

Niederschrift

zur 58. Sitzung des Kleingartenbeirats beim BA Charlottenburg-Wilmersdorf (BA C-W) am 28.02.2014, 16.00 Uhr, Rathaus Wilmersdorf, Raum 1138

Zu Beginn der Versammlung ruft BzStR Schulte auf Wunsch des BV Wilm und der Bahnlandwirtschaft operativ nachgenannte Tagesordnungspunkte auf, die als Sonder-TOP (StEP Wohnen 2025) hinter TOP 17 bzw. anschließend als TOP 17a (illegales Wohnen in der aufgegebenen KGA Neuer Fürstenbrunner Weg) behandelt werden sollen.

Zu TOP 1 (Annahme der Niederschriften vergangener Sitzungen):

Die ausstehenden Protokolle der 54. und 55. Sitzung liegen durch Versand vor und werden ohne Änderung angenommen.

Themen des BV Chbg.:

Zu TOP 2 (Fortschreibung der Inhalte für KEP 2014)

- Was hat das Bezirksamt im Rahmen der RdB-Beteiligung gegen die Nichtverlängerung der Schutzfrist für die KGA Kalowswerder getan?
- Wofür ist die Fläche von Kalowswerder vorgesehen?

BzStR Schulte verteilt zur Beantwortung Kopien des bereits im Februar d.J. an den BV Chbg. ergangenen Antwortschreibens und zitiert daraus. Der Bezirk habe sich an die Beschlusslagen zum Erhalt der KGAs mit Ablauf der KEP-Schutzfrist 2014 gehalten und dies so an die Senatsverwaltung weitergegeben. Die Senats-Beschlussvorlage für den KEP habe jedoch die Inanspruchnahme der KGA Bleibtreu II (Westteil nördlich der Schleuse) nach 2017 sowie keine Schutzfristverlängerung für die KGA Kalowswerder enthalten. Der Bezirk habe im RdB gegen diese Vorlage gestimmt, andere Bezirke haben jedoch – mit Blick auf deren eigene Kleingarten-Erhaltungsinteressen im KEP – dafür gestimmt.

Für die weitere Entwicklung des KEP mit Bezug auf die teilweise entgegenstehenden Planungsziele des StEP Wohnen 2015 sei eine Arbeitsgruppe errichtet worden, in der das bezirkliche Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung, vertreten sei.

Hr. Thomas verweist auf sein neuerliches Schreiben zur Wohnungsentwicklung an fragwürdigen Standorten.

BzStR meint, es sei seitens der Senatsverwaltung offen, wie diese ihre eigenen Postulate erfüllen wolle, der Bezirk sei bei seinen Stellungnahmen an die BVV-Beschlusslage zum Erhalt der KGAs gebunden. In jüngster Zeit auf Staatssekretärebene getätigte Äußerungen zu Wohnbau-Potentialflächen sollten nicht nur interessant, sondern auch praktikabel sein.

Zu TOP 3 (Geplante Baumaßnahmen der BWB im Bereich der KGA Tiefer Grund I):

BzStR Schulte berichtet aus einem Gespräch mit dem Regionalbeauftragten der DB AG, Hrn. Leuschel, dass die DB nun den Ersatz der Brücke bei km 7,3 der Hamburger Bahn beabsichtige. Zunächst sei eine in der Nutzungszeit begrenzte Behelfsbrücke vorgesehen, um eine bevorstehende weitere Herabstufung der Geschwindigkeit der Zufahrt zum Hauptbahnhof tief nicht notwendig werden zu lassen.

Im Übrigen stehe eine Antwort des BV Chbg. zum Vorhaben der BWB noch aus.

Hr. Ludwig ergänzt, dass dies von der Frage, ob dort Brücke oder Bahndamm entstehen solle, getrennt zu sehen sei, da die BWB durch die Erfüllung der Vorgaben der WRRL-EU ohnehin weitere Überwa-

chungs- und Wartungsschächte für die innerhalb der KGA Tiefer Grund I bestehenden großquerschnittigen Abwasser-/Regenwasser-Leitungen errichten müssen und auch die Erreichbarkeit des zu ertüchtigenden Bestands-Schachtes unmittelbar südlich der jetzigen Brücke mit den großen Spül- und Reinigungs-Fahrzeugen künftig gegeben sein müsse, was bisher nur von nördlich der alten Brücke her und wegen der Leitungslänge nur mit geminderter Leistung möglich sei.

Zu TOP 4 (Ersatzflächen für vernässte Parzellen, Umfang von Aufbauleistungen dort durch den Bezirk):

Hr. Ludwig wiederholt, dass es keinerlei rechtliche und vertragliche Verpflichtungen zur Gestellung von Ersatzparzellen für vernässte und dadurch unnutzbare Flächen gebe, da den Vernässungen nicht beeinflussbare Naturereignisse zugrunde liegen (Mineralisierung von Flussufer-Torfen im Untergrund und Setzungen). Jegliche Flächenbereitstellung sei daher nur freiwillig.

Aktuell habe die Kleingartenverwaltung Aufgaben der Landschaftsplanung durchgeführt, und könne nach Abstimmung mit der Stadtplanung sowie dem Umweltamt (Bodenschutz) zunächst 4 Ersatzparzellen à je ca. 250 m² südlich der KGA Pfefferluch anbieten.

Des Weiteren können etwa gut 400 m² bei der KGA Atlantis nutzbar gemacht werden. Hier stehe noch das Bodengutachten aus. Schließlich können weitere Flächen (ehem. Spielplatz bei KGA Wasserturm) angeboten werden, diese müssten zuvor durch den Inhaber des Produkts Landschaftsplanung (Umweltamt) vorbereitend beplant werden.

Für eine direkte Erschließungsleistung vor Vertragsabschluss (Wegebau, Einfriedung, Wasserleitung) habe der Bezirk jedoch keine Mittel eingeplant.

Auf Nachfrage von Hrn. Thomas zeigt sich BzStR Schulte zu Verhandlungen über eine bezirkliche Beteiligung bereit, jedoch nur nach Maßgabe verfügbarer Mittel.

Zu TOP 5 (Vernässungsproblematik in der KGA Sonnenheim):

Hierzu werden in der Diskussion die Sachverhalte und Argumente, wie in vergangenen Sitzungen bereits geschehen, wiederholt vorgetragen.

Fr. Dittner verweist auf die Entwässerungsnotwendigkeit, und dass die vorhandene Oberflächenwasser-Sammelanlage defekt sei.

Hr. Ludwig verweist auf die gegebene Vertragslage, nach welcher der BV Chbg. für diese Sammel- und Pumpanlage zuständig sei, ferner auf die Bereitschaft, im Falle einer erforderlichen Erweiterung die rechtliche Grundlage bei der Wasseraufsichtsbehörde dazu zu beantragen (Erweiterung der Einleitgenehmigung in den Graben des Wasser- und Bodenverbandes Pfefferluch)

Es wird festgehalten, dass der BV Chbg. dazu keine Vorlage habe; der im BV Chbg. dafür zuständige Hr. Gesper sei erkrankt.

Zu TOP 6 (Stand des Verkaufs der sog. „angeschnittenen Parzellen“ im Bereich der KGAEen Ruhwald u. Golfplatz; Konsequenzen daraus bei öffentl.-rechtl. Lasten):

BzStR Schulte trägt vor, dass die rechtswirksame Erklärung seitens des potentiellen Käufers (Miteigentümergeinschaft Spandauer Damm) über eine Kaufabsicht inzwischen vorliege; weiterhin sei die verwaltungsinterne Abstimmung der mit den Parzellenanteilen mit zu verkaufenden Gemeinschaftsflächen noch offen.

Zu TOP 7 (Neue Zwischenpachtverträge aufgrund des 2011 abgeschlossenen Rahmenvertrages; Termin für Umsetzung?)

BzStR Schulte verweist auf die bisherigen Stellungnahmen auch zur Wirksamkeit der mit dem Rahmenvertrag in Kraft gesetzten Vertragspassagen. Weiterhin sei die Personalsituation im Bereich Kleingartenverwaltung angespannt, die Zuweisung von zusätzlichen Kräften habe keine wesentliche Entspannung bei der Sachbearbeitung ergeben.

Zu TOP 8 (Offene Entschädigungszahlungen bei FEAEen Degenhof u. Neue Hoffnung):

Hr. Ludwig erläutert, dass inzwischen drei von fünf offenen Vorgängen bearbeitet seien, die Auskehr der Entschädigungsbeträge sei z.T. bereits erfolgt, z.T. könne sie jedoch erst mit Vorlage der Nachweise über die anstandslose Parzellenrückgabe der bisherigen Unterpächter stattfinden.

Zu TOP 9 (Planerische Absicherung von KGaen in Charlottenburg-Nord):

Fr. Dittner und Hr. Thomas sprechen hierzu den auf bezirklicher Ebene bekannt gewordenen Entfall der planerischen Bindung an den Gemeinbedarf Sport für Teilflächen der KGaen Wiesengrund und Pferdemarkt an.

BzStR Schulte verweist auf die bereits in vergangenen Sitzungen dazu geführte Diskussion und darauf, dass der Entfall auf allen Ebenen erklärt und dem Parlament zur Kenntnis gegeben sein müsse. Darüber hinaus werde der Bezirk den Bindungsentfall nicht vorfristig bekannt machen, weil die bisher planbefangene Fläche wegen der Nähe zu Plangebiet des Wohnbaues, doch noch als potentielle Baufläche angesehen werden könne.

Zu TOP 10 (Erforderliche Reparatur der Beleuchtung des Uferwanderweges Lise-Meitner-Str. bis Bahnbrücke Hamburger/Lehrter Bahn):

BzStR Schulte trägt vor, dass in umfänglicher Kleinarbeit verschiedener Mitarbeiter des FB Grün ermittelt werden konnte, dass die Lampen Nrn. 0026 bis 0031 entlang des Uferweges südlich des Westhafenkanals und östlich der Lise-Meitner-Str. doch zur allgemeinen Stadtstraßenbeleuchtung gehören. Die zuständige Stelle sei informiert worden.

Hr. Ludwig übergibt eine entsprechende Kartenskizze der nummerierten Lampenstandorte.

Themen des BV Wilm.:

Zu TOP 11: (KGA Binger Loch: durch Deutsche Wohnen veranlasste zeitliche Begrenzung der Schlüsselkarten für den Zugang):

Hr. Ludwig nimmt Bezug auf die in früherer Sitzung bereits vorgetragene bezirkliche Auffassung der Sach- und Rechtslage. Den durch Unterpachtvertrag berechtigten Kleingärtnern sei für die Dauer ihres UPV der uneingeschränkte Zugang zu ihrer Pachtsache sowie zu den darauf befindlichen Eigentümern (Laube, Außenanlage, Aufwuchs, persönliche Habe) zu gewähren. Die Deutsche Wohnen (für GEHAG) sei nicht berechtigt, ihre andersartige Auffassung über die Durchsetzung des Entzugs dieses Zugangsrechts durchzusetzen.

BzStR Schulte verweist auf die stattgefundenen Kontakte mit der Deutsche Wohnen, Bereich Unternehmenskommunikation, Fr. Damianakis, und die an den BV Wilm weitergegebenen Kontaktdaten zur Sachbearbeitung.

Zu TOP 12 (Neue Zwischenpachtverträge aufgrund des abgeschlossenen Rahmenvertrages; Termin für Umsetzung?):

Auf die Darstellung zu TOP 7 wird verwiesen.

Zu TOP 13 (KGA Oeynhausen: Abfallproblem, Nachschlag zum Gesprächstermin 11.12.2013):

Hr. Biastock bezeichnet das Gespräch als wenig ersprießlich; die Situation habe sich nicht verbessert. Er verweist auf die Darlegungen des örtlichen Kolonievorstandes, nach denen alle Parzellen an die Abfallentsorgung angeschlossen seien.

Hr. Ludwig ergänzt, dass für die Verunreinigungen die benachbarte Siedlung Mannheim evtl. Verursacher sein könne, mit der es keine vertragsrechtlichen Bindungen gebe; ferner als Verursacher auch sog. ruhender Verkehr von Fern-LKW zu mutmaßen sei, welcher dort in der Forckenbeckstr. über die Wochenenden den Straßenrand nutzt.

Zu TOP 14 (KGA Im Jagen 84 – Grunewald: versch. UPV-Muster):

Hr. Biastock trägt vor, dass der örtliche Kolonieverein aus dem BV Wilm ausgetreten sei und sich daraus umfangreiche Problemlagen ergeben haben (Übernahme aller bisher durch das BV-Mitglied übernommenen Verwaltungsaufgaben mit den Unterpächtern [Abrechnung, Pachteinzug, etc.]).

Hr. Ludwig ergänzt, dass der Antrag des örtlichen Kolonievereins auf Erteilung der „kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit“ gemäß § 2 BKleingG vorliege. Er meint, dass die Notwendigkeit für den Status der kleingärtnerische Gemeinnützigkeit des örtlichen Kolonievereins sich nur ergebe, wenn dieser Verein Zwischenpächteraufgabe wahrnehme, bzw. eine Wahrnehmung in Folge abschlussreifer Vertragsverhandlungen unmittelbar bevorstehe, was nicht gegeben sei. Weder Forsten als Grundstückseigentümer, noch der BV Wilm als Zwischenpächter haben ihren Erklärungen zufolge eine Kündigung des ZPV vor.

Vertreter des BV Wilm übergeben zur Bearbeitung des Antrags angeforderte Unterlagen an Hrn. Ludwig. Hr. Ludwig deutet die Notwendigkeit einer rechtlichen Prüfung über unterschiedliche Bestimmungen in der zuständigen Verwaltungsvorschrift und dem Gesetz an.

Zu TOP 15 (Unterpachtvertrag auch mit nicht gesetzlich gebundenen Lebenspartnern; Umsetzung analog zum BV Chbg.)

Hr. Ludwig erläutert, dass es dazu bereits am 06.03.2013 ein Gespräch zwischen Hrn. Biastock und ihm gegeben habe.

Hr. Biastock erläutert, dass nach Kenntnisnahme der diesbezüglichen UPV-Vertragsmuster des BV Chbg., die man für zu kompliziert halte, dazu tendiere, grundsätzlich in diesen Fällen einen neuen UPV mit beiden Partnern abzuschließen.

Zu TOP 16 (Grundsteuer; Grundlagen der Erhebung?):

Fr. Schulz klärt auf, dass es hier nicht um die Erläuterung der gesamten Errechnung von Grundsteuerbeiträgen für die Flächen der KGAs gehe, sondern um die Frage, woraus sich die Grundsteuer für die Nutzung von Kleingartenlauben ableite.

Hr. Ludwig antwortet, dass auch hierzu das Grundsteuergesetz sowie das Bewertungsgesetz die Grundlage seien. Die Unterpächter haben zu der Grundsteuer für die Pachtfläche (die der zunächst zahlungspflichtige Grundeigentümer nach § 5 Abs. 5 BKleingG auf die Unterpächter abwälzt), zusätzlich eine individuelle Grundsteuerpflicht als Nutzer von „Bebauung auf fremdem Grund und Boden“.

Zu TOP 17 (Pachtangebot einer 460 m²-Fläche bei KGA Am Fenn (als Kiezzgärten)):

Hr. Ludwig berichtet, dass dazu in Kürze ein Vertragsabschluss anstehe, die offenen Fragen seien inzwischen geklärt. Es solle ein Vertrag nach dem für Kiezzgärten-Anlagen bekannten Muster werden.

Sonder-TOP (StEP Wohnen 2025):

Hr. Biastock stellt bedauernd fest, dass in den bekannt gewordenen Vorlagen dazu die KGA Am Stadtpark mit weiteren Flächen und nunmehr vollständig als Wohnbau-Potentialfläche aufgeführt sei.

Hr. Ludwig ergänzt, dass dies auch über Nicht-Land-Berlin-Flächen und bestehende Gemeinbedarfs-Festlegungen hinweg geschehen sei. Offenbar wolle man die als Mindestgröße für die Aufnahme in den StEP Wohnen geltenden Flächenkriterien auch bei Herausfall von Teilflächen sichern, er weist auch darauf hin, dass die KGA Am Stadtpark aus vier räumlich nicht zusammenhängenden Teilflächen bestehe.

Themen der Bahnlandwirtschaft:

TOP 17a (Umgang mit den Resten der ehem. KGA Neuer Fürstenbrunner Weg; illegales Wohnen dort):

Hr. Hückler spricht die illegale Nutzung der Ruinen und Rudimente auf den alten Kleingartenparzellen dieser KGA an und verweist auf seiner Information nach angestiegene Fallzahlen von Diebstählen in der Umgebung, die darin begründet seien.

Hr. Ludwig ergänzt, dass ihm das Problem der Nutzung durch vorwiegend rumänische und bulgarische Arbeits-Migranten aus vorliegenden Polizeiberichten bekannt sei. Es könne nur durch ordnungsrechtliche Abräumungsverpflichtung des BWA gegen den Grundstückseigentümer beendet werden. Der Umgang mit den Menschen dort sei jedoch eher als sozialpolitisches Problem denn als ein rein ausländerrechtliches anzusehen, da ganze Familien dort hausen. Erfolgreiche soziale Wohnhilfe-Leistungen, die über die Teams Migration und Integration der Polizei eingeleitet worden seien, führten in der Regel jedoch zum sofortigen Nachzug anderer Migranten in die Ruinen.

BzStR Schulte stellt klar, dass die Bauaufsicht informiert sei und sich an den Eigentümer der Restflächen wenden solle. Ferner sei aus der geschilderten Lage keine Pauschalisierung zu erhöhter Kriminalität mit Bezugnahme auf bestimmte Staatsangehörigkeiten abzuleiten.

Themen des BA C-W:

Zu TOP 18 (Bürgerbeteiligung (öffentliche Auslegung) des B-Planes VII-131-1):

BzStR Schulte informiert darüber, dass die öffentliche Auslegung stattgefunden habe und mit dem 19.02.2014 beendet worden sei. Die umfangreiche weitere Bearbeitung schließe sich an und könne eini-ge Zeit in Anspruch nehmen.

Zu TOP 19 (Durchführung der Böschungssicherung KGA Wiesengrund P. 151 ggü. FEA Neue Hoffnung):

BzStR Schulte berichtet, dass die Böschungssicherung auf der Parz. 151 mit der bautechnischen Teil-schlussabnahme am 24.01.2014 ihren vorläufigen Abschluss gefunden habe. Offen seien nun noch Nacharbeiten zur Beseitigung der bauspezifischen Spuren auf Parzelle und Gemeinschaftsflächen. Hr. Ludwig hält es für wichtig, zu berichten, dass es während der Bauarbeiten absprachewidrig zu Behin-derungen aus der Mitte der Kolonie heraus gekommen sei, was zu deren Überwindung zusätzliche Kos-ten verursacht habe, die dem Zwischenpächter aufzuerlegen sein werden. Leider liege inzwischen ein erneuter Böschungsbruch an anderer Stelle auf einer derzeit aufgegebenen Parzelle weiter östlich vor. Dazu und zum weiteren Vorgehen insgesamt werde eine gutachterliche Stel-lungnahme eines Statikers beauftragt.

Zu TOP 20 (Mitteilungen des Um zur Abfallbeseitigung in „Siedlung Juliusruh“):

BzStR Schulte trägt mit Bezug auf TOP 10d des Protokolls der 55. Klg.beiratssitzung aus einer Stellung-nahme des Umweltamtes vor, dass eine Ahndung und Verfolgung von illegaler Abfallbeseitigung nur bei nachgewiesener Täterschaft möglich sei. Ein prophylaktisches Arbeiten mit jedem einzelnen Grund-stücksnutzer dort sei mit den vorhandenen personellen Ressourcen des Umweltamtes nicht möglich.

Zu TOP 21 (Verschiedenes):

Hr. Ludwig berichtet, dass nach entsprechender Beschlussfassung im LiFo-Steuerungsausschuss bei nächster Gelegenheit der LiFo die Kündigung des ZPV zur KGA-Restfläche „Am Stichkanal, Teil Mai-glöckchen“ äußern werde. Die Fläche sei bereits Anfang 2007 an den LiFo abgegeben worden und heute in dessen Eigentum. Ein gültiger qualifizierter Bebauungsplan liege vor (VII-37 i.V.m. VII-37-1). Ein Inves-tor habe beim LiFo konkretes Kaufinteresse angemeldet.

Hr. Thomas meint, es solle nicht nochmals zu langem Leerstand zwischen Kündigung und Umsetzung der plangemäßen Investition kommen.

Hr. Biastock spricht die Entwicklung um das Reemtsma-Gelände an.

BzStR Schulte teilt mit, dass das Areal verkauft worden sei und es derzeit bei der Stadtplanung einen Prüfauftrag im Rahmen des Verfahrens der laufenden B-Planänderung gebe. Der Bezirk bleibe bei seiner Forderung, dass dort kein Handel, sondern produzierendes Gewerbe anzusiedeln sei.

Fr. Siele spricht nochmals die Ende 2013 abgelaufene Duldungsfrist für Heizöltankanlagen in Kleingärten an.

BzStR Schulte verweist auf die laufende Abstimmung eines gemeinsam von Umweltamt und Kleingarten-verwaltung ausgearbeiteten Verfahrens.

Der nächste Sitzungstermin soll am 23.05.2014, 16.00 Uhr, stattfinden.

Ende dieser Sitzung: 17.45 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.)