



# **Gutachtliche Stellungnahme**

## **BG 23 / 285**

Brandschutztechnische Beurteilung zur  
Nutzungsuntersagung im Heiligen-Geist-Hospital, Lübeck

**Objekt:**

Heiligen-Geist-Hospital  
Große Gröpelgrube 2/Koberg 11  
23552 Lübeck

**Auftraggeberin:**

Hansestadt Lübeck  
FB Planen und Bauen – Abteilung Bauaufsicht  
Mühlendamm 22  
23539 Lübeck

■■■■ 26.09.2023



**Inhaltsverzeichnis:**

	<u>Seite</u>
1. Veranlassung / Aufgabenstellung.....	3
2. Grundlagen der Stellungnahme .....	4
3. Sachverhaltsermittlung Aktenlage, einschließlich Überprüfung der ordnungsgemäßen Nachweiserfüllung (...)	6
3.1. Baurechtliche Anforderungen.....	6
3.2. Baugenehmigung vom 30.12.1997 – Nutzung als Pflegeheim.....	6
3.2.1. Maßgaben der Baugenehmigung vom 30.12.1997.....	6
3.2.2. Umsetzung der Baugenehmigung vom 30.12.1997 – Nutzung als Pflegeheim .....	6
3.3. Ergebnis der Brandverhütungsschau durch die Feuerwehr am 10.04.2019 .....	7
3.4. Gegenstand und Status Quo der Baugenehmigung vom 11.02.2021 – zweiter Rettungsweg.....	7
3.4.1. Genehmigungsstand .....	7
3.4.2. Umsetzungsstand – Status Quo .....	7
3.5. Baugenehmigung vom 04.03.2021 – Brandschutzmaßnahmen .....	7
3.5.1. Genehmigungsstand .....	7
3.5.2. Umsetzungsstand.....	8
3.6. Anhörung vom 25.05.2023.....	8
3.6.1. Gegenstand der Anhörung.....	8
3.6.2. Umsetzungsstand – Status Quo .....	9
4. Überprüfung, Auswertung vorgenommener aktueller Brandverhütungsschauen.....	11
4.1. Ergebnis der Brandverhütungsschau durch die Feuerwehr am 10.04.2019 .....	11
4.2. Bewertung der Brandverhütungsschau durch die Feuerwehr am 10.04.2019 .....	13
5. Vorortüberprüfung des Objektes im Ist-Zustand (baulich / organisatorisch).....	15
6. Prüfung und Feststellung im Erfordernis von Anordnungen und Maßnahmen zur Gefahrenabwehr des Ist-Zustandes .....	16
7. Prüfung und Feststellung Tendenz zur weiteren Nutzung des Objektes im jetzigen Ist-Zustand bzw. bei „Vollauslastung“.....	17
8. Ggfs. Erforderlich werdender Maßnahmen in Abwägung des Erfordernisses .....	17
9. Abgrenzung zur juristischen Einschätzung .....	17
10. Zusammenfassende Bewertung .....	18

Die Gutachtliche Stellungnahme umfasst 18 Seiten und keine Anlagen. Sie darf nur ungekürzt vervielfältigt werden. Eine Veröffentlichung - auch auszugsweise - bedarf in jedem Einzelfall der schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

## 1. Veranlassung / Aufgabenstellung

Das Heiligen-Geist-Hospital in Lübeck besteht seit 1286 und wird als Alten- und Pflegeheim genutzt. Eine Nutzungsänderung für eine geänderte Belegung wurde mit der Baugenehmigung [1-1], AZ: 1625/97 vom 30.12.1997 genehmigt. Zwischenzeitlich wurden im Rahmen der Brandverhütungsschau [1-4], AZ: 00353-2019 vom 10.04.2019 diverse brandschutztechnische Mängel festgestellt, die bereits zu verschiedenen Ertüchtigungsmaßnahmen sowie einer brandschutztechnischen Neubewertung geführt haben. Die Neubewertung erfolgte anhand des bereits genehmigte Brandschutzkonzeptes [1-7], Projekt-Nr. 02-19-01, vom 02.06.2020 der [REDACTED] aus Lübeck. Aus Sicht der Bauherrin lässt sich das genehmigte Brandschutzkonzept, welches die konkreten Gefahren bearbeitet und beseitigt, erst bis circa 2030 umsetzen.

Aufgrund der oben genannten brandschutztechnischen Defizite wurde am 03.06.2022 durch die untere Bauaufsichtsbehörde eine mögliche Nutzungsuntersagung [1-16] in Rede gestellt. Eine Nutzungsuntersagung wurde zunächst unter Auflagen bis zum 30.09.2023 abgewendet. Bis zu diesem Zeitpunkt sollten die Brandschutzmängel beseitigt werden. Zum heutigen Zeitpunkt wurde jedoch nur ein Teil der vorgesehenen Ertüchtigungsmaßnahmen ergriffen oder umgesetzt.

Mit Schreiben und Prüfauftrag vom 13.06.2023 habe ich von dem Fachbereich Planen und Bauen – Abteilung Bauaufsicht - der Hansestadt Lübeck den Auftrag bekommen, als Sachverständiger zur Prüfung des bautechnischen Brandschutzes gemäß § 58 Abs. 5 LBO, im Rahmen der bauaufsichtlichen Überwachungspflicht zur Gefahrenabwehr tätig zu werden. Dazu sind am 26.07.2023 durch die untere Bauaufsichtsbehörde Lübeck folgende Akten (in relevanten Ausschnitten) digital zur Verfügung gestellt worden: 1127/2019, 2540/2001, 2125/2004, 2503/2020, 1704/2020, 1799/2022, 0666/2022. Des Weiteren wurden durch [REDACTED] am 30.08.2023 die Brandschutzkonzepte, das BVS-Protokoll von 2013 durch die FW Lübeck, sowie die Feuerwehrpläne, der Evakuierungs- und Räumungsplan und die Flucht- + Rettungsweg-Pläne digital zugeschiedt. Am 31.08.2023 sind die Prüfberichte für RLT + NRA, SiBe, BMA und die FW-Laufkarten durch den Fachbereich 5, Gebäudemanagement, Lübeck zur Verfügung gestellt. Am 25.09.2023 sind durch die GM-HL Nachweise für Kaltrauch, SiBE und die Auftragserteilung von 04.08.2023 für die Erneuerung der BMZ eingegangen. Weitere, nicht näher benannte Nachweise sind nicht berücksichtigt.

Die Prüfung soll sich auf folgende Themen erstrecken:

1. Sachverhaltsermittlung Aktenlage, einschließlich Überprüfung der ordnungsgemäßen Nachweiserfüllung aus den einschlägigen zugrundeliegenden öffentlichen – rechtlichen Vorschriften (einschließlich wiederkehrender Prüfungen, technischer Anlagen gem. PVO u.a.),
2. Überprüfung, Auswertung vorgenommener aktueller Brandverhütungsschauen,
3. Vorortüberprüfung des Objektes im Ist-Zustand,
4. Prüfung und Feststellung im Erfordernis von Anordnungen und Maßnahmen zur Gefahrenabwehr des Ist-Zustandes,
5. Prüfung und Feststellung Tendenz zur weiteren Nutzung des Objektes im jetzigen Ist-Zustand bzw. bei „Vollauslastung“,
6. sowie ggfs. erforderlich werdender Maßnahmen in Abwägung des Erfordernisses;

mit dem Ziel, der unteren Bauaufsicht in Prüfung und Auswertung brandschutztechnische Maßvorgaben zur beabsichtigten Nutzungsuntersagung, als Sachverständigenbericht zu liefern.

## 2. Grundlagen der Stellungnahme

Zur Aufgabenerfüllung wurde mir ein Aktenkonvolut übergeben, aus dem nachstehend folgende relevanten Unterlagen stellvertretend benenne. Zur Beurteilung des Sachverhalts ziehe ich daher insbesondere folgenden Unterlagen und Informationen heran:

- [1-1] Baugenehmigung „Teilnutzungsänderung von Altenheim zu Pflegeheim“ von bisher 25 Pflegepl. in 68 Pflegepl. und von 66 Altenheimplätze in 23 Altenheimplätze, Große Gröpelgrube 2, Lübeck vom 30.12.1997, AZ: 1625/97
- [1-2] Baugenehmigung „Teilnutzungsänderung von Altenheim zu Pflegeheim“ von bisher 25 Pflegepl. in 68 Pflegepl. und von 66 Altenheimplätze in 23 Altenheimplätze, Große Gröpelgrube 2, Lübeck Nachtrag vom 22.05.2002, AZ: 2540/2001
- [1-3] Bericht über den Kaltrauchversuch über die Bäder vom 18.12.2019, [REDACTED]
- [1-4] Protokoll zur Brandverhütungsschau am 10.04.2019 vom 18.04.2019, AZ: 00353-2019
- [1-5] Prüfbericht über die 2. Nachprüfung der BMA, Nr.: NP-1210-16-202-BMA vom 18.12.2020, [REDACTED]
- [1-6] Baugenehmigung „Herstellung eines 2. prov. Rettungsweges“ Befristung läuft am 31.12.2023 aus, Koberg 9-11, Lübeck vom 11.02.2021, AZ: 1704/2020
- [1-7] Brandschutzkonzept (Anpassung) von [REDACTED] vom 02.06.2020, Anpassung vom 21.10.2020 Projekt Nr.: 02-19-01, genehmigt am 04.03.2021, AZ: 1503/2020
- [1-8] Baugenehmigung „Brandschutzkonzept“, Koberg 9-11, Lübeck vom 04.03.2021, AZ: 1503/2020
- [1-9] Prüfbericht über die Sicherheitsbeleuchtung Nr.: 21/40.003935E-6W19N (12) vom 26.05.2021, [REDACTED]
- [1-10] 3 Seiten Fotodokumentation als Bestätigung über die Errichtung der Interimstreppe vom [REDACTED] zu AZ: 1704/2020 vom 23.07.2020
- [1-11] Erforderlichkeitsmessung für eine Gebäudefunkanlage, Ergänzende Messung in der Betriebsart DMO vom 16.06.2021, AZ: 00185-2021
- [1-12] Prüfbericht über die RLT-Anlagen (Lüftungsanlagen) und Natürliche Rauchabzugsanlagen (NRA), Nr.: 22/40.00935E-6W19N2 (51,62,65) vom 27.01.2022, [REDACTED]
- [1-13] Anhörung „Nutzungsuntersagung“, Errichtung 2. prov. Rettungsweg Koberghaus mit Entfall von 3 Zimmern, Große Gröpelgrube 2, Lübeck vom 08.03.2022, AZ: 0666/2022 an die Stiftung Heilig-Geist Hospital
- [1-14] Anhörungsschreiben zur „Nutzungsuntersagung“, Errichtung 2. prov. Rettungsweg Koberghaus mit Entfall von 3 Zimmern, Große Gröpelgrube 2, Lübeck vom 23.03.2022, AZ: 0666/20222022 an die Stiftung Heilig-Geist Hospital
- [1-15] Anordnung erforderlicher Maßnahmen gem. § 59 LBO und Stellungnahme der unteren Bauaufsicht, Große Gröpelgrube 2, Lübeck vom 03.05.2022, AZ: 0666/2022 an die Hansestadt Lübeck Wirtschaft und Liegenschaften, Stiftungsverwaltung HGH

- 
- [1-16] Stellungnahme und Empfehlungen zur Nutzungsuntersagung, Große Gröpelgrube 2, Lübeck vom 03.06.2022, AZ: 0666/2022 an die Stiftung Heilig-Geist Hospital
- [1-17] Prüfbericht über die nicht ortsfesten elektrischen Betriebsmittel gemäß DGUV-V3 vom 21.09.2022, [REDACTED]
- [1-18] Interimskonzept HGH – Weiterbetrieb SIE (Senior:Innen-Einrichtung) von [REDACTED] vom 07.11.2022 zu AZ: 0666/2022
- [1-19] Konzept zur Aufrechterhaltung des Weiterbetriebes der Senioreneinrichtung im HGH, Koberg 9-11, Lübeck von [REDACTED] vom 15.02.2023
- [1-20] Schreiben zur Anhörung zur Nutzungsuntersagung Große Gröpelgrube 2, Lübeck vom 23.03.2023, AZ: 0666/2022 an die Stiftung Heilig-Geist Hospital
- [1-21] Schreiben zur Anhörung zur Nutzungsuntersagung (Duldungsverfügung) an die Senior:innen-Einrichtung und Schreiben zur Anhörung zur Nutzungsuntersagung an die Stiftung Heilig-Geist Hospital Große Gröpelgrube 2, Lübeck vom 25.05.2023, AZ: 0666/2022
- [1-22] Stellungnahme [REDACTED] vom 24.07.2023
- [1-23] Auftrag Erneuerung Brandmeldezentrale an [REDACTED] durch die Stiftung Heilig-Geist-Hospital, Lübeck vom 04.08.2023
- [1-24] Stellungnahme [REDACTED] vom 31.08.2023
- [1-25] Übereinstimmungserklärung [REDACTED] über den Einbau der Kaltrauchabsperreklappen mit Magnetverschluss in der Lüftungsanlage vom 12.09.2023

Außerdem werden folgende Vorschriften und Literaturstellen herangezogen:

- [2-1] **Landesbauordnung** für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06. Dezember 2021 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Dezember 2021 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Schleswig-Holstein, Ausgabe Nr. 17 vom 30. Dezember 2021, Seite 1.422 ff., GS Schl.-H. II, Gl.Nr. 2130-19)
- [2-2] Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (**Vollzugsbekanntmachung** Landesbauordnung – VollzBekLBO) (Bekanntmachung des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport vom 24. August 2022 – IV 542-5|5-429 / 2016-6655 / 2022-58389 / 2022)
- [2-3] Landesverordnung über Bauvorlagen im bauaufsichtlichen Verfahren und bauaufsichtliche Anzeigen (**Bauvorlagenverordnung** – BauVorlVO –) vom 05. Januar 2022 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2022 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Schleswig-Holstein, Ausgabe Nr. 1 vom 27. Januar 2022, Seite 26 ff., GS Schl.-H. II, Gl.Nr. 2130-19-1)
- [2-4] Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr (**Brandschutzgesetz** – BrSchG) vom 10. Februar 1996, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Brandschutzgesetzes vom 13. April 2022 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Schleswig-Holstein, Ausgabe Nr. 7 vom 19. Mai 2022, Seite 519 ff.)
- [2-5] Muster-Richtlinien über **Flächen für die Feuerwehr** (MRFIFw), Stand Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009

### 3. Sachverhaltsermittlung Aktenlage, einschließlich Überprüfung der ordnungsgemäßen Nachweiserfüllung (...)

#### 3.1. Baurechtliche Anforderungen

Infolge der Generalklausel nach § 14 Landesbauordnung vom 06.12.2021 [2-1] sind

*Anlagen so zu planen, anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind; hierbei sind auch die Belange der Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen.*

Die sich aus Paragraph 14 ableitenden Anforderungen an Bauwerke sind innerhalb der Landesbauordnung in den dann folgenden Paragraphen benannt. In Schleswig-Holstein gibt es keine eigene Vorschrift für Sonderbauten, die als Alten- und Pflegeheime genutzt werden. Soweit die untere Bauaufsicht weitergehende Anforderungen für den Sonderbau als notwendig erachtete, benannte sie diese in der vorhandenen Baugenehmigung [1-1].

#### 3.2. Baugenehmigung vom 30.12.1997 – Nutzung als Pflegeheim

##### 3.2.1. Maßgaben der Baugenehmigung vom 30.12.1997

Mit der Baugenehmigung [1-1] vom 30.12.1997 wurde eine Nutzungsänderung genehmigt. In diesem Rahmen wurde die Anzahl von 25 Pflege- und 66 Altenheimplätzen zu 68 Pflege- und 23 Altenheimplätzen geändert.

In Ermangelung landeseigener Regelungen wurden im Genehmigungsverfahren durch die Feuerwehr folgende Vorschriften orientierend herangezogen, aus denen die Auflagen innerhalb der Baugenehmigung abgeleitet wurden:

- 1.1 Brandschutztechnische Anforderungen für Heime, Erlass Hessen 20.02.1992
- 1.2 Richtlinie für Krankenhäuser, Hessen 20.02.1992, hier insbesondere Stichflurregelung
- 1.3 (...)

Im Wesentlichen beinhalten die Auflagen Anforderungen an

- an die Rauchschutzunterteilung von Fluren,
- die beleuchteten Rettungswegkennzeichnungen,
- die bauliche Ausbildung von Brandschutztüren,
- die Sicherung des 2. baulichen Rettungsweges im Quer- und Längsgebäude,
- die Ausstattung aller Zimmer mit Brandmeldern der Brandmeldeanlage,
- den Rauchabzug in den Treppenträumen und
- die Ausstattung der notwendigen Fluren (brandlastarm und freie Rettungswegbreiten).

##### 3.2.2. Umsetzung der Baugenehmigung vom 30.12.1997 – Nutzung als Pflegeheim

Nachstehend werden nur Abweichungen aufgeführt, die hinsichtlich einer Nutzungsuntersagung relevant sein könnten. Sonstige Abweichungen wurden hier weder geprüft noch weiterverfolgt. Es wird davon ausgegangen, dass hier alle nicht erwähnten Umstände den bauordnungsrechtlichen Regeln von 1997 entsprechen.

In der Baugenehmigung [1-1] wurde bei den Auflagen unter Ziffer 6 eine Überwachung aller Zimmer durch die Brandmeldeanlage gefordert. Es wird davon ausgegangen, dass damit die



Pflegezimmer gemeint sind, jedoch nicht die Kellerräume mit den Lagerbereichen, technischen Anlagen und Funktionsbereichen.

Nach der Brandverhütungsschau wurden alle Pflegezimmer mit automatischen Brandmeldern ausgestattet, so dass die Auflage der Baugenehmigung im Nachhinein erfüllt wurde. Dieses konnte beim Ortstermin gesehen werden. Aus hiesiger Sicht bleibt fraglich, ob nicht auch die Dienstzimmer und ggf. weitere Zimmer mit überwacht werden müssten. Eine klare Abgrenzung in der Baugenehmigung ist nicht erkennbar.

Aufgrund der Nachrüstung der Brandmelder in den Pflegezimmern ist eine wesentliche Auflage der Baugenehmigung nacherfüllt worden. Auch wenn die Abgrenzung zu „sonstigen Zimmern“ nicht eindeutig ist, begründet der jetzige Zustand mit Blick auf die Baugenehmigung von 1997 eine Nutzungsuntersagung nicht. Es ist jedoch erforderlich, dass sonstige Zimmer, wie Dienstzimmer, in den genutzten Gebäudeteilen in den Überwachungsumfang mit aufgenommen werden.

In der übergebenen Aktenlage konnte jedoch weder eine Bestätigung über die Bereiche mit Ergänzung der Brandmelderüberwachung noch eine Bestätigung über die Ausführung gefunden werden. Diese Dokumentationslücke ist durch den Bauherrn noch zu schließen.

### 3.3. Ergebnis der Brandverhütungsschau durch die Feuerwehr am 10.04.2019

Hierzu erfolgt eine ausführliche Darstellung im Abschnitt 4.

### 3.4. Gegenstand und Status Quo der Baugenehmigung vom 11.02.2021 – zweiter Rettungsweg

#### 3.4.1. Genehmigungsstand

Aufgrund der im Brandverhütungsschaubericht unter Nr. 13 benannten Gefahr für Leib und Leben wurde für das Haus Koberg 10/11 hofseitig eine Gerüsttreppenanlage als Zwischenlösung genehmigt. Die Baugenehmigung AZ: 1704/2020 wurde aus denkmalschutzrechtlichen Gründen bis zum 31.12.2023 befristet.

#### 3.4.2. Umsetzungsstand – Status Quo

Wie bereits im Abschnitt 3.4.1 erwähnt, ist die Baugenehmigung [1-6] bis zum 31.12.2023 befristet. Zwischenzeitlich wurden das Kammerhaus und das Schrankhaus aus der Nutzung genommen und das Haus Koberg 10/11 sukzessive leergezogen, sodass hierdurch die Gefahr bereits minimiert wird. In der Aktenlage AZ: 1704/2020 findet sich jedoch eine durch die untere Bauaufsicht gestempelte Fotodokumentation als Bestätigung über die Errichtung der Interimstreppe, aber keine Bestätigung des Gebäudefreizuges gefunden, so dass die Gefahrenlage formell noch vorhanden ist. Allerdings wurde deren Ausbildung nicht im Detail geprüft.

### 3.5. Baugenehmigung vom 04.03.2021 – Brandschutzmaßnahmen

#### 3.5.1. Genehmigungsstand

Gegenstand der Baugenehmigung ist das Brandschutzkonzept zum Heiligen-Geist-Hospital [1-7] vom 04.03.2021. Das Brandschutzkonzept ist die Grundlage für die brandschutztechnische Ertüchtigung des Gebäudekomplexes. Damit soll nach der Sanierungsmaßnahme eine brandschutztechnisch dauerhafte sichere Nutzung als Alten- und Pflegeheim gewährleistet werden.

### 3.5.2. Umsetzungsstand

Die Umsetzung der Brandschutzmaßnahmen gemäß des genehmigten Brandschutzkonzeptes [1-8] ist die wesentliche Voraussetzung für eine zukünftige Nutzung des Komplexes im bisherigen Umfang. Nach wie vor gibt es gravierende Mängel, die zwischenzeitlich nur mit Interimsmaßnahmen oder einem temporären Nutzungsverzicht toleriert werden können.

Derzeit wird das Brandschutzkonzept nachweislich nicht umgesetzt. Da in der Aktenlage keine umfassenden Bestätigungen zur Umsetzung von Interimsmaßnahmen vorliegen, ist die Gefahrenlage formell noch vorhanden. Es bedarf einer kurzfristigen Gleichstellung der Aktenlage mit dem Ist-Zustand.

### 3.6. Anhörung vom 25.05.2023

#### 3.6.1. Gegenstand der Anhörung

Mit Schreiben vom 25.05.2023 [1-21] hat die untere Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt Lübeck der Stiftung die Gelegenheit gegeben sich zu den Tatbeständen zu äußern, die aus Sicht der Bauaufsicht eine Nutzungsuntersagung erfordern. Zur Begründung der Nutzungsuntersagung wurde auf eine weitere Anhörung vom 23.03.2022 [1-14] verwiesen. Danach sind folgende Gegebenheiten die Bewertungsgrundlage der unteren Bauaufsichtsbehörde:

*... "Das Heiligen-Geist-Hospital mit der Nutzung Pflegeheim als ein Sonderbau, an dem erhöhte Anforderungen im Brandschutz gestellt werden, stellt sich wie folgt dar:*

- die Brandmeldeanlage ist technisch am Lebensende, Ausfall und damit verbundene Lebensgefahr sind jederzeit möglich*
- sämtliche Elektroanlagen und Heizungsanlage im HGH sind technisch am Lebensende damit verbunden ein erhöhtes Brandrisiko*
- die Sicherheitsbeleuchtung ist technisch am Ende, gefährlich und nicht wirksam*
- sämtliche Bäderschächte ohne notwendige Schottung,*
- leitungsstränge sind marode,*
- Kaltwasser führende Rohre nicht gedämmt, damit besteht eine erhöhte Verkeimungsgefahr*

*... die Aufzählung ist nicht abschließend; gesunde „Wohn-, Pflege und Arbeitsverhältnisse“ sind nicht gewährleistet. Die Nutzung erfolgt von überwiegend Personen die sich nicht eigenständig retten können. Transport mit Betten nicht möglich, da Flure, Zimmer etc. baulich nicht ausreichend breit...“*

Im Schreiben vom 23.03.2022 [1-14] wurde ergänzend zum obigen Auszug auch auf einsatztaktische Probleme hingewiesen. Danach erschwert die bauliche Gesamtsituation die Arbeiten der Feuerwehr. Darüber hinaus ist mit einem Zeitverzug bei der Löschwasserversorgung zu rechnen, was die Menschenrettung erschwert. Daher wurden ergänzende Maßnahmen, wie trockene Steigleitungen, in Rede gebracht.

Weiterhin wurde durch eine Funkmessung festgestellt, dass nicht alle Bereiche des Gebäudekomplexes ausreichend durch die notwendige Funkkommunikation erreicht werden können. Aus diesem Grunde wurde ein „Funkplan“ vorgeschlagen.

Das Schreiben enthält auch die gerechtfertigte Forderung nach einer Brandwache für die Interimszeit.

Es wurde darauf verwiesen, dass eine brandschutztechnische Überprüfung vor Ort im März 2022 zu einer inhaltlichen Neubewertung der Gefahrenlage führte. Die bis dato ergriffenen Maßnahmen der Gefahrenabwehr wurden dabei als nicht ausreichend bewertet und erforderten einen kurzfristigen Handlungsbedarf.



Die Umsetzung des genehmigten Brandschutzkonzeptes [1-7] und [1-18] werden hier ohne nennenswerte Ertüchtigung als zwingende Voraussetzung für den Weiterbetrieb genannt. Eine Nutzung über den 30.09.2023 hinaus wird dabei auch unter Ansatz des Interimskonzeptes [1-18] als nicht verantwortbar eingestuft. Aus vorgenanntem Grunde wird angekündigt, dass die untere Bauaufsichtsbehörde vor dem Hintergrund, dass die Örtlichkeit weiterhin als konkret gefährdet einzustufen wäre, mit Ablauf des 30.09.2023 eine Ordnungsverfügung zur Untersagung der Nutzung als Alten- und Pflegeheim für das Gebäude erlassen muss.

### 3.6.2. Umsetzungsstand – Status Quo

Die in Rede stehende drohende Nutzungsuntersagung durch die untere Bauaufsichtsbehörde basiert auf den nachstehenden Punkten, die zum Teil die Feststellungen des Brandverhütungsschauberichtes ergänzen. Zur besseren Beschreibung wurden diese mit Ziffern gekennzeichnet:

*...“Das Heiligen-Geist-Hospital mit der Nutzung Pflegeheim als ein Sonderbau, an dem erhöhte Anforderungen im Brandschutz gestellt werden, stellt sich wie folgt dar:*

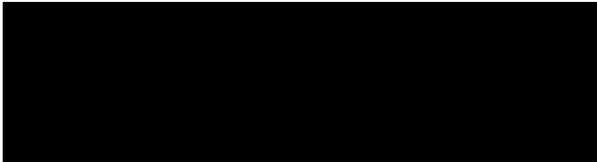
- (1) - die Brandmeldeanlage ist technisch am Lebensende, Ausfall und damit verbundene Lebensgefahr sind jederzeit möglich
- (2) - sämtliche Elektroanlagen und Heizungsanlage im HGH sind technisch am Lebensende damit verbunden ein erhöhtes Brandrisiko
- (3) - die Sicherheitsbeleuchtung ist technisch am Ende, gefährlich und nicht wirksam
- (4) - sämtliche Bäderschächte ohne notwendige Schottung,
- (5) - Leitungsstränge sind marode,
- (6) - Kaltwasser führende Rohre nicht gedämmt, damit besteht eine erhöhte Verkeimungsgefahr

*... die Aufzählung ist nicht abschließend; gesunde „Wohn-, Pflege und Arbeitsverhältnisse“ sind nicht gewährleistet. Die Nutzung erfolgt von überwiegend Personen die sich nicht eigenständig retten können. Transport mit Betten nicht möglich, da Flure, Zimmer etc. baulich nicht ausreichend breit...“*

Unter Ziffer (1) wurde die Funktion der Brandmeldeanlage infrage gestellt. Die Leitungsanlagen selbst sowie deren Verlegeart entsprechen wahrscheinlich nicht mehr dem aktuellen Stand der allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRT), dennoch werden die Leitungen ihre Funktion erfüllen. Eine Alterung der Leitungen ist nicht relevant. Die Rauchmelder wurden, wie im Abschnitt 3.2.2 beschrieben, zum Teil neu gesetzt. Sollten bereits bestehende Rauchmelder älter als 8 Jahre sein, sollten diese einem jährlichen Funktionstest unterzogen werden. Der Austausch der Brandmeldezentrale wurde nach [1-23] nun beauftragt und soll kurzfristig erfolgen. Die genannten Umstände beseitigen die Bedenken nach (1). Mit Mail vom 25.09.2023 wurde mir der Auftrag vom 04.08.2023 als formelle Angabe zum Austausch der Brandmeldezentrale durch den Bauherrn vorgelegt.

Um die in Ziffer (2) genannten Bedenken zu zerstreuen, wurden, wie in Abschnitt 4.2 aufgeführt, entsprechende Wartungen durchgeführt. Da die Dokumentation lückenhaft ist, ist diese nachzureichen oder die Wartungen zu veranlassen. Auch hierzu ist Dokumentation in der Aktenlage unzureichend.

Die Sicherheitsbeleuchtung wurde unter Ziffer (3) ebenso bemängelt. Mit dem aktuellen Bericht des Prüfsachverständigen vom 31.05.2021 [1-9] wird die Sicherheitsbeleuchtung als betriebsbereit und wirksam beschrieben. Dazu wurde die Erneuerung der zentralen Sicherheitsstromversorgungssysteme mit Nachweisen und der Fachunternehmererklärung vom 26.09.2023 in den Gebäudeteilen 1. + 2. Längsgebäude, Koberghaus und Quergebäude nachgewiesen.



Die Lüftungsschächte der Bäder haben zumeist keine Brandschutzeinrichtungen. Daher wurden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Dauerschaltung der Entlüftung, um eine Rückströmung von Rauchgasen in andere Geschosse zu behindern.
- Die betroffenen Gebäudeteile ohne weitere Maßnahmen wurden aus der Nutzung genommen.
- Die Gebäudeteile, die weiterhin genutzt werden, sind in den Geschossen mit Kaltrauchsperrern ausgestattet worden. Zudem sollen kurzfristig Brandschutztellerventile in den Bädern vorgesehen werden.

Die Behinderung der Rückströmung von Rauchgasen ist nur wirksam, solange die Ventilatoren infolge der Heißgase nicht ihre Funktion verlieren. Daher sind die Kaltrauchsperrern [1-3] und die Brandschutztellerventile für die in Nutzung befindlichen Bereiche erforderlich. Unter den Bedingungen können die nach Ziffer (4) genannten Bedenken zunächst zurückgestellt werden. Dazu wurde mit Schreiben an die GM-HL von [REDACTED] der Nachweis des Kaltrauchversuchs von 19.12.2019 zur Kenntnis gebracht. Am 25.09.2023 wurde mir per Mail der Nachweis der GM-HL über die Nachrüstung der Lüftungsanlagen mit Kaltrauch-Absperrklappen mit Magnetverschluss vom 12.09.2023 vorgelegt.

Durch den Bauherrn ist schriftlich zu beschreiben und zu bestätigen wo und welche Maßnahmen ergriffen und umgesetzt wurden. Soweit diese Angaben nicht vorliegen, könnte die Gefahrenlage nicht beseitigt sein. Die Dokumentation der unteren Bauaufsicht beinhaltet dazu keine bestätigten Angaben bzw. Unternehmerbestätigungen.

Die Ziffern (5) und (6) betreffen nicht den Brandschutz und werden daher hier nicht bewertet.

Weitere Umstände, die eine besondere Gefahrenlagen entstehen lassen, konnten durch den von der unteren Bauaufsichtsbehörde übergebenen Aktenstand sowie vor Ort nicht identifiziert werden.

In einem Schreiben vom 23.03.2022 [1-14] wurde ergänzend zum obigen Auszug auch auf einsatztaktische Probleme hingewiesen. Danach erschwert die bauliche Gesamtsituation die Arbeiten der Feuerwehr. Darüber hinaus ist mit einem Zeitverzug bei der Löschwasserversorgung zu rechnen, was die Menschenrettung erschwert. Daher wurden ergänzende Maßnahmen, wie trockene Steigleitungen, in Rede gebracht. Da nicht auszuschließen ist, dass die Feuerwehr auch zur Rettung von Personen beitragen muss, ist kann eine Einsatzoptimierung durch eine Unterstützung von Löschmaßnahmen nötig sein. Diese Erwägung obliegt der Feuerwehr im Rahmen der Planung der Einsatztaktik. Auch wenn die fehlende Umsetzung der Forderung nach Steigleitung nicht zwingend eine Nutzungsuntersagung zur Folge hat, sollte im Abwägungsprozess dem sehr berechtigten Ansinnen nachgekommen werden und eine zeitnahe Umsetzung erfolgen.

Weiterhin wurde durch eine Funkmessung [1-11] festgestellt, dass nicht alle Bereiche des Gebäudekomplexes ausreichend durch die notwendige Funkkommunikation erreicht werden können. Aus diesem Grunde wurde ein „Funkplan“ vorgeschlagen, der zwischenzeitlich erstellt sein soll. Hierzu fehlt in der Aktenlage der unteren Bauaufsicht die Bestätigung über die Umsetzung zur Beseitigung der Gefahrenlage.

#### 4. Überprüfung, Auswertung vorgenommener aktueller Brandverhütungsschauen

Die übergebene Aktenlage enthält die Dokumentation einer Brandverhütungsschau, die nachstehend bezüglich der Aufgabenstellung beleuchtet wird.

##### 4.1. Ergebnis der Brandverhütungsschau durch die Feuerwehr am 10.04.2019

Am 10.04.2019 wurde von der Brandschutzdienststelle der Hansestadt Lübeck eine Brandverhütungsschau durchgeführt, bei der diverse brandschutztechnische Mängel erkannt wurden. Einige Mängel wurden von der Brandschutzdienststelle als konkrete Gefahr eingestuft.

Im Folgenden werden auszugsweise aus dem Bericht lediglich die Mängel wiedergegeben, die im Nachgang die durch die untere Bauaufsicht erwogene Nutzungsuntersagung begründen. Die Zitate werden hier in *kursiv* zur Sachstandsdarstellung abgedruckt.

##### Gesamter Gebäudekomplex

Lfd.-Nr. 4 *Augenscheinlich befinden sich nur in den Vorfluren der Pflegezimmer und teilweise in den Flucht- und Rettungswegen automatische Brandmelder. Weite Teile des Gebäudekomplexes, wie z. B. die Pflegezimmer, Technik- und Lagerräume, Senioren-Treff, Personal- und Dienstzimmer usw., sind nicht mit Brandmeldetechnik ausgestattet. Dies hat zur Folge, dass u. U. ein Brand nicht frühzeitig erkannt wird und Feuer und Rauch sich ungehindert im gesamten Gebäude ausbreiten können (Abschottungsprinzip nicht gewährleistet, siehe Punkt Nr. 1 und Nr. 2). Auch die Doppelzimmer sind nur in den Vorfluren mit Brandmeldern ausgestattet, bei geschlossener Vorflurtür wird eine Brandentstehung nicht frühzeitig erkannt. Die Brandmeldeanlage ist unverzüglich durch einen Prüfsachverständigen auf Wirksamkeit und Betriebssicherheit zu prüfen (siehe Punkt Nr. 29). Des Weiteren ist der Überwachungsumfang anhand den einschlägigen Technischen Regeln und Bestimmungen für Brandmeldeanlagen (DIN 14675, DIN VDE 0833, EN 41003) und unter Berücksichtigung aller Besonderheiten des Gebäudekomplexes zu prüfen und zu erweitern.*

##### Gebäude Koberg 10/11

Lfd.-Nr. 13 *Gemäß § 34 LBO müssen in Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. Der erste Rettungsweg für die Pflegezimmer des Gebäudes Koberg (1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss) verläuft über einen notwendigen Flur in den notwendigen Treppenraum. Ein zweiter baulicher Rettungsweg ist nicht vorhanden. Die Rettung von pflegebedürftigen Personen gestaltet sich aufgrund der körperlichen und geistigen Einschränkungen grundsätzlich sehr personal- und zeitaufwendig. Eine Selbstrettung der Bewohner über den Treppenraum sowie eine Rettung über die Fenster mittels der Rettungsgeräte der Feuerwehr (Drehleiter/tragbare Leitern) sind nicht möglich. Des Weiteren kann eine Ausbreitung von Feuer und Rauch aus den benachbarten Gebäuden aufgrund von fehlenden brandschutztechnischen Abtrennungen (siehe Punkt Nr. 1 und 2) nicht ausgeschlossen werden.*

**Unter Berücksichtigung aller aufgeführten Mängel wird einer weiteren Nutzung des Gebäudes seitens der Feuerwehr nicht mehr zugestimmt (konkrete Gefahr für Leib und Leben).**

Der Sachverhalt ist zu prüfen, der zweite Rettungsweg ist entsprechend § 34 LBO in allen Geschossen herzustellen und nachzuweisen. Einzelheiten sind mit der Feuerwehr/Unteren Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt Lübeck abzustimmen.

### Schrankhaus

Lfd.-Nr. 14 Gemäß § 34 LBO müssen in Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein.

Im **Untergeschoss** des Schrankhauses führt der erste Rettungsweg über den notwendigen Flur in das benachbarte Langhaus. Eine brandschutztechnische Abtrennung (Brandschutztür/Rauchschutztür) zwischen den Gebäuden besteht nicht, so dass sich im Brandfall Feuer und Rauch ungehindert ausbreiten können.

**Ein zweiter baulicher Rettungsweg ist nicht vorhanden.**

Im Erdgeschoss des Schrankhauses führt der erste Rettungsweg über den notwendigen Flur in das benachbarte Langhaus. Direkt daneben befindet sich ein Ausgang ins Freie. **Ein zweiter baulicher Rettungsweg ist nicht vorhanden.**

**Unter Berücksichtigung aller aufgeführten Mängel wird einer weiteren Nutzung des Gebäudes seitens der Feuerwehr nicht mehr zugestimmt (konkrete Gefahr für Leib und Leben).**

Der Sachverhalt ist zu prüfen, der zweite Rettungsweg ist entsprechend § 34 LBO in allen Geschossen herzustellen und nachzuweisen. Einzelheiten sind mit der Feuerwehr/Unteren Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt Lübeck abzustimmen.

### Langhaus und Langhaus Anbau

Lfd.-Nr. 16 Der zweite Rettungsweg des Hausmeistersraumes im Langhaus Anbau führt über eine Rettungsleiter auf das darunterliegende benachbarte Dach. In diesem Bereich fehlt eine Absturzsicherung.

Fenster, die als Rettungswege dienen, müssen im Lichten mindestens 0,90 m x 1,20 m groß und dürfen nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein (§ 38 LBO).

Das Fenster des Hausmeisterraumes besitzt nicht die erforderliche Größe, so dass hier der zweite Rettungsweg fehlt.

**Aufgrund des fehlenden zweiten Rettungsweges wird seitens der Feuerwehr einer weiteren Nutzung des Raumes nicht mehr zugestimmt (Gefahr für Leib und Leben).**

Der zweite Rettungsweg ist entsprechend § 34, § 38, § 39 LBO herzustellen und nachzuweisen. Einzelheiten sind mit der Feuerwehr/Unteren Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt Lübeck abzustimmen.

Lfd.-Nr. 18 Der Raum Stiftungsverwaltung und der angrenzende Hausmeisterraum des Langhauses (Räume zwischen der Kirche und dem Langhaus Anbau) besitzen beide keinen zweiten Rettungsweg. Des Weiteren sind diese Räume nicht an die Brandmeldeanlage angeschlossen.

**Aufgrund des fehlenden zweiten Rettungsweges wird seitens der Feuerwehr einer weiteren Nutzung der Räume nicht mehr zugestimmt (Gefahr für Leib und Leben).**

Der zweite Rettungsweg ist entsprechend § 34 LBO herzustellen und nachzuweisen. Einzelheiten sind mit der Feuerwehr/Unteren Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt Lübeck abzustimmen.

### **Sachkundigen-Wartung/Prüfung**

- Lfd.-Nr. 21 Prüfung der ortsfesten Elektroanlage nach DIN VDE 0105-100 und DGUV Vorschrift 3 (Prüffrist 4 Jahre)
- Lfd.-Nr. 22 Prüfung der nicht ortsfesten Betriebsmittel nach DIN VDE 0100 Teil 61 O und DGUV Vorschrift 3 (Prüffrist 2 Jahre)
- Lfd.-Nr. 23 Prüfung der hinterleuchteten Flucht- und Rettungswegkennzeichnung (Prüffrist 3 Jahre)
- Lfd.-Nr. 24 Prüfung der Feststellanlagen von Rauch - bzw. Brandschutztüren (Prüffrist 1 Jahr)
- Lfd.-Nr. 25 Prüfung der Blitzschutzanlage (Prüffrist entsprechend Gefährdungsanalyse)

### **Prüfberichte (Sachverständigenprüfung)**

- Lfd.-Nr. 29 Prüfung der Brandmelde- und Alarmierungsanlage
- Lfd.-Nr. 30 Prüfung der Rauch- und Wärmeabzugsanlagen
- Lfd.-Nr. 31 Prüfung der Lüftungsanlagen
- Lfd.-Nr. 32 Prüfung der Sicherheitsstromversorgung/Sicherheitsbeleuchtung

Die Auflistung der angeführten Sachkundigen-Wartungen und Prüfberichte erfolgt, weil die untere Bauaufsicht auf den maroden Zustand der technischen Anlagen der BMA [1-5], der Sicherheitsbeleuchtung [1-9] und der Lüftungsanlage (RLT) sowie der natürlichen Rauchabzugsanlage (NRA) [1-12] abhebt.

#### 4.2. Bewertung der Brandverhütungsschau durch die Feuerwehr am 10.04.2019

Zunächst kann festgehalten werden, dass die unter 4.1 aufgeführten Feststellungen und Schlussfolgerungen korrekt sind. Der Bericht von der Brandverhütungsschau am 10.04.2019 führt fünf Punkte auf, die aus Sicht der Feuerwehr eine konkrete Gefahr begründen oder der Baugenehmigung wesentlich widersprechen. Für eine genaue Beschreibung des Sachverhaltes wird auf Abschnitt 4.1 verwiesen.

### **Gesamter Gebäudekomplex**

- Lfd.-Nr. 4 Es wurde bemängelt, dass die Pflegezimmer nicht durch die Brandmeldeanlage überwacht wurden. Wie bereits im Abschnitt 3.6.2 beschrieben, wurden zwischenzeitlich die Melder nachgerüstet. Allerdings fehlen aus hiesiger Sicht noch Melder in sonstigen Zimmern (z. B. Schwestern-Dienstzimmer). Die geforderte Sachverständigenprüfung wurde jedoch durchgeführt. In der Aktenlage wurde allerdings keine Mängelfreimeldung mit Angabe des Ertüchtigungsumfanges gefunden.

### **Gebäude Koberg 10/11**

- Lfd.-Nr. 13 Bei der Brandverhütungsschau wurde festgestellt, dass die Pflegezimmer der Obergeschosse im Gebäude Koberg 10/11 keinen zweiten Rettungsweg haben. Um dieses Defizit zu beseitigen, wurde eine Interims-Gerüsttreppe errichtet, die durch die befristete Baugenehmigung 1704/2020 vom 11.02.2021 [1-6] genehmigt wurde. Darüber hinaus wird zwischenzeitlich begonnen, das Gebäude übergangsweise aus der Nutzung zu nehmen, wodurch die Gefahrenlagen



zusätzlich beseitigt wird. Zukünftig soll der Rettungsweg durch einen Sicherheitstreppenraum gewährleistet werden.

In der Aktenlage wird jedoch eine Mängelfreimeldung mit Bestätigung der Umsetzung der Interimstreppe, aber nicht eine Bestätigung des Gebäudefreizuges gefunden.

### Schrankhaus

Lfd.-Nr. 14 Auch im Schrankhaus wurde festgestellt, dass im Untergeschoss sowie im Erdgeschoss ein zweiter Rettungsweg fehlt. Zwischenzeitlich wurde das Schrankhaus übergangsweise freigezogen, so dass die Zimmer nicht mehr belegt sind. Damit ist die Gefahrenlagen beseitigt worden. Bis zu neuen Aufnahmen der Nutzung im Schrankhaus sind die Maßnahmen gemäß dem genehmigten Brandschutzkonzept [1-7] und dem Interimskonzept [1-18] umzusetzen. In der übergebenen Aktenlage wurde jedoch keine Bestätigung des Bauherrn zum Freizug des Gebäudes als Interimsmaßnahme zur Gefahrenabwehr gefunden.

### Langhaus und Langhaus Anbau

Lfd.-Nr. 16 Für den Hausmeisterraum im Anbau des Langhauses wurde der fehlende zweite Rettungsweg bemängelt. Aufgrund der etwas unklaren Beschreibung wird angenommen, dass es sich um den Raum neben der Stiftungsverwaltung handelt.

Lfd.-Nr. 18 Für die Räume der Stiftungsverwaltung und des angrenzenden Hausmeistersraums wurde der fehlende zweite Rettungsweg aufgezeigt. Zudem wurde auf die fehlenden Brandmelder hingewiesen. Die Fenster der Räume wurden so hergerichtet und mit Fotodokumentation zu AZ: 2503/2020 gestempelt nachgewiesen, dass die erforderliche Öffnungsgröße des zweiten Rettungsweges gewährleistet sein sollen. Zudem wurde eine Anleiterprobe am 03.05.2019 zu AZ: 1127/2019 durchgeführt. Damit ist die benannte Gefahrenlage beseitigt.

Aufgrund der ergriffenen Maßnahmen wurden die gemäß Brandverhütungsschaubericht benannten schwerwiegenden Mängel insoweit behoben, dass derzeit keine der benannten konkrete Gefahrenlagen vorliegt.

Die sonstigen Punkte des Brandverhütungsschauberichtes beinhalten zum Teil wesentliche Hinweise/Anforderungen, die aber eine Nutzungsuntersagung nicht rechtfertigen. Nach örtlicher Kenntnis wurden viele Punkte bereits bearbeitet. Hierzu fehlt jedoch vielfach die Dokumentation in der übergebenen Aktenlage, so dass eine formelle Mangelbeseitigung nicht erkennbar ist.

Weiterhin wurden für die technischen Anlagen im Gebäude Wartungen oder Sachverständigenkontrollen eingefordert. Der Vollständigkeit halber wird hier der mir bekannte Sachstand wiedergegeben:

Lfd.-Nr. 21 *Prüfung der ortsfesten Elektroanlage nach DIN VDE 0105-100 und DGUV Vorschrift 3 (Prüffrist 4 Jahre)*

Zu diesem Punkt liegt mir kein Prüfprotokoll vor.

Lfd.-Nr. 22 *Prüfung der nicht ortsfesten Betriebsmittel nach DIN VDE 0100 Teil 61 O und DGUV Vorschrift 3 (Prüffrist 2 Jahre)*

Die Prüfung DGUV-V3 erfolgte am 21.09.2022 [1-17] ohne wesentliche Mängel.

Lfd.-Nr. 23 *Prüfung der hinterleuchteten Flucht- und Rettungswegkennzeichnung (Prüffrist 3 Jahre)*

Zu diesem Punkt liegt mir kein Prüfprotokoll vor.

Lfd.-Nr. 24 *Prüfung der Feststellanlagen von Rauch - bzw. Brandschutztüren (Prüffrist 1 Jahr)*

Zu diesem Punkt liegt mir kein Prüfprotokoll vor.

Lfd.-Nr. 25 *Prüfung der Blitzschutzanlage (Prüffrist entsprechend Gefährdungsanalyse)*

Zu diesem Punkt liegt mir kein Prüfprotokoll vor.

Die mir fehlenden Berichte bedeuten nicht, dass die Prüfungen nicht durchgeführt wurden. Die Abarbeitung der o. g. Punkte steht somit zumindest formell noch aus.

### **Prüfberichte (Sachverständigenprüfung)**

Lfd.-Nr. 29 *Prüfung der Brandmelde- und Alarmierungsanlage*

Die Prüfung erfolgte am 18.12.2020 (2. Nachprüfung) [1-5] ohne wesentliche Mängel.

Lfd.-Nr. 30 *Prüfung der Rauch- und Wärmeabzugsanlagen*

Die Prüfung erfolgte am 27.01.2022 [1-12] ohne wesentliche Mängel.

Lfd.-Nr. 31 *Prüfung der Lüftungsanlagen*

Die Prüfung erfolgte am 27.01.2022 [1-12] mit sicherheitstechnischen Mängeln. Eine Mangelfreimeldung konnte der Aktenlage nicht entnommen werden, jedoch sind 2 Gebäudeteile freigezogen worden und ein weiterer Gebäudeteil teilweise bereits ohne Nutzung.

Soweit keine formelle Bestätigung zur Umsetzung der bauseits benannten Maßnahmen erfolgt, ist bauordnungsrechtlich von dem Bestehen der Gefahrenlagen auszugehen. Eine umgehende Klarstellung durch den Bauherrn ist erforderlich.

Lfd.-Nr. 32 *Prüfung der Sicherheitsstromversorgung/Sicherheitsbeleuchtung*

Die Prüfung erfolgte für am 31.05.2021 [1-9] ohne wesentliche Mängel.

## **5. Vorortüberprüfung des Objektes im Ist-Zustand (baulich / organisatorisch)**

Nach jetzigem Erkenntnisstand wurden im Wesentlichen die Anmerkungen aus dem Brandverhütungsschaubericht abgearbeitet. Insbesondere die organisatorischen Maßnahmen und die erforderlichen Wartungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden umgesetzt. Da einige bauliche Situationen nicht einfach zu ertüchtigen sind, wurden folgende Gebäudeteile vorübergehend aus der Nutzung genommen:

- Kammerhaus (seit ca. 01/2023)
- Schrankhaus (seit ca. 11/2022)
- Koberg 10/11 (seit ca. 2023), wird aktuell leergezogen (auf Freiwilligkeit).

Das Langhaus beinhaltet darüber hinaus keine besondere Nutzung, insbesondere nicht als Alten- und Pflegeheim.

In den Gebäudeteilen verlaufen u. a. Lüftungsleitungen in vertikalen Strängen, die in den Geschossen (Bädern) keine fachgerechte Brandschutzschottung aufweisen. Dadurch ist eine



Brandausbreitung über die Geschosse nicht ausgeschlossen. Teilweise wurden Bereiche zunächst aus der Nutzung genommen. Mit Mail vom 25.09.2023 wurde der Nachweis [1-25] vom 12.09.2023 vorgelegt, nach dem Brandschutzschottungen hergestellt wurden. Es gibt jedoch keine Ortsangaben zur Lage der Schottungen. Diese ist noch beizubringen.

Nach Aussage der Stiftungsleitung sollen die Bereiche langfristig wieder aktiviert werden.

Momentan findet nach Aussage der Heimleitung ein Heimbetrieb mit z.Zt. 52 Bewohner/innen nur in den Längsgebäuden 1 und 2 sowie im Quergebäude statt. Weiterhin sind folgende Maßnahmen geplant, die bis Ende 2023 umgesetzt sein sollen:

- Ersatz der vorhandenen Brandmeldezentrale (Auftrag vom 05.08.2023) [1-23]
- Einbau von Brandschutzstellerventilen in den Absaugöffnungen der Lüftungsanlagen der Bäder von den Längsgebäuden und dem Quergebäude (nach bauseitiger Angabe) (Nachweis vom 12.09.2023 s.o.) [1-25]
- Einbau von Steigleitungen -trocken- bei den Treppenträumen vom Längs- und Quergebäude (nach bauseitiger Angabe)

Um die erforderlichen zweiten Rettungswege von Bürobereichen über die Fenster sicherzustellen, wurden diese baulich so hergestellt, dass die erforderlichen Öffnungsmaße vorhanden sein sollen. In besonderen Fällen wurden Anleiterproben durch die Feuerwehr durchgeführt. Hierzu liegt ein Protokoll vom 03.05.2019 vor.

Darüber hinaus wurde beim Koberg 10/11 [1-6] eine Gerüsttreppe als Interimslösung errichtet, über die der zweite Rettungsweg abgebildet wird [1-10].

Das Leitungsnetz der Brandmeldeanlage wurde nicht erneuert. Es wurden aber zusätzliche Brandmelder in den Pflegezimmern installiert, die bisher nur über eine Branderkennung in den Vorräumen verfügten. Die Schwesterndienstzimmer sind nicht mit Rauchmeldern ausgestattet. Das gilt auch für die Technikräume im Untergeschoss.

In den derzeit als Alten- und Pflegeheim genutzten Gebäudebereichen wurde die Sicherheitsbeleuchtung erneuert, so dass diese die aktuellen Anforderungen erfüllt.

Die Absaugöffnungen der Lüftungsanlagen im Bereich der Bäder von den Längsgebäuden und dem Quergebäude wurden mit Kaltrauchsperrern ausgestattet, um eine Rückströmung von Rauchgasen zu verhindern. Darüber hinaus ist die Abluftanlage auf eine permanente Abluftführung geschaltet, um eine Strömung in Gegenrichtung zu unterbinden. Eine Gebädefunkanlage wurde bisher nicht installiert.

Neben den bisherigen baulichen Maßnahmen wurden organisatorische Maßnahmen ergriffen. Durch Evakuierungsplanungen und Schulungen der Mitarbeiter wird sichergestellt, dass die Evakuierungszeit betroffener Bereiche 10 Minuten nicht überschreitet. Da die Evakuierung mit Betten nicht zweckmäßig ist, wurden Rettungstücher angeschafft.

Weiterhin befindet sich in dem Objekt ab 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr morgens eine Brandwache.

Es lässt sich feststellen, dass bauseits verschiedene Maßnahmen zur Abwendung von Gefahrenlagen ergriffen wurden. Einige sind offensichtlich, andere wurden beschrieben. Gleichwohl korrespondiert der Status Quo nicht mit der Aktenlage der unteren Bauaufsichtsbehörde. Danach liegt für die Umsetzung keine Beschreibung mit einer jeweiligen Bestätigung der Umsetzung vor. Daher kann derzeit zumindest in Teilen bauaufsichtlich eine Gefahrenlage nicht ausgeschlossen werden.

## **6. Prüfung und Feststellung im Erfordernis von Anordnungen und Maßnahmen zur Gefahrenabwehr des Ist-Zustandes**

Ich stelle fest, dass die ergriffenen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr bisher formell nicht durchgeführt wurden, da diese nur unzureichend bei der unteren Bauaufsichtsbehörde dokumentiert sind. Daher ist es notwendig, dass der Bauherr nicht nur die ergriffenen Maßnahmen beschreibt, sondern auch durch die entsprechenden Erfüllungsgehilfen deren korrekte Umsetzung bestätigen lässt. Solange dies nicht vorliegt, erscheint die akute Gefahrenlage als nicht beseitigt. Für Maßnahmen, die in Kürze erfolgen sollen, ist zumindest eine Auftragsbestätigung der



Fachunternehmen vorzulegen, damit der Vollzug als gesichert angesehen werden kann. Eine abschließende Bestätigung bleibt davon jedoch unberührt.

In den letzten Tagen wurden einige der ausstehenden Nachweise/Bestätigungen eingereicht, die die Aktenlage vervollständigen. Dennoch besteht noch eine Lücke zwischen bauseits benannten Maßnahmen und der vorliegenden Dokumentation.

Soweit die Bestätigungen vorliegen, sind weitergehende Maßnahmen für die Interimszeit entbehrlich.

#### **7. Prüfung und Feststellung Tendenz zur weiteren Nutzung des Objektes im jetzigen Ist-Zustand bzw. bei „Vollauslastung“**

Die unter Abschnitt 6. genannten Voraussetzungen ermöglichen eine Nutzung der Gebäudeteile Längsgebäude 1 und 2 sowie Quergebäude mit der aktuellen (angestrebten) Nutzungsreduzierung bis zur geplanten Sanierung. Eine Vollbelegung ist derzeit nicht zulässig. Soweit die Nutzung wieder ausgeweitet werden sollen, sind die brandschutztechnischen Gegebenheiten in den betreffenden Gebäudeteilen hinsichtlich der noch vorhandenen Defizite zu bewerten und zu beseitigen. Soweit das genehmigte Brandschutzkonzept im Rahmen einer zukünftigen Nutzungsausweitung nicht vollständig umgesetzt werden soll, ist ggf. ein weiteres Baugenehmigungsverfahren erforderlich, in dem der Umgang mit den bestehenden Mängeln in den betreffenden Gebäudeteilen dazustellen ist.

#### **8. Ggfs. Erforderlich werdender Maßnahmen in Abwägung des Erfordernisses**

Es werden noch folgende ausstehende Maßnahmen als notwendig angesehen:

- Austausch der Brandmeldezentrale,
- Freiziehen des Koberghauses,
- Brandmelder in sonstigen Zimmern der noch in Nutzung befindlichen Gebäudeteilen, zumindest in den Wohngeschossen und
- der Einbau der Brandschutzstellerventile in den in Nutzung befindlichen Bereichen

Für diese Maßnahmen ist schriftlich durch den Bauherrn die Planung sowie die Umsetzung zu bestätigen. Für die Realisierung sollte die untere Bauaufsichtsbehörde eine zeitnahe Frist, zum Beispiel bis zum Jahresende, setzen.

Selbstverständlich sind aufgrund von Betreiberpflichten noch diverse Defizite zu beseitigen. Es sind beispielsweise die Wartungsprotokolle zu vervollständigen oder es ist festzustellen, ob die Raumelder teilweise älter als 8 Jahre sind. Im letzteren Fall wären diese auszutauschen oder jährlich zu prüfen. Soweit die o. g. Maßnahmen umgesetzt worden sind, wird die Vorhaltung einer Brandwache als nicht mehr erforderlich angesehen.

#### **9. Abgrenzung zur juristischen Einschätzung**

Die vorliegende Bewertung basiert auf vorhandenen brandschutztechnischen Unterlagen und stellt eine fachliche und keine juristische Beurteilung dar. Gleichwohl basieren die bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf Gesetzen und Verordnungen, wodurch sich eine gewisse Auslegung der Regularien nicht vermeiden lässt. Besonders die Bewertung der maßgebenden Rechtsgüter von konkurrierender Rechtsgebieten (wie Brandschutzanforderungen und Bestandsschutz) obliegt den Juristen. Das betrifft insbesondere auch den Bestandsschutz, wenn beispielweise bei der Bewertung der Brandmeldeanlage auf Regelwerke von 1997 zurückgegriffen wird. Gleichwohl ist zu bedenken, dass die Anlage zwar die heutigen Anforderungen nicht voll erfüllt, eine Branderkennung und Alarmierung jedoch ermöglicht.



## 10. Zusammenfassende Bewertung

Durch die Bauordnungsbehörde sind diverse Tatbestände aufgezeigt worden, in denen nicht hinnehmbare Gefahrenlagen erkannt wurde. Zwischenzeitlich wurden vom Bauherrn verschiedene Maßnahmen ergriffen, um die Gefahrenlagen zu reduzieren bzw. zu beseitigen. Teilweise wurden diese auch nachgewiesen. Tatsächlich waren die letzten Maßnahmen nicht zum 01.09.2023 abgeschlossen (Austausch der Brandmeldezentrale mit Beauftragung vom 05.08.2023), dies soll jedoch kurzfristig erfolgen.

Mit Blick auf das bisher Erreichte und die umfangreichen ergriffenen organisatorischen Maßnahmen ist eine akute nicht hinnehmbare Gefahrenlage aus brandschutztechnischer Sicht offenbar nicht mehr vorhanden, wodurch eine Beibehaltung der reduzierten Nutzung bis auf weiteres toleriert werden kann. Viele Informationen liegen jedoch nicht in schriftlicher Form mit der Bestätigung der Umsetzung vor, weshalb bauordnungsrechtlich die Gefahren noch nicht beseitigt wurden. Aus diesem Grunde ist zügig eine Vervollständigung der bauordnungsrechtlichen Aktenlagen dringend erforderlich.

Eine Bewertung der bemängelten maroden Leitungen und der Verkeimungsgefahr erfolgt hier nicht.

■■■■ 26.09.2023

Aufgestellt:

■■■■  
■■■■  
■■■■  
■■■■