

# Freiraum für Ihre Ideen

Verkauf der ehemaligen Kindertagesstätte Villa „Kunterbunt“  
Franz-Mehring-Straße 25



**Standortexposé**

**Stadt Dessau-Roßlau  
Amt für Wirtschaft und Stadtplanung**

## **Verkaufsobjekt – Ehemalige Kindertages- stätte Villa „Kunterbunt“**

### **Standortdaten**

<b>Gemarkung</b>	Dessau
<b>Flur</b>	16
<b>Flurstück</b>	2399
<b>Größe</b>	1.543 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Franz-Mehring-Straße 25, 06846 Dessau-Roßlau
<b>Kaufpreis</b>	Verkauf zum Höchstgebot, wobei das Mindestgebot <b>300.000,00 €</b> beträgt.
<b>Lage</b>	<p>Das Verkaufsobjekt befindet sich in der nördlichen Ortslage des Stadtbezirkes Dessau-Siedlung im Stadtteil Dessau in einer Anliegerstraße, einem begehrten Wohnstandort. Die Umgebung der Immobilie ist durch villenartige Bebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Neben der Wohnnutzung liegt auch teilweise eine Gemischnutzung aus Wohnen und hochwertigem Gewerbe (Arztpraxen, Kanzleien, Büros) vor.</p> <p>Die UNESCO Welterbestätten Bauhaus, Meisterhäuser und Gartenreich Dessau-Wörlitz mit dem Georgengarten und dem Schloss Georgium befinden sich in leicht erreichbarer Nähe, ebenso die Hochschule Anhalt, das Anhaltische Theater, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken.</p> <p>Der Stadtbezirk Dessau-Siedlung ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Dessauer Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Rad oder dem Auto erreichbar. Zum Hauptbahnhof sind es ca. 10 Minuten Fußweg.</p>
<b>Gebäudebeschreibung</b>	<p>Das Verkaufsobjekt wurde ca. 1920/1925 als Wohngebäude errichtet. Es handelt sich um ein 2-geschossiges Villengebäude mit Walmdach in Holzkonstruktion ohne Wärmedämmung. Das Gebäude hat einen Runderker mit einem Eingangsvorbau und Veranda und ist vollunterkellert.</p> <p>Modernisierungen fanden in den 90-er Jahren statt (u.a. Erneuerung einzelner Fenster und Türen, teilweise Erneuerung der elektrischen Leitungen und</p>

der Sanitärinstallation, Einbau von Sanitärräumen und Küchen, Heizungs- und Warmwasserversorgung). Das Dach und die Fenster sind aus dem Alt- und DDR-Bestand. An der Fassade am Haupt- und Nebengebäude sind umlaufend Putzschäden vorhanden, insgesamt ist eine Fassadensanierung erforderlich. Das Mauerwerk der Gebäude weist Feuchtigkeitsschäden auf. Im Kellergeschoß des Hauptgebäudes sind Ausblühungen und Feuchtigkeitsschäden an Innen- und Außenwänden, ebenso zum Teil am Fußboden. Der Deckenbereich des Lagerraumes im Keller weist einen Feuchtigkeitsschaden auf. An der Eingangstreppe am Vorbau sind Feuchtigkeitsschäden und Risse erkennbar. Dies sind einige Schäden, die am Gebäude festgestellt wurden, insgesamt herrscht am gesamten Objekt ein hoher Sanierungsrückstau.

Am Hauptgebäude wurde ein Nebengebäude in 1-geschossiger Massivbauweise errichtet. An der nördlichen Außenwand des Nebengebäudes ist eine Rissbildung erkennbar. Die Heizungsversorgung ist durch eine eingebaute Zentralheizung auf der Basis von Erdgas (Brenner von Viessmann Baujahr 1993, 37 KW Nennleistung) gegeben.

Die Warmwasserversorgung läuft zentral über Heizung und Warmwasserspeicher (Buderus Baujahr geschätzt 1993, Nenninhalt 240 Liter).

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Im südlichen Zufahrtbereich befindet sich eine Überdachung, welche als Fahrradstand oder Containerstellplatz nutzbar ist.

Im hinteren Bereich des Gartens „gelbe Markierung“ befand sich bis 2006 ein Mauerschuppen, welcher abgerissen wurde. Es kann nicht ausgeschlossen werden, das sich noch Reste des Fundamentes des Mauerschuppens im Erdreich befinden.

Das Gebäude wurde bis 12/2023 als Kindertagesstätte genutzt und ist seitdem leerstehend. Dies erkennt man vor allem an der rückwärtigen großen Fluchttreppe und den Sanitärbereichen.

Vor dem Kauf wird um eine Abstimmung mit der Stadt Dessau-Roßlau bezüglich der begehrten Nutzung gebeten.

### Lage des ehemaligen Mauerschuppens



**Erschließung** Mit der Lage an einer öffentlichen Straße (Franz-Mehring-Straße) ist das Grundstück öffentlich-rechtlich erschlossen. Das Objekt hat zwei Grundstückszufahrten.

Abwasser-, Trinkwasser-, Gas und Stromleitungen sind im Straßenkörper vorhanden. Hausanschlüsse sind anliegend und waren für die Nutzung als Kindertageseinrichtung ausreichend dimensioniert.

Es wird angeraten die Abwasserleitungen fachgerecht erneuern zu lassen, da diese nach starkem Regen immer mal wieder verstopfen.

Erneuerungen sind auf Kosten des Käufers vorzunehmen.

**Städtebau-liche und gestalterische Vorgaben** Das Verkaufsobjekt befindet sich im Geltungsbereich des gemeindeweiten einfachen Bebauungsplanes Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“, der ausschließlich Festsetzungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben enthält. Die planungsrechtliche

Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens erfolgt aufgrund des vorhandenen Bebauungszusammenhangs nach § 34 BauGB in Verbindung mit den Festsetzungen des einfachen B-Plans Nr. 216.

Das Gebiet wird aufgrund seiner prägenden Umgebungsbebauung als allgemeines Wohngebiet eingestuft.

Die Art der Nutzung ist entsprechend gemäß § 4 BauNVO zu beurteilen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

**Denkmal-  
schutz**

Das Verkaufsobjekt ist **nicht** im Denkmalverzeichnis der Stadt Dessau-Roßlau erfasst, jedoch befindet es sich in der Pufferzone des Denkmalbereiches „Dessau-Wörlitzer Gartenreiches“, welcher in der Weltkulturerbeleriste der UNESCO eingetragen ist.

**Naturschutz/  
Bepflanzung**

Auf dem Grundstück befindet sich ein beachtlicher Baumbestand. Die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau ist entsprechend zu beachten.

**Besonderheiten**

Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und im Altlastenkataster vor.

Das Grundstück ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Bei erdeingreifenden Baumaßnahmen kann dies u. U. eine baubegleitende Untersuchung z. B. durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalts erfordern. Anfallende Kosten sind durch den Käufer zu tragen.

Des Weiteren wird der Käufer darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf eine Nutzungsänderung/Bauantrag bei der Stadt gestellt werden muss. Hierbei sind ggf. höhere Brandschutzanforderungen auf Grund der Gebäudeklasse 4 zu beachten.

**Grundrisse**

Die Grundrisse zum Objekt sind vorhanden und können ggf. digital zur Verfügung gestellt werden.

**Verfahren**

Interessenten werden gebeten, mit Abgabe des Kaufpreisangebotes die beabsichtigte Nutzung mitzuteilen und ob am Erhalt des Gebäudes festgehalten wird. Das Angebot wird in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift

**Nicht öffnen!**

**Angebot „Franz-Mehring-Straße“**

**Stadt Dessau-Roßlau**

**Amt für Wirtschaft und Stadtplanung/Grundstücksverkehr**

**Zerbster Straße 4**

**06844 Dessau-Roßlau**

vom Interessenten eingereicht.

Die Stadt Dessau-Roßlau behält sich vor, das Verfahren ohne Mitteilung von Gründen zu beenden.

Aufwendungen der Interessenten oder Bewerber werden nicht erstattet.

Die Stadt Dessau-Roßlau behält sich vor, weitere Informationen abzufordern und Verhandlungen mit ausgewählten Bewerbern zu führen. Bei dieser Anzeige handelt es sich um eine Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebotes. Ein Rechtsanspruch auf Zuschlagserteilung besteht nicht. Angaben sind ohne Gewähr.

Eine Bonitätsüberprüfung des Bewerbers durch die Stadt Dessau-Roßlau bleibt vorbehalten.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen steht Ihnen Frau Harnisch unter nachfolgenden Kontaktdaten zur Verfügung.

**Ansprechpart-  
ner**

**Amt für Wirtschaft und Stadtplanung**

**Abteilung Geodienstleistungen**

**Sachgebiet Grundstücksverkehr**

Frau Harnisch

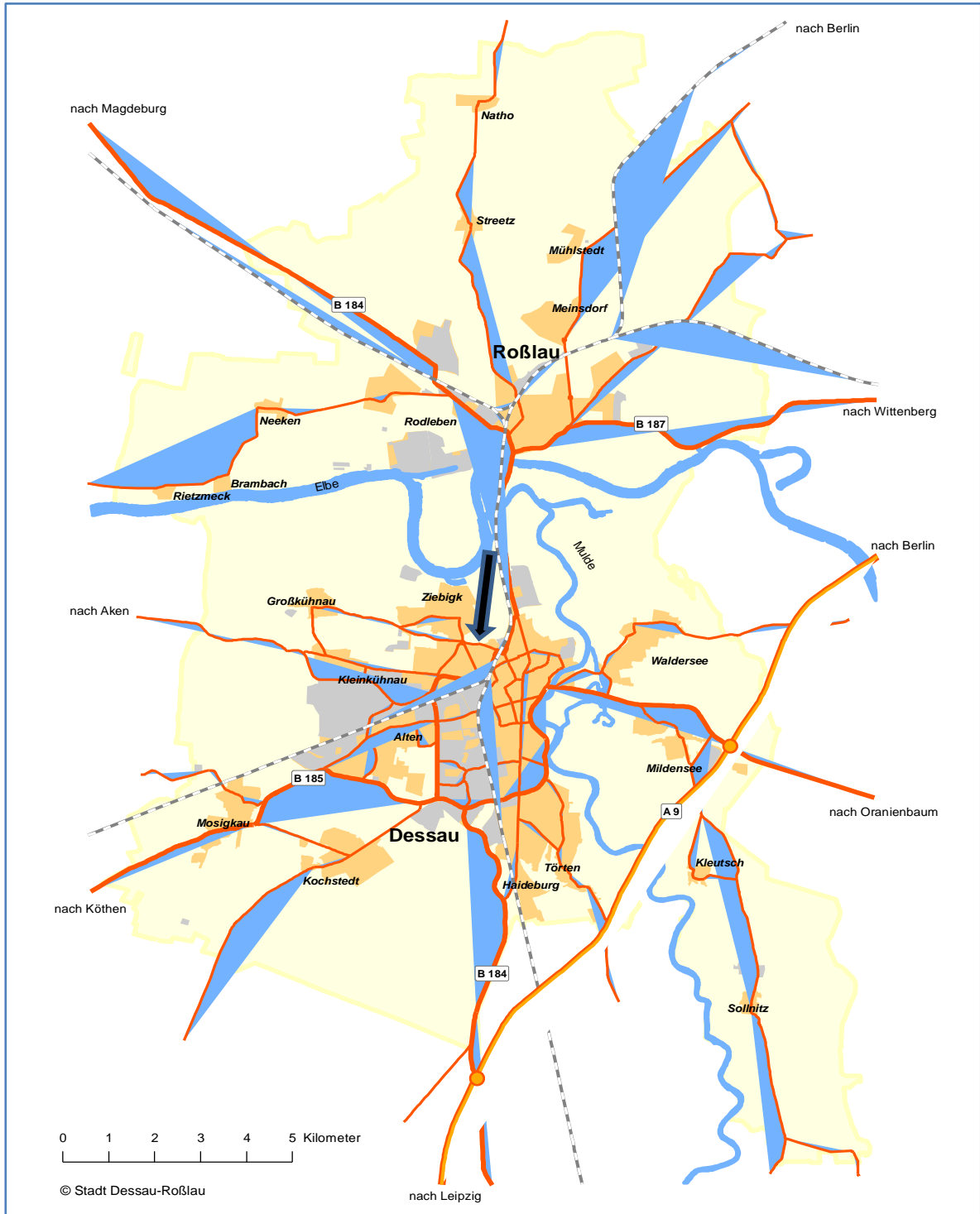
Zerbster Str. 4

06844 Dessau-Roßlau

**Tel.: 0340/ 204 1226**

**E-Mail: [Franziska.Harnisch@dessau-rosslau.de](mailto:Franziska.Harnisch@dessau-rosslau.de)**

**Lage im Stadtgebiet**



### Lage im Stadtplan

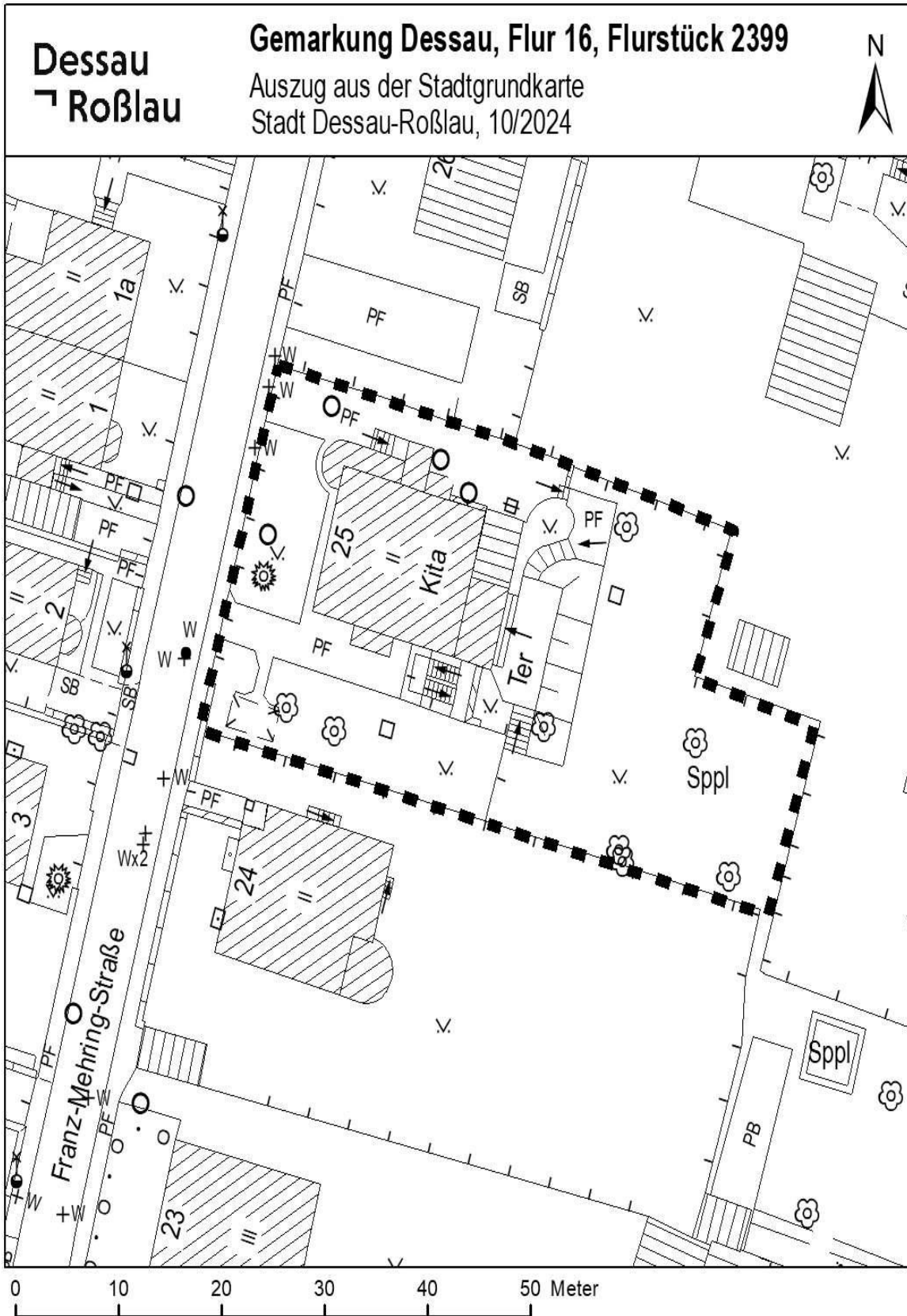
Auszug aus dem Amtlichen Stadtplan, © Stadt Dessau-Roßlau



### Luftbild

Luftbild © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA





Lageplan

## **Dessau-Roßlau**

### **Lage als Oberzentrum**

Dessau-Roßlau ist neben Magdeburg und Halle das dritte Oberzentrum im Bundesland Sachsen-Anhalt und Teil der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland. Die zentrale Lage zwischen den Ballungszentren Berlin, Halle-Leipzig und Magdeburg, die erstklassige Erreichbarkeit via Autobahn, Bundesstraße, Wasserstraße und Flughafen, ein Netzwerk von Forschungs-, Entwicklungs- und Bildungseinrichtungen sowie die ansiedlungsfreundliche Förderpolitik der regionalen und überregionalen Behörden macht Dessau-Roßlau zu einem ausgezeichneten Investitionsstandort.

### **Industriegeschichte**

Die Industriegeschichte der Stadt Dessau-Roßlau kann auf viele klangvolle Namen verweisen. Unternehmer wie Oechelhaeuser, Polysius, von Unruh, Lutzmann oder Junkers machten Dessau zu einem Zentrum wissenschaftlich-technischer Innovation.

### **Forschungsstandort**

Kreativität, Innovationsfreude und Tatkraft bestimmen das Leben und den Alltag in Dessau-Roßlau. Im Umweltbundesamt wird mit Nachdruck für Energieeffizienz, eine ressourcenschonende Ökonomie und CO<sup>2</sup>-Reduktion gearbeitet, in der Hochschule Anhalt tüfteln Produktgestalter am Design der Zukunft, während im BioPharmaPark Dessau an hochwirksamen Krebsmedikamenten und Impfstoffen geforscht wird.

### **Unternehmenslandschaft**

Die Unternehmenslandschaft ist geprägt von mittelständischer Industrie mit exportorientierter Produktion sowie vielen mittleren und kleinen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Zunehmend siedeln sich neue Unternehmen an, die aufgrund des hohen Industrialisierungsgrades der Region von fruchtbaren Synergien profitieren und das gute Angebot an hochqualifizierten Fachkräften zu schätzen wissen.

### **Bildungsstandort**

In der Stadt Dessau-Roßlau befindet sich neben der Hochschule Anhalt das größte und modernste Berufsschulzentrum Sachsen-Anhalts, welches die Nachfrage nach Fachkräften für die gesamte Region befriedigen kann.

### **Tourismusstandort**

Die Stadt Dessau-Roßlau und ihre Umgebung ist für Kultur- und Naturfreunde gleichermaßen ein lohnendes Ziel. Das Bauhaus, die Meisterhäuser und Laubenganghäuser sowie das Gartenreich Dessau-Wörlitz gehören zum UNESCO-Welterbe.

Der gesamte Landstrich, von Wiesen und Wäldern an den Flüssen Elbe und Mulde geprägt, wurde von der UNESCO als Biosphärenreservat Mittelelbe unter Schutz gestellt.

Am Bauhaus Dessau, 1926 nach Plänen von Walter Gropius als „Hochschule für Gestaltung“ eröffnet, wurden Stil und Form geprägt, die bis heute weltweit das Verständnis von moderner Architektur, Kunst und Design beeinflussen. Das Bauhaus, heute Sitz der Stiftung Bauhaus Dessau, steht interessierten Besuchern aus aller Welt offen, ebenso wie das Direktorenhaus Gropius und die Wohnhäuser der Bauhausmeister.

Zum Gartenreich Dessau-Wörlitz, angelegt von Fürst Leopold III. Friedrich Franz von Anhalt-Dessau (1740-1817), gehören sechs Schloss- und sieben Parkanlagen.

Das klassizistische Schloss Luisium mit dem Englischen Garten, das Rokokoensemble Mosigkau, der Landschaftspark Großkühnau und das Georgium, in dessen Schloss sich die Anhaltische Gemäldegalerie befindet, umgeben den Stadtteil Dessau. Sie bilden eine Einheit mit dem barocken Stadt-, Schloss- und Parkensemble Oranienbaum und dem bedeutendsten Teil des Gartenreiches, den Wörlitzer Anlagen.

Die Geschichte von Dessau ist untrennbar mit vielen großen Namen verbunden. Kurt Weill, Wilhelm Müller und Moses Mendelssohn wurden hier geboren. Das Technikmuseum Hugo Junkers erinnert an das Wirken des großen Flugzeugpioniers. Zu entdecken sind auch die Schätze der Museen und Galerien, das große Repertoire des Anhaltischen Theaters und zahlreiche Freizeitangebote.

**IMPRESSIONEN**













