

Niederschrift

54. (außerordentlichen) Sitzung des Kleingartenbeirats beim BA Charlottenburg-Wilmersdorf (BA C-W) am 28.02.2013, 17.30 Uhr, Rathaus Wilmersdorf, Raum 4114

Anwesenheitsliste: Anlage 1

Zu TOP 0 (zur Tagesordnung):

Vor Eintritt in die Tagesordnung weist BzStR Schulte auf die Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 11 der 7. Sitzung des Bezirksamtes vom 06.12.2011 hin, nach der der Teilnehmerkreis und die Anzahl der Vertreter genau bestimmt seien.

Demnach sei zu klären, ob die Sitzung öffentlichen Charakter erhalte, da seitens der Fraktion B'90/Grüne mehr Vertreter anwesend seien und diese zudem um die Teilnahme sowie das Wort für den von ihnen vorgesehenen Referenten, Hrn. Schneidewind von B.U.N.D. bitten.

Die stimmberechtigten Teilnehmer stimmen der Teilnahme und dem öffentlichen Charakter zu; die Rederechteteilung liege beim Vorsitzenden.

Schließlich trägt BzStR Schulte die Bitte des Charlottenburger Bezirksverbandes vor, die mit deren Mail vom 22.02.2013 vorgeschlagene Erweiterung der Tagesordnung anzunehmen. Hr. Ludwig verteilt dazu Ausdrücke der Mail.

Die Erweiterung wird als TOP 3 und 4 angenommen; der bisherige TOP 3 wird TOP 5.

Zu TOP 1 (Annahme der Niederschriften der 52. Sitzung vom 16.11.2012 (als Tischvorlage verteilt in der 53. Sitzung) und der 53. Sitzung vom 01.02.2013 (Tischvorlage)):

Die Niederschrift der 52. Sitzung wird ohne Änderungen angenommen.

Die Niederschrift der 53. Sitzung liegt als Tischvorlage vor. BzStR Schulte behält sich, da er aus Termingründen noch keine vorherige Einsicht hatte, diese vor und bittet um Verschiebung der Annahme auf die 55. Sitzung. Der Vorschlag wird angenommen.

Zu TOP 2 (Kleingartenanlage Oeynhausens):

Einleitend stellt BzStR Schulte klar, dass eine Wiederholung der Argumente der Vortagesitzung nicht dienlich sei. Hr. Thomas entgegnet, ein Zuviel an Informationen sei nicht Verhandlungsgegenstand gewesen, sondern ein Zuwenig.

BzStR Schulte greift dies auf und gibt einen umfangreichen Abriss der bisherigen Vorgänge:

Unter dem 01.03.2012 sein ein Schreiben an StS Gothe (SenStadtUm) ergangen, in dem das Vorhaben der Sicherung der Fläche als Dauerkleingarten durch B-Plan erläutert worden sei.

StS Gothe habe am 23.05.2012 geantwortet mit der Empfehlung, das sich ergebende Restrisiko mit SenFin zu klären.

Am 02.06.2012 habe er, BzStR Schulte, im Rahmen einer Informationsveranstaltung des BV Wilm die Problemlage dargestellt.

Am 27.06.2012 sei Antwort von StSin Sudhoff (SenFin) ergangen. SenFin lehne eine Risikoübernahme wegen zu großer Differenzen zum gegebenen Baurecht ab.

Auch auf Intervention von BzBm, Hrn. Naumann, habe SenFin seine Auffassung erneut bekräftigt. Daraus sei zu schlussfolgern gewesen, keine Festsetzung des B-Planes IX-205a aufgrund des finanziellen Risikos zu vollziehen.

Es liege seitens des Investors ein Erschließungsangebot vor und eine Bauvoranfrage.

Man habe mit dem Investor Verhandlungen aufgenommen mit dem Ziel, die Hälfte der Fläche gemäß B-Plan als Dauerkleingärten zu sichern und dazu das baurechtlich mögliche Bauvolumen aus der BauNV (WA 3/3) auf die westliche Hälfte des Areals zu konzentrieren, indem dort 6-geschossig gebaut werden können soll. Dieses Vorgehen wird mehrheitlich in der BVV unterstützt.

Hr. Biastock fragt an dieser Stelle nach, wie es denn zur exorbitanten Preissteigerung des in Rede stehenden Entschädigungsbetrages an den Grundstückseigentümer für dessen Aufgabe des Baurechts von 0,9 Mio EUR auf 25 Mio EUR gekommen sei.

BzStR Schulte erläutert, dass dies durch die drei vorliegenden Gutachten dazu gekommen sei. Während der Erstgutachter noch nur 0,9 Mio EUR angegeben habe, weil er das Versäumnis des damaligen Grundstückseigentümers Deutsche Bundespost bei der Aufstellung des FNP (Grünfläche, Symbol Kleingärten) einzureden zugrunde gelegt habe, sei der Gutachter (Haas) des ersten Grundstückskäufers (Lorac) von weiterhin geltendem Baurecht aus der Festlegung der BauNV heraus ausgegangen und habe bis zu 50 Mio EUR als Planungsschaden angegeben.

Der zweite Gutachter des Bezirks (Finkelnburg) habe aufgrund Fehlens einer faktisch vorliegenden technischen Erschließung des Grundstücks eher 25 Mio EUR als realistisch angegeben.

Hr. Sommer fährt fort, dass ihm die Begründung des Betrages weiterhin unklar sei und nimmt dabei Bezug auf den Widerspruchsbescheid zum Bürgerbegehren; man werde dagegen verwaltungsgerichtlich klagen.

Hr. Sorge stellt klar, dass der Vorbescheid zurückgenommen worden sei.

Hr. Schneidewind (erhält nach Abstimmung Rederecht und führt unter Zuhilfenahme einer Flipchartdarstellung länger über die Grundsätze des Bauplanungsrechts erklärend aus):

Gutachter Finkelnburg sei 1. der Auffassung, dass bei fehlendem Erschließungsangebot der B-Plan (Klg.) durchführbar sei, liege hingegen 2. ein Erschließungsangebot vor, hieße das für den B-Plan (Klg.), ihn abbrechen zu müssen.

Zu 1. gebe es die Untervariante des Fehlens eines Entschädigungsanspruches in der vom Investor angegebenen Größe, wenn man den Begriff „chancenloses Rohbauland“ in seinem Gutachten beachte. Dann sei nur die Differenz zwischen dem tatsächlichen Wert des Grundstückes als Kleingartenland und einem Wert als „chancenloses Rohbauland“ die Anspruchsgrundlage des Investors auf Entschädigung. Auf Rückfrage gibt Hr. Schneidewind die Differenz zwischen 25,00 EUR/m² und 6,45 EUR/m² (ursprgl. Kaufpr. Lorac) an, mit Verfahrenskosten käme man somit auf die genannten 2,3 Mio EUR. Dann würde jedoch der Bezirk Eigentümer sein.

Anschließend erteilt BzStR Schulte nach Rednerliste das Wort auf die Darlegungen von Hrn. Schneidewind; es ergibt sich dabei nicht immer eine sofortige Möglichkeit der Angesprochenen, darauf einzugehen:

Hr. Sommer fragt nach, warum Gutachten und Schriftverkehr von Gutachter Finkelnburg nicht dem BV Wilm zugänglich worden seien, man habe dazu auf das Recht nach dem IFG gedrungen, und kritisiert dazu BzStR Schulte.

BzStR Schulte verweist dazu auf das laufende Verfahren (Thema Erschließungsangebot) und das daher fehlende Informationsrecht nach dem IFG (§§ 7, 7a, 9, 10 IFG).

Dem schließt sich ein Streit zwischen Hrn. Sommer und BzStR Schulte an, bei dem er deutlich macht, dass der Veröffentlichungsbeschluss des Bezirksamtes zum ersten Gutachten eher kam, als die Einwendung des Datenschutzbeauftragten.

Zum Zusatzschreiben von Gutachter Finkelnburg wäre es wegen des gleichlautenden Informationsrechts der Gegenseite (Investor) unklug, auf Veröffentlichung zu pochen, um Verfahrensschutzrechte zu wahren.

BzStR Schulte bedauert, an die Vertreter der Fraktionen gerichtet, dass unter Weitergabebewehrung gestellte Informationen bzw. Akteneinsichtsergebnisse offenbar dennoch veröffentlicht worden seien.

Kurz zusammengefasst ergebe sich aus dem Gutachten Haas Entschädigungsansprüche von 50 Mio EUR, nach der Auffassung des Bezirksamtes 25 Mio EUR. Der vom Gutachten Finkelnburg eingeführte Begriff „chancenloses Rohbauland“ sei aktuell nicht durch entsprechende Rechtsprechung gedeckt. Schließlich beklagt er fehlende Transparenz von Äußerungen der Kleingärtner an SenFin.

Fr. Rouhani erläutert, dass es dem Gutachter Finkelnburg durchaus anstehe, aus seiner Kompetenz heraus zur Stützung seiner Gesamtargumentation einen neuen Hilfsbegriff geschaffen zu haben. Der Investor sei in der Annahme befangen, Bauland erschlossen zu haben, während das Grundstück tatsächlich über Jahrzehnte von der konjunkturellen Entwicklung abgekoppelt gewesen sei. Maßgeblich sei, ob der Entschädigungsanspruch sich dem Grunde nach, und im positiven Fall dazu, der diskutierten Höhe nach durchsetzen lasse, was offen sei.

BzStR Schulte entgegnet, dass der damalige Grundstückseigentümer (Dt. Bundespost) bei allen Änderungen der Planungslage des Bezirks seit 1986 (FNP) immer auf der BauNV-Festlegung Bauland bestanden habe, so zuletzt auch noch in 2000 und 2008.

Er verwahrt sich gegen aus der BVV kommende Festlegungen, von ihm sei immer der Betrag von 25 Mio EUR als einzig zutreffende Betragshöhe genannt worden; hingegen habe er immer von einer Bandbreite gesprochen.

Im ersten Gespräch mit Lorac im Februar 2012 sei es nicht zu einer angenehmen Gesprächsatmosphäre gekommen, damals blieb auch offen, ob ein Antrag für ein Vorhaben nach § 12 BauGB durch den Investor gestützt werde. Es sei aber auch möglich, dass dessen Untätigkeitsklage weiter geführt werde.

Hr. Tillinger erläutert die Motive von Gutachter Finkelnburg und den von ihm eingeführten neuen Fachbegriff und hält es für möglich, dass dieser auf diesem Wege prozessual eingeführt werde.

Hr. Thomas erinnert daran, dass auch für das Post-Areal Oeynhausen ein Kaufangebot an die Kleingärtner vorgelegen habe, ähnlich wie für die Post-Areale der KGaA Golfplatz und Ruhwald in Charlottenburg. Er fragt den BV Wilm, warum damals nicht darauf eingegangen worden sei.

Hr. Gusy erbittet eine Begründung, warum eine Zustimmung zum Kompromiss (hälftig Bebauung, hälftig Kleingärten) erteilt worden sei. Er gehe vielmehr vom Vorhandensein eines Erschließungsantrages aus und bedauert, dass ursprünglich keine Veränderungssperre beschlossen worden sei.

Hierzu verweist Hr. Schneidewind auf rechtliche Spielregeln (BauGB), die zu beachten seien.

Hr. Biastock beklagt, dass schon die Differenz zwischen dem Kaufpreis von Lorac und der tatsächlichen Wertstellung zu einer immensen Bereicherung des Investors führe.

BzStR Schulte verweist dazu auf das gegebene System kapitalistischer Prägung und den rechtlich zulässigen Rahmen dafür. Er bedauert, dass keine Fraktion des Abgeordnetenhauses entsprechende Anträge gestellt habe.

Hr. Sommer greift die alte Rahmenplanung auf und verweist darauf, dass dort nicht Wohnungen, sondern eine Funkstation des Fernmeldebereichs der Deutschen Bundespost geplant gewesen sei.

In der Folge ergibt sich ein Disput zwischen den Hrn. Tillinger und Biastock über das Fehlen eines Eingehens des BV Wilm auf das zuvor von Hrn. Thomas angesprochene Kaufangebot der Deutschen Post AG. Hr. Biastock erläutert die Motive seines Vor-Vorgängers als BV-Vorsitzender, Hrn. Wuttke, der dies immer mit Verweis auf puristische Werte unter dem Motto „Kleingarten ist Pachtland“ abgelehnt habe.

BzStR Schulte erläutert, dass es bei der Gewährung von Baurecht eine Abhängigkeit von der gewählten Planungsvariante gebe, evtl. müssten Zeitfristen im Vertrag Lorac/Groth nach hinten verschoben werden. Assistierte von Hrn. Sorge erläutert er, man habe vor, ein Verfahren nach § 12 BauGB mit der verkürzten Methode nach § 13a BauGB durchzuführen, da es ausschließlich eine Variante bestehender Planung im Innenbereich sei.

Groth könne auch mit dem Verfahren nach § 12 BauGB mitgehen, aber Lorac sei wegen des auflösenden Vorbehalts noch im Boot bei der Frage der Anwendung von § 13a BauGB.

Sollte ausschließlich § 12 BauGB anzuwenden sein, müsse auch noch der FNP geändert werden, was zusätzliche Zeitverschiebung nach hinten bedeute.

Die abschließende Beschlussfassung dazu habe die BVV.

Hr. Sommer ergänzt, dass Lorac in seinem vorliegenden Kündigungsschreiben den Kompromissbeschluss der BVV vom 17.01.2013 akzeptiere (er übergibt anschl. eine Kopie der Kündigung an BzStR Schulte). Er, Hr. Sommer, wünsche sich eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 12 BauGB.

Er kategorisiert die Kündigung von Lorac als taktisch ein (Gewissheit zu haben, dass der Kompromiss laufe, die Frage nach der Anwendung eines Verfahrens nach § 12 oder § 13a BauGB bei Groth verbleibe).

Schließlich verweist er auf die seiner Auffassung nach gegebene Unwirksamkeit der Kündigung, da keine detaillierte Begründung angegeben sei, nach welcher der sechs möglichen Sachverhalte aus § 9 Abs. 1 BKleingG sie sich denn richte. Von daher sei seiner Auffassung nach wegen der Verfristung des 3. Werktages im Februar eines Jahres eine neue Kündigung erst mit Wirkung zum 30.11.2014 zulässig, da ein Nachschieben von Kündigungsgründen unzulässig sei und Baurecht, das unbedingt sofort auszuführen sei, nicht vorliege. Bis dahin seien auch die Gerichtsverfahren dazu ausgefochten.

BzStR Schulte erläutert nochmals die Begründung, warum man sich für die Methode nach § 13a BauGB entschieden habe. Die Zeitschiene des Verfahrens sei wesentlich kürzer und ergebe eine im Interesse des Investors liegende Beschleunigung. Hingegen ergebe der Beschluss der BVV, ein Verfahren nach § 12 BauGB durchzuführen (vorhabenbezogener B-Plan), Verzögerungen.

Sofern beides schlussendlich abgelehnt werde, sei das Vorhaben nach der vorhandenen Grundlage (BauNV, WA 3/3) durchzuführen, offen, was jedoch die Inanspruchnahme der vollständigen Fläche bedeute.

Hr. Schneidewind kommt nochmals auf seine Flipchartdarstellung zurück und erläutert die Varianten nach § 30 Abs. 1 BauGB (angebotsorientierter Plan der Gemeinde) versus § 30 Abs.2 BauGB (Initiative des

Investors zu einem vorhabenbezogenen B-Plan). Dabei gebe es die Ausführung nach § 13a BauGB; bei dieser verzichte der Bezirk auch auf die Erhebung einer Umweltausgleichs-Abgabe (im konkreten Fall ergebe sich eine Überschreitung der GFZ um 0,1 [Wert 1,71]).

Hr. Schulte entgegnet, dass dafür der Bezirk die andere Grundstückshälfte (ca. 4,5 ha) in sein Eigentum übertragen erhalten solle.

Man solle bei der Diskussion und den rechtlichen Auseinandersetzungen die Schrauben nicht überziehen, sonst bestehe die Gefahr, dass die gesamte Fläche nach der Variante WA 3/3 aus der BauNV bebaut werde.

Mit Abschluss des TOP 2 verlassen Hrn. Sommer und Schneidewind die Sitzung.

Zu TOP 3 (Wohnbau auf Kleingartenflächen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf):

Der vom BV Chbg. kurzfristig eingebrachten Themenkomplex gliedert sich in Fragen wie folgt:

- a) Sieht der vom Senat im Entwurf vorliegende (laut Zeitungsberichten) „StEP Wohnen“ Wohnbauflächen auf Kleingartenflächen des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf vor, ggf. wo, ggf. auch auf Kleingartenflächen?
- b) Was ist mit den Kleingartenflächen, deren Schutzfrist abgelaufen bzw. 2014/2020 enden, und inwieweit finden sich diese Flächen in der Planung des Senats zum neuen StEP Wohnen wieder?
- c) Was ist mit der geräumten Kleingartenfläche der Kolonie Blumenpflege im Westend, bisher hinsichtlich der Nutzung für den Wohnungsbau, passiert?

BzStR Schulte verweist zu a) auf das Verfahren zum KEP und antwortet zu b), dass für die KGA Oeynhausens die Zeitschiene 2017-19 und für die KGA Am Hohenzollerndamm 2019-21 vorgesehen sei. Die Werte stammen von SenStadtUm; seitens des Bezirks sei keinerlei Meldung zur Aufnahme von Kleingartenflächen in den StEP Wohnen erfolgt. Zu b) ergänze er, dass es hinsichtlich etwaiger Vorentscheidungen zum KEP 2020, die sich aus dem StEP Wohnen (2025) ergeben, eine Verschiebung des Verfahrens bis nach der BT-Wahl (22.09.2013) gebe.

Zu c) verweist er darauf, dass nach der Jahre zurückliegenden Anforderung um Herausgabe der Fläche an die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG der Eigentümerwechsel auf Käufer erfolgt sei.

Hr. Thomas äußert Unerständnis dazu, weil nach dem Kauf aktuell keine Aktivität zu erkennen sei.

BzStR Schulte erklärt, dass es im gegebenen wirtschaftlichen System dem Käufer überlassen sei, zu investieren oder nicht, solange er damit keine Vorschriften verletze. Die Systemdiskussion sei in der Sitzung schon geführt worden (s. TOP 2).

Zu TOP 4 (Bitte des BV Chbg. an in der BVV vertretene Parteien, Kleingartenflächen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf zu sichern):

Der einleitende Text des BV Chbg. zur TOP-Änderung lautet hierzu:

Der Bezirksverband Charlottenburg hatte alle Parteien in der BVV gebeten, sich - ähnlich wie in den anderen Bezirken am Beispiel Pankow, aber wohl auch Lichtenberg - sich gegenüber dem Senat dafür einzusetzen, die bezirklichen Kleingartenflächen dauerhaft zu sichern. Die Vertreter der Parteien im Kleingartenbeirat werden gebeten mitzuteilen, ob es aus ihrer Kenntnis dazu Anträge geben wird.

BzStR Schulte erteilt den anwesenden Vertretern der BVV dazu das Wort.

Fr. Siele (CDU): Es gebe zwei Anliegen, sie könne sie derzeit ohne Unterlagen noch nicht nennen.

Hr. Tillinger (SPD): Verweist darauf, die Entwicklung zum StEP Wohnen abzuwarten.

Hr. Gusy (B'90/Grüne): Verweist auf die Beschlussanträge.

Hr. Schlosser (Piraten): Im Frühjahr werde es einen zweiten Antrag über die bestehenden Beschlüsse hinaus dazu geben.

Es folgt eine Diskussion über die Absichten aus der Liste des Stadtentwicklungsamtes, FB Stadtplanung, die in der 51. Sitzung (31.08.2012) an die Teilnehmer übergeben worden ist.

Hr. Thomas fordert mehr Öffentlichkeitswirksamkeit und erinnert die Vertreter der Parteien daran, Glaubwürdigkeit zu wahren.

Zu TOP 5 (Verschiedenes):

Fr. Titel fragt nach einer weiteren Schutzfrist-Möglichkeit für die KGA Paulsborn-Kudowa. BzStR Schulte verweist auf das aktuell laufende Verfahren der KEP-Fortschreibung (2014→2020).

Hr. Stolpe übergibt an BzStR Schulte eine Liste mit aus der Sicht des BV Chbg. bestehenden potentiellen Baugrundstücken für Wohnen, ferner Angaben über mögliche Freiflächen für die Entstehung weiterer Kleingartenparzellen.

Als nächster Sitzungstermin wird Fr., 19.04.2013, 16.00 Uhr, anberaumt.
Raum 4114 wird als geeigneter Sitzungssaal bezeichnet, da bei der geringeren Größe die Akustik gut sei.

Ende der Sitzung: 20.20 Uhr.

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.)