



SJR Am Stadion 18 - 24 | D-51465 Bergisch Gladbach

**Per Einwurf/Einschreiben**  
Rat der Stadt Bergisch Gladbach  
FB 9 Anregungen und Beschwerden  
Postfach 20 09 20  
51439 Bergisch Gladbach

**Vorab per E-Mail: ratsbuero@stadt-gl.de**

**Eilt, bitte sofort vorlegen!**

Unser Zeichen / Datum  
151/23 CS01/cs  
Bergisch Gladbach, 15.12.2023

Sekretariat  
Tel 02202 / 12406-00  
Fax 02202 / 12406-99  
kanzlei@sr-gl.de

**ISG Schloßstraße Bensberg e.V. ./. Stadt Bergisch Gladbach**

**hier: Anregung und Beschwerde gemäß § 24 der Gemeindeordnung für das Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**

Sehr geehrter Herr Steinbüchel,  
sehr geehrter Herr Lucke,  
sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit zeigen wir **unter Beifügung einer entsprechenden Vollmacht (Anlage)** an, dass uns der Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) Schloßstraße, Bensberg e.V., Schloßstraße 82 in 51429 Bergisch Gladbach, vertreten durch Herrn Karsten Nitzschke und Herrn Olaf Schmiedt, mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt hat.

Anlass unserer Beauftragung für diese

**Anregung und Beschwerde  
nach § 24 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen**

ist der Umstand, dass es in Bezug auf die Baumaßnahmen in der Schloßstraße in Bensberg zahlreiche, ungeklärte Fragen gibt.

**Carsten Schwettmann**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Oberbürgermeister a.D.  
Verwaltungsrichter a.D.

**Timo Henkel** <sup>\*</sup>  
Rechtsanwalt  
Master of Business Administration (MBA)  
Master of Law (LL.M.oec.)

**Jörg Neunaber** <sup>1\*\*</sup>  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Sozialrecht  
Fachanwalt für Miet- & WEG-Recht

**Benjamin Kaya** <sup>1\*\*</sup>  
Rechtsanwalt  
Strafverteidiger  
Fachanwalt für Verkehrsrecht

**Harro Bunke** <sup>\*\*</sup>  
Rechtsanwalt  
Tätigkeitsschwerpunkte:  
Wirtschaftsmediation  
Glücks- und Gewinnspielrecht

<sup>\*</sup> Angestellter Rechtsanwalt

<sup>\*\*</sup> freie Mitarbeiter

<sup>1</sup> Kanzleianschrift nach § 31 BRAO:  
Delmeggarten 8, D-27749 Delmenhorst

**Postanschrift**

Am Stadion 18 - 24  
51465 Bergisch Gladbach

Deshalb beantragen wir namens und in Auftrag unseres Mandanten, dass sich

- **der Ausschuss für Beschwerden und Anregungen der Stadt Bergisch Gladbach**
- **in der nächsten Sitzung**

mit der

- **Klärung und**
- **schriftlichen Beantwortung**

folgender

### **Fragestellungen**

befasst:

#### **1. Baumaßnahmen in der Schloßstraße**

a. **Welche Maßnahmen gedenkt die Stadt über die im Internet veröffentlichten Maßnahmen hinaus zu unternehmen, dass während der gesamten Bauphase ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen.**

b. **Wie lange wird die gesamte Baumaßnahme insgesamt, d.h. unabhängig von den Bauabschnitten, noch dauern?**

**Gibt es einen aktualisierten Zeit- und Bauablaufplan?**

c. **Dürfen wir davon ausgehen, dass es - anders als im 1. Teil des 3. Bauabschnitts (Schloßstraße Nord) - in den weiteren Teilen bzw. Bauschnitten möglich ist, nur zu einer einseitigen Straßensperrung zu kommen?**

**Unser Mandant erwartet insoweit eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende schriftliche Zusicherung der Stadt gemäß § 38 VwVfG NRW.**

d. **Ist es möglich, den 2. Teil des 3. Bauabschnitts (Schloßstraße Nord) in möglichst kleine Unterabschnitte aufzuteilen, damit die finanzielle Beeinträchtigung der Gewerbetreibenden so gering wie möglich gehalten wird und die jederzeitige Erreichbarkeit der Geschäfte gewährleistet ist?**

Unser Mandant erwartet insoweit eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende schriftliche Zusicherung der Stadt gemäß § 38 VwVfG NRW.

## 2. Finanzielle Aspekte

- a. Ist davon auszugehen, dass der geförderte Zeitrahmen eingehalten wird?
- b. Wann und in welcher Höhe sind Fördergelder bereits an die Stadt geflossen (aufgeteilt nach Jahren)?
- c. Mit welchem konkreten Zufluss an Fördergeldern rechnet die Stadt noch?
- d. Wie wird von Seiten der Stadt sichergestellt, dass keine Rückforderung von Fördermitteln droht?
- e. Liegt eine Kostenabweichung zum ursprünglichen Plan vor?

Sollte das der Fall sein: In welcher Höhe?

## 3. Beitragspflichtigkeit und Gebührenpflichtigkeit der Maßnahmen für die Immobilieneigentümer\*innen

- a. Dürfen wir davon ausgehen, dass es sich um ein vereinfachtes Sanierungsgebiet handelt, mit der Folge der allgemeinen Beitragspflicht nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW)?

Unser Mandant erwartet insoweit eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende schriftliche Zusicherung der Stadt gemäß § 38 VwVfG NRW.

- b. Mit welcher finanziellen Belastung muss seitens der Immobilieneigentümer\*innen nach Abschluss aller Bauabschnitte in etwa gerechnet werden?

Das möge bitte exemplarisch anhand folgender Grundstücke schriftlich beantwortet werden:

- Schloßstraße 68 in 51429 Bergisch Gladbach,
- Schloßstraße 85 in 51429 Bergisch Gladbach,
- Schloßstraße 78 in 51429 Bergisch Gladbach,
- Schloßstraße 82 in 51429 Bergisch Gladbach

**c. Unabhängig davon:**

**Welche sonstigen Beschlüsse hat der Rat der Stadt im Hinblick auf die Baumaßnahmen in der Schloßstraße gefasst?**

**Um schriftliche Beantwortung in chronologischer Übersicht wird gebeten.**

**d. Wie wirkt sich die aktuelle und zukünftig zu erwartende Gesetzeslage des KAG NRW auf das hiesige InHK aus?**

**e. Ausgehend von den Erfahrungen der bisherigen Bautätigkeiten:**

**Lässt sich die Straßenoberfläche der Schloßstraße bei Fertigstellung der Maßnahme mit einer von der Stadt eingesetzten Kehrmaschine reinigen?**

**f. Beabsichtigt die Stadt, einen finanziellen Ausgleich aufgrund der erheblichen Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen an die Anwohner\*innen zu zahlen?**

**4. Fragen im Zusammenhang mit der Bauplanung und Bauausführung**

**a. Handelt es sich aus Sicht der Stadt um eine fehlerhafte Planung?**

**Unser Mandant denkt insoweit an die Baustelleneinrichtung und Verlegung des Pflasters auf der unteren Schloßstraße, die schon für einen Laien auf den ersten Blick mangelbehaftet ist.**

**b. Hat die Stadt die Urheberrechte an der Planung mit dem Zuschlag und der Auftragsvergabe an das Büro Club L 94 Landschaftsarchitekten GmbH erworben?**

**c. Ist es zutreffend, dass der 1. Teil des 3. Bauabschnitts bereits ohne Vorbehalt nach der VOB/B von der Stadt bzw. für die Stadt abgenommen worden ist?**

**Sollte eine Abnahme mit Vorbehalt erfolgt sein:**

**Welche konkreten Mängel sind festgestellt worden? Und in welchem zeitlichen Rahmen erfolgt die Nacherfüllung?**

**5. Sonstiges**

**a. Gibt es ein Klimaschutzkonzept der Stadt?**

**In wie weit ist das in dem hiesigen Projekt umgesetzt worden?**

**Allein aus dem neuen Vegetationskonzept zur Schloßstraße, das im Internet unter [www.bergischgladbach.de/vegetation-schlosstrasse.aspx](http://www.bergischgladbach.de/vegetation-schlosstrasse.aspx) abrufbar ist, ergibt sich das nicht.**

- b. In wie weit ist das Vegetationskonzept der Schloßstraße mit der Baumbilanz und den Beschattungsflächen durch Bäume mit einem Kronendurchmesser erst im ausgewachsenen Zustand mit einem Klimaschutzkonzept der Stadt vereinbar?**

**Es sollen 32 Bäume gefällt werden, 56 Bäume neu gepflanzt werden.**

**Mit einer Gesamtbilanz von 24 zusätzlichen Bäumen.**

**Begründung und Feststellungen**  
**zur Anregung und Beschwerde nach § 24 GO NRW**

**I.**

**Zum Sachverhalt**

Anhand der im Internet veröffentlichten Dokumente stellt sich der Sachverhalt im Überblick wie folgt dar:

- Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss der Stadt hat am 24.09.2015 beschlossen, für die künftige Entwicklung des Stadtbezirks Bensberg ein Integriertes Handlungskonzept (InHK) als strategisches Planungs- und Handlungsinstrument erarbeiten zu lassen.
- Am 17.12.2015 wurde der Auftrag an das Planungsbüro Post-Welters Architekten, Stadtplaner GmbH erteilt.
- Der Abschlussbericht wurde im März 2017 vorgelegt.
- Mit Beschluss des FNPA und des SPLA in der gemeinsamen Sitzung vom 04.07.2017 wurde die Durchführung eines freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs vorgesehen.
- Für die Durchführung dieses Wettbewerbs wurden zuwendungsfähige Kosten in Höhe von 168.091,00 € mit dem Zuwendungsbescheid 2017 bewilligt.
- Als erster Preisträger ging das Büro Club L 94 Landschaftsarchitekten GmbH aus Köln hervor.
- Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss der Stadt ist in der Sitzung am 28.02.2018 über die Vergabe eines Auftrags zur Durchführung von vorbereiteten Untersuchungen informiert worden

und hat in der Sitzung vom 17.04.2018 den Beschluss zum Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gefasst. Der Auftrag ist an die Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft (DSK) mbH & Co. vergeben worden.

- Im Jahr 2019 erfolgte eine Eigentümerbefragung per Fragebogen sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
- Der Voruntersuchungsbericht wurde im Juli 2020 abgeschlossen.
- Die Entwurfsplanung in Bezug auf die Bauabschnitte 2-4 wurde von dem Büro Club L 94 Landschaftsarchitekten GmbH bis Februar 2020 erarbeitet.
- Seit Mai 2020 liegt mit der Entwurfsplanung eine Kostenberechnung nach DIN 276 über die Bauabschnitte 2-4 sowie eine darauf basierende Kalkulation der Planungskosten vor. Demnach ist von zuwendungsfähigen Gesamtkosten für die Bauabschnitte 2-4 von 8.660.000 Euro auszugehen. Der 2. Bauabschnitt wurde auf der Grundlage der Kostenberechnung im Programmjahr 2021 gemeinsam mit dem 4. Bauabschnitt neu beantragt. Im Programmjahr 2021 wurden für den 2. Bauabschnitt 1.877.215 Euro und für den 4. Bauabschnitt 3.151.182 Euro zuwendungsfähige Kosten bewilligt. Abzüglich der anzurechnenden Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz in Höhe von geschätzt 2.800.000 Euro (Bauabschnitt 2-4) verbleiben 5.860.000 Euro.
- Am 09.06.2020 hat der Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr die Entwurfsplanung zustimmend zur Kenntnis genommen und hat zudem die Ausführungen des 2. bis 4. Bauabschnitts der Schloßstraße - vorbehaltlich der Zustimmung des Fördermittelgebers - beschlossen.
- Der sog. 1. Bauabschnitt (Schlosstreppe, Schlossgalerie und dazugehörige Vorplätze) wurde bereits im Oktober 2020 provisorisch fertiggestellt.
- Am 22.06.2021 wurde vom Planungsausschuss der Stadt der Beschluss zum Gestaltungsleitfaden Schloßstraße gefasst.
- Im Frühjahr 2022 wurde die Ausführungsplanung abgeschlossen.
- Offizieller Baubeginn der Hauptmaßnahme (3. Bauabschnitt, etc.) war am 13.03.2023.

## II.

### Feststellungen

Die Tatsachengrundlagen, auf deren Basis die Stadt agiert, sind nach den öffentlich zugänglichen Dokumenten **völlig unklar**.

Die mehrfachen Versuche, den Sachverhalt über Jahre hinweg zu klären, auch - zuletzt am 29.09.2023 über den stellvertretenden Bürgermeister Herrn Josef Willnecker - waren erfolglos.

Deshalb sind wir von unserem Mandanten um anwaltliche Unterstützung gebeten worden.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass durch die Baumaßnahmen der Stadt finanzielle Einbußen der Immobilieneigentümer\*innen nicht ausgeschlossen werden können.

Denkbar sind - unabhängig von Umsatzeinbußen der Ladenbetreiber\*innen - insoweit

- etwaige Kündigungen der Gewerbemietraumverträge durch die Mieter,
- die Geltendmachung von Mietminderungsansprüchen durch die Mieter **und**
- die finanzielle Belastung mit Beiträgen durch die Stadt (z.B. Erschließungsbeiträge, Straßenbaubeiträge oder Sanierungsausgleichsbeiträge).

### III.

#### Fazit

##### 1.

Ausgehend hiervon ist es **zwingend geboten**, dass die eingangs genannten Fragen in substantiiert Form beantwortet werden.

Insoweit **rein vorsorglich** der rechtliche Hinweis, dass unser Mandant

- als eingetragener Verein antragsberechtigt ist (vgl. *Stephan Smith in Articus/Schneider, Gemeindeordnung NRW, § 24, Ziffer 2*),
- er seinen Sitz in Bergisch Gladbach hat, mithin Einwohner i.S.d. des § 21 Abs. 1 GO NRW gemäß § 4 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Bergisch Gladbach ist, **und**
- der Ausschuss für Anregungen und Beschwerde gemäß § 29a der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Bergisch Gladbach vorliegend zuständig ist.

2.

Abgesehen davon wird von unserem Mandanten angeregt, dass zukünftig ein monatlicher Jour fixe in Präsenz nach Maßgabe des § 23 GO NRW stattfindet.

Mit freundlichen Grüßen



Carsten Schwettmann  
Rechtsanwalt

**Anlage: 1 (Vollmacht)**