

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Abt. I Stadt- und Freiraumplanung

Kleingartenentwicklungsplan Berlin

Berlin, Februar 2004

Inhalt:

	Seite
1. Vorbemerkung	4
2. Berliner Kleingartenentwicklung	4
3. Lage der Berliner Kleingartenanlagen und ihre Bedeutung für das Freiflächen- system	7
4. Kleingartenrechtliche Grundlagen	9
5. Ersatzflächen	10
6. Sachenrechtsbereinigung in Kleingartenanlagen	10
7. Darstellung des Berliner Kleingartenbestandes	11
8. Überprüfung der Schutzfristen in Abhängigkeit der Schwerpunkte der Stadtent- wicklung	13
9. Planungsbilanz nach Sicherungsstufen	15
10. Zusammenfassung und Handlungsgrundsätze für das Berliner Kleingartenwesen	17

1. Vorbemerkung

Die Förderung des Kleingartenwesens ist eine wichtige städtebauliche, sozial- und gesundheitspolitische Aufgabe des Landes Berlin. Kleingärten erfüllen als Teil des Grünflächensystems wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktionen. Ziel ist es, eine angemessene Ausstattung Berlins mit Kleingärten dauerhaft sicherzustellen.

2. Berliner Kleingartenentwicklung

Kleingärten haben eine Geschichte, die eng mit der Entwicklung Berlins zur Großstadt verbunden ist. Sie haben sich in Berlin zu einer typischen Form städtischer Frei- und Erholungsflächen entwickelt und sind ein wesentlicher Bestandteil des Grünflächensystems in der Stadt geworden. Keine vergleichbare Metropole verfügt über eine solch große Zahl an privat nutzbaren Gärten im unmittelbaren Einzugsbereich der Innenstadt. Die Kleingärten sind darüberhinaus in besonderem Maße Wohnergänzungsflächen in der Mieterstadt Berlin mit ihrem hohen Anteil an Geschosswohnbauten. Es ist daher erklärtes Ziel des Abgeordnetenhauses und des Senats von Berlin, Kleingärten dauerhaft im Stadtgebiet zu sichern.

Soweit die Kleingärten in Verbindung zu übergeordneten Grün- und Landschaftsräumen liegen, sind sie zusätzlich von Bedeutung für den stadtklimatischen Ausgleich. Kleingartenflächen sollen daher als Freiflächen gesichert und sinnvoll in das Grünsystem der Stadt integriert werden. Kleingartenanlagen sollen sich jedoch nicht nur in das Gefüge der öffentlichen Grünflächen einordnen, sondern auch durch Öffnung der Anlagen, Schaffung von Rahmengrün-, Sitz- und Spielflächen vermehrt Erholungsfunktionen für die Allgemeinheit erfüllen, insbesondere für die in der Umgebung von Kleingartenanlagen lebende Bevölkerung.

Galt es in der Entwicklung des Kleingartenwesens anfangs die Armut und das Wohnungselend zu lindern und eine zusätzliche Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln zu erreichen, hat der Wandel in den sozialen und wirtschaftlichen Verhältnissen zu einer merklichen Änderung in den Motiven der Kleingärtner und daher zu einem Funktionswandel des Kleingartens geführt. So ist zum wirtschaftlichen Nutzen bzw. an seine Stelle verstärkt der Freizeit- und Erholungswert getreten.

In der heutigen Zeit stellen die Kleingärten daher überwiegend eine Lebens- und Wohnumfeldverbesserung für die Kleingärtner dar. Große Bedeutung haben die Gärten für die ältere Generation. Kindern bieten sie die Möglichkeit „Natur in der Stadt“ zu erleben und zu begreifen. Kleingärten sind darüber hinaus Rückzugsgebiete für Pflanzen und Tiere.

Die sozialpolitische Bedeutung der Kleingärtnervereine als Basis gemeinsamen Handelns darf dabei nicht unterschätzt werden. In ihnen wird das menschliche und gesellschaftliche Miteinander unterschiedlicher sozialer Schichten mit gemeinsamen Interessen entwickelt und gepflegt.

Die Pflege und Unterhaltung der Kleingärten benötigen und fördern das ehrenamtliche bürgerschaftliche Engagement. Die vielfältigen von den Vereinen, den Bezirks- und Landesverbänden ausgehenden sozialen Aktivitäten erhöhen den gesellschaftlichen Wert der Zusammenschlüsse der Gartenfreunde, die besonders in den Großstädten für Menschen mit vielfältigen existentiellen Problemen, wichtig sind.

Es ist nicht auszuschließen, dass vor dem Hintergrund der veränderten wirtschafts- und arbeitsmarktpolitischen Bedingungen in Deutschland und den damit für den einzelnen Bürger oft verbundenen Verschlechterungen im Lebensalltag das Kleingartenwesen wieder zunehmend an sozialer Bedeutung gewinnen und sogar der wirtschaftliche Nutzen der Kleingärten wieder mehr in den Vordergrund treten könnte.

Die bedeutsamen sozialpolitischen und städtebaulichen Funktionen begründen die Privilegierung des Kleingartenwesens durch eine sondergesetzliche Regelung gegenüber anderen Pacht-Gartennutzungen auf der Grundlage des BGB. Die Grundlage für eine derartige Entwicklung wurde schon 1919 mit dem Erlass der Kleingarten- und Kleinpachtverordnung, der ersten kleingartenrechtlichen Regelung in Deutschland, geschaffen. Nach einer begrenzten Novellierung im Jahre 1969 bedurfte es eines Beschlusses des Bundesverfassungsgericht im Jahre 1979, um das Kleingartenrecht 1983 nach umfangreichen Vorarbeiten und eingehenden Erörterungen den aktuellen verfassungsrechtlichen und städtebaulichen Erfordernissen umfassend anzupassen. Das seit dem 1. April 1983 geltende Bundeskleingartengesetz (BKleingG) ist mit dem durch den Einigungsvertrag eingefügten § 20 a geltendes Recht im Beitrittsgebiet geworden.

„Kleingarten“ wird im BKleingG definiert

1. als gepachteter Garten, der
2. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und
3. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

Nicht unter das BKleingG fallen daher z.B.

- Eigentümer-, Wohnungs- und Arbeitnehnergärten
- kleingärtnerisch genutzte Gärten in Einzellage
- Wochenendsiedlergärten
- Wassersport- und ähnlich genutzte Grundstücke sowie
- Grabeland.

Im BKleingG bzw. in den einschlägigen Kommentaren dazu wird die notwendige und die unter Berücksichtigung der Privilegierung zulässige Nutzung der Kleingärten beschrieben.

Notwendig für eine kleingärtnerische Nutzung ist die ‚Fruchtziehung‘ und die ‚Erholungsnutzung‘, wobei die Erholungsnutzung der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen nicht übergeordnet sein darf.

Zulässig ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtetem Freisitz.

Unzulässig ist es, eine Laube so einzurichten, dass sie zu dauerndem Wohnen geeignet ist, d.h. auch, dass sie keinen Strom-, Gas-, Wasser- und Wärmeanschluss haben darf.

Auf Grund zunehmend überwiegender Erholungsnutzung der Gärten werden diese Regelungen häufig von Kleingärtnern als unzeitgemäß in Frage gestellt. Bei diesen durchaus nachvollziehbaren Überlegungen bleibt jedoch folgendes unberücksichtigt:

Um sozialschwachen Familien die Gartennutzung zu ermöglichen, darf der Grundstückseigentümer nur eine begrenzte Pacht erheben, dies privilegiert den Kleingärtner z.B. gegenüber dem Pächter eines Wochenendgrundstückes. Gleichmaßen günstig für den Kleingärtner sind die sehr eingeschränkten Kündigungsmöglichkeiten seitens des Eigentümers. Regelungen, welche die o.g. einengenden Nutzungsbeschränkungen aufheben, heben auch den Unterschied zwischen Klein- und z.B. Wochenendgarten auf. Der Eingriff in die Rechte des Grundeigentümers wäre dann verfassungsrechtlich nicht mehr zu begründen, der sozialen Funktion des Kleingartenwesens würde die notwendige Grundlage entzogen. Das Bundesverfassungsgericht (BVG) hat 1992 die bis dahin geltende Pachtzinsbegrenzung für private Verpächter auf Grund zunehmender Erholungsnutzung als unvereinbar mit Art. 1 Satz 1 Grundgesetz erklärt. Daraufhin wurde diese Bindung im Bundeskleingartenänderungsgesetz so verändert, dass nach Verdoppelung des bisherigen Höchstpachtzinses jetzt das vierfache der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüsebau zulässig ist und die öffentlich-rechtlichen Lasten auf die Pächter umgelegt werden können. Das BVG folgte jedoch nicht dem Antrag auf Zulassung von Ver- und Entsorgungsanlagen in Lauben, da sonst aus verfassungsrechtlichen Gründen das BKleingG grundsätzlich gefährdet wäre.

Die Zustände in manchen Berliner Kleingartenanlagen unterscheiden sich bekanntlich teilweise erheblich von dem, was gemäß BKleingG notwendig und zulässig ist. Die Gründe dafür sind in der historischen Entwicklung, den Bestandsschutzregelungen des BKleingG, den besonderen Bedingungen in einer Großstadt sowie in sozialen Zuständen zu suchen. Dies berücksichtigend, können die Bezirksämter als Eigentümer für die landeseigenen Anlagen Strom- und Wasseranschluss in der Laube, Abwassersammelgruben und Telefonanschlüsse genehmigen (letzteres verliert auf Grund der technischen Entwicklung an Bedeutung). Sie tolerieren auf Grund der großen Entfernungen in der Stadt gelegentliches Übernachten und berücksichtigen, dass ‚die Parzelle‘ für sozialschwache Familien oft das einzige mögliche

Urlaubsziel ist. Für die Bezirksämter führt diese Toleranz zu einer nur selten sowohl von den Begünstigten als auch den Gerichten positiv gewürdigten Gratwanderung.

Neben den sich aus dem besonderen Charakter des BKleingG ergebenden Problemen ist das zunehmende Durchschnittsalter der Kleingärtner ein künftige Entwicklungen negativ beeinflussender Umstand. Junge Familien werden durch ein als zu eng empfundenenes Reglement der Kleingartenordnungen und das Fehlen Gleichaltriger in den Anlagen eher von einer Entscheidung für den Kleingarten abgehalten. Ein gegenüber der Vergangenheit geändertes Freizeitverhalten und gestiegene berufliche Belastungen, oft verbunden mit dem Zwang zur Mobilität, mindern darüber hinaus das Interesse an einer mit der Verpflichtung zu vereinsrechtlich geregeltem Handeln verbundenen Kleingartennutzung. Die Nachfrage nach Kleingärten ist von 27.000 Bewerbungen Anfang der 90er Jahre auf derzeit ca. 13.000 gesunken. Tatsächlich erfolgen gegenwärtig nur ca. 3.000 Pächterwechsel im Jahr, wobei zur Zeit schon eine Reihe von Kleingärten nicht mehr sofort, sondern nur nach längerem Leerstand vergeben werden kann. Ein Grund für diese Entwicklung liegt auch in einer immer komfortableren Ausstattung der Lauben, die es interessierten, jedoch sozial schwachen Bevölkerungsgruppen auf Grund der hohen Ablösesummen nicht mehr ermöglicht, Gärten mit aufwendig gebauten und ausgestatteten Baulichkeiten zu übernehmen. Das Interesse an Kleingärten wird in zunehmendem Maße sowohl durch Lagegunst als auch zu erduldenen Umweltbedingungen beeinflusst. Gärten in Wasserschutzgebieten, mit nutzungsbeeinträchtigenden Bodenbelastungen oder an verlärmten Standorten sinken deutlich in der Gunst der Bewerber. Kleingärten werden trotz aller Veränderung der Lebensumstände auch künftig für Berlin von erheblicher sozialer, städtebaulicher und ökologischer Bedeutung sein. Die sozialen und die ökologischen Funktionen der Kleingärten sind daher zu sichern und zu stärken; den Kleingärtnern soll Rechtssicherheit hinsichtlich der Entwicklung ihrer Anlagen gegeben werden.

3. Lage der Berliner Kleingartenanlagen und ihre Bedeutung für das Freiflächensystem

Im Landschaftsprogramm werden die Kleingärten als wichtige Freiraumelemente in der Stadt mit besonderer Bedeutung für die Erholungsnutzung bewertet. Kleingartenanlagen, die größere zusammenhängende Komplexe bilden bzw. in Verbindung zu übergeordneten Grün- und Landschaftsräumen liegen, erfüllen vielfältige positive Funktionen:

- für die Erholung,
- für den Biotop- und Artenschutz,
- für den Naturhaushalt und
- für das Landschaftsbild.

Öffentliche Durchwegungen und auch eine parkartige Gestaltung der Gemeinschaftsflächen sind insbesondere dann erforderlich, wenn eine Anbindung an das übergeordnete Grünverbindungsnetz erfolgt und/oder die umliegenden Wohngebiete mit Freiflächen schlecht versorgt sind. Dem Erhalt von Kleingartenflächen, die im Bezug zum Berliner Freiflächensystem liegen, ist also eine hohe Priorität zuzuordnen.

An der Feststellung in dem Anfang der 90er Jahre vorgelegten Kleingartenkonzept, dass rd. 90 % der bestehenden Kleingartenanlagen in das Grünsystem der Stadt eingebunden sind oder auf Grund ihrer Größe übergeordnete Bedeutung besitzen, hat sich auch nach 10 Jahren nichts geändert. Diese Aussage wird in Karte 1 „Lage der KGA im Freiflächensystem“ bestätigt. Auch wenn hier nur die wichtigsten Grünvernetzungen schematisch dargestellt sind ist deutlich zu erkennen, dass ein Großteil der Kleingartenlagen Verbindungen zu Grün- und Freiflächen aufweisen, selbst Verbindungselemente darstellen bzw. zusammen mit anderen Kleingartenanlagen größere zusammenhängende Kleingartenareale bilden. Als großräumige zusammenhängende Kleingartengebiete sind z.B. Radeland und Rhenania in Spandau, Charlottenburg-Nord und Ruhwald in Charlottenburg-Wilmerdorf, Heiligensee in Reinickendorf, Krugpfuhl und Panketal in Pankow, Königsheide in Treptow-Köpenick, Teltowkanal, Rudow und Britzer Garten in Neukölln, Südgelände in Tempelhof-Schöneberg und das Areal am Zehlendorfer Stichkanal zu nennen.

Ohne den weitestgehenden Erhalt und die partielle Entwicklung der Kleingartenanlagen ist das aus Ringen und Radialen bestehende Grundgerüst des Berliner Freiflächensystems, das bis zu dem Kranz der Regionalparke im Umland reicht, nicht denkbar. Dem Rechnung tragend sind im FNP Berlin ca. 79 % der bestehenden Kleingartenflächen in Berlin als Grünfläche – Kleingärten dargestellt.

4. Kleingartenrechtliche Grundlagen

Das Bundeskleingartengesetz - BKleingG - vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S.210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.9.2001 (BGBl. S.2376) unterscheidet in seinem sachlichen Anwendungsbereich zwischen Dauerkleingärten und sonstigen Kleingärten. Dauerkleingärten sind nur Kleingärten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt sind. Darüber hinaus wird in den Überleitungsvorschriften des BKleingG bestimmt, dass vor Inkrafttreten des Gesetzes bzw. vor Wirksamwerden des Beitritts geschlossene Pachtverträge über Kleingärten wie Verträge über Dauerkleingärten zu behandeln sind, wenn die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke ist. Es handelt sich dann um sogenannte „Fiktive Dauerkleingärten“. Diese gesetzliche Fiktion hat folgende Wirkungen:

- Die Pachtverträge gelten als auf unbestimmte Zeit geschlossen bzw. befristete Pachtverträge als auf unbestimmte Dauer verlängert.
- Eine Kündigung wegen Nutzungsänderung ist nur möglich, wenn die andere Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt ist oder nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass sie festgesetzt werden wird und die Fläche alsbald dieser Nutzung zugeführt werden soll oder die Fläche nach abgeschlossener Planfeststellung alsbald benötigt wird. Die Kündigung wegen anderer wirtschaftlicher Verwertung ist ausgeschlossen.
- Dem Pächter steht eine Entschädigung für die baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Außenanlagen zu, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Zur Entschädigung ist derjenige verpflichtet, der die Fläche in Anspruch nimmt.
- Im Fall der Kündigung zum Zweck der Verwirklichung des Bebauungsplanes oder der Planfeststellung unterliegt die Gemeinde der Ersatzlandverpflichtung, es sei denn, sie ist zur Erfüllung dieser Verpflichtung außerstande. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche Pflichtaufgabe der Gemeinde zur Erhaltung des Kleingartenbestandes, nicht jedoch um einen Rechtsanspruch des Pächters.

Ca. 89 % der landeseigenen Kleingartenflächen sind wie Dauerkleingärten zu behandeln, also fiktive Dauerkleingärten. Weitere 10 % sind bereits in Bebauungsplänen als Dauerkleingärten festgesetzt.

5. Ersatzflächen

Die im FNP Berlin dargestellten 21 Ersatzflächenstandorte sind bereits 1996 hinsichtlich ihrer Eignung und Verfügbarkeit untersucht worden. Im Ergebnis waren nur 8 Standorte für die Errichtung von neuen Kleingartenanlagen geeignet. Inzwischen wurden dann 5 Standorte für Räumungsbetroffene hergerichtet.

Da aufgrund der Haushaltslage des Landes Berlin Ersatzflächen nur in sehr begrenztem Umfang hergerichtet werden können und auch für die Teilung von übergroßen Parzellen keine Mittel mehr zur Verfügung stehen, sind Räumungsbetroffene bevorzugt mit freiwerdenden Parzellen in bestehenden Anlagen zu versorgen.

6. Sachenrechtsbereinigung in Kleingartenanlagen

Am 1. Oktober 1994 ist das Sachenrechtsänderungsgesetz mit dem in Artikel 1 enthaltenen Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz sollen an den im Beitrittsgebiet gelegenen Grundstücken dem Bürgerlichen Gesetzbuch entsprechende, verkehrsfähige und beleihbare Rechte entstehen. Insbesondere das Auseinanderfallen des Eigentums am Grundstück und des Eigentums am Gebäude, wie es in der ehemaligen DDR verbreitet war, soll durch BGB-konforme Rechtsverhältnisse ersetzt werden, indem Ansprüche der Nutzer auf Erwerb des Grundstücks zum hälftigen Bodenwert bzw. auf Abschluss von Erbbaurechtsverträgen für die Hälfte des üblichen Zinses begründet werden.

Das SachenRBerG kann sich grundsätzlich auch auf Kleingartenanlagen erstrecken. Die Umsetzung des SachenRBerG führt jedoch in Kleingartenanlagen, in denen in der Regel eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist, zu kleingarten-, bau- und planungsrechtlichen Problemen. Daher wurde bereits in dem gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Finanzen verfassten Rundschreiben zur Anwendung des SachenRBerG bei kleingärtnerisch genutzten Grundstücken im Eigentum des Landes Berlin vom 7. August 1995 (DBI. Teil I Nr. 7, S. 179) geregelt, dass bei einer Häufung von anspruchsberechtigten Nutzern in einem selbständig nutzbaren Bereich der Anlage zu prüfen ist, ob das Ziel Grünfläche - Dauerkleingärten - an dieser Stelle weiterhin verfolgt werden soll oder ob die entsprechenden Kleingartenanlagen/Teilflächen für eine andere Nutzung, z.B. als Wohngebiet, vorgesehen werden sollen. Von den am 3.10.1990 ca. 3400 dauerbewohnten Parzellen im ehemaligen Ostteil der Stadt sind bisher ca. 750 Parzellen nach dem SachenRBerG verkauft bzw. Erbbaurechte bestellt worden. Von den landeseigenen Flächen sind die Kleingartenanlagen Blankenburg, Rennbahn und Schildow-Waldeck im Bezirk Pankow am stärksten von der Sachenrechtsbereinigung betroffen. Diese Anlagen sind Mitglied des Deutschen Siedlerbundes, bemühen sich seit Jahren um die Anerkennung als „Siedlung“ und lehnen die Anwendung des BKleingG ab, was zu zahlreichen Gerichtsverfahren führte. In den Entscheidungen der Gerichtsbarkeit

wird die Anwendbarkeit des BKleingG für die Anlagen Schildow-Waldeck und Parksiedlung, aber auch für die Anlagen Frohsinn und Nordend verneint. Die vorliegenden Verträge würden durch § 1 Abs. 1 Nr.1 in das Schuldrechtsanpassungsgesetz einbezogen, soweit sie nicht der Sachenrechtsbereinigung unterfallen. Diese Anlagen werden daher im Kleingartenbestand nicht mehr erfasst.

In der Anlage Rennbahn sind rund 45 % der Parzellen nach dem SachenRBerG verkauft worden, nur noch 6 % werden kleingärtnerisch genutzt.

Aufgrund der dargestellten Situation und der baulichen Verdichtung sind für die Anlagen Rennbahn und Schildow-Waldeck FNP-Änderungsverfahren mit dem Ziel der Darstellung als Wohnbaufläche Typ 4 bzw. Wohnbaufläche Typ 4 mit landschaftlicher Prägung eingeleitet worden. Die Anlage Blankenburg ist bereits im FNP Stand 1994 als Baufläche dargestellt.

7. Darstellung des Kleingartenbestandes

Der Kleingartenentwicklungsplan bezieht sich seinem Titel entsprechend auf Kleingärten im Sinne des BKleingG. In die statistische Analyse wurden daher Arbeitnehnergärten, Eigentümergeärten u.ä. nicht mehr einbezogen. Statistisch erfasst wurden jedoch die Kleingärten der Deutschen Bahn AG, die an die Eisenbahn-Landwirtschaft Bezirk Berlin e.V. verpachtet sind, da sie in ihrer Funktion und Wirkung den übrigen Kleingärten entsprechen.

Derzeit werden ca. 3.310 ha Fläche (ca. 4 % der Stadtfläche) kleingärtnerisch genutzt. Der theoretische Versorgungsgrad liegt bei 10 m²/Einwohner und entspricht somit dem Richtwert des Deutschen Städtetages von 10 – 12 m²/Einwohner.

Der Berliner Kleingartenbestand wird in Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1 - Kleingartenbestand Berlin nach Bezirken

Verwaltungsbezirk	Kleingärten - Gesamt			davon Dauerkleingärten mit festgesetztem Bebauungsplan		
	Anlagen	Parzellen	ha	Anlagen	Parzellen	ha
Mitte	28	2040	65,8	7	442	14,6
Friedrichshain-Kreuzberg	2	127	3,4	1	47	1,2
Pankow	106	14791	746,1			
Charlottenburg-Wilmersdorf	93	8812	300,3	7	370	10,6
Spandau	73	4502	187,3	14	505	18,7
Steglitz-Zehlendorf	48	5405	194,8	25	2703	93,1
Tempelhof-Schöneberg	83	7250	246,3	24	1785	72,8
Neukölln	96	9942	405,1	5	278	11,8
Treptow-Köpenick	145	9716	426,0			
Marzahn-Hellersdorf	36	3273	171,0			
Lichtenberg	45	6372	294,2	1	19	0,9
Reinickendorf	78	6829	269,4	18	1627	66,5
Berlin	833	79.059	3.309,7	102	7.776	290,2

8. Überprüfung der Schutzfristen in Abhängigkeit der Schwerpunkte der Stadtentwicklung

Für landeseigene Kleingartenflächen, die im FNP Berlin für andere Nutzungen vorgesehen sind, wurde mit dem Abgeordnetenhausbeschluss zum FNP Berlin vom 23.06.1994 eine Schutzfrist von 10 Jahren beschlossen, mit Ausnahme von Flächen, die für Projekte der sozialen, technischen und verkehrlichen Infrastruktur vorgesehen sind. Bei der Prüfung der im FNP zugrunde gelegten Daten, Annahmen und Ziele zeichnet sich ab, dass sich die Inanspruchnahme der Potenziale des FNP über einen längeren Zeitraum erstrecken wird als ursprünglich erwartet.

In Karte 1 „Lage der KGA im Freiflächensystem“ sind die stadtentwicklungspolitisch bedeutsamen Standorte der künftigen Wohnungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsentwicklung dargestellt, bei denen Kleingartenflächen aufgrund ihrer hohen Lage- und Verkehrsgunst im Innenstadt- und Innenstadtrandbereich für gesamtstädtisch bedeutsame Projekte oder die Eigentumsstrategie in Anspruch genommen werden sollen. Entsprechend der derzeitigen wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung handelt es sich bei den insgesamt 23 dargestellten Standorten von wenigen Ausnahmen abgesehen um langfristige Planungen.

Gewerbestandorte (l = langfristig, k-m = kurz- bis mittelfristig)

Pankow:	l	Schönerlinder Straße
Reinickendorf:	l	Breitenbachstraße / Holzhauser Straße
Reinickendorf:	l	Flohrstraße / Seidelstraße
Charlottenburg:	l	Saatwinkler Damm
Charlottenburg:	k-m	Max-Dohrn-Straße
Tempelhof:	l	Teltowkanal Nord / Komturstraße
Neukölln:	l	Späthstraße
Treptow:	l	Späthsfelde

Dienstleistungsstandorte (l = langfristig, k-m = kurz- bis mittelfristig)

Wedding / Prenzlauer Berg:	l	Nordkreuz
Schöneberg:	l	Südkreuz
Treptow / Neukölln:	l	Kiefholzstraße

Wohnungsbaustandorte (l = langfristig, k-m = kurz- bis mittelfristig)

Pankow:	l	An der Schäferei
Pankow:	l	Buchholz Süd
Wedding / Prenzlauer Berg:	l	Nordkreuz
Wilmersdorf:	l	Hohenzollerndamm
Wilmersdorf:	k-m	Württembergische Straße
Wilmersdorf:	k-m	Bundesallee
Wilmersdorf:	k-m	Waghäuseler Str.

Treptow:	I	Kiefholzstraße / Heidekampgraben
Treptow:	I	Kiefholzstraße / Kol. Zur Linde
Köpenick:	I	Grünauer Straße
Köpenick:	I	Marienhain
Köpenick:	I	Am Wäldchen

Bei den als "langfristig" und „kurz- bis mittelfristig“ eingestuften Standorte kann i.d.R. von einer Inanspruchnahme nicht vor 2014 bzw. 2010 ausgegangen werden. Aus diesem Grunde kann für ca. 81 % der bislang unter die Schutzfrist fallenden landeseigenen Kleingartenflächen der Schutzstatus bis 2014 verlängert werden. Für weitere 4 % kann die Schutzfrist bis 2010 verlängert werden. Unabhängig davon ist eine frühere Inanspruchnahme im Einvernehmen mit den betroffenen Kleingärtnern möglich.

Bei den als „kurzfristig“ eingestuften Standorten wird von einer Realisierung nach Ablauf der Schutzfrist 2004 ausgegangen. Dies ist nur bei einem Gewerbestandort an der Max-Dohrn-Straße in Charlottenburg-Wilmersdorf der Fall. Betroffen ist hier die Kleingartenanlage „Stichkanal“, für die die Schutzfrist daher nicht über das Jahr 2004 verlängert werden kann.

Bei den Wohnungsbaustandorten, die kurz- bis mittelfristig entwickelt werden sollen, handelt es sich um vier Einzelstandorte in hochwertiger innerstädtischer Lage in Charlottenburg-Wilmersdorf. Betroffen sind hier die Kleingartenanlagen „Württemberg“ (Schutzfrist bis 2004), „Am Fenn“ und „Bundesallee“ (Schutzfrist bis 2010) sowie die Anlage „Am Stadtpark I“ (Schutzfrist für landeseigenen Teile bis 2010).

Weiterhin nicht verlängert werden kann die Schutzfrist für Kleingartenflächen, die dem Liegenschaftsfonds für eine kurz- bis mittelfristige Verwertung zugeführt wurden. Auch nach Ablauf der Schutzfrist bzw. in den Fällen, wo keine Schutzfrist besteht, können die Pachtverhältnisse jedoch nur unter den unter Punkt 4 angeführten Voraussetzungen des BKleingG gekündigt werden, da es sich hier um fiktive Dauerkleingärten* handelt.

Weiterhin galt die Frist bisher nicht für Kleingartenflächen, die für Projekte der sozialen, verkehrlichen und technischen Infrastruktur in Anspruch genommen werden sollen. Die Prüfung, inwieweit auch für diese Kleingartenanlagen zum Teil eine Schutzfrist eingeräumt werden kann, wenn entsprechende Projekte absehbar erst längerfristig zum Tragen kommen, hat ergeben, dass für ca. 37 ha erstmals eine Schutzfrist eingeräumt werden kann. Somit wird zusätzlich zu den ca. 2616 ha (79 %) dauerhaft zu erhaltenden Kleingartenflächen für ca. 236 ha (7 %) eine Schutzfrist über das Jahr 2004 hinaus bis zum Jahr 2014 und für weitere 28 ha (1 %) bis zum Jahr 2010 eingeräumt.

* Fiktive Dauerkleingärten sind Kleingärten, die wie Dauerkleingärten zu behandeln sind (siehe auch S.9).

9. Planungsbilanz nach Sicherungsstufen

Tabelle 2 – Planungsbilanz:

	Landeseigene Flächen		Private Flächen		Flächen gesamt	
<i>dauerhaft gesichert</i>						
V a - Dauerkleingärten: (B-Plan Dauerkleingärten)	258 ha	10%	33 ha	4%	291 ha	9%
V b - Fiktive Dauerkleingärten*: (FNP-Grünflächen)	1834 ha	73%			1834 ha	55%
<i>hoch gesichert</i>						
IV - Sonstige Kleingärten: (FNP-Grünflächen)	12 ha	0,5%	481 ha	60%	493 ha	15%
<i>zeitlich gesichert</i>						
III a - Fiktive Dauerkleingärten*: (FNP-Bauflächen mit Schutzfrist bis 2014)	236 ha	9,5%			236 ha	7%
III b - Fiktive Dauerkleingärten*: (FNP-Bauflächen mit Schutzfrist bis 2010)	28 ha	1%			28 ha	1%
III c - Fiktive Dauerkleingärten*: (FNP-Bauflächen mit Schutzfrist bis 2004)	38 ha	1,5%			38 ha	1%
<i>nur bedingt gesichert</i>						
II - Fiktive Dauerkleingärten*: (FNP-Bauflächen ohne Schutzfrist)	109 ha	4,5%			109 ha	3%
<i>ungesichert</i>						
I a - Sonstige Kleingärten: (FNP-Bauflächen)			165 ha	21%	165 ha	5%
<i>Sonstige Kleingärten</i>						
I b - Sonstige Kleingärten: (Eigentümer DB AG)			116 ha	15%	116 ha	4%
Summe:	2515 ha		795 ha		3310 ha	

* Fiktive Dauerkleingärten sind Kleingärten, die wie Dauerkleingärten zu behandeln sind (siehe auch S.9).

Erläuterung der Sicherungsstufen:

Dauerhaft gesicherte Kleingärten

- Stufe V a: Kleingartenflächen, die durch B-Plan als Dauerkleingärten festgesetzt sind.
- Stufe V b: Fiktive Dauerkleingärten* gemäß §§ 16 und 20 a BKleingG. Die fiktiven Dauerkleingärten werden durch die Darstellung im FNP als Grünfläche - Kleingärten zusätzlich geschützt.

Hoch gesicherte Kleingärten

- Stufe IV: Kleingartenflächen, die lt. Darstellung des FNP erhalten bleiben sollen. Bei den landeseigenen Flächen in dieser Stufe handelt es sich um Kleingartenanlagen, die nach Inkrafttreten des BKleingG gegründet worden und daher keine fiktiven Dauerkleingärten sind. Für Kleingärten auf privaten Flächen sind Verfahren zur verbindlichen planungsrechtlichen Sicherung erforderlich bzw. zum Teil bereits in Bearbeitung.

Zeitlich gesicherte Kleingärten

- Stufe III a: Fiktive Dauerkleingärten*, die nach den Darstellungen des FNP einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen. Hier besteht eine Schutzfrist bis 2014. Hierunter können auch Kleingartenflächen < 3 ha fallen, für die bereits Bebauungspläne zur Sicherung als Dauerkleingärten eingeleitet wurden, da sie aus den Darstellungen des FNP entwickelbar sind. Da die B-Pläne jedoch erst mit ihrer Festsetzung verbindlich werden, ist für diese Flächen eine Schutzfrist bis 2014 als zusätzlicher Schutz vorgesehen. Mit Festsetzung der B-Pläne handelt es sich dann um Dauerkleingärten, die in die Sicherungsstufe V a – Dauerkleingärten – eingeordnet werden.
- Stufe III b: Wie III a, jedoch mit einer Schutzfrist bis 2010.
- Stufe III c: Wie III a, die Schutzfrist läuft 2004 ab.

Nur bedingt gesicherte Kleingärten

- Stufe II: Fiktive Dauerkleingärten*, deren Flächen für verkehrliche, soziale oder technische Projekte vorgesehen sind, die kurzfristig realisiert werden. Desweiteren sind hier die Anlagen erfasst, die auf eigenen Wunsch in Wohngebiete umgewandelt werden sollen (z.B. Blankenburg).

Ungesicherte Kleingärten

- Stufe I a: Kleingärten auf privaten Flächen, die nach den Darstellungen des FNP für eine andere Nutzung vorgesehen sind. Eine Kündigung ist unter Beachtung der kleingartenrechtlichen Bestimmungen jederzeit möglich.

Sonstige Kleingärten

- Stufe I b: Kleingärten auf Flächen der Deutschen Bahn AG, die an die Eisenbahn-Landwirtschaft verpachtet sind. Es handelt sich hier um kleinere Gruppen von Gärten, die in der Nähe von Gleisanlagen liegen.
- Fiktive Dauerkleingärten sind Kleingärten, die wie Dauerkleingärten zu behandeln sind (siehe auch S.9).

10. Zusammenfassung und Handlungsgrundsätze für das Berliner Kleingartenwesen

In den verschiedenen Zuständigkeits- und Verantwortungsbereichen sollte das Verwaltungshandeln unter Berücksichtigung folgender Grundsätze erfolgen:

1. Ein grundsätzliches Ziel ist es, die Kleingärten planungsrechtlich zu sichern. Der Kleingartenentwicklungsplan gibt Auskunft über die heute erkennbar notwendige Entwicklung. 64 % der Berliner Kleingartenfläche sind bereits dauerhaft gesichert (9 % durch Bebauungsplan, 55 % als fiktive Dauerkleingärten* und durch FNP). 15 % der Berliner Kleingartenflächen liegen im FNP in als Grünflächen dargestellten Gebieten. Für weitere 8 % gilt eine Schutzfrist bis zum Jahr 2010 bzw. 2014.
2. Die kleingärtnerische Nutzung ist zu fordern und zu fördern. Einer weiteren baulichen Verfestigung sowie immer aufwendigere Ausstattungen von Lauben ist durch ein möglichst konzertiertes Handeln der Vertragspartner energisch entgegenzuwirken. Zu ihrem eigenen Schutz sollten sich Kleingärten deutlich von reinen Freizeitgärten unterscheiden.
3. Die Akzeptanz der Kleingärten ist regelmäßig durch die Vertragspartner zu analysieren, um aus den Ergebnissen Schlussfolgerungen sowohl für die Stadtplanung als auch für die Gestaltung des Vereinslebens zu ziehen. Zu diesem Zweck sollen auch Bewerberzahlen und Leerstände quantitativ und qualitativ hinsichtlich ihrer Gründe erfasst und in ihrer Entwicklung dargestellt sowie ausgewertet werden.
4. Die Kleingärten sind verstärkt für junge sowie sozial schwache Familien zu öffnen. Die Organisationen/Verbände der Kleingärtner sollten zu diesem Zweck sowohl ihre internen Satzungen und Ordnungen als auch die Entschädigungsrichtlinie überprüfen und gegebenenfalls ändern, um jungen Familien die Entscheidung für einen Kleingarten zu erleichtern.
5. Bei Gartenanlagen, die objektiv auf Grund veränderter Eigentumsverhältnisse (Sachenrechtsbereinigung) oder subjektiv auf Grund der Haltung und des Handelns der Pächter den Bedingungen oder Anforderungen des BKleingG nicht oder nicht mehr genügen, ist zu prüfen, in wie weit ein Aufrechterhalten des Status einer Kleingartenanlage, d.h. des Schutzes des BKleingG, praktikabel und sinnvoll ist bzw. den Wünschen einer qualifizierten Mehrheit der bisherigen Kleingärtner entspricht. Es wird daher unter Berücksichtigung städtebaulicher und ökologischer Erfordernisse sinnvoll sein, einzelne Anlagen in Siedlungen o.ä. umzuwandeln. Dabei ist zu gewährleisten, dass Veränderungen des Status sowohl in rechtlicher als auch sozialer Sicht verträglich für alle Betroffenen gestaltet werden.
6. Der Kleingartenbestand, die Kleingartenentwicklung und der Nachfragebedarf werden kontinuierlich fortgeschrieben. Ergeben sich daraus grundlegend veränderte Situationen sind die kleingartenrechtlichen Vorschriften und der Kleingartenentwicklungsplan den Erfordernissen anzupassen.

* Fiktive Dauerkleingärten sind Kleingärten, die wie Dauerkleingärten zu behandeln sind (siehe auch S.9).