

[REDACTED]
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Untere Bauaufsichtsbehörde
Mühlendamm 22
23552 Lübeck

vorab per E-Mail bauaufsicht@luebeck.de
vorab per E-Mail: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
24.07.2023 [REDACTED]

Betreff: Stiftung Heiligen-Geist-Hospital ./ Hansestadt Lübeck
Unser Aktenzeichen: [REDACTED]
Ihr Aktenzeichen: [REDACTED]
Es betreut Sie: [REDACTED]

***Bauort: Große Gröpelgrube 2 (Gemarkung: Innere Stadt, Flur 8, Flurstück 2/1)
Anhörung zur Nutzungsuntersagung***

[REDACTED]
sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die gewährte Fristverlängerung und nehme im Rahmen des laufenden Anhörungsverfahrens für die von mir vertretene Stiftung Heilig-Geist-Hospital, Koberg 11, 23552 Lübeck nachfolgend Stellung.

I.

In der Sache selbst teilen Sie mit Schreiben vom 25.05.2023 mit, dass die Absicht besteht, die Nutzung des Alten- und Pflegeheimes mit Ablauf des 30.09.2023 zu untersagen durch Erlass einer darauf gerichteten Ordnungsverfügung.

In Auseinandersetzung mit den aus dem Anhörungsschreiben ersichtlichen Aspekten ist festzustellen, dass die Voraussetzungen für eine solche Verfügung aus einer Vielzahl von Gründen, die nachfolgend im Einzelnen dargelegt werden, nicht vorliegen und der Erlass der

[REDACTED]

Verfügung rechtswidrig wäre und die subjektiv-öffentlichen Rechte meiner Mandantin verletzt würde.

Ich gehe davon aus, dass nach nochmaliger sorgfältiger rechtlicher und tatsächlicher Durchdringung des Sachverhaltes der Erlass einer solchen Verfügung unterbleibt.

Rechtsgrundlage der in Aussicht gestellten Ordnungsverfügung wäre § 80 Satz 2 LBO. Dessen gesetzliche tatbestandliche Voraussetzungen liegen ebenso wenig vor, wie die angekündigte vollständige Nutzungsuntersagung des Betriebes ermessensgerecht wäre.

Es erweckt nach dem Inhalt des Anhörungsschreibens den Anschein, als ginge die untere Bauaufsichtsbehörde von Umständen aus, die im Tatsächlichen nicht gegeben sind und überdies die der Untersagung entgegenstehenden rechtlichen Aspekte gänzlich ausblendet.

II.

Im Einzelnen:

1. Grundsätzlich ist festzustellen, dass es an den tatbestandlichen Voraussetzungen der Norm schon deshalb fehlt, weil die Nutzung nicht „im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften“ erfolgt. Das genaue Gegenteil ist ersichtlich der Fall.

Der Betrieb des Alten- und Pflegeheimes basiert in vollem Umfange auf der – was der unteren Bauaufsichtsbehörde doch an sich bekannt sein dürfte – Baugenehmigung vom 30.12.1997. Damit ist der gesamte Betrieb im Heilig-Geist-Hospital als Alten- und Pflegeheim uneingeschränkt genehmigt. Es steht überdies außer Frage, dass sämtliche in der Baugenehmigung erteilten Hinweise und Auflagen umgesetzt wurden und erfüllt sind. Demgemäß hat es in der Vergangenheit insoweit auch keinerlei Beanstandungen gegeben.

Es liegt überdies die Baugenehmigung für den zweiten Rettungsweg vor, die unter dem 11.02.2021 erteilt wurde. Schließlich liegt eine Baugenehmigung für das Brandschutzkonzept vor, die unter dem 04.03.2021 erteilt wurde.

Die Baugenehmigungen bescheinigen als feststellender Verwaltungsakt, dass dem beantragten Vorhaben keine zum Zeitpunkt der Entscheidung geltenden öffentlich-

rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Die Baugenehmigung stellt damit eine umfassende öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung dar.

Es sollte unstrittig sein, dass eine Änderung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften vorliegend nicht festzustellen ist. Es steht des Weiteren fest, dass das gesamte der Baugenehmigung vom 04.03.2021 zugrundeliegende Brandschutzkonzept umfassend – wie auch in den Bauakten dokumentiert – von der Feuerwehr der Hansestadt Lübeck brandschutztechnisch geprüft wurde und die dortige Zustimmung umfassend erfahren hat. Nur am Rande wird erwähnt, dass auch das sogenannte „Interimskonzept“ nicht nur die Zustimmung des Bereichs Feuerwehr, sondern insbesondere auch – dokumentiert in einem entsprechenden Schreiben der Leiterin der unteren Bauaufsichtsbehörde vom 12.01.2023 – die Zustimmung der Behörde erfahren hat.

Demgemäß ist zusammengefasst davon auszugehen, dass für den gesamten Betrieb wirksam erteilte Baugenehmigungen vorliegen. Hieraus folgt in rechtlicher Hinsicht, dass sich ein formeller Bestandsschutz der genehmigten und aufgenommenen Nutzung ergibt mit der Folge, dass ein Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde gegen die genehmigte Nutzung erst nach einer unanfechtbaren oder zumindest für sofort vollziehbar erklärten Aufhebung der Baugenehmigung erfolgen darf (vergl. nur OVG Dresden, Urteil vom 22.12.2017, 1 A 111/15). Es spielt insoweit keine Rolle ob, wovon vorliegend im Übrigen nicht auszugehen aber der guten Ordnung halber hinzuweisen ist, ob die Baugenehmigung rechtmäßig oder rechtswidrig erteilt wurde. Die Baugenehmigungen enthalten eben die verbindliche Feststellung, dass dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Es ergibt sich somit auf der Basis der wirksam erteilten Baugenehmigungen ein formeller Bestandsschutz für die legalisierten Nutzungen.

Zugleich ist damit geklärt, dass schon auf der Tatbestandsseite die Voraussetzungen des § 80 Satz 2 LBO nicht vorliegen. Die Nutzung steht nicht im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Nur am Rande und der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass von vornherein die in Teilen noch nicht erfolgte Umsetzung des Brandschutzkonzeptes dieser Auffassung nicht entgegensteht. Die erteilten Baugenehmigungen als solche

haben die entsprechenden Wirkungen. Die teilweise Nichtumsetzung spielt vor allem deshalb keine Rolle, weil es dem Bauherrn/Genehmigungsinhaber innerhalb der Geltungsdauer der Genehmigung (§ 75 LBO alt oder § 73 LBO neu) obliegt, die Baugenehmigung umzusetzen. Unzweifelhaft ist im vorliegenden Fall, dass meine Mandantin innerhalb der Fristen der vorbenannten Normen mit der Ausführung begonnen und die Umsetzung weitestgehend abgeschlossen ist, wobei dies in Anbetracht der – nachfolgend noch einmal im Detail dargelegten – zurzeit überhaupt bestehenden eingeschränkten Nutzung für die Frage der Möglichkeit der Nutzungsuntersagung rechtlich und tatsächlich irrelevant ist.

Es liegt somit keine rechtswidrig errichtete Anlage oder eine auch nur in Teilen unzulässige Nutzung weder in formeller noch in materieller Hinsicht vor. Ein für die angedrohte Nutzungsuntersagung grundsätzlich notwendiger „rechtswidriger Zustand“ ist zusammengefasst somit nicht gegeben. Allein deshalb wäre die angekündigte Nutzungsuntersagung rechtswidrig.

2. Auch wenn es nach dem Vorstehenden hierauf nicht ankommt, ist zu dem im Anhörungsschreiben benannten Aspekten anzumerken, dass es die dort aufgrund unzureichender und unzutreffender tatsächlicher Annahmen beschriebene „konkrete Gefahr für Leib und Leben“ nicht gibt.

Dies würde erfordern, dass bei einer Betrachtungsweise bei ungehindertem Geschehensablauf mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ein Schaden droht. Dies ist zunächst schon dann nicht allein dadurch der Fall, dass sich gesetzliche Vorschriften im Laufe der Zeit ändern und eine bestehende Anlage in der Folge nicht mehr in allen Details mit neueren (etwa bauordnungs-)rechtlichen Vorgaben übereinstimmt. Zwar sind in Bezug auf Leben oder Gesundheit als geschützte Rechtsgüter in die Feststellung der Wahrscheinlichkeit des Schadenseintrittes keine übermäßig hohen Anforderungen zu stellen; es bleibt aber nach einheitlicher Rechtsprechung dabei, dass mit einer nicht mehr hinnehmbaren Gefährdung von Leben und Gesundheit von Personen zu rechnen sein muss. Eben dies ist aufgrund der im Gebäude festzustellenden technischen Einrichtungen und deren Beschaffenheit, den örtlichen Verhältnissen nach dem weiter geltenden „Aufnahmestopp“ und der Nutzung allein von Teilen des Gebäudes mit den daraus verbundenen Folgen für die Rettung und den Einsatz der Feuerwehr, auszuschließen.

Grundsätzlich mache ich für die Mandantin darauf aufmerksam, dass sie bekanntlich unter Zuhilfenahme eines anerkannten Sachverständigenbüros für vorbeugenden Brandschutz und der „Begleitung“ durch die untere Bauaufsichtsbehörde nach der auch im Anhörungsschreiben angesprochenen Brandverhütungsschau des Kalenderjahres 2019 substantiiert gehandelt hat und richtungsweisende bauliche Veränderungen/Verbesserungen im Hinblick auf den technischen Brandschutz ebenso vorgenommen hat, wie alles Notwendige zur Einhaltung des organisatorischen Brandschutzes. Dies mit erheblichen baulichen Maßnahmen, nicht unerheblichem Kostenaufwand und überdies den notwendigen organisatorischen Maßnahmen durch den – fortbestehenden – Aufnahmestopp, die Schulung der Mitarbeiter, die andauernde Stellung von Brandwachen (auch wenn diese in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht an sich nicht notwendig wären) und die Aufrechterhaltung des Betriebes allein in den Gebäudeteilen des ersten und zweiten Längsgebäudes sowie dem Quergebäude.

Die Ausführungen im Anhörungsschreiben erwecken den Eindruck, als würde die untere Bauaufsichtsbehörde den gegenwärtigen Zustand im Hinblick auf die durchgeführten technischen und organisatorischen Maßnahmen und die tatsächlichen Verhältnisse gänzlich ausblenden (ausblenden wollen) und habe quasi keine Kenntnis von den zwischenzeitlich –in Übereinstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde und der Feuerwehr – abgestimmten und durchgeführten Maßnahmen.

Es darf auch an dieser Stelle noch einmal Bezug genommen werden auf die vorliegende Baugenehmigung zum Brandschutzkonzept, in der eine Reihe von Erleichterungen zu LBO Normen bestandskräftig genehmigt sind. Auch diesen Umstand scheint die untere Bauaufsichtsbehörde ausblenden zu wollen entgegen den damit verbundenen rechtlichen Wirkungen.

Die Ausführungen im Schreiben vom 25.05.2023 insoweit sind unzutreffend:

- a) Es ist schlicht falsch, wenn ausgeführt wird, dass die vorhandene Brandmeldeanlage jederzeit ausfallen könne und damit „ständige Lebensgefahr“ verbunden sei. Objektiv ist genau das Gegenteil der Fall.

Aus dem auch der unteren Bauaufsichtsbehörde vorliegenden Bericht des [REDACTED] vom 18.12.2020 folgt eindeutig, dass die von ihm sorgfältigst untersuchte Brandmeldeanlage in technischer Hinsicht allen Anforderungen genügt. Die Wirksamkeit und die Betriebssicherheit der vom Prüfsachverständigen geprüften Anlage sowie die Einhaltung der bauordnungsrechtlich geforderten Brandschutzmaßnahmen und Anforderungen wurden ausdrücklich bescheinigt. Der Prüfsachverständige hat festgehalten: „Gegen den Betrieb der Anlagen bestehen keine Bedenken.“

Wie man vor diesem Hintergrund einen anderen Standpunkt einnehmen kann, ist für meine Mandantin nicht nachvollziehbar.

Es haben sich keinerlei Veränderungen gegenüber dem vom Prüfsachverständigen bescheinigten Umstände ergeben. Demgemäß sind anders lautende Ausführungen tatsächlich unzutreffend. Auch der Umstand, dass die Brandmeldeanlage nicht dem neuesten technischen Standard entspricht, ist rechtlich irrelevant. Dies wird auch schon daraus deutlich, dass bei Zugrundelegung eines solchen Argumentes sämtliche Objekte, in denen eine ähnliche/identische Brandmeldeanlage verbaut worden ist, ebenfalls zu beanstanden wären, was offenbar auch nach Auffassung der unteren Bauaufsichtsbehörde nicht der Fall ist.

Sämtliche technischen Prüfungen haben die konkrete Möglichkeit des Ausfalls der BMA nicht bestätigt und es gibt keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass sich die Situation gegenüber der vom Prüfsachverständigen bestätigten verändert hat.

- b) Es ist auch unzutreffend, soweit ausgeführt wird, dass ein „erhöhtes Brandrisiko“ bestünde aufgrund der vorhandenen Elektro- und Heizungsanlage.

Auch hierfür wird – bezeichnenderweise – nicht ein einziger notwendiger konkreter Anhaltspunkt benannt. Dieser liegt auch nicht vor.

Es ist allein festzustellen, dass es sich zwar nicht um eine Elektro- oder Heizungsanlage nach „neuestem Stand“ handelt. Ein irgendwie geartetes

„erhöhtes Brandrisiko“ ist auch hier allerdings von keinen der bislang mit der Sache befassten technischen Sachverständigen festgestellt worden. Auch insoweit gilt das genaue Gegenteil, nämlich, dass die bislang eingeschalteten technischen Sachverständigen natürlich das Alter der Anlage bescheinigt haben und auf eine wünschenswerte Erneuerung hinwiesen, dies aber nicht im Zusammenhang mit einem „erhöhten Brandrisiko“. Wesentliche Mängel oder Einschränkungen im Hinblick auf die Wirksamkeit und Betriebssicherheit sind gerade nicht gegeben.

Gerade auch zu diesem Aspekt gilt, dass die untere Bauaufsichtsbehörde augenscheinlich einen etwaigen Sanierungsbedarf verwechselt mit einer im Tatsächlichen nicht gegebenen „konkrete Gefahr“.

Dies auch in Bezug auf den hier angesprochenen Teil der vorhandenen technischen Anlage, in welcher bereits Erneuerungen vorgenommen wurden, die von der unteren Bauaufsichtsbehörde ebenfalls nicht beachtet/ übersehen werden.

- c) Die Ausführungen, dass die Sicherheitsbeleuchtung „technisch am Ende, gefährlich und nicht wirksam“ sei, ist schlicht falsch.

Gerade hier zeigt sich, wie geradezu „tendenziös“ die Angelegenheit auf Seiten der unteren Bauaufsichtsbehörde gewürdigt wird. Dies deshalb, weil – was eigentlich bekannt sein dürfte – die Sicherheitsbeleuchtungsanlage komplett erneuert wurde, dem Stand der Technik entspricht und sachverständig abgenommen ist!

Dem ist nichts hinzuzufügen.

- d) Fast auf der gleichen Linie ist in Übereinstimmung mit den tatsächlich und objektiv vorhandenen Umstände die Anmerkung zu verstehen, dass „sämtliche Bäder/Schächte ohne „notwendige Schottungen“ sein sollen. Auch dies ist schlicht falsch.

Richtig ist zunächst allein, dass ein Betonverguss vorhanden ist. Es gibt demgemäß Schottungen.

Die bestehenden Wasser-, Abwasser- und Heizungsrohrleitungen sowie die Kabelleitungen sind vertikal strangweise durch die Geschossdecken geführt und dicht einbetoniert. Die Rohrleitungen bestehen fast ausschließlich aus nicht brennbaren Baustoffen. Es bestehen keine offenen Geschossverbindungen über die Installationsschächte. Aufgrund der vorhandenen Leitungsführung, deren Verschluss bei Durchdringung der raumabschließenden Geschossdecken mit Betonmörtel und der vorhandenen Kapselung in eigenen Installationsschächten gegen die anschließenden Räume, sind Gefahren nicht gegeben.

Bereits im Dezember 2019 wurde durch [REDACTED] ein Kaltrauchversuch durchgeführt. Auf den entsprechenden Bericht und die Dokumentation davon darf vollen Umfangs verwiesen werden. Hieraus folgt, dass bereits zum damaligen Zeitpunkt gezeigt werden konnte, dass die Abluftanlage in den Bädern der Bewohnerzimmer ausreichend Unterdruck erzeugt, um den angezogenen Rauch innerhalb des Lüftungssystems ins Freie zu befördern, ohne dass es zu einer Rauchverschleppung in benachbarte oder darüber liegende Zimmer kommt. Dies genügt aus sachverständiger Sicht als Grundlage dafür, um die Bewohnerzimmer mit der vorhandenen Lüftungsanlage weiter zu betreiben. Darüber hinaus ist anzumerken, dass meine Mandantin ergänzend mit erheblichem finanziellem Aufwand durch [REDACTED] Kaltrauchabsperklappen/Abluftventile in den Bädern eingebaut. Falls gewünscht können die entsprechenden Belege jederzeit vorgelegt werden.

Auch insoweit gilt demgemäß, dass Verstöße gegen die geltenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen nicht vorliegen und auch aus diesem Gesichtspunkt keine „konkrete Gefahr“ abgeleitet werden kann.

- e) Zu keinem Zeitpunkt ist es zu einer „Verkeimung“ gekommen ist deshalb, weil Rohre nicht gedämmt sind.

Dies als allein kurze Anmerkung, da dieser Aspekt ersichtlich in keinem Zusammenhang mit den fortlaufend – wenn auch unzutreffend – hervorgehobenen Brandschutzmängeln steht.

3. Soweit im Anhörungsschreiben betont wird, dass „die vorbenannten Mängel“ seit 2019 bekannt gewesen seien, übersieht die untere Bauaufsichtsbehörde offensichtlich, dass seitdem nicht nur Genehmigungen erteilt wurden, sondern insbesondere mit erheblichem Kostenaufwand in technischer und organisatorischer Hinsicht Maßnahmen umgesetzt wurden, die offensichtlich - auch nach Auffassung der unteren Bauaufsichtsbehörde – gerade dazu führten, dass die im Kalenderjahr 2019 beschriebene Situation eine gänzlich andere geworden ist. Anders wäre es nicht zu erklären, dass zu keinem Zeitpunkt seitdem Nutzungsuntersagungen oder Ordnungsverfügungen erlassen wurden. Dies eben deshalb, weil keine „konkreten Gefahren“ gegeben sind, die ein ordnungsrechtliches Einschreiten in der konkreten Situation und insbesondere auch nicht ab dem 01.10.2023 rechtfertigen.
4. „Organisatorische“ Mängel im Hinblick auf den Brandschutz bestehen ebenfalls entgegen den unsubstantiiert vorgetragenen Annahmen ebenfalls nicht.

Sämtliche Mitarbeiter sind – entsprechende Belege können, so dies tatsächlich in Abrede gestellt werden sollte, jederzeit vorgelegt werden - bestens fachlich geschult.

Dass die Personenrettung „schwierig“ ist, ist angesichts der genehmigten Nutzung als Alten- und Pflegeheim auf der Hand liegend richtig, aber doch kein Argument, da eben diese Nutzung baurechtlich formell und materiell legitimiert ist und demgemäß keinen Aspekt darstellt, der für sich genommen eine Untersagungsverfügung rechtfertigen kann.

5. Es gibt auch keine „Probleme mit dem Gebäudefunk“.

Bereits in der Vergangenheit ist durch den Bereich Feuerwehr mehrfach klargestellt und betont worden, dass die mit ihr abgestimmte Lösung ausreichend ist. Auch insoweit ist keine Veränderung festzustellen bis auf den Umstand, dass dieser Aspekt auch deshalb keine Rolle (mehr) spielen kann im Rahmen der Bewertung der aktuellen Situation, weil die GMU-Verbindung von den möglichen Standorten des

Einsatzleitfahrzeuges der Feuerwehr in die zurzeit bekanntlich allein genutzten geringfügig tiefen Bauteile unproblematisch erfolgen kann.

6. Gänzlich übersehen wird im Rahmen der Beschreibung einer angeblichen „konkreten Gefahr“ die vorhandene Situation im Heilig-Geist-Hospital. Diese ist davon gekennzeichnet, dass es einen Aufnahmestopp gibt. Zurzeit befinden sich dort 54 Bewohner. Genutzt wird allein das erste und zweite Längsgebäude sowie das Quergebäude. Die anderen Gebäudebereiche sind nicht belegt. Dies wird auch nach dem 01.10.2023 der Fall sein.

Die verbleibenden Gebäudeteile haben eine maximale Bruttogrundfläche von 1.177 qm bei einer maximalen Längenausdehnung von 75 x 29 m. Auf die bestandskräftigen Erleichterungen von Vorschriften der LBO unter Ziffer III. der Baugenehmigung vom 04.03.2021 darf auch in diesem Zusammenhang vollen Umfangs Bezug genommen werden. Wesentlich ist, dass in den verbliebenen Gebäudeteilen die belegten Bereiche mit feuerbeständigen Trennwänden und feuerhemmenden, dicht- sowie selbstschließenden Türen abgetrennt sind gegen die leerstehenden Gebäudeteile. Die drei Gebäudeteile verfügen über vier notwendige Treppenträume, von denen drei Treppenträume direkte Ausgänge ins Freie aufweisen. Aufgrund der Ausbildung der Treppenträume und deren geometrisch unabhängiger Lage wird die Ausbildung eines druckbelüfteten Treppenraums für die verbleibenden Bauteile nicht mehr erforderlich.

All dies entspricht nicht nur dem genehmigten Brandschutzkonzept, sondern insbesondere auch den darauf bezogenen Vorschriften der LBO. Die Lüftungsanlagen sind mit Tellerventilen und Kaltrauchsperrern – wie bereits erwähnt – nachgerüstet und damit, betriebssicher und wirksam. Auf die Installation von Trockenlöschleitungen kann innerhalb der verbleibenden Gebäudeteile verzichtet werden, da die Ausdehnung zwischen den Brandmauern lediglich noch ca. 25 m betragen und über drei Treppenträume mit ausreichend großen Treppen ein Löschangriff ohne Weiteres durch die Feuerwehr vorgetragen/erfolgen kann. Die Rettungsweglänge zwischen den Treppenträumen liegen bei maximal 28 m im ersten Längsgebäude und in den beiden anderen Bauteilen bei maximal 20 bzw. 21 m. Es können insoweit innerhalb von 10 bis 15 Minuten vom Bewohnerzimmer aus immer jeweils zwei Treppenträume erreicht werden, wobei die zwischen den drei Bauteilen

befindliche Gemeinschaftsküche als Evakuierungszone dienen kann und somit eine sehr schnelle horizontale Verschiebung gewährleistet.

Darüber hinaus befinden sich seit geraumer Zeit in allen Zimmern neu installierte Brandmelder. Die Elektroleitungen dort liegen unter Putz und sind demgemäß keine Gefahr.

Bestätigt ist überdies, dass die Löschwasserversorgung mit 96 m³ gesichert ist und demgemäß ebenfalls ausreichend zur Verfügung steht. Dies auch als Anmerkung dazu, dass die Situation seit der erteilten Genehmigung für den Betrieb als Alten- und Pflegeheim insoweit unverändert ist und folglich kein Zweifel der unteren Bauaufsichtsbehörde an der Genehmigungsfähigkeit dieser Nutzung je bestanden hat.

7. Zusammengefasst ist somit zu diesem Teilkomplex auf der Tatbestandsseite festzustellen, dass die bloßen Behauptungen der unteren Bauaufsichtsbehörde zu einer konkreten Gefährdung der Bewohner keinen tatsächlichen Hintergrund aufweisen. Bezeichnenderweise wird nicht ein konkreter Verstoß gegen die einschlägigen Vorschriften der LBO unter Berücksichtigung der dargelegten Genehmigungslage dargelegt.

Die vorgenommenen technischen Maßnahmen mit erheblichem Kostenaufwand für meine Mandantin und die festzustellenden organisatorischen Maßnahmen, insbesondere durch den Aufnahmestopp, die Schulung der Mitarbeiter und die alleinige Nutzung der drei benannten Gebäudeteile, werden nicht wie notwendig gewürdigt.

Die verbliebenen Bewohner in allein diesen Gebäudeteilen können innerhalb der vorgeschriebenen Zeiten im Falle des Brandausbruches gerettet werden.

III.

Die angekündigte Nutzungsuntersagungsverfügung wäre überdies unverhältnismäßig.

1. Wie bereits dargelegt, fehlt es an einer konkreten Gefahr für Leib und Leben. Es besteht ein Aufnahmestopp. Die verbliebenen Bewohner sind untergebracht in den

benannten drei Gebäudeteilen, die eine ausreichende Sicherheit dafür bieten, dass die Bewohner im Falle eines Brandes sicher gerettet werden können.

2. Die Nutzungsuntersagung hätte zur Folge, dass die verbliebenen Bewohner, die sämtlichst mehrfach erkrankt sind, nicht nur ihre gewohnte Umgebung mit bester und ausreichender Pflege verlieren würden, sondern überdies unter akuter und konkreter Gefährdung für Leib und Leben das Pflegeheim zu verlassen hätten. Dies auch einhergehend mit dem ebenfalls aus medizinischer Sicht als lebenswichtig anzusehendem Verlust der sozialen Kontakte in der Umgebung des Heilig-Geist-Hospitals und innerhalb der Einrichtung selbst.

Zum anderen wären auch die Auswirkungen für die Stiftung erheblich, da die Stiftung, die erhebliche Mittel für die technische Ertüchtigung, Maßnahmen zur Umsetzung des Brandschutzkonzeptes, organisatorische Schulungen, Brandwachen usw. eingesetzt hat, dringend benötigter Einnahmen verlustig gehen würde, die für die Existenz der Stiftung essentiell sind. Die Stiftung hat 2023 mit Erträgen in Höhe von 620.000,00 € geplant, die infolge der Nutzungsuntersagung wegfallen würden. Auf der anderen Seite ist die Stiftung aber mit „fixen“ Kosten zur Aufrechterhaltung der Funktionstüchtigkeit nach einem Leerzug belastet, die sie überschlägig mit 369.000,00 € pro Jahr ermittelt hat.

3. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Stiftung auf der Basis des der unteren Bauaufsichtsbehörde sicherlich von Amts wegen bekannten Bürgerschaftsbeschlusses vom 29.06.2023 den Auftrag erteilen wird, die Brandmeldezentrale ebenso auszutauschen wie die Trockensteigleitungen zu errichten. Es ist davon auszugehen, dass diese baulichen Aspekte bis zum 01.10.2023 umgesetzt werden. Selbstverständlich ist insoweit, dass insbesondere für den Austausch der Brandmeldezentrale und alle damit verbundenen Aspekte nicht nur der technische Sachverständige für vorbeugenden Brandschutz beteiligt wird, sondern auch der bekanntlich bereits in der Vergangenheit insoweit mit der Angelegenheit betraute Prüfsachverständige.

Das „Interimskonzept“ ist sicherlich auch nach Kenntnis der unteren Bauaufsichtsbehörde umgesetzt bis auf kleinere, im Rahmen der hier zur Beurteilung anstehenden Fragen keine Rolle spielenden, Aspekte, nämlich den

Spezialbeleuchtungsmitteln im Kreuzgang und an der Ochsentreppe. Diese Beleuchtungsmittel, die notwendig werden allein deshalb, weil es sich um Arbeiten im historischen Bestand handelt, sind allerdings bereits bestellt.

VI.

Abschließend gehe ich somit insgesamt zusammenfassend davon aus, dass die untere Bauaufsichtsbehörde vom Erlass der angekündigten Nutzungsuntersagungsverfügung absieht. Dies auch deshalb, weil ein Weiterbetrieb der Alten- und Pflegeeinrichtung über den benannten Zeitpunkt hinaus, insbesondere aus brandschutztechnischen Gründen heraus verantwortbar ist.

Eine gerichtliche Auseinandersetzung um die Rechtmäßigkeit der angekündigten Untersagungsverfügung sollte unbedingt vermieden werden.

Ich rege gerade auch vor diesem Hintergrund ausdrücklich an, dass im Rahmen des laufenden Anhörungsverfahrens – auch zur vielleicht besseren Einschätzung der Situation für die untere Bauaufsichtsbehörde – ein direktes Gespräch unter Einbindung des Bereichs Feuerwehr und der für meine Mandantin tätigen Sachverständigen stattfindet. Dies könnte sicherlich sehr kurzfristig abgestimmt und organisiert werden.

Mit freundlichen Grüßen

