

Niederschrift

**zur 62. Sitzung des Kleingartenbeirats beim BA Charlottenburg-Wilmersdorf (BA C-W)
am 10.04.2015, 16.00 Uhr,
Bürodienstgebäude Hohenzollerndamm 174/177, 10713 Berlin, Raum 2000**

Anwesenheitsliste: **Anlage 1**

Zu TOP 1 (Niederschriften vergangener Sitzungen):

Die Niederschrift der 60. Sitzung ist per E-Mail am 17.02.2015 versandt worden. Da bisher keine Einwände vorliegen, gilt sie als angenommen.

Zu TOP 2 (B-Planverfahren Kleingärten auf Privatgelände (KGA Habsburger Ufer, Teilfläche Martinikenfelde, KGA Pretoria [beide BSR], Saatwinkler Damm, Teilfläche Parz. 247 – 270 [Mützlitz])?):

Zu TOP 3 (B-Planverfahren für „unter-3ha-Flächen“ (KGAen Am Heckerdamm, Heideschloßchen [Teilfl. Schwanefeldstr.]?):

Die TOPs werden zusammen diskutiert.

Hr. Sorge berichtet, dass es sich bei den Flächen zu TOP 2 um sog. ruhende B-Pläne handele. Darunter liegen Pläne mit anderem Inhalt. Bei einer Absicht der Sicherung von Kleingärten gebe es eine erhebliche Klagegefahr.

Es entwickelt sich eine intensive Diskussion über das Vorliegen von Entschädigungsansprüchen für BSR-Kleingartenflächen (Pretoria) sowie die Geltung der Senatsrichtlinie über Entschädigungen.

Seitens der Bezirksamtsvertreter wird ein Entschädigungsanspruch bejaht, sofern die Flächen als Kleingärten verpachtet sind (anders sieht es bei sog. Arbeitnergärten aus; die Vertragslage kann in der Sitzung nicht geklärt werden). Sofern der Entschädigungsanspruch nach § 11 BKleingG gegeben ist, seien entweder die Entschädigungsrichtlinien des Landes Berlin für landeseigene Kleingartenflächen direkt anzuwenden (BSR als landesmittelbare Verwaltung) oder aber über das Gebrauchsrecht gemäß der ständigen Rechtsprechung, wonach bei Bestehen einer Entschädigungsrichtlinie der Gebietskörperschaft diese auch für Verträge Dritter Geltung habe.

Dies gelte auch für die Kündigung von Teilflächen.

Hr. Sorge ergänzt für die Flächen zu TOP 3, dass diese Flächen im Zusammenhang mit den übrigen Flächen der beiden KGAen gesehen werden und damit Bestandteil von Flächen > 3 ha seien.

Ggf. sei auf Randflächen zu verzichten; solche Themen werden in der Arbeitsgruppe SenStadtUm/Bezirke diskutiert, es sei zu früh darüber Vorinfos vor Beendigung der Beratung zu geben.

Zu TOP 4 (Stand des neuen KEP (Fortschreibung), Infoersuchen über Umsetzung des Beschlusses vom Abghs. Bln zur Sicherung von KGAen, die nicht im FNP als Grünfläche/Kleingartenfläche enthalten sind.):

Hr. Sorge berichtet aus der vorangehend bezeichneten Arbeitsgruppe, dass es bis 2025 voraussichtlich rd. 19 % Kleingartenflächen weniger in Berlin geben werde, wenn der StEP Wohnen 2025 vollständig umgesetzt werde. Dies sei Ergebnis u.a. von Innenstadtverdichtung beim Wohnungsbau.

Die Alternativprüfung für einen auf die Gesamtfläche Berlins bezogenen Gesamtbedarf an Kleingärten könne für einzelne Stadtbereiche die Erfüllung des Bedarfs nur außerhalb der Wohnungsnähe ergeben, d.h. am Stadtrand.

Zu TOP 5 (Stand der Verbesserung der Parkplatzsituation in der Lise-Meitner-Str.?):

BzStR Schulte erläutert nochmals, dass eine Änderung der Fahrzeugrichtung beim Parken Sache der Straßenverkehrsbehörde sei; der Vorgang sei für den Bereich nördliche Lise-Meitner-Str. in der Klärung.

Hr. Ludwig ergänzt für die bezirkliche Privatstr. „Straße Am Bahnhof Jungfernheide“, dass am 26.03.2015 ein Ortstermin mit Vertretern der Grün-Inspektion stattgefunden habe. Aufgrund der fehlenden Querbreite des Weges könnten nur Fahrzeuge mit einer maximalen Breite < 1,75 m zum Parken zugelassen werden; das sind in der Regel nur Kleinwagen unterhalb der Polo-Klasse. Insgesamt ergäben sich knapp 20 Plätze. Der Aufwand wird daher als zu groß für zu wenig Ergebnis betrachtet.

Zu TOP 6 (Aktuelle Nutzung ehem. KGA-Fläche Max-Dohrn-Str. 1; liegt Bauantrag vor?):

Hr. Sorge bejaht, es liege nunmehr ein Antrag für eine Maßnahme im Rahmen des B-Planes vor.

Zu TOP 7 (Bei der Weitergabe übergroßer Lauben i.R. Pächterwechsel gem. ständiger Rechtsprechung: Ist Komplettisanierung maroder Dächer zulässig? Gibt es Zustimmung für Ausnahmefälle?)

Hr. Ludwig erläutert, dass aufgrund der „Zusatzvereinbarung zum Umgang mit übergroßen Lauben“ zum ZPV-neu, gültig durch Rahmenvertrag vom 20.10.2011, übergroße Lauben unter bestimmten Bedingungen weitergegeben werden können.

Da jedoch in dieser Zusatzvereinbarung bestimmt sei, dass Erneuerungen an Dach und Fach (also auch Dachsanierungen) nicht durchgeführt werden dürfen, sondern bei Feststellungen maroder Zustände die übergroße Laube abzureißen sei, seien Dachsanierungen im Sinne der Fragestellungen nicht statthaft.

Hr. Ludwig ergänzt um die Fragestellung, warum es überhaupt erst zu einer Weitergabe solcher Bauzustände gekommen sei. Er ruft zu verantwortlicher Bewertung bei den Abschätzungen auf; Gefälligkeits-Weitergaben führten in Sackgassen wie die der Fragestellung.

Zu TOP 8 (Stellplatznutzung auf Land Berlin-Fläche nahe Tunneleck, Stand der Dinge):

BzStR Schulte schlägt zur Klärung der offenen Fragen über Flächen und Mitteleinsatz der Kleingärtner einen Ortstermin vor. Als Teilnehmer werden benannt: BzStR Schulte, Hr. Hückler, Fr. Siele, Hr. A. Schmidt, Hr. Ludwig, Vertreter TiefGrün-Verwaltung; als Termin wird vereinbart: 16.04.2015, 15.00 h vor Ort.

Zu TOP 9 (KGA Binger Loch, Teilfl. Rudolf-Mosse-Str.; welche Folgen aus Kündigung der Nr. 12 des Regulierungsvertrages von 1930 mit Wirkung zum Ablauf des 31.03.2015?):

Hr. Ludwig verweist auf die bisherigen Stellungnahmen.

Dazu gehöre, dass die Kleingartenverwaltung des BA C-W der Deutsche Wohnen gegenüber deren Aufforderung nach geräumter Übergabe per 01.04.2015 verweigert habe, weil es dazu keinerlei Rechtsgrundlage gebe (Schreiben vom 06.05.2014, per Einwurfeinschreiben).

Darüber hinaus gebe es nach hiesiger Ansicht wie auch der des Amtsgerichts Charlottenburg auch für eine etwaige Kündigung seitens des Grundstückseigentümers keinerlei Rechtsgrundlage, weil Kündigungen nur nach §§ 8 bzw. 9 BKleingG zulässig seien. Es liegen keine legalen Kündigungsgründe vor.

Hr. Ludwig führt weiter aus, dass ab dem 01.04.2015 die Deutsche Wohnen als Grundstückseigentümer Gläubiger der Pacht sei, dieser sei auch berechtigt, öffentlich rechtliche Lasten der Fläche zu erheben. Hr. Ludwig habe dem BV Wilm empfohlen, den Grundstückseigentümer um die Mitteilung von dessen Bankverbindung und den Zahlbeträgen an den Zwischenpächter zu bitten, damit zeige er Zahlungsbereitschaft und sei bei fehlender Mitteilung des Grundstückseigentümers nicht im Zahlungsverzug.

Ob eine Kündigung zur Durchsetzung des geltenden B-Planes zulässig sei, mag dahingestellt sein, denn nach den Bestimmungen des Regulierungsvertrages von 1930 seien bei einer Kündigung der Nr. 12 dieses Vertrages zwingend bestimmte Folgen einzuhalten: Die gekündigte Fläche müsse als Grünfläche erhalten werden, dies stehe auch so in der Begründung des geltenden B-Planes (zur Fläche „S“). Kleingärten seien Grünflächen. Ob das vom Grundstückseigentümer mehrfach geäußerte Projekt, nach einer Kündigung dort dann Stellplätze zu erstellen, planungsrechtlich zulässig sei, stehe im Zweifel. Versiegelungen werden hier nicht als Grünfläche verstanden.

Zu TOP 10 (Einstellung der B-Planverfahren IX-138 (KGA Wiesbaden) und IX-151 (KGA Johannisberg) lt. Amtsblatt Nr. 7/2015. Welche Auswirkungen gibt es für die betreffenden Kleingartenflächen?):

Hr. Sorge erläutert, dass es für die Fläche der KGA Wiesbaden die in der 61. Sitzung des Kleingartenbeirats (30.01.2015; TOP 2) besprochenen Folgen geben könne (Wohnbau gemäß planerischer Grundlage, Zeitschiene gemäß KEP).

Für die Fläche der KGA Johannisberg gebe es kein weiteres Planerfordernis, da die vorhandene Sicherung über den FNP (Grünfläche mit dem Symbol Kleingarten) ausreiche, was auch die KEP-Einstufung als „V b)-Fläche“ (fiktiver Dauerkleingarten) ergeben habe.

BzStR Schulte ergänzt, dass eine Sicherung über einen B-Plan „Dauerkleingarten“ keine endgültige Sicherung darstelle. Das Bezirksamt habe darüber hinaus nicht das Personal, alle „V b)-Flächen“ über B-Pläne zu sichern.

Hr. Stolpe wendet das Beispiel der KGA Stichkanal ein.

BzStR Schulte antwortet, die Flächen an der Max-Dohrn-Str. seien keine FNP-Grünfläche gewesen.

Hr. Thomas hält dem entgegen, dass das BKleingG durchaus auf wesentliche Unterschiede in den Schutzrechten zwischen (durch B-Plan geschützten) „Dauerkleingärten“ und allen übrigen Kleingärten, den „sonstigen Kleingärten“ abstelle und dies der geltende Kommentar zum BKleingG (Mainczyk) auch detailliert darlege.

In der folgenden intensiven Diskussion betonen die Hrn. Thomas und Stolpe den Vorrang der Festsetzung von Dauerkleingärten und erwähnt BzStR Schulte auch, dass bei übergeordnetem Planbedürfnis der Senat den Bezirk zwingen könne, einen Kleingarten-B-Plan aufzuheben.

Zu TOP 11: (Verschiedenes):

Hr. Behling fragt zum Zweck von Bohrungen im Bereich der Zufahrt zum Schwimmbad neben der KGA Blaupunkt nach.

Hr. Ludwig erklärt, dass die Fläche den Berliner Bäderbetrieben gehöre; in der Kürze der Zeit der adhoc-Nachlieferung dieser Frage habe noch kein Kontaktpartner ermittelt werden können.

Aus dem BV Chbg. wurde die adhoc-Frage nach Versand der Einladung nachgereicht, ob in Kleingärten Feuer in Feuerschalen/Feuerkörben erlaubt oder verboten sei?

Hr. Ludwig zitiert aus dem Protokoll der 60. Sitzung vom 30.10.2014:

„Zu TOP 12 (Verbot von Feuerschalen und anderen offenen Feuerstellen in Kleingärten [Frage nach verbesserter Festlegung dieser rechtlichen Lage im Zwischenpachtvertrag])

Hr. Ludwig verweist dazu auf die Beantwortung in früheren Kleingartenbeiratssitzungen (s.a. TOP 17 im 59. Kleingartenbeirat v. 23.05.2014 bzw. TOP 6 im 51. Kleingartenbeirat vom 31.08.2012).

Die Wortlaute im Zwischenpachtvertrag sieht er für ausreichend an; die Umsetzung in die jeweiligen Unterpachtverhältnisse sei durch die bestehenden Wortlautpassagen der verschiedenen UPV-Muster geschehen, wonach die ZPVe Bestandteil der UPVe seien, bzw. diese Wortlautpassagen direkt zu beachten seien. Die Durchsetzung obliege dem Zwischenpächter.“

Hr. Ludwig trägt zur Beleuchtung des Uferweges Lise-Meitner-Str. 50 (58. Sitzung, zu TOP 10) nach, dass nach Auskunft der zuständigen Revierinspektion unmittelbar nach der Sitzung die für die Straßenbeleuchtung zuständige Stelle informiert worden sei. Nach Kenntnis der Revierinspektion haben die Lampen dann auch eine Weile funktioniert. Neuerlicher Schaden werde nachgemeldet.

Aus der GALK-Fachausschusssitzung Kleingärten berichtet Hr. Ludwig, dass mit Blick auf neuere Rechtsprechung weitere Präzisierungen der Zwischenpachtverträge erforderlich seien (soweit noch keine Einzelabschlüsse vorliegen, über Rahmenvertragsänderung).

SenStadtUm habe darauf hingewiesen, dass im Urteil des LG Bln, Az. -32 S 23/14-, das Gericht keine Reduzierung verlangt habe, weil sich in der überbauten Fläche hingegen nichts verändert habe. Gleichwohl habe der Unterpächter jedoch aufgestockt; hierzu hat das Gericht auf das Fehlen eines entsprechenden ausdrücklichen Verbotes hingewiesen, bzw. auf eine beschränkende Maßgabe der max. Bauhöhe.

Demnach seien die ZPVe sowie die danach neu zu erstellenden UPVe zu ändern, um keine Parallelfälle aufkommen zu lassen.

Ebenfalls aus der GALK-Fachausschusssitzung kommend trägt Hr. Ludwig die Notwendigkeit einer Präzisierung der ZPVe vor; Grund seien Streitfragen bei der rechtlichen Verpflichtung der Zwischenpächter als Anlieger/Hinterlieger zur Reinigung von Straßen des Straßenreinigungsverzeichnisses „C“.

Die Rechtsstelle von SenStadtUm habe darauf hingewiesen, dass die gesetzliche Regelung ausschließlich den Grundstückseigentümer verpflichte. Er könne dies jedoch im Rahmen der ZPVe an die Zwischenpächter weitergeben. Jedoch dürfe mit Blick auf das Verbot der Doppelbelastung bei etwa schon gegebener Kostenbelastung zu einem konkreten Kleingartengrundstück aus Entgelten zu Straßenreinigungsverzeichnis A oder B keine zusätzliche Verpflichtung zur eigenen Reinigung an die Unterpächter erteilt werden.

Sollte jedoch der Grundstückseigentümer selbst eine Reinigung beauftragen, könne er diese Kosten im Rahmen § 5 Abs. 5 BKleingG den Kleingärtnern auflasten.

Hr. Sorge weist auf die Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben nach § 29 BauGB im Gebiet des B-Planes VII-131-1 im Einzelfall hin. Demnach sei unabhängig der Bestimmungen in der Begründung zum B-Plan für jedes einzelne Vorhaben (Laubenneubau) eine planungsrechtliche Überprüfung erforderlich (und damit ein Bauantrag, der durch einen Bauvorlageberechtigten einzureichen).

Grund: Nur Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB seien allgemein zulässig, Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB seien grundsätzlich im Einzelfall zu prüfen (im Wege der Ausnahme).

Im Gegensatz zu den unter altem Planungsrecht („Ruhwaldplan“, VII-131) erforderlichen Befreiungen, für die nach der BauGebO Gebühren i.H.v. rd. 1.450 EUR angefallen seien, seien nun für die Ausnahmen nur noch Gebühren i.H.v. rd. 70 EUR fällig.

Diese Regelung gelte auch für die MEG Spandauer Damm, deren Flächen vollständig im Plangebiet liegen.

Als nächster Sitzungstermin wird Fr., 12.06.2015, 16.00 Uhr, anberaunt.

Ende der 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.)