

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/196/2026/III-66
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Tiefbauamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	18.08.2026				
Ausschuss für Finanzen, Digitalisierung und moderne Verwaltung	öffentlich	01.09.2026				

Titel:

Teilerlass Sondernutzungsgebühren Kavalierstraße 58 - 64

Beschluss:

1. Das öffentliche Interesse im Einzelfall wird festgestellt. Dem Teilerlass von Sondernutzungsgebühren für Sanierung/Umbau/Erweiterung Wohn- und Geschäftshaus Kavalierstraße 58-64 in Höhe von 86.625,50 Euro wird zugestimmt. Die bereits geleisteten Gebühren in Höhe von 126.308,30 Euro bleiben davon unberührt.
2. Die seit erster Antragstellung entstandenen Zinsen/Mahngebühren in Höhe von 7.643,79 Euro werden erlassen.

Gesetzliche Grundlagen:	Sondernutzungssatzung der Stadt Dessau-Roßlau
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	
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 ist 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	☒
---------------------------------	-------------------------------------

Fördermittel

Bedeutung		Bemerkung
Prüfung ist erfolgt	☒	Nein

Prüfung ist nicht erfolgt	☐
---------------------------	--------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Bisher wurden Forderungen in Höhe von 212.933,80 Euro erhoben.

Davon wurden fristgerecht 126.258,30 Euro bezahlt.

Noch offen sind:

- Hauptforderung 86.625,50 Euro
- Zuzügl. Zinsen/Mahngebühren/Vollstreckungskosten: 7.643,79 Euro

Ein Teilerlass führt zu einer Mindereinnahme in Höhe der noch offenen Forderungen.

Zusammenfassung/Fazit:

Der Eigentümer stellte am 30.10.2024 erstmals den Antrag auf Teilerlass und wendete sich mit Schreiben vom 02.05.2026 erneut an die Stadt mit der Bitte um Erlass der noch offenen Sondernutzungsgebühren. Der Antragsteller begründet das mit unerwarteten Baupreissteigerungen und einer damit verbundenen längeren Bauzeit (sh. Anlage 2).

Die Sondernutzungsgebühren entstanden für die Nutzung öffentlicher Verkehrsflächen im Rahmen der Sanierung und Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses. Das Gebäude hat ca. 4.800m² Nutzfläche. Nach Angaben des Eigentümers liegen die Gesamtkosten (Kauf und Bau) bei insgesamt ca. 15 Mio. Euro. Die erzielbare Miete wird mit ca. 10,50 Euro/m² angegeben.

Bei den baustellenbedingt genutzten Flächen handelt es sich um einen ca. 5m tiefen Gehwegbereich entlang des zurückgesetzten Gebäudes in der Kavallerstraße und um die rückwärtige Anliegerstraße zur Kranaufstellung sowie Errichtung der Regenentwässerung und des Anbaus.

Die Sondernutzungssatzung der Stadt Dessau-Roßlau gilt für alle Nutzungen, die den öffentlichen Verkehrsraum betreffen gleichermaßen, gleich ob es sich um die Hauptverkehrsstraße oder Anliegerstraßen handelt.

Gemäß § 11 Nr.3 Sondernutzungssatzung kann die Stadt Gebührenbefreiungen oder -ermäßigungen im öffentlichen Interesse oder aus Billigkeitsgründen gewähren.

Bislang gab es lediglich im Zusammenhang mit Corona und der dauerhaften gastronomischen Nutzung der Zerbster Straße eine Reduzierung der Sondernutzungsgebühren.

Ein (Teil)Erlass von Gebühren setzt zudem voraus, dass es sich um einen Sonderfall handelt und nicht die Sondernutzungssatzung generell in Frage stellt.

Der Standort Kavallerstraße:

- Die Einschränkungen auf den Verkehrsfluss, Fluchtwege bzw. auf das Stadtbild während der Bauzeit waren wegen der zurückgesetzten Lage des Gebäudes und der rückwärtigen Erschließung verhältnismäßig gering
- Die Baupreissteigerungen sind auf nicht erwartete Mehrkosten zurückzuführen (nähere Ausführungen des Eigentümers sh. Anlage 2).
- Höhere Mieten sind in Dessau-Roßlau auf Grund des hohen Leerstands nur bedingt erzielbar.
- Die Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses Kavallerstraße 58 - 64 ist Teil einer langfristigen städtebaulichen Entwicklungsstrategie für die Kavallerstrasse.
- Eine hochwertige und aufwändige Gestaltung im denkmalgeschützten Umfeld (Kaufhaus Zeeck und Stadtpark) trägt zu einer attraktiven Innenstadt bei.
- Die Stadt unterstützt andere (private) Eigentümer in diesem, für die Innenstadtentwicklung besonders wichtigen Bereich mit Fördermitteln.

Die Auswirkungen der Baupreissteigerungen auf die Wirtschaftlichkeit des Projekts bzw. auf das Unternehmen selbst (Existenzgefährdung) kann nicht beurteilt werden und stellt keine hinlängliche Begründung für einen (Teil)Erlass dar.

Die Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses Kavallerstraße 58 - 64 ist Teil einer langfristigen städtebaulichen Entwicklungsstrategie für die Kavallerstrasse. Insbesondere eine anspruchsvolle Gestaltung in einem denkmalgeschützten Umfeld ist städtebaulich wichtig und wertet die Kavallerstraße auf.

In Wertung dieser Gründe ist ein Teilerlass als sinnvoll zu bewerten.

Es ist ein Sonderfall in einem streng umgrenzten Bereich.

Die Erhebung von Sondernutzungsgebühren ist damit nicht grundsätzlich in Frage gestellt.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

J. Lohde
Bürgermeisterin und Beigeordnete für Bauen und Stadtgrün

Anlage 1:

Sachdarstellung

Die Gebühren sind im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Umbau/ Sanierung/ Aufstockung Wohn- und Geschäftshaus Kavalierstraße 58-64 für die Nutzung öffentlicher Flächen entstanden.

Bisher wurden Forderungen in Höhe von 212.933,80 Euro erhoben.

Davon wurden fristgerecht 126.308,30 Euro bezahlt.

Noch offen sind:

- Hauptforderung 86.625,50 Euro
- Zuzügl. Zinsen/Mahngebühren/Vollstreckungskosten: 7.643,79 Euro

Der Antragsteller beantragt den Erlass der noch offenen Forderungen.

Allgemein

Die Sondernutzungsgebühren sollen sicherstellen, dass Verkehrsfluss und Fluchtwege erhalten bleiben, das Stadtbild nicht unnötig lang beeinträchtigt wird oder Eigentümer öffentliche Flächen als kostengünstige Lagerfläche unnötig lange nutzen.

Gemäß § 11 Nr.3 Sondernutzungssatzung kann die Stadt Gebührenbefreiungen oder -ermäßigungen im öffentlichen Interesse oder aus Billigkeitsgründen gewähren.

- Ein **öffentliches Interesse** liegt vor, wenn die Baumaßnahme nicht nur dem privaten Eigentümer oder Bauherrn nützt, sondern dem Wohl oder der Infrastruktur der Allgemeinheit dient.
- Ein **Erlass aus Billigkeit** greift, wenn das strikte Erheben der Gebühr im konkreten Fall unverhältnismäßig, ungerecht oder eine unzumutbare Härte wäre.

Das setzt eine Bewertung dahingehend voraus, welche Besonderheiten in diesem Fall vorliegen, die in anderen vergleichbaren Fällen nicht gegeben waren oder sind bzw. wenn dies dem mutmaßlichen Willen des Satzungsgebers widersprechen würde. Es müsste sich hier nicht um einen Standardfall handeln, sondern um einen Sonderfall, den der Satzungsgeber so in der Satzung nicht vorgesehen hatte.

1. Einschränkungen im Straßenraum

Der Wohnblock befindet sich zwar an der innerstädtischen Hauptverkehrsachse, ist jedoch deutlich zurückgesetzt. Ein Teil der beanspruchten Verkehrsfläche liegt im rückwärtigen Bereich und wird hauptsächlich von Eigentümer selbst als Erschließungsstraße beansprucht. Demzufolge sind die Einschränkungen im öffentlichen Verkehrsraum als verhältnismäßig gering zu bewerten. Verkehrsfluss und Fluchtwege, sowie das Stadtbild waren nur unwesentlich beeinträchtigt.

2. Wirtschaftliche Interesse/Mieten

Das wirtschaftliche Interesse des Eigentümers besteht in der Vermietung von Wohn- und Gewerbeflächen in attraktiver Innenstadtlage.

Seitens des Eigentümers war beabsichtigt, die Baustelle bis Ende 2024 zu beenden. Der Antragsteller führt aus, dass die längere Bauzeit und die damit verbundenen erheblichen Mehrkosten auf unvorhergesehene Bauleistungen zurückzuführen sind. Insbesondere der sehr aufwändige und langwierige Bunkerabbruch, aufgefundene Schadstoffe und statische Probleme im Altbau führten zu unerwarteten Baupreissteigerungen. Nach Darstellung des Eigentümers erhöhten sich die Gesamtkosten von 10 Mio. Euro auf insgesamt 15 Mio. Euro.

Die Mieten sollen die Kosten der Sanierung decken und eine Rendite für den Investor erwirtschaften. Für Dessau-Roßlau liegt ein aktueller qualifizierter Mietspiegel vor. Die Durchschnittsmieten liegen bei ca. 7,30 Euro/m², für Neubau, gute Lage usw. kann mit Zuschlägen von 30 - 50% ausgegangen werden.

Es kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass die Mieten am Dessauer Wohnungsmarkt auch erzielt werden können. Dagegen spricht der insgesamt hohe Leerstand, die Lage an einer Hauptverkehrsstraße und unsanierter Gebäudebestand Visavis. Zudem verfügt das Gebäude über keine eigenen Pkw-Stellplätze. Daher ist die wirtschaftliche Belastung durch Mehrkosten durchaus gegeben, trifft andererseits auch auf andere Investitionen im Wohnungs- und Gewerbebereich zu.

Zudem ist eine Mehrbelastung aus Baupreissteigerungen grundsätzlich kein ausreichender Grund, es sei denn, es liegt eine so schwerwiegende Mehrbelastung (unverschuldet oder unvorhergesehen) vor, die die Existenz eines Unternehmens nachweislich bedroht. Diesbezüglich liegen keine Informationen vor.

3. Öffentliches Interesse

Die Stadt Ihrerseits verfolgt die langfristigen, strategischen Ziele, städtebauliche Missstände zu beseitigen, den Leerstand in der Innenstadt (von tlw. bis zu 45 und 70%) deutlich zu reduzieren und die Innenstadt zu beleben. Das gelingt nur durch die Bereitschaft der Eigentümer, den Wohnungsbestand zu sanieren.

Davon unabhängig verfolgt die Stadt das Ziel einer hochwertigen Gebäude- und Umfeldgestaltung zwischen Bauhaus Museum und Museumskreuzung.

Die Stadt möchte hierbei insbesondere der Nähe zu Denkmälern wie Kaufhaus Zeeck und Stadtpark -beides im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt enthalten- Rechnung tragen.

Zur Umsetzung der Entwicklungsstrategie werden erhebliche Fördermittel verwendet und auch privaten Eigentümern zur Verfügung gestellt werden, um die Wirtschaftlichkeit der Investition zu gewähren

Konkret gefördert wurden:

1. Neubau Bauhaus Museum
2. Ausbau Kavalierstrasse

3. Investitionen in Stadtpark und Brunnenanlage
4. Mitmachlokal (Privateigentum)
5. Konzept für Haus des Reisens (Privateigentum)
6. Wiederherstellung der historischen Fassade Kaufhaus Zeeck (Privateigentum)
7. Förderung der Ausstellung im Kaufhaus Zeeck (Stiftung Bauhaus)
8. Fassadensanierung und Solaranlage Kurze Gasse 1-10 (Privateigentum)
9. Diverse andere kleinteilige Projekte über den eigens eingerichteten Verfügungsfonds der Stadt Dessau-Roßlau (Privateigentum)

Die Stadt möchte damit Eigentümer zur Sanierung motivieren. Das Erlassen oder Reduzieren von Sondernutzungsgebühren kann daher auch als ein anerkanntes Instrument der kommunalen Wirtschaftsförderung bewertet werden, um Investitionen in schwierigen Lagen zu erleichtern.

Sonderfall

Die Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses Kavalierstraße 58-64 ist Teil einer langfristigen städtebaulichen Entwicklungsstrategie für die Kavalierstrasse.

Der Eigentümer hat für die Nutzung Gebühren in Höhe von 126.308,30 Euro gezahlt, der beantragte Gebührenerlass bezieht sich auf die verlängerte Bauzeit ab 2025.

Die Einschränkungen im Straßenraum sind verhältnismäßig gering.
Die Erzielung höherer Mieten zur Deckung der Mehrkosten ist in der Stadt Dessau-Roßlau nicht ohne Weiteres möglich.

Hohe Gebührenbelastungen sind zudem als widersprüchlich zu bewerten, wenn andere Vorhaben im unmittelbaren Umfeld mit Fördermitteln unterstützt werden, um damit die Projekte wirtschaftlich tragfähig zu machen und die strategischen Ziele der Stadt zu erreichen.

Ein erhebliches öffentliches Interesse ist an diesem konkreten Standort gegeben und auch sachliche Billigkeitsgründe im Zusammenspiel mit dem städtebaulichen Nutzen können begründet werden.

Demzufolge handelt es sich hier um einen Sonderfall, der einen Teilerlass begründet.

Hinweis:

Weiter anfallende Sondernutzungsgebühren sollten nicht befreit werden. Der Eigentümer wurde gebeten, die Einschränkungen im öffentlichen Raum zu reduzieren bzw. zeitnah vollständig zu beseitigen.

Anlagen:

Anlage 2 Schreiben vom 02.05.2025