

Niederschrift

**zur 56. Sitzung des Kleingartenbeirats
beim BA Charlottenburg-Wilmersdorf (BA C-W)
am 09.08.2013, 16.00 Uhr, Rathaus Wilmersdorf, Raum 1141**

Anwesenheitsliste: Anlage 1

Zu TOP 1 (Annahme der Niederschriften vergangener Sitzungen):

Die Protokolle der 54. und 55. Sitzung werden vorgelegt, wenn sie fertig sind. Vertreterin des BV Wilm kritisiert die verzögerte Protokollvorlage. BzStR Schulte bedauert diese aufgrund der Personalsituation im Kleingartenbereich entstandene Lage.

Themen des BV Chbg.:

Zu TOP 2 (Böschung zwischen FEA Neue Hoffnung und KGA Wiesengrund, Bereich Parz. 151. Wann ist Beginn der Bauarbeiten?):

BzStR Schulte erläutert, dass eine Vergabe erst nach Ausschreibung erfolgen könne, der Vorgang werde zur Erarbeitung des Leistungsverzeichnisses in den Bereich Planung/Bauleitung abgegeben. Ein Baubeginn könne ggf. noch kurz vor Jahresende erfolgen.

Zu TOP 3 (Wann erfolgt der Verkauf der Teilflächen der sog. angeschnittenen Parzellen im Bereich der KGAAen Golfplatz/Ruhwald?):

BzStR Schulte trägt vor, dass die Zustimmung des LiFo, dazu einen Vollmachtsverkauf wahrzunehmen, vorliege. Es bedürfe noch der rechtswirksamen Erklärungen seitens des potentiellen Käufers (Miteigentümergeinschaft Spandauer Damm), den Kauf auch tätigen zu wollen. Schließlich sei noch die Abstimmung der mit zu verkaufenden Gemeinschaftsflächen erforderlich, woraus sich Fragen zur Erschließung ergeben werden.

Zu TOP 4 (Gibt es Zuschüsse des Bezirksamtes für den Ersatz der verschlissenen Infotafeln an 50 Stellen, die über die Durchwegungs-Möglichkeiten der Kleingärten informieren? Größenordnung etwa 9,5 T EUR.):

BzStR Schulte bejaht die grundsätzliche Möglichkeit, hierfür Mittel aus dem Titel für Investitionen in Kleingärten zu verwenden. Auch bestehe die Möglichkeit, sog. Ehrenamts-Mittel bis zu 3,5 T EUR zu beantragen.

Hr. Ludwig ergänzt, dass beim Investitionstitel nur Materialkosten abrechnungsfähig seien. Üblicherweise seien zuvor mindestens drei Kostenangebote durch den BV Chbg. einzuholen und hier vorzulegen. Angebote, aus denen die Materialkostenausweisung nicht ersichtlich sei, können dazu nicht berücksichtigt werden.

Zu TOP 5 (Schnee- und Eisbeseitigung Thaters Privatweg. Räum- und Streupflicht auf dem nicht befestigten Gehweg schwer durchführbar. Welche Lösungen gibt es?):

Hr. Ludwig trägt vor, dass Thaters Privatweg als eine bezirkseigene Privatstraße mit öffentlichem Verkehr anzusehen sei; sie sei im Vermögen Grün, für die Fahrbahn und die Stellplätze sowie die Baumscheiben gebe es eine Verwaltungsvereinbarung mit der SE FM. Mit BzStR Schulte entwickelt sich eine kurze Dis-

kussion um die Zuständigkeit der Gehbahnunterhaltung, da dieser Teil der Verkehrsfläche nach Auffassung der SE FM nicht von der Verwaltungsvereinbarung umfasst sei.

Hr. Ludwig ergänzt, dass aus der Rechtsfolge von § 1 Abs. 1 iVm Abs. 4 StrReinG sich ergebe, dass auch Privatstraßen mit öffentlichem Verkehr sowohl ordnungsgemäß gereinigt werden müssen, als auch der Winterdienst dazu gehöre. Zuständig sei aus den gegebenen Zwischenpachtverträgen als privatrechtlicher Vereinbarung der Zwischenpächter. Ein Erlass der Reinigungspflicht komme nicht in Frage, weil ein Anspruch der Dauerwohner bestehe (Erschließung).

Es werden mehrere Lösungsvarianten diskutiert. Ein Ortstermin wird für erforderlich gehalten.

Zu TOP 6 (Geländestreifen nördlich der Hamburger Bahn zwischen Ende des bezirkseigenen Wirtschaftsweges ab Fürstenbrunner Weg 92 und der Gaststätte Tunneleck. Wurde der DB-eigene Geländestreifen an Dritte verpachtet? Dürfen dort kostenpflichtige Kfz-Stellplätze eingerichtet werden?)

Zur 1. Teilfrage erläutert Hr. Ludwig, dass es keine gesicherten Erkenntnisse über eine Verpachtung gebe; alle Informationen stammen nur aus Übermittlungen von dritter Hand.

Zur 2. Teilfrage ergänzt er, dass das betreffende Grundstück zum Betriebsvermögen von DB Netz AG, NL Ost, gehöre. Für eine Verpachtung müsse von dort aus eine Zustimmung vorliegen, die auch die Belange verschiedener Leitungsverwaltungen erfülle, da unter der Fläche umfangreiche Ver- und Entsorgungsleitungen der unterschiedlichsten Leitungsverwaltungen und –betreiber verlaufen.

Eine Beeinträchtigung von Erschließungsbelangen zu den benachbarten Kleingartenflächen auf Grund und Boden des Landes Berlin, die über diese Fläche berührt seien, werde nicht hingenommen.

Hr. Hückler versucht Aufklärung zu geben und erklärt, dass hier die Bahnlandwirtschaft eine Initiative ergriffen habe, um die Stellplatznutzung in dem Bereich zu ordnen und durch technische Maßnahmen zu sichern. Er habe mit Zustimmung der DB AG-Stellen ein Projekt initiiert, bei dem durch Vermietungseinkünfte eine bauliche Herstellung der Fläche ermöglicht werden könne. Hierzu stellt er Kostenmodelle vor, die jedoch in der anschließenden Diskussion als zu aufwendig betrachtet werden.

Hr. Thomas kritisiert, dass sein Kleingartenverband, durch den dort in nicht unerheblichem Umfang Unterpächter gebunden seien, im Vorfeld nicht eingebunden worden sei, vor allem keine gleichartige Chance auf einen Stellplatz gegeben sei. Es liege keinerlei Information zu dem Projekt vor, daher sei die bisherige freie Stellplatzwahl zum Unmut seiner Unterpächter gestört worden.

Hr. Hückler verspricht, den Konflikt durch nochmalige Information aller Unterpächter in dem örtlichen Bereich zu entschärfen, allerdings könne er es bei zu geringer Beteiligung auch aufgeben.

BzStR Schulte begrüßt die Initiative, verneint jedoch die Möglichkeit eines Mitteleinsatzes des Landes Berlin auf Grund und Boden Dritter (DB AG), sagt aber auf Anfrage von Hrn. Hückler technische Beratungshilfe über das Tiefbauamt zu (Fragen der Entwässerung, der Auswahl der Art der Decke z.B.).

Zu TOP 7 (Ist dem Bezirksamt bekannt, dass es einen Verzicht auf die Schließung der Eisenbahnüberführung der Hamburger Bahn über den Durchgang zwischen den KGaen Tiefer Grund I und II geben soll und damit das ganze Vorhaben der Wasserbetriebe zur Ertüchtigung der Abwasserleitungen hinfällig ist, einschließlich des damit einhergehenden Verlustes von Kleingartenparzellen in der KGA Tiefer Grund I?)

Hr. Thomas erklärt auf Nachfrage von BzStR Schulte nach der Quelle des Grundes zu der Frage, dass dies aus beiläufigen Gesprächen mit Bauschaffenden herrühre, die dort im Auftrag der DB AG tätig geworden seien.

BzStR Schulte und Hrn. Ludwig ist dazu nichts Näheres bekannt: Hr. Ludwig solle bei den BWB nachfragen, die dazu erste Berührung durch ihr Abwasserleitungsprojekt haben.

Zu TOP 8 (Der bisherige Pächter der Parz. WBW 042 in der KGA Golfplatz hat seine Parzelle gekauft und umfangreiche Bautätigkeit entfacht. Wäre es nicht sinnvoll, dass die Bauaufsicht künftig solche Fälle übernimmt?):

Da es sich um eine Einzelangelegenheit im Bereich der Miteigentümergeinschaft Spandauer Damm handele, bestehe unmittelbare Anwendung des Bauordnungsrechts, so BzStR Schulte. Hr. Ludwig solle dort nachfragen und auch die Bauaufsicht informieren.

Hr. Ludwig ergänzt, dass darüber hinaus bei begründetem Verdacht von illegaler Bautätigkeit für Jedermann die Möglichkeit bestehe, sich direkt an die Bauaufsicht zu wenden.

Zu TOP 9 (Wie ist die sog. Siedlung Juliusruh (zw. Heckerdamm und Goerdelerdamm befindlich) planungsrechtlich ausgewiesen? Sind Änderungen beabsichtigt?):

BzStR Schulte trägt vor, dass der Bereich der Siedlung Juliusruh gemäß Baunutzungsplan als sog. „Beschränktes Arbeitsgebiet“ mit der Baunutzungsstufe III/3 rechtsverbindlich festgesetzt sei und Änderungen daran nicht geplant seien.

Das Ergebnis einer rechtlichen Prüfung, die aufgrund einer Initiative der Siedlungsgemeinschaft Juliusruh und der Liegenschaftsfonds-Gesellschaft durchgeführt worden sei, bestimme, dass Wohnen dort nicht zulässig sei, weil es keine öffentlich-rechtliche Erschließung gebe.

Diese Auffassung sei durch ein Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 22.12.2011 bestätigt worden. Lediglich Wohnnutzer mit einer baurechtlichen Genehmigung aus früheren Zeiten genießen dazu Bestandsschutz. Neubauten (also nach vorheriger Abräumung der Parzelle) seien nur bis 24 m² zulässig;

Themen des BV Wilm:

Zu TOP 10 (KGA Hohenzollerndamm, Böschungssicherung. Ist die Benennung des Gutachters erfolgt?):

Hr. Ludwig bestätigt, dass die Übermittlung von Name und Adressdaten per Mail am Vormittag des Sitzungstages erfolgt sei.

Zu TOP 11 (KGA Binger Loch: Zugang zu den zwei in diesem Bereich verbliebenen Parzellen, die durch eine neue Tür abgesperrt sind):

Hr. Ludwig stellt die rechtliche Lage im betreffenden Bereich vor und erläutert die Besonderheiten des nach bezirklicher Auffassung dort noch in einer Kleingarten-Teilfläche wirksamen sog. „Regulierungsvertrages“ von 1930 zur städtebaulichen Entwicklung.

Er ergänzt dies durch die Darlegung des Rechtsnachfolgers der damaligen Grundstücksgesellschaft, heute: Deutsche Boden. Diese mache nun entgegen der rechtlichen und planerischen Lage vollständige Eigentümerrechte geltend. Dem stehe ein rechtskräftiges Urteil des AG Chbg. vom 28.07.1988, Az.: 11 C 192/88, entgegen.

Hr. Ludwig ergänzt, dass er dies der Deutsche Boden gegenüber klargestellt habe und die bezirkliche Auffassung darin bestehe, dass rabiate Maßnahmen unzulässiger Eigenmacht keinen rechtlichen Bestand haben. Dazu gehöre auch die vorliegende Schließung von straßenseitigen Toren, ohne den Kleingärtnern Schlüssel dafür auszuhändigen. Er bezeichnet diese Störung als rechtswidrig, es sei sogar der Tatbestand der Nötigung erfüllt. Der Deutsche Boden sei eine Frist gesetzt. Unabhängig davon bestehe für den Zwischenpächter die Möglichkeit eigenständig Rechtsmittel gegen den Störer zu ergreifen.

Zu TOP 12 (Unterpachtvertrag mit nicht gesetzlich gebundenen Lebenspartnern):

BzStR Schulte legt dar, dass die Kleingartenverwaltung dazu noch die genaue Textfassung des von der Delegiertenversammlung des BV Chbg. gefassten Beschlusses erwarte. Dieser solle dann Grundlage für die Verhandlungen mit dem BV Wilm werden.

Hr. Thomas sichert die umgehende Zusendung zu.

Fr. Dittner zweifelt die Notwendigkeit der Regelung in ihrer sehr komplexen Ausgestaltung an.

Hr. Thomas verweist hingegen auf die unterschiedlichen Fallkonstellationen und mit Blick auf den Eintritt der Unterpächter in die zwischenpachtvertraglich festgelegten Reduzierungsverpflichtungen zu übergroßen Lauben auf die Notwendigkeit, einzelfallorientiert arbeiten zu müssen.

Zu TOP 13 (KGA Am Fenn: Antrag auf Stromanschluss UP Clark):

Hr. Ludwig erläutert, dass der Antrag ist hier nicht bekannt sei und benennt Bearbeitungsdaten des letzten hier eingegangenen Antrages (einer anderen Parzelle); er bittet um entsprechende Zusendung des nunmehrigen Antrages.

Hr. Biastock benennt nochmals die Daten der Anschreiben. Hr. Ludwig sagt mit Eingang des Antrages dessen umgehende Bearbeitung zu.

Zu TOP 14 (Parken in der KGA Hundekehle)

Hr. Biastock erläutert die örtliche Lage der Kleingärten dort (in der Länge geteilt nach Grundstücken von DB AG und Forsten), es gebe keine ausgewiesenen Gemeinschaftsflächen. Die Zufahrtswege liegen außerhalb der KGA-Fläche, vorwiegend auf Gelände von Forsten.

Hr. Ludwig bestätigt diese Erkenntnisse aus einem Blick auf das Geodatenystem und empfiehlt, hinsichtlich der Zufahrt Regelungen mit den Grundstückseigentümern zu treffen. Soweit in den UPV Parkverbote für Kfz auf den Parzellen verankert seien, gebe das Vertrags- und das Kleingartenrecht Handlungsmöglichkeiten zur Ahndung entgegen gehenden Verhaltens her.

Da hier keine landesunmittelbaren Flächen berührt seien, habe er jedoch keine Kenntnis der Verträge und auch keine Regelungsbefugnis.

Zu TOP 15 (Neue Zwischenpachtverträge aufgrund des abgeschlossenen Rahmenvertrages):

Auf die Frage von Hrn. Biastock, wann denn mit einer Umsetzung des Rahmenvertrages in die einzelnen Zwischenpachtverträge zu rechnen sei, legt BzStR Schulte die bestehende angespannte Personalsituation in der Kleingartenverwaltung kurz dar und bittet mit Blick darauf um Geduld.

Hr. Ludwig ergänzt auf Nachfrage dazu, dass die Inhalte des Muster-ZPV auch ohne Konkretisierung auf die einzelnen KGAs gelten, jedoch hinsichtlich der Flächendefinition die bisherigen Vertragsinhalte gelten.

Zu TOP 16 (Definition von Kinderspielhäusern nach dem neuen Zwischenpachtvertragsmuster):

Auf die Darstellung von Hrn. Biastock, dass der neue Muster-ZPV keine Größengrenzen für Kinderspielhäuser vorsehe, sondern schlicht „Kinderspieleinrichtungen“ erwähne, antwortet Hr. Ludwig, dass es im Benehmen des Zwischenpächters liege, hierzu in der Umsetzung in den UPVen eigene Definitionen zu treffen; diese dürfen jedoch hinter bestehende Regelungen früherer UPVe nicht restriktiver werden.

Themen des BA Chbg-Wilm:

Zu TOP 17 (Befahrregelungen der Zuwegung zu den KGAs Dahlemer Wiese Nord/Süd sowie den benachbarten KGAs der Bahnlandwirtschaft):

BzStR Schulte trägt die bestehende missliche Lage vor, die in übermäßiger, gleichwohl rechtlich nicht zulässiger Kfz-Benutzung der östlich an die KGAs anschließenden Wege in gewidmeten Grünanlagen bestehe, die zu den BLW-KGAs führen. Gleichzeitig werde auch innerhalb der KGAs Dahlemer Wiese dauerhaft geparkt, obwohl es eine Zufahrtsregelung mit Zeitbegrenzung gebe.

Hr. Hückler besteht für die BLW-Unterpächter auf ungehinderte Zufahrt.

Hr. Ludwig ergänzt, dass es 2004 eine Baugenehmigung für Stellplätze an den Zwischenpächter, BV Chbg., gegeben habe, die jedoch wegen Nichtumsetzung in 2007 verfallen sei. Die Einrichtung einer schlüsselgeregelten Zufahrtsregelung mit Schlüsseltresor für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sei von der Kleingartenverwaltung angeregt worden und über den Zwischenpächter zur Umsetzung in die Hand des örtlichen Kolonievereins Süd gegeben worden. Leider habe es inzwischen mehrere Sabotagen gegen den Verschluss gegeben, aktuell sei das Große Tor oben am Wiesenweg schlicht offen.

BzStR Schulte regt beim BV Chbg. an, einen neuen Bauantrag für Stellplätze zu stellen; der BLW empfiehlt er, Anträge auf Sondernutzung der Grünflächenwege zu stellen. Die ihm seitens der zuständigen Revier-Inspektion übermittelten Vorgänge beleidigender und tätlicher Bedrohung gegen seine Mitarbeiter verurteilt er jedoch.

Hr. Ludwig stellt bei weiteren Eskalationen die Schließung des Großen Tores in Aussicht, verbunden mit der Maßgabe, dass für alle Lieferungen dann eben in seinen Amtsräumen die Schlüssel abgeholt werden müssen. Einen Anspruch auf Kfz-benutzbare Erschließung bis vor die Parzellen gebe es nicht.

Zu TOP 18 (Neues zur KGA Oeynhausen):

Der vorliegende Einwohnerantrag werde in der BVV am 15.08.2013 behandelt.

Es ergibt sich in der Folge eine intensive Diskussion mit den Wortführern Fr. Drews, Fr. Schulz und Hrn. Thomas über den unabhängig von den tatsächlichen Vorhaben gestiegenen Grundstückswert gegenüber dem geringen Kaufpreis, über die Höhe der Entschädigung, über das von den Kleingärtnern als Unrecht empfundene Planungsrecht und sein Verfahren sowie die Machtlosigkeit der Bürger dem gegenüber, was

in einer Systemkritik gipfelt. Hierzu bemerkt Hr. Ludwig, dass ein Großteil dieser Diskussion und die Systemkritik bereits in der Sondersitzung am 28.02. d.J. (54. Sitzung) geäußert worden sei.

Auf die Aufforderung von Hrn. Thomas, dass der Bezirk für die Entschädigung eben das Geld aufwenden solle, wiederholt BzStR Schulte die Informationen von SenFin, dass von dort keine monetäre Unterstützung an den Bezirk zu erwarten sei; aus diesem Umstand heraus sei ja gerade der Kompromissvorschlag mit dem Investor zur flächenhäftigen Bebauung in doppelter Höhe entstanden.

Fr. Siele meint, der Bezirk solle die verwaltungsgerichtliche Entscheidung zum Bürgerbegehren abwarten, bevor ein Beschluss zum B-Plan aufgerufen werde.

BzStR Schulte entgegnet, dass ein Antrag auf einen Bauvorbescheid ja vorliege, die Fristen dafür seien nur anders als die für das Bürgerbegehren, außerdem laufe ja noch die Untätigkeitsklage des Investors gegen den Bezirk.

Fr. Schulz beklagt den Verlust der Sicht auf den Gesamtzusammenhang und setzt die unnützen Kosten des Flughafens BER in ein Verhältnis zu den Entschädigungszahlungen für Oeynhausen, selbst in maximaler Höhe.

Hr. Thomas summiert, dass, wenn der FNP so auch für private Grünflächen beschlossen worden sei, dann der Senat hinsichtlich der Kosten dafür gerade stehen müsse.

Fr. Dittner befürwortet mit Blick auf die Machtlosigkeit, noch steuernd eingreifen zu können, zum Abschluss der Diskussion die Forderung, für den dortigen Wohnungsbau Vorgaben nach einem Mindest-Prozentsatz sozialverträglicher Mietwohnungen zu erheben.

Zu TOP 19 (Verschiedenes):

Fr. Siele erkundigt sich nach dem Stand des Abbaues der Heizöltankanlagen in Kleingärten. BzStR Schulte verweist auf aktuelle Vorbereitungen für das Verwaltungsverfahren und vertagt dies auf die nächste Sitzung.

Fr. Dittner erkundigt sich nach dem Stand zur Idee, anfallende Wasser aus der Oberflächenentwässerung der KGA Sonnenheim in das BWB-Netz einleiten zu können. Hr. Ludwig verweist auf die bisher übliche Antwort, dass dann Kosten nach den Bedingungen der BWB anfallen werden, und dass seiner Auffassung nach eine Überarbeitung bzw. Erweiterung der vorhandenen Oberflächenentwässerungsanlage günstiger sei, weil nur technische Betriebskosten anfallen und keine Einleitgebühren.

Ende der Sitzung 18:15 Uhr.

Der nächste Termin wird für den 25.10.2013, 16:00 Uhr, anberaunt.

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.)