

Dezernat IV
4115/VIII

Gremium: Rat der Kreisstadt Siegburg
Sitzung am: 05.05.2025

öffentlich

**Anfrage zur aktuellen Situation des ehem. Seniorenzentrums Kleiberg;
Anfrage gemäß § 17 der Geschäftsordnung**

Sachverhalt:

Die Fragen aus den Fraktionen von CDU und Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 14.04.2025 aus der Sondersitzung des Stadtrates vom 14.04.25 zum Thema „Seniorenzentrum Kleiberg“ werden wie folgt beantwortet:

1. Wie eingehend und ergebnisoffen im Sinne der Weiterführung der Bauarbeiten wurden die rechtlichen Spielräume, die unsere Fraktionen sehen, geprüft?

Die Lösungsansätze, die von den antragstellenden Fraktionen im Sonderausschuss artikuliert wurden, sind im Prüfverfahren des Verlängerungsantrags 2024 (namentlich: Hemmung des Fristablaufs) sowie im Vorfeld der Sondersitzung (namentlich: Vergleichsvertrag sowie Erteilung der Genehmigung mit Nebenbestimmungen), von der auf Bau- und Verwaltungsrecht spezialisierten Anwaltskanzlei Busse/Miessen auf die gängigen Gestaltungsmöglichkeiten hin begutachtet worden.

Der Gestaltungsvorschlag der antragstellenden Fraktionen wurde aufgenommen und wird derzeit – rechtlich wie in der tatsächlichen Umsetzung – auf seine Machbarkeit hin untersucht.

2. Hatte der Umfang der Bauarbeiten, der vom Antragsteller vorgetragen wurde, nicht doch eine Qualität, die zu einer Hemmung des Fristablaufes hätte führen können?

Diese Frage ist Gegenstand eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens – sowie parallel dazu stattfindender Vermittlungsbemühungen zwischen dem Klägervertreter und der Stadtverwaltung.

Aus Sicht der Verwaltung ist dieser Aspekt jedoch weitaus weniger wichtig als die vom VG – implizit – zur Prüfung vorgelegte Frage, welche Anforderungen neben der Rechtzeitigkeit des Antrages an die Genehmigungsfähigkeit (Aktualisierung der Bauvorlagen und Harmonisierung des Bauvorhabens an das aktuelle Baurecht) gestellt werden müssen.

S. im Übrigen die Ausführungen unter 3.

3. Wenn denn die vorgelegten Belege aus Sicht der Stadt nicht ausreichend waren, ist denn nicht im Sinne der Eigentümer gegenüber Rechtsanwalt Schwake die Beibringung alternativer Belegformen angeregt worden?

Dies ist in mehrfacher Hinsicht geschehen.

Erstens im Hinblick auf die Frage, wann genau im Jahr 2023 die Bautätigkeit aus Sicht des Bauleiters eingestellt worden ist. Die schriftliche Stellungnahme des Bauleiters im Rahmen der Bauaktenlage (Mai 2023) wird von RA Schwake in Zweifel gezogen – unter Berufung auf ein persönliches Gespräch mit dem Bauleiter; eine entsprechende Stellungnahme liegt der Verwaltung bisher nicht vor, wurde von RA Schwake aber sowohl für das verwaltungsgerichtliche Verfahren als auch im Rahmend des laufenden Verständigungsprozesses mit der Verwaltung in Aussicht gestellt. Diesbezüglich hatte RA Nimphius bereits im Gespräch am 25.09.2024 (Teilnehmer: RA Schwake, RA Nimphius, Stadtverwaltung) mit Herrn Schwake darüber informiert, dass die in Frage stehenden Bautätigkeiten beispielsweise mit Rechnungen der Unternehmen nachgewiesen werden könnten.

Zweitens – und insoweit zunächst lediglich hilfsweise – mit Blick auf die im Herbst 2023 erfolgten Maßnahmen im Objekt: diesbezüglich hat RA Schwake im Herbst 2024 Unterlagen zu Maßnahmen vorgelegt, die aus seiner Sicht dazu geeignet seien, die Jahresfrist wegen Baustillstands zu hemmen bzw. zu verlängern.

4. Wie haben Sie Gewissheit darüber hergestellt, dass alle Voraussetzungen für die Verlängerung der Baugenehmigung vorab vorliegen müssen? Warum konnte dies nicht im Nachgang beispielsweise durch die Formulierung von Nebenbestimmungen sichergestellt werden?

Das Vorliegen der wesentlichen Voraussetzungen zum Zeitpunkt der Genehmigung ist Grundvoraussetzung für die Erteilung einer jeden Genehmigung – egal in welchem Bereich. Ebenso anerkannt bzw. gesetzlich vorgesehen ist, dass anstelle einer Versagung – im Sinne eines mildernden Mittels – Genehmigungen mit Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen u. Ä.) versehen werden können bzw. müssen. Dabei ist jedoch in der Logik des Zusammenspiels aus Genehmigung und Nebenbestimmungen zu beachten, dass die Genehmigungsreife im Grundsatz besteht und durch Nebenbestimmungen lediglich der „letzte Schliff“ vorgenommen wird. Anderenfalls wären wahlweise oder kumulativ die Genehmigung und/oder die Nebenbestimmungen in ihren Anordnungen zu unbestimmt, mit Rechtsunsicherheiten behaftet und am langen Ende nicht zur Harmonisierung von Bau und Baurecht geeignet.

Nichtsdestotrotz prüft die Verwaltung aktuell, ob und unter welchen Voraussetzungen im konkreten Fall mit Nebenbestimmungen gearbeitet werden kann. Dies hängt wesentlich davon ab, wie sich der bisherige Bau aktuell darstellt und welche Unterlagen zur Klärung der Gesamtsituation zeitnah von den Eigentümern bzw. Klägern vorgelegt werden können. Der Bauaufsicht liegt diesbezüglich seit 30.04.25 ein von den Eigentümern in Auftrag gegebenes Leistungsverzeichnis bzw. eine Kostenindikation in Bezug auf anstehende Baumaßnahmen der Fa. Teepe Consult zur Prüfung vor; gleichzeitig übersandt wurde vom mandatierten Rechtsanwalt ein vom ihm so bezeichnetes Brandschutzkonzept. Planunterlagen wurden bisher nicht vorgelegt. Die Verwaltung sichtet diese Unterlagen aktuell und hat bereits in KW 17 gegenüber dem Anwalt angeregt, gemeinsam mit diesem und dem Ing. Teepe einen Vor-Ort-Termin durchzuführen.

5. Trifft es zu, dass bei dem Termin der Akteneinsicht gegenüber dem Akteneinsicht nehmenden Rechtsanwalt gesagt worden ist, das maßgebliche Datum für die Einreichung

eines Verlängerungsantrages sei der 07.07.2024, weil das ein Jahr nach dem Gespräch am 07.07.23 war?

Es hat im Rahmen der Akteneinsicht im Hinblick auf die Jahresfrist keine Aussagen zu konkreten Daten oder Ereignissen gegeben, die Fristen auslösen oder hemmen könnten.

6. Hat dem an den Anwalt digital übersandten Aktenkonvolut ein Hinweis auf den Ablauf der Verlängerungsfrist beigelegt?

Nein. Wohl aber ließ sich aufgrund der schriftlichen Anzeige des Bauleiters unzweifelhaft aus der übersandten Akte entnehmen, dass die Bautätigkeit bereits früher als im Juli 2023 eingestellt worden sei.

7. Ist der Rechtsanwalt der WEG jemals darüber informiert worden, dass die Frist nach Ansicht der Verwaltung schon am 07.05.2024 ablaufen würde? Wenn nicht, warum ist er denn nicht rechtzeitig in geeigneter Weise darauf aufmerksam gemacht worden? Es hätte doch in überragendem Interesse der Stadt gelegen, dass es Fortschritte bei der Aufarbeitung der Bauruine geben würde.

Einen solchen Hinweis hat es im Vorfeld nicht gegeben. Da die Bauherren fachanwaltlich vertreten waren, sah die Bauaufsicht die Rechte der Eigentümer am Kleiberg adäquat vertreten.

Dass die Frist am 07.05.2024 abgelaufen ist, wurde im Rahmen der Prüfung des Verlängerungsantrags festgestellt.

8. Wusste der Bürgermeister von dem Termin der Akteneinsicht des beauftragten Rechtsanwaltes der Eigentümergemeinschaft? Wusste der Bürgermeister nach den Feststellungen am 07.07.2023, dass die Frist am 07.05.2024 ablaufen würde? Wenn ja, warum hat er nicht selbst was unternommen oder darauf gedrungen, dass die Eigentümergemeinschaft darüber informiert wurde? Wenn nein, warum hat er nicht organisiert, dass er in einer so bedeutenden Angelegenheit regelmäßig über wesentliche Umstände (wie diesen hier) unterrichtet wird?

Hat es keine diesbezüglichen Anordnungen gegeben? Wurde nicht das Instrument der regelmäßigen Wiedervorlage mit der Anordnung der Unterrichtung über neue Entwicklungen genutzt?

Hat der Bürgermeister nie nachgefragt, welche Möglichkeiten bestehen nach dem Baustillstand? Ist nie in Erwägung gezogen worden, dass eine Verlängerung der Baugenehmigung das Mittel der Wahl sein könnte?

Ist nie darüber mit der Eigentümergemeinschaft vor Eingang des (angeblich verspäteten) Verlängerungsantrages gesprochen worden?

Der Bürgermeister wurde seitens des zuständigen Technischen Beigeordneten über die Akteneinsicht des Rechtsanwalts in Kenntnis gesetzt. Es obliegt nicht im Verantwortungsbereich des Bürgermeisters, die Eigentümergemeinschaft über die Herausforderungen und Gefahren eines laufenden privaten Bauvorhabens zu informieren, insbesondere nicht am beauftragten Rechtsanwalt vorbei. Entgegen der Annahme in dieser Frage erfolgte eine regelmäßige Information des Bürgermeisters und des übrigen Verwaltungsvorstands zu diesem Thema (s. im

Übrigen auch Frage 10). Darüber hinaus wurden persönliche Wiedervorlagen in Jour Fixes zwischen Bürgermeister und Beigeordnetem erörtert.

9. Wieso hat es zwischen dem Eingang auf Verlängerung im Juni 2024 dann drei Monate keine Reaktion gegeben, sondern es wurde erst im September beschieden, dass die Frist am 07.05.2024 bereits abgelaufen sei?

Was wurde konkret getan, damit dieses für Siegburg wichtige Projekt mit einem großen Finanzvolumen ans Laufen kommt? Insbesondere wollen wir gerne von Ihnen, Herr Rosemann, wissen, wann Sie mit der WEG und/ oder mit dem diese vertretenden Rechtsanwalt gesprochen haben.

Aufgrund des laufenden Gerichtsverfahrens kann die Beantwortung dieser Frage ausschließlich im nichtöffentlichen Teil erfolgen.

Es sei an dieser Stelle angemerkt, dass BM Rosemann keinerlei Grund sah und sieht, sich persönlich in den fachlichen Austausch zwischen der Bauverwaltung und einem Fachanwalt für Baurecht einzubinden.

Auch sei darauf hingewiesen, dass der Rechtsanwalt selbst die Notwendigkeit nicht vor September 2024 gesehen hat.

10. Bitte legen Sie dezidiert dar, wann und mit welchem Inhalt die Verwaltung Sie, Herr Rosemann, jeweils über die Sachstände zur Nicht-Verlängerung der Baugenehmigung unterrichtet hat. Diese Daten lassen sich ja sehr gut aus Ihrem Terminkalender rekonstruieren. Außerdem gehen wir davon aus, dass solche enorm wichtigen Entscheidungen gem. § 70 Abs. 3 GO NRW vorher im Verwaltungsvorstand mit der Kompetenz der Beigeordneten/ Dezernenten beraten wurden. Insofern bitten wir um Vorlage der Protokolle dieses Gremiums konkret zu diesem Beratungspunkt. Hieraus sollte sich auch der jeweils beratende Personenkreis ablesen lassen.

Die Fragestellung der Kooperation trägt selbst zur Beantwortung der Frage bei, indem die relevante Rechtsvorschrift bereits genannt wird: Gemäß § 70 III berät und unterrichtet sich der Verwaltungsvorstand gegenseitig zu den betreffenden Themen. Dieser Prozess findet seit Amtsantritt von Bürgermeister Rosemann statt. Hätte es in diesem Zusammenhang beim Bauvorhaben Kleiberg einen Dissens zwischen den Beigeordneten und dem Bürgermeister in der Einschätzung der Sachlage und zur Herangehensweise gegeben, wäre gemäß Absatz 4 derselben Rechtsgrundlage einer der Beigeordneten berechtigt gewesen, die abweichende Meinung im Hauptausschuss (HUFA) vorzutragen. Dies hat nicht stattgefunden.

Die zur Sprache gebrachte auszugsweise Einsicht in die Protokolle des Verwaltungsvorstandes wird derzeit zusammengestellt und kann zeitnah eingesehen werden.

Zur Sitzung des Rates am 5.5.2025

Siegburg, 05.05.2025