Stadt Dessau-Roßlau

14.10.2026

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	**BV/276/2026/III**
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Dezernatsbüro III

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Oberbürgermeister-Dienstberatung	nicht öffentlich	20.10.2026				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	29.10.2026				
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Stadtgrün und Mobilität	öffentlich	05.11.2026				
Ausschuss für Finanzen, Digitalisierung und moderne Verwaltung	öffentlich	18.11.2026				
Stadtrat	öffentlich	09.12.2026				

Titel:
Zusammenführung der Stadtverwaltung in der Dessauer Innenstadt - Zwischenstand und Beschlussvorschlag

Beschluss:

1. Für die Zusammenführung der Verwaltung in der Dessauer Innenstadt sollen verstärkt die Potentiale der Flächenoptimierung durch die Schaffung Mobiler Arbeitswelten genutzt werden.

2. Das Technische Rathaus Roßlau bleibt Verwaltungsstandort, so lange der Raumbedarf besteht.

3. Das Vorhaben eines Neubaus/Umbaus für die Verlagerung des Technischen Rathauses in die Dessauer Innenstadt wird nicht weiterverfolgt.

4. Die für den Umzug geschaffene Personalstelle wird nicht wiederbesetzt und entfällt.

Gesetzliche Grundlagen:	
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	FV/018/2021/StR
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	[x]

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	x]

Fördermittel

Bedeutung		**Bemerkung**
Prüfung ist erfolgt	[x]	

Prüfung ist nicht erfolgt	[ ]

Zusammenfassung/Fazit:

Die Zusammenführung der Verwaltung in der Dessauer Innenstadt erfolgte unter der Maßgabe, brachliegende Standorte oder leerstehende Gebäude in der Dessauer Innenstadt zu entwickeln.

Hierfür wurden 4 Standorte untersucht und der jeweilige Finanzierungsbedarf geschätzt. Betrachtet wurden Dessau Center, Schadebrauerei, Kavalierstraße 74-84 und Marktstraße. Der Finanzierungsbedarf aus kommunalen Eigenmitteln für Umbau und Sanierung beträgt je nach Standort mindestens 23 und bis zu 69 Mio. Euro.

Der künftige Raumbedarf am Standort Technisches Rathaus liegt bei 210 Arbeitsplätzen und ca. 7.100m² Bruttogrundfläche. Moderne Arbeitsformen - und einem damit verbundenem geringeren Raumbedarf - wurden mit einem Anteil von 10% berücksichtigt.

Für den Standort Technisches Rathaus Roßlau wurden Kosten für Instandhaltung/ Wartung/ Instandsetzung von 12 Mio. Euro (für einen Zeitraum von 25 Jahren) ermittelt.

Grundsätzlich sind die innerstädtischen Standorte für die Unterbringung der Verwaltung geeignet.

Vorteil innerstädtischer Standorte ist ein zu erwartender Kaufkraftzuwachs. Zudem könnte eine rechtzeitige Investition bis zur BUGA 2035 bislang brach liegende bzw. untergenutzte, innerstädtische Standorte deutlich aufwerten.

Unabhängig hiervon stellt die kostengünstigste Lösung eine weitere Nutzung der Bestandsimmobilie in Roßlau dar.
Des Weiteren spricht gegen eine Investition in der Dessauer Innenstadt die aktuelle Haushaltslage. Von einer schnellen Verbesserung der städtischen Finanzlage ist nicht auszugehen.

Eine hohe Förderung würde die Finanzierungsaussichten deutlich verbessern. Die derzeitigen Voraussetzungen lassen jedoch keine Prognosen zu. Der Investitionsbedarf für die BUGA-Projekte umfasst bereits ca. 134 Mio. Euro. Eine BUGA-bedingte Erhöhung erscheint gegenwärtig nicht umsetzbar.

Es wird vorgeschlagen, das Umzugskonzept in der jetzigen Form nicht weiter zu verfolgen. Stattdessen sollen Flächenpotentiale in bestehenden Verwaltungsgebäuden untersucht und eine Optimierung durch die Schaffung mobiler Arbeitswelten erreicht werden.

Darüber hinaus bestünde mit dem Freiwerden der Stelle des Projektleiters „Umzug Technisches Rathaus“ die Möglichkeit, die Stelle nicht wiederzubesetzen und stattdessen die Stelle dauerhaft zu streichen.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Jacqueline Lohde
Beigeordnete für Bauen und Stadtgrün

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1:

Einführung

Der Stadtrat beauftragte mit der Beschlussvorlage FV/018/2021/StR die Verwaltung mit einem Umzugskonzept in die Dessauer Innenstadt für die im Technischen Rathaus Roßlau angesiedelten Verwaltungseinheiten. Bis Ende 2023 sollte für alle betroffenen Bereiche der Verwaltung ein detailliertes Umzugs- und Nachnutzungskonzept entwickelt werden, inklusive einer finanziellen Betrachtung.

Des Weiteren sollte der Verwaltungsstandort Rathaus Roßlau zum attraktiven, bürgernahen Verwaltungsstandort mit der Zielsetzung ausgebaut werden, den Einwohnern der Ortschaften Roßlau, Brambach, Meinsdorf, Mühlstedt und Streetz/Natho einen möglichst umfassenden Zugang zu allen Verwaltungsangelegenheiten an diesem Standort zu schaffen.

Für den Prozess der Zusammenführung der Stadtverwaltung in der Dessauer Innenstadt und der Schaffung eines bürgernahen Verwaltungsstandortes im Roßlauer Rathaus sollte eine koordinierende, steuernde und unbefristete Stelle geschaffen werden.

Umsetzungsstand
Die zusätzliche Personalstelle wurde Anfang 2024 besetzt.

Mit der Eröffnung des Bürgerbüros im Roßlauer Rathaus im Dezember 2024 wurde der umfassende Zugang zu allen Verwaltungsangelegenheiten am Verwaltungsstandort Rathaus Roßlau umgesetzt. Alle Dienstleistungen, die im Bürgerbüro Dessau angeboten werden, können auch im Bürgerbüro Roßlau in Anspruch genommen werden.

Für die Zusammenführung der Verwaltung in der Dessauer Innenstadt wurde ein Standortvergleich vorgenommen. dazu wurden folgende Konzepte genutzt:

- Machbarkeitsstudie Schadebrauerei (2025)
- Entwürfe der Hochschule Anhalt (2024 und 2026)
- Umbau/ Erweiterung eines Plattenbaus in der Kavalierstraße (2024-26)

Der weitere Inhalt beschreibt die getroffenen Annahmen zum Raum- und zum Investitionsbedarf. Abschließend werden die Vor- und Nachteile der Standorte kurz dargestellt und ein Vorschlag zur weiteren Verfahrensweise vorgelegt.

1. Bedarfsermittlung

- Ausgangspunkt ist die Bestandsimmobilie Technisches Rathaus und die dort untergebrachten Verwaltungseinheiten (Bruttogrundfläche [m²], Anzahl der Arbeitsplätze)
- Für einen neuen Standort in der Innenstadt wird der notwendige Raumbedarf neu ermittelt.

Das Technische Rathaus besteht aus 4 Gebäuden.
Die Bruttogrundfläche (BGF) umfasst alle Geschosse einschl. Keller.

Insgesamt sind aktuell 250 Arbeitsplätze in den Häusern 1-3 ausgewiesen.
Haus 4 beherbergt das Archiv der wissenschaftlichen Bibliothek und des Stadtarchivs. Teile davon ziehen Anfang 2027 aus.

Der künftige Bedarf liegt bei **210 Arbeitsplätzen**. Davon entfallen
- 160 Mitarbeiter auf das Dezernat III und
- 50 Mitarbeiter auf Amt 53.

Amt 61 wird künftig bereits vollständig im Dessauer Rathaus untergebracht sein.

Moderne Arbeitsformen und ein damit verbundener geringerer Platzbedarf wurden z.T. berücksichtigt. Hierfür wurden die Mindestwerte (rot gekennzeichnet) der Orientierungswerte der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) herangezogen:
- Traditionelles Arbeiten: **35** – 38 m²/Arbeitsplatz (Einzelbüros, 90%), gesamt 6.650m²
- Modernes Arbeiten: **22**-28m²/ Arbeitsplatz (mobiles Arbeiten, 10%), gesamt 440m²

Der Bedarf würde damit insgesamt bei ca. 7.100m² BGF liegen.

Übersicht:

	IST (Technisches Rathaus)	PLAN
Grundstücksgröße	37.500 m²	-
Bruttogrundfläche	11.200 m²	7.100 m²
Arbeitsplätze	250	210
m²/ Arbeitsplatz	45 m²	35 m²/ 22m²

Die Untersuchungsergebnisse zur Personalentwicklung von Rödl Partner sind hierbei nicht berücksichtigt, da diese erst Teil des Haushalt 2027 und Folgejahre werden und dann vertiefend durch die interne IMPULS-Arbeitsgruppe weiterverfolgt werden.

2. Grundlagen der Kostenermittlung

- Grundlage der Neubaukosten bilden Durchschnittswerte der Immobilienwirtschaft
- Der Baubeginn ist je nach Standort unterschiedlich. Daher wird der Baupreis indexiert.
- Für den Standort Technisches Rathaus Roßlau wurde ein Betrachtungszeitraum von 25 Jahren für Instandhaltung/ Wartung/ Instandsetzung zu Grunde gelegt.
- Die Inflationsrate wurde angenommen mit:
    - 3,5% für Neubau/Sanierung in der Innenstadt und
    - 4,0% für den Altstandort.

3. Gesamtbaukosten

Beschreibung der Standorte:

- Variante 1: Das **Technische Rathaus** wird weiterhin genutzt und regelmäßig instandgehalten.

- Variante 2: Das **Dessau Center** verfügt über ca. 31.500 m², eine Nutzung für die Verwaltung ist nur möglich, wenn weitere Nutzungen vorhanden sind. Aus städtischer Sicht käme die Umnutzung als Schule und Archiv/Depots in Frage.

- Variante 3: Auf dem Areal der alten **Schadebrauerei** könnte für die BUGA 2035 eine Ausstellungshalle temporär errichtet und das Außengelände sehr attraktiv hergerichtet werden. Stünde ein beräumtes Grundstück zur Verfügung.

- Variante 4: Das Wohnhaus **Kavalierstraße 74-84** weist seit Jahren einen sehr hohen Leerstand auf und könnte umgenutzt und ausgebaut werden.

- Variante 5: Das Grundstück **Marktstraße** ist nach Abriss der Wohnbebauung unbebaut

Übersicht Der Gesamtkosten:

	Technisches Rathaus	**Dessau Center**	**Schade-brauerei**	**Kavalier-straße 74-84**	**Marktstraße**
Ausgaben:					
1. Grunderwerb	**-**	**24 Mio**	**2 Mio**	**2 Mio**	**1 Mio.**
2. Abriss/ Teilabriss	**-**		**7 Mio**	**0,5 Mio**	
Baukosten/m²	800 - 1.250 Euro/ m²	3.000 Euro/ m²			
Frühester Baubeginn	-	2031	2038	2031	2031
Inflationsrate	4%/a	3,5%/a			
Kosten/m² BGF	1.000 Euro/m²	3.500 Euro/ m²	4.200 Euro/ m²	3.500 Euro/ m²	3.500 Euro/ m²
3. Baukosten					
3.1 Instandhaltung/ Wartung/ Instandsetzung	12 Mio				
3.2 Baukosten Neubau		24 Mio	30 Mio	25 Mio	25 Mio
3.3. Weitere Baukosten					
- Schule (4.100m², 4.000 EUR/m²)		16 Mio			
- Depots (5.000m², 2.000 EUR/m²)		10 Mio			
- BUGA-Halle (4.000m², 1.500 EUR/m²)			(6 Mio)		
Gesamtausgaben	**12 Mio**	**74 Mio**	**39 Mio**	**27,5 Mio**	**26,5 Mio**
Finanzierung					
Veräußerung Techn. Rathaus		-2 Mio	-2 Mio	-2 Mio	-2 Mio
Fördermittel					
- Schulbau		-3 Mio			
- Denkmalschutz			k. A.		
- Städtebaumittel			k. A.	-1,5 Mio	-1,5 Mio
- Eintrittsgelder BUGA			(-3 Mio)		
Gesamtkosten	**12 Mio**	**69 Mio**	**37 Mio**	**24 Mio**	**23 Mio**

4. Standortbezogene Vor- und Nachteile

Bestandsgebäude **Technisches Rathaus**
Vorteile:

- Der Weiterbetrieb am Standort ist kostengünstig.
- Unabhängig hiervon wird eingeschätzt, dass das Grundstück für eine künftige Nutzung für Wohnzwecke veräußerbar ist.
- Zudem erging ein Angebot zur Veräußerung seitens der Verwaltung im Jahr 2026 an die Bundeswehr. Eine Antwort liegt nicht vor.

Nachteile:

- die Immobilie ist nicht ausgelastet. Haus 4 wird mit Fertigstellung der wissenschaftlichen Bibliothek und dem Auszug des Archivs zum Teil leer stehen.
- Das Grundstück verursacht mit 37.500m² einen dauerhaft hohen Pflegeaufwand.

Innerstädtische Standorte

Allgemeine Feststellungen

- Vorteil innerstädtischer Standorte ist ein Kaufkraftgewinn für Geschäfte und Gastronomie durch die zusätzliche Frequenz von 210 Arbeitsplätzen.
    - Kaufkraftgewinn über 25 Jahre: ca. 7,5 Mio. EUR
- Die Investitionen an den innerstädtischen Standorten würden Leerstand bzw. städtebaulichen Missstand beseitigen. Sie bergen das Potential, einen Beitrag zur Innenstadtentwicklung sowie zur BUGA 2035 zu leisten.
- Alle vier Standorte in der Dessauer Innenstadt verursachen erhebliche Erwerbskosten. Dem entgegen stehen geringe Veräußerungsgewinne für die Bestandsimmobilie in Roßlau.
- Insgesamt sind die Investitionen in neue Standorte mit deutlich höheren Investitionskosten verbunden.
- Unabhängig hiervon haben sich die Rahmenbedingungen in den letzten Jahren deutlich geändert. Die Stadt befindet sich in der Haushaltskonsolidierung. Damit verbunden ist die Notwendigkeit, Stellen zu reduzieren.
- Verstärkt hinzu kommt das Thema, inwieweit vorhandene, innerstädtische Verwaltungsstandorte vor dem Hintergrund moderner Arbeitswelten effektiver genutzt werden können und damit neue Standorte nicht notwendig sind.
- Unabhängig hiervon ist die Finanzierung über Fördermittel gegenwärtig als eher schwierig einzuschätzen.

Dessau Center
Die Stadt könnte die Immobilie kaufen und eigenständig ausbauen. Andererseits könnte die Investition durch den jetzigen Eigentümer vorgenommen werden und die Stadt ein langfristiges Mietverhältnis eingehen.

Vorteile:

- Mit einer Umnutzung könnten die innerstädtischen Handelsflächen deutlich reduziert werden.
- Der Umbau für Verwaltungszwecke wäre möglich.

- Die Sanierung der L-Schule ist in den nächsten Jahren dringend notwendig und könnte durch Umbau der Bestandsimmobilie untergebracht werden.
- Zudem wären ausreichend Flächen für Depots verfügbar.

Nachteile:

- Der Investitionsbedarf ist bei dieser Variante besonders hoch.
- Mit drei städtischen Nutzungen handelt es sich um eine sehr komplexe Baumaßnahme, die einen besonders hohen Investitionsbedarf verursacht.
- Je größer/ komplexer die Bauaufgabe ist, umso höher sind die Risiken unvorhergesehener Leistungen oder höherer Kosten.
- Eine solch komplexe Bauaufgabe setzt eine grundsätzliche Prioritätensetzung bei den Investitionen und ein konsequentes Kostenmanagement voraus.
- Ein Umbau durch den jetzigen Eigentümer und eine Anmietung der Immobilie durch die Stadt über einen langen Zeitraum würde den Ergebnishaushalt dauerhaft belasten. Der Ergebnishaushalt weist bereits jetzt ein erhebliches strukturelles Defizit auf.

Schadebrauerei

Vorteile:

- Die innerstädtische Brache könnte mit Hilfe der BUGA 2035 entwickelt werden.
- Die geplante BUGA-Ausstellungshalle wird kostenseitig der BUGA gGmbH zugeordnet und belastet daher den städtischen Haushalt nur mittelbar.
- Nach Herrichtung und temporärer Nutzung als BUGA-Ausstellungsfläche ist das Grundstück als Verwaltungsstandort möglich.
- Vorstellbar sind auch andere Nutzungen wie Wohnen oder es verbleibt zur allgemeinen Nutzung ein hochwertig gestalteter und begrünter Freiraum.

Nachteile:

- Der Rückbau des Bestandsgebäudes und der Erhalt der Treppentürme der Schadebrauerei sind nicht durch die Investition in eine temporäre BUGA-Halle gedeckt. Fördermöglichkeiten sind aktuell weitestgehend unklar.
- Insgesamt handelt es sich um eine Baumaßnahme, die ohne hohe Förderung nicht wirtschaftlich dargestellt werden kann.

Kavalierstraße 74-84

Der Plattenbau an der Museumskreuzung mit erdgeschossigen Handelsflächen weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf und steht zu 70% leer. Der Zuschnitt der Wohnungen, die hintere Eingangssituation sind nicht mehr zeitgemäß. Eine Sanierung in den kommenden Jahren durch die Eigentümerin ist weder sinnvoll noch durch die Eigentümerin leistbar.

Vorteile:

- Durch eine Umnutzung für Verwaltungszwecke könnte der Leerstand beseitigt werden.
- Die Umnutzung ist hinsichtlich Lage, Kaufkraftgewinn und Betriebskosten eine städtebaulich sinnvolle Lösung.
- Gelingt ein Investitionsabschluss bis 2035, könnte hier ein Pilotprojekt für nachhaltiges Bauen zur Bundesgartenschau entstehen. Die BUGA2035 würde die Akquise von Fördermitteln ggf. erleichtern.

Nachteile:

- Parkplätze können auf eigenem Grundstück nicht nachgewiesen werden.

Marktstraße

Vorteile:

- Das Grundstück ist seit 2025 beräumt.
- Parkplätze auf eigenem Grundstück sind nachweisbar
- Eine Neubebauung im Zusammenhang mit der BUGA 2035 würde die fußläufige Verbindung zwischen Kavalierstraße und Schloßplatz sowie zum Lustgarten und zur Mulde deutlich aufwerten.

Nachteile

- Auf dem Grundstück befindet sich eine größere, zentral gelegene Fernwärmestation sowie unterirdisch verlegte Fernwärmeleitungen.

5. Bewertung/ Vorschlag

Grundsätzlich sind die innerstädtischen Standorte für die Unterbringung der Verwaltung geeignet. Die Projektkosten belaufen sich mindestens auf ca. 23 Mio. Euro (Marktstraße), 24 Mio. Euro (Kavalierstraße 74-84), 37 Mio. Euro (Schadebrauerei) und 69 Mio. Euro (Dessau Center).

Die kostengünstigste Lösung stellt gegenwärtig die weitere Nutzung der Bestandsimmobilie dar.

Gegen eine Investition in einen neuen Standort in der Dessauer Innenstadt spricht die aktuelle Haushaltslage. Von einer Verbesserung der städtischen Finanzlage ist bis auf Weiteres nicht auszugehen.

Eine hohe Förderung würde die Finanzierungsaussichten deutlich verbessern. Die derzeitigen Voraussetzungen lassen jedoch keine zuverlässigen Prognosen zu.

Es wird daher vorgeschlagen, das Umzugskonzept in der vorliegenden Form nicht weiter zu verfolgen und auch die Schwerpunktsetzung zu ändern.

Für die Zusammenführung der Verwaltung in der Dessauer Innenstadt würden die Potentiale der Flächenoptimierung durch die Schaffung mobiler Arbeitswelten genutzt.

Die organisatorischen Untersuchungen würden durch die interne IMPULS-Arbeitsgruppe in Zusammenarbeit mit den Fachämtern und einer externen Begleitung erfolgen

Über den Sachstand würde im Rahmen der Haushaltskonsolidierung regelmäßig (1x jährlich) berichtet werden.

Auf die Stelle des Projektleiters „Umzug Technisches Rathaus“ könnte verzichtet werden. Stattdessen würde für die zeitweise notwendige, externe Begleitung notwendigen Mittel im Haushalt 2027 eingestellt werden.

Anlage 2: Präsentation
Anlage 3: Lageplan Technisches Rathaus Roßlau
Anlage 4: Lageplan (innerstädtische Standorte)
Anlage 5: Erläuterung Immobilienpreise (Grunderwerb und Veräußerung)
Anlage 6: Erläuterung Instandhaltungskosten Bestandsimmobilie