

CDU Lüdenschied | Friedrichstraße 21 | 58507 Lüdenschied

An den Bürgermeister  
der Stadt Lüdenschied  
Sebastian Wagemeyer  
Rathausplatz 2  
58507 Lüdenschied

Lüdenschied, 3. Februar 2025

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
lieber Sebastian,

in einem Schreiben der Zentralen Gebäudewirtschaft vom 12. August 2024 sowie in einer Sachverhaltsdarstellung des Bürgermeisters vom 15. November 2024 findet sich der folgende Satz wieder: „Im Konsens mit der Genehmigungsbehörde wurde das Bauvorhaben ohne Unterbrechung weitergeführt und das Genehmigungsverfahren baubegleitend durchgeführt (wie bei anderen Bauvorhaben auch, z. B. Feuerwache Dukatenweg).“

In der Darstellung vom 15. November wird in diesem Sachzusammenhang der folgende Satz genannt: „Eine nachträgliche Erteilung der Baugenehmigung ist also nicht ungewöhnlich.“

Jedes Verwaltungshandeln ist an Recht und Gesetz gebunden (vgl. Art. 20, Abs. 3 Grundgesetz).

Wir bitten vor diesem Hintergrund für die öffentliche Ratssitzung am 10. Februar 2025 um schriftliche Beantwortung der nachfolgenden **Anfragen** durch den/die Verfasser der Schreiben in öffentlicher Sitzung:

1) Auf welcher konkreten Rechtsgrundlage (Gesetz, Verordnung, Satzung, Vorschrift als Ermächtigungsgrundlage i. S. d. Verwaltungsverfahrensgesetzes) sind die in den o. g. Schriftsätzen beschriebenen Bauvorhaben benannten Genehmigungsverfahren baubegleitend durchgeführt worden?

2) Welche Beispiele für eine nachträgliche Erteilung der Baugenehmigung bei zuvor geplanten und beantragten, nicht-öffentlichen Bauvorhaben kann die Stadtverwaltung benennen (unspezifische Angaben - wie Einfamilienhaus/Gebiet/Baujahr oder Firmengebäude/Gebiet Baujahr - reichen für die öffentliche Sitzung aus)?

Mit freundlichen Grüßen

**gez. Christoph Weiland**  
Stellvertretender Vorsitzender  
der CDU-Ratsfraktion

Anlagen:

- Schreiben der ZGW vom 12. 0.2024
- Schreiben des Bürgermeisters vom 21.11.2024
- Sachverhaltsdarstellung vom 15.11.2024

An die  
ÖRP

### **Grundschule Lösenbach**

Sanierungsmaßnahmen in den Jahren 2009-11

In der Niederschrift der Sitzung des RPA vom 17.08.2023 ist hierzu u. a. folgendes festgehalten:

Für Ratsherrn Weiland ist der Bericht juristisch nachvollziehbar. Es wird aber in dem Bericht *darauf eingegangen, dass in den Jahren 2010/2011 Baumaßnahmen beauftragt und durchgeführt worden sind, die Baugenehmigung aber erst 2014 erteilt worden ist.* Ausschussvorsitzende Ratsfrau Ullrich teilt dazu mit, dass der betroffene Fachdienst hierzu um eine Stellungnahme gebeten wird.

Ratsherr Weiland bittet die Örtliche Rechnungsprüfung weiterhin darum zu prüfen, ob Vergaben, die im Rahmen des Konjunkturpakets 2 der Grundschule Lösenbach erfolgt sind, hätten erteilt werden dürfen, obwohl keine Baugenehmigung vorlag.

### Beantwortung

Mit dem Ziel, eine Störung des gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts abzuwehren, hat der Bund im Jahr 2009 das Konjunkturpaket II (KP II) als Gesetz zur Umsetzung von Zukunftsinvestitionen der Kommunen und Länder aufgerufen.

Im Rahmen dieses Konjunkturpakets wurden laut Ratsbeschluss vom 30.03.2009 drei Lüdenscheider Schulen energetisch saniert, u.a. die Grundschule Lösenbach. Der Förderzeitraum im KP II war befristet vom 27.01.2009 bis zum 31.12.2011.

Die jeweilige Maßnahme musste zwingend bis dahin abgeschlossen und abgerechnet sein.

Das Vorhaben zur energetischen Sanierung der Grundschule Lösenbach mit Erneuerung der Fassade, der Fenster und des Daches bedurfte keiner Baugenehmigung. Das Erscheinungsbild der Schule sollte sich durch die geplante, mehrfarbige Fassadenbekleidung gegenüber der bis dahin vorhandenen Waschbetonfassade wesentlich ändern.

Allein zur Transparenz des Vorhabens wurde daher - obwohl baurechtlich nicht notwendig - der Bauantrag mit dem Titel „Erneuerung Fenster und Fassade“ am 29.09.2009 gestellt. In der damals geltenden Landesbauordnung NRW (BauO NRW 2000) heißt es dazu:

### § 63 Genehmigungsbedürftige Vorhaben

- (1) Die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2

bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 65 bis 67, 79 und 80 nichts anderes bestimmt ist.

#### § 65 Genehmigungsfreie Vorhaben

- (2) Keiner Baugenehmigung bedürfen ferner: die Änderung der äußeren Gestaltung durch Anstrich, Verputz, Verfugung, Dacheindeckung, Solaranlagen, durch Einbau oder Austausch von Fenstern und Türen, Austausch von Umwehrungen sowie durch Bekleidungen und Verblendungen; dies gilt nicht in Gebieten, für die eine örtliche Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 oder 2 besteht....

Zur Umsetzung der energetischen Sanierung der Grundschule Lösenbach konnten daher die Hauptaufträge vergeben werden. Im Einzelnen waren dies:

- Planungsauftrag 27.07.2009
- Abbruch (der Waschbetonfassade) 26.02.2010
- Dachdecker 27.02.2010
- Fassade 03.03.2010
- Fenster 17.03.2010

Im Frühjahr 2010 wurde mit den Abbrucharbeiten begonnen, d.h. die vorhandenen Waschbetonplatten wurden zurückgebaut. Dabei wurde dann der mangelhafte Brandschutz der Tragkonstruktion festgestellt.

In der Folge wurde ein Brandschutzsachverständiger in die Planung einbezogen. Unmittelbar nach Vorliegen seiner Untersuchungs- und Planungsergebnisse wurden diese der Bauaufsichtsbehörde und dem Vorbeugenden Brandschutz vorgetragen. Im Einvernehmen mit allen Beteiligten wurde das bauordnungsrechtliche Verfahren „Erneuerung der Fenster und Fassade“ mit Datum vom 02.11.2010 um die brandschutztechnische Ertüchtigung erweitert. Die bereits eingereichten Bauantragsunterlagen wurden entsprechend ergänzt und der Antragstitel umbenannt in „Brandschutztechnische Ertüchtigung und Erneuerung der Fenster und Fassade“.

**Im Konsens mit der Genehmigungsbehörde wurde das Bauvorhaben ohne Unterbrechung weitergeführt und das Genehmigungsverfahren baubegleitend durchgeführt (wie bei anderen Bauvorhaben auch, z. B. Feuerwache Dukatenweg).**

Somit wurde einerseits die Einhaltung des Förderzeitraums gewährleistet, andererseits die Maßnahme im Sinne des Schulbetriebs schnellstmöglich fortgesetzt. Parallel dazu wurde die im Brandschutzkonzept beschriebene Kompensationsmaßnahme Brandmeldeanlage sowie die Verbesserung der Rettungswegsituation durch den Einbau von Verbindungstüren in Klassenräumen umgesetzt.

Die entsprechende Baugenehmigung liegt vor.

D.Bm.  
I.A.  
gez. Kusmirtz

Bürgermeister

**Herr Wagemeyer**

Zimmer: 122-124

Telefon: 02351 17-1235

Telefax: 02351 17-1777

[sebastian.wagemeyer@luedenscheid.de](mailto:sebastian.wagemeyer@luedenscheid.de)

An die Fraktionsvorsitzenden

18.11.2024

## Historie Grundschule Lösenbach

Sehr geehrte Herren,

wie eingangs im beigefügten Bericht erwähnt, wurde aufgrund einer Vielzahl von Anfragen an die Verwaltung und der umfangreichen Berichterstattung zu den Vorgängen im Jahr 2010 betreffend der Grundschule Lösenbach der Sachverhalt seitens der Verwaltung nochmals umfassend aufgearbeitet. Das Ergebnis gebe ich Ihnen hiermit zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Wagemeyer

Sebastian Wagemeyer

Aufgrund einer Vielzahl von Anfragen an die Verwaltung und der umfangreichen Berichterstattung zu Vorgängen im Jahr 2010 betreffend die Gemeinschaftsgrundschule Lösenbach (i.F.: GGS) wurde der Sachverhalt intern nochmals umfangreich aufgearbeitet. Der Ablauf stellt sich danach wie folgt dar:

## 1.

Im Jahr 1965 wurde die Gemeinschaftsgrundschule errichtet mittels eines Stahl-Skelett-Systems. Der Errichtung liegt eine Baugenehmigung zugrunde. Das Vorhaben zur Errichtung der GGS ist durch die Baugenehmigung legalisiert.

Bereits im Jahr 2009 wurde ein Architekturbüro aus Lüdenscheid damit beauftragt, die Möglichkeiten des „Konjunkturpakets II“ zu nutzen. Ziel war die Energieeinsparung im Rahmen einer energetischen Sanierung der Außenfassade, einschließlich Fenster und Dachflächen sowie Heizungs- und Lüftungstechnik der GGS. Dies mündete in einem Bauantrag. Zur Prüfung des Antrags war eine statische Klärung noch erforderlich, was mit dem zuständigen Fachdienst 63 (Bauordnung) abgesprochen war.

Die Gesamtmaßnahme war aufgrund der Finanzierung durch Fördergelder im Jahr 2011 zwingend abzuschließen, ansonsten wäre ein Förderungsbetrag in Höhe von rund 1.670.000,00 EUR zurückgefordert worden von der Stadt Lüdenscheid.

2010 wurden im Rahmen der Rückbauarbeiten der Fassade die tragenden Stützen der Stahl-Skelett-Konstruktion freigelegt. In diesem Zuge wurde festgestellt, dass die brandschutztechnische Verkleidung diverser Bauteile nicht der Ursprungs-Baugenehmigung aus dem Jahr 1965 entspricht.

Der nachträgliche Einbau notwendiger Brandschutzmaßnahmen in die Konstruktion war nicht möglich. Um eine vollständige Schließung des Komplexes zu verhindern und auch die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung zu schaffen, mussten die Brandschutzmängel auf anderem Wege behoben werden. Auf der Grundlage des Brandschutzkonzeptes des beauftragten Ingenieurbüros vom 23.8.2010 wurde in enger Abstimmung mit den Fachabteilungen der Stadt Lüdenscheid folgende Kompensationsmaßnahmen beschlossen:

- Der Einbau einer flächendeckenden Brandmeldeanlage mit Direktaufschaltung zur Feuerwehr nach der Kategorie G1 nach DIN 14675 Vollschutz (=automatische Melder - Kenngröße Rauch- und Handfeuermelder. Bei Detektion mit Rauch oder Betätigung eines Handfeuermelders wird ein akustischer Alarm ausgesetzt und der Feuersignal zur Feuerwehroleitstelle weitergeleitet),
- Einbau zusätzlicher Verbindungstüren/Rettungswege zwischen Klassenräumen und
- Einbau von Rauch- und Brandschutztüren zu den Garderoben/Treppenräumen.

Die vorgenannten Kompensationsmaßnahmen waren ausreichend, um den erforderlichen Brandschutz gewährleisten zu können. Der Bauantrag wurde dann auf Grundlage des Brandschutzkonzeptes abgeändert in einen Bauantrag in „Brandschutztechnische

Ertüchtigung, Erneuerung der Fassade und der Fenster“ und lag vollständig Ende des Jahres 2010 vor.

Das Vorhaben wurde im Konsens mit der zuständigen Bauaufsicht begleitend durchgeführt. Im Jahr 2014 wurde die Baugenehmigung dann nachträglich erteilt.

## 2.

Aus dem Vorstehenden ist ersichtlich, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Änderung einer bestehenden baulichen Anlage handelte.

Dabei muss grundsätzlich unterschieden werden zwischen der Frage, (1.) ob eine Baugenehmigung für das Vorhaben erforderlich ist und wenn ein entsprechendes Erfordernis besteht, ist immer zu prüfen, (2.) ob die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden können oder eingehalten worden sind. Letzteres zielt auf die Klärung, ob ein Vorhaben überhaupt genehmigt werden kann und wenn ja, unter welchen Voraussetzungen.

Ein Vorhaben wie hier die Änderung eines bereits bestehenden und damit legal errichteten Bauwerks, kann auch nachträglich erfolgen. Voraussetzung ist immer, dass die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen, insbesondere der Bauordnung NRW und anderer erforderlicher Vorschriften der Gefahrenabwehr, wie hier des Brandschutzes, eingehalten werden.

Der in der Öffentlichkeit sorglos verwandte Begriff eines „Schwarzbaus“ wird zwar verschiedentlich umgangssprachlich und auch von Gerichten genutzt, selbst aber nicht durch Gesetz definiert. „Schwarzbauten“ sind umgangssprachlich nicht genehmigte Bauwerke. In diesem Fall liegt aber eine Baugenehmigung seit 1965 vor. Inwiefern man Änderungen eines legalen Bauwerks auch als „Schwarzbau“ bezeichnen kann, ist nicht klar. Ein solch „schillernder“ Begriff verkennt auch den weiteren Ablauf des Verfahrens.

Die Erteilung der Baugenehmigung bestätigt die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Im hiesigen Fall bedeutet das, dass die Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung bereits in dem Zeitpunkt vorlagen, als man durch die Anpassungen des Brandschutzkonzeptes dem Brandschutz wieder genüge getan hat, also der geänderte Bauantrag eingereicht worden war.

Es muss natürlich zugegeben werden, dass der zeitliche Ablauf nicht dem entspricht, was der Gesetzgeber vorsieht (und sicherlich auch wünschenswert wäre), nämlich dass zunächst eine Baugenehmigung erteilt wird und dann mit dem Vorhaben begonnen wird.

Man muss hier allerdings auch in den Blick nehmen, dass das Vorhaben über die Förderung des Konjunkturpaketes II finanziert wurde. Insofern war es erforderlich, die Maßnahmen zur energetischen Sanierung innerhalb eines beschränkten Zeitraums durchzuführen. Der Erhalt entsprechender Fördergelder war mit einer rechtzeitigen Ausführung des Vorhabens verbunden. Zugleich war die Genehmigung des Vorhabens nicht in Gefahr. Wie aus der Darstellung ersichtlich ist, wurde bereits bei Erkennung von Mängeln am Brandschutz unverzüglich gehandelt, um diese zu heilen und den öffentlich-rechtlichen Anforderungen Genüge zu tun.

Der Bauantrag lag auch bereits 2010 bei der zuständigen Bauaufsicht vor. Die behördeninternen Verzögerungen sind selbstverständlich entstanden und durch verschiedene personelle Thematiken zu erklären, die aber an dieser Stelle keine Rolle spielen sollten. Deshalb wurde die Baugenehmigung erst 2014 erteilt. Das Vorhaben war aber öffentlich-rechtlich von Anfang an inhaltlich nicht zu beanstanden. Ein Schaden ist durch die verzögerte Erteilung der Baugenehmigung nicht entstanden. Es bestand zu keinem Zeitpunkt eine Gefährdungslage.

Es sei daran erinnert, dass ein ähnlicher zeitlicher Ablauf sich bei der Feuer- und Rettungswache am Dukatenweg in Lüdenscheid gezeigt hat (Umsetzung Anforderungen der Unfallkasse). Eine nachträgliche Erteilung einer Baugenehmigung ist also nicht ungewöhnlich.

Zusammenfassend ist also festzustellen, dass das Vorhaben eingeleitet wurde, um eine energetische Sanierung im Rahmen eines Förderprogramms zu erreichen. Im Rahmen der Ausführung wurden Mängel am Brandschutz festgestellt und kurzfristig durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Dies hat einerseits dafür gesorgt, dass das Vorhaben fortgeführt werden konnte und damit die Förderung nicht verloren ging und andererseits, dass der Schulbetrieb weiter aufrechterhalten werden konnte. Dass die Baugenehmigung zu den Änderungen am Bestandsbau erst nachträglich erfolgte, ist vom Ablauf her bedauerlich aber ohne wirtschaftliche oder rechtliche Konsequenzen.