

Auskunft erteilt [REDACTED]  
Zimmer [REDACTED]  
Fernruf [REDACTED]

**Sprechzeiten** Montag - Donnerstag 08:30 - 12:00 Uhr u. 15:00 - 16:00 Uhr  
Freitag 08:30 - 12:30 Uhr  
» und nach Terminvereinbarung. «  
» Für persönliche Vorsprachen bitten wir immer um vorherige Terminvereinbarung. «

Der Bürgermeister  
Untere Bauaufsicht

**Aktenzeichen** 00713-23-09 eingegangen: 31.10.2023

**Postanschrift:** 02.11.2023  
Klosterstr. 14  
48431 Rheine

**Dienstgebäude:**  
Mittelstraße 17  
48431 Rheine

**Telefax:**  
05971/939 400

**Betreiber** Postzustellungsurkunde  
[REDACTED]

[REDACTED]

**Vorhaben** Wiederkehrende Prüfung der Versammlungsstätte gem. § 10 Prüfverordnung NRW durch die Bauaufsichtsbehörde (3 Jahre) und Brandverhütungsschau gem. § 25 BHKG hier: Ordnungsbehördliches Verfahren

**Objekt** Wiederk. Prüf.  
[REDACTED]

## Ordnungsverfügung

Aufgrund der §§ 1 und 14 des Ordnungsbehördengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (OBG) vom 13. Mai 1980 in Verbindung mit der Vorschrift des § 58 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 in den zurzeit jeweils geltenden Fassungen

gebe ich Ihnen auf,

**bis zum 01. Dezember 2023,**

folgende Unterlagen vorzulegen bzw. Mängel abzustellen (zur besseren Nachvollziehbarkeit behalte ich weitestgehend die Bezeichnung aus dem bisherigen Schriftverkehr (Aktenzeichen 00803-22-31) bei:

Pos. Mangelbeschreibung

---

1. Folgende **technische Anlagen nach PrüfVO NRW** sind gemäß Prüfbericht des Sachverständigen mit Mängeln behaftet:
  - a) Elektrische Anlagen**Die erfolgte Mangelbeseitigung an den technischen Anlagen ist nachzuweisen.**

2. Zu folgenden **technischen Anlagen nach PrüfVO NRW** konnten keine (gültigen) Prüfberichte ministeriell anerkannter Prüfsachverständiger vorgelegt werden:
- a) Siehe N1 a)
  - b) Siehe N1 b)
  - c) Ortsfeste, nicht selbsttätige Feuerlöschanlagen (6 Jahre)  
*Die Gültigkeit des Prüfberichts nach PrüfVO NRW für die Lüftungstechnischen Anlagen und Maschinelle Rauchabzugsanlagen sind im März 2023 abgelaufen.*
  - d) Siehe N1 d)
  - e) Siehe N1 e)

**Zu den zuvor genannten technischen Anlagen sind (mangelfreie) Prüfberichte gemäß PrüfVO NRW zur Einsichtnahme vorzulegen. Diese dürfen nicht älter sein als zuvor genannt.**

4. In der Zwischendecke über dem Tanzsaal im 1.OG ist im westlichen Bereich ein ungesicherter Durchbruch bzw. ein Lüftungskanal zum Parkhaus vorhanden.  
**Es ist ein Nachweis über eine ausreichende brandschutztechnische Trennung zwischen den beiden Nutzungseinheiten zu erbringen.**
6. Die vorliegenden Feuerwehrpläne sind veraltet und entsprechen nicht der DIN 14095.  
Es fehlen u. A. der Teil mit den Objektinformationen, Eintragung der Brandschutztüren und Wandhydranten, etc.  
**Die Feuerwehrpläne sind im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle zu überarbeiten und anschließend der Feuerwehr sowie der Bauaufsichtsbehörde zur Verfügung zu stellen.**
7. Die vorliegenden Feuerwehrlaufkarten an der Brandmeldeanlage sind veraltet und entsprechen nicht der DIN 14675.  
**Die Feuerwehrlaufkarten sind zu überarbeiten/aktualisieren und an der Brandmeldezentrale vorzuhalten.**
8. Die Feuerwehrlaufkarten befinden sich in einem Aktenordner in einem Regal neben der Brandmeldezentrale, sodass diese nur schwer auffindbar sind.  
**Die Feuerwehrlaufkarten sind in einem geeigneten Kasten mit der Aufschrift „Feuerwehrlaufkarten“ unterzubringen, der in der Nähe der Brandmeldezentrale leicht auffindbar ist.**
9. Eine Brandschutzordnung mit den Teilen A-C konnte nicht vorgelegt werden.  
**Nach § 42 Abs. 1 Sonderbauverordnung NRW ist eine Brandschutzordnung (Teil A-C) nach DIN 14096 im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle zu erstellen und anschließend der Feuerwehr sowie der Bauaufsichtsbehörde zur Verfügung zu stellen.**
10. Ein Räumungskonzept konnte nicht vorgelegt werden bzw. nur als einzelnes Blatt „Verhalten im Brandfall“.  
**Nach § 42 Abs. 1 Sonderbauverordnung NRW ist für Versammlungsstätten für mehr als 1.000 Besucher ein Räumungskonzept im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle zu erstellen und anschließend der Feuerwehr sowie der Bauaufsichtsbehörde zur Verfügung zu stellen.**

11. Eine Niederschrift über die Unterweisung der Mitarbeiter konnte nicht vorgelegt werden.  
**Nach § 42 Abs. 2 Sonderbauverordnung NRW ist eine Niederschrift über die Unterweisung der Mitarbeiter vorzulegen.**
16. Die Brandmeldeanlage lässt sich nicht durch das Freischaltelement auslösen.  
**Es ist ein Nachweis der Funktionsfähigkeit des Freischaltelements zu erbringen.**
22. Im Bereich des nordwestlichen Büros gibt es keine Sichtverbindung zur Versammlungsstätte, sodass dort befindliche Mitarbeiter einen möglichen Brand nicht erkennen würden.  
**Der Bereich ist in geeigneter Weise bei Auslösen der Brandmeldeanlage zu alarmieren.**
24. Es sind keine Flucht- und Rettungswegpläne vorhanden.  
**Es sind Flucht- und Rettungswegpläne an geeigneten Stellen im Objekt auszuhängen.**
- N1. Für folgende **technische Anlagen nach PrüfVO NRW** liegen inzwischen Prüfberichte des Sachverständigen vor, weisen jedoch Mängel aus:
- a) Sicherheitsbeleuchtungs- und Sicherheitsstromversorgungsanlage (3 Jahre)
  - b) Brandmelde- und Alarmierungsanlagen (3 Jahre)
  - c) –
  - d) Lüftungstechnische Anlagen (3 Jahre)
  - e) Maschinelle Rauchabzugsanlagen (3 Jahre)
- Die erfolgte Mangelbeseitigung an den technischen Anlagen ist nachzuweisen.**

Der **fett** gedruckte Text ist die Forderung, die ich mittels dieser Ordnungsverfügung durchsetze.

Gemäß §§ 55, 57, 60 und 63 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVG NRW) vom 13. Mai 1980 in der zurzeit geltenden Fassung drohe ich Ihnen zugleich ein Zwangsgeld in Höhe von

**3.800,00 €**

für den Fall der Zuwiderhandlung gegen diese Verfügung an.

Der vorgenannte Gesamtbetrag des Zwangsgeldes setzt sich aus folgenden einzelnen Zwangsgeldern zusammen:

|                  |          |
|------------------|----------|
| Zu Pos. 1. =     | 250,00 € |
| Zu Pos. 2. c) =  | 500,00 € |
| Zu Pos. 4. =     | 250,00 € |
| Zu Pos. 6. =     | 250,00 € |
| Zu Pos. 7. =     | 100,00 € |
| Zu Pos. 8. =     | 100,00 € |
| Zu Pos. 9. =     | 250,00 € |
| Zu Pos. 10. =    | 250,00 € |
| Zu Pos. 11. =    | 100,00 € |
| Zu Pos. 16. =    | 250,00 € |
| Zu Pos. 22. =    | 250,00 € |
| Zu Pos. 24. =    | 250,00 € |
| Zu Pos. N1. a) = | 250,00 € |
| Zu Pos. N1. b) = | 250,00 € |
| Zu Pos. N1. d) = | 250,00 € |
| Zu Pos. N1. e) = | 250,00 € |

Aufgrund des § 80 Abs. 2 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) vom 21.01.1960 in der derzeit gültigen Fassung wird hiermit die **sofortige Vollziehung dieser Verfügung** angeordnet.

### **Begründung:**

Im Zuge der wiederkehrenden Prüfung am Objekt [REDACTED] wurden durch die zuständigen Mitarbeiter der Bauordnungsbehörde der Stadt Rheine sowie der Brand-schutzdienststelle der Feuerwehr Rheine verschiedene Mängel festgestellt. Eine entsprechende Niederschrift wurde Ihnen am 12.01.2023 unter Fristsetzung zur Mängelbeseitigung zugeschickt.

Im Folgezeitraum wurden einige – jedoch nicht alle - Mängel abgestellt. Am 16.03.2023 wurde ein schriftlicher Bericht zur Nachkontrolle erstellt und es folgte eine Erinnerung am 06.06.2023 sowie verschiedene Telefonate und E-Mails.

Durch die oben beschriebenen Umstände ergeben sich ordnungsbehördlich und sicherheitstechnisch relevante Mängel.

Als Betreiber einer baulichen Anlage sind Sie als sogenannter Zustandsstörer gemäß § 18 Abs. 2 des Ordnungsbehördengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (OBG) vom 13. Mai 1980 in der zurzeit geltenden Fassung für die Einhaltung der Vorschrift des § 59 BauO NRW 2018 verantwortlich.

Gemäß § 58 Abs. 2 BauO NRW 2018 haben die Bauaufsichtsbehörden bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden. Sie haben in Wahrnehmung dieser Aufgaben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Es entspricht pflichtgemäßem Ermessen, die oben näher bezeichneten Nachweise und Mängelbeseitigungen nunmehr mittels einer Ordnungsverfügung zu fordern, um die Einhaltung bau- und bauordnungsrechtlicher - insbesondere sicherheitstechnischer – Vorschriften sicher zu stellen.

Die Anforderung der entsprechenden Unterlagen und Mängelbeseitigung mittels dieser Ordnungsverfügung ist auch geeignet und erforderlich, um prüfen zu können, ob eine Vereinbarkeit des Zustandes mit dem materiellen Baurecht vorliegt bzw. hergestellt worden ist; dieses gilt insbesondere hinsichtlich der Einhaltung sicherheitstechnischer Vorgaben, um eine Gefährdung von Leib und Leben von Personen auszuschließen.

Darüber hinaus entspricht meine Aufforderung auch dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Die Ihnen auferlegte Belastung stellt sich als derart geringer Eingriff in Ihre eigenen Interessen dar, dass er bei Weitem vom öffentlichen Interesse an der Einhaltung der bau- und bauordnungsrechtlichen/sicherheits-technischen Vorschriften übertroffen wird. Im Übrigen werden Sie durch diese Maßnahme nur dem „gesetzestreu“ Bürger gleichgestellt, der die öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhält und dementsprechend erforderliche Unterlagen fristgerecht vorlegt.

Die Androhung eines Zwangsmittels ist geboten, um die Herstellung der Mängelfreiheit sicherzustellen.

Das Zwangsgeld ist das am wenigsten belastende Zwangsmittel. Angesichts der Erheblichkeit des Verstoßes ist eine Höhe von insgesamt 3.800 € angemessen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle der Uneinbringlichkeit des Zwangsgeldes das Verwaltungsgericht Münster, Postfach, 48043 Münster, gemäß § 61 VwVG gegen Sie anstelle des Zwangsgeldes eine Ersatzzwangshaft anordnen kann.

Es liegt im öffentlichen Interesse, dass die sofortige Vollziehung des o. g. Bescheides angeordnet wird.

Ein überwiegendes öffentliches Interesse an der sofortigen Vollziehung meines Bescheides ist gegenüber Ihrem Aussetzungsinteresse von der weiteren Vollziehung der Ordnungsverfügung verschont zu bleiben gegeben.

Das öffentliche Interesse besteht an dem Schutz unter anderem von Leib und Leben der Personen (z.B. Beschäftigte, Besucher etc.) an und im besagten Gebäude. Aufgrund der Art des Gebäudes ist von einer Vielzahl an schützenswerten Personen auszugehen.

Das oben genannte Gebäude unterliegt dem § 26 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) sowie dem § 10 der Prüfverordnung NRW. Die durch den Gesetzgeber verankerten regelmäßigen Kontrollen für die Brandverhütungsschauen und die Wiederkehrenden Prüfungen machen zweifelsohne deutlich, dass eine Verzögerung durch ein verwaltungsgerichtliches Klageverfahren im Wege der Rechtsmittel nicht die zeitnahe Umsetzung von Mängelbeseitigungen hemmen dürfen.

Durch die Anordnung der sofortigen Vollziehung entfällt die aufschiebende Wirkung der Klage. Gegen die Anordnung der sofortigen Vollziehung kann die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung gemäß § 80 Abs. 5 VwGO beim Verwaltungsgericht Münster, Piusallee 38, 48147 Münster (Postanschrift: Postfach 80 48, 48043 Münster) beantragt werden.

Mit Schreiben vom 02.08.2023 wurde Ihnen Gelegenheit gegeben, sich zu dem Sachverhalt zu äußern (Anhörung). Es wurden von Ihnen keine Einlassungen gemacht, die mich zu einer anderslautenden Entscheidung kommen lassen.

## Gebührenbescheid

Nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW) in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NW (AVwGebO NRW) und des Allgemeinen Gebührentarifs zur AVwGebO NRW in der jeweils gültigen Fassung sind hierfür folgende Gebühren zu entrichten.

| KASSENZEICHEN (bei Zahlung bitte angeben) | BETRAG   |
|---|----------|
| ████████████████████                      | 100,00 € |

**Die Ermittlung der Gebühr entnehmen Sie bitte der als Anlage beigefügten Gebührenberechnung.**

Ich bitte Sie, die Gebühr innerhalb von 14 Tagen nach Empfang dieses Bescheides unter Angabe des v. g. Kassenzeichens an die Stadtkasse Rheine zu überweisen. Einzahlungen zugunsten der Stadtkasse Rheine sind bei allen Geldinstituten möglich.

Kontoverbindung der Stadtkasse:

BIC WELADED1RHN (Stadtsparkasse Rheine)  
IBAN DE64 4035 0005 0000 0175 17

Bei Zahlung ist die Angabe von Kassenzeichen und Verwendungszweck unbedingt erforderlich. Sollten Sie den Fälligkeitstermin nicht einhalten, bin ich leider gezwungen, die Beitreibung des Betrages im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens kostenpflichtig zu veranlassen. Außerdem müssen bei verspäteter Zahlung Säumniszuschläge erhoben werden.

Sie können für Ihre Überweisung auch folgenden QR-Code nutzen:



Bitte beachten Sie, dass Sie nach Ablauf von 30 Tagen nach Zugang dieses Gebührenbescheides und Fälligkeit der Forderung auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen in Zahlungsverzug geraten, ohne dass hierfür eine Mahnung erforderlich ist. Sie haben den der Stadt Rheine auf Grund einer Zahlungsverzögerung entstehenden Schaden einschließlich etwaiger Rechtsanwaltskosten zu ersetzen. Dieser Hinweis ist gesetzlich vorgeschrieben; er enthält weder einen Zahlungsaufschub noch eine Stundung. Die Stadt Rheine ist berechtigt, Zahlungsverzug schon vor Ablauf der 30 Tage nach Fälligkeit des Betrages durch Mahnung herbeizuführen.

## Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese **Ordnungsverfügung** sowie gegen den **Gebührenbescheid** können Sie innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage erheben. Die Klage ist beim Verwaltungsgericht Münster, Piusallee 38, 48147 Münster (Postanschrift: Postfach 8048, 48043 Münster) schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu erheben.

Die Klage kann auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts erhoben werden. Die elektronische Form wird durch Übermittlung eines elektronischen Dokuments gewahrt, das für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet ist und

- von der verantwortenden Person qualifiziert elektronisch signiert ist und auf einem zugelassenen elektronischen Übermittlungsweg gem. § 4 Abs. 1 der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) oder
- von der verantwortenden Person signiert und von ihr selbst auf einem sicheren Übermittlungsweg gem. § 130a Abs. 4 Zivilprozessordnung (ZPO) eingereicht wird. Die für die Übermittlung und Bearbeitung geeigneten technischen Rahmenbedingungen bestimmen sich nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils gültigen Fassung. Über das Justizportal des Bundes und der Länder ([www.justiz.de](http://www.justiz.de)) können weitere Informationen über die Rechtsgrundlagen, Bearbeitungsvoraussetzungen und das Verfahren des elektronischen Rechtsverkehrs abgerufen werden.

Vorbereitende Schriftsätze und deren Anlagen sowie schriftlich einzureichende Anträge und Erklärungen, die durch einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind als elektronisches Dokument zu übermitteln. Gleiches gilt für die nach der VwGO vertretungsberechtigten Personen, für die ein sicherer Übermittlungsweg nach § 55a Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 VwGO zur Verfügung steht.

Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Die Erhebung der Klage gegen den Gebührenbescheid hat gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO keine aufschiebende, so dass die Verwaltungsgebühr fristgerecht zu zahlen ist, unabhängig davon, ob Klage in der Hauptsache oder gegen meine Gebührenfestsetzung erhoben wird.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



**Anlage**  
Gebührenberechnung