

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/161/2026/III-65
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für zentrales Gebäudemanagement

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	09.06.2026				
Ausschuss für Finanzen, Digitalisierung und moderne Verwaltung	öffentlich	23.06.2026				
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Stadtgrün und Mobilität	öffentlich	27.08.2026				

Titel:

Instandsetzung der Liegenschaft Ferdinand-von-Schill-Straße 8, Dessau-Roßlau

Beschluss:

Die Instandsetzung der Liegenschaft Ferdinand-von-Schill-Straße 8 mit den dazu notwendigen Arbeiten i. H. v. 598.950,00 € (Investiv) wird beschlossen.

Eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung im Haushaltsjahr 2026 für 2027 in Höhe von 228.950,00 € wird beschlossen.

Gesetzliche Grundlagen:	ArbSchG, BauO LSA, BetrSichV, BGG LSA, VOB Teil A, TVergG Sachsen-Anhalt, KVG LSA § 90, KomHVO LSA §§ 10, 11
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	BV-376-2024-III
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	☒	
Kultur, Freizeit und Sport	☐	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	☐	
Handel und Versorgung	☐	
Landschaft und Umwelt	☐	
Soziales Miteinander	☐	

Vorlage nicht leitbildrelevant	☐
--------------------------------	--------------------------

Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	☐	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	☐	
Vorlage ist nicht steuerrelevant	☒	

Relevanz für die BUGA

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist BUGA-relevant	☐	
Abstimmung mit Dezernat 1 erfolgt	☐	

Vorlage ist nicht BUGA relevant	☒
---------------------------------	-------------------------------------

**UMBAU VERWALTUNGSGEBÄUDE Ferdinand-von-Schill-Straße 8_
für AUSLÄNDERBEHÖRDE DE**

INVESTIV-HAUSHALT

Produktkonto: 12260.0961000 | 7851000

Investitionsnummer: 122606502000001

HH-ANSATZ 2026: 788.200 EURO

BEDARF NEU: 598.950 EURO

davon

HH-JAHR 2026 – Kassenwirksamkeit: 370.000 EURO

außerplanmäßige Verpflichtungs-
ermächtigung: 228.950 EURO

HH-JAHR 2027 – Kassenwirksamkeit: 228.950 EURO

Deckungsquellen:

Für das Haushaltsjahr 2026 wird eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 228.950,00€ beantragt. Als Deckungsquelle wird die Maßnahme Freiflächengestaltung „Schule an der Muldaue“,

Haushaltstelle: 221006506000001,

Produktkonto: 22100.7852000/0962000 herangezogen.

Die Kassenwirksamkeit in Höhe von 228.950,00€ für das Haushaltsjahr 2027 wird über die Maßnahme Gesellschaftereinlage DWG,

Haushaltsstelle: 52102000000001 realisiert.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Jacqueline Lohde
Bürgermeisterin und Beigeordnete für Bauen und Stadtgrün

Anlage 1:**Begründung:****1. Aufgabenstellung / Ziele:**

Das Ordnungsamt der Stadt Dessau-Roßlau ist seit April 2025 in der Liegenschaft Ferdinand-von-Schill-Straße 8 untergebracht (vgl. BV-376-2024-III). Zum damaligen Zeitpunkt wurden ausschließlich die für die unmittelbare Betriebsfähigkeit zwingend erforderlichen Umbauarbeiten durchgeführt. Für den dauerhaften, rechts- und betriebssicheren Gebäudebetrieb sind die nachfolgend beschriebenen Instandsetzungsmaßnahmen unabdingbar. Die vorliegende Maßnahme stellt den gesetzlich geforderten Mindeststandard dar. Eine weitere Reduzierung des Leistungsumfangs ist nicht möglich, ohne die Verkehrssicherungspflicht und die Erfüllung gesetzlicher Mindestanforderungen zu gefährden.

2. Beschreibung des Vorhabens:

Die Instandsetzungsmaßnahmen umfassen folgende Leistungen:

Pos.	Maßnahme	KG	Wert [€]
1	Ertüchtigung notwendiger Treppenhäuser (Maler, Brandschutz, Baustoffe)	300	33.550,00
2	Heizungen im Keller (2 Stück)	400	33.000,00
3	Beleuchtungsanlage mit Leuchtmittel, Schaltung und Kabelverlegung (Gesamtgebäude, LED)	400	253.000,00
4	Überarbeitung Brandmeldeanlage	400	66.000,00
5	Fluchttürsicherung und ELT-Anbindung Garage mit Tiefbauarbeiten	400	55.000,00
6	Ertüchtigung Aufzugsanlage	400	115.500,00
7	Erstellung Brandschutzkonzept	700	27.500,00
8	Baunebenkosten (Planung, Ausschreibung, Vergabe)	700	15.400,00
	Gesamt		598.950,00

Begründung der Einzelmaßnahmen

Heizung im Keller: Im Kellergeschoss befinden sich Umkleideräume, Sanitäranlagen sowie sicherheitsrelevante Räume (u. a. Waffen- und Wertgegenstandsräume), die täglich durch Mitarbeiter genutzt werden. Die bestehenden Heizungseinheiten sind technisch veraltet und nicht mehr zuverlässig funktionsfähig. Ein Ausfall stellt einen Verstoß gegen § 4 ArbSchG dar.

Beleuchtungsanlage: Die bestehende Beleuchtungsanlage entspricht nicht dem aktuellen technischen Stand. Die Umrüstung auf LED-Technik mit automatisierter Regelung ist sowohl arbeitsschutz- als auch energietechnisch erforderlich. Leuchtmittel werden nicht mehr hergestellt und die Ersatzteile sind nicht mehr erwerbbar.

Brandschutzkonzept: Für das Gebäude liegt derzeit kein gültiges Brandschutzkonzept vor. Die Erstellung ist gemäß § 2, 3 in Verbindung mit § 14, 65 BauO LSA zwingend erforderlich und bildet die Grundlage für alle weiteren Brandschutzmaßnahmen.

Ertüchtigung Treppenhäuser: Die Treppenhäuser entsprechen in ihrer derzeitigen Ausführung nicht den Anforderungen des Brandschutzes. Bauliche und elektrotechnische Ertüchtigungsmaßnahmen sind erforderlich.

Überarbeitung Brandmeldeanlage: Die bestehende Brandmeldeanlage ist technisch veraltet und entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik. Eine Überarbeitung ist zur Sicherstellung der Betriebssicherheit zwingend erforderlich.

Fluchttürsicherung und ELT-Anbindung Garage mit Tiefbauarbeiten: Die Fluchttüren entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen. Die elektrotechnische Anbindung der Garage ist für einen sicheren Gebäudebetrieb erforderlich und beinhaltet notwendige Tiefbauarbeiten. Dahinter stehen das Sicherungskonzept sowie der Versicherungsschutz von dem darin abgestellten Blitzerauto.

Aufzugsanlage: Die Aufzugsanlage entspricht nicht den Anforderungen der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) sowie der DIN EN 81-20/50 für Aufzüge. Ein Ausfall der Anlage ist jederzeit möglich. Dies gefährdet die Barrierefreiheit des Gebäudes und die Erfüllung der Anforderungen des §1 Abs. 4 in Verbindung mit §5 BGG LSA. Eine Ertüchtigung ist zwingend erforderlich.

3. Beschaffung:

Die Vergabe der Leistungen erfolgt nach VOB Teil A sowie dem Tariftreue- und Vergabegesetz Sachsen-Anhalt (TVergG LSA). Die Planungsleistungen werden soweit möglich durch die beteiligten Fachämter der Stadtverwaltung erbracht (Inhouse), um externe Planungskosten zu minimieren. Ausschreibungen erfolgen losweise nach Gewerk.

4. Zeitplan:

Zeitraum	Maßnahme
Mai - August 2026	Stadtratsbeschluss, Einleitung Planung, Erstellung Leistungsverzeichnisse
September – Oktober 2026	Ausschreibung und Vergabe der Leistungen
November 2026 – Februar 2027	Bauausführung aller Gewerke
Februar 2027	Abschluss, Abnahme und Abrechnung

5. Grundflächen:

Parameter	Wert
Nutzfläche Gesamtgebäude	ca. 2.934 m ²
Betroffene Fläche (Instandsetzung)	Gesamtgebäude
Gebäudeklasse	Gebäude mit mehr als 2 Vollgeschossen
Baujahr	vor 1945
Denkmalstatus	Kulturdenkmal

6. Kosten / Wirtschaftlichkeit:

Die Gesamtkosten der aktuell beantragten Instandsetzungsmaßnahme betragen insgesamt **598.950,00 €**. Zur transparenten Darstellung der Wirtschaftlichkeit und zur besseren Darstellung der Historie muss diese Maßnahme in den Gesamtkontext des Objektes bzw. des Erwerbs und aller bisherigen Investitionen gestellt werden:

Der Kaufpreis des Objektes: 2.400.000,00 €

Bereits erfolgte Erstsanierung: 565.511,40 €

Aktuell anstehende Instandsetzung: 598.950,00 €

Aktuell anstehender Einzug bzw. Umzug
der Ausländerbehörde (ABH) (Plankosten): 299.800,00 €

Summe: 3.864.261,40 €

(Erwerb + Instandsetzungsmaßnahmen + Umzug ABH)

Begründung der Abweichung zu den ursprünglichen Annahmen:

Beim Erwerb der Liegenschaft belief sich der Kaufpreis auf 2.400.000,00 €. Im Rahmen des Verkehrswertgutachtens wurde ein mittlerer baulicher Standard festgestellt. Danach wurde durch das ZGM auf Basis einer ersten Sichtprüfung von einem geringeren Sanierungsbedarf für das Ordnungsamt ausgegangen. Die ersten Sanierungsmaßnahmen mit Kosten von 565.511,40 € deckte die Herstellung der unmittelbaren Betriebsfähigkeit der einziehenden Organisationseinheit ab.

Im Zuge der ersten Sanierungsmaßnahmen und im laufenden Dienstbetriebs seit April 2025 wurden die gesetzlich vorgeschriebenen, vertiefenden Fachprüfungen (u. a. zur Erstellung des Brandschutzkonzeptes nach § 14 BauO LSA, der Aufzugsprüfung nach BetrSichV) vorgenommen und weiterer Instandsetzungsbedarf an der Haustechnik und im baulichen Brandschutz festgestellt. Auf Grund des hohen Publikumsverkehrs (ca. 1000 Besucher pro Woche) sind diese Maßnahmen für eine dauerhafte, rechts- und betriebssichere Nutzung notwendig.

Wirtschaftliche Bewertung des Gesamtaufwands:

Obwohl die Sanierungsbedarfe die ursprünglichen Annahmen übersteigen und der Kaufpreis über dem ersten Ermittlungswert lag, bleibt die Liegenschaft in der Gesamtbetrachtung für die Stadt Dessau-Roßlau wirtschaftlich:

Immobilienwert im Vergleich: Der Gesamtaufwand für den Erwerb und die vollständige Sanierung inklusive des Einzugs der einzelnen Nutzer des Objekts

beläuft sich auf ca. 1.317,00 € je m² Nutzfläche. Dieser Wert liegt signifikant unter dem reinen BKI-Vergleichswert (BKI 2025) für die Vollmodernisierung von Gebäuden dieser Altersklasse, welcher statistisch bereits bei ca. 1.811,00 € je m² (ohne Erwerbskosten) ansetzt. Ein vergleichbarer Neubau fällt aktuell mit mindestens 3.500,00 € bis 4.500,00 € je m² zur Last. Ein Neubau dieser Größe würde den städtischen Haushalt somit mit über 13 Mio. € belasten.

7. Planungs- und Kostenkennzahlen:

Instandsetzungsmaßnahme

Kennzahl	Wert
Gesamtkosten	598.950,00 €
Kosten je m² Nutzfläche	ca. 204,00 €/m²
Vergleichswert BKI 2025 (Vollmodernisierung, Baujahr vor 1945)	ca. 1.811,00 €/m ²
Verhältnis Maßnahmenkosten zu Vollmodernisierungskosten	ca. 11 %

Gesamtobjekt

Kennzahl	Wert
Nutzfläche Gesamtgebäude:	ca. 2.934 m²
Tatsächlicher Kaufpreis Liegenschaft:	2.400.000,00 €
Bereits erfolgte Sanierungskosten (2024/2025):	565.511,40 €
Anstehender Einzug der ABH	299.800,00 €
Kosten der aktuellen Maßnahme (2026/2027):	598.950,00 €
Gesamtsanierungskosten (kumuliert, Tranche 1 + 2):	1.464.261,40 €
Gesamtaufwand (Kauf + alle Sanierungen):	3.864.261,40 €
Reine Sanierungskosten je m ² Nutzfläche:	ca. 499,07 €/m ²
Gesamtaufwand (Kauf + Sanierung) je m² Nutzfläche:	ca. 1.317,06 €/m²
Vergleichswert BKI 2025 (Vollmodernisierung, vor 1945):	ca. 1.811,00 €/m ²

8. Energiewirtschaftliche Daten / Folgekosten:

Energieträger	Beleuchtungskosten / Jahr (aktuell)	Erwartete Einsparung
Strom (Beleuchtungsanteil ca. 25 %)	2.928,87 €/Jahr	ca. 1.464,44 €/Jahr (50 % LED-Einsparung)

9. Treibhausgasemissionen:

Durch den Einsatz moderner LED-Beleuchtungstechnik wird der Energieverbrauch des Gebäudes reduziert.

10. Finanzierung:

Position	Betrag [€]
Gesamtinvestition	598.950,00
Fördermittel	nicht vorgesehen
Eigenmittel Stadt Dessau-Roßlau	598.950,00
Kassenwirksamkeit 2026	370.000,00
Kassenwirksamkeit 2027	228.950,00

Die Kassenwirksamkeit in 2027 erfolgt, da abzusehen ist, dass zwar die Beauftragung aller Leistungen noch in diesem Jahr erfolgen kann, jedoch, aufgrund von hohen Liefer- und Montagezeiten davon auszugehen ist, dass auch im Jahr 2027 Rechnungen gestellt werden.

Deckungsquellen:

Für das Haushaltsjahr 2026 wird eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 228.950,00€ beantragt. Als Deckungsquelle wird die Maßnahme Freiflächengestaltung „Schule an der Muldaue“, Haushaltstelle: 221006506000001 herangezogen.

Die Kassenwirksamkeit in Höhe von 228.950,00€ für das Haushaltsjahr 2027 wird über die Maßnahme Gesellschaftereinlage DWG Haushaltsstelle 521020000000001 realisiert.

11. Fazit / Empfehlung:

Die aufgeführten Instandsetzungsmaßnahmen sind zur Gewährleistung des rechts- und betriebssicheren Betriebs der Liegenschaft Ferdinand-von-Schill-Straße 8 zwingend erforderlich. Sie stellen den gesetzlich geforderten Mindeststandard dar. Bei Nichtdurchführung drohen behördliche Auflagen, welche ein nicht überschaubares Risiko für die Stadt darstellen.