

Kreisstadt Siegburg Der Bürgermeister

Dezernat IV
4385/V(III)

Ergänzungsvorlage Nr. 1 zu Anfrage Nr. 1

Gremium: Rat der Kreisstadt Siegburg **öffentlich**
Sitzung am: 25.08.2025

Stellungnahme Dezernat IV zu Anfrage Nr. 1; Seniorenenzentrum am Michaelsberg Siegburg

Sachverhalt:

Zur Anfrage des Ratsmitgliedes Herrn Dr. Fleck vom 18.08.2025:

Mit Schreiben vom 18.08.2025 beantrage Herr Dr. Fleck die Beantwortung von Fragen gemäß § 17 Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse, welche auf die der Anfrage beigefügten Anschreiben mehrerer BürgerInnen zurückgeht.

Hierin aufgeworfene Aspekte sind zum einen die Frage nach dem bisherigen Bemühen der Verwaltung um ein Fortschreiten des Bauvorhabens Seniorenzentrum am Michaelsberg zzgl. Details zu gesetzlichen Hindernissen für eine Genehmigungsverlängerung (dazu unter 2.) und zum anderen Anregungen, die auf die Einrichtung einer „Gesprächsplattform“ zwischen Eigentümersammlung, Verwaltung und Politik bzw. auf eine Gestaltung des weiteren Prozesses abzielen (unter 3). Für beides bedarf es vorab einer Einordnung in den größeren Zusammenhang (dazu sogleich unter 1.).

1. Organisatorische, regulatorische und verfahrensbedingte Rahmenbedingungen

Organisatorisch: Verantwortlich für diese Verwaltungsvorlage ist die Verwaltungsspitze der Kreisstadt Siegburg, in Person: der zuständige Dezernent und Erster Beigeordneter, Dr. Matthias Bamberger. Gleichermaßen gilt für alle in diesem Vorgang getroffenen und zu treffenden Entscheidungen – selbstredend: beraten und je nach Fragestellung mit Unterstützung und in Zuständigkeit des Leiters des Amtes für Planung und Bauaufsicht und dessen Mitarbeitenden. Die Verortung der Verantwortung (unliebsamer) Entscheidungen bei einzelnen Mitarbeitende (so geschehen bei einem der Bürgeranschreiben sowie bei der Anfrage des Ratsmitgliedes) verkennt grundlegende Verwaltungsstrukturen und schadet dem Ansehen der Kreisstadt, indem es engagierte und hochqualifizierte Mitarbeitende öffentlicher Kritik aussetzt.

Regulatorisch: Die Verwaltung ist bei jedwedem Tätigwerden an die gesetzlichen Schranken, maßgeblich die BauO NRW gebunden. Durch die Einbindung des hiesigen Rechtsamtes und der Kanzlei Busse & Miessen hat die Verwaltung gewährleistet, dass die bestehenden gesetzlichen Hürden, die sich in der Frage nach den Möglichkeiten der Wiedereinsetzung in die ursprüngliche Baugenehmigung und den Vorgaben durch die geänderte Bauordnung ergeben, für die Bauherrschaft so gering wie rechtmäßigerweise möglich ausfallen. Hierbei sei bei allen Bemühungen um einen so unbürokratisch wie möglich verlaufenden Fortgang darauf hingewiesen,

dass das gesetzliche Verfahren für die Verwaltung nicht dispositiv ist und das der Verlängerung der Baugenehmigung zu Grunde liegende Verfahren nicht ohne Vorlage von maßgeblichen nach der Bauordnung – und der dazu ergangenen Rechtsprechung – erforderlichen Unterlagen zu einer Verlängerung der Baugenehmigung führen darf.

Nächste Verfahrensschritte: Zuvörderst ist insoweit nach § 75 Abs. 2 BauO NRW von Bedeutung, ob der Antrag des Bauherrn auf Verlängerung der Baugenehmigung fristgemäß erfolgt ist. Andernfalls fehlt es bereits am Zugang zu einem fristgemäß beantragten Verwaltungsverfahren, das – in einem zweiten Schritt, nach Vorlage und Prüfung weiterer Unterlagen auf die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem geltenden Recht – überhaupt zu einer Verlängerung der Baugenehmigung führen kann. Auf diesen Umstand und den Umfang der von Gesetzes wegen zwingend vorzulegenden Unterlagen hat die Verwaltung Herrn Schwake als Vertreter der Eigentümergemeinschaft erstmals in 2024 und zuletzt zunehmend dringlicher hingewiesen, ihn dahingehend beraten und Gelegenheit geschaffen, diese Unterlagen zusammenzutragen (Details dazu sogleich).

2. Engagement der Verwaltung

Seit April dieses Jahres bemüht sich die Verwaltung um eine konstruktive Aufklärung der Frage, ob der derzeit von Herrn Schwake gestellte Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung noch als fristgerecht eingeordnet werden kann. Dies erfolgt unter Einbindung des hiesigen Rechtsamtes und unter Einholung von Rechtsgutachten spezialisierter Kanzleien. In der Sache ergibt sich dazu der derzeitige Sachstand:

Von maßgeblicher Bedeutung für die Frage, ob der Antrag der Bauherrschaft auf Verlängerung der Baugenehmigung noch fristgemäß erfolgt ist, ist die Frage nach dem Zeitpunkt der Einstellung der Bautätigkeiten gem. § 75 BauO NRW. Hierzu hat der für das gegenständliche Bauprojekt beauftragte Bauleiter am 07.07.2023 sinngemäß die Erklärung zur Bauakte abgegeben, dass seit Mai 2023 keine Bautätigkeiten mehr stattgefunden hätten. Der Bauleiter ist Verantwortlicher im Sinne von § 56 BauO NRW; insoweit hat diese Erklärung erhebliches Gewicht. Am 30.09.2024 erklärte Herr Schwake im Rahmen des gerichtlichen Verfahrens, dass bei Nachfassen beim Bauleiter im fraglichen Zeitraum doch noch Bautätigkeiten im Sinne des § 75 BauO NRW stattgefunden hätten. Die vorherige Aussage sei mit Blick auf die Stilllegungsverfügung eine „Schutzbehauptung“ gewesen; der Bauleiter werde dazu im gerichtlichen Verfahren entsprechend Zeugnis ablegen.

Diesen Widerspruch hat die Verwaltung durch geeignete Maßnahmen aufzuklären. Nur der Bauleiter selbst kann seine eigene Erklärung aus 2023 in den Gesamtkontext einordnen. Da im Falle einer Korrektur der damaligen Erklärung, seine alte Aussage gegen eine aktuellere stehen würde, hat die Verwaltung vorgeschlagen, die neuere durch eine besondere Form (Stichwort: Versicherung an Eides statt) das nötige (Über-)Gewicht zu geben. Im April 2025 hat die Verwaltung diesen Gestaltungsvorschlag Herrn Schwake bekannt und Herr Dr. Bamberger hat in enger Abstimmung mit ihm und unter Einbindung städtischer Ämter an der entsprechenden Vorlage der geforderten Erklärung gearbeitet. Hierzu gab es mehrfach Telefonate zwischen dem ersten Beigeordneten und Herr Schwake und quasi wöchentlichen Mailverkehr. Hierin wurden Herrn Schwake die Gründe und die Notwendigkeit der Abgabe der Erklärung erläutert – ebenso wie detaillierte Hilfestellungen gegeben.

Zur Vorlage wurden jedoch lediglich eine Mitteilung des Büros HJK übersandt, bei dem der Bauleiter arbeitet, sowie – vor kurzem – eine Versicherung an Eides statt durch einen vor Ort tätigen und nach eigener Erklärung mit gewissen Verantwortlichkeiten ausgestatteter

Objektverantwortlichen. Dieser ist jedoch – entgegen eigener Aussage – nicht verantwortlicher Bauleiter im Sinne der Bauakte. Daher kann seine Erklärung den Widerspruch resultierend aus den in der Sache gegenläufigen Erklärungen des verantwortlichen Bauleiters nicht auflösen. Von Seiten des Ersten Beigeordneten wurde daher weiter auf die Notwendigkeit der Vorlage einer entsprechenden Erklärung des Bauleiters hingewiesen. Erst mit Schreiben von RA Schwake vom 21.08.2025 wurde auf wiederholte Erinnerung mitgeteilt, dass der Bauleiter nicht bereit sei eine entsprechende Erklärung abzugeben. Die angehängte chronologische Darstellung der bisherigen Korrespondenz mit dem anwaltlichen Vertreter der Eigentümergemeinschaft Herrn Schwake ([Anlage](#)) zeigt, in welchem (überobligatorischen) Maße sich von Seiten der Verwaltung um eine Fortentwicklung des Bauvorhabens bemüht worden ist.

3. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung befindet sich trotz der oben skizzierten herausfordernden Situation nach wie vor in einem vertrauensvollen und konstruktiven Austausch mit allen Beteiligten: Eigentümergemeinschaft, Verwaltung, Politik sowie mit etwaigen Investoren. Es wird jedoch eindringlich auch an die Verantwortung der Bauherrschaft, vertreten durch Herrn Schwake, appelliert, ebenfalls alles erdenkliche für einen positiven Ausgang des Verwaltungsverfahrens zu unternehmen. Die anwaltliche Vertretung der Eigentümergemeinschaft ist in diesem Zuge angehalten, die im Verfahren vorzulegenden Unterlagen so zeitnah wie möglich beizubringen, um einen positiven Ausgang nicht zu gefährden. Insoweit laufen auch weiterhin gute Gespräche, die – jetzt, wo die Verwaltung um die am 21.08.25 übermittelten neuen Sachstände weiß – Vorschläge zum weiteren Vorgehen zum Gegenstand haben werden.

Eine – wie auch immer geartete – „Gesprächsplattform“ kann diese (gesetzlich begründeten) Erfordernisse nicht modifizieren oder ersetzen.

Und solange die gemeinsamen Bemühungen um einen Wiedereintritt in das Verlängerungsgenehmigungsverfahren fortbestehen, gebietet es die vertrauensvolle Zusammenarbeit, keine weiteren Details zu offenbaren. Entsprechend verfängt die Bitte, um detaillierte Auskünfte im Hinblick auf rechtliche Hindernisse, die einer Genehmigungsverlängerung entgegenstehen, nicht.

Anlage:

Chronologische Darstellung zur Anforderung der Versicherung an Eides statt.

21.08.2025	E-Mail des Herrn Schwake an Frau Brandt (Leitung Amt 30) mit dem Hinweis, dass der Bauleiter keine Versicherung an Eides statt (VaE) abgeben wird
15.08.2025	E-Mail der Leitung Amt 30 an Herrn Schwake als Erinnerung mdb um Übersendung der VaE des Bauleiters
04.08.2025	E-Mail Dr. Bamberger an Herrn Schwake mit der Aufforderung zur Übersendung der VaE und dem Hinweis das von städtischer Seite im Übrigen keine Unterlagen fehlen, um von einem fristwährenden Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung auszugehen.
25.07.2025	E-Mail Dr. Bamberger an Herrn Schwake, dass VaE des Bauleiters noch fehlt. Angebot zum Telefonat
24.07.2025	E-Mail Herr Schwake an Herrn Dr. Bamberger mdb um Wiederaufnahme von Verhandlungen zur Erteilung der Baugenehmigung
09.07.2025	E-Mail Herr Schwake an Herrn Dr. Bamberger
30.06.2025	E-Mail Herr Schwake an Herrn Dr. Bamberger und Übersendung einer VaE des selbst erklärten Bauverantwortlichen vor Ort
27.06.2025	E-Mail Dr. Bamberger an Herrn Schwake. Expliziter Hinweis auf die Notwendigkeit zur Vorlage einer VaE des Bauleiters zum Zeitpunkt der Beendigung der Baumaßnahmen
17.06.2025	E-Mail Herr Schwake an Dr. Bamberger mit der Weiterleitung einer E-Mail einer Mitarbeiterin des Büro HJK welche Bezug nimmt auf ein Gespräch des Herrn Schwake mit dem Bauleiter
16.06.2025	E-Mail Dr. Bamberger an Herrn Schwake, dass VaE des Bauleiters notwendig ist.
13.06.2025	Mitteilung von Herrn Dr. Bamberger an Eigentümervertreter und Herrn Schwake, dass VaE des Bauleiters notwendig ist und angefordert wurde
04.05.2025	Mitteilung von Herrn Dr. Bamberger an Herrn Schwake, dass VaE des Bauleiters notwendig ist
28.04.2025	Mitteilung von Dr. Bamberger an Herrn Schwake, dass widersprüchliche Aussagen zum Baustopp vom Bauleiter aufgeklärt werden müssen
16.10.2024	Klage der ET-Gemeinschaft vertreten durch Herm Schwake Beweis zur Frage nach dem Zeitpunkt des Baustopps angeboten durch Zeugnis des Bauleiters als verantwortlichem Bauleiter gem. § 56 BauO NRW
30.09.2024	Mitteilung von Herrn Schwake an die Bauaufsicht, dass der Bauleiter seine Aussage zum Zeitpunkt des Baustopps vom 07.07.2023 revidiert. Es handele sich um eine „reine Schutzbehauptung“
07.07.2023	Erklärung des verantwortlichen Bauleiters, dass der Baustopp bereits seit 2 Monaten, also seit Mai 2023, bestehe