte Frage

Wie lange soll dieses noch so weitergehen und will man diese Zustände abstellen? Die vierte Novellierung einer Maßnahme, wissenschaftliche Bibliothek die Kosten sind von rund 7,2 Millionen auf rund 12,3 Millionen gestiegen, wieder ein Bauvorhaben wo die Kosten völlig aus dem Ruder laufen und wieder ist die Zustimmung völlig alternativlos. Der Stadträte es muss gespart werden, aber hier geht das Geld raus. Mit vollen Händen. Der nächste Tagesordnungspunkt ist gleich die nächste Novellierung, ich kann mir nicht vorstellen, dass allen klar ist, dass die Stadt kein Geld mehr hat, aber genau das ist der Fall, das ist einfach so nicht mehr akzeptabel.

Herr Adamek, Ausschussvorsitzende, weist darauf hin, dass die Möglichkeit besteht, den Bau abubrechen. Dies hätte zur Folge, dass sich die nächste Ruine mitten in der Stadt befände. Diese Vorgehensweise erweist sich jedoch als nicht zielführend. Dies betrifft die wissenschaftliche Bibliothek sowie die Gebäude 63 und 63a, auf die Sie hingewiesen haben, und die Kindertageseinrichtung Buratino. Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um zwei Bauphasen, die bereits seit geraumer Zeit bestehen. Die aktuellen Baupreise weisen eine hohe Volatilität und Schwankungsbreite auf. Dort kommt es zu kontinuierlichen Anpassungen. In Vergabe ist es inzwischen unerlässlich, Regelungen zu schaffen, die Nachbesserungen und Preisänderungen ermöglichen.

Frau Brandenburger nutzte die Gelegenheit der Einwohnerfragestunde, um ihr Anliegen im Ausschuss erneut zur Sprache zu bringen.

Im November wurde das Thema "**Schlachthofstraße, Verkehrsberuhigung**" bereits in diesem Ausschuss diskutiert. Die Stadtverwaltung hatte damals noch keine Zeit, dazu Stellung zu nehmen. Ich bin mir nicht sicher, ob dieses Thema noch auf der

Tagesordnung steht. Zu den ergriffenen Maßnahmen zählen unter anderem Verkehrszählung, Einengung und Einbahnstraße. Zu einem bestimmten Zeitpunkt wurde eine Prüfung dieser Maßnahmen durchgeführt. Im Anschluss daran wäre eine Stellungnahme der Stadt wünschenswert.

Frau Lohde erwähnt, dass Sie Ihre Frage in guter Erinnerung hat. Sie erklärt sich bereit, diese Frage noch einmal zu prüfen, da es sich um unser Ordnungsamt handelt. Wir bedauern, dass heute niemand verfügbar ist, der uns bei dieser Angelegenheit weiterhelfen könnte.

6 Beschlussfassungen

6.1 Grundsatzbeschluss zur Modernisierung der Heizungsanlage, Einbau einer Lüftungsanlage sowie die Modernisierung der Beleuchtung und Sicherheitsbeleuchtung in der Veranstaltungsstätte Marienkirche Vorlage: BV/350/2025/I-41

Im Rahmen der Beschlussfassungen wird der Grundsatzbeschluss zur Modernisierung der Heizungsanlage in der Marienkirche diskutiert.

Herr Diederling, Fraktion der AfD, schlägt vor, die Kostengruppe 300 um 200.000 Euro zu erhöhen, um Novellierungen zu vermeiden. Wie bereits in der Begründung zur Beschlussvorlage dargelegt, ist die Heizungsanlage in einem desolaten Zustand. Er hätte es begrüßt, wenn hier eine Anlage des Sachverständigen beigelegt worden wäre, also eine Anlage, die von einer Heizungsfirma mit entsprechendem Fachwissen verfasst worden wäre. Die Stadträte hätten somit eine fundierte Grundlage, um die Begründetheit der Beschlussvorlage, die sich auf die Renovierung oder die Neuanschaffung der Heizungsanlage bezieht, zu beurteilen. Es wäre empfehlenswert, dies in zukünftigen Planungen zu berücksichtigen.

Herr Diederling stellt einen Antrag die Beschlussvorlage wie folgt zu ändern:

Die Gesamtkosten der Maßnahme sollen um **200.000 €** erhöht werden.“

Der Änderungsantrag wird zur Abstimmung gebracht.

Abstimmungsergebnis Änderungsantrag: 05:02:00

Frau Ellenberger, Leiterin des ZGM's führt aus, begleiten das als ZGM. Die Maßnahmen werden selbstverständlich baulich umgesetzt und vom ZGM begleitet. Das Kulturamt hat die Beschlussvorlage eingebracht, die als Grundsatzentscheidung zu verstehen ist. Im Vorfeld hat das ZGM bereits im Leader-Programm Fördermöglichkeiten zu den Kostenangaben entwickelt. Sie merkt an, dass dies möglicherweise nicht in der Vorlage deutlich genug hervorgehoben ist. Derzeit handelt es sich um reine Kostenschätzungen, die dazu dienen, die Förderfähigkeit des Programms zu prüfen. Es liegen noch keine detaillierten Planungs- oder

Kostenermittlungen vor. Selbstverständlich werden wir die Angaben noch konkretisieren. Die Anfragen wurden am Dienstag auch im Finanzausschuss gestellt, daher werden wir zeitnah weitere Informationen erhalten. Bezüglich der Fußbodenflächen der Marienkirche, in denen die Konvektoren installiert sind, können zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine verlässlichen Prognosen abgegeben werden. Die Einschaltung eines Sachverständigen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht angezeigt. Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung im Bereich Wartung und Inspektion haben wir dieses Verfahren initiiert.

Die geänderte Beschlussvorlage wird ebenfalls beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 07:00:00

6.2 4. Novellierung Gesamtmaßnahmebeschluss „Sanierung und Modernisierung Wissenschaftliche Bibliothek im Palais Dietrich“ Vorlage: BV/295/2025/III-65

Frau Ellenberger, Amtsleiterin des ZGM, erläutert die Ursachen der Kostensteigerungen.

Diese Maßnahme ist Teil der Projekte, die bereits vor der Pandemie und den Kriegseinwirkungen (Ukraine) initiiert wurden. Für dieses Vorgehen gab es keine Richtschnur, weder für das ZGM noch für die beteiligten Entscheidungsträger in dieser Institution. Die Entscheidung, das Projekt in drei separate Bauabschnitte zu unterteilen, hat sich als vorteilhaft erwiesen. Sie hat jedoch auch dazu geführt, dass zusammengehörige Gewerke nicht ineinandergreifen konnten und dass ein besonderer Aufwand für die Beteiligten, auch im Fördermittelbereich, entstanden ist. Dies ist ein Projekt mit einem Bestandsgebäude und unter besonderen Denkmalschutzaspekten. An dieser Stelle ist eine Sanierung erforderlich, um die Bausubstanz für zukünftige Nutzungsaufgaben vorzubereiten. Aufgrund von Lieferengpässen und Personalausfällen an verschiedenen Stellen war es eine große Herausforderung, die Bauprozesse trotz auftretender Fehler erfolgreich zu bewältigen. Sie informiert, dass ein weiterer Kostenaufwuchs zu verzeichnen ist. Dies ist erforderlich. Frau Ellenberger sieht dies als eine bedeutende Gelegenheit für die Stadt, das ZGM und die beteiligten Fachämter. Die Ämter, die diese Maßnahme nutzen, sind ebenfalls involviert. Dies betrifft auch die anderen Bauvorhaben, Schulbaumaßnahmen und Sportvorhaben.

Für die zukünftigen Baumaßnahmen möchte Frau Ellenberger ein Investitionssteuerungsverfahren einführen.

Abstimmungsergebnis: 07:00:00

6.3 3. Novellierung Gesamtmaßnahmebeschluss Teilsanierung integrative Kindertageseinrichtung "Buratino" in Meinsdorf

Vorlage: BV/369/2025/III-65

Die dritte Novellierung des Gesamtmaßnahmenbeschlusses zur Teilsanierung der integrativen Kindertagesstätte Buratino wird ebenfalls diskutiert.

Frau Ellenberger, Amtsleiterin des ZGM, berichtet, dass die Maßnahme noch in diesem Jahr abgeschlossen werden muss, insbesondere auch aufgrund der fast dreijährigen Unterbrechung der Bauzeit. Nach der Einschätzung von Frau Ellenberger ist dies der Aspekt, der hier am meisten gekostet hat. Im vergangenen Sommer konnte mit den Vorbereitungen begonnen werden, da der Umzug bzw. Auszug für die Baufreiheit der Maßnahme erfolgt war. Das ZGM die Bauteilfreilegung schnell abgeschlossen Um Rechnungen an diesem Standort zu begleichen, war es zwingend erforderlich, diese bestimmte Vorgabe zu erfüllen sind.

Die Baustelle macht Fortschritte und die letzten Ausschreibungen im TGA-Bereich laufen.

Herr Adamek, Ausschussvorsitzender, bringt die Beschlussvorlage zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: 07:00:00

6.4 Erneuerung Jonitzer Allee - Elberadweg - Maßnahmebeschluss **Vorlage: BV/328/2025/III-66**

Herr Marahrens, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, erwähnt, dass der Elberadweg eine wichtige Route durch Deutschland darstellt, und ist aufgrund der zahlreichen Schlaglöcher in einem schlechten Zustand. Die Stadtverwaltung hat entschieden, diesen Radweg zu verlegen und die notwendigen Fördergelder bereitzustellen, um ihn wieder in einen ordentlichen Zustand zu versetzen.

Herr Marahrens, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, stellt einen **Prüfauftrag**.

Er beantragt auf die geplanten Poller zu verzichten, um Gefahren für Radfahrer zu minimieren, sollten Poller notwendig sein, beantragt Herr Marahrens nur **einen** Poller aufzustellen.

Frau Lohde, Bürgermeisterin für Bauen und Stadtgrün, und **Herr Säbel, Amtsleiter des Tiefbauamtes**, nehmen den Vorschlag als **Prüfauftrag** auf.

Abstimmungsergebnis: 07:00:00

6.5 Modellprojekt Gleisbegrünung **Vorlage: FV/019/2025/GRÜNE**

Herr Dr. Brozowski, Fraktion Freies-Bürger-Forum, verweist darauf, dass die DVV ohnehin tätig werde und zitiert die Stellungnahme der Verwaltung, in der die Vorlage

befürwortet wird. Des Weiteren führt er aus, dass im nächsten Absatz dargelegt wird, die Umsetzung eines Modellprojekts solle mittelfristig erfolgen, neben der Prüfung und Festlegung eines geeigneten Abschnitts. Zudem erkundigt er sich, ob die erforderlichen Mittel zur Ausführung und Unterhaltung in den Folgejahren gesichert sind. Herr Brozowski erkundigt sich nach der Bedeutung des Begriffs "gesichert sein" und stellt fest, dass es sich dabei um einen Vorbehalt handelt. Er erläutert, dass die Maßnahme nicht durchgeführt werden kann, wenn die finanziellen Mittel nicht zur Verfügung stehen.

Die Fraktionsvorlage wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis: 02:02:03

7 Öffentliche Anfragen und Informationen

Teilnahme an den Innovationswerkstätten

Herr Adamek, Ausschussvorsitzender, erklärt, dass er das Wochenende des 1. Juni als mögliche Terminierung vorschlägt und dass er sich im Vorfeld mit Herrn Stadtrat Focke abgestimmt habe. Er informiert darüber, dass im Notfall eine gegenseitige Vertretung möglich wäre.

Herr Adamek fragt, wer im März teilnehmen möchte, woraufhin Frau Stadträtin Grünthal ihr Interesse bekundet. Im weiteren Verlauf erkundigt er sich nach einem Teilnehmer für den April und **Herr Marahrens** gibt seine Teilnahme bekannt.

Er informiert, dass Frau Grünthal von Herrn Ekelkraut vertreten werde und dass Herr Marahrens von Herrn George vertreten werde.

7.1 Umgang mit Baurecht in Kleingartenanlagen

Herr Meister, Leiter des Bauordnungsamtes, thematisiert, dass die Kleingartenanlagen, in denen seit vielen Jahren bauliche Anlagen entstehen, die nicht den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Er äußert Verständnis für die Nutzung der Gärten, weist jedoch auf die Notwendigkeit hin, über die rechtlichen Rahmenbedingungen nachzudenken. Im Bundeskleingartengesetz sei festgelegt, dass eine Gartenlaube mit maximal 24 Quadratmetern Grundfläche zulässig sei, solange sie nicht zum Wohnen geeignet sei. Diese Regelung sei auch in der Bauordnung verankert. Herr Meister erklärt, dass bis zu 24 Quadratmetern keine Genehmigung erforderlich sei und die Bürger sich gegenseitig Genehmigungen erteilen könnten. Er weist jedoch darauf hin, dass es in der Gartenverordnung Regelungen gebe, die die Genehmigung durch den Gartenverband und den Vereinsvorstand vorsehen. Er beschreibt die Problematik, dass viele Bauherren der Ansicht seien, ihre Bauten seien rechtmäßig, was zu Konflikten führen kann. Er bringt Beispiele von baulichen Aktivitäten in Kleingartenanlagen, die über die zulässigen Grenzen hinausgingen, und nennt Probleme wie das Störpotenzial zwischen den

Pächtern, die Frage der Rückbauverpflichtung und die möglichen Änderungen des Gebietscharakters. Zudem thematisiert er Brandschutz- und Umweltprobleme, die durch die illegale Nutzung entstehen könnten.

Abschließend kündigt er an, dass er sich künftig an die Grundstückseigentümer wenden möchte, um diese über die Notwendigkeit einer Genehmigung ab 24 Quadratmetern zu informieren. Er plant eine Amnestie bis Juni 2025, in der er von behördlichen Maßnahmen gegen illegale Bauten absehen möchte, solange keine rechtlichen Verpflichtungen bestehen. Herr Meister betont, dass die Verantwortung für die Einhaltung der Vorschriften bei den Grundstückseigentümern liege und dass er darauf hinweisen werde, dass ab 24 Quadratmetern eine Baugenehmigung erforderlich sei.

7.2 Information zur beabsichtigten Umsetzung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bau-Turbo)

Herr Schmidt erläutert, dass der Gesetzgeber am 30.10.2025 das Gesetz zur Beschleunigung im Wohnungsbau auf den Weg gebracht hat. Ziel ist es, die Genehmigungsprozesse und den Wohnungsbau zu beschleunigen und Bürokratie abzubauen. Dazu sollen befristete Lockerungen im Bauplanungsrecht gelten. Die zentralen Aspekte des Bauturbos sind die spürbare Verkürzung von Planungs- und Genehmigungsprozessen sowie die Möglichkeit von Abweichungen. Der Fokus der Gesetzesnovelle liegt auf dem Wohnungsbau, auch Wohnfolgeeinrichtungen im Bildungsbereich sind einbezogen. Das Ziel der Gesetzgebung ist eine ausgewogene Balance zwischen Beschleunigung und der Einhaltung wesentlicher Umbau- und Nachbarschaftsvorschriften. Eine Einschränkung betrifft die Naturschutzbehörde, die bei erheblichen Umweltauswirkungen als Sperrklausel fungiert. Herr Schmidt stellt die Frage, ob Dessau-Roßlau den Bauturbo benötigt, angesichts rückläufiger Einwohnerzahlen und eines hohen Wohnungsleerstands. Er verweist auf den Wohnungsmarktbericht des zuständigen Ministeriums für Stadtentwicklung, der einen Leerstand von 12,5 % zu Beginn der 20er Jahre ausweist, und erwähnt 360 Baulücken im Baulandkataster. Der Gesetzgeber stellt den Gemeinden das Instrument des Bauturbos zur Verfügung, die Entscheidung über dessen Anwendung liegt bei den Gemeinden. Er warnt, dass der Stadtrat sich künftig mit jedem Abweichungsantrag befassen müsse, sofern keine Regelungen getroffen werden. Der Gesetzgeber hat planersetzende Abweichungsmöglichkeiten vorgesehen, die die kommunale Planungshoheit betreffen. Die Anträge müssen innerhalb von drei Monaten geprüft und genehmigt werden. Dies würde eine zusätzliche Belastung bedeuten.

Herr Dr. Brozowski, Fraktion Freies-Bürger-Forum, stellt den Nutzen und Sinn des Bauturbos in Frage, da es sich um Bundespolitik handele. Er fragt, ob es bereits Anträge dazu gebe und macht darauf aufmerksam, dass die Stadtverwaltung laut der Umsetzungsstrategie Teil 2 bereits über Befreiungen entscheiden würde. Er fragt, ob eine Anpassung des Paragraphen 5 in der Hauptsatzung erforderlich sei, in dem die

Ausschussaufgaben beschrieben werden. Außerdem fragt er, wie viele Anträge auf Befreiung im Durchschnitt eingehen.

Herr Schmidt, führt aus, dass die Anzahl der Anträge auf Abweichungen und Befreiungen überschaubar sind. Die Vorlage ist vorbereitet und es sei notwendig, dies in der Hauptsatzung zu regeln. Er erläutert, dass, wenn Aufgaben regelmäßig übertragen würden, diese als Geschäfte der laufenden Verwaltung zu betrachten seien. Der Oberbürgermeister müsse durch Beschluss ermächtigt werden, was in der Beschlussvorlage entsprechend aufgenommen wird. Die Abstimmung mit dem Rechtsamt sei noch nicht abgeschlossen, jedoch ebenfalls Bestandteil der Vorlage.

7.3 Sachstand vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße"

Herr Schmidt, Leiter des Amtes für Wirtschaft und Stadtplanung, führt aus, dass das Projekt bereits seit fast acht Jahren laufe, da der Aufstellungsbeschluss im Jahr 2018 gefasst worden sei. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgte im Jahr 2021, und im Jahr 2022 wurde ein Abwägungsbeschluss gefasst. Das ursprüngliche Vorhaben sieht die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Erdgeschoss und sechs Obergeschossen vor, das 26 Wohnungen im Bereich Service-Wohnen und betreutes Wohnen sowie 102 Pflegezimmer in den unteren Geschossen umfassen soll. Die Höhe des Gebäudes orientiert sich an der des noch stehenden alten Gebäudes des Kristallpalastes. Diese Höhe ist im Zusammenhang mit dem bestehenden Bebauungsplan 214 zu sehen, der bereits in den Zehnerjahren initiiert worden ist. Herr Schmidt erläutert, dass in der ursprünglichen Variante 40 Pkw-Stellplätze vorgesehen waren, davon 35 auf dem Grundstück und weitere im Parkhaus Teichstraße. Er informiert darüber, dass der damalige Eigentümer das Grundstück im Jahr 2022 veräußert habe und der Stadtrat am 11. Dezember 2024 dem Wechsel des Vorhabenträgers zugestimmt habe. Die aktuelle Planung, die eingereicht wurde und sich in der Abstimmung befindet, sieht eine flexiblere Nutzung im Erdgeschoss hinter der denkmalgeschützten Fassade vor. Die zukünftige Nutzung des Innenhofs ist auf zwei Stockwerke beschränkt, um eine verbesserte Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Im Obergeschoss ist ein Staffelgeschoss vorgesehen, und der neue Vorhabenträger plant, die Anzahl der Wohnungen im Bereich Wohnen zu erhöhen, während die Anzahl der Pflegezimmer bei über 100 verbleiben soll. Die Wohnungen sollen mit Balkonen ergänzt werden, und es besteht die Möglichkeit, dass die Pflegezimmer später auch für Wohnzwecke genutzt werden können. Die zulässige Höhe bleibt unverändert, und es ist geplant, 40 Pkw-Stellplätze zu errichten, wobei ein Großteil davon im benachbarten Parkhaus untergebracht werden soll. Herr Schmidt erläutert, dass derzeit an einer Beschlussvorlage für die zweite Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gearbeitet werde. Diese Vorlage sei Voraussetzung für eine Entscheidung des Stadtrates über die Annahme der Planungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit. Das Ziel besteht darin, den Stadtrat im Jahr 2027 zu erreichen, wobei die Dienstberatung des OB's im April stattfinden soll. Im Anschluss an die Besprechung werden die üblichen Anhörungen des Stadtbezirksbeirats und der Fachausschüsse stattfinden. Die

Entscheidung des Bauausschusses ist für den 1. Juli angesetzt. Herr Schmidt weist abschließend darauf hin, dass die Dauer der Verfahren regelmäßig hinterfragt werde, und bietet diesbezüglich eine Erklärung an.

Herr Diederich, Fraktion der AfD, erkundigt sich, in welcher Planungsphase man sich derzeit befinde, da ihm dies aufgrund der vorhergehenden Ausführungen noch nicht ganz klar sei.

Herr Schmidt, erläutert, dass die Thematik auf der bauplanungsrechtlichen Ebene angesiedelt sei und dies noch nicht mit dem Vorhaben und Erschließungsplan zu tun habe. Letzterer fungiere als Vorstufe für den späteren Bauantrag. Er betont, dass die Beteiligten sich über die Planung zumindest ein Bild machen müssten, um zu verstehen, was der Vorhabenträger konkret plane. Im Rahmen eines Bebauungsplans sind im Wesentlichen Informationen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu den abstrakten Vorgaben bezüglich Baumasse und Höhe zu erwarten. Aus diesem Grund wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelt, in dem das Vorhaben konkret dargelegt wird. Er stellt jedoch fest, dass es sich hierbei tatsächlich um eine Vorstufe eines Bauantrags handelt.

Herr Brozowski, Fraktion Freies-Bürger-Forum, gab zu Protokoll, dass er das gesamte Projekt zunehmend kritisch betrachte. Dies sei auch die Position seiner Fraktion, was allen bekannt sei. Er fügte hinzu, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine Diskussion über einen Flächen- oder Immobilitätsaustausch stattfinden könnte, um eine ansprechende Nutzung des Kristallpalastes zu realisieren. Er betonte zudem, dass man die Hoffnung auf eine positive Wendung nicht aufgeben solle.

7.4 BUGA Information zur Durchführung und Besetzung der 3 Innovationswerkstätten

Frau Lott, Referatsleiterin Stadtgrün, bedankt sich für die Möglichkeit, zu einem Thema zu sprechen, das bereits im September erwartet wurde. Die Innovationswerkstätten wurden angekündigt und nun wird der politische Raum aufgesucht, um eine Bürgergruppe in die Mitwirkung einzubeziehen. Im Hauptausschuss wird erneut informiert, da dies erforderlich ist. Frau Lott betont, dass der heutige Besuch dazu diene, für die Teilnahme an den Innovationswerkstätten zu werben. Für die jeweilige Werkstatt wird ein Vertreter aus jedem der drei Ausschüsse gesucht. Die Prozessplanung sieht drei Termine vor, die Themen sind Baukultur und Landschaftskultur, Nachhaltigkeit und Umwelt sowie Kommunikation. Nachhaltigkeit, Umwelt und Baukultur werden gemeinsam behandelt. Die Werkstätten finden über zwei Tage statt, beginnend am Freitagmittag und endend am Abend. An einem offenen Abend können etwa 200 Bürgerinnen und Bürger teilnehmen, um nach Impulsvorträgen mitzudenken.

Die Werkstätten sollen aus etwa 35 bis 40 Personen bestehen, um einen effektiven Austausch zu gewährleisten. In die Werkstätten sind Vertreter aus den Ausschüssen sowie eine städtische Projektgruppe und Experten einbezogen. Zudem sind acht zufällig ausgewählte Bürgerinnen und Bürger vorgesehen, darunter zwei Vertreter

der Jugend sowie weitere Personen aus der Bevölkerung. Die Auswahl der Bürgerinnen und Bürger erfolgt unter Berücksichtigung von Altersgruppen und Geschlechtern, um eine repräsentative Teilnahme zu gewährleisten. Sie erläutert den Ablauf der Einladung und weist darauf hin, dass Rückmeldungen bis zum 23. Februar einzureichen sind, um die Einladungen am 27. Februar versenden zu können. Die erste Werkstatt findet am 13. und 14. März statt. Frau Lott erläutert, dass die ursprüngliche Idee eines Bürgerrats nicht weiterverfolgt worden sei, da dieser die Werkstätten begleiten müsste. In den Werkstätten werden übergeordnete Fragestellungen behandelt, die für die Realisierung der BUGA von Bedeutung seien. Die Themen der Werkstätten umfassten eine Vielzahl von Themengebieten. Sie erwähnt auch die Entwicklung eines Werkstattlogos und einer Website. Ziel ist es, die Inhalte der Werkstätten sichtbar zu machen und die Ideen des BUGA Clubs zu integrieren.

Herr Dr. Brozowski nutzt die Gelegenheit, um seine grundsätzliche Kritik zu äußern. Diese richtet sich nicht gegen die Werkstätten oder deren Organisatoren, sondern gegen die Vorgehensweise, dass eine Gebietskulisse präsentiert wird, die seiner Auffassung nach nicht ausreichend im politischen Raum vor diskutiert wurde. Er betrachtet es als inakzeptabel, dass diese Kulisse einfach vorgelegt wird. Er gibt zu Protokoll, dass er sich zu diesem Thema ausführlicher äußern könnte, lässt dies jedoch aus Zeitgründen sein. Abschließend stellt er die konkrete Frage, wie mit Vorschlägen aus anderen Ortsteilen, Stadtteilen oder Ortschaften umgegangen wird, die nicht von der vorgelegten Flächenkulisse abgedeckt sind. Er möchte wissen, ob die betroffenen Bürgerinnen und Bürger an dieser Entscheidung sich weiterhin an einem offenen Dialog beteiligen können.

Herr Marahrens, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, äußert, dass er bereits zu dem Thema Gebietskulisse Stellung genommen habe. Er gesteht, dass er die aktuelle Abbildung als ansprechend empfinde, insbesondere die prominente Vertretung von Dessau Nord und der Innenstadt, die ihm gut gefalle. Er betont, dass es wichtig sei, bei den Innovationswerkstätten auch tatsächlich Raum für Innovationen zu schaffen und dass kontrovers diskutierte, innovative Ideen ernst genommen werden müssten. Er äußert den Wunsch, dass ein klarer Umgang mit diesen Ideen etabliert werde, ohne dabei zu kritisieren, wer, wie, wann und wo beteiligt worden sei. Des Weiteren bringt er sich für den Apriltermin als Mitglied des Bauausschusses ins Gespräch und verweist auf die bevorstehenden Verhandlungen. Er formuliert zwei Bitten: Zum einen möchte er wissen, ob es möglich sei, einen Überblick über die bereits ausgewählten Expertinnen und Experten zu erhalten, da dies gestern angesprochen, jedoch nicht weiter ausgeführt worden sei. Zum anderen bittet er darum, die Handreichung, die gestern und heute auf den Tisch gelegt wurde, auch in digitaler Form zur Verfügung gestellt zu bekommen.

Herr Schmidt antwortet, dass die Gebietskulisse das Spiegelbild des im Stadtrat beschlossenen Durchführungsvertrages darstellt und es keine Tabuzonen außerhalb dieser Gebietskulisse gibt. Er betont, dass die Ortschaften eingeladen sind, sich in den Prozess der Bundesgartenschau (BUGA) einzubringen, und dass die Verwaltung

Anregungen sorgfältig prüfen wird. Des Weiteren geht er auf den umfangreichen Fragenkatalog von Frau Richter ein und erläutert den aktuellen Stand der BUGA-Bewerbung, die im Jahr 2020 initiiert wurde, nachdem die vorherige Lagerbewerbung gescheitert war. Die Verwaltung wurde von der Kommunalpolitik beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zu erstellen, die mit Fördermitteln des Landes unterstützt wurde und im März 2023 bestätigt wurde. Herr Schmidt führt weiter aus, dass die Bewerbung bei der Deutschen Bundesgartenschau-Gesellschaft angenommen wurde und der Durchführungsvertrag am 31. Juli des vergangenen Jahres unterzeichnet worden sei.

Die Gesellschaftsgründung erfolgte im Dezember des letzten Jahres, die Vorbereitung des Aufsichtsrates läuft. Es gibt eine Kooperationsvereinbarung mit Akteuren des BUGA Clubs und bereits durchgeführte BUGA-Dialoge mit Bürgern. Die Innovationswerkstätten sind der nächste Schritt und bilden die Basis für die Wettbewerbe. Der Stadtrat ist in die BUGA-Lenkungsgruppe eingebunden, die aus dem Oberbürgermeister, der Baubürgermeisterin und dem Finanzdezernenten besteht. Für die nächste Stadtratssitzung wird eine Vorlage vorbereitet, die über die nächsten Schritte und die Flächen informieren soll. Da sich alles noch in der Vorbereitungsphase befindet, wird um Geduld gebeten. Frau Lott arbeitet intensiv an den Innovationswerkstätten, um den Stadtrat einzubinden und regelmäßig über den Stand der Vorbereitungen zu informieren.

Herr Adamek, Ausschussvorsitzender, weist zudem darauf hin, dass die Gesamtkulisse im Rahmen der Unterzeichnung des BUGA-Durchführungsvertrages angepasst werden musste. Er äußert Zweifel daran, ob die Mitglieder des Ausschusses die finale Gesamtkulisse kennen, und bemängelt, dass es keine Möglichkeit zur Intervention gegeben habe.

Herr Dr. Brozowski äußert Bedenken hinsichtlich der Frage, wie eine Stadt BUGA werden soll, ohne dabei den politischen Raum zu berücksichtigen. Dies sei für ihn ein weiterer Grund, neben der strikten Zeitplanung, warum er nur mittelmäßig optimistisch sei. Er äußerte bereits jetzt seine Besorgnis darüber, wie viel von dem Vorhaben letztendlich umgesetzt werden kann. Herr Brozowski übt Kritik an der internen Haltung, die er als Arroganz bezeichnet, und stellt fest, dass, wenn der politische Raum nicht einbezogen wird, seine Skepsis hinsichtlich der Erfolgsaussichten der BUGA wächst. Er bekräftigt, dass er nach wie vor für die Durchführung des Projekts einsteht, jedoch nicht unter einer von oben herab geführter Vorgehensweise, da er dies für einen möglichen Misserfolg halte.

Herr Adamek bittet darum, dass dringend eine Beschlussfassung herbeigeführt werden muss, um sicherzustellen, dass zu jedem Bauausschuss aktuelle Informationen über die Entwicklungen zwischen den Sitzungen bereitgestellt werden. Dies sei notwendig, um die Mitglieder des Ausschusses angemessen zu informieren und zu beteiligen, da andernfalls die Entscheidungen möglicherweise nicht im Interesse der Stadt seien. Abschließend wies er darauf hin, dass die Frage der

Informationsbereitstellung noch offen sei und bat um eine kurze Klärung der Formulierung der Frage.

Die Präsentation ist der Niederschrift beigelegt.

7.5 Sonstige Informationen und Mitteilungen

Herr Marahrens, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, regt an, das Thema Winterdienst zu behandeln. Er weist darauf hin, dass es in der Region einen erheblichen Wintereinbruch mit Schneefall und einer entsprechenden Schneehöhe gegeben habe. Insbesondere in Dessau Nord seien die Wohngebietsstraßen spiegelglatt, was die Verkehrssicherheit gefährde. Herr Marahrens schlägt vor, darüber nachzudenken, ob es möglich sei, die Fahrbahnen in diesen Wohngebieten abzustumpfen oder abzusplitten. Er verweist darauf, dass viele Kommunen ähnliche Maßnahmen ergreifen, um die Sicherheit für Fußgänger zu erhöhen. Zudem äußert er den Wunsch, diese Anregung als Arbeitsauftrag zu betrachten und fragt, wie die Fahrbahnen in den betroffenen Wohngebieten verbessert werden könnten.

Herr Adamek, Ausschussvorsitzender, teilt mit, dass die Angelegenheit in die Stadtpflege aufgenommen werde. Er führt aus, dass Herr Säbel bereits in der Lage sei, die Thematik zu bearbeiten und sich entsprechende Lösungen einfallen lassen werde.

Frau Richter, Fraktion Freies-Bürger-Forum, äußerte, dass sie an der Planung bemängle, dass die denkmalgeschützte Fassade lediglich zur potemkinschen Fassade werde und nur als Makulatur erscheine. Sie verwies auf eine Abbildung, die zeige, wie die Fassade mit Stahlstützen schräg abgestützt werde. Des Weiteren stellte sie fest, dass beim Betreten des Gebäudes rechts und links eingeschossige Bebauung, darunter ein Kiosk auf der linken und ein Restaurant auf der rechten Seite, vorhanden sei. Sie fragte, ob es möglich wäre, die Bebauung auf zwei Geschosse zu erhöhen, um die Möglichkeit zu schaffen, direkt an die Fassade anzuknüpfen und zumindest einige Fenster mit nicht dahinterliegender Nutzung und Licht zu versehen, um den Makulaturcharakter aufzuwerten.

Herr Schmidt, Amtsleiter des Amtes für Wirtschaft und Stadtplanung, erklärt, dass er die Anregung von Frau Richter gerne aufnimmt und beabsichtigt, diese zu kommunizieren. Er äußert, dass er ebenfalls Fragen habe, die er mit dem Investor besprechen müsse, insbesondere hinsichtlich dessen Absichten, die er heute kundtue. Er betont, dass dies nicht bedeutet, dass die Entscheidung der Verwaltung zur Annahme dieses Anliegens bereits innerhalb der Verwaltung gefestigt sei. Aus diesem Grund wolle man die Gelegenheit nutzen, um Anregungen aus der Kommunalpolitik mitzunehmen und diese zu transportieren.

Herr Egelkraut, Fraktion Pro Dessau, erwähnt die geplante Seniorenresidenz. Er stimmte Frau Richter zu und betonte, dass sowohl die Gremien als auch die Stadtverwaltung ihre Möglichkeiten ausschöpfen müssten, um zu verhindern, dass

ein unpassendes Bauwerk errichtet werde, was letztlich zu Unzufriedenheit bei allen Beteiligten führen könnte.

Herr Brozowski äußerte, dass er das gesamte Projekt zunehmend kritischer sehe und dass dies auch die Position seiner Fraktion sei, was allen bekannt sei. Er fügt an, dass möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt eine Diskussion über einen Flächen- oder Immobilitätsaustausch stattfinden könnte, um selbst eine ansprechende Nutzung des Kristallpalastes zu realisieren.

10 Schließung der Sitzung

Herr Adamek, Ausschussvorsitzender stellt die Öffentlichkeit wieder her und schließt um 20:30 Uhr die Sitzung.

Dessau-Roßlau, 24.02.26

Eiko Adamek
Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen,
Stadtgrün und Mobilität

Ramona Koch
Schriftführer