

Stadt Dessau-Roßlau → Postfach 14 25 → 06813 Dessau-Roßlau

23. Juni 2026 Dez III / Amt 63

Amt für zentrales Gebäudemanagement Stadt Dessau-Roßlau
Gustav-Bergt-Str. 1
06862 Dessau-Roßlau

Aktenzeichen
52.10.03.002-2026/000367
Bei Antwort/Rückfragen
bitte stets angeben!

Bauordnungsamt

Sitz des Amtes
Gustav-Bergt-Str. 3
06862 Dessau-Roßlau

Auskunft
Frau Corinna Tietz
Zi.: 204
Tel. 0340 204- 2463
Fax 0340 204-269 2063
Corinna.Tietz@dessau-rosslau.de

**Vollzug des Gesetzes über die Bauordnung des Landes
Sachsen-Anhalt (BauO LSA)**

**Abwendung von Gefahren für Leben, Gesundheit und anderer
Rechtsgüter**

**Gegenstand und AZ: Rathaus Dessau Altbau - Maßnahme zur
Realisierung behördlicher Brandschutzanforderung 52.10.03.002-
2026/000367
Grundstück in Dessau-Roßlau: Zerbster Straße (Dessau) 4
Gemarkung Dessau, Flur 29, Flurstück 3425/6, 3425/3**

Sehr geehrter Herr Braune,

wie dem ZGM zuletzt zur Begehung am 09.01.2026 mitgeteilt, ist nach unserer und gleichlautend der Einschätzung unserer Berufsfeuerwehr die Gefahrensituation gemäß § 3 Abs. 1 BauO LSA im Rathaus (Altbau) für ein bedeutendes Rechtsgut – hier Leben und Gesundheit – derart erheblich, dass wir ein behördliches Einschreiten für dringend geboten halten. Das Rathaus ist öffentlich für jedermann zugänglich – mithin halten sich auch Ortsunkundige hier auf. Zudem wird der Ratssaal bei Veranstaltungen hoch frequentiert. Hinzu kommen viele Büro's mit Besucherverkehr. Diesen Personen stehen zwar verschiedene Fluchtwege zur Verfügung – durch derzeit fehlende Abtrennung der Treppenträume und Flure dürften diese jedoch im Brandfall sehr schnell verraucht sein. Aus diesem Sachzusammenhang sehen wir eine Gefahr für Leib und Leben gemäß § 3 Nummer 3d SOG LSA.

Die örtliche Zuständigkeit der Stadt Dessau-Roßlau ergibt sich aus § 56 Abs. 1 der BauO LSA, demnach sind die kreisfreien Städte als Bauaufsichtsbehörden zuständig.

Gemäß § 57 Abs. 2 BauO LSA haben die Bauaufsichtsbehörden bei der der Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden (Satz 1). Sie können in Wahrnehmung

Bankverbindungen:

Stadtparkasse Dessau
IBAN DE62 8005 3572 0030 0050 00
BIC NOLADE21DES
Volksbank Dessau-Anhalt eG
IBAN DE82 8009 3574 0001 1390 70
BIC GENODEF1DS1

Gläubiger-Identifikationsnummer
DE53ZZZ00000050425

Umsatzsteuer-ID
DE254917646

Sprechzeiten

Alle Ämter
Di 08:00–12:00 Uhr
13:30–17:30 Uhr
Do 08:00–12:00 Uhr
13:30–16:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bürgerbüro
Mo 08:00–16:00 Uhr
Di/Do 08:00–18:00 Uhr
Mi/Fr 08:00–12:00 Uhr
Sa* 08:00–12:00 Uhr
*jeden 2. und 4. Sa im Monat
Seite 1/2

dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen (Satz 2). Unsere Anforderungen folgen dem § 86 Abs. 1 BauO LSA, wonach bestehende Anlagen anzupassen sind, wenn dies der Sicherheit oder Gesundheit erforderlich ist. Hieraus ergibt sich unsere Handlungsbefugnis.

Da sich die bereits genehmigte Rathaussanierung und die damit einhergehende brandschutztechnische Ertüchtigung verzögert, erfolgte am 09.01.2026 ein Abstimmungstermin inkl. Ortsbesichtigung mit unserer Bürgermeisterin Frau Lohde, dem Brandschutzkonzeptersteller, einem Vertreter des ZGM's sowie des Bauordnungsamtes. Festlegung hier war die Erstellung eines Maßnahmenkatalogs zu den besprochenen Mindestsicherungsmaßnahmen bzgl. der brandschutztechnischen Ertüchtigung des Rathauses (Altbau).

Das Maßnahmenkonzeptes zur Mindestsicherung im Rathaus (Altbau) liegt nun vor. Zu den von Ihnen geplanten Sicherungsmaßnahmen:

- die Rauch- und Brandschutztechnische Entkopplung der Treppenträume zu anschließenden Fluren und
- die Rauchabschnittstrennungen in notwendigen Fluren

sind folgende zusätzliche Dinge zu beachten und umzusetzen:

1. Alle Türen sind als selbstschließende Türen – vorzugsweise mit Feststellanlage - auszuführen.
2. Türen in inneren Brandwänden können auf T30 reduziert werden, wenn die Tür einen brandlastfreien Treppenraum von einem brandlastarmen Flur trennt. Die Reduzierung der Brandlasten in den Fluren und Treppenträumen ist fortlaufend zu gewährleisten.
3. Eine Entrauchungsmöglichkeit in allen Treppenträumen über Fenster ins Freie muss mindestens gegeben sein. Eine Variante zur technischen Umsetzung mit Auslösestellen ist zu prüfen.

Die Mindestsicherungen sind gemäß Ihren Erläuterungen vom 29.05.2026 in den angegebenen 3. Bauabschnitten **Abs. 1: 2.HJ 2026, Abs. 2: 2027 und Abs. 3: 2028** einzuleiten und umzusetzen. Wir bitten um Bericht, sobald die Gefahren im Rathaus (Altbau) durch Umsetzung der jeweiligen Maßnahme beseitigt wurden. Insbesondere bitten wir um Rückinfo und Begründung, sollten sich die Maßnahmen je Bauabschnitt weiter verzögern.

Wir haben bei der Auswahl der Maßnahmen das uns eingeräumte Ermessen nach § 40 VwVfG pflichtgemäß ausgeübt. Die Grenzen des Ermessens, insbesondere der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit aus § 5 SOG LSA wurden gewahrt. Die festgelegten Maßnahmen sind geeignet, die Gefahrenlage zu beseitigen. Sie sind darüber hinaus erforderlich, da offensichtlich kein milderes Mittel zur Verfügung steht, um einen gefahrenfreien Zustand wiederherzustellen. Ebenfalls sind die festgelegten Maßnahmen angemessen. Bei der Interessenabwägung kommen wir zu dem Ergebnis, dass eventuellen finanziellen Interessen in Anbetracht der bestehenden Gefahrensituation hier nachzustehen haben. Die geforderten Maßnahmen entsprechen demnach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen unsere Frau Tietz unter oben genannten Kontaktdaten zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

Meister - Amtsleiter Bauordnungsamt

Anlage: Maßnahmenkonzept