Dessau Roßlau

# Umzug technisches Rathaus

Betrachtung der Standorte Schade-Brauerei, Dessau-Center, Kavalierstr. 74-84 Marktstr. und Bestand

## INHALT


Bedarfsermittlung

Kostenermittlung

Gesamtbaukosten

Vor- und Nachteile

# INHALT


Bedarfsermittlung

Kostenermittlung

Gesamtbaukosten

Vor- und Nachteile


IST

SOLL

## Bruttogrundfläche (BGF)

**11.200m²**

Haus 1-4 Technisches Rathaus incl. Kellergeschoss

## Arbeitsplätze

**250**

Haus 1-3 Technisches Rathaus

53, 61, 63, 65, 66, 67, III

Reserve Haus 4: + 55 Arbeitsplätze

## BGF-Fläche je Arbeitsplatz

**45 m²**

KGsT-Orientierungswerte:

- klassischer Arbeitsplatz: 35-38m²
- moderner Arbeitsplatz (Desksharing): 22-28m²

Dessau Roßlau

# INHALT


Bedarfsermittlung

Kostenermittlung

Gesamtbaukosten

Vor- und Nachteile


IST

SOLL

## Bruttogrundfläche (BGF)

**7.100m²**

Künftiger Bedarf

## Arbeitsplätze

**210**

Innenstadtlage

53, 63, 65, 66, 67, III

Bei gleichbleibendem Personalbestand (50 MA (53), 160 MA (III))

## BGF-Fläche je Arbeitsplatz

**35 m² / 22 m²**

90% klassische Büros (35m²) und 10% mobiles Arbeiten (22m²)

Dessau Roßlau

# INHALT


Bedarfsermittlung

Kostenermittlung

Gesamtbaukosten

Vor- und Nachteile


Bestand

Neubau

Dessau Roßlau

## Baukosten/m² (2026)

**1.000 Euro/m²**

Aufwendungen für Instandhaltung, Wartung, Instandsetzung

Zeitraum 25 Jahre

## Inflationsrate

**4%**

Hauptverband der Deutschen Bauwirtschaft

Jährliche Steigerungsrate seit 2021: 3,3 - 3,6%

Rohbaugewerke 2,5%, Ausbaugewerke 3,8%

## Grundstücksgröße Technisches Rathaus

**37.500 m²**

Unverhältnismäßig große Fläche

Hoher Pflegeaufwand

Keine Veräußerung von Teilflächen möglich

# INHALT


Bedarfsermittlung

Kostenermittlung

Gesamtbaukosten

Vor- und Nachteile


Bestand

Neubau

Dessau Roßlau

## Baukosten/m² (2026)

**3.000 Euro/m²**

Verwaltungsgebäude Neubau - mittlerer Standard

Baukosteninformationssystem BKI

## Inflationsrate

**3,5%**

Hauptverband der Deutschen Bauwirtschaft

Jährliche Steigerungsrate seit 2021 3,3 - 3,6%

Rohbaugewerke 2,5%, Ausbaugewerke 3,8%

## Grundstücksgröße Innenstadt

**ca. 3.000 m²**

Höhere Geschossigkeit möglich

Nachweis Parkierung ggf. auf bereits vorhandenen Stellflächen

## INHALT


Bedarfsermittlung

Kostenermittlung

**Gesamtbaukosten**

Vor- und Nachteile


# Technisches Rathaus

Dessau Roßlau



## Bruttogrundfläche

**11.200m² BGF**

Laufende Instandhaltung, Wartung und Instandsetzung

Zeitraum 25 Jahre

Grundstück Haus 4: 5.000m², Bodenrichtwert 48 Euro/m²

Verbleibendes Grundstück: 32.500m²

## Unterhalts- und Modernisierungskosten

**12 Mio. EUR**

INHALT

Bedarfsermittlung

Kostenermittlung

Gesamtbaukosten

Vor- und Nachteile

# Dessau Center

Dessau Roßlau



## Bruttogrundfläche

**31.500m² BGF**

Umnutzung Einzelhandelsfläche für Verwaltung, Schule, Archiv

Grunderwerb 13.000m², Bodenrichtwert 99 Euro/m²

- Verwaltung, 7.100m², 3.500 Euro/m² BGF
- Schule und Sporthalle, 4.100m², 4.000 Euro/m² BGF
- Archiv, 5.000m², 2.000 Euro/m² BGF

## Umbaukosten

**69 Mio. EUR**

Frühester Baubeginn: 2031

Unter Abzug Verkaufserlös techn. Rathaus 2 Mio. Euro und Fördermittel für Schule 3 Mio. Euro

# INHALT


Bedarfsermittlung

Kostenermittlung

**Gesamtbaukosten**

Vor- und Nachteile




## Schadebrauerei

Dessau Roßlau

### Bruttogrundfläche

**7.100m² BGF**

Teilabriss Schadebrauerei,

Erhalt Treppentürme als Sichtdenkmal

Temporäre BUGA-Nutzung, Ausstellungshalle und Freianlagen

Grunderwerb 7.700m², Bodenrichtwert 261 Euro/m²

Verwaltung, 7.100m², 4.200 Euro/m² BGF

### Um- und Neubaukosten

**37 Mio. EUR**

Frühester Baubeginn: 2038

Unter Abzug Verkaufserlös techn. Rathaus 2 Mio. Euro, keine Angaben zu Fördermitteln möglich (Städtebau, Denkmalschutz)

## INHALT


Bedarfsermittlung

Kostenermittlung

**Gesamtbaukosten**

Vor- und Nachteile




# Kavalierstraße 74-84

Dessau Roßlau

## Bruttogrundfläche

**7.100m² BGF**

Freistellen Kaufhaus Zeeck durch Teilabriss

Umbau Plattenbau für Einzelbüros

Anbau großzügige Desk-Sharing-Flächen

Grunderwerb 2.500m², Bodenrichtwert 99 Euro/m²

Verwaltung, 7.100m², 3.500 Euro/m² BGF

## Um- und Neubaukosten

**24 Mio. EUR**

Frühester Baubeginn: 2031

Unter Abzug Verkaufserlös techn. Rathaus 2 Mio. Euro und Berücksichtigung Städtebaufördermittel 1,5 Mio. Euro

# INHALT


Bedarfsermittlung

Kostenermittlung

**Gesamtbaukosten**

Vor- und Nachteile


Dessau Roßlau

## Marktstraße



### Bruttogrundfläche

**7.100m² BGF**

Neubau entlang „BUGA-Fuge“

Grunderwerb 3.850m², Bodenrichtwert 81 Euro/m²

Verwaltung, 7.100m², 3.500 Euro/m² BGF

### Um- und Neubaukosten

**23 Mio. EUR**

Frühester Baubeginn: 2031

Unter Abzug Verkaufserlös techn. Rathaus 2 Mio. Euro und Berücksichtigung Städtebaufördermittel 1,5 Mio. Euro

# Vergleich Standorte in der Dessauer Innenstadt

Dessau Roßlau



## Dessau Center

69 Mio. Euro

weniger Handelsfläche

Impuls für Innenstadt

komplexe Aufgabe

hohe Finanzierungskosten



## Schadebrauerei

37 Mio. Euro

Möglichkeit ggf. hoher Förderung in Verbindung mit BUGA 2035



## Kavalierstr. 74-84

24 Mio. Euro

Beseitigung innerstädtischer Leerstand

Nutzung Stellplätze im Umfeld notwendig



## Marktstraße

23 Mio. Euro

Aufwertung „BUGA-Fuge“

Geringe Risiken während der Bauphase

Stellplätze auf eigenem Grundstück nachweisbar

Dessau Roßlau



## Umzug Innenstadt Dessau

23 - 69 Mio. Euro

Impuls für Innenstadt, ggf. für BUGA
(Kaufkraftgewinn durch 210 Arbeitsplätze)



## Bestand Technisches Rathaus Roßlau

12 Mio. Euro

kostengünstig und bewährt
durchgehend verfügbar