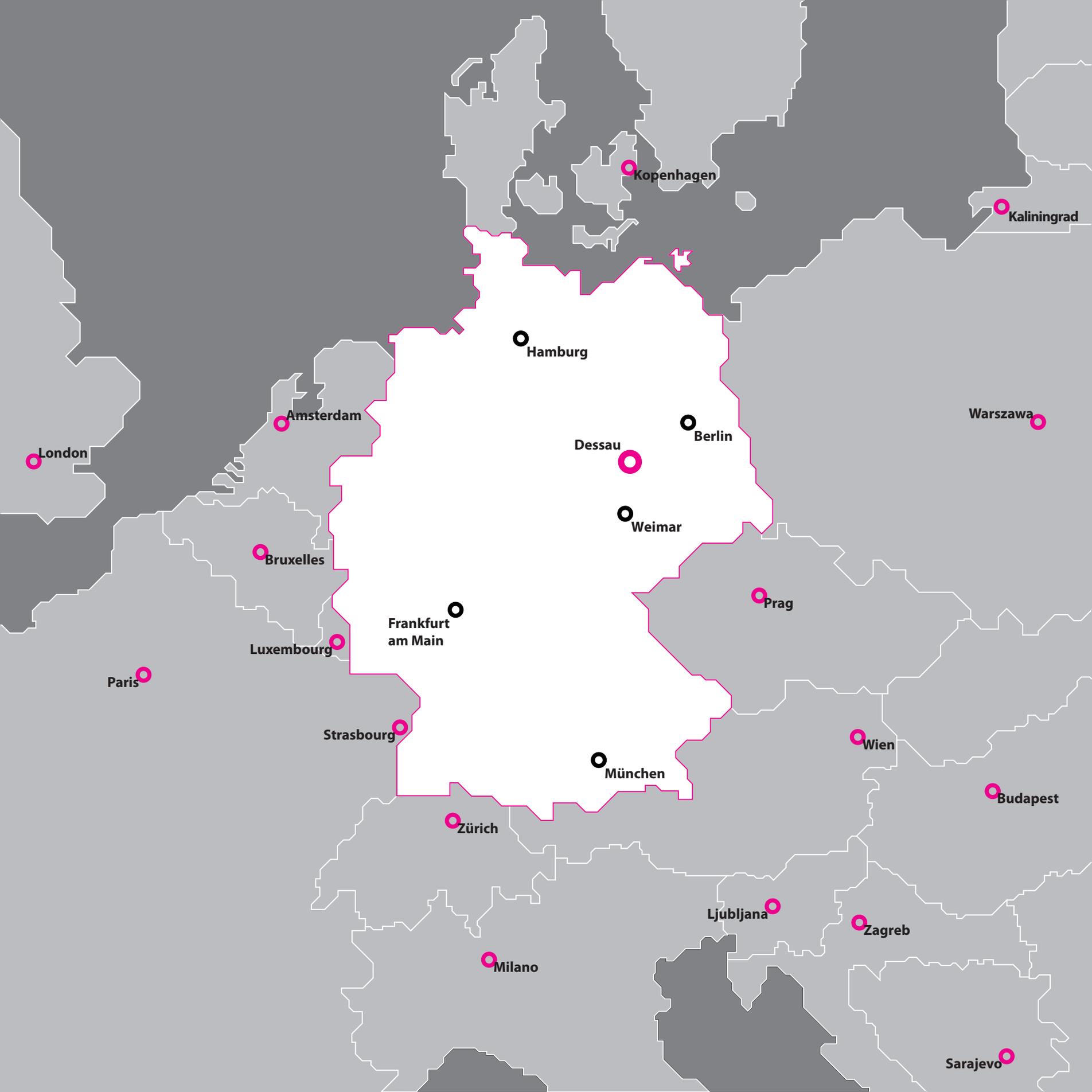


**Machbarkeitsstudie
"Besucherzentrum am Bauhaus"**

FASSUNG GRÜN

PROLOG



Kopenhagen

Kaliningrad

Hamburg

Amsterdam

London

Warszawa

Dessau

Berlin

Bruxelles

Weimar

Prag

Paris

Luxembourg

Frankfurt
am Main

Strasbourg

München

Wien

Budapest

Zürich

Ljubljana

Zagreb

Milano

Sarajevo

EINFÜHRUNG

Die Stadt Dessau-Roßlau ist sowohl Zentrum der Deutschen Aufklärung wie auch Zentrum der Moderne des 20. Jahrhunderts gewesen und mit den UNESCO Welterbestätten Gartenreich Dessau-Wörlitz und Bauhausbauten Dessau verfügt die Stadt in beiden Bereichen über ein einmaliges Kulturgut und international bedeutsame touristische Attraktionen. Wesentliches Ziel ist es diese Potentiale künftig einem größeren Interessentenkreis zu erschließen.

Die Verbindungen und Wechselwirkungen zwischen dem Wirken bedeutender Persönlichkeiten der Stadt, wie Fürst Franz, Wilhelm Friedrich Erdmannsdorff, Moses Mendelssohn, Kurt Weill, Fritz Hesse, Walther Gropius oder Hugo Junkers und deren Ergebniss, ist für den Besucher nur unzureichend begreifbar.

In Dessau-Roßlau ergibt sich für den Besucher die einmalige Möglichkeit, einem umfassenden Erzählfaden, von der Aufklärung bis hin zur Modern, verfolgen zu können.

Besonders beim Bauhauserbe ist die Situation fatal: Nirgendwo sonst lässt sich die Geschichte des Bauhauses erzählen und vermitteln wie in Dessau. Hier stehen die berühmten Bauhausbauten, hier arbeiteten alle drei Direktoren des Bauhauses, hier verfügt die Stiftung Bauhaus Dessau über die zweitgrößte Bauhausammlung. Und hier gab es – insbesondere mit Hugo Junkers – gelebte Beziehungen zur technologischen und industriellen Avantgarde der mitteldeutschen Industrieregion.

Dies kann zur Zeit den Touristen und Kulturinteressierten kaum vermittelt und nahe gebracht werden. Im näheren Umfeld gibt es keine Erstinformation, wo sich ein Besucher einen Überblick über die Sehenswürdigkeiten der Geschichte der Moderne verschaffen kann. Es fehlt dort an

Service – ob Schließfächer, Fahrradverleih, direkte Zimmervermittlung etc.

Das größte Defizit, wie von Besucher immer wieder geäußert, ist, dass die Geschichte des Bauhauses nicht erzählt wird. Die viel zu kleine Dauerausstellung kann kaum etwas über die spannende Geschichte des Bauhauses erzählen, nur wenig Objekte können hier gezeigt werden. Während die Dessauer Sammlung andernorts – ob in Berlin, New York oder Tokio – hunderttausende Besucher lockt, kann sie in Dessau nicht gezeigt werden.

So sind zahlreiche Touristen, die nach Dessau kommen, enttäuscht, hier über die Architektur hinaus kaum etwas sehen zu können.

Dieses Defizit ist umso erstaunlicher, als das Bauhauserbe in den letzten Jahren zunehmend Wertschätzung und Interesse erfahren hat, wie zuletzt bei den Feiern zum 90-jährigen Jubiläum zu erfahren war. In den anderen Bauhausstädten Weimar und Berlin werden bereits seit mehreren Jahren große Bauvorhaben zum Bauhauserbe geplant.

Bei den dort bestehenden Erweiterungsabsichten wird deutlich, welchen gesteigerten Stellenwert man dort dem Bauhauserbe einräumt. Das Bauhausarchiv Berlin beabsichtigt eine Erweiterung um 6.000 m² für ca. 30 Mio. €. Die Klassik Stiftung Weimar plant eine Erweiterung im 4000 m² für 24 Mio. €, für die auch bereits eine verbindliche Finanzierung durch Bund und Land Thüringen vorliegt.

Allein in Dessau – der bekanntesten und wohl auch wichtigsten Wirkungsstätte des Bauhauses – hat man in den vergangenen Jahren die Chancen des Bauhauserbes nicht richtig zu nutzen verstanden.

Es gibt für die schon heute mehr als 150.000¹

¹⁾ Siehe Besucherzahlen 2009 auf Seite 19 ff

jährliche Besucher kein Besucherzentrum als touristische Infrastruktur.

Die Realität der Stadt Dessau-Roßlau ist, dass sich der innerstädtische Bereich, das Stadtzentrum, nie von den Zerstörungen des Krieges erholen konnte und es ihm im Vergleich mit anderen mittelgroßen Städten Deutschlands und anderen Zentren in der Region, wie Lutherstadt Wittenberg, an urbaner Attraktivität fehlt. Bei der Suche nach dem optimalen Standort für ein Besucherzentrum innerhalb der Stadt Dessau-Roßlau, verführt der Gedanke², bestehende Einrichtungen auszubauen und konzeptionell anzupassen. Der Blick fällt dabei auf den Bereich um den Johannbau.

Eine Belebung der Dessauer Innenstadt ist ein wünschenswertes Ziel, ein Besucherzentrum in diesem Bereich ist hierfür jedoch keine Chance. Denn Besucher haben eine Verweildauer von nur knapp 2^{1/2} Stunden.

Die Mehrzahl der Besucher der Stadt kommen der Welterbestätten wegen. Ein sinnvoller Standort kann folglich nur im Schnittpunkt derer liegen. Hier bietet sich die Kulturachse zwischen Bahnhof und den Meisterhäuser an.

Das Sanierungsgebiet Dessau-Nord-West ist gebildet worden, da nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen festgestellt wurde, dass das Umfeld des Bauhauses und der Meisterhäuser von maßgeblichen städtebaulichen Missständen betroffen ist. Diese zu beseitigen, ist das vorrangige Ziel der Sanierung und damit auch Motivation und Begründung für die Studie.

Ein zentraler Baustein, um diesen Missstand zu beheben, könnte und müsste nun das hier untersuchte Besucherzentrum sein.

²⁾ Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau

9	RAHMENBEDINGUNGEN, GESAMTSTÄDTISCH
11	Historie
13	Lage in Europa
15	Bedeutung in der Region
17	Verkehrstechnische Anbindung
19	Tourismus
20	Besucherzahlen
21	Erkenntnisse
22	Orientierung
25	RAUMPROGRAMM BESUCHERZENTRUM
31	RAHMENBEDINGUNGEN, GEBIETSBEZOGEN
33	Wegebeziehungen innerhalb des Untersuchungsgebietes
34	Potentielle Flächen
36	UNTERSUCHUNG DER POTENTIELLEN FLÄCHEN
39	Fläche I; Ebertallee
41	Fläche II; Ziebigker Straße / Gropiusallee
43	Fläche III: Puschkinallee
45	Fläche IV; Bauhausstraße / Hardenbergstraße
47	Fläche V; Liebknechtstraße
49	Fläche VI; Luxemburgstraße
51	Fläche VII; Heinrich-Deist-Straße / Gropiusallee
53	Fläche X; Kleiststraße
55	Erkenntnisse
57	KONZEPTENTWURF
59	Fläche III [II]
67	Fläche VI
75	BAUKOSTENSIMULATION
	Fläche III [II]
	Fläche VI
79	BETRIEBSKOSTENSIMULATION
89	FINANZIERUNG
95	Fläche III [II] - Vergleich der Fördermodelle
97	Fläche VI - Vergleich der Fördermodelle
99	Bewertung, Empfehlung, Hinweise
100	Bewertungsmatrix
101	Bewertung, Empfehlung, Hinweise
103	ANHANG
104	Bildungsnachweis
104	Credits

RAHMENBEDINGUNGEN, GESAMTSTÄDTISCH



Foto 01



Foto 02



Foto 03

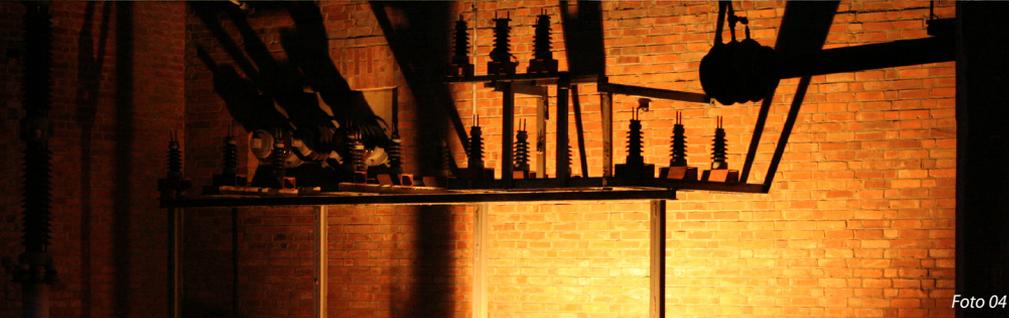


Foto 04



Foto 05



Foto 06

HISTORIE

Dessau war die Residenzstadt des Fürsten- bzw. Herzogtums Anhalt-Dessau sowie des späteren Herzogtums Anhalt.

Heute ist die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau eines von drei Oberzentren des Bundeslandes Sachsen-Anhalt und hier, gemessen an der Zahl der Einwohner, nach Halle/Saale und Magdeburg, die drittgrößte Stadt. Die Landeshauptstadt Magdeburg befindet sich 55 km nordwestlich von Dessau-Roßlau, Halle (Saale) 40 km südlich. Dessau-Roßlau ist von den zahlreichen Schloss und Parkanlagen des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches umgeben und zählt deshalb zu den grünsten Städten Deutschlands.

Dessau war ein Zentrum der Aufklärung in Deutschland und Europa, nicht zuletzt wegen des Bestrebens des Fürsten Franz, für sich selbst und sein Volk einen höheren Grad der Bildung zu erreichen. Unterstützt und beeinflusst durch den Baumeister Erdmannsdorff, entstand das Gartenreich Dessau-Wörlitz, das bis heute eine Attraktion in- und außerhalb der Stadtgrenzen Dessau-Roßlaus darstellt und als Weltkulturerbe durch die UNESCO anerkannt ist.

In den Jahren der Gründerzeit veränderte die einsetzende Industrialisierung das Stadtbild. Industriekonzerne fanden zwischen Elbe und Mulde Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Expansion oder der Neugründung von Betrieben. Seit der Ansiedlung der Deutschen Continental Gas Gesellschaft im Jahre 1855 wurde die Stadt Dessau seinerzeit schrittweise zum Hochtechnologiestandort.

Eine weitere bedeutungsvolle Epoche in Dessau war die Zeit der Weimarer Republik, während der der damalige Bürgermeister Hesse in kluger

Voraussicht Walter Gropius und das Bauhaus für seine Stadt gewinnen konnte, in dem festen Glauben daran, Bauhausprodukte würden sich in den Industriebetrieben der Stadt herstellen lassen und für wirtschaftliches Wachstum sorgen.

Ein andere Vordenker dieser Zeit, Hugo Junkers, hat die ihm in der Stadt gebotenen Möglichkeiten genutzt, sein Unternehmen zu Weltruhm zu führen und sich einen Platz in der Geschichte als Luftfahrtpionier zu sichern. Zudem wurde unter seiner Regie Gebäudetechnik hergestellt, wie beispielsweise die Heizungsanlage des Bauhausgebäudes.

Was die genannten Beispiele in erster Linie auszeichnet, ist der ihnen innewohnende Gedanke, unter der Aufbringung vorhandener Kompetenzen und Gegebenheiten, Veränderungen zum Besseren zu erzielen und vorherige, überalterte Denkstrukturen aufzubrechen.

Wie überall in Deutschland wurde auch die Industrialisierung Dessaus in den 1930er Jahren vor allem auf kriegsdienliche Zwecke ausgerichtet und so die Junkerswerke zu Rüstungsproduktionsbetrieben.

Zu dieser Zeit wuchs die Bevölkerung der Stadt durch Zuzug von Industriearbeitern auf ihr bisheriges Maximum an. Nach dem Krieg wurden die vorhandenen Produktionsstätten zur friedlichen Nutzung umgebaut, der Charakter der Industriestadt blieb erhalten.

Die schweren Zerstörungen der Stadt Dessau durch die Bomben des Krieges prägten während der Zeit der Teilung Deutschlands das Erscheinungsbild der Stadt und tun dies in Teilbereichen noch heute. Der originalgetreue Wiederaufbau des Stadtgrundrisses war nicht durchführbar, nicht sinnvoll oder ungewünscht.

Dringend erforderliche Wohnungsbaumaßnahmen im direkten Anschluss an den Krieg und erneut in den 1970er Jahren, veränderten das Erscheinungsbild der Stadt. Mit großformatigen Bauvolumina wurden die Lücken geschlossen und der Bedarf an Wohnraum gedeckt, wodurch die historische Struktur der Innenstadt dauerhaft und unwiederbringlich verloren ging.

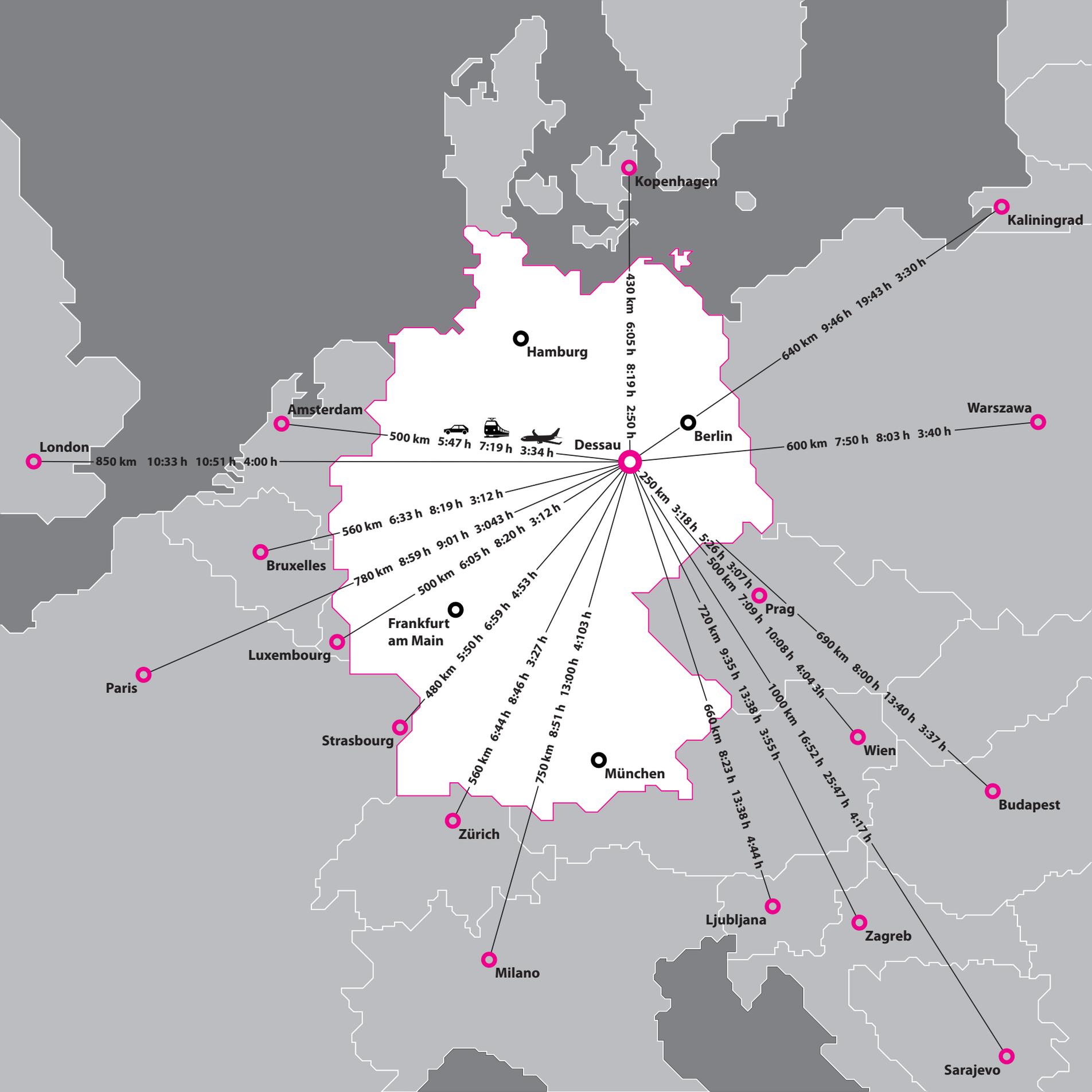
Mit dem Beitritt der neuen Bundesländer zum Gebiet der Bundesrepublik Deutschland setzte ein starker demographischer Wandel in der Stadt ein, der bis heute nicht abgeschlossen ist. Die teilweise noch aus den 1930er Jahren stammenden industriellen Großbetriebe waren, nach Wegbrechen ihrer traditionellen Märkte, den Anforderungen der Weltwirtschaft nicht gewachsen. Mit dem Wegfall der Arbeitsplätze in der Industrie begann die Schrumpfung der Bevölkerungszahl.

Im Zuge der IBA Sachsen-Anhalt 2010 wurden neue Wege eingeschlagen, um auf die Veränderungen flexibel zu reagieren und die Stadt zukunftsfähig zu gestalten.

Daraus entstand Dessau-Roßlaus IBA-Beitrag, das langfristige Stadtentwicklungskonzept „Urbane Kerne – landschaftliche Zonen“. Es knüpft an die historische Entstehung der polyzentralen Stadtstruktur an: Die einzelnen stabilen Stadtkerne sollen gestärkt werden. Auf den frei werdenden Flächen zwischen diesen Zentren wächst neue Landschaft in die Stadt.¹

Der Modellcharakter von Stadtfolgelandschaften für von Schrumpfung betroffene Städte und Regionen der Welt ist zu betonen.

1) Quelle: "Internationale Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 - Dessau-Roßlau"



LAGE IN EUROPA

Dessau-Roßlau liegt im Herzen Sachsen-Anhalts, der Mitte Deutschlands, in unmittelbarer Nähe der großen wirtschaftlichen und kulturellen Zentren Leipzig/Halle und Berlin. Die Anzahl der durch die UNESCO als schützenswert eingestuft Kulturdenkmale und Naturflächen ist groß.

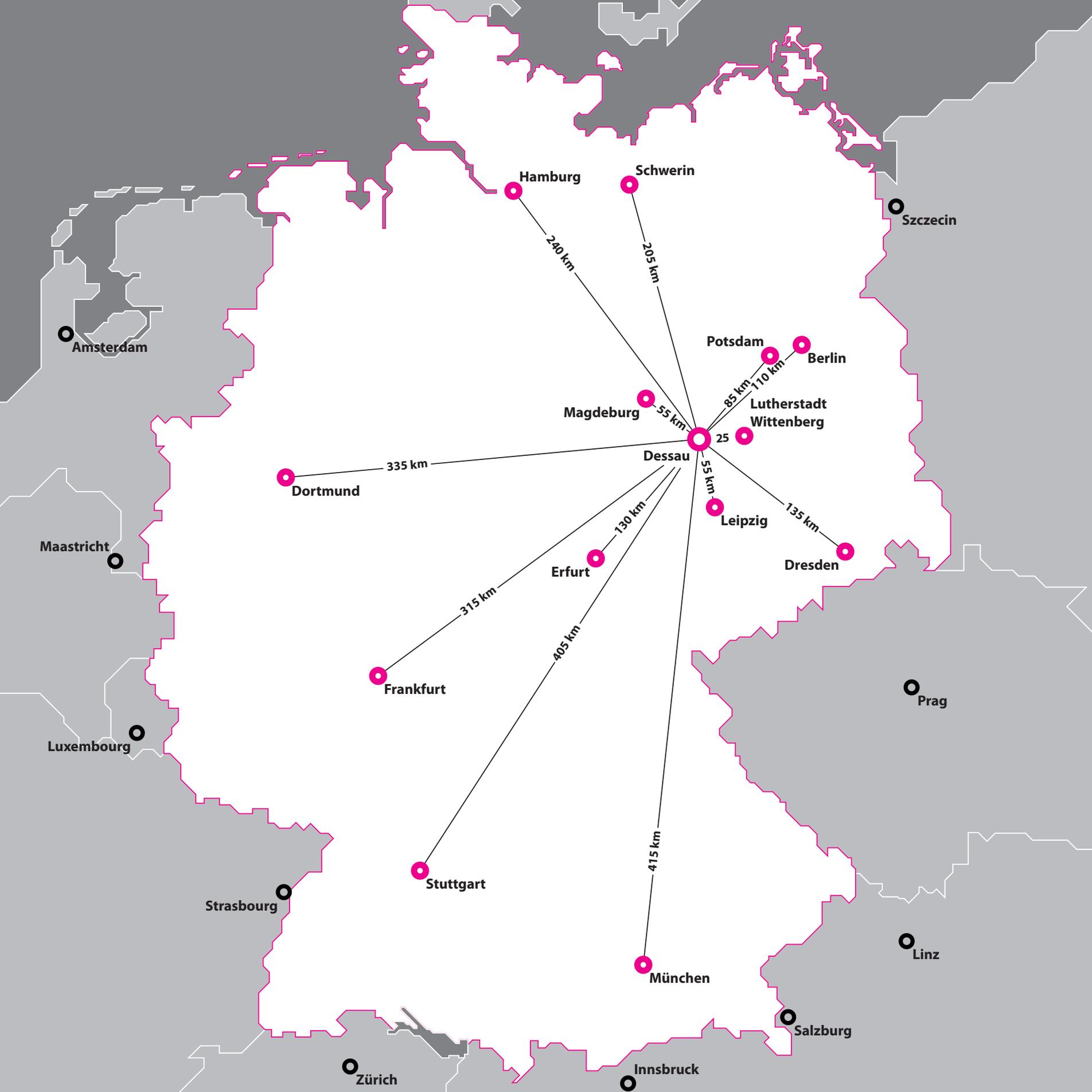
Das Gartenreich Dessau-Wörlitz, die Nähe zu den Wirkungsstätten Martin Luthers, das Biosphärenreservat Mittelbe und nicht zuletzt das Bauhausgebäude mit den Meisterhäusern, stellen eine besondere Qualität dar, die in Deutschland und darüber hinaus mehr und mehr Interesse weckt. Durch die Verschmelzung der Städte Dessau und Roßlau erstreckt sich die Stadt nun zu beiden Ufern der Elbe und ist flächenmäßig die größte kreisfreie Stadt Sachsen-Anhalts.

Nach die Erweiterung der Europäischen Union im Jahr 2004 liegt Dessau-Roßlau nahezu in ihrer geographischen Mitte. Die Durchführung der Verkehrsprojekte Deutsche Einheit regte umfangreiche Infrastrukturmaßnahmen in Dessau-Roßlau und seiner Umgebung an.

Aktuell wird die Bahntrasse zwischen Bitterfeld und Roßlau, inklusive der Mulde- und Elbebrücken, erneuert.

Durch die günstige Lage zwischen zwei Flughafenstandorten¹, die gute Schienen- und Autobahnanbindung, kann Dessau-Roßlau in wenigen Stunden von vielen europäischen Hauptstädten aus, erreicht werden.

1) Flughäfen Berlin Tegel/Schönefeld und Flughafen Leipzig/Halle



BEDEUTUNG IN DER REGION

Für die vormals stark industrialisierte Region begann Anfang der 1990er Jahre eine massive Umstrukturierung, die bis zum heutigen Tag nicht abgeschlossen ist. Nach ihrem Identitätsverlust als Industriestandort befindet sich die Stadt Dessau-Roßlau in einem Prozess der Neudefinierung.

Als Oberzentrum, mit Sitz von Bundes- und Landesämtern sowie Kliniken und Theatern, übernimmt die Stadt, für das kulturelle und soziale Leben sowie im besonderen Maße für die wirtschaftliche Entwicklung der Region, eine tragende Rolle.

In direkter Nachbarschaft des Bauhausgebäudes erstreckt sich der Dessauer Campus, neben Bernburg und Köthen einer von drei Standorten der Hochschule Anhalt. Man folgt einem Konzept der Vernetzung der Region durch die Ausprägung verschiedener Hochschulstandorte. In Dessau-Roßlau etabliert seit einigen Jahren die Studiengänge Architektur und Design sowie deren internationale Master-Klassen, die sich mehr und mehr des Zustroms von Studenten aus verschiedensten Ländern erfreut.

Im Bereich Denkmalpflege kooperiert die Hochschule Anhalt mit der Martin-Luther-Universität in Halle/Saale, ein weiteres gutes Beispiel für regionales Zusammenwirken, in einer Zeit, in der einzelne Standorte bzw. Städte durch Schrumpfungprozesse drohen, an Bedeutung zu verlieren.

Seit Mitte der 1990er Jahre entwickelt sich die Dessauer Innenstadt zu einem Zentrum der Einkaufsmöglichkeiten in der Region. Mittlerweile verfügt die Stadt über zwei große Einkaufszentren. Zeitgleich mit dieser Entwicklung spielten sich architektonische Wettbewerbe in der Stadt

ab, die einzelne Highlights großer Architekten unserer Zeit in der Stadt hinterließen. Stellvertretend sei hier der Rathausanbau von Josef Paul Kleihues aus dem Jahr 1992 genannt.

Seit im Jahr 2005 große Teile des Umweltbundesamtes von Berlin nach Dessau zogen, ist Dessau ein Ort der Bundespolitik. Die Mitarbeiter des Amtes integrieren sich nach und nach in die Stadt. Das neu errichtete Gebäude des Umweltbundesamtes ist aufgrund seiner zeitgemäß nachhaltigen Architektur und seiner herausragenden technischen Highlights sehr schnell selbst zu einer Besucherattraktion geworden. Der Besucherdienst der Stiftung Bauhaus Dessau hat hier die Betreuung und Führung von Besuchergruppen übernommen.

Besonderes Potential bietet die touristische Vermarktung der Stadt begünstigt durch die Konzentration von vier UNESCO Welterbestätten im direkten Umfeld. Eine erster Schritt ist mit der Integration in die Dachmarke Luther.Bauhaus. Gartenreich bereits getan.

Neben der landschaftlichen Prägung durch das Biosphärenreservat Mittelelbe sowie das Gartenreich Dessau-Wörlitz und den daraus resultierend hochwertigen Aufenthaltsqualitäten, schaffen vor allem die Pilotprojekte, die sich mit einer Um- oder Nachnutzung von ehemaligen Industrieflächen befassen, eine neue Form von Qualität. So ist beispielsweise die Baggerstadt Ferropolis Teil des, an die Geschichte der Region anlehrenden, industriellen Gartenreiches¹. Erneut kann hier auch auf die IBA Stadtumbau

1) Projekt "Industrielles Gartenreich" der Stiftung Bauhaus Dessau

2010² verwiesen werden, die, mit Sitz im Bauhausgebäude, von Dessau-Roßlau aus die Projekte der Bauausstellung steuert.

In Dessau-Roßlau hält sich trotz der weiter voranschreitenden Schrumpfung eine attraktive Kunst- und Kulturszene.

Im Großen ist hier das Anhaltische Theater zu nennen, das auf seinen zwei Bühnen eine enorme Vielfalt von Aufführungen bietet und damit die gesamte Region erreicht. Aber auch kleinste Kulturprojekte, wie das Programmkino³, können sich in der Stadt behaupten und darstellen.

Auf der Burg in Roßlau etablieren sich mehr und mehr Open-Air-Festivals. Das Roßlauer Heimat- und Schifferfest bietet einmal jährlich regionalbezogene Unterhaltung in Elbenähe mit Blick auf seine Tradition als Schifferstadt. Als Pendant hierzu ist das Leopold-Fest in Dessau zu nennen.

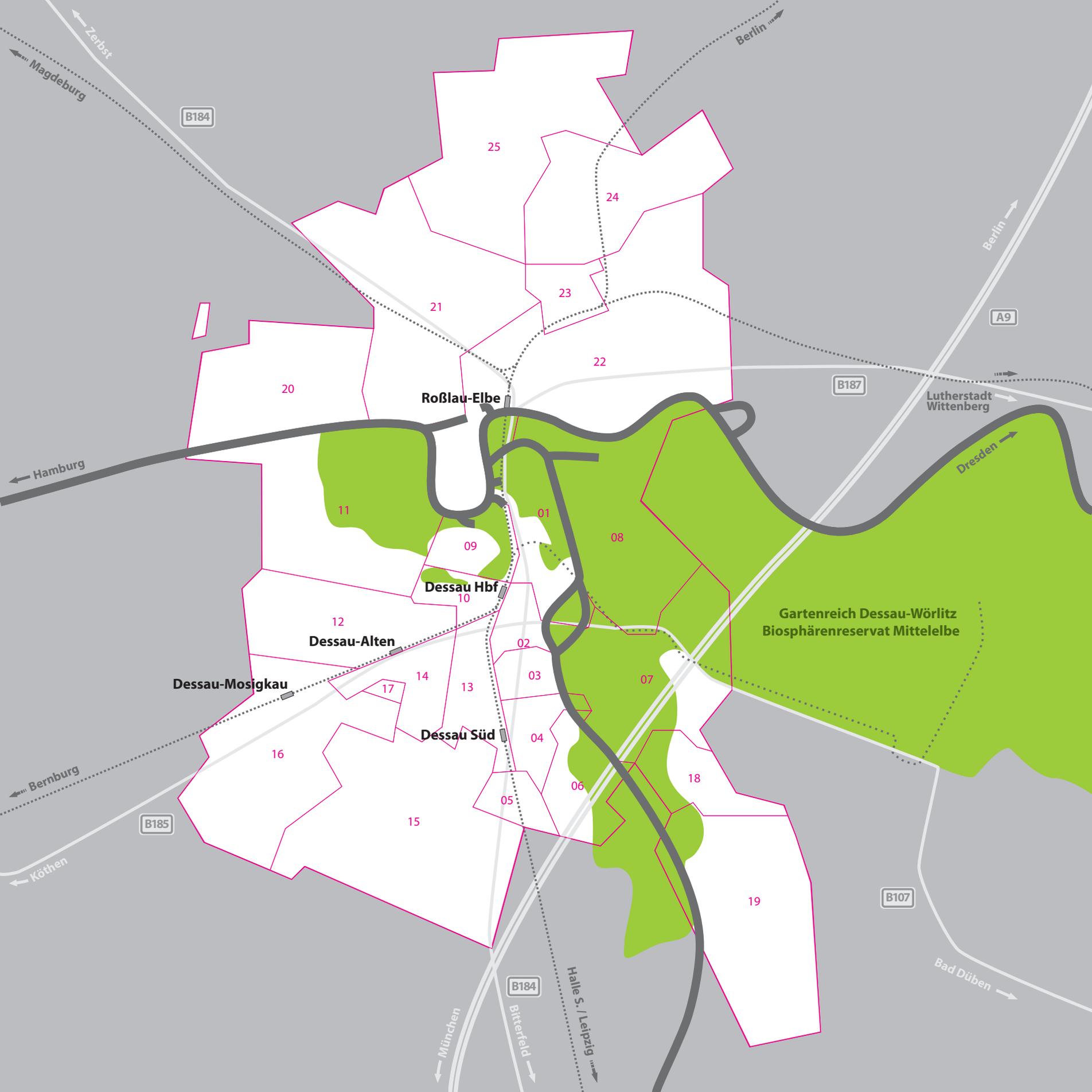
Zwei absolute kulturelle Highlights stellen das jährliche Kurt Weill Fest, initiiert durch das Dessauer Kurt Weill Zentrum⁴, als Magnet für Musikinteressierte aus aller Welt sowie das durch die Stiftung Bauhaus initiierte Farbfest dar.

Dessau-Roßlau ist Heimat für vielfältigste Vereine, in denen sich die Einwohner aktiv beteiligen. Handball wird auf hohem Niveau in der 2. Bundesliga Nord gespielt, die Sportstätten sind für überregionale und internationale Meisterschaften attraktiv.

2) 2003 initiiert durch die Landesregierung Sachsen-Anhalts

3) Kiez Kino - LEO Lichtspiele

4) Kurt-Weill-Zentrum Dessau betrieben durch die Kurt-Weill-Gesellschaft Dessau



B184

A9

B187

B185

B184

B107

Roßlau-Elbe

Dessau Hbf

Dessau-Alten

Dessau-Mosigkau

Dessau Süd

Gartenreich Dessau-Wörlitz
Biosphärenreservat Mittel-
elbe

Zerbst
Magdeburg

Berlin

Hamburg

Bernburg

Köthen

München

Bitterfeld

Halle S. / Leipzig

Berlin

Lutherstadt
Wittenberg

Dresden

Bad Dübau

- 1 Innerstädtischer Bereich Nord
- 2 Innerstädtischer Bereich Mitte
- 3 Innerstädtischer Bereich Süd
- 4 Süd
- 5 Haideburg
- 6 Törten
- 7 Mildensee
- 8 Waldersee
- 9 Ziebigk
- 10 Siedlung
- 11 Großkühnau
- 12 Kleinkühnau
- 13 West
- 14 Alten
- 15 Kochstedt
- 16 Mosigkau
- 17 Zoberberg
- 18 Kleutsch
- 19 Sollnitz
- 20 Brambach
- 21 Rodleben
- 22 Roßlau
- 23 Meinsdorf
- 24 Mühlstedt
- 25 Streetz/Natho

VERKEHRSTECHNISCHE ANBINDUNG

Die 25 Stadtbezirke der Stadt Dessau-Roßlau zeichnen sich allesamt durch ihre Nähe zu einem der beiden Flüsse der Stadt aus und sind verkehrstechnisch gut an die verschiedenen Systeme des öffentlichen und privaten Nah- und Fernverkehrs angebunden.

Die Anbindung an das Autobahnnetz der Bundesrepublik erfolgt 10 km östlich und südlich der Stadt mit Auffahrten auf die in Nord-Süd-Richtung verlaufende A9. Im Westen befindet sich in 40 km Entfernung die A14, die nach Magdeburg führt und den Zubringer zur A2 darstellt. Diese tangiert die Region in Ost-West-Richtung. Direkt in Dessau-Roßlau verlaufen die Bundesstraßen 184, 185 und 187. Über die A9 ist der Flughafen Leipzig/Halle in 45 Minuten erreichbar. Von dort bestehen Linienflugverbindungen in viele europäische Großstädte. Dessau selbst verfügt über einen Verkehrslandeplatz¹, dessen Rollfeld partiell ehemals zu den Junkers-Werken gehörte.

Durch die Fusion der Städte Dessau und Roßlau hat die Stadt nun formal zwei Hauptbahnhöfe. Im Norden des Bahnhofes Roßlau/Elbe gabelt sich die Strecke auf, Richtung Magdeburg im Nordwesten, Berlin im Nordosten sowie Lutherstadt Wittenberg im Osten. Südwestlich des Hauptbahnhofes Dessau verlaufen die Gleise in Richtung des InterCity-Bahnhofes in Köthen und Richtung Süden führen sie nach Halle / Saale und Leipzig mit Halt am ICE-Bahnhof in Bitterfeld. Dessau-Roßlau selbst hat keine direkte Anbindung an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn AG.

Einen weiteren Haltepunkt besitzt die Stadt in Dessau-Süd nahe der Bauhaus-Siedlung Törten.

1) Verkehrslandeplatz betrieben durch die Stadtwerke Dessau

Eine besondere Attraktion stellt die Dessau-Wörlitzer Eisenbahn dar, eine Privatbahn, die im Sommer die Dessauer Innenstadt mit dem Wörlitzer Park und darüber hinaus durch organisierte Sonderfahrten mit anderen attraktiven Ausflugszielen in der Region, wie Oranienbaum und Ferropolis², verbindet.

Die Elbe ist Bundeswasserstraße. Auf Höhe des Kornhauses, an der Dessauer Elballee, befindet sich ein Anleger für Flusskreuzfahrtschiffe, ein touristisches Angebot, das häufig angenommen wird. Dessau befindet sich auf halber Strecke zwischen Dresden und Hamburg und bietet sich aufgrund seiner Sehenswürdigkeiten als Haltepunkt einer Kreuzfahrt an.

Verschiedene Rad- und Fernwanderwege verlaufen durch Dessau-Roßlau oder beginnen hier. So werden z.B. auf dem von der tschechischen Grenze bis nach Hamburg verlaufenden Elberadweg³, dem europäischen Fernradweg R1⁴ und auch dem Muldentalradweg⁵, der das gesamte Muldetal begleitet, zunehmend mehr und mehr Fahrradtouristen nach Dessau-Roßlau geführt.

2) Ferropolis: Event-Areal bei Gräfenhainchen

3) Elberadweg verläuft von Cuxhafen nach Bad Schandau

4) R1 verläuft von Boulogne-sur-Mer nach St. Pertersburg

5) Muldentalradweg verläuft von Dessau nach Freiberg



- 1 Innerstädtischer Bereich Nord
- 2 Innerstädtischer Bereich Mitte
- 3 Innerstädtischer Bereich Süd
- 4 Süd
- 5 Haideburg
- 6 Törten
- 7 Mildensee
- 8 Waldersee
- 9 Ziebigk
- 10 Siedlung
- 11 Großkühnau
- 12 Kleinkühnau
- 13 West
- 14 Alten
- 15 Kochstedt
- 16 Mosigkau
- 17 Zoberberg
- 18 Kleutsch
- 19 Sollnitz
- 20 Brambach
- 21 Rodleben
- 22 Roßlau
- 23 Meinsdorf
- 24 Mühlstedt
- 25 Streetz/Natho

-  Gartenreichtour Fürst Franz
-  Elberadweg
-  Muldentalradweg
-  Europaradweg R1

-  Bauhaustour
-  Kulturpfad
-  Expopfad

-  Bauhausbauten
-  Bauten der Moderne
-  Museen / Kulturelle Einrichtungen
-  Hotel / Pension / Gästezimmer

TOURISMUS

Besucher kommen über verschiedene Wege in die Stadt, als Individualtouristen mit Fahrrad, PKW oder mit der Bahn. Organisierte Gruppen reisen meist per Reisebus oder Flusskreuzfahrtschiff an.

Die Stadt bietet dem Besucher und Einheimischen verschiedene Museen, wie das Museum für Naturkunde und Vorgeschichte, das Museum für Stadtgeschichte sowie das Technikmuseum "Hugo Junkers".

Desweiteren befindet sich im Stadtgebiet das Schloss Georgium mit der Anhaltische Gemäldegalerie, das Schloß Luisium und das Schloß Mosigkau, welche mit ihren jeweiligen Parkanlagen Bestandteil des Gartenreich Dessau-Wörlitz sind.

Das Bauhaus und dessen gebautes Erbe sind ein weiterer Magnet für nationalen und internationalen Kulturtourismus.

Im Rathaus der Stadt Dessau ist die Touristeninformation untergebracht. Sie ist mit ihrem Serviceangebot ein elementarer Bestandteil der touristischen Infrastruktur. Als zentraler Anlaufpunkt in der Innenstadt und zentrale Informationsstelle für alle Besucher der Stadt reicht der Service von der touristischen Beratung über die zentrale Zimmervermittlung mit Anschluß an das landesweite Reservierungssystem, die Vermittlung von Gästeführungen und allen anderen touristischen Leistungen (Museen, Gastronomie, Transport usw.), dem Ticketverkauf für Veranstaltungen, dem Verkauf von Souvenirartikeln, Reiseführern, Rad- und Wanderkarten bis hin zum Tagungsservice und der Gestaltung, Organisation und Buchung von mehrtägigen Aufenthaltsprogrammen für Gruppen.

Verschiedene Initiativen von unterschiedlichen

Reiseveranstaltern führen die Menschen nach Dessau-Roßlau. Bei den Besuchern der Bauhausbauten, die einen Großteil der Gäste der Stadt ausmachen, handelt es sich meist um Tagestouristen und Ausflugs Gäste. Diese nehmen zunächst das reichhaltige Angebot von Führungen und Ausstellungen in und um die Bauhausbauten wahr und besichtigen anschließend oftmals noch den Wörlitzer Park oder begeben sich wieder auf den Heimweg.

Im Jahr 2009 habe 312.191¹ zahlende Besucher die touristischen Höhepunkte der Stadt besucht. Die tatsächliche Anzahl der Besucher ist jedoch weitaus höher anzusetzen. Dies rührt aus den kostenfreien Eintritten für das Bauhausgebäude sowie für die Parkanlagen des Gartenreich Dessau-Wörlitz.

Die Schlösser und Parkanlagen der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz werden nach einer Studie der Nord/LB aus dem Jahr 2002 jährlich von etwa 1,1 Mio. Besuchern frequentiert.

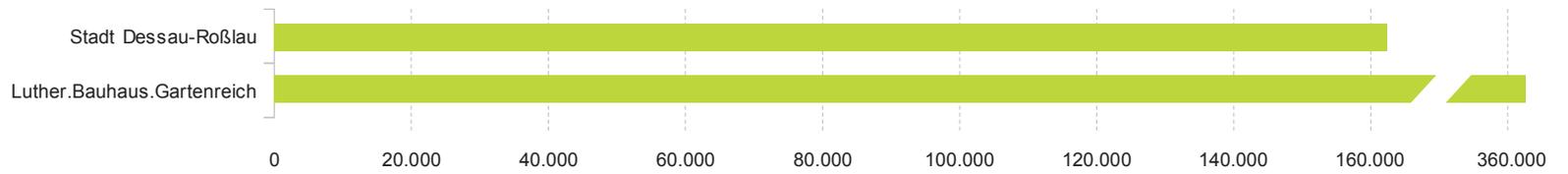
Die Zahl der Tagesbesucher in Dessau-Roßlau, zu denen Tagestouristen, Einkaufstouristen und Geschäftsreisende zählen, kann auf etwa 3 Mio. pro Jahr beziffert werden.

Dessau-Roßlau ist an mehrere Fernradwanderwege² angebunden. Allein auf dem Elberadweg³ sind 145.000 Radwanderer pro Jahr unterwegs, die im Durchschnitt 60,27 € pro Person und Tag ausgeben.

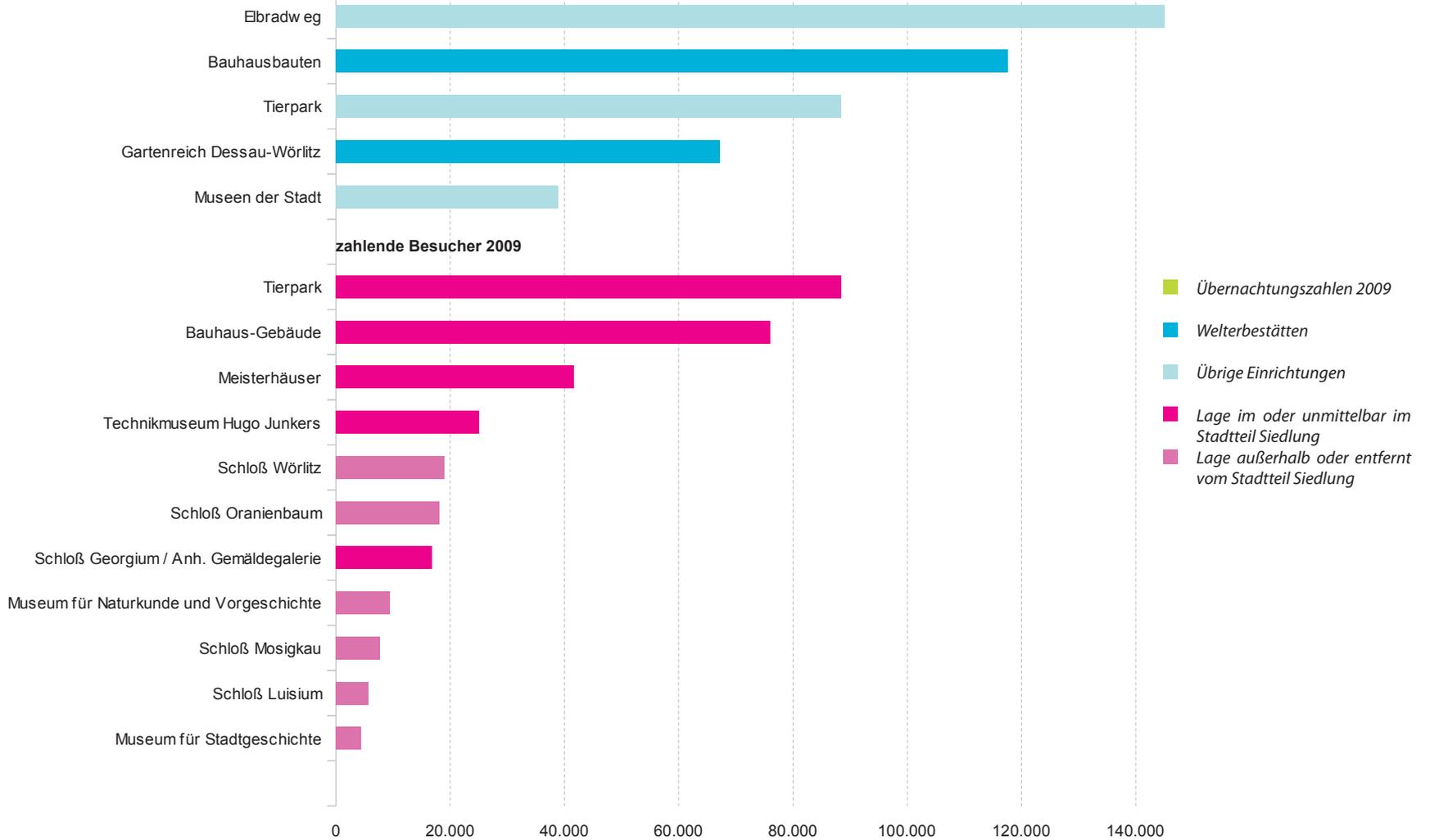
1) Die Besucherzahlen sind auf Grundlage gezahlter Eintritte ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, daß z.B. im Bauhaus nur Besucher registriert sind, die an den Führungen teilnehmen oder eine Ausstellung besuchen.

2) Elberadweg, Europaradweg R1, Muldentalradweg usw.

3) laut ADFC-Befragung der beliebtesten Radweg in Deutschlands



Besucher 2009



TOURISMUS

Darüber hinaus erschließen "Bauhaustour" und "Gartenreichtour Fürst Franz" weitere attraktive Radwege entlang lokaler Sehenswürdigkeiten. Gerade Fahrradtouristen mit ihrem überdurchschnittlich hohen Pro-Kopfausgaben sind ein wirtschaftliches Potential. Die Verweildauer dieser Touristengruppe durch zusätzliche infrastrukturelle Maßnahmen zu erhöhen muß ein zukünftiges Ziel sein.

Die Stadt Dessau-Roßlau verfügt über insgesamt 1.536 Gästebetten in 9 Hotels/Hotel Garnis, 17 Pensionen sowie Ferienwohnungen, Ferienhäusern und Privatzimmervermietern. Das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten wird vom Campingplatz an der Adria und der modernen Jugendherberge mit 151 Betten ergänzt. Im Jahr 2009 wurden in den Betrieben ab 9 Betten 164.633 Übernachtungen gezählt. In der Reise-region Luther.Bauhaus.Gartenreich übernachteten im Jahr 2009 364.647 Gäste.

Die großen Hotels der Stadt, das Hotel "Fürst-Leopold" sowie das nh-Hotel, befinden sich östlich der Bahngleise, welche durch ihren Verlauf in Nord-Süd-Richtung die Dessauer Innenstadt von der weiter westlich liegenden Siedlung, dem Stadtbezirk um das Bauhausgebäude herum, trennt. Beim Betrachten eines regulären Dessauer Informationsstadtplanes für Touristen fällt auf, dass sich eine Vielzahl kleiner Pensionen an ganz bestimmten Orten in der Stadt konzentrieren. Da sind der Stadtbezirk Ziebigk, lanciert vom Kornhaus und den Meisterhäusern, sowie Törten, wo sich die Gropiussiedlung befindet. Diese Pensionen bieten Übernachtungsmöglichkeiten für Einzelpersonen oder kleine Gruppen, Alternativen zu den meist deutlich teureren Hotels und zusätzlich in direkter Nähe der besuchten Ausflugsziele. Der Markt scheint bereits

direkt auf die Besucherströme zu reagieren.

Eine erhebliche Anzahl der Gäste Dessau-Roßlau besucht die Stadt aufgrund der Bauhausarchitektur. Individualtouristen und Reisegruppen suchen meist unverzüglich den Weg in Richtung der Bauhausbauten und orientieren sich von dort aus innerhalb der Stadt, erfragen den Weg zum Technikmuseum "Hugo Junkers" oder zum Kurt Weill Zentrum, die sich in Nähe des Bauhausgebäudes bzw. direkt in einem Bauhausbau befinden.

Ein von vielen Besuchern der Bauhausbauten gerne wahrgenommenes Angebot ist der Besuch des Kornhauses. Dieses Element der Dessauer Modern, welches nicht zu den Stätten des UNESCO Weltkulturerbes zählt, ist durch seine Lage an der Elbe und das damit verbundene Ambiente eine Sehenswürdigkeit in sich.

ERKENNTNISSE

Ein Besucherzentrum mit Bezug zum Bauhaus sollte sich in fußläufiger Entfernung zum Bauhausgebäude und den Meisterhäusern befinden. Denn der Großteil aller Bauhaustouristen bewegt sich in dem Bereich zwischen Gropiusallee und Ebertallee.

Der unmittelbar an den Stadtteil Siedlung angrenzende Park des Georgiums ist als Teil der UNESCO Welterbestätte Gartenreich Dessau-Wörlitz zusammen mit dem Schloß Georgium / der Anhaltischen Gemäldegalerie ebenfalls eine Besuchermagnet.

Zusammen kommen Schloß Georgium, Meisterhäuser und Bauhaus auf 134.434 Eintritt zahlende Besucher im Jahr 2009. Dazu kommt eine große Zahl an Touristen, die sich ohne Eintritt zu zahlen im Bauhaus, rund um die Meisterhäuser sowie im Georgengarten aufhalten.

Der Bereich um Bauhaus, Meisterhäuser und Georgium wird stark von Radtouristen frequentiert. Der Europaradweg R1 verläuft durch die Gropiusallee und der Elberadweg befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die für Radfahrer ausgeschilderte Bauhaustour führt ebenfalls durch Gropius- und Ebertallee.

Die für das touristische Gesamtangebot und die touristischen Bedürfnisse äußerst wichtigen Bausteine Gastronomie / Cafés und Shopping sind derzeit in diesem Bereich Dessau-Siedlung unterentwickelt.

Ein Standort für ein Besucherzentrum muß daher in diesem unmittelbarem Umfeld gesucht werden.





1000m
12 min

Biosphärenreservat/
Grünraum

relevante Haltepunkte ÖPNV

Bundesstraße

Sanierungsgebiet Nord-West

Bauhausbauten

1 Kornhaus

2 Meisterhäuser

3 Bauhaus

4 Arbeitsamt

5 Haus Fieger

6 Stahlhaus

7 Konsumgebäude

8 Siedlung Törten

9 Siedlung Törten

Bauten der klassischen Moderne

10 Knarrberg-Siedlung

11 Villa Overhoff

12 Villa Liebig

13 Kino Residenz-Theater

14 Diakonissenanstalt

15 EFH Kieferweg 13, 14, 15, 19

16 Junkershochhaus

17 Technikmuseum

18 ehemalige AOK

19 Konsum-Bäckerei

20 Junkerwerke für wärmetechnische Geräte

Orte von Interesse

A Umweltbundesamt

B Stadtbibliothek

C Altes Theater (Kleines Haus)

D Kunstgutdepot in der Brauerei

E Kaufhalle am Bauhaus / Bibliothek

F Naturkunde Museum, Museumskreuz

G Leopoldshafen

H Anhaltische Gemäldegalerie

I Georgium

J Biosphärenreservat Mittelelbe

K Anhaltisches Theater (Großes Haus)

L Johannbau, Stadthistorisches Museum

M Rathaus

N Tierpark / Lehrpark

Siedlerverband

21 Miwog-Bauten

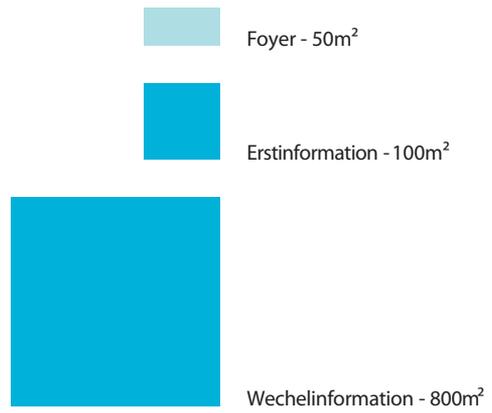
22 Druckhaus Dessau

23 Junkers Kaloriferwerk

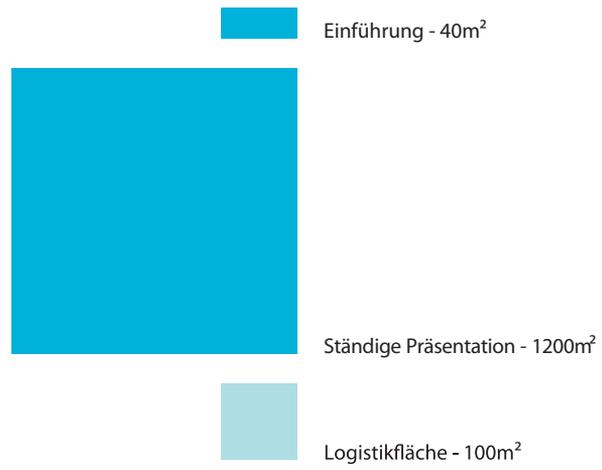
24 Junkers Stahlmellenhalle

RAUMPROGRAMM BESUCHERZENTRUM

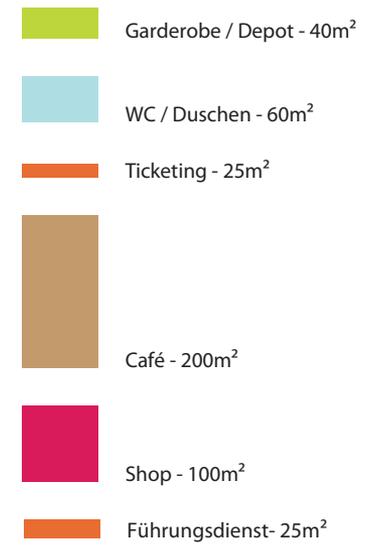
ERSTINFORMATION



PRÄSENTATIONSBEREICH



BESUCHERSERVICE



RAUMPROGRAMM — PRIMÄRE FUNKTIONEN

Das Besucherzentrum am Bauhaus soll im wesentlichen drei Aufgaben übernehmen.

Die Erste ist den Besucher eine orientierende Erstinformation zum Erbe der Aufklärung sowie der Moderne in Dessau-Roßlau zu geben und deren Zusammenhänge zu skizzieren.

Eingeführt werden soll in erster Linie als Erbe der Moderne das Bauhauserbe mit dem Bauhausgebäude, den Meisterhäuser und allen weiteren Bauhausbauten in Dessau. Desweiteren das Technikmuseum "Hugo Junkers" mit den Dessauer Junkers-Bauten, das im Haus Feininger befindlichen Kurt-Weill-Zentrum sowie die Architektur des Umweltbundesamtes.

Als Erbe der Aufklärung sind das Dessau-Wörlitzer Gartenreich, die Anhaltische Gemäldegalerie, das Anhaltische Theater sowie das in der Siedlung Törten befindliche Moses-Mendelsohn-Zentrum zu präsentieren.

Die zweite Aufgabe ist eine ausführliche Information über die Geschichte des Bauhaus einschließlich seiner Vor- und Nachgeschichte, die Veränderung über die 14 Jahre seines Bestehens an drei Standorten und mit drei Direktoren, das pädagogische Konzept, seine Erfindungen und Innovationen, das Alltagsleben am Bauhaus, exemplarische Biografien von Meister und Schülern des Bauhauses, den Einfluss des Bauhauses auf die Entwicklung der Gestaltung im 20. und 21. Jahrhunderts zu geben. Insbesondere sollen dabei auch die zahlreichen Bauhausorte- und -bauten in Dessau und Region vermittelt werden.

Der touristische Service einschließlich Garderobe mit Schließflächen, Wc und Duschen, Verleih

von Fahrrädern sowie Audioguides, Touristeninformation, Café und Shop ist die Dritte der an das Besucherzentrum gestellten Aufgaben.

Dieser Bereich muss sich zusätzlich als Außenstelle der Touristeninformation am Schloßplatz verstehen.

Jedem dieser drei Bereiche ist ein Teil des Raumprogramm gewidmet. Dies wird ergänzt durch einen flexibel handhabbaren Informationsbereich, den Wechselpräsenräume. Hier können, etwa in Anlehnung an Jubiläen oder aktuelle Projekte im etwa halbjährigen Rhythmus Themenschwerpunkte vermittelt werden, die sich allen Stätten der Moderne im Dessau-Roßlau und auch insbesondere Ihre Beziehung zueinander thematisierend widmen können (z.B. ‚Bauhaus und Hugo Junkers‘, oder ‚Das Dessau-Wörlitzer-Gartenreich und das Bauhaus).

Das Raumprogramm definiert den Bedarf an Flächen, die zur Nutzung eines Besucherzentrums am Bauhaus anfallen. Die hier aufgeführten Zahlen basieren auf einer Studie¹ sowie auf den Erfahrungen und Zahlen der vergangenen zwanzig Jahre, in denen das Bauhausgebäude die Funktionen eines Besucherinformations- und Ausstellungsgebäude, mit erfüllen musste.

Diese Situation ist jedoch höchst unbefriedigend für Touristen wie auch für den Schutz der Gebäude selbst und die dort arbeitenden wissenschaftlichen Mitarbeiter. So existieren keine behindertengerechten Zugänge, keine Spielflächen für Kinder oder Fahrradgaragen.

Die Addition der einzelnen Bereiche ergibt eine

gewünschte Gesamtnettofläche von 2.740 m². Im Einzelnen sind folgende Räume als besonderer Bedarf anzusehen:

Für den Empfang von Gästen wird ein großzügig angelegtes Foyer gewünscht, das als erste Station Besuchergruppen von über 50 Personen² aufnehmen kann. An dieses schließt unmittelbar der Kartenverkauf.

Einen wichtigen Teil bildet die Erstinformation um die komplexen Inhalte transportieren zu können.

Heutigem Standard entsprechend, haben Einrichtungen mit informativem Charakter eine Cafeteria sowie einen Andenkenshop. Hier können Einnahmen für den Gebäudeunterhalt erzielt werden. Diese Flächen müssen strategisch am Beginn und am Ende des Rundganges angeordnet sein.

Im Raumprogramm sind die Informationsflächen großzügig bemessen. Die in der Graphik dargestellten Neben- und Konstruktionsflächen sind, wie schon im Erdgeschoss, rechnerisch abgeleitet.

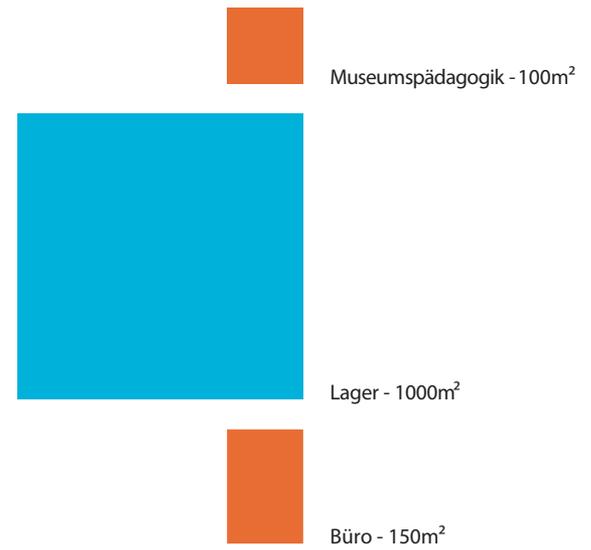
Desweiteren ist ein Bereich mit Sozialräumen vorgesehen, der den Mitarbeitern des Besucherdienstes die Möglichkeit bieten soll, Garderobe aufzubewahren.

Aus der angestrebte Nutzfläche und deren Nutzungsverteilung ergibt sich ein Bedarf von 50 Stellplätzen.

¹) Zugrunde liegt die Studie zur "touristischen Infrastruktur und ihren Defiziten im Umfeld der Bauhausbauten" von 2009

²) 50 Personen entspricht etwa einer Busreisegruppen

SEKUNDÄRE FUNKTIONEN



RAUMPROGRAMM — SEKUNDÄRE FUNKTIONEN

Zur Reduktion von Investitionskosten und Betriebskosten, zur Optimierung von Betriebsabläufen und Organisation sowie zur Nutzung bestehender Bauten sind die sekundären Funktionen Büro/ Verwaltung, Museumspädagogik und Lager für das Besucherzentrum aus dem Neubau ausgelagert. Sie werden in unmittelbarer räumlicher Nähe in bestehenden Bauten realisiert. Die Büro- und Verwaltungsfunktionen sowie die Museumspädagogik werden den bereits vorhandenen Bereichen der Stiftung Bauhaus Dessau im Bauhausgebäude zugeordnet. Die Lagerflächen sind als Erweiterung des bestehenden Zentrallager der Stiftung Bauhaus Dessau in der Brauerei realisierbar.

Der Bedarf an Lagerflächen definiert sich aus dem zum Betreiben des Besucherzentrums und vorzuhaltenden und aufzubewahrenden Lagergut, wie Informationsmaterialien, Bücher, Kataloge und Merchandising-Objekte, Präsentationsgut, Ausstellungsarchitekturen und -technik, Transport- und Klimakisten für das Kunstgut, Architekturmodelle, Veranstaltungsequipment und Möbel. Aus Gründen der Optimierung der Arbeitsorganisation und des Betriebs wie aus städtebaulichen Gründen sollten die erforderlichen Lagerflächen für das Vorhaben nicht als Teil des öffentlichen Besuchergebäudes, sondern als Ergänzung zu dem bereits bestehenden, in der Nähe befindlichen Archiv und Kunstgutdepot der Stiftung in einem ehemaligen Brauereigebäude realisiert werden.

Hier sind nicht nur die Bauhaus-Exponate konservatorisch fachgerecht in einem vollklimatisierten Depot eingelagert, hier befinden sich auch die Werkstätten zur Restaurierung und Vorbereitung der Objekte für Ausstellungen und Transporte sowie die Arbeitsplätze des Archivars

für die Registratur und die Bildstelle einschließlich einer Studiofläche für Objektfotos.

Da zwangsläufig öfters Exponate – aus konservatorischen Gründen oder wegen Leihanfragen – in der Präsentation getauscht werden müssen, erfolgt auch ein Zuwachs an Transportkisten und Verpackungsmaterial für Kunstguttransporte sowie Präsentationsmaterialien wie Passepartoutkartons, Rahmen und Ausstellungsarchitekturen wie Vitrinen und Podeste bis hin zu Architekturmodellen. Dieses Lagergut in unmittelbarer Nähe des Kunstgutdepots und den Werkstätten mit dem entsprechenden Fachpersonal aufzubewahren, ist von unschätzbarem Vorteil. Auch die Lagerung dieser Materialien und Objekte unterliegt zum Schutz des zu transportierenden und auszustellenden Kunstguts in Bezug auf Reinlichkeit, Handling und klimatische Bedingungen äußerster Sorgfaltspflicht.

In direkter Nachbarschaft zu dem Kunstgutdepot mit den Werkstätten befinden sich im selben Gebäudetrakt der ehemaligen Brauerei vakante Flächen, die hierfür ideale Voraussetzungen bieten. Das Mauerwerk entspricht dem des Kunstgutdepots und besitzt hervorragende Dämmeigenschaften. Des Weiteren gibt es zwischen den Gebäudeteilen über zwei Schwerlastaufzüge und ein Großgewölbe eine direkte Verbindung von dem Kunstgutdepot und den Werkstätten zu diesen Lagerräumen. An- und Abtransporte können direkt über eine niedrige Außenrampe durchgeführt werden. Die Räumlichkeiten sind vom Grundriss her so geschnitten, dass unter denselben klimatischen und sicherheitstechnischen Voraussetzungen auch das weitere Lagergut für das Besucherzentrum und den Präsentationsbereich wie Informationsmaterialien, Bücher, Kataloge und Merchandising-Objekte sowie Ver-

anstaltungsequipment und Möbel sachgerecht eingelagert und bewegt werden können.

Darüber hinaus liegen diese Räume in demselben Versorgungsstrang des solaren Nahwärmesystems des Eigentümers (Brauhausverein Dessau e.V.) wie die Depoträume und die Werkstätten der Stiftung und können ebenso wie diese klimatechnisch vollständig mit regenerativen Energien betrieben werden, wodurch die Betriebskosten langfristig minimiert werden. Ähnliche Synergien und Einspareffekte ergeben sich in Bezug auf die Brandschutztechnik durch die Nachbarschaft mit bereits hergerichteten Lagerräumen im selben Gebäudeabschnitt. Durch die Zusammenlegung und Bündelung der Lagerflächen mit den bestehenden Archivflächen und Werkstätten an einem Standort, lassen sich deutliche Einsparungen in deren Betrieb und Synergien in Organisation und Logistik realisieren. Insgesamt reduziert sich damit der Kostenaufwand für das Besucher- und Ausstellungszentrum.

Die Machbarkeitsstudie fokussiert den Neubau und blendet in ihrer weiteren Betrachtung die ausgelagerten sekundären Funktionen in Bestandsgebäuden aus.

RAHMENBEDINGUNGEN, GEBIETSBEZOGEN



Ebertallee

Puschkinallee

Gorbussalle

Kühnauer Straße

I

II

III

IV

V

VI

VII

X

WEGEBEZIEHUNGEN INNERHALB DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Der Stadtrat und die Verwaltung haben bereits frühzeitig die Notwendigkeit zur Verbesserung des Bauhausumfeldes erkannt. Um die erforderlichen Maßnahmen zu ermitteln, wurde 2001 der Beschluss zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen gefasst. Im Ergebnis festgestellter städtebaulicher Mängel und Mißstände erfolgte die Festsetzung als Sanierungsgebiet. Das Gebiet wurde darüberhinaus als Fördergebiet im Bundesprogramm Städtebauförderung bestätigt.

Die Abgrenzung des Gebietes berücksichtigt die unmittelbare räumliche Nähe zum Gartenreich Dessau-Wörlitz und der des Bauhausgebäudes sowie der Meisterhäuser einschließlich der vorhandenen Infrastruktur. Der touristische Korridor zwischen Bahnhof und Meisterhäusern ist wesentlicher Bestandteil des Gebietes.

Das Untersuchungsgebiet ist das Sanierungsgebiet Nord-West. Hierfür sind zwei weitere maßgebliche Gründe vorhanden.

Zum einen die unmittelbare räumliche Nähe zu den Welterbestätten Gartenreich Dessau-Wörlitz und Bauhausbauten aber auch dem Technikmuseum "Hugo Junkers", dem Kurt-Weill-Zentrum und der Anhaltische Gemäldegalerie. Somit liegt das Areal im touristischen Korridor zwischen Bahnhof und den Meisterhäusern.

Der zweite wesentliche Punkt ist die verkehrstechnische Anbindung des Gebietes. Der Dessauer Stadtbezirk Siedlung, in dem das Sanierungsgebiet Nord-West liegt, ist günstig zu erreichen.

Der Bahnhofstunnel dient der fußläufigen Verbindung mit der Stadt, dem Umweltbundesamt,

dem Busbahnhof sowie der Station der Dessau-Wörlitzer Eisenbahn.

Mit dem Auto oder Bus vom Stadtzentrum kommend, passiert man die erneuerte Brücke über die Bahngleise am Dessauer Hauptbahnhof und dann die direkt dahinter anschließende Durchgangsstraße entlang der Gleise nach Südwesten. Aber auch durch eine Weiterfahrt auf der Puschkinallee erreicht man die Gropiusallee, an der sich das Bauhausgebäude befindet.

Als Radwanderer passiert man das Gebiet auf einem der drei Fernradwege, die das Untersuchungsgebiet durchqueren.

Eine Anbindung an den Elb-Schiffahrtsverkehr erfolgt über den Leopoldshafen in nördlicher Richtung.

Die Statistiken der Stiftung Bauhaus Dessau belegen, dass die größte Zahl der Besucher Bus-touristen sind.

Durchschnittlich verweilen Besucher etwa 2 ½ Stunden in und am Bauhausgebäude. Unabhängig vom endgültigen Standort eines künftigen Besucher- und Informationszentrums, sind Möglichkeiten zu prüfen, wo sich geeignete Plätze anbieten, an denen Busse für die Dauer des Besuches ihrer Fahrgäste abgestellt werden können.

Die vorliegende Planung der Stadt Dessau-Roßlau zur zukünftigen Neugestaltung der Straßenkreuzung Gropiusallee / Puschkinallee sieht die Einrichtung eines Kreisverkehrs vor.

Somit wird die Gropiusallee künftig Kreisverkehr an beiden Enden erhalten, was die Erschließung der Straße mit Reisebussen erheblich vereinfacht und deren Einfluß auf den restlichen Verkehr mindert.

Neben den öffentlichen Parkplätzen und den Straßenbegleitenden sind die Stellplätze öffentlicher Einrichtungen, insbesondere Stiftung, Hochschule und Agentur für Arbeit zu nennen, die im Rahmen eines Parkraummanagements für den Tourismus erschließbar gemacht werden sollten. Denn die Touristische Nachfrage ist antizyklisch zu den Nutzung durch die öffentliche Institutionen (Vorlesungsfreie Zeit im Sommer, Wochenende ohne Arbeitstage)

Zudem ist festzustellen, dass das Gebiet bislang die Parkplätze der heutigen Besucherströme problemlos darstellt (es gibt keine Kritik hierzu seitens der Besucher) und ein großer Aufwuchs durch den Neubau der vorgesehenen X Parkplätze sowie eines Parkplatzmanagements unter Einbeziehung der Parkplätze der öffentlichen Einrichtungen Problemlos dargestellt werden kann.



Ebertallee

Puschkinallee

Gopiusalle

Kühnauer Straße

I

II

IV

V

VI

VII

X

H

POTENTIELLE FLÄCHEN

Die Machbarkeitsstudie prüft die Eignung verschiedener Grundstücke zur baulichen Umsetzung des vorliegenden Raumprogrammes sowie anderer bestehender Anforderungen, die in Vorgesprächen von verschiedenen Projektbeteiligten genannt wurden. Aus dieser Prüfung ergeben sich zwei logische Standorte bzw. Ausführungsvarianten, die detailliert untersucht werden. Die einzelnen Varianten befassen sich mit den Eigentumsverhältnissen sowie der momentanen Nutzung der Flächen und der sich daraus ableitenden Verfügbarkeiten. Diese Faktoren finden Berücksichtigung bei der Erstellung einer möglichen Terminplanung und der zeitlichen Fixierung von Meilensteinen bis zu einem möglichen Eröffnungstermin eines Besucherzentrums. Die zunächst untersuchten Flächen:

Fläche I. Baulücke in der Ebertallee

Fläche II. Freie Fläche Gropiusallee, Ecke Ziebigker Straße, neben den Meisterhäusern

Fläche III. Eckbebauung / Eckgrundstück Gropiusallee und Puschkinallee

Fläche IV. Freies Baugrundstück Hardenbergstraße, Ecke Bauhausstraße

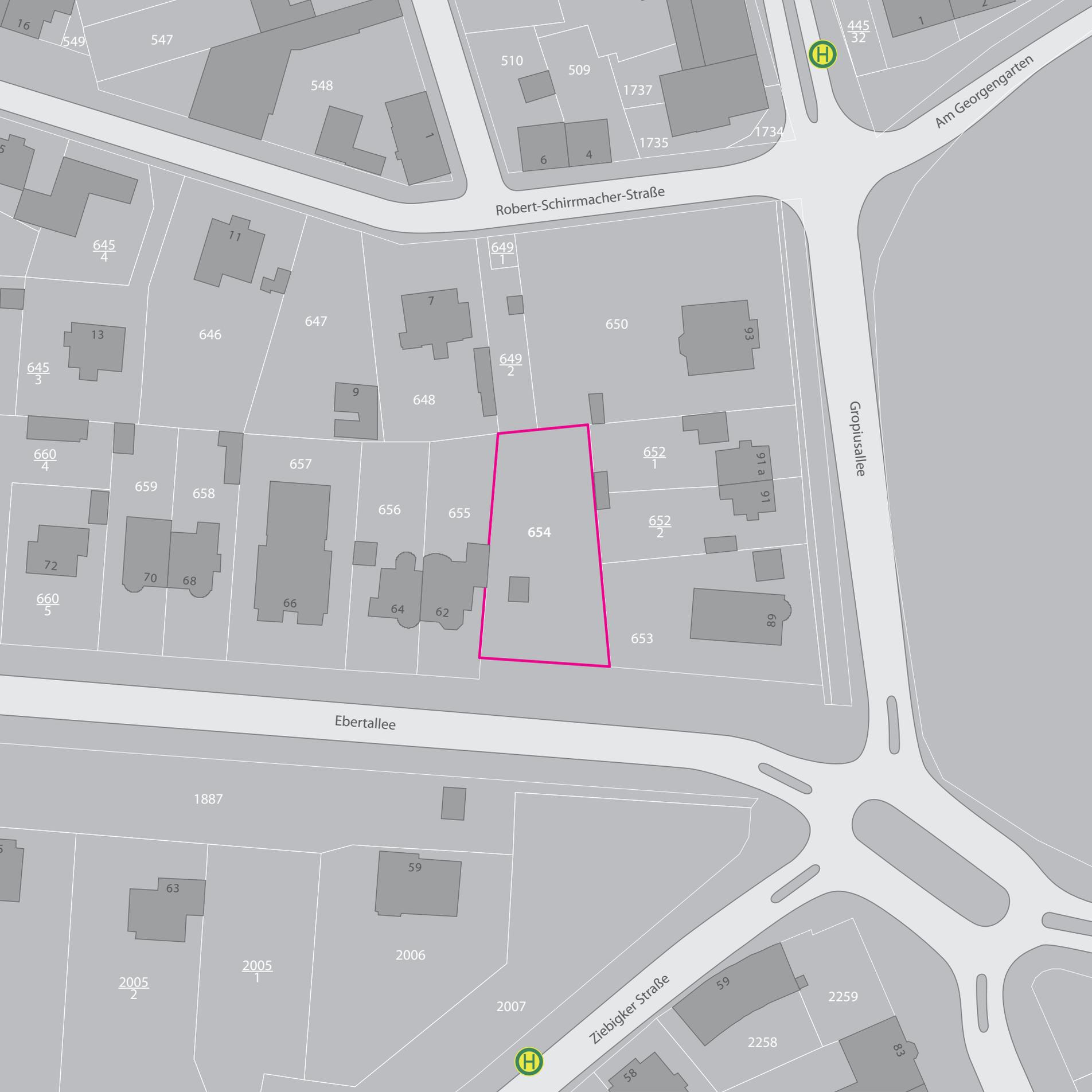
Fläche V. Freie Flächen hinter der ehemaligen Kaufhalle in der Gropiusallee

Fläche VI. Grundstücke der vormaligen Pharma Dessau GmbH, Liebknechtstraße

Fläche VII. Fläche zwischen H.-Deist-Straße, Kühnauer Straße und Gropiusallee, ehemaliger Kraftwerksstandort

Fläche X. Villa Kleiststraße, Leerstand

UNTERSUCHUNG DER POTENTIELLEN FLÄCHEN



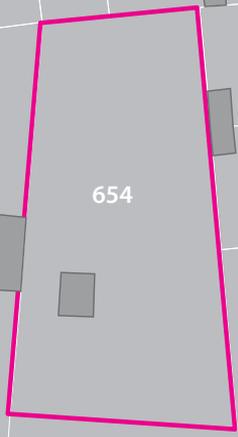
Robert-Schirmacher-Straße

Am Georgengarten

Gropiusallee

Ebertallee

Ziebigker Straße



654



VERORTUNG

Adresse:	Ebertallee 60
Flurstücksnummer:	654
Eigentümer:	privat unbebaut, nicht zum Verkauf angeboten
zul. Nutzung:	Wohnbaufläche mit kulturellen Einrichtungen gem. Flächennutzungsplan, kein Bebauungsplan existent, daher nach §34 BauGB Anpassung an umliegende Bebauung
Ges. Fläche:	1089 m ²
davon frei:	1089 m ²
max. überbaubar:	ca. 200 m ²

ANBINDUNG

PKW-Parkplatz:	20 m
Öff. Großparkplatz:	1000 m
Bus-Parkplatz:	100 m
ÖPNV-Haltestelle:	200 m
Bauhaus:	500 m
Meisterhäuser:	50 m

BESONDERHEITEN

im Pufferbereich des UNESCO Weltkulturerbes Bauhaus und Meisterhäuser in Dessau-Weimar
Fernwärmeleitung auf dem Grundstück
Stromanschluss vorhanden
sonst keine Anbindung an Netze der DVV



Foto 10



Foto 11

FLÄCHE I

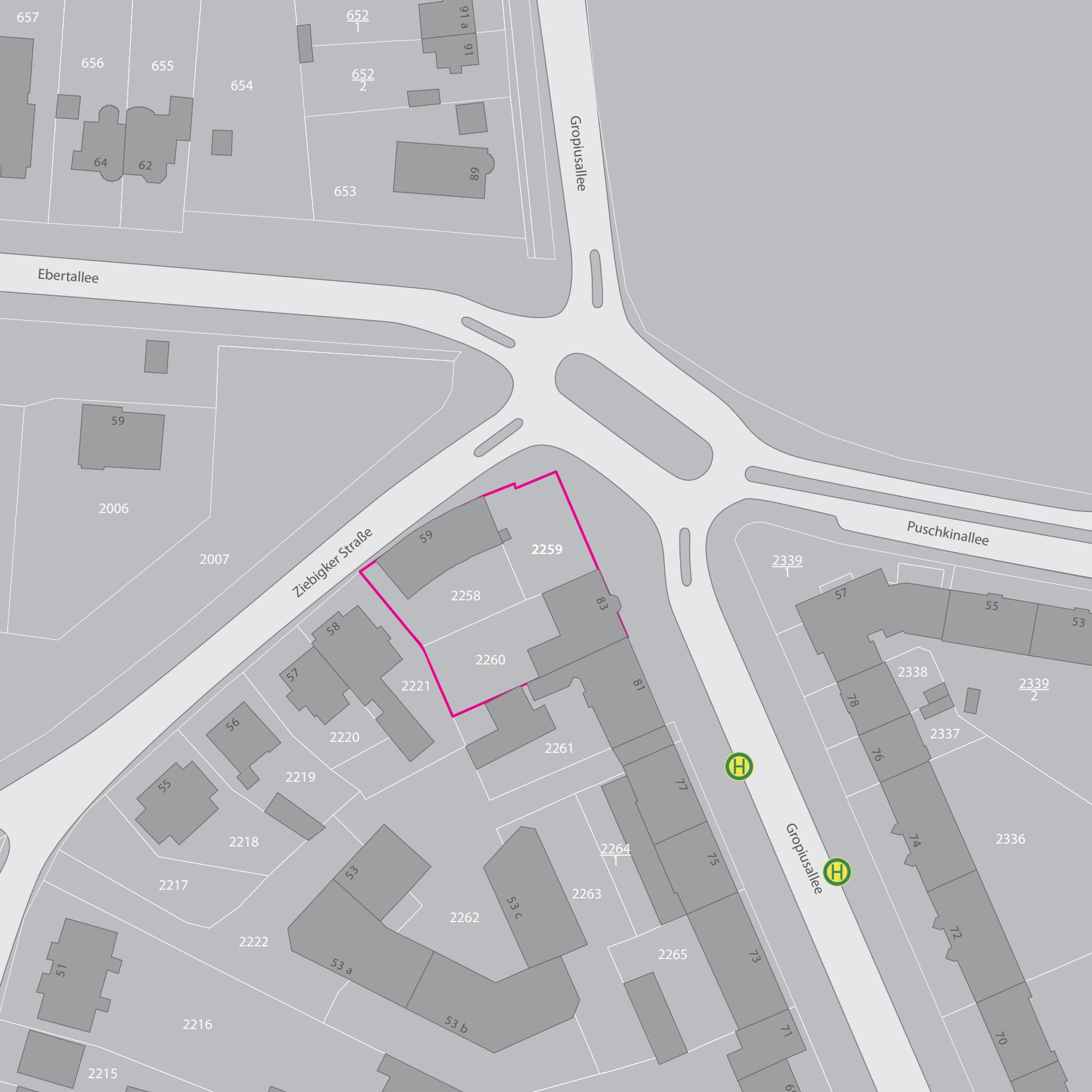
BESCHREIBUNG

Das freie Grundstück in der Ebertallee besticht in erster Linie durch die Lage direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der vormaligen Direktorenvilla des Meisterhausensembles. Möglich erscheint eine kombinierte Nutzung mit dem zukünftigen Neubau am Standort der Villa, jedoch folgten dieser Variante logistische Probleme aufgrund großer Besuchergruppen im Fahrbahnbereich der Ebertallee.

Die effektiv zur Bebauung zur Verfügung stehende Fläche von überschlägig 200 m² ist gering, wodurch die geforderte Nutzfläche des Raumprogrammes nur mittels einer sehr großen Höhe eines Neubaus erreicht werden kann. Dieses ist baurechtlich nicht durchführbar.

Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich zwar in direkter Nähe, darüber hinaus ist das Grundstück verkehrstechnisch nur schwer erreichbar. Reisebussen können nur provisorische Haltepunkte angeboten werden, Parkplätze für individuellen PKW-Verkehr finden sich nur vereinzelt in dem angrenzenden Wohngebiet. Der nächste ausgewiesene Parkplatz befindet sich am Hauptbahnhof Dessau.

Die Ebertallee ist eine angenehm ruhige, mit Bäumen gesäumte Straße, aus der auch zukünftig der motorisierte Verkehr weitgehend herausgehalten werden sollte. Die Fläche wird von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen.



Gropiusallee

Ebertallee

Puschkinallee

Ziebigker Straße



VERORTUNG

Adresse:	Ziebigker Straße 59, Gropiusallee 83
Flurstücksnummer:	2258, 2259 und 2260
Eigentümer:	privat teils unbebaut und verkäuflich teils bebaut und nicht zum Verkauf angeboten
zul. Nutzung:	Wohnbaufläche gem. F-Plan, kein B-Plan existent, daher §34 BauGB
Ges. Fläche:	578 m ² + 365 m ² + 620 m ² Σ 1.563 m ²
davon frei:	365 m ²
max. überbaubar:	ca. 930 m ²

ANBINDUNG

PKW-Parkplatz:	10 m
Öff. Großparkplatz:	950 m
Bus-Parkplatz:	10 m
ÖPNV-Haltestelle:	10 m
Bauhaus:	500 m
Meisterhäuser:	100 m

BESONDERHEITEN

Hauptstromleitung auf dem Grundstück
keine Anbindung an Netze der DVV



0 10 20 30 40 50 100 m

FLÄCHE II

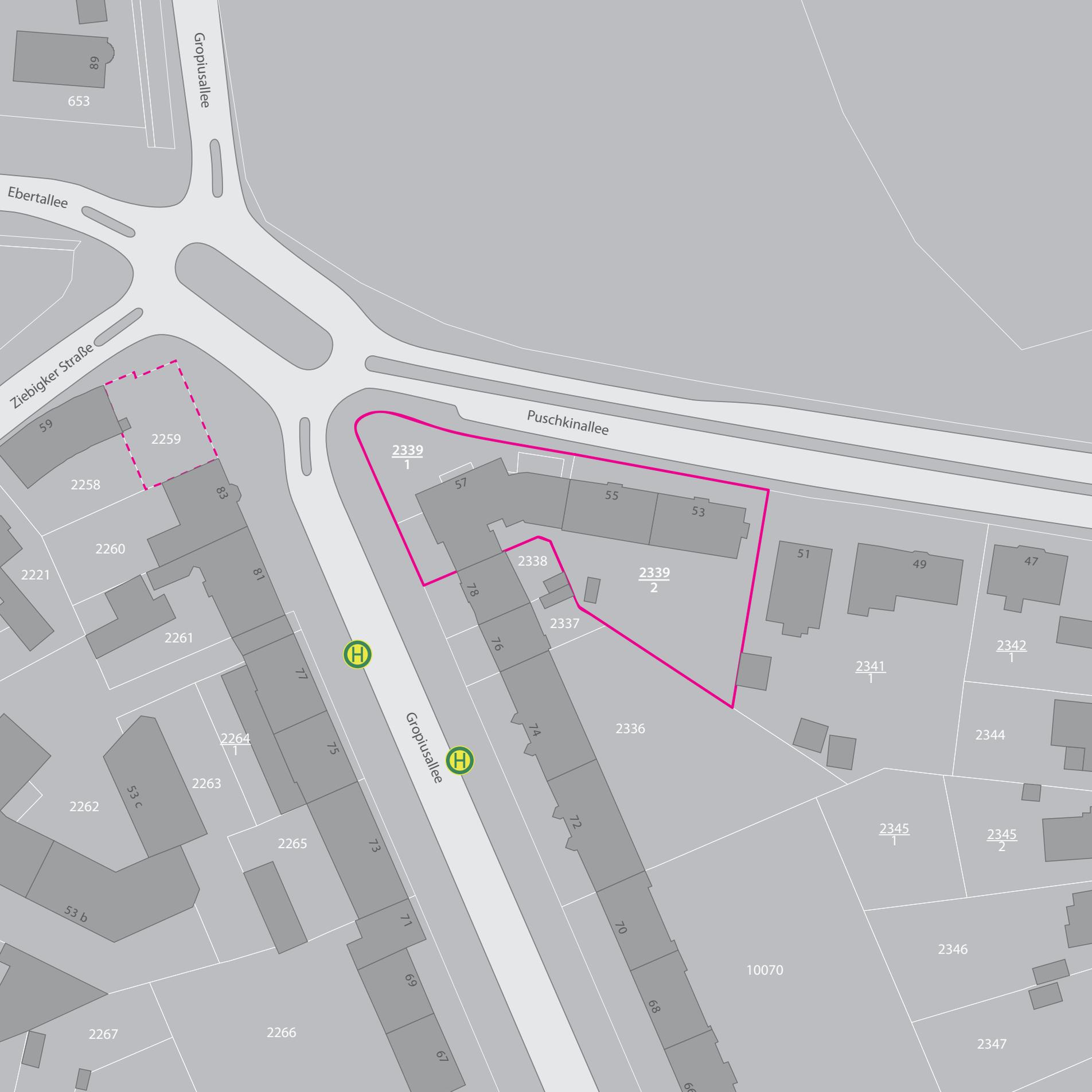
BESCHREIBUNG

Das Eckgrundstück an der Ziebigker Straße ist eine Baulücke, die wegen der schwierigen Erschließungssituation unbebaut blieb. Aufgrund der sehr geringen Seitenlängen des Grundstückes würde eine Erschließung immer mitten im Kreuzungsbereich stattfinden. Möglich wäre die Zusammenlegung mit den benachbarten Flurstücken 2258 und 2260. Es entstünde ein Grundstück von 1.563 m². Die sanierte Wohnbebauung auf den beschriebenen Grundstücken wird genutzt. Hier ist im Fall der Weiterverfolgung dieser Variante mit hohen Kosten beim Ankauf der Immobilien zu rechnen sowie mit unkalkulierbaren Zeitspannen für Kaufverhandlungen und Räumung der Gebäude. Eine Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erscheint daher nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand herstellbar. Ohne Zugriff auf die bebauten Grundstücke müsste man an dieser Stelle ein Gebäude von mindestens 5 Geschossen schaffen.

Über die baulichen Zwänge hinaus bleibt die unlösbare Problematik der Verkehrsanbindung, da hier keine Bus- oder PKW-Halte- und Stellplätze angeboten werden können, jede Form von Haltebucht würde in den Kreuzungsbereich eingreifen.

Es bleibt vorstellbar, Flurstück 2259 korrespondierend mit Fläche III zu nutzen. Hierzu mehr in der späteren Ausführung.

Als Standort des Besucherzentrums wird die Fläche II von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen.



Gropiusallee

Ebertallee

Ziebigker Straße

Puschkinallee



68

653

59

2259

2258

83

2260

81

2221

2338

2339
2

51

49

47

2261

71

78

2337

2341
1

2342
1

2264
1

75

76

2336

2344

2262

53 c

2263

Gropiusallee

74

2345
1

2345
2

53 b

2265

73

72

10070

2346

2267

2266

71

70

2347

69

68

67

66

VERORTUNG

Adresse:	Puschkinallee 53 - 57
Flurstücksnummer:	2339/1 und 2339/2
Eigentümer:	DWG Wohn- und Geschäftshäuser überwiegend leerstehend verkäuflich
zul. Nutzung:	Wohnbaufläche gem. F-Plan, kein B-Plan existent, daher §34 BauGB Denkmal
Ges. Fläche:	2.453 m ²
davon frei:	ca. 900 m ² (Hinterhof)
max. überbaubar:	1311 m ²

ANBINDUNG

PKW-Parkplatz:	10 m
Öff. Großparkplatz:	900 m
Bus-Parkplatz:	10 m
ÖPNV-Haltestelle:	10 m
Bauhaus:	500 m
Meisterhäuser:	100 m

BESONDERHEITEN

nördliche Spitze von Flurstück 2339/1 entfällt an den künftigen Kreisverkehr
Gasleitung verläuft längs vor der Ladenfassade
komplette Anbindung an alle Netze der DVV
Interesse des Eigentümers am Rückbau im Zuge des Stadtumbaus



0 10 20 30 40 50 100 m

FLÄCHE III

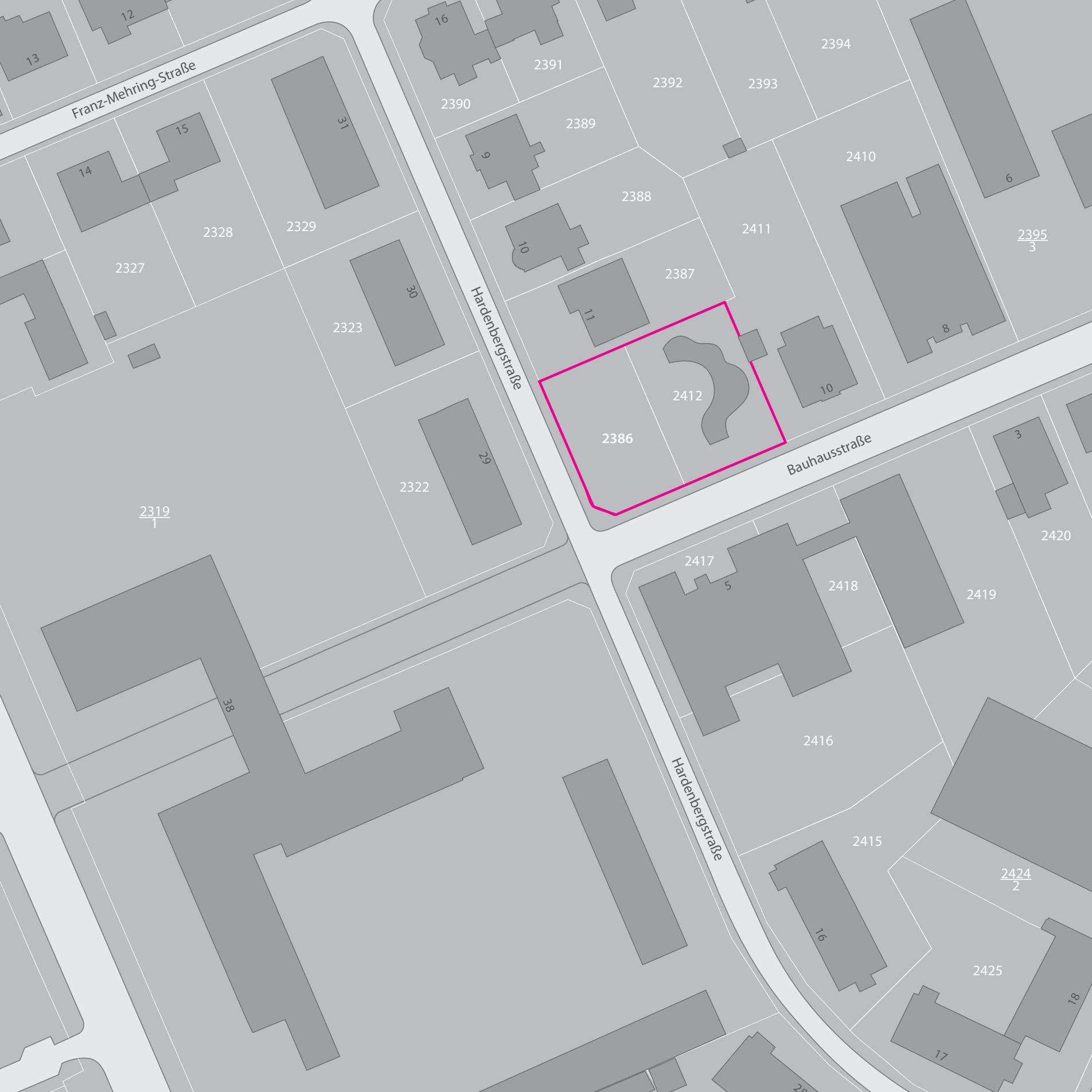
BESCHREIBUNG

Auf der Fläche III befindet sich ein Denkmal, eine Bebauung aus dem Jahr 1941. Es handelt sich um einen als Häuserzeile ausgeführten reinen Wohnbau, einen flachen Verbindungsbau mit Ladennutzung und den Kopfbau mit Ladengeschäften im Erdgeschoss und darüberliegenden Wohnungen. Die überwiegend leerstehenden Gebäude sind Eigentum der Dessauer Wohnungsbau Gesellschaft. Über das Grundstück verläuft die Zufahrt auf einen im Hinterhof eines benachbarten Grundstücks angelegten Parplatz für nebenliegende Wohngebäude.

Das Grundstück eignet sich sehr gut für die Zwecke eines Besucher und -Informationszentrums. Es liegt fußläufig zwischen Bauhausgebäude und den Meisterhäusern, hat direkten Bezug zum Gartenreich und ist über den zukünftigen Kreisverkehr gut erreichbar. Entlang der Grundstückskante an der Puschkinallee sind problemlos Haltebuchten für Reisebusse einrichtbar. Der Individualverkehr könnte künftig in einer Tiefgarage.

Seitens des Eigentümers steht das Grundstück zur Verfügung. Es ist aber davon auszugehen, dass das reguläre Antragsverfahren zu Umbau bzw. Abriss eines Denkmals durch den Eigentümer bei den Denkmalbehörden von Stadt und Land eingeleitet werden muss. Über Dauer und die Erfolgsaussichten eines solchen Verfahrens kann vorab keine Aussage getroffen werden.

Die Fläche III wird weiter betrachtet werden.



Franz-Mehring-Straße

Hardenbergstraße

Bauhausstraße

Hardenbergstraße

13
12

14
15

16
2391

2392
2393
2394

6

2328
2329

2389
9

2388
2410

2395
3

2327

2323
30

2387
10
11

2411

8

2319
1

2322
29

2386

2412

10

3

2420

38

2417

5

2418

2419

2416

2415

2424
2

2425

16

17

18

28

VERORTUNG

Adresse:	Bauhausstraße, Hardenbergstraße
Flurstücksnummer:	2386 und 2412
Eigentümer:	privat, unbebaut, verkäuflich (2386) Land Sachsen Anhalt (2412)
zul. Nutzung:	Sondergebiet gem. B-Plan Nr. 114-A (in Aufstellung) Zweckbestimmung Bauhaus, Hochschule, Verwaltung
Ges. Fläche:	593 m ² (2386) + 706 m ² (2412) Σ 1.299 m ²
davon frei:	ca. 1.200 m ²
max. überbaubar:	ca. 780m ²

ANBINDUNG

PKW-Parkplatz:	10 m
Öff. Großparkplatz:	500 m
Bus-Parkplatz:	200 m
ÖPNV-Haltestelle:	200 m
Bauhaus:	50 m
Meisterhäuser:	600 m

BESONDERHEITEN

keine

FLÄCHE IV

BESCHREIBUNG

Das freie Grundstück (Flurstück 2386) an der Bauhausstraße, Ecke Hardenbergstraße ging aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Bauhausgebäude in die Diskussion ein. Doch auch hier gibt es eine ähnliche Problematik, wie auf der zuvor beschriebenen Fläche I. Baurechtliche Zwänge erlauben an dieser Stelle lediglich das Bebauen einer sehr geringen Fläche, die in Anbetracht der geforderten Nutzflächen ein enorm hohes Gebäude bedingte. Baugrenzen und -linien werden im B-Plan Nr. 114-A festgeschrieben. Selbst durch die Kombination mit Flurstück 2412 wird eine vollständige Darstellung des Raumprogramms nicht möglich.

Das Grundstück befindet sich inmitten eines verkehrsberuhigten Bereiches, der mit Bussen nicht zugänglich ist. Künftige Besucher würden weiterhin direkt vor dem Bauhausgebäude halten und das Besucherzentrum übersehen, da sie es nicht finden direkt erreichen könnten.

Auf Flurstück 2412 befindet sich derzeit ein, im Rahmen der EXPO 2000 geförderter, Experimentaltbau der Hochschule. Bei einer Zusammenlegung beider Flurstücke und der zusätzlichen partiellen Nutzung des Nordflügels des Bauhausgebäudes wäre es möglich, genug Bauvolumen zu erhalten, das geforderte Raumprogramm zu bedienen.

Jedoch sprechen die für eine Besucherführung ungeeignete und laut denkmalpflegerischer Zielstellung nicht veränderbare Grundrissaufteilung des Nordflügels gegen ein solches Vorhaben.

Die Fläche IV wird von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen.





Gropiusallee

Hardenbergstraße

Liebknechtstraße

Jahnstraße

38

2319
1

2417

5

2418

2419

2420

2416

2415

2424
2

2425

2317

16

17

18

28

27

2902

2903

2900

2901

2904

2876

2898

34

2899

3

5

7

10143

2909

32

4

6

2912
2

2906

2916

2907

2908

2911

42

VERORTUNG

Adresse:	Liebknechtstraße 3, 5 und 7
Flurstücksnummer:	2900, 2901 und 2902
Eigentümer:	privat, bebaut, nicht zum Verkauf angeboten
zul. Nutzung:	Sondergebiet gem. B-Plan Nr. 114-A (in Aufstellung) Zweckbestimmung Bauhaus, Hochschule, Verwaltung
Ges. Fläche:	2.533 m ²
davon frei:	ca. 2.000 m ²
max. überbaubar:	ca. 600 m ²

ANBINDUNG

PKW-Parkplatz:	50 m
Öff. Großparkplatz:	500 m
Bus Parkplatz:	50 m
ÖPNV Haltestelle:	50 m
Bauhaus:	50 m
Meisterhäuser:	500 m

BESONDERHEITEN

keine

FLÄCHE V

BESCHREIBUNG

Bereits jetzt lässt sich beurteilen, dass eine Projektierung des Vorhabens auf der Fläche V eine längerfristig angelegte Planung erfordern würde. Die realen Freiflächen der den drei Wohngebäuden zugehörigen Gärten sind sehr gering. Bei der Nutzung aller drei Gärten erreichte man lediglich eine bebaubare Fläche von ca. 300 m², würde man direkt an bestehende Gebäude anschließen, was technisch nicht machbar ist. Eine Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erscheint nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand herstellbar. Um eine ausreichende Grundfläche zu erreichen, müssten alle drei Grundstücke erworben und die bestehende Bebauung beräumt werden. Ein denkbar günstigster Bodenpreis von 65 €/m² summierte sich bei einer geschätzten Gesamtgrundstücksfläche von 2.500 m² auf 162.500 €. Additiv sind ein Kaufpreis von etwa 800.000 € für drei intakte Immobilien in guter Lage und ihre Abbruchkosten von etwa 75.000 € anzunehmen. Am Ende eines langwierigen Ankaufsverfahrens stünden Ausgaben in Höhe von über 1 Million Euro und Argumentationsfindungen für diese Kosten in Zusammenhang mit dem Abriss sanierter, bewohnter Gebäude.

Die Lage der Grundstücke macht das Herrichten von Parkplätzen schwierig bis unmöglich, da die Liebknechtstraße an dieser Stelle sehr schmal ist und bereits von Anliegern zum Parken genutzt wird.

In Anbetracht der offensichtlichen Probleme und der daraus resultierenden Gefahr für das Gesamtprojekt, raten wir bereits jetzt davon ab, diese Variante weiter zu verfolgen.





2417

2418

2419

2420

2469

2416

2415

2424
2

2425

2913
6

Hardenbergstraße

16

12

18

17

2913
3

2462

2461

2460

Jahnstraße

9

2981

8

3

2984

5

2985

2996
13

2903

27

Luxemburgstraße

7

2986

2904

2987

2996
12

2912
2

Liebknechtstraße

12

2916

2929

2917

12

10

07

2906

2911

42

41

11

2991

VERORTUNG

Adresse:	Jahnstraße 9, Luxemburgstraße 8, Liebknechtstraße
Flurstücksnummer:	2913/3 und 2981
Eigentümer:	GmbH in Liquidation
zul. Nutzung:	bebaut, verkäuflich Mischgebiet gem. B-Plan Nr. 114-A (in Aufstellung) Industriebrache, ehem. Pharma Dessau Teilbereich Denkmal
Ges. Fläche:	7.763 m ²
davon frei:	ca. 3.000 m ²
max. überbaubar:	ca. 4.600 m ²

ANBINDUNG

PKW-Parkplatz:	10 m
Öff. Großparkplatz	300 m
Bus-Parkplatz:	300 m
ÖPNV-Haltestelle:	200 m
Bauhaus:	150 m
Meisterhäuser:	600 m

BESONDERHEITEN

Teile der bestehenden Gebäude sind Denkmale
Restlicher, deutlich größere Teil der Bebauung, zum Abbruch, mit Mitteln der Städtebauförderung, im Lauf des Jahres 2010 vorgesehen



FLÄCHE VI

BESCHREIBUNG

Bei den ersten Überlegungen zu einer Nutzung des Geländes des ehemaligen Impfstoffwerkes muss zunächst auf die enorme Größe des Grundstückes hingewiesen werden. Im Gegensatz zu den zuvor betrachteten Grundstücken gibt es hier ein Flächenverhältnis, das die Planung und Berücksichtigung von über 5.000 m² Außenanlagen erfordert.

Günstig für eine zukünftige Projektierung hier ist, dass die bestehende Bebauung in Kürze durch den Eigentümer, mit Förderung aus Stadt-sanierungsmitteln, abgebrochen werden wird. Problematisch kann allerdings beim Ankauf des Grundstückes abermals die große Fläche werden, da hier seitens des Eigentümers entsprechende Preisvorstellungen existieren. Im Anschluss an die Abbrucharbeiten bestünden lediglich noch Zwänge bezüglich des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes der Jahnstraße 5-9, der erhalten bleiben soll und zur Zeit noch von der Hochschule Anhalt als Bibliothek genutzt wird. Dieser ließe sich relativ einfach in eine neue Planung integrieren.

Schwierig erscheint die versteckte Lage, abseits der so günstig an die Stadt angeschlossenen Gropiusallee. Der Verkehr müsste zumindest teilweise durch das umliegende Wohngebiet geführt werden. Unter Zuhilfenahme der später detaillierter beschriebenen Fläche VII könnte man in relativer Nähe zum Standort Parkplätze direkt an der Gropiusallee anbieten.

Die Errichtung des Besucherzentrums auf der beschriebenen Fläche scheint durchführbar und wird daher weiter betrachtet.

VERORTUNG

Adresse:	Rathenaustraße Heinrich-Deist-Straße Kühnauer Straße Gropiusallee
Flurstücksnummer:	10384
Eigentümer:	privat, beräumt, verkäuflich
zul. Nutzung:	gemischte Baufläche gem. F-Plan
Ges. Fläche:	6.642 m ²
davon frei:	6.642 m ²
max. überbaubar:	ca. 3900m ² kaum angrenzende Bebauung,

ANBINDUNG

Pkw-Parkplatz:	100 m
Öff. Großparkplatz	600 m
Bus Parkplatz:	400 m
ÖPNV Haltestelle:	100 m

Bauhaus:	200 m
Meisterhäuser:	800 m

BESONDERHEITEN

Lärmschutzwand entlang der Heinrich-Deist-Straße
Zuwegung nur von Gropiusallee und Rathenaustraße möglich



0 10 20 30 40 50 100 m

FLÄCHE VII

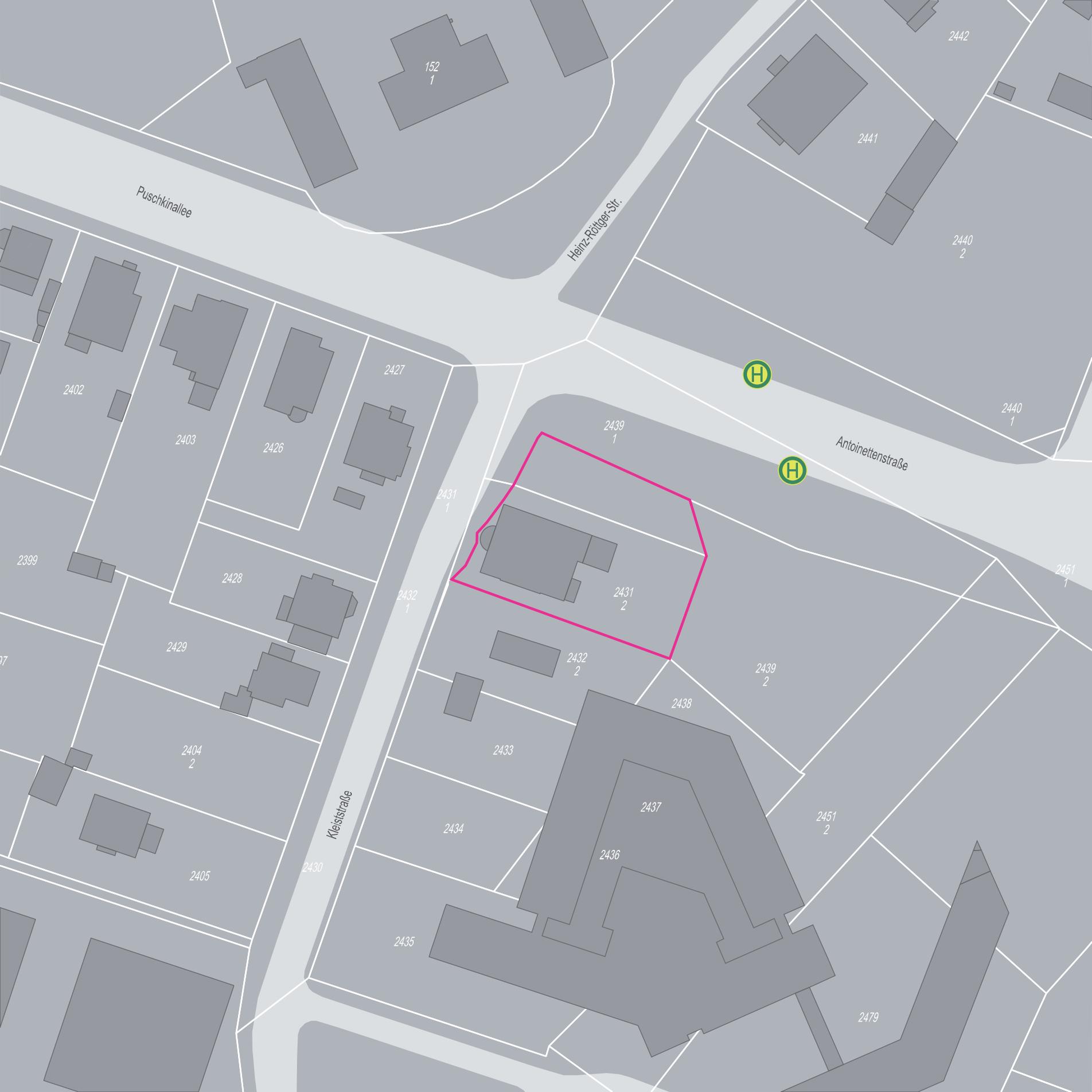
BESCHREIBUNG

Bei der Fläche VII handelt es sich um den ehemaligen Standort eines Heizkraftwerkes. Nach dem Rückbau der Anlagen liegt die Fläche nun brach am südlichen Ende der Gropiusallee, direkt am Kreisverkehr, an dem die, entlang der Bahntrasse neu angelegte, Heinrich-Deist-Straße einmündet. Hinter der bestehenden Lärmschutzwand, die die viel befahrene Durchgangsstraße und die Bahngleise von dem nordwestlich angrenzenden Gebiet trennt, ist ein repräsentativer Neubau eines Besucherzentrums nur schwer vorstellbar. Allerdings drängt sich die Fläche in jedem Fall als zukünftiger Busparkplatz auf. Hier könnte der Ort entstehen, an dem die Reisebusse warten, nachdem sie Ihre Fahrgäste abgesetzt haben, egal an welcher Stelle zukünftig das Besucherzentrum entsteht. Durch die bald vorhandenen zwei Kreisverkehre an den Enden der Gropiusallee wäre dieser Busparkplatz aus allen Richtungen problemlos erreichbar.

Das Grundstück würde wieder eine Nutzung erfahren und somit nicht mehr als unattraktive Brache empfunden werden. Für eine Nutzung über den Gebrauch als Parkplatz hinaus ist die Fläche allerdings ungeeignet und fällt aus der weiteren Betrachtung heraus.

Bei der weiterführenden Untersuchung der Flächen 6 und 3 wird auch die Möglichkeit geprüft, zusätzlich Platz für ruhenden Verkehr auf dieser Fläche einzuplanen und so den Verkehr aus dem Wohngebiet heraushalten bzw. eine Alternative zum Neubau einer Tiefgarage bieten zu können.

Als Standort des Besucherzentrums wird die Fläche IV von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen.



VERORTUNG

Adresse:	Kleiststraße Puschkinallee Flurstücksnummer: 2431/2, 2439/2 teilweise
Eigentümer: zul. Nutzung:	Bundesliegenschaft, am Markt angeboten gemischte Baufläche gem. B-Plan
Ges. Fläche:	1.074 m ² (2431/2) + 390 m ² (2439/2) Σ 1.464 m ²
davon frei:	1.093 m ²
max. überbaubar:	880 m ²

ANBINDUNG

PKW-Parkplatz:	200 m
Öff. Großparkplatz:	50 m
Bus Parkplatz:	200 m
ÖPNV Haltestelle:	50 m
Bauhaus:	200 m
Meisterhäuser:	300 m

BESONDERHEITEN

Das Flurstück 2439/2 muss entsprechend geteilt werden.

FLÄCHE X

BESCHREIBUNG

Außerhalb des Sanierungsgebiet Nord-West und damit außerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich eine ungenutzte leer stehende Villa. Sie orientiert sich zur Kleiststraße direkt an der Ecke zur Antoinettenstraße auf halber Höhe zwischen Bahnhof und den Meisterhäusern.

Zwar ist die Liegenschaft auf dem Markt erhältlich und augenscheinlich spricht, für eine Nutzung als Besucherzentrum, die Lage zwischen Bahnhof und den Bauhaus bauten. Jedoch bei näherer Betrachtung sowie der Auswertung der Informationen zu Gebäude und Grundstück wird klar, dass das Bauwerk sowie die zur Verfügung stehende Fläche des Grundstückes, nicht, für die aus dem Raumprogramm erwachsenden Anforderungen, ausreichend bemessen ist. Durch den bestehenden Bebauungsplan ergeben sich zusätzlich Einschränkungen an das maximal darzustellenden Volumen.

Desweiteren liegt die Fläche außerhalb des Sanierungsgebietes. Jegliche Baumaßnahme kommt somit nicht in den Genuss von Fördermitteln aus der Stadtsanierung.

Als Standort des Besucherzentrums wird die Fläche X von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen.



0 10 20 30 40 50 100 m

ERKENNTNISSE

Festzustellen ist, dass im Betrachteten Sanierungsgebiet Nord-West zwei Flächen als Standort für ein Besucher- und Informationszentrum in Frage kommen.

Dies sind Fläche III [II] und Fläche VI.

Aus planungsrechtlicher Sicht kann hier festgestellt werden, dass für jede der in Betracht kommende Flächen, die Aufstellung eines B-Planes bzw. eine Anpassung des in Aufstellung befindlichen von Nöten ist. Dies muß in der Planung der Projektlaufzeit Berücksichtigung finden.

Im aktuellen Entwurf der Stellplatzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau ist für den Umfang der geplanten Nutzung keine Entsprechung verzeichnet.

Desweiteren sind denkmalpflegerische Belange auf beiden Flächen zu berücksichtigen.

Noch ist auf allen Flächen Baurecht und Baufreiheit herzustellen.

KONZEPTENTWURF



Ebertallee

Ziebigker Str.

Puschkinallee

Gropiusallee

2259
≈ 366 m²

2339
1 ≈ 390 m²

2,2 km
Stadtzentrum
27min
81,0 m

2339
2 ≈ 2065 m²

500 m
Bauhaus
5min

1 km
Hauptbahnhof
11min

100 m
Meisterhäuser
1min

2258

2260

2261

2264
1

2263

2265

2338

2337

2336

51

59

83

81

77

75

73

71

78

76

74

72

70



FLÄCHE III [II] — GEOGRAFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Unter Fläche III[II] wird grundsätzlich von einer Nutzung der Fläche III ausgegangen. Eine Expansion auf Fläche II ist, durch die räumliche Beschränktheit, jedoch vorstellbar.

Der Standort der Fläche III ist sehr gut vom Dessauer Hauptbahnhof zu Fuß erreichbar. Haltestellen des ÖPNV befinden sich in direkter Nachbarschaft. Bei der möglichen Nutzung des P+R-Platzes am Dessauer Hauptbahnhof läuft der mit dem Pkw anreisende Individualtourist die Puschkinallee direkt am Georgium entlang und erhält hierbei en passant erste Eindrücke vom Gartenreich. Die Distanz zum Bauhausgebäude beträgt nur 500 Meter oder 5 Gehminuten, zu den Meisterhäusern sind es nur 100 Meter. Die Dessauer Innenstadt liegt 2,2 Kilometer entfernt und ist zu Fuß in weniger als 30 Minuten erreichbar.

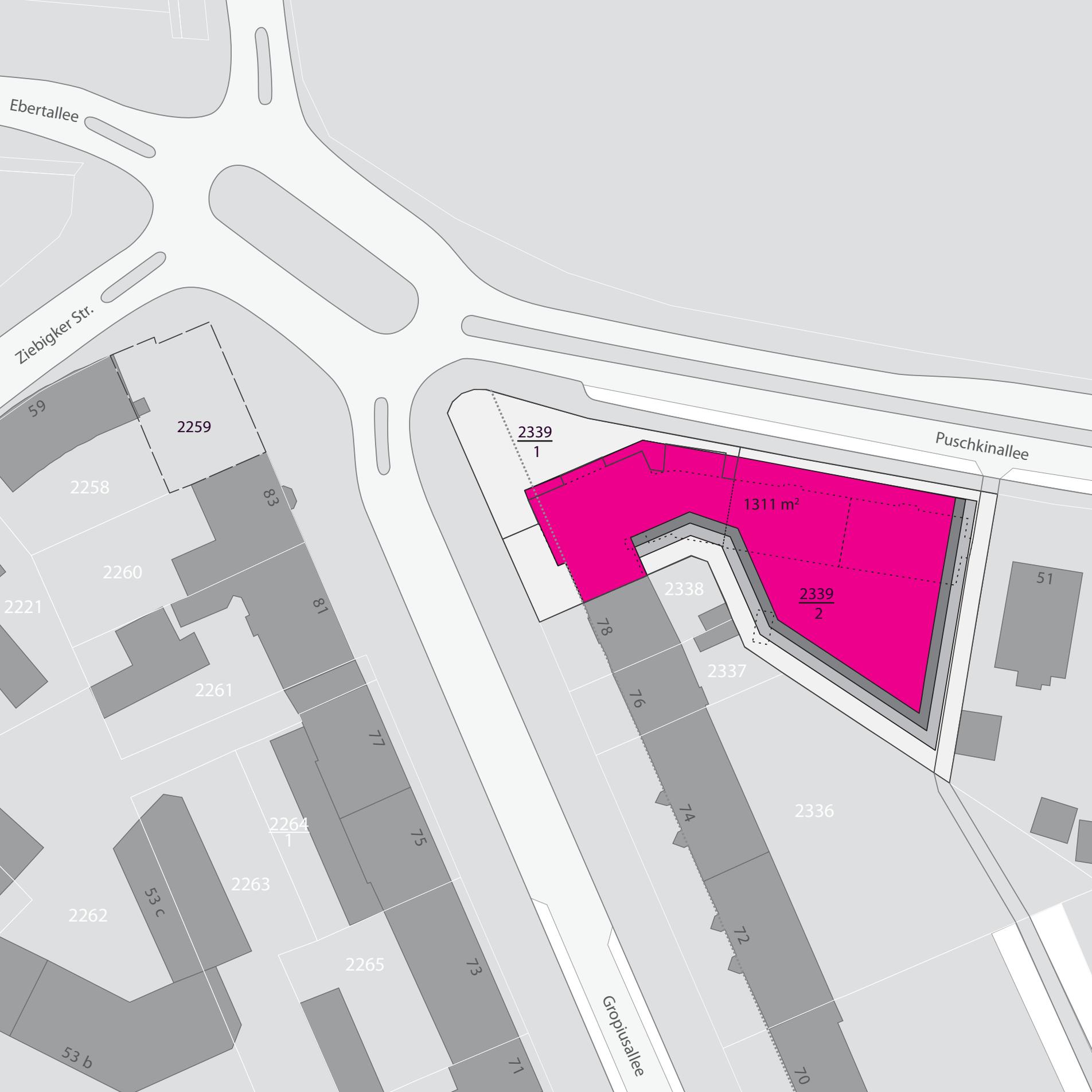
Vor der derzeitigen Bebauung befinden sich entlang der Puschkinallee ca. 10 PKW-Stellplätze. Bei der Umsetzung der Planung eines Besucherzentrums könnten an dieser Stelle Haltebuchten für Reisebusse eingerichtet werden.

Die aktuellen Grundstücksflächen betragen 2.065 m² (Flurstück 2339/2) und 390 m² (Flurstück 2339/1). Im Falle der Einbeziehung des freistehenden Flurstücks 2259 kämen weitere 366 m² nutzbare Fläche hinzu. Bei der geplanten Umgestaltung der Kreuzung Gropiusallee / Puschkinallee wird sich die Fläche von Flurstück 2339/1 um 28,5 m² verkleinern. Diese Fläche wird dem neuen Kreisverkehr zufallen. Die bestehende Bebauung aus dem Jahr 1941 bedeckt 796 m² der Grundstücksfläche. In Ermangelung eines Bebauungsplanes können Baulinien und -grenzen nur näherungsweise aus dem Bestand und von der umgebenden Bebauung abgeleitet

werden.

Das Grundstück liegt in den Pufferzonen der UNESCO Welterbestätten "Gartenreich Dessau-Wörlitz" und "Bauhausbauten". Ein Neubau an dieser Stelle hat entsprechend Rücksicht auf die Belange der Stätten zu nehmen.

Seitens der Biosphärenreservatsverwaltung und der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz liegen Stellungnahmen vor, dass die Belange der Welterbestätten durch die Neuplanung der Fläche III nicht beeinträchtigt würden. Man verweist jedoch, unabhängig voneinander auf die Zuständigkeit des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie.



Ebertallee

Ziebigker Str.

Puschkinallee

Gropiusallee

2259

2258

2260

2221

2261

2264
1

2263

2262

2265

1311 m²

2339
1

2339
2

2338

2337

2336

59

83

81

71

75

73

71

78

76

14

12

70

51

53 c

53 b

FLÄCHE III [II] — BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

- bebaubar bis 16 m
- bebaubar bis 12 m
- bebaubar bis 8 m
- Bestand

Die baurechtlichen Rahmenbedingungen an dieser Stelle leiten sich aus dem bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Dessau-Roßlau ab. Ein geltender Bebauungsplan besteht nicht. Aus der Gesamtgrundstücksgröße von 2.424,5 m² nach Umbau des Kreuzungsbereiches ergibt sich durch Multiplikation mit dem Faktor 0,6 eine maximal überbaubare Fläche von 1.455 m². Rechnerisch ließe sich somit das von der Stiftung Bauhaus Dessau erarbeitete Raumprogramm von 2.500 m² auf 1,7 Geschossen unterbringen. Aufgrund anderer existierender Zwänge ist dies so aber nicht möglich.

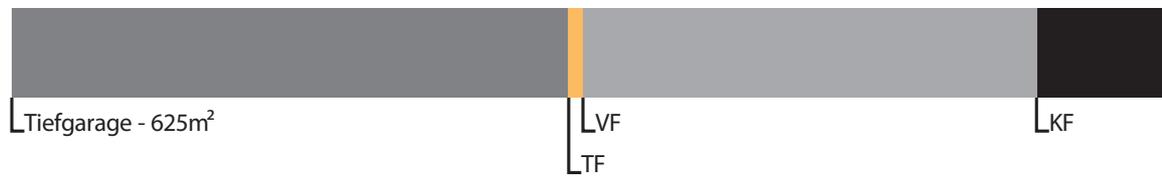
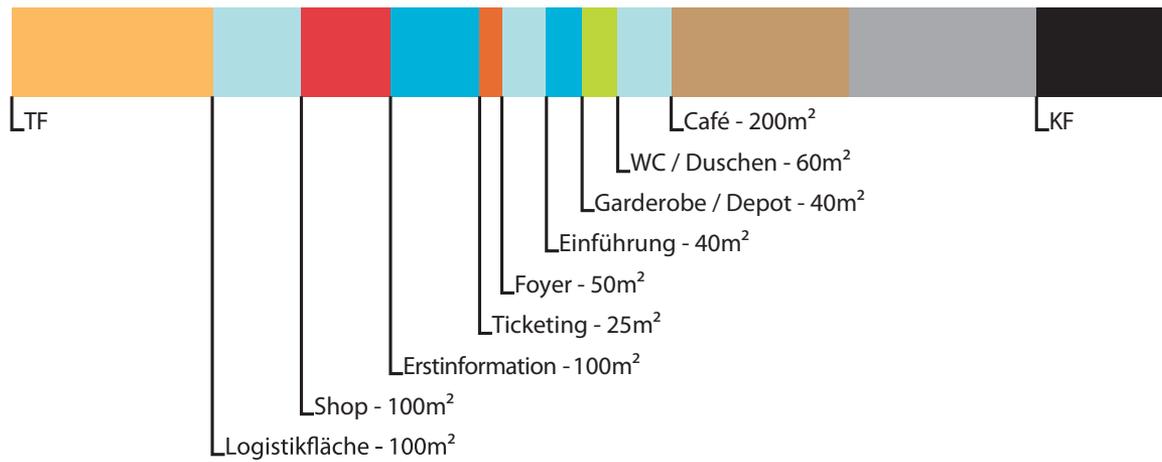
Zu den nebenliegenden Wohngebäuden sind Abstandsflächen einzuhalten. Diese leiten sich aus der Höhe des Gebäudes, bzw. von seiner Geschoszahl ab. Die bestehende Bebauung beinhaltet einen eingeschossigen Verbindungsbau, der die drei- und viergeschossigen Gebäudeteile aneinanderbindet. Der Grund für die geringe Gebäudehöhe des Zwischenbaus ist die Nähe zur Nachbarbebauung auf Flurstück 2338, der Adresse Gropiusallee 78. Eine zukünftige Planung muss dieser Gegebenheit Rechnung tragen.

Der Flächennutzungsplan sieht die Nutzung des Grundstückes für Wohnungsbau vor. Obwohl das Sanierungsziel des Sanierungsgebietes Nord-West Kultur und Bildung umfasst ist vor der Herstellung eines Besucherzentrums die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Grund hierfür ist, dass sich ein solches Gebäude in Maß und Art der baulichen Nutzung von der vorhandenen Bebauung stark unterscheidet.

Zur Unterbringung der nötigen Stellplätze existiert der Ansatz, unter dem Neubau eine Tiefgarage herzustellen. Stellplätze für PKW können anderenfalls auf dem Grundstück nicht angebo-

ten werden.

Festzuhalten ist, dass für einen Neubau an dieser Stelle ein Denkmal aufgegeben werden muss.



FLÄCHE III [II] — FLÄCHENNUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Das hier abgebildete Flächennutzungsschema eines möglichen Besucherzentrums auf der Fläche III ist anhand der bis zum jetzigen Zeitpunkt ermittelten Rahmenbedingungen entwickelt worden. Zusätzlich zu der zeichnerischen Darstellung der Flächen, die durch das Raumprogramm definiert sind, müssen folgende Annahmen und Gegebenheiten Erwähnung finden;

Die bestehende Bebauung ist durch konstruktive Gegebenheiten und die eng angelegten Wohnungsgrundrisse nicht für eine Umnutzung im Sinne eines Besucherzentrums geeignet. An dieser Stelle müsste, nach Abriß des denkmalgeschützten Bestandes, ein Neubau errichtet werden.

Zu diesem Zeitpunkt kann daher nur angenommen werden, dass bei einer Umgestaltung eine ähnlich dimensionierte Gebäudestruktur genehmigungsfähig ist. Nebenstehende Grafik zeigt, dass eine Unterbringung des gewünschten Raumprogrammes auf dieser Fläche im Rahmen bestehender Bedingungen und Gesetze möglich ist.

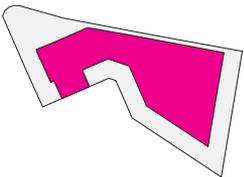
Eine weitere Gegebenheit ist der über das Grundstück verlaufende PKW-Verkehr auf das nebenliegende Grundstück mit Parkplatz auf dem Hinterhof. Das hierdurch definierte Wegerecht der Eigentümer muss berücksichtigt werden und schränkt die Bebaubarkeit des Baugrundstückes ein. Die vor dem bestehenden Gebäude entlang der Puschkinallee bestehenden Stellplätze müssen durch Haltebuchten für Reisebusse ersetzt werden. Der Wegfall der Nordspitze des Flurstücks 2339/1 durch den Umbau des Kreuzungsbereiches Gropiusallee / Puschkinallee steht der Nutzung der Fläche III nicht im Wege.

Die Unterbringung der erforderlichen Nutzflä-

chen ist auf dem Grundstück knapp möglich. Die vorhandene Bebauung hat in den Wohngeschossen oberhalb des Erdgeschosses Geschosshöhen von ca. 3,5 Metern. Die Höhen in einem Neubau sollten 4,5 Meter nicht unterschreiten. Dies ergibt eine etwaige Gebäudehöhe von 16+ Metern.

Hierzu sind Festlegungen im Bebauungsplan zu treffen. Falls eine maximal mögliche Überbauung des Grundstückes unerwünscht ist, besteht die Möglichkeit, Teile des Besucherzentrums auf die korrespondierende Fläche II, auf der gegenüberliegenden Seite der Gropiusallee auszulagern.

Eine Dreietagigkeit des Gebäudes ist an dieser Stelle anzustreben. Dies vereinfacht die inneren Abläufe der Besucherführung und ist dem städtebaulichen Eindruck zuträglich.



FLÄCHE III [II] — VISION

Das Funktionsschema beinhaltet die Einrichtung des im Raumprogramm vorgesehenen Cafes sowie des Museumsshops. Die Lage des Cafes an der Kreuzung, an den Blickachsen entlang der Gropiusallee und hinein in die Meisterhäuser-siedlung, mit Bezug zum Georgium ist prädestiniert für einen gastronomischen Bereich. Ein Verzicht auf diese Flächen würde eine deutliche Abwertung der touristischen Attraktion "Besuchszentrum am Bauhaus Dessau" bedeuten.

Das dargestellte Konzept spart die Möglichkeit einer kompletten Unterkellerung aus, um die Option zur Herstellung einer Tiefgarage zu behalten. Lediglich unterhalb des Foyers werden Funktionsbereiche unter die Erde verlegt. Sollte sich die Erfordernis einer unterirdischen Parkfläche ergeben, funktioniert dieser Bereich zusätzlich als Durchgang bzw. Zugang zu den Stellplätzen.

Die Laufwege innerhalb des Gebäudes gestalten sich wie folgt: Das Foyer, im mittleren Bereich des Gebäudes ist der zentrale Punkt, von dem aus die Erschließung des Erdgeschosses, sowie der Obergeschosse erfolgt. Die Besuchergruppen werden hier in den Bereich Wechselpresentation oder Dauerpräsentation geleitet. Angegliedert an Foyer und Museumsshop ist der frei zugängliche Bereich der Erstinformation, in dem der Besucher Dessau-Roßlaus generelle Informationen über die Stadt und ihre Attraktionen erhalten kann. Das Foyer stellt einen eingeschossigen Zwischenbau dar. Unterhalb dieses Bereichs befinden sich noch die Garderobe und die WC's.

Die Fahrradtouristen werden zunächst auf den Innenhof geleitet, wo sie Zugang zu den speziell für sie vorgehaltenen Einrichtungen finden. Das Foyer erhält zur Erschließung vom Hof her, und

als zweiten Fluchtweg, einen weiteren Eingang zum Hinterhof.

Um die nebenliegende Wohnbebauung, bzw. die Gärten in den Hinterhöfen nicht durch Besucherverkehr und Lärm zu belasten, liegt die Haupteinschließung und die Kfz Vorfahrt zur Puschkinallee hin. Auch die Anlieferung orientiert sich zur Vorderfront. Von der Anlieferung aus erfolgt die Erschließung der darüber liegenden Präsentationsflächen getrennt von den Verkehrswegen der Besucher. Die Ausgänge aus den Präsentationsbereichen heraus führen den Besucher je nachdem in welchem Gebäudeteil er sich befindet, in das Cafe oder in den Museumsshop und von dort zurück ins Foyer bzw. zum Ausgang.

Die äußere Gestalt des Baus wird kubisch sein, bedingt durch die Enge auf dem Grundstück, aber auch durch die Verpflichtung der Formsprache der Moderne zu genügen. Die in den Obergeschossen liegenden Präsentationsräume werden wenige bis keine Fenster haben. Dies ist ein allgemein übliche Maßnahme zum Schutz von Objekten vor Sonnenlicht und zur Erleichterung der Klimatisierung der Flächen. Lediglich das Erdgeschoss mit Cafe, Foyer und Shopbereich werden mit Loch- oder Glasfassaden nach außen hin offen wirken; eine nahezu perfekte Aufforderung, das Gebäude zu betreten und zu erkunden.

Für die Mitarbeiter des Führungsdienstes kann man sich vorstellen einen Aufenthaltsraum als Pavillion im Hinterhof einzurichten, der gleichzeitig Pausenraum für die permanent anwesenden Beschäftigten ist. Ein weiteres Element auf dem Innenhof sollten Boxen, bzw. Unterstellmöglichkeiten für die Räder und das Gepäck der

Fahrradtouristen sein. Diese Verhindern, dass die Besucher ihre Fahrräder vor dem Haupteingang abstellen, so wie zur Zeit am Bauhaus Gebäude praktiziert. Zugänglich vom Hinterhof sind außerdem die Umkleieräume und Duschen für die Radfahrer, die gegen Entgelt zur Erfrischung vor Besuch der Präsentationen dienen.



300 m
Hauptbahnhof
3min

1.5 km
Stadzentrum
18min

900 m
Meisterhäuser
11min
300 m
Bauhaus
3min

119 m

23 m

$\frac{2913}{6}$

36 m

$\frac{2913}{3} \triangleq 7276 \text{ m}^2$

15 m

2981
 $\triangleq 542 \text{ m}^2$

100 m

71 m

Jahnstraße

Liebknechtstraße

Luxemburgstraße

2424
2

2425

12

18

17

27

2916

12

10

2462

3

24

2984

2985

2986

2987

$\frac{2996}{12}$

FLÄCHE VI — GEOGRAFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Standort auf der Fläche VI liegt fast in direkter Nachbarschaft des Dessauer Hauptbahnhofes und des dahinter liegenden Busbahnhofes. Die nächste reguläre Bushaltestelle des ÖPNV befindet sich in 300 Metern Entfernung auf der Gropiusallee und am Hauptbahnhof. Die Distanz zum Bauhaus beträgt nur 300 Meter oder 3 Gehminuten, zu den Meisterhäusern sind es bereits 900 Meter, fußläufig etwa 11 Minuten. Die Dessauer Innenstadt liegt hinter dem Bahnhof in 1,5 Kilometer Entfernung und ist zu Fuß in unter 20 Minuten erreichbar.

Die Zufahrt mit Reisebus oder PKW erfolgt von der Gropiusallee aus über die Jahnstraße und somit durch ein Wohngebiet. Die Lärmentwicklung durch an- und abfahrenden Verkehr muß in einer Planung Berücksichtigung finden.

Diese daraus folgende vergleichsweise versteckte Lage abseits der Hauptverkehrswege ist der große Nachteil dieser Fläche. Sie liegt nicht in der zweiten sondern schon in der Dritten Reihe. Nach Abschluss der Umgestaltung von Bauhausstraße und Seminarplatz und damit einhergehender veränderter Verkehrsführung ist die Verbindung zur Puschkinallee und der Eisenbahnbrücke unterbrochen. Das Areal müßte aufwendig ausgeschildert werden. Die zu befahrenen Wege, weg von der Gropiusallee und somit weg vom Bauhausgebäude, würden den Bauhausbesucher verwirren.

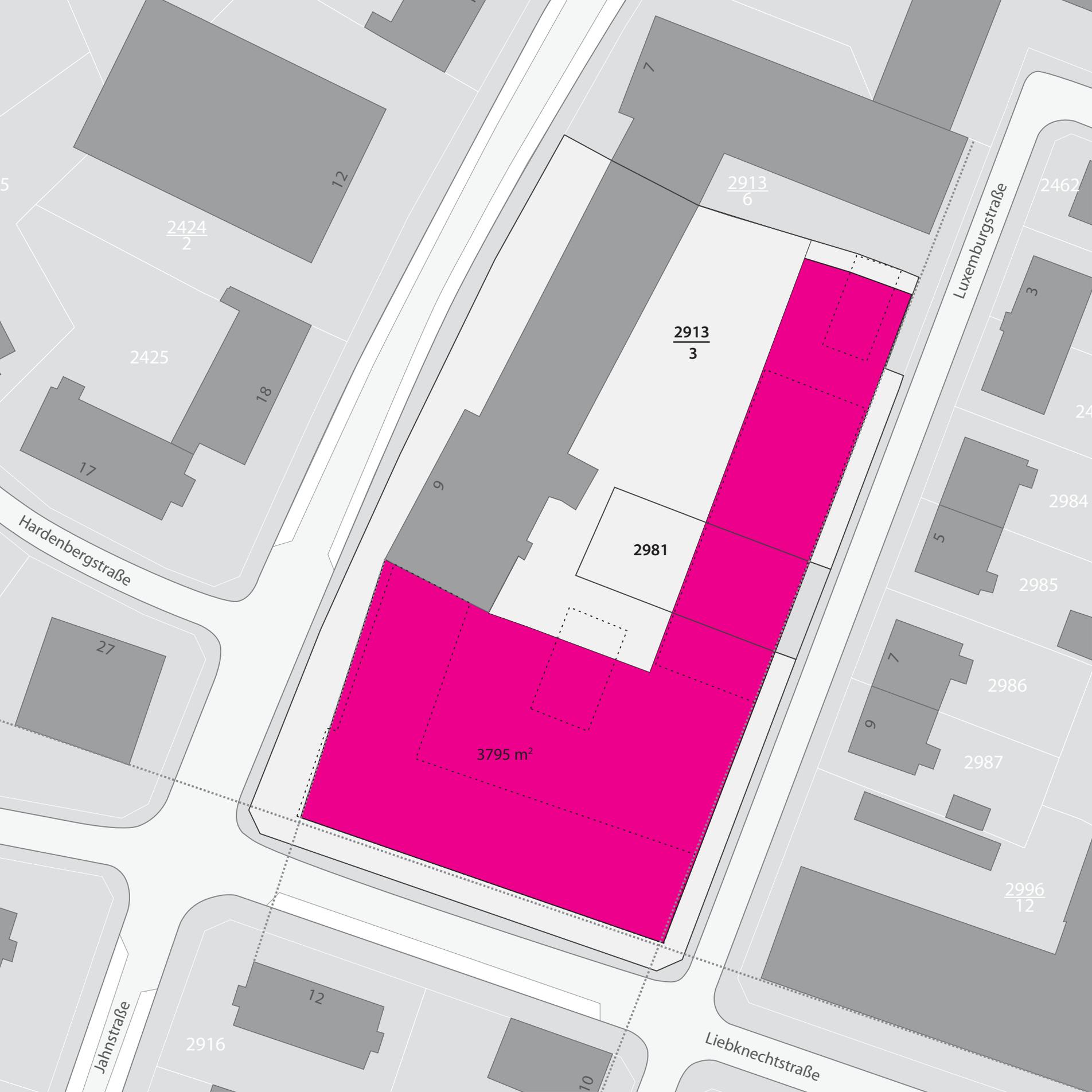
Eine weitere mögliche Besucherführung von der Heinrich-Deist-Straße über Rathenaustraße und Hegelstraße auf die Luxemburgstraße erscheint noch weitaus komplizierter.

Der Tourist, der gezielt anreist, um eine bestimmte Präsentation zu besichtigen, ließe sich

auf die Suche nach dem Besucherzentrum ein. Ein Gast, der spontan das Bauhausgebäude und die Meisterhäuser besuchen will, bemerkte das Besucherzentrum womöglich gar nicht.

Die aktuellen Grundstücksflächen betragen 7.276 m² (Flurstück 2913/3) und 542 m² (Flurstück 2981). Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen innerhalb des ausgewiesenen Sanierungsgebietes Nord-West, wird der überwiegende Teil der bestehenden Bebauung, gefördert mit Mitteln der Städtebauförderung, im ersten Halbjahr 2010 abgerissen werden. Bestehen bleibt das Gebäude der Jahnstraße 9, das zusammen mit den Gebäuden der Jahnstraße 5 und 7 als Denkmal kategorisiert ist. Nach dem Abbruch bleiben 1.142 m² Gebäudefläche auf dem Grundstück bestehen. 121 m² der Jahnstraße 9 befinden sich bereits auf dem Nachbargrundstück und werden bei der vorangegangenen und den folgenden Berechnungen nicht beachtet. Die neu geschaffene Freifläche beträgt 6.676 m².

Das Grundstück wird an drei Seiten von Straßen begrenzt. Es befinden sich PKW-Stellflächen entlang dieser Straßen sowie auf dem derzeit existierenden Innenhof. Für das betroffene Areal wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Für die Fläche VI ist die Nutzung als Mischgebiet vorgesehen. Für eine Umnutzung von Teilbereichen der Fläche sind Änderungen am in Aufstellung befindlichen B-Plan erforderlich.



Hardenbergstraße

Luxemburgstraße

Liebknechtstraße

Jahnstraße

3795 m²

2913
3

2913
6

2981

2424
2

2425

2462

2984

2985

2986

2987

2996
12

2916

10

12

18

17

27

12

9

5

7

9

7

3

5

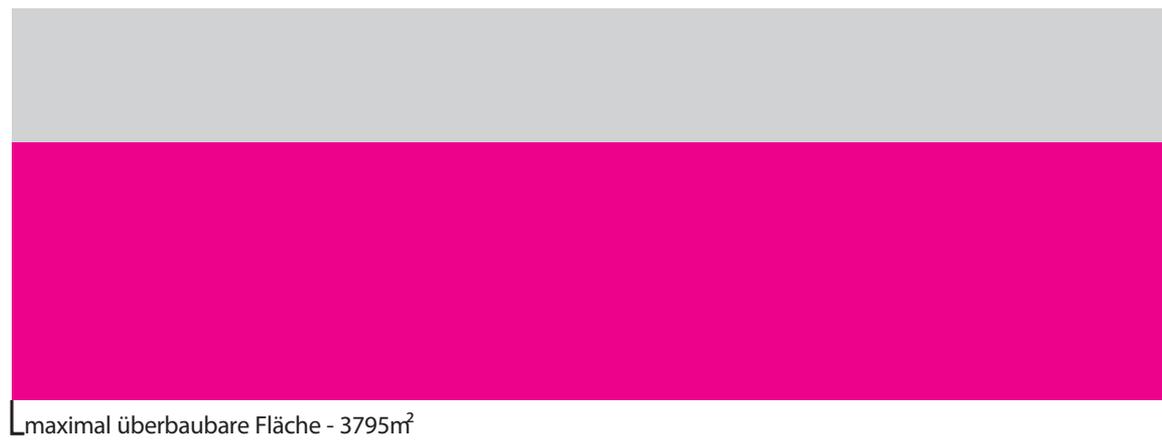
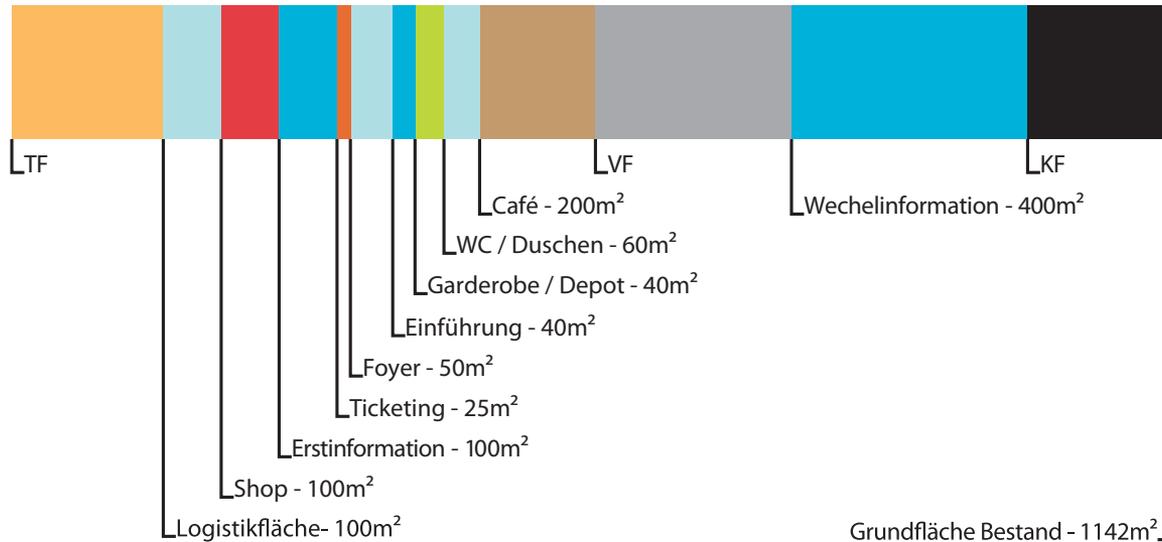
FLÄCHE VI — BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

- bebaubar bis 16 m
- Bestand

Stellplätze für PKW können durch die Größe des Grundstückes in großer Zahl angeboten werden. Die genaue erforderliche Anzahl der Stellplätze ist durch die Stadt Dessau-Roßlau noch zu bestimmen. Aus der gültigen Stellplatzordnung allein ist für dieses Vorhaben keine genaue Angabe zu entnehmen. Jedoch selbst bei einer erforderlich Stellplatzzahl von 50+ sind diese leicht auf dem Gelände unterzubringen. Problematisch ist dabei nur die Anfahrt zu den Stellplätzen, bzw. zum Besucherzentrum, da das Grundstück auf zwei Seiten von Wohnbebauung umstanden wird und daher Konflikte mit den Anwohnern durch Lärmemission entstehen könnten.

Das Grundstück besitzt zwei Zufahrten. Eine im Westen zur Jahnstraße und die Andere im Osten an der Luxemburgstraße gelegen.

Ein großer Vorteil der Fläche VI ist, dass die Problematik der Abstandsflächen nur an der kurzen, im Norden liegenden Grundstücksgrenze auftritt. Die anderen drei Seiten werden durch Straßen begrenzt, was umlaufend die Bebauung in Höhe von drei Vollgeschossen plus schrägem Dach zulässt. Die im bestehenden Bebauungsplan fixierte Bestandsbebauung ist noch einmal deutlich höher. Die zulässige Gesamtgeschossfläche auf dem Grundstück übersteigt um ein Vielfaches die gewünschten Flächen des Raumprogrammes der Stiftung Bauhaus Dessau. Eine Teilung des Grundstückes und somit eine Teilverwertung ist somit möglich. Wie wahrscheinlich ein kosteneffiziente Verwertung an dieser Stelle tatsächlich ist ist ungewiß.



FLÄCHE VI — FLÄCHENNUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Das hier abgebildete Funktionsschema eines möglichen Besucherzentrums auf der Fläche VI ist anhand der bis zum jetzigen Zeitpunkt ermittelten Rahmenbedingungen entwickelt worden. Zusätzlich zu der zeichnerischen Darstellung der Flächen, die durch das Raumprogramm der Stiftung Bauhaus definiert sind, müssen folgende Annahmen und Gegebenheiten Erwähnung finden:

Die enorm große Fläche des ehemaligen Impfstoffwerkes, der Pharma Dessau GmbH erfordert die frühzeitige Auseinandersetzung mit dem Thema Umfeldgestaltung und Außenanlagenplanung.

Das nach dem Abbruch der Labor sowie der Produktionsgebäude verbleibende und unter Denkmalschutz stehende Gebäude ist stark sanierungsbedürftig. Bei jedweder möglichen Neubauung bildet dieser Komplex den Rückraum des Grundstückes und bedarf hoher Aufmerksamkeit. Hier ist zu beachten, dass diese Gebäude sich im Eigentum Dritter befinden.

Es wären Lösungen zur Renovierung der Fassaden über Sanierungsmittel denkbar.

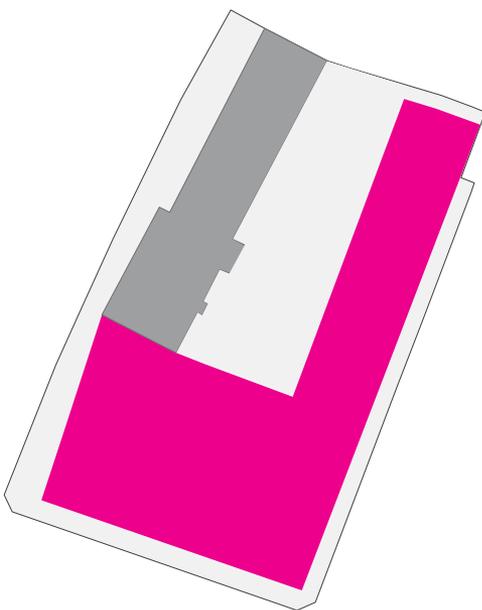
Das neben stehende Raumschema belegt, dass eine eingeschobene kosteneffiziente Neubaulösung auf dieser Fläche ohne Weiteres darstellbar ist.

Selbst bei einer großen Anzahl von Pkw-Stellplätzen auf dem Grundstück bleiben zwischen 4.000 und 5.000 m² unbebaute Fläche. Finanzielle Mittel für die Gestaltung eines solchen Bereiches sind bis dato nicht im Budget vorgesehen. Es ist denkbar, die Geldmittel einzusetzen, die bei der Variante auf der Fläche III [II] vormals für die Herstellung einer Tiefgarage angedacht waren. Eine zumindest temporäre Herstellung der

Außenanlagen ist für einen qualitativ hochwertigen Gesamteindruck dringend notwendig.

Die Fläche VI ließe sich nach Eröffnung des Besucherzentrums um andere Angebote erweitern. Die Möglichkeit, dass sich Gewerbebetriebe ansiedeln, Dienstleister, die sich an den Bedürfnissen von Tagesausflüglern oder Fahrradtouristen orientieren, bestehen.

Der größte Vorteil an der Fläche VI ist, dass die Problematik "Stellplätze" nicht existiert.



FLÄCHE VI — VISION

Auf dieser Fläche kann ein Bauwerk in optimaler Kosten-Nutzen-Verhältnis errichtet werden. Selbst eine Umsetzung in Bauabschnitten ist hier denkbar. Die Bebauung kann nach und nach komplettiert oder erweitert werden. Die wesentlichen Bestandteile des Besucherzentrums ließen sich vorab bereits planen und herstellen.

Das Grundstück wird zu den Seiten mit gegenüberliegender Wohnbebauung durch eine Mauer umgeben, die die Lärmbelastungen durch an und abfahrende Besucher, für die Anwohner auf ein Minimum reduziert. Hierdurch erreicht man außerdem eine gewisse Kontrolle über den Zugang zu den Grün- und Außenanlagen. Bei der Gestaltung der Außenanlagen, der Auswahl der Pflanzen und Bäume, kann der entstehende Garten ein Thema erhalten, kann als Element zur innerstädtischen Reduzierung von klimaschädlichen Emissionen betrieben und genutzt werden; ein "modernes" Gartenreich im kleinen Maßstab.

Die Bereiche des Besucherdienstes sind in Richtung des Innenhofes untergebracht. Hier korrespondiert das Bauwerk in der zuvor beschriebenen Art mit der umliegenden Grünanlage. In diesem Teil des Gebäudes befinden sich die Anlagen speziell für Fahrradtouristen. Diesen wird die entgeltliche Möglichkeit angeboten, sich vor dem Besuch der Präsentationen und der Bauhaus-Bauten, zu duschen und die Kleidung zu wechseln. Für die Fahrräder und das Gepäck der Gäste werden spezielle Boxen zur sicheren Verwahrung angeboten. Hierdurch löst man das aktuell vor dem Bauhaus bestehende Problem, dass die Fahrradtouristen die angebotenen Fahrradständer, die keine Sicherheit bieten, ignorieren, und ihre Räder direkt vorm Eingang abstellen. Die Mitarbeiter des Besucherdienstes

der Stiftung Bauhaus erhalten ebenfalls einen Aufenthaltspavillon im Außenbereich, der auch von den dauerhaft beschäftigten Mitarbeitern des Besucherzentrums als Pausenraum genutzt werden soll.

Der Nachteil der Lage des Grundstücks wird hier sofort offenkundig. Die Errichtung eines repräsentativen Neubaus ist, durch die Orientierung in die zweite Reihe nahezu unmöglich.

BAUKOSTENSIMULATION

Flächen III [II] — Kostenrahmen nach DIN 276 auf Ebene 1

KG Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit	KKW € €/Einheit	KKW € €/Einheit	m ²	% an 300+400 % an 300+400	Kosten Kosten €
Berechnungsmethode:						
100 Grundstück	m ² FBG		167,07	2.454	3,7 %	410.000
200 Herrichten und Erschließen	m ² FBG		67	2.454	1,5 %	164.448
300 Bauwerk - Baukonstruktion	m ² BGF	1.491		5.160	68,5 %	7.694.634
400 Bauwerk - Technische Anlagen	m ² BGF	685		5.160	31,5 %	3.535.185
Bauwerk (300 + 400) incl. Stellplätzen	m ² BGF	2.176		5.160	100,0 %	11.229.820
500 Außenanlagen	m ² AUF	293		1.464	3,8 %	428.952
600 Ausstattung und Kunstwerke	m ² BGF	74		5.160	3,4 %	380.042
700 Baunebenkosten	m ² BGF	445		5.160	20,4 %	2.296.089
Summe			2.890		132,8 %	14.909.351
Grundfläche und Rauminhalte			Menge/NF (%)		Menge/BGF	
NF Nutzfläche			100,0 %	3.365	65,2 %	
TF Technische Funktionsfläche			8,1 %	274	5,3 %	
VF Verkehrsfläche			27,6 %	929	18,0 %	
NGF Netto-Grundfläche			135,7 %	4.567	88,5 %	
KGF Konstruktions-Grundfläche			17,6 %	592	11,5 %	
BGF Brutto-Grundfläche			153,3 %	5.160	100,0 %	
Brutto-Raumfläche			BRI/NF (m ²)		BRI/BGF (m)	
BRI Brutto-Rauminhalt			6,1		4,0	

Flächen VI — Kostenrahmen nach DIN 276 auf Ebene 1

KG Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit	KKW € €/Einheit	KKW € €/Einheit	m ²	% an 300+400 % an 300+400	Kosten Kosten €
Berechnungsmethode:						
100 Grundstück	m ² FBG		70,41	7.763	6,5 %	546.595
200 Herrichten und Erschließen	m ² FBG		29	7.763	2,7 %	225.127
300 Bauwerk - Baukonstruktion	m ² BGF	1.543		3.904	71,8 %	6.023.107
400 Bauwerk - Technische Anlagen	m ² BGF	606		3.904	28,2 %	2.363.950
Bauwerk (300 + 400) incl. Stellplätzen	m ² BGF	2.148		3.904	100,0 %	8.387.057
500 Außenanlagen	m ² AUF	556		3.000	19,9 %	1.667.200
600 Ausstattung und Kunstwerke	m ² BGF	96		3.904	4,5 %	374.773
700 Baunebenkosten	m ² BGF	481		3.904	22,4 %	1.876.849
Summe			3.380		155,9 %	13.077.601
Grundfläche und Rauminhalte			Menge/NF (%)		Menge/BGF	
NF Nutzfläche			100,0 %	2.740	61,2 %	
TF Technische Funktionsfläche			10,0 %	274	6,1 %	
VF Verkehrsfläche			33,9 %	929	20,7 %	
NGF Netto-Grundfläche			143,9 %	3.942	88,0 %	
KGF Konstruktions-Grundfläche			19,6 %	538	12,0 %	
BGF Brutto-Grundfläche			163,5 %	4.480	100,0 %	
Brutto-Raumfläche			BRI/NF (m ²)		BRI/BGF (m)	
BRI Brutto-Rauminhalt			5,7		3,5	

VARIANTEN IM VERGLEICH

Im direkten Vergleich der Ergebnisse der Baukostensimulation ergibt sich folgendes Bild.

Die Untersuchungsvariante auf Fläche VI ist mit 13.077.601,- €, durch einen Vorteil von lediglich 1.831.750,- €, die Kostengünstigere gegenüber der Variante auf Fläche III [II]. Obwohl die Baukosten in der KG 300/400 einen wesentlich größeren Vorteil versprechen.

Dieser Umstand ist vor allem der Größe der zu errichtenden Außenanlage geschuldet. Das Herichten und Erstellen einer solch großen Fläche, in einem dem Zweck würdigen Maß, ist kostenintensiv.

Desweiteren muß von einer schallabsorbierenden Umgrenzung des Geländes im Bereich der nötigen Parkierungsflächen zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung ausgegangen werden. Bei der Variante auf Fläche III [II] ist dies durch die Tiefgarage bereits gedeckelt.

Hinzu kommt ein Restrisiko bei den veranschlagten Sanierungskosten des auf dem Gelände befindlichen Denkmals. Hier müssen zumindest die Fassaden in einen dem neuen Zweck entsprechenden Zustand versetzt werden.

Nicht mit in der Kalkulation veranlagt sind Kosten zur Herstellung von Zufahrten und Sanierung der umliegenden Straßen, welche die Stadt in einem angemessenen Zeithorizont ebenfalls umsetzen müsste.

Durch die Fertigstellung des Kreisverkehrs "Sieben Säulen" ist dies für die Fläche III [II] bereits getan.

In beiden Varianten ist für die Erstausrüstung eine übliche Grundversorgung kalkuliert. Dies ist vor allem dem Ort und dessen Bedeutung sowie

dem frühen Planungsstand des Besucherzentrums geschuldet. Hier muss nach abschließender Konzeption eines Vermittlungskonzeptes eine separate Kalkulation erfolgen. Für spezielle Vitrinen, Objektbeleuchtungen und Medientechnik ist, nach heutigen Erfahrungen je nach Planung, von weiteren Kosten in Höhe von 350€/m² auszugehen.

Die Differenz von etwa zwei Millionen muß hier auf den Eigenanteil der Stadt, unter Berücksichtigung der jeweiligen Förderung, heruntergebrochen und dann gegen die Kosten für infrastrukturelle Maßnahmen gegen gerechnet werden.

In Anbetracht der für den Zweck eines Besucherzentrums wichtigen Standortwahl, ist aus Sicht der Baukostensimulation dennoch die Variante Fläche III [II] vorzuziehen.

BETRIEBSKOSTENSIMULATION

RANDBEDINGUNGEN

Bei dem geplanten Besucherzentrum handelt es sich um ein hochwertiges Gebäude in der Gruppe Museen und Ausstellungsgebäude. Die geschätzten Baukosten in den DIN 276 Kostengruppen 300 bis 600 betragen ca. 12 Mio €. Von den insgesamt ca. 3.000 m² Nutzfläche nimmt die Informations- und Präsentationsfläche mit zwei Dritteln den überwiegenden Teil ein.

Für diese Fläche wird zum Schutz der Exponate vor UV-Strahlung komplett auf Fenster und somit auf Tageslicht verzichtet. Das Gebäude weist damit insgesamt einen unterdurchschnittlichen Fensterflächenanteil von weniger als 10 Prozent auf. Diese Besonderheit wird in der Prognose entsprechend berücksichtigt.

Die Prognose der Betriebskosten erfolgt auf Grundlage einer ersten Kostenschätzung für das Gebäude. Ein Entwurf selbst liegt nicht vor. Ebenfalls nicht bekannt sind wesentliche Ausführungsdetails im Bereich der Anlagentechnik. Trotzdem ist es sinnvoll und richtig eine erste Prognose der zukünftigen Betriebskosten zu erstellen, machen diese doch im gesamten Lebenszyklus des Gebäudes über 80 Prozent der Kosten aus.

Für die im Folgenden erläuterte Betriebskostenprognose haben wir unsere Software zur Vorhersage von Lebenszykluskosten eingesetzt. Fehlende Angaben – die sich aufgrund eines aktuell noch fehlenden Entwurfes für das Gebäude nicht beschaffen ließen – haben wir aufgrund eigener Erfahrungen und Werte geschätzt.

Der Einfluss des Standortes – hier Sachsen-Anhalt – wird über unsere Software ebenso berücksichtigt, wie bestimmte Aspekte des späteren Facility Managements.

Für die Prognose sind wir von einer Nutzung des Gebäudes von täglich mindestens 10 Stunden an 7 Tagen in der Woche ausgegangen.

Die Prognose berücksichtigt neben einer allge-

meinen Preissteigerung von jährlich 2% auch eine spezielle Preissteigerung für die Energie (Heizung und Strom) von jährlich 3%.

Die als Ergebnis angegebenen Betriebskosten verstehen sich als Jahresmittel einer Betrachtung über 20 Jahre. In den einzelnen Jahren wird es aufgrund unterschiedlichster Aspekte zu Abweichungen von diesem mittleren Wert kommen. Eine genaue Vorhersage der Kosten – optimaler Weise ausgehend von einem ersten konkreten Gebäudeentwurf – ist mit Hilfe einer weitergehenden Simulation in unserer Software möglich. Zusätzlich ließen sich dann auch unterschiedliche Ausführungsvarianten hinsichtlich ihrer Wirkung auf die Lebenszykluskosten analysieren und optimieren.

BETRIEBSKOSTENPROGNOSE

Die Prognose der Betriebskosten erfolgt detailliert nach Kostengruppen DIN 18960. Die Prognose wird durch unsere Software zur Vorhersage Lebenszykluskosten erstellt.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit einem marktüblichen Ansatz von 2,5 Prozent der Kaltmiete angesetzt. Die Kaltmiete wird für das Gebäude hilfsweise mit 8 €/m² angenommen.

Kennwerte der Prognose:
Nutzfläche ca. 3.000 m²
Annahme Kaltmiete (theoretischer Wert) 8 €/m²
Verwaltungskosten 2,5% der Kaltmiete im Jahr

Grundsteuer

Die zukünftige Grundsteuer ist abhängig vom Grundsteuerhebesatz der Kommune. Bei Gebäuden mit öffentlichem Interesse – wie es ein Besucherzentrum zweifelsohne ist – kommt es in der Regel zu speziellen Vereinbarungen hinsichtlich der Grundsteuer.

Auf eine Berechnung der Grundsteuer wurde daher verzichtet.

Reinigungskosten

Die Reinigung ergibt sich aus den unterschiedlichen Nutzungen – abgebildet durch ein mögliches Raumprogramm – und der Häufigkeit der Nutzung. Ausgehend von einer täglichen Öffnung des Besucherzentrums für 10 Stunden muss für viele Bereiche mindestens eine tägliche Reinigung erfolgen. Je nach Besucheraufkommen besteht bei den Sanitärräumen ggf. sogar

Bedarf an einer zusätzlichen täglichen Reinigung.

Kennwerte der Prognose:
- Reinigungsdienst entsprechend Mindestlohn Ost (Anpassung März 2010 berücksichtigt)
- Raumarten und Häufigkeiten

Wasser / Abwasser

Der Verbrauch an Wasser und das Aufkommen an Abwasser ergeben sich mit einem statistischen mittleren Verbrauch von 75 Litern/m² für Gebäude dieser Art bezogen auf die Nutzfläche. Bezogen auf die ca. 3.000 m² Nutzfläche ergibt sich ein Jahresverbrauch von 229 m³. Die aktuellen Preise der Stadtwerke Dessau stellen sich wie folgt dar:

Grundpreis: 81,25 €/Monat -> 975,00 €/Jahr
Trinkwasser: 1,87 €/m³
Abwasser: 3,09 €/m³

Insgesamt ergeben sich für den voraussichtlichen Verbrauch an Wasser (bzw. Abwasser) Kosten von 4,96 €/m³.

Kennwerte der Prognose:
Verbrauchskennwert 75 l/m² a
Nutzfläche ca. 3.000 m²
Aktuelle Kosten am Standort 4,96 €/m³

Tabelle 1

Nr	Bezeichnung	m²	Reinigungshäufigkeit je Woche
2.1	Bürräume	200	5
2.3	Besprechungsräume	100	5
4.1	Logistikflächen	100	1,5
4.6	Ausstellungsräume	2000	7
7.1	Sanitärräume	60	7
7.6	Räume für zentrale Technik	100	0,5
9.1	Flure, Hallen, Tiefgarage	500	5
9.6	Fenster	200	0,08 (4 x Jahr)

Tabelle 2

Nr.	Bezeichnung	Geplante Investition
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	212.222 €
420	Wärmeversorgungsanlagen	358.582 €
430	Lufttechnische Anlagen	1.097.700 €
440	Starkstromanlagen	435.421 €
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	548.850 €
460	Förderanlagen	84.157 €
470	Nutzungsspezifische Anlagen	245.153 €
480	Gebäudeautomation	548.850 €

Tabelle 3

Nr	Bezeichnung	Geplante Investition
330	Außenwände	2.450.000,00 €
340	Innenwände	1.474.000,00 €
350	Decken	1.440.000,00 €
360	Dächer	1.223.100,00 €
370	Baukonstruktive Einbauten	292.720,00 €
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	241.494,00 €
Nr	Bezeichnung	Geplante Investition
500	Außenanlagen	428.952,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	351.264,00 €

Energiekosten - Wärme

Die Kosten für die Beheizung des Gebäudes ergeben sich über einen statistischen mittleren Verbrauch von 67 kWh/m². Grundlage ist die Ausführung der Heizungsanlage mit Erdgaskessel und Brennwerttechnik. Die fehlenden solaren Gewinne in der Heizperiode führen über einen sehr geringen Fensterflächenanteil zu einem leicht erhöhten Heizenergiebedarf.

Kennwerte der Prognose:
Verbrauchskennwert 67 kWh/m²
Fensterflächenanteil 10 Prozent

Energiekosten - Strom

Der Stromverbrauch wird durch die Parameter Klimatisierung, Beleuchtung und Anlagentechnik (Pumpen etc.) bestimmt, da das Gebäude die Besonderheit einer überwiegenden Informations- und Präsentationsfläche ohne Fenster hat. Dies führt zu einem zu nicht auftretenden solaren Gewinnen und zum anderen zu einer erheblichen Reduzierung des Tageslichteintrages. Die fehlenden solaren Gewinne führen im Sommer zu einer Reduzierung der Kosten für die Klimatisierung. Für die Prognose sind daher statt der durchschnittlichen 50 Prozent Mehrkosten Strom für die Klimatisierung realistische 25 Prozent anzunehmen. Im Winter führen die fehlenden solaren Gewinne zu erhöhten Kosten für die Beheizung. Dies wird in der Prognose über den geringen Fensterflächenanteil von < 10 Prozent (üblich sind 30 bis 40 Prozent) berücksichtigt.

Die Kosten für die Beleuchtung werden aufgrund des fehlenden Tageslichteintrages höher als normal (10-15% des Gesamtstromverbrauches) liegen. Für den Stromverbrauch wird in

der Prognose daher ein Zuschlag von 20 % berücksichtigt.

Kennwerte der Prognose:
Stromverbrauch 10 kWh/m²
Zuschlag fehlendes Tageslicht 20 Prozent
Mehrkosten für Klimatisierung (nur klimatisierte Fläche) 25 Prozent

Technische Anlagen

Zur Prognose der Kosten für Betrieb und Instandhaltung der technischen Anlagen verwenden wir das AMEV Verfahren inkl. Jahreskostenfaktoren. Ausgehend von den geschätzten Kosten in der Kostengruppe 400 werden so die jährlichen Kosten bestimmt.

Das AMEV Verfahren basiert im Wesentlichen auf Werten öffentlicher Gebäude. Erfahrungsgemäß liefert es eher höhere Prognosen. In Abhängigkeit vom späteren Betriebskonzept kann es hier zu Kostenreduzierungen kommen.

Die Prognose liefert separate Werte für die Bedienung und die Instandhaltung der Anlagen. In der Praxis kommt es allerdings in aller Regel zu einer Vermischung beider Kostenarten.

Kennwerte der Prognose:
Geplante Kosten in der Kostengruppe 400: 3,5 Mio
(Tabelle 2)

Bauunterhaltung

Die Kosten für die Unterhaltung des Baukörpers entstehen zum einen durch einen geringen jährlichen Aufwand für Instandhaltung und Pflege und zum anderen durch die Kosten für die Ersatzinvestition am Ende der Lebensdauer des jeweiligen Bauteils. Für die Prognose sind

wir insgesamt von einer hochwertigen Ausführung des Gebäudes ausgegangen, bei der nur Bauteilqualitäten zum Einsatz kommen, die eine mindestens eine Lebensdauer von 20 Jahren aufweisen. Für das Dach sind wir daher bspw. von einer Ausführung als Flachdach in Zinkblech ausgegangen.

Insbesondere die Kosten der Bauunterhaltung lassen sich deutlich besser vorhersagen, wenn ein erster Entwurf des Gebäudes vorliegt. Je genauer die einzelnen Bauteile hinsichtlich Kosten und Qualitäten bestimmt sind, ergibt sich dann eine zuverlässige Vorhersage sowohl über die Höhe der Betriebskosten als auch über die genauen Zeitpunkte ihres Anfalls.

Kennwerte der Prognose:
Geplante Kosten in der Kostengruppe 300: 8 Mio €
davon relevant für Betriebskosten:
(Tabelle 3)

Tabelle 4

Jahr	3 Verw.kosten	5.1 Gebäudereinigung	5.2 Wasser Abwasser	5.3 Wärme	5.4 Strom	5.5 Bedienung technische Anlagen	Summe
1	501,00 €	53.115,00 €	1.074,00 €	38.523,00 €	12.834,00 €	82.725,00 €	188.772,00 €
2	511,00 €	54.177,00 €	1.096,00 €	39.679,00 €	13.219,00 €	84.380,00 €	193.062,00 €
3	521,00 €	55.240,00 €	1.117,00 €	40.835,00 €	13.604,00 €	86.034,00 €	197.351,00 €
4	531,00 €	56.302,00 €	1.139,00 €	41.991,00 €	13.989,00 €	87.689,00 €	201.641,00 €
5	541,00 €	57.364,00 €	1.160,00 €	43.146,00 €	14.374,00 €	89.343,00 €	205.928,00 €
6	551,00 €	58.427,00 €	1.181,00 €	44.302,00 €	14.759,00 €	90.998,00 €	210.218,00 €
7	561,00 €	59.489,00 €	1.203,00 €	45.458,00 €	15.144,00 €	92.652,00 €	214.507,00 €
8	571,00 €	60.551,00 €	1.224,00 €	46.613,00 €	15.529,00 €	94.307,00 €	218.795,00 €
9	581,00 €	61.614,00 €	1.246,00 €	47.769,00 €	15.914,00 €	95.961,00 €	223.085,00 €
10	591,00 €	62.676,00 €	1.267,00 €	48.925,00 €	16.299,00 €	97.616,00 €	227.374,00 €
11	601,00 €	63.738,00 €	1.289,00 €	50.080,00 €	16.684,00 €	99.270,00 €	231.662,00 €
12	611,00 €	64.800,00 €	1.310,00 €	51.236,00 €	17.069,00 €	100.925,00 €	235.951,00 €
13	621,00 €	65.863,00 €	1.332,00 €	52.392,00 €	17.454,00 €	102.579,00 €	240.241,00 €
14	631,00 €	66.925,00 €	1.353,00 €	53.548,00 €	17.839,00 €	104.234,00 €	244.530,00 €
15	641,00 €	67.987,00 €	1.375,00 €	54.703,00 €	18.224,00 €	105.888,00 €	248.818,00 €
16	651,00 €	69.050,00 €	1.396,00 €	55.859,00 €	18.609,00 €	107.543,00 €	253.108,00 €
17	661,00 €	70.112,00 €	1.418,00 €	57.015,00 €	18.994,00 €	109.197,00 €	257.397,00 €
18	671,00 €	71.174,00 €	1.439,00 €	58.170,00 €	19.379,00 €	110.852,00 €	261.685,00 €
19	681,00 €	72.237,00 €	1.461,00 €	59.326,00 €	19.764,00 €	112.506,00 €	265.975,00 €
20	692,00 €	73.299,00 €	1.482,00 €	60.482,00 €	20.149,00 €	114.161,00 €	270.265,00 €

ERKENNTNISSE

Durch die erhöhten Nutzungsansprüche und die daraus resultierenden Bedarfe an technischen Anlagen schlagen sich auch auf die zu erwartenden Betriebskosten (*Tabelle 4*) nieder.

Einer anfänglichen Aufwendung von 188.772,- Euro stehen nach zwanzig Jahren 270.265,- entgegen.

Hier ist, in einer umfassenden Prüfung der Lebenszykluskosten des zur Ausführung kommenden Entwurfes, durchaus Spielraum für Optimierungen. Durch gezielte Verschiebung der Prioritäten sind die zu erwartenden Betriebskosten senkbar.

Zum jetzigen Stand der Planung sind nur marginale Unterschiede in den Betriebskosten zwischen beiden Varianten errechenbar.

Um im Rahmen eines Wettbewerbes zu einem nachhaltigen Gebäudekonzept zu gelangen, sollten die Lebenszykluskosten teil der Beurteilungskriterien der Entwürfe sein.

FINANZIERUNG

FÖRDERUNG — VORHANDENE FÖRDERPROGRAMME

Grundlagen

Neben der Notwendigkeit zur Bereitstellung von Eigenmitteln besteht grundsätzlich die Möglichkeit Sponsoring- und Kapitalmarktmittel in die Finanzierung mit einzubetten. Aufgrund der Struktur des Besucherzentrums als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung und seiner Nutzung kann nicht davon ausgegangen werden, dass rentierliche Nutzungen in einem Umfang erfolgen werden, die eine Refinanzierung von Kapitalmarktmitteln ermöglichen. Aufgrund der angestrebten Nutzungsstruktur kann lediglich für einen untergeordneten Teil der Flächen davon ausgegangen werden, dass Einnahmen, die über die betriebswirtschaftlichen Kosten hinausgehen, erzielt werden können. Zur Finanzierung der Baukosten ist daher ergänzend die Eignung bestehender Förderprogramme dem Grunde nach zu überprüfen.

Zur Zeit gibt es vier geeignete Förderprogramme, die den veranschlagten finanziellen Bedarf teilweise decken und auf die zu untersuchenden Flächen, dank ihrer Lage im Sanierungs- sowie Stadtumbaugebiet, anwendbar sind.

Konjunkturpaket 2 – Förderung von Investitionen in nationale UNESCO-Welterbestätten

Mittel aus diesem Förderprogramm können zur infrastrukturellen Verbesserung von Welterbestätten verwendet werden.

In Sachsen-Anhalt sind Bund und Land mit je 45% an der Förderung beteiligt. Es bleibt ein Eigenanteil von 10% bei der Stadt. Die Beantragung ist bereits durch die Stadt Dessau-Roßlau erfolgt.

Mitte 2009 ist durch den Bund über das BBSR der Projektbaustein „Aktualisierung der Moderne“ mit 1.200.000,- Euro bewilligt worden. Dieser enthält neben Punkt 1 „Infopunkt“ auch unter Punkt 2 die „Energetische Sanierung (des) Bauhausgebäude“.

Nach Abzug des Punkt 2 und anschließender Addition des städtischen sowie des Landes Anteils bleiben hier 2.216.000,- Euro zur Verfügung.

Dies ist die maximale Fördersumme unabhängig der tatsächlichen Projektkosten. Mittel des Programms sind mit andern Förderprogrammen kumulierbar.

GRW – Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur

Zentrales Instrument der Regionalpolitik in Deutschland ist die Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW).

Seit 1969 nimmt der Bund im Rahmen der GRW seine Mitverantwortung für eine ausgewogene regionale Entwicklung in Deutschland wahr. Die Zusammenarbeit zwischen Bund und Ländern in der GRW ist verfassungsrechtlich in Art. 91a Grundgesetz geregelt und im Gesetz über die GRW konkretisiert.

Dieses Programm wird vom BMWi auf Bundes- sowie vom MW auf Landesebene verwaltet. Eine Förderung von Bund und Land von bis zu neunzig Prozent der Investitionssumme ist möglich. Besonderes Augenmerk liegt hierbei auf der Förderung der touristische Infrastruktur (RdErl. MW-LSA vom 01.09.2009).

Im untersuchten Fall ist dies im Rahmen der Verbesserung der touristischen Infrastruktur der Dessauer Welterbestätten als „Besucher- und

Informationszentrum“ aufgrund seiner Lage in Gebiet mit touristischer Präferenz denkbar.

Eine Förderung ist grundsätzlich mit einem 60%igem Fördersatz möglich. Mit hinreichender Begründung ist in Ausnahmefällen eine Förderung der förderfähigen Finanzierungsanteile bis zu 90% möglich. Das Vorhaben erfüllt 4 Präferenzkriterien.

EFRE – Europäische Europäischer Fonds für regionale Entwicklung

Die aktuelle Förderperiode für EFRE-Mittel läuft bereits 2013 aus. Zu diesem Zeitpunkt müssten alles mit Projekte bereits verwirklicht sowie abgerechnet sein.

In Anbetracht der anstehenden Aufgaben und den im Projektlaufplan enthaltenen Unwägbarkeiten ist ein festlegen auf diesen Fond aus heutiger Sicht nicht zu empfehlen. Bei einer Neuauflage des Fonds könnte eine 86% Förderung bei 14% Eigenanteil der Stadt möglich werden. EFRE-Mittel werden nicht isoliert bewilligt sondern ergänzen Programme wie die Städtebauförderung

Förderprogramm – Stadtsanierung

Alle der näher untersuchten Flächen liegen im Sanierungsgebiet Nord-West, welches im Stadtentwicklungskonzept als Kern für Bildung und Kultur und Bildung beschrieben wird. Das beabsichtigte Projekt erfüllt somit das Sanierungsziel der Verbesserung der touristischen Infrastruktur und ist vom Grund her als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung in Höhe der unrentierlichen Kosten förderfähig. Jedoch sprengen die veranschlagten Kosten den Finanzierungsplan des Sa-

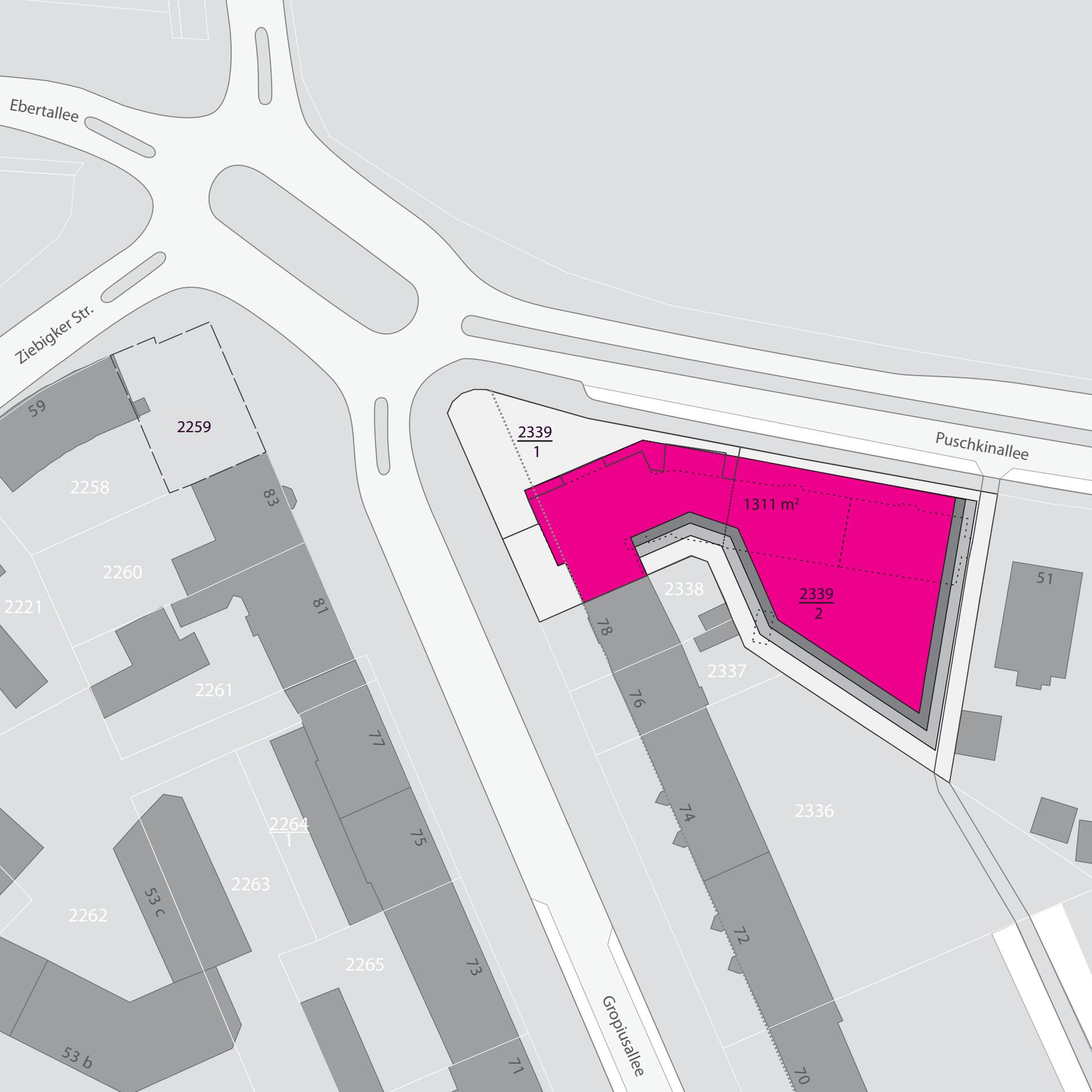
nierungsgebietes. Um eine vollständige Förderung zu ermöglichen müsste eine Aufstockung der Mittel erfolgen.

Stadtumbau Ost

Durch die Lage der Flächen im Stadtumbaugebiet sind Ordnungsmaßnahmen auf der Fläche III [II] auch über den Stadtumbau finanzierbar. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind über dieses Programm zu 40% der unrentierlichen Kosten förderbar.

HINWEISE

Durch keines der Förderprogramme sind die rentierlichen Kosten für die Nutzung des Caffee/Bistro sowie des Shops gedeckelt. Sie können jedoch teilweise vorfinanziert werden, wenn deren Einnahmen zurück fließen.



Ebertallee

Ziebigker Str.

Puschkinallee

Gropiusallee

2259

2258

2260

2261

2264

2263

2262

2265

2339
1

1311 m²

2339
2

2338

2337

2336

51

53 c

53 b

59

83

81

71

75

73

71

78

76

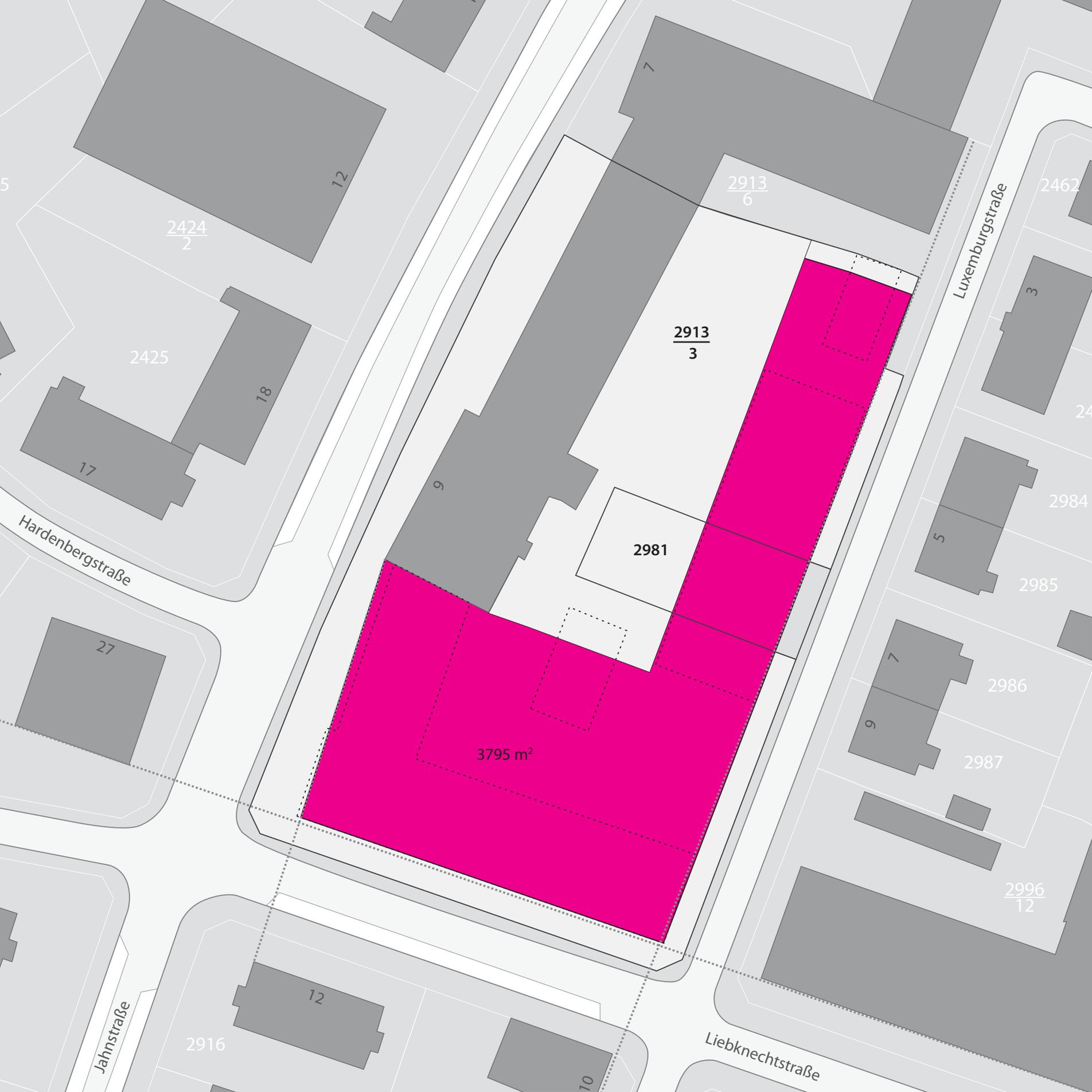
74

72

70

Fläche III [II] — Puschkinallee 53-57

Programm	UNESCO I	GRW 60%	GRW 90%	GRW 90%	Städtebauliche Sanierung	Städtebauliche Sanierung	Städtebauliche Sanierung	Stadtumbau Ost	Stadtumbau Ost
	<i>bewilligte Mittel</i>	<i>Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur</i>	<i>Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur</i>	<i>abzgl. UNESCO I</i>	<i>abzgl. UNESCO I</i>		<i>Drittelförderung mit Experimentierklausel</i>	<i>40% Eigenanteil</i>	<i>mit Experimentierklausel</i>
bewilligt	€	1.827.000							
kumulierbar		ja							
Flächen									
Flächenkosten	€/m ²		2.890	2.890	2.890	2.890	2.890	2.890	2.890
BGF	m ²		5.160	5.160	5.160	5.160	5.160	5.160	5.160
förderfähig	m ²		4.860	4.860	4.860	4.860	4.860	5.160	5.160
nicht förderfähig	m ²		300	300	300	300	300	0	0
Summen									
Baukosten	€		14.909.351	14.909.351	14.909.351	14.909.351	14.909.351	14.909.351	14.909.351
förderfähig	€		14.042.490	14.042.490	12.215.490	13.082.351	14.909.351	14.909.351	5.963.740
nicht förderfähig	€		866.861	866.861	866.861	0	0	8.945.610	8.945.610
bereits bewilligt	€				1.827.000	0	0		
Förderung									
Bund	%	45 %			33 %	33 %	33 %	33 %	33 %
Bund in €	€	822.150			4.360.784	4.969.784	4.969.784	1.987.913	1.987.913
Land	%	45 %	60 %	90 %	90 %	33 %	33 %	33 %	33 %
Land in €	€	822.150	8.425.494	12.638.241	10.993.941	4.360.784	4.969.784	4.969.784	1.987.913
Stadt in	%		40 %	10%	10%	33%	33%	10%	33%
Stadt	€	182.700	5.616.996	1.404.249	1.221.549	4.360.784	4.969.784	1.490.935	1.987.913
Dritter mit Experimentierklausel								23%	23%
Dritter mit Experimentierklausel							3.478.849		1.391.539
weitere Finanzierung erforderlich									
			4.656.857						
UNESCO I			1.827.000			1.827.000		8.945.610	8.945.610
Finanzierungslücke Anteil			0	866.861	866.861	0	3.478.849	7.118.610	8.510.150
Stadt kumuliert	€	182.700	3.012.557	1.404.249	1.404.249	4.543.484	3.325.484	1.490.935	2.170.613
			<i>UNESCO tlw. als Eigenmittlersatz 10% Regel i.O.</i>	<i>Eigenmittlersatz durch UNESCO nicht möglich (10% Regel) Finanzierung nff Kosten nach Bestätigung</i>	<i>Nebeneinanderfinanzierung ohne Gewerkezuweisung</i>	<i>Nebeneinanderfinanzierung ohne Gewerkezuweisung</i>	<i>UNESCO tlw. als Eigenmittlersatz 10% Regel i.O. Anerkennung erforderlich</i>	<i>Eigenmittlersatz durch UNESCO I nicht möglich (10% Regel)</i>	<i>mit UNESCO I</i>
							<i>Einnahmen ins Sanierungsvermögen</i>		



Fläche VI — Jahnstraße 9

Programm	UNESCO I	GRW 60%	GRW 90%	GRW 90%	Städtebauliche Sanierung	Städtebauliche Sanierung	Städtebauliche Sanierung	Stadtumbau Ost	Stadtumbau Ost	
	<i>bewilligte Mittel</i>	<i>Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur</i>	<i>Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur</i>	<i>abzgl. UNESCO I</i>	<i>abzgl. UNESCO I</i>		<i>Drittelförderung mit Experimentierklausel</i>	<i>40% Eigenanteil</i>	<i>mit Experimentierklausel</i>	
bewilligt	€	1.827.000								
kumulierbar		ja								
Flächen										
Flächenkosten	€/m ²		3.350	3.350	3.350	3.350	3.350	3.350	3.350	
BGF	m ²		3.904	3.904	3.904	3.904	3.904	3.904	3.904	
förderfähig	m ²		3.604	3.604	3.604	3.604	3.604	3.904	3.904	
nicht förderfähig	m ²		300	300	300	300	300	0	0	
Summen										
Baukosten	€		13.077.601	13.077.601	13.077.601	13.077.601	13.077.601	13.077.601	13.077.601	
förderfähig	€		12.072.633	12.072.633	10.245.633	11.250.601	13.077.601	5.231.040	5.231.040	
nicht förderfähig	€		1.004.968	1.004.968	1.004.968	0	0	7.846.561	7.846.561	
bereits bewilligt	€					1.827.000	0	0		
Förderung										
Bund	%	45 %				33 %	33 %	33 %	33 %	
Bund in €	€	822.150				3.750.200	4.359.200	4.359.200	1.743.680	
Land	%	45 %	60 %	90 %	90 %	33 %	33 %	33 %	33 %	
Land in €	€	822.150	7.243.580	10.865.370	9.221.070	3.750.200	4.359.200	4.359.200	1.743.680	
Stadt in	%		40 %	10%	10%	33%	33%	10%	33%	
Stadt	€	182.700	4.829.053	1.207.263	1.024.563	3.750.200	4.359.200	1.307.760	1.743.680	
Dritter mit Experimentierklausel								23%	23%	
Dritter mit Experimentierklausel								3.051.440	1.220.576	
weitere Finanzierung erforderlich										
			4.007.021							
UNESCO I			1.827.000				1.827.000			
Finanzierungslücke Anteil			0	1.004.968	1.004.968	0	0	3.051.440	6.019.561	
Stadt kumuliert	€	182.700	2.362.721	1.207.263	1.207.263	3.932.900	2.714.900	1.307.760	1.926.380	
			<i>UNESCO tlw. als Eigenmittlersatz 10% Regel i.O.</i>	<i>Eigenmittlersatz durch UNESCO nicht möglich (10% Regel) Finanzierung nff Kosten nach Bestätigung</i>	<i>Nebeneinanderfinanzierung ohne Gewerkezuweisung</i>	<i>Nebeneinanderfinanzierung ohne Gewerkezuweisung</i>	<i>UNESCO tlw. als Eigenmittlersatz 10% Regel i.O. Anerkennung erforderlich</i>	<i>Eigenmittlersatz durch UNESCO nicht möglich (10% Regel)</i>	<i>mit UNESCO I mit UNESCO I</i>	
								<i>Einnahmen ins Sanierungsvermögen</i>		

BEWERTUNG, ERGEBNISSE UND HINWEISE

Bewertungsmatrix

	Erreichbarkeit				Verflechtung						Summe Eingang zu 100%
	Bahn	Auto	Rad	Fuß	Bauhaus	Meisterhäuser	Georgium / Gartenreich	Kurt-Weill- Zentrum	Junkers- bauten	Stadtzentrum	
Fläche III[II]	5	10	10	7	8	10	10	10	7	8	85
Fläche VI	8	7	3	5	8	3	2	6	5	6	53

	Projektablauf			Kosten				Prestige Standort	Summe Eingang zu 100%
	Verfügbarkeit	Zeitschiene	Fläche	Erstellung	Unterhalt	Folgekosten	Risiko		
Fläche III[II]	5	6	6	6	9	10	10	10	62
Fläche VI	6	9	10	10	8	4	7	5	59

Fläche III[II] 147

Fläche VI 112

BEWERTUNG

Als Bewertungskriterien für die Standortwahl wurden Standortfaktoren sowie die Kennzahlen des erarbeiteten Projektstandes herangezogen. Wichtig für die Funktion eines Besucher- und Informationszentrums sind in erster Linie seine Erreichbarkeit sowie die Distanzen zu den Orten von Interesse. Diese gingen in Anbetracht der Aufgabe des Gebäudes voll in die Bewertung ein.

Die Projektkennwerte wie Bau- und Unterhaltskosten sowie die Verfügbarkeit von Standorten bilden die zweite Gruppe der Bewertungskriterien.

Maximal war eine Punktzahl von 180 erreichbar. Anhand der Verteilung der Punkte ist gut zu erkennen, dass es für die gestellte Aufgabe keine auf der Hand liegende Lösung gab, sondern es vielmehr einer intensiven Analyse bedurfte.

ERGEBNISSE

Die Analyse der möglichen Standorte für ein Besucher- und Informationszentrum hat einen zu empfehlenden Standort auf Fläche III [II] ergeben.

In Anbetracht der Wichtigkeit des Projektes für die wirtschaftliche Entwicklungsfähigkeit der touristischen Infrastruktur der Stadt Dessau-Roßlau muß ein solches Bauwerk an den bestmöglichen Bauplatz in das bestmögliche Umfeld.

Dies ist auf Fläche III[II] gewährleistet. Sie liegt auf dem Überschneidungspunkt der touristischen Ströme und bindet sich optimal an die Verkehrssträngen der Stadt an. Eine Aufwertung des vorhandenen touristischen Korridors ist somit sichergestellt.

Ihre Größe des Baufeldes ist ausreichend für die Errichtung eines zukunftsorientiert Servicepunktes zur touristische Vermarktung des Erbes der Moderne sowie der Aufklärung in Dessau-Roßlau.

Die Mehrkosten gegenüber der Variante auf Fläche VI sind zwar in den reinen Projektkosten verifizierbar, müssen jedoch im Zusammenhang mit den Folgekosten für den städtischen Haushalt gesehen werden. Bei einer Kostendifferenz, unter Berücksichtigung der angestrebten Förderprogrammen, von etwa 200.000 Euro, sind etwaige Gestaltungsspielräume im Nachgang begrenzt.

Mit GRW und UNESCO-Welterbestätten sind zwei Förderprogramme aufgelegt die eine Umsetzbarkeit des Projektes verheißen lassen.

HINWEISE

Die Bedeutung des Projekts verlangt nach einem offenen zweistufigen Realisierungswettbewerb, der die besten Ideen der heutigen Zeit an diesen Ort der Aufklärung und Moderne bündelt. Hierfür empfiehlt sich eine Überprüfung des Raumprogramms und die damit verbundenen Nutzungs- und Betreibermodelle.

Das hier zu errichtende Gebäude muss, wie das Bauhausgebäude in den 1920ern, funktional, architektonisch und, heute auch, energetischen als wegweisendes Vorbild fungieren. Für eine Optimierung der Betriebskosten eines solchen Neubaus ist eine Integration einer Lebenszykluskostenanalyse als Wettbewerbsbestandteil zu empfehlen.

ANHANG

BILDNACHWEISE

- S. 10 01 - Funkplatz, Dessau-Nord, *Daniela Nölte*
02 - Bauhaus-Gebäude, Dessau, *Daniela Nölte*
03 - Umweltbundesamt, Dessau, *Rene Weiszbarth*
04 - Kraftwerk, Vockerode, *Daniela Nölte*
05 - Anhaltisches Theater, Dessau, *Daniela Nölte*
06 - Wörlitzer Park, Wörlitz, *Daniela Nölte*
- S. 35 10 - Ebertallee Flurstück 654, *Rudi Barz*
11 - Wegweiser Gropiusallee E. Ebertallee, *Rudi Barz*
- S. 37 12 - Leere Ecke, Gropiusallee E. Ziebicker, *Rudi Barz*
13 - Nutzung, Gropiusallee E. Ziebicker, *Rudi Barz*
- S. 39 14 - Eckgebäude Puschkinallee 57, *Rudi Barz*
15 - Blick auf "Sieben Säulen", *Rudi Barz*
- S. 41 16 - Blick von Bauhausstr., *Rudi Barz*
17 - Bauhausstr. E. Hardenbergstr., *Rudi Barz*
- S. 43 18 - Durchblick Richtung Bauhaus, *Rudi Barz*
19 - Kaufhalle Richtung Bebauung, *Rudi Barz*
- S. 45 20 - Liebknichtsrt. E. Luxemburgstr., *Rudi Barz*
21 - Luxemburgstr. Richtung Rathenaustr., *Rudi Barz*
- S. 47 22 - Gropiusallee E. Heinrich-Deist-Str., *Rudi Barz*
23 - Rathenaustr., *Rudi Barz*

CREDITS

Erstellt im Auftrag der Stadt Dessau-Roßlau durch urban.ict - büro für zeitliche architektur unter Leitung von Rene Weiszbarth und Mitarbeit von Rudi Barz und Daniela Nölte beraten durch Dr.-Ing. Herndrik Müller MNP Facility-Management.

ERSTELLT:

urban .ict  büro für zeitliche archite

BEAUFTRAGT:



FINANZIERT:

Finanziert mit Mitteln der Städtebauförderung Programmbereich "Städtebauliche Sanierung und Entwicklungsmaßnahmen" durch die Bundesrepublik Deutschland das Land Sachsen-Anhalt und die Stadt Dessau