

## Niederschrift

### **49. Sitzung des Kleingartenbeirats beim BA Charlottenburg-Wilmersdorf (BA C-W) am 23.03.2012, 16.00 Uhr, Rathaus Wilmersdorf, Raum 1141**

#### **TOP 1 (Annahme der Niederschrift der 48. Sitzung vom 18.11.2012 (Anlage 1)):**

Das Protokoll der 48. Sitzung wird wie vorliegend angenommen.

#### **TOP 2 (Schnee- und Eisbeseitigungspflicht Lorcher Str.):**

BzStR Schulte trägt vor, dass beim Amt für Regionalisierte Ordnungsaufgaben im BA Lichtenberg (RegOrd) nach § 4 Abs. 5 StrReinG eine Befreiung von der Winterdienstpflicht beantragt worden sei. Mit Bescheid vom 02.02.2012 sei dies abgelehnt worden mit der Begründung, die Lorcher Str. (Lorcher Weg) zwischen Johannisberger Str. und Rüdeshheimer Str. sei eine unverzichtbare Wegeabkürzung zwischen beiden Straßen und diene auch als Schulweg für die benachbarte Schule.

Hr. Ludwig ergänzt den derzeit bestehenden rechtlichen Zustand:

Nach § 1 Abs. 4 Straßenreinigungsgesetz (StrReinG) gehöre der Winterdienst zur ordentlichen Reinigung der Straßen. Der Lorcher Weg sei im Straßenreinigungsverzeichnis „C“. Die Anlieger der gemeinhin „C-Straßen“ genannten Straßen seien zu deren Reinigung und zum Winterdienst vor ihren Grundstücken verpflichtet (§ 4 Abs. 4 StrReinG).

Bestehe eine öffentliche Straße hauptsächlich aus einem Gehweg, so seien nach § 4 Abs. 3 StrReinG, soweit die Reinigung den Anliegern obliege (s.a. § 4 Abs. 4 StrReinG), allein die Anlieger verpflichtet, deren Grundstücke bebaut sind oder gewerblich genutzt werden, wenn die an die andere Straßenseite angrenzenden Grundstücke diese Merkmale nicht aufweisen. Dies treffe für die Grabelandflächen südlich des Lorcher Weges sowie Kleingärten im westlichen Teil nördlich des Lorcher Weges zu.

Kleingärten und Grabeland gelten im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) nicht als bebaute Grundstücke. Damit sei für diese Anlieger dort auch kein Winterdienst zu leisten.

Bebaut hingegen sei das Schulgrundstück im östlichen Teil nördlich des Lorcher Weges; dies sei das einzige Anliegergrundstück, das somit zur allgemeinen Straßenreinigung dort gesetzlich verpflichtet sei.

In der Folge seien die Anlieger unbebauter Grundstücke dort gesetzlich vom Winterdienst entpflichtet, aber durch die versagte Befreiung faktisch wieder verpflichtet.

Der Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Wilmersdorf (BV Wilm) sei nach Vorliegen des ablehnenden Bescheides von RegOrd mit Schreiben der Kleingartenverwaltung vom 13.02.2012 weiterhin um Wahrnehmung der Winterdienstaufgaben dort gebeten worden.

Der aufgezeigte rechtliche Widerspruch solle verwaltungsintern geklärt werden.

#### **TOP 3 (Zaunerneuerung zwischen der Kolonie Johannisberg und dem Spielplatz):**

BzStR Schulte trägt vor, dass derzeit die vorläufige Haushaltswirtschaft nach Art. 89 VvB bestehe. Dabei seien nur bereits zuvor eingeleitete Maßnahmen fertig zu stellen, vertragliche Verpflichtungen zu erfüllen und Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des Dienstbetriebes zulässig. Die im Protokoll der 48. Sitzung unter TOP 9 geschilderte Beauftragung gehöre nicht dazu, weil es eine *neue* Maßnahme sei.

Mit Freigabe des Haushalts, die etwa zu Jahresmitte zu erwarten sei, werden die Maßnahmen eingeleitet (Abriss des Altzaunes durch BA C-W, so dass Baufreiheit für die Erstellung des neuen Zaunes seitens des BV Wilm entstehe).

#### **TOP 4 (Planung eines Ortstermins in der Kolonie Hohenzollerndamm an der Böschung Warneckstr.):**

Hr. Ludwig trägt vor: Ein Ortstermin sei mit dem zuständigen Straßenaufsichtsbereich zum 26.03.2012 vereinbart worden. Dieser solle zunächst ohne Beteiligung der Kleingärtner stattfinden. Es zeichne sich bereits heute ab, dass Kleingärtner über ihre Parzellen hinaus in die Böschung hinein gebaut bzw. Flächen davon unter eigener Absteifung in Anspruch genommen haben. Die Beteiligung der Kleingärtner an Lösungsmöglichkeiten erfolge nach dem Ortstermin.

Fr. Siele meint, es müssten eindeutige Pläne zu den Pachtverträgen vorliegen.

#### **TOP 5 (Zukunft der Kleingarten-Kolonien Durlach, Paulsborn-Kudowa und Oeynhausen):**

BzStrR Schulte erläutert zur KGA Durlach, dass SenStadtUm die bestehende Haltung, nach der die Ende 2010 abgelaufene Schutzfrist nicht verlängert werden könne, gestützt durch die Beschlusslage des Senats von Berlin, aufrecht erhalte.

Zur KGA Paulsborn-Kudowa ergänzt er, dass ebenso wie bei den anderen Anlagen mit Fristablauf 2014 der von SenStadtUm beabsichtigte Beginn der Bearbeitung des Kleingartenentwicklungsplanes erst 2013 (Abfragen an Träger öffentlicher Belange etc.) zu spät sei, um qualifiziert Vorbereitungen für eine Schutzfristverlängerung treffen zu können. Er bittet die Verbandsvorstände, ggf. auch über den Landesverband der Gartenfreunde, bei SenStadtUm auf einen früheren Bearbeitungsbeginn zu dringen.

Zur KGA Oeynhausen trägt BzStR Schulte vor, dass SenStadtUm die Absichten des Bezirks teile. Die Auswertung des letzten Gutachtens werde am 28.03.2012 in nicht-öffentlicher Sitzung im Stadtplanungsausschuss der BVV vorgetragen.

#### **TOP 6 (Durchwegung am S-Bahnhof Westkreuz):**

BzStR Schulte nimmt Bezug auf die Planungen von SenStadtUm, die Maßnahme für 2013 durchzuführen. Da zunächst ein Planfeststellungsverfahren erforderlich sei und die Kofinanzierung des Bezirks aufgrund der aktuellen Haushaltssituation eher als unsicher gelte, werde 2013 ggf. noch keine Maßnahme stattfinden. Allein der Neubau der „Vereinsbrücke“ solle mit rd. 1 Mio EUR zu Buche schlagen. Weitere Zeitschienen seien derzeit noch offen.

#### **TOP 7 (Gelände zwischen AVUS und S-Bahnstrecke Westkreuz – Grunewald):**

Hr. Hückler fragt zum Projekt des Investors Möbel-Krieger den Stand der Dinge an.

BzStR Schulte erklärt, dass der Investor Baurecht zu verschiedenen Projekten auf seiner erworbenen Fläche am alten Bahnbetriebswerk Grunewald erlangen wolle. Derzeit habe er beim Bundeseisenbahnvermögen Anträge auf Abriss von weiteren nicht denkmalgeschützten Gebäuden gestellt. Zur geplanten Zufahrt von der AVUS her bzw. unter Einbezug der Cordesstr. seien die Realisierungschancen offen. Aktuell gebe es keine Baugenehmigungen, nur Abrissgenehmigungen für nicht denkmalgeschützte Bauten.

#### **TOP 8 (Neuregelung der GEZ ab 01.01.2013):**

Die Website der GEZ mit ihren Unterseiten gibt zur Fragestellung erschöpfend Auskunft:

<http://www.rundfunkbeitrag.de/>

Hr. Schulte trägt daraus für den Teil Gartenlauben vor:

Gartenlauben in Kleingartenanlagen, die nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sind, seien nicht beitragspflichtig, auch, wenn sie größer als 24 Quadratmeter sind.

Hr. Ludwig erläutert daraus für Verbandshäuser/Vereinsheime:

Gemeinnützige Vereine müssen prinzipiell maximal einen Rundfunkbeitrag entrichten, der monatlich 17,98 EUR betrage, sofern es in diesen Betriebsstätten Beschäftigte gebe. Bei bis zu acht Beschäftigten pro Betriebsstätte sei nur ein Drittel des Beitrags zu zahlen – pro Monat 5,99 EUR. Der Beitrag decke auch alle Kraftfahrzeuge ab, die auf den Verein zugelassen sind.

Um von der Entlastung zu profitieren, müssen Vereine ihre Gemeinnützigkeit nachweisen, zum Beispiel durch den Beleg der Steuervergünstigung (Freistellungsbescheinigung des FA f. Körperschaften). Beitragsfrei seien Betriebsstätten, in denen kein Arbeitsplatz eingerichtet ist.

Dennoch müsse auch eine solche Betriebsstätte angezeigt werden, aber dann zur Befreiung diese Gründe angegeben werden.

Jegliche Änderung (z.B. Zahl der Beschäftigten), sei mitzuteilen, jeweils bis zum 31. März eines Jahres.

### **TOP 9 (Städtebaulicher Vertrag mit der Miteigentümergeinschaft [MEG] Spandauer Damm (Umsetzung der Reduzierung der übergroßen Lauben)):**

Hr. Thomas referiert über die unterschiedliche Behandlung bei der Umsetzung von Reduzierungen/Abrissen übergroßer Lauben zwischen landeseigenen Flächen und MEG-Flächen im Bereich der KGaen Golfplatz, Ruhwald und Westend und ergänzt, dazu müsse durch Nachtrag zur Zusatzvereinbarung Gleichheit im Sinne der Bestimmungen des Städtebaulichen Vertrages geschaffen werden.

BzStR Schulte berichtet dazu, dass es nicht möglich gewesen sei, die durch Gesetz bestimmten rechtlichen Unterschiede von Pacht und Eigentum im Städtebaulichen Vertrag zu egalisieren. Die vom BV Chbg. beklagte Verzögerung um einen Generationenschritt bei Erbschaft und sonstiger Übertragung an Verwandte 1. und 2. Grades in gerader Linie habe man zur Verhinderung eines Eingriffs in das Eigentum durch Dritte vertraglich verankern müssen. Die Alternative einer fehlenden Berücksichtigung der vom Vertreter der MEG geforderten Passage sei nur gar kein Städtebaulicher Vertrag gewesen. Er erläutert, dass die vom BV Chbg. geforderte nachträgliche Vereinbarung zur Zusatzvereinbarung zum Zwischenpachtvertrag, nach der für die KGA Golfplatz, Ruhwald und Westend auch die Auslassung einer Generation bestehen solle, gegenüber den anderen KGaen gleich nebenan wiederum eine Ungleichheit entstehen lassen würde.

Hr. Ludwig ergänzt die Unterschiedlichkeit der rechtlichen Felder der Vereinbarungen. Demnach sei die Zusatzvereinbarung zum Zwischenpachtvertrag vom 20.10.2011 Bestandteil der pachtvertraglichen Bindungen mit den Kleingärtnern. Der Städtebauliche Vertrag hingegen sei eine freiwillige Selbstverpflichtung des Grundstückseigentümers in einem planbefangenen Gebiet, die Ziele der Bebauungsplanung einzuhalten und zu fördern. Rechtliche Ansprüche des einen Vertragspartners (BV Chbg.) aus dem Inhalt des Vertrages mit dem anderen Vertragspartner (MEG) gebe es daher nicht. Von daher werde keine Erforderlichkeit gesehen, die Zusatzvereinbarung durch eine „Lex Golfplatz/Ruhwald/Westend“ aufzuweichen. Im Übrigen werde bspw. ein Großteil der Erben aus Mangel an Interesse schlicht alsbald weiterverkaufen, so dass schon für diesen Erwerber die erste Generation gelte.

Im Weiteren werden Praxisfragen um die Behandlung der sog. geteilten Parzellen diskutiert und für das nähere Verständnis der bisher nicht Beteiligten dazu die entsprechenden Vertragspassagen zitiert.

Hr. Ludwig bedauert, dass der aus dem Städtebaulichen Vertrag erwachsene Nachtrag zur Zusatzvereinbarung vom November 2011 seitens des BV Chbg. zurückgewiesen worden sei, der für die geteilten Parzellen eine beiderseitig klare Regelung je nach Flächenmehrheit ergeben hätte. So liege derzeit nur das entsprechende Anerkenntnis seitens der MEG vor.

Hr. Jänike stellt einen aktuellen Praxisfall dar, bei dem zu einer geteilten Parzelle mit nur kleinem MEG-Anteil, die bisher zudem eine sog. Nichterwerber-Parzelle sei, für die nun anstehende Neuverpachtung die MEG auf den Ankauf des kleinen MEG-Anteils durch den neuen Pächter bestehe.

Hr. Ludwig wendet ein, dass es keinen Zwang zum Kauf geben könne. Je nach Lage des MEG-Anteils könne entweder ein (entgeltliches) Notwegerecht darüber zum Pachtanteil der Parzelle gefordert werden, oder aber der Neupächter werde weder Käufer noch Pächter des im hinteren Teils der Parzelle belegenen MEG-Anteils; hierbei werde die MEG aber nicht auf Dauer auf die Einnahmen wenigstens aus der Pacht verzichten wollen.

BzStR Schulte schlägt, die Diskussion zusammenfassend, vor, dass der MEG unterbreitet werden solle, die geteilten Parzellen (gleich welche Flächenanteilmehrheit bestehe) durch den BV Chbg. verwalten zu lassen. Ein entsprechendes Schreiben solle durch die Kleingartenverwaltung an den Vertreter der MEG erfolgen.

### **TOP 10 (Fortschreibung des Kleingartenentwicklungsplanes (KEP) ab 2014):**

BzStR Schulte verweist nochmals auf die schon zu TOP 5 erläuterte unbefriedigende Terminalschiene. Die Fortschreibung von Schutzfristen über 2020 hinaus werde vor allem von der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange abhängig sein, weil ein großer Anteil der bestehenden andersartigen Planungen Gemeinbedarf sei.

### **TOP 11 (B-Planabsicherung für Kleingartenanlagen unter 3 ha):**

Hr. Thomas bemängelt, dass der weitaus größere Anteil dieser Kleingärten im Bezirk nicht durch Bebauungsplan geschützt sei, vielmehr sogar dem entgegen stehende Planungen vorliegen.

BzStR Schulte trägt vor, dass eine generelle Pflicht zur Absicherung durch einen Bebauungsplan für Kleingartenflächen unter 3 ha nicht bestehe. Vielmehr seien die Vorgaben aus den übergeordneten Planungsebenen (FNP und KEP) einzuhalten. Dennoch stehe das Ziel der Absicherung so im Koalitionsvertrag der jetzigen rot-schwarzen Landesregierung. Es sei nur unklar, wie bei entgegen gesetzter B-Planung (z.B. allg. Wohngebiet), deren Inanspruchnahme bisher nur durch darüberliegende und nicht in Anspruch genommene Gemeinbedarfsplanung verhindert worden sei, planungsrechtlich eine Absicherung als Kleingarten durchgesetzt werden könne.

#### **TOP 12 (Stand zur Änderung des B-Planes VII-131-1 („Ruhwaldplan“)):**

BzStR Schulte erklärt den Zweck und das Ziel eines „B-Planes ohne Inhalt“, der hier geplant sei. Es liegen derzeit formale Beanstandungen und Hinweise seitens SenStadtUm vor. Die Mängelbehebung und Einarbeitung erfolge nunmehr durch das Stadtplanungsamt.

#### **TOP 13 (Maßnahmen gegen Vernässung von verschiedenen Kleingartenanlagen):**

Hr. Ludwig führt nochmals die in der 48. Sitzung des Kleingartenbeirats geschilderten Möglichkeiten und Aktivitäten auf:

Keine Maßnahmen des BA C-W bei den partiell und kurzzeitig auftretenden Binnenhochwasser-Erscheinungen in nur einzelnen Parzellen und darin nur auf Teilflächen, die aus deren lagebedingter Bodennähe zum Grundwasser, gefördert durch Witterungsunbilden wie längere Niederschläge/Tauwasser und Frost herrühren (KGAen Saatwinkler Damm, Spreegrund Nord, Tiefer Grund II, Spreewiesen z.B.), weil nicht beeinflussbares Naturphänomen. Der Aufforderung, die betroffenen Parzellen dazu der Kleingartenverwaltung zu melden, sei der BV Chbg. bisher nur für eine Parzelle nachgekommen.

Hierzu sagen Fr. Marschel und Hr. Jänike umgehend Nachlieferung zu.

Möglichkeit der Erweiterung der bestehenden flächenhaften Oberflächenwasser-Sammlung und -Abführung in der KGA Sonnenheim durch Eigeninitiative der Kleingärtner; rechtliche Bedingung dazu vor Beginn jedweder Erweiterung: Wasserrechtliche Genehmigung der zuständigen Senatsverwaltung zur Einleitung der anfallenden Wasser in das Grabensystem des Wasser- und Bodenverbandes Pfefferluch. Die in der 48. Sitzung des Kleingartenbeirats dazu erbetenen Unterlagen seien noch nicht eingegangen; einzig Antragsberechtigter sei der Grundstückseigentümer-Vertreter (BA C-W).

Hierzu ergänzt Fr. Dittner die aktuelle Lage einzelner Parzellen dort.

Voraussichtlich erforderliche flächenhafte Aufgabe der Kleingartennutzung in der KGA Tiefer Grund I (ca. 25 Parzellen im Mittelfeld), da es dort zu geologischen Änderungen im Untergrund gekommen sei, die eine flächenhafte Annäherung des Flurabstandes zum Grundwasser auf „Null“ oder gar Unterschreitung mit sich gebracht haben.

Die in der 48. Sitzung des Kleingartenbeirates anskizzierten Projekte (Brückenschließung der Hamburger Bahn zwischen den KGAen Tiefer Grund I und II, ferner Einhaltung der europäischen Wasser-Rahmenrichtlinie [WRRL] durch Auftrennung der großvolumigen Mischkanäle dort) werden in die Vorstellung eines von den BWB beauftragten Gutachtens für deren Baumaßnahmen münden. Die Maßnahmen seien unabhängig vom Binnen-Hochwasser und werden vrs. aus sich heraus eine Flächeninanspruchnahme ergeben, die jedoch zeitlich zur geologisch begründeten Aufgabe passen könne.

Das Gutachten habe sich verzögert, und seine Vorstellung gegenüber dem BA C-W werde erst am 18.04.2012 stattfinden. Erst danach können weitere Aussagen zum Vorgehen in der KGA Tiefer Grund I getätigt werden. BA C-W werde auf faires Umgehen dringen, weil aktuell kein Baurecht des Zweckveranlassers bestehe, maximal könne für die Entwässerungsziele das ASOG (Ziel: Seuchenschutz) als Rechtgrundlage angegeben werden; daher erscheinen nur einvernehmliche Regelungen möglich. Hierbei sollen die Unterpächter für den Fall einer Inanspruchnahme ihrer Parzelle nach Möglichkeit so gestellt werden, dass die Abschätzung ihrer Parzelle auf der Grundlage eines vom Binnenhochwasser unbeschädigten Zustandes erfolge. Ferner sei beabsichtigt, im Anschluss an die Maßnahmen eine Melioration für eine wenigstens teilweise wieder mögliche Nutzbarkeit der Anlage zu erwirken.

Fr. Siele fordert eine rechtzeitige Information darüber ein.

BzStR Schulte sagt diese unverzüglich nach Vorliegen zu.

#### **TOP 14 (Rattenbefall in der Kleingartenanlage Spandauer Bock):**

BzStR Schulte berichtet, dass die Kleingartenverwaltung unmittelbar nach Bekanntwerden des aufgeworfenen Themas die zuständige Verwaltung des Grundstücksteils der ehem. Gärtnerei Bajon (SE FM) informiert und um weitere Veranlassung gebeten habe. Eine von dort aus veranlasste Besichtigung durch das Gesundheitsamt habe gemeinsam mit der Verwalterin am 20.03.2012 stattgefunden und ergeben, dass auf dem ehem. Betriebsgelände keinerlei Anzeichen für einen Rattenbefall zu erkennen gewesen sei.

Hr. Ludwig ergänzt, dass für den Fall weiterer Anzeichen von Rattenbefall in der KGA Spandauer Bock der Zwischenpächter lt. Zwischenpachtvertrag § 13 (Verkehrssicherungspflicht) und § 14 (Befolgung behördlicher Anordnungen) bestimmungsgemäß eigenständig beim Gesundheitsamt meldepflichtig sei.

#### **TOP 15 (Verschiedenes):**

BzStR Schulte berichtet, dass das in der 48. Sitzung des Kleingartenbeirats zugesagte Schreiben an den Geschäftsführer des Jobcenters Charlottenburg-Wilmersdorf abgesandt sei.

Fr. Siele erinnert an das zu Ende 2013 erfolgende Auslaufen der Duldungs-Regelungen für Heizöltankanlagen in Kleingärten und bittet um weitere Regelungen.

BzStR Schulte sagt dies als TOP für die nächste Sitzung zu.

Hr. Thomas fragt nach der Zukunft des zur Aufgabe bestimmten Spielplatzes bei der KGA Wasserturm (Spandauer Damm 168).

Hr. Ludwig erklärt, dass im Fachbereich Grün des Tiefbau- und Landschaftsplanungsamtes die Aufgabe der Nutzung als Spielplatz bereits vor Monaten vorgesehen sei. Sobald die Maßnahme erfolgt sei, könne diese Fläche (für Parzellen) dann zusammen mit den daneben befindlichen Flächen des schon länger bestehenden Stellplatzvorhabens im Rahmen des Detail-Abschlusses des Zwischenpachtvertrages-neu berücksichtigt werden. Aufgrund von im Untergrund vorhandenen Bodenbelastungen müsse unter Umständen die gewählte Bodenmodellierung beibehalten werden und ggf. eine einschränkende Bestimmung zur kleingärtnerischen Nutzung eingearbeitet werden, Auskünfte können ggf. Altgutachten aus der baulichen Erstellung des Spielplatzes geben.

Hr. Thomas fragt nach dem Fortgang des Verkaufsvorganges für den einzeiligen Streifen der KGA Heideschlößchen (Parz. Nrn. 99-105), teilt mit, dass die Kündigungen und die Abschätzungen erfolgt seien, und ergänzt, dass es derzeit wohl zwischen der Liegenschaftsfonds-Gesellschaft (Fr. Glauche) und der Deutschen Bahn AG (für Schenker Spedition dort örtlich) in den Verkaufsverhandlungen klemme.

BzStR Schulte sagt Information spätestens für die nächste Sitzung zu.

Hr. Hückler fragt nach dem Vorhaben der bereits früher einmal beabsichtigt gewesenen Verbreiterung des Fürstenbrunner Wegs.

BzStR Schulte sagt für die nächste Sitzung Information darüber zu.

Als nächster Sitzungstermin wird festgelegt: Fr., 01.06.2012, 16.00 Uhr, voraussichtlich wieder R 1141 im Rathaus Wilmersdorf.

Die Sitzung ist um 18.00 Uhr beendet.

Marc Schulte  
Bezirksstadtrat

Ralf-M. Ludwig  
(Protokollführer)

(Hinweis: Der Versand erfolgt vorwiegend auf elektronischem Wege; dieses Schreiben trägt daher keine Unterschrift. Eine unterschriebene Fassung liegt vor.)