

**Markterkundung  
zur Anmietung einer Immobilie zur Nutzung für Verwaltungszwecke mit Publikums-  
verkehr innerhalb des Ortskerns Merseburg**

**Gegenstand:**

Das Landkreis Saalekreis beabsichtigt schnellstmöglich eine Anmietung von Büroraum- und Lagerflächen im Ortskern von Merseburg zur Unterbringung von Mitarbeitern. Dabei sind folgende zwei Varianten/ Optionen denkbar:

1. Option für ca. 60 Mitarbeiter

Ca. 1.055 m<sup>2</sup> Gesamtfläche (ca. 800 m<sup>2</sup> Büro, ca. 200 m<sup>2</sup> Lagerflächen, ca. 35 m<sup>2</sup> Technikflächen, ca. 20 m<sup>2</sup> Fläche für mind. 1, möglichst 2 Teeküchen)  
Mietdauer: ca. 3 bis 5 Jahre mit Verlängerungsoption

2. Option für ca. 107 Mitarbeiter

Ca. 1.680 m<sup>2</sup> Gesamtfläche (ca. 1.350 m<sup>2</sup> Büro und ca. 250 m<sup>2</sup> Lagerflächen, ca. 50 m<sup>2</sup> Technikflächen, ca. 30 m<sup>2</sup> sonstige Flächen für Teeküchen o. ä.)  
Mietdauer: ca. 8 bis 10 Jahre mit Verlängerungsoption

Die detaillierten Anforderungen an die Immobilie bzw. Räume sind in den beigefügten Anlagen 1 und 2 beschrieben.

Diese Anforderungen stellen den Idealzustand dar. Abweichungen dazu sind jedoch ausdrücklich zulässig und bedürfen einer gesonderten Prüfung der Geeignetheit, die der Landkreis Saalekreis nach Vorlage des Angebotes vornehmen wird.

Interessenten können Ihre aussagekräftigen Unterlagen (einschließlich Firmenprofil und Bonitätsauskunft) jederzeit schriftlich an die Anschrift:

Landkreis Saalekreis, Dezernat I/ Bauamt/ SG Immobilienbewirtschaftung, Domplatz 9, 06217 Merseburg oder

per E-Mail an: [immobilienbewirtschaftung@saalekreis.de](mailto:immobilienbewirtschaftung@saalekreis.de) senden.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Itzigebl unter der Telefonnummer 03461/401145 oder per E-Mail an [martina.itzigebl@saalekreis.de](mailto:martina.itzigebl@saalekreis.de) gern zur Verfügung.

Es handelt sich hierbei um eine Markterkundung mit dem Ziel der Feststellung von Verfügbarkeiten ungefähr passender Objekte am Markt für die beschriebenen Alternativen zur Schaffung einer fundierten Entscheidungsbasis zur Planung zukünftiger Maßnahmen.

Es handelt sich ausdrücklich nicht um ein Vergabeverfahren, die Teilnahme begründet keinen Anspruch auf Abschluss eines Mietvertrages.

**Hinweis zur Verfahrensweise:**

Gemäß § 107 Abs. 1 Nr. 2 GWB sind für den Erwerb, die Miete und Pacht von Grundstücken, vorhandenen Gebäuden oder anderem unbeweglichem Vermögen sowie Rechte daran, ungeachtet ihrer Finanzierung die vergaberechtlichen Vorschriften nicht anwendbar.

Um einen möglichst breiten Anbieterkreis zu erreichen wurde die Veröffentlichung über das Vergabeportal erwägt.

Da keine entsprechenden Bekanntmachungsformulare/Muster für derartige Sachverhalte verfügbar sind, wird die Veröffentlichung im Sinne der „Öffentlichen Ausschreibung“ verwendet. Dies ermöglicht den unmittelbaren und direkten Zugang zu den Anforderungsunterlagen sowie

**VST-M-02/2026/Bu**

**Markterkundung  
zur Anmietung einer Immobilie zur Nutzung für Verwaltungszwecke mit Publikums-  
verkehr innerhalb des Ortskerns Merseburg**

die direkte und elektronische Kommunikation und digitale Einreichung entsprechender Unterlagen für eventuelle Objekte.

## **Anlage 1**

### **Anforderungsprofil zur Immobilien- bzw. Raumanmietung durch eine Verwaltungseinheit des Landkreises Saalekreis**

#### **Option 1 - ca. 60 Mitarbeiter**

##### **1. Allgemeine Anforderungen**

- Nutzung: Verwaltungszwecke mit Publikumsverkehr (Leistungsamt mit mehreren Fachbereichen)
- Lage:
  - Zentrale oder gut erreichbare Lage innerhalb des Stadtgebiets Merseburg
  - Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, Bahn)
  - Gute Anbindung für Individualverkehr (Parkmöglichkeiten für Besucher und Mitarbeitende)

##### **2. Flächenbedarfe**

- ca. 800 qm reine Büro- und Beratungsfläche
  - vorrangig 2 Personen Büros á ca. 16 -18 qm (optional)
  - wünschenswert 10 Einzelbüros á 20-24 qm (optional)
- ca. 200 qm Lager- und Archivflächen (optional)
- ca. 35 qm Technikflächen
- ca. 20 qm Fläche für mind. 1, möglichst 2 Teeküchen

##### **3. Erreichbarkeit & Barrierefreiheit**

- Barrierefreier Zugang gemäß § 4 BGG (Behindertengleichstellungsgesetz)
  - Stufenloser Zugang zum Gebäude
  - Aufzug bei mehrgeschossigen Gebäuden
  - Behindertengerechte Sanitäreinrichtungen
- Ggf. Beschilderung und Orientierungshilfen für seh- und hörbehinderte Personen
- Von anderen Mietern separierte Mieteinheit mit der Möglichkeit einer Zutrittsregulierung

##### **4. Mietbedingungen**

- Mietbeginn: 2026, spätestens II. Quartal 2027
- Mietdauer: 3 bis 5 Jahre
- Option auf Verlängerung: ja (optional)

##### **5. Bauliche Anforderungen**

###### 5.1 Sicherheitsanforderungen/ Brandschutz

- Brandschutz:
  - Vorhandensein eines genehmigten Brandschutzkonzepts
  - Ausstattung mit Rauchmeldern, Feuerlöschern und ggf. Brandmeldeanlage
  - Feuerwiderstandsklassen der Türen und Wände gemäß Nutzung
  - Notbeleuchtung und Sicherheitskennzeichnung in Fluren und Treppenhäusern

- Zweiter baulicher Rettungsweg:
  - Gemäß § 32 BauO LSA (Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt) muss ein zweiter baulicher Rettungsweg vorhanden sein (z. B. Außentreppe, zweiter Treppenraum)
  - Rettungswege müssen deutlich gekennzeichnet, jederzeit zugänglich und frei von Hindernissen sein
  - Flucht- und Rettungspläne sind bereitzustellen

## 5.2 Technische Infrastruktur

- Elektrische Versorgung (gem. AMEV):
  - Ausreichende Anzahl von Steckdosen in allen Räumen
  - Separate Stromkreise für EDV und Bürogeräte empfohlen
  - Notstromversorgung oder USV für kritische Bereiche (optional)
- IT- und Kommunikationstechnik:
  - Tertiärverkabelung, mindestens Kategorie 6A
    - Für alle Dosen und Patchfelder sollten idealerweise Messprotokolle vorliegen, um die ordnungsgemäße Verkabelung zu dokumentieren
    - Eine Beschriftung der Dosen ist vorhanden
    - Es ist eine ausreichende Anzahl an Anschlüssen je Raum vorhanden
  - LWL-Anbindung zwischen Standortverteiler und Etagenverteilern (sofern im Objekt vorhanden)
  - Serverraum
    - Klimatisierung, Potentialausgleich, Erweiterungsmöglichkeiten für USV etc. → d.h. ausreichende elektrische Anschlussleistung
    - 42-HE-Rack(s), abhängig von der Objektgröße
  - Internetanschluss
    - synchroner Anschluss mit mindestens 100 Mbit/s im Upload und Download
- Heizung, Lüftung, Klima (HLK) (gem. AMEV):
  - Angemessene Beheizung aller Räume gemäß Arbeitsstättenverordnung
  - Belüftung über Fenster oder mechanische Lüftung
  - Klimatisierung, insbesondere in Beratungsräumen und größeren Besprechungsräumen (optional)

## 5.3 Raumakustik und Schallschutz

- Schallschutzmaßnahmen:
  - Trennwände mit ausreichender Schalldämmung (z. B. Beratungsräume)
  - Akustikdecken oder schallabsorbierende Materialien in Wartebereichen und Beratungsräumen
  - Türen mit Dichtungen zur Vermeidung von Geräuschübertragung

## 5.4 Beleuchtung und Tageslicht

- Beleuchtung:
  - Arbeitsplatzgerechte Beleuchtung gemäß DIN EN 12464-1
  - Blendfreie Lichtquellen in Büros und Besprechungsräumen

- Tageslicht:
  - Alle Büroräume mit natürlichem Tageslicht
  - Sichtschutz und Sonnenschutzvorrichtungen (z. B. Jalousien, Rollos)

#### 5.5 Sanitär- und Sozialräume

- Sanitäreinrichtungen:
  - Geschlechtergetrennte Toilettenanlagen
  - Mindestens eine barrierefreie Toilette
  - ausreichende Sanitäreinheiten gemäß Arbeitsstättenrichtlinie, sowie Besuchertoiletten
- Teeküchen und Aufenthaltsräume:
  - Mind. 1, möglichst 2 Teeküchen pro evtl. Etage
  - Aufenthaltsräume (optional) pro evtl. Etage

## **Anlage 2**

### **Anforderungsprofil zur Immobilien- bzw. Raumanmietung durch eine Verwaltungseinheit des Landkreises Saalekreis**

#### **Option 2 - ca. 107 Mitarbeiter**

##### **1. Allgemeine Anforderungen**

- Nutzung: Verwaltungszwecke mit Publikumsverkehr (Leistungsamt mit mehreren Fachbereichen)
- Lage:
  - Zentrale oder gut erreichbare Lage innerhalb des Stadtgebiets Merseburg
  - Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, Bahn)
  - Gute Anbindung für Individualverkehr (Parkmöglichkeiten für Besucher und Mitarbeitende)

##### **2. Flächenbedarfe**

- ca. 1.350 qm reine Büro- und Beratungsfläche
  - vorrangig 2 Personen Büros á ca. 16 – 18 qm (optional)
  - wünschenswert 16 Einzelbüros á 20-24 qm (optional)
- ca. 250 qm Lager- und Archivflächen (optional)
- ca. 50 qm Technikflächen
- ca. 30 qm Fläche für mind. 2, möglichst 3 Teeküchen

##### **3. Erreichbarkeit & Barrierefreiheit**

- Barrierefreier Zugang gemäß § 4 BGG (Behindertengleichstellungsgesetz)
  - Stufenloser Zugang zum Gebäude
  - Aufzug bei mehrgeschossigen Gebäuden
  - Behindertengerechte Sanitäreanlagen
- Ggf. Beschilderung und Orientierungshilfen für seh- und hörbehinderte Personen
- Von anderen Mietern separierte Mieteinheit mit der Möglichkeit einer Zutrittsregulierung

##### **4. Mietbedingungen**

- Mietbeginn: 2026, spätestens II. Quartal 2027
- Mietdauer: 8 bis 10 Jahre
- Option auf Verlängerung: ja (optional)

##### **5. Bauliche Anforderungen**

###### **5.1 Sicherheitsanforderungen/ Brandschutz**

- Brandschutz:
  - Vorhandensein eines genehmigten Brandschutzkonzepts.
  - Ausstattung mit Rauchmeldern, Feuerlöschern und ggf. Brandmeldeanlage.
  - Feuerwiderstandsklassen der Türen und Wände gemäß Nutzung.
  - Notbeleuchtung und Sicherheitskennzeichnung in Fluren und Treppenhäusern
- Zweiter baulicher Rettungsweg:
  - Gemäß § 32 BauO LSA (Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt) muss ein zweiter baulicher Rettungsweg vorhanden sein (z. B. Außentreppe, zweiter Treppenraum).

- Rettungswege müssen deutlich gekennzeichnet, jederzeit zugänglich und frei von Hindernissen sein
- Flucht- und Rettungspläne sind bereitzustellen

## 5.2 Technische Infrastruktur

- Elektrische Versorgung (gem. AMEV):
  - Ausreichende Anzahl von Steckdosen in allen Räumen
  - Separate Stromkreise für EDV und Bürogeräte empfohlen
  - Notstromversorgung oder USV für kritische Bereiche (optional)
- IT- und Kommunikationstechnik:
  - Tertiärverkabelung, mindestens Kategorie 6A
    - Für alle Dosen und Patchfelder sollten idealerweise Messprotokolle vorliegen, um die ordnungsgemäße Verkabelung zu dokumentieren
    - Eine Beschriftung der Dosen ist vorhanden
    - Es ist eine ausreichende Anzahl an Anschlüssen je Raum vorhanden.
  - LWL-Anbindung zwischen Standortverteiler und Etagenverteilern (sofern im Objekt vorhanden)
  - Serverraum
    - Klimatisierung, Potentialausgleich, Erweiterungsmöglichkeiten für USV etc. → d.h. ausreichende elektrische Anschlussleistung
    - 42-HE-Rack(s), abhängig von der Objektgröße
  - Internetanschluss
    - synchroner Anschluss mit mindestens 100 Mbit/s im Upload und Download
- Heizung, Lüftung, Klima (HLK) (gem. AMEV):
  - Angemessene Beheizung aller Räume gemäß Arbeitsstättenverordnung
  - Belüftung über Fenster oder mechanische Lüftung
  - Klimatisierung insbesondere in Beratungsräumen und größeren Besprechungsräumen (optional)

## 5.3 Raumakustik und Schallschutz

- Schallschutzmaßnahmen:
  - Trennwände mit ausreichender Schalldämmung (z. B. Beratungsräume)
  - Akustikdecken oder schallabsorbierende Materialien in Wartebereichen und Beratungsräumen
  - Türen mit Dichtungen zur Vermeidung von Geräuschübertragung

## 5.4 Beleuchtung und Tageslicht

- Beleuchtung:
  - Arbeitsplatzgerechte Beleuchtung gemäß DIN EN 12464-1
  - Blendfreie Lichtquellen in Büros und Besprechungsräumen
- Tageslicht:
  - Alle Büroräume mit natürlichem Tageslicht
  - Sichtschutz und Sonnenschutzvorrichtungen (z. B. Jalousien, Rollos)

## 5.5 Sanitär- und Sozialräume

- Sanitäreinrichtungen:
  - Geschlechtergetrennte Toilettenanlagen
  - Mindestens eine barrierefreie Toilette
  - ausreichende Sanitäreinheiten gemäß Arbeitsstättenrichtlinie, sowie Besuchertoiletten

- Teeküchen und Aufenthaltsräume:
  - Mind. 1, möglichst 2 Teeküchen pro evtl. Etage
  - Aufenthaltsräume (optional) pro evtl. Etage