

## Niederschrift

### **zur 55. Sitzung des Kleingartenbeirats beim BA Charlottenburg-Wilmersdorf (BA C-W) am 19.04.2013, 16.00 Uhr, Rathaus Wilmersdorf, Raum 1141**

Anwesenheitsliste: **Anlage 1**

BzStR Schulte eröffnet die Sitzung um 16.05 Uhr und stellt die kurzfristig per E-Mail geäußerte Bitte des BV Chbg vor, einen Tagesordnungspunkt zur Sicherung der Ruhwaldkolonien aufzunehmen. Einmütig: Dies soll als TOP 10a beraten werden. Zu Themen des BV Chbg aus einer weiteren E-Mail vom Tagungsdatum wird anschließende Behandlung (10b bis d) zugesagt. Dann stellt er Hr. Schläger als neuen Leiter des FB Grünflächen vor.

#### **Zu TOP 1 (Annahme der Niederschrift der 53. Sitzung vom 01.02.2013, ggf. auch der 54. (außerordentlichen) Sitzung vom 28.02.2013):**

Die Niederschrift der 53. Sitzung wird ohne Änderungen angenommen. Das Protokoll der 54. Sitzung kann noch nicht vorgelegt werden.

#### **Zu TOP 2 (Gibt es neue Erkenntnisse zur KGA Oeynhausen?):**

BzStR Schulte berichtet, dass am 19.04.2013 der Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingegangen sei und ergänzt, dass detaillierte Unterlagen dazu nachzureichen seien. Weitere Informationen werde er voraussichtlich in der 17. Kalenderwoche in der Einwohnerversammlung geben können.

#### **Zu TOP 3 (Abrutschungsgefährdete Böschung bei der KGA Am Hohenzollerndamm):**

Hr. Ludwig berichtet, dass am 06.02.2013 ein Ortstermin zusammen mit Hr. Maerker vom FB Tiefbau stattgefunden habe.

Im Ergebnis sei festgestellt worden, dass die Last der Wiederherstellung ordnungsgemäßer (nicht mehr abrutschungsgefährdeter) Zustände beim Zwischenpächter liege.

Hr. Maerker habe dem BV Wilm empfohlen, einen Baugrundgutachter zu Rate zu ziehen, der auch Varianten des Vorgehens erarbeiten könne. Die weitere Initiative liege beim BV Wilm.

#### **Zu TOP 4 (Wann wird der neue Zwischenpachtvertrag abgeschlossen? [BV Wilm]):**

Hr. Ludwig teilt mit, dass das Vertragswerk nach Abschluss der Verhandlung nun fertig ausgedruckt vorliege und im Anschluss an die Sitzung an Fr. Titel, BV-Vorsitzende Wilm, zur Unterschrift übergeben werde.

#### **Zu TOP 5 (Wann wird die Vereinbarung über die Aufnahme nicht gesetzlich gebundener Lebenspartner in Unterpachtverträge abgeschlossen? [BV Wilm]):**

Hr. Biastock erläutert die Frage und bekräftigt die Absicht des BV Wilm, eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.

Hr. Ludwig berichtet, dass die Abrede bestehe, nach welcher sich der BV Wilm einer entsprechenden Aushandlung mit dem BV Chbg anschließen wolle, um doppelte Verhandlungen zu vermeiden. Aktuell (Stand 21.03.2013) liege eine mit dem BV Chbg ausverhandelte Fassung einer Ergänzungsvereinbarung zum UPV vor. Offen sei noch, eine Öffnungsklausel für den Abschluss einer solchen Ergänzungsvereinbarung in den UPV einzubauen.

Hr. Thomas ergänzt, dass der LV-Anwalt Kuhnigk noch einige Einwendungen habe, insbesondere müsse beim ebenfalls beabsichtigten Eintritt von Familienmitgliedern detailliert die Übernahme von Pflichten zur

Beseitigung übergroßer Lauben geklärt werden. Die Delegiertenversammlung am 16.06.2013 werde einen entsprechenden Grundsatzbeschluss fassen.

### **Zu TOP 6 (Öfen und offenes Feuer in Lauben):**

Fr. Titel fragt nach, ob die üblichen Regeln auch für die Kleingärten im Flächeneigentum von Forsten gelten.

Hr. Ludwig führt aus, dass Öfen nur im Rahmen bestehender Genehmigungen zulässig seien. Genehmigungen seien oft nicht allein parzellenbezogen, sondern auch nutzerbezogen, so dass eine Uralt-Genehmigung u.U. bei späterem Pächterwechsel außer Kraft getreten sein könne.

Im Rahmen von Pächterwechseln seien Feuerstellen zur beseitigen und schornsteinfegertechnisch abzumelden. Kamin-Feuerstätten (offene Feuer in Lauben) seien mit § 3 Abs. 2 BKleingG nicht verträglich. Hinsichtlich der Frage sei immer der Inhalt des jeweiligen UPV maßgeblich, die Kongruenz zwischen dem ZPV-Forsten und dem UPV sei zu beachten.

Hr. zu Lynar ergänzt, dass zu differenzieren sei, was in der Presse zu lesen sei. Demnach seien in Privatgärten offene Feuer unter bestimmten Bedingungen zulässig, während dies im Kleingartenrecht nicht zulässig sei (Bundesrecht).

Fr. Drews lässt sich ergänzend zur kaskadierenden Rechtsfolge von Kleingartenrecht, danach abgeschlossenen Zwischenpachtverträgen und wiederum danach ausgerichteten Unterpachtverträgen informieren und bittet anschließend, auf der bezirklichen Kleingarten-Website einen Link auf die Website von SenStadtUm mit den Vorschriften anzubringen.

Hr. Ludwig weist ergänzend darauf hin, dass es im bezirklichen Internetauftritt zwei Fundstellen zu Kleingärten gebe, diese jedoch noch nicht zusammengeführt worden seien. Im Fachauftritt des FB Grünflächen sei der Link zu SenStadtUm enthalten.

### **Zu TOP 7 (Heiz- und Gasanlagen):**

Hr. Ludwig bekräftigt, dass auch hierzu das zu TOP 6 Gesagte gelte.

Zum Stichwort „legale Dauerwohner“ (§ 18 Abs. 2 BKleingG) ergänzt er, dass nur für diese ein Wechsel der Brennstoffart bei bestehenden Heizungsanlagen (z.B. von Festbrennstoff zu Gas) zulässig sei. Bei den übrigen Anlagen (Nicht-Dauerwohner) aus Alt-Genehmigungen erlöschen diese bei Brennstoffart-Wechsel. Neu dürfe in Kleingärten keine Feuerstelle mehr genehmigt werden. Mit der Aufgabe der Dauerwohnnutzung oder auch bei schlichtem Pächterwechsel entfalle die Zulässigkeit einer genehmigten Heizungsanlage; diese sei dann stillzulegen, abzumelden und zu entfernen. Da es sich um einen TOP auf Vorschlag des BV Wilm handele, und dieser Zwischenpächter legale Dauerwohner nur noch in der KGA „Im Jagen 84“ habe, könne nur dort noch eine solche Brennstoffart-Änderung stattfinden (die KGA liegt im Vermögen Berliner Forsten).

Es schließt sich eine Diskussion um die Vereinshäuser an, zu der Hr. zu Lynar sagt, dass das Immissionsschutzrecht auch dort gelte, und Hr. Ludwig ergänzt, dass seiner Auffassung nach Vereinshäuser je nach Genehmigungsbestand und Nutzungsbedarf auch Änderungen der Brennstoffart erhalten können müssten, dies jedoch u.U. genehmigungsbedürftig sei, mindestens jedoch anzeigepflichtig.

### **Zu TOP 8 (Praktische Auswirkungen der Aussagen vom SPD-Fraktionsvorsitzenden, Hrn. Saleh, keine Kleingärten mehr für Wohnungsbau und andere Projekte zu benötigen):**

BzStR Schulte führt aus, dass die in der Presse häufig zitierte Äußerung des SPD-Fraktionsvorsitzenden im Abghs., Saleh, eine Darstellung im politischen Raum sei.

Die zuständige Senatsverwaltung und ihr Senator können durchaus andere Absichten haben.

Es entwickelt sich eine Diskussion um die Stringenz von Äußerungen von Fraktionsvorsitzenden im Bezug auf die Realpolitik.

### **Zu TOP 9 (Welche Stellung bezieht die BVV zur Position in TOP 8? Was können die Vertreter der Fraktionen im Kleingartenbeirat dazu berichten?):**

BzStR Schulte fordert die Vertreter der Fraktionen zur Stellungnahme auf.

Fr. Dittner (SPD): Die Diskussion, die auf die Saleh-Äußerung hin entstanden ist, zeige die beiden auf Landesebene vorhandenen unterschiedlichen Positionen.

Fr. Drews (B' 90/Grüne): So kurzfristig sei ihr ohne vorherige Rücksprache mit der Fraktion keine Stellungnahme möglich. Sie erfolge später.

Fr. Kupke (CDU): Gleiches gelte auch für sie.

Hr. Schlosser (Piraten): Er begrüße die Aussagen von Hrn. Saleh und hoffe auf deren Erfolg.

In der weiteren Diskussion kritisiert Hr. Thomas, so begrüßenswert die Saleh-Äußerung sei, dass sie voraussichtlich ohne Wirkung sei.

BzStR Schulte äußert Zweifel darüber, ob sich die Saleh-Äußerung im Innenstadtbereich angesichts der Wohnungsbaudiskussion auf Landesebene in ihrer Absolutheit durchsetzen werde.

In der weiteren Diskussion wird Widerspruch dazu geäußert, gleichzeitig aber auch die Befürchtung, dass es auch in Außenbezirken zur Inanspruchnahme von Kleingärten und Grünflächen für die Wohnbau-Entwicklung kommen werde.

### **Zu TOP 10 (Weiteres Vorgehen bei verschiedenen Problemen wie Vernässung, Lärmeinwirkung? Welche Konsequenzen gibt es zur Pachtzahlung und bei Schwierigkeiten mit der Weiterverpachtung betroffener Parzellen? Welche Zeitschiene gibt es?):**

Zur 1. Teilfrage –*Unterthema Vernässung*– verweist BzStR Schulte auf die verschiedenen bilateralen Gespräche mit dem BV Chbg sowie auf die Diskussion im Anschluss an den Vortrag zur hydrogeologischen Entwicklung am 22.03.2013 und die dort angesprochenen Lösungsansätze.

Hr. Ludwig assistiert mit der Wiederholung zu den drei regional unterschiedlichen technischen und rechtlichen Gegebenheiten auch unterschiedlichen Vorgehensweisen:

- Entwässerungsgebiet Pfefferluch:
  - Durchsetzung der Beschlusslage aus der Mitgliederversammlung 2013 des Wasser- und Bodenverbands Pfefferluch zur dauerhaften und nachhaltigen Überwachung gegen Inkrustierungen der Fortleitung; die finanzielle Absicherung des BA C-W – Anteils dazu liegt vor.
  - Untersuchungen der technischen und rechtlichen Zulässigkeit von Zuleitungsverbesserungen ins Grabensystem des Wasser- und Bodenverbandes durch flächenmäßige Erweiterungen der Oberflächenentwässerung im Bereich der KGA Sonnenheim bzw. durch Erweiterung des Grabensystems in den Bereich der KGaen Weidenbaum und Einigkeit.
  - Nach Jahren geringerer Entwässerungswirkung durch Ablaufmängel dauere es einige Zeit, bis sich die Senktrichter-Flächen um die Gräben wieder ausbildeten.
- Punktuelle Vernässungen (wie in KGaen Saatwinkler Damm, Spreegrund Nord, Spreewiesen II etc.):
  - Prüfung, ob durch Aufschüttungen Verbesserungen herbeizuführen sind, da es sich bei den betreffenden Parzellenteilen vorwiegend nicht um die bebauten Flächen handelt, sondern um die kleingärtnerisch zu bewirtschaftenden Freiflächen.
- KGA Tiefer Grund I (Innenfeldbereich):
  - Hier wird es vrs. aufgrund der über bisher gut vier Jahre zu beobachtenden, wiederkehrenden Entwicklung von Binnenhochwasser, hervorgerufen durch Annäherung der Fluroberfläche an das anstehende Grundwasserniveau aufgrund Zusammensackens der Spreeuferterfe im Untergrund (beginnende Mineralisierung) sowie über Jahre ansteigendes Grundwasser keine weitere Entwicklungsperspektive der Nutzung als Kleingartenfläche geben.
  - Da es sich um naturgegebene Erscheinungen und Entwicklungen handelt, gibt es im Grundsatz keine Entschädigungspflicht des Grundstückseigentümers.
  - Abhilfen können jedoch in der Gestellung von Ersatzparzellen liegen; die Finanzierung von deren Entwicklung (Bodenverbesserung, Wasseranschluss, Zäune) ist jedoch offen.  
Aktuell möglich erscheinen:
    - 4 Parz. bei der KGA Pfefferluchwiesen (südlich unmittelbar an bestehende Anlage anschließend; bedarf der Entwidmung von Teilflächen der Grünanlage dort)
    - 3 bis 4 Parz. bei der KGA Wasserturm (auf der Fläche des aufgegebenen Spielplatzes Spandauer Damm 168)
    - 1 Parz. bei der KGA Atlantis (Fläche eines in Kürze zu abzubauenen 110kV-Mastes)

Zum *Unterthema Verlärmung* trägt Hr. zu Lynar vor, dass Maßnahmen des BMVBS entlang von Bundesverkehrswegen nicht für Kleingärten gelten, da die dortigen Lauben keine sog. privilegierten Bauten seien, wie z.B. Wohnbauten. Evtl. gebe es jedoch Mitnehmereffekte aus der Nähe dazu. In Berlin seien bei Wohnbauten aufgrund der engen Lage z.B. zu den BAB jedoch eher Schallschutzfenster angesagt.

Fr. Dittner kritisiert in diesem Zusammenhang die bisherige Tendenz zu Lärmschutzwänden, die für Obergeschosse von Wohnbauten wenig bringen, aber für Kleingärten von großem Effekt wären.

Zur 2. Teilfrage verweist Hr. Ludwig auf die für das Innenfeld der KGA Tiefer Grund I (Vernässung) seit 2011 bestehende Pachtzinsbefreiung. Weitergehende Verpflichtungen des Verpächters gebe es mangels Rechtsgrundlage nicht. Den vorliegenden Informationen nach seien die verlärmten Parzellen entlang der BA 100 (Goerdelerdamm) inzwischen zumeist wieder verpachtet worden.

Hr. Braasch erläutert, dass es in den Bereichen schlechter Verpachtbarkeit von Parzellen aufgrund von Vernässung oder Verlärmung immer auch das Problem gebe, dass mit Ablauf der Dreijahres-Frist der Zwischenpächter auf den Lasten des Rückbaues sitzen bleibe.

Fr. Dittner erwähnt, dass Lösungen für solche Bereiche seit den ersten Gesprächen mit dem damaligen BzStR Skrodzki noch offen seien, dies betreffe auch das Kombi-Projekt Lärmschutzwand/Solarenergiefläche entlang des Goerdelerdammes vom damaligen BzStR Gröhler.

Zur 3. Teilfrage verweist BzStR Schulte auf die von BV Chbg und dem FB Grünflächen geplanten Orts-terminen (zunächst KGA Spreewiesen II) und möglicherweise sich daraus ergebende Konsequenzen.

#### **Zu TOP 10a (Sicherung der Ruhwaldkolonien):**

Hr. Thomas begründet diesen Zusatz-TOP mit Befürchtungen der dortigen Kleingärtner, dass im Zuge der Unterbrechung des Verfahrenslaufes des B-Plan-Entwurfes VII-131-1 dessen Scheitern anstehen könne, weil SenStadtUm evtl. doch den Ruhwaldplan für die Wohnbau-Entwicklungsplanung für richtig halte.

BzStR Schulte tritt dem entgegen und erläutert, dass es sich aktuell um Einwendungen von SenStadtUm in formeller und sich daraus auch fachlich ergebender Sicht handele. Insbesondere sei mit dem sog. inhaltsleeren Plan auch die Straßenbegrenzungslinie, die für den höheren Bedarf des Anwohnerverkehrs im Ruhwaldplan eingetragen gewesen sei, aufgehoben worden. Der Bezirk habe dazu festgestellt, dass auch an anderen Bereichen des Spandauer Dammes keine Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie vorliege und habe vorgehabt, dies mit einem eigenständigen Planentwurf gesondert nachzuholen. Das habe SenStadtUm wiederum nicht zugelassen. Ferner sei bei der Planauslegung in nicht ausreichend geeigneter Form auf bestehende Gutachten zur Umweltverträglichkeitsprüfung hingewiesen worden.

Hr. Völz fragt nach, warum nun noch weiterer Zeitverzug bestehe. Man könne doch externe Hilfe in Anspruch nehmen (Planungsbüro beauftragen).

BzStR Schulte verweist dazu auf das Vorliegen dringlicherer B-Pläne und geringe personelle Ressourcen. Selbst eine Bearbeitung wesentlicher Teile über Externe bedürfe der zeit- und personalintensiven Begleitung durch den FB Stadtplanung.

#### **Zu TOP 10b (Böschungssicherung KGA Wiesengrund/FEA Neue Hoffnung):**

Hr. Ludwig berichtet, dass die Grundlagen für ein Leistungsverzeichnis aktuell erarbeitet werden; ein Ortstermin stehe noch aus.

#### **Zu TOP 10c (Wie geht es mit der Teilkündigung von Flächen der KGA Abendruh weiter):**

Hr. Ludwig berichtet, dass nach Einsichtnahme in die Aufsichtsakten des Wasser- und Bodenverbandes entdeckt worden sei, dass der damalige SenBauWohn Teile der zum BA C-W gehörigen Fläche neben dem Graben 3 (Berme am nördlichen Ufer) befristet und unter der Bedingung einer Wasserrechtlichen Genehmigung mit weiteren Auflagen (keine Bebauung, keine mehrjährigen und keine tiefwurzelnden Bepflanzungen) an den BV Chbg zur kleingärtnerischen Nutzung vertraglich übergeben habe. Die nutznießenden Kleingärtner haben dafür die Grabenpflege zu übernehmen gehabt.

Sowohl die Befristung der Vereinbarung als auch die – ebenfalls befristete – Wasserrechtliche Genehmigung seien schon vor Jahrzehnten abgelaufen. Hingegen liege weder die Einhaltung der Bedingungen zum Bauverbot, noch die zur Beschränkung des Bewuchses vor. Auch werde der Graben seit Jahrzehnten durch den Wasser- und Bodenverband gepflegt und unter der kostenträchtigen Erschwernis kaum möglicher Randbegehung instandgesetzt.

Dieser Wasser- und Bodenverband habe sich nun an die Kleingartenverwaltung gewandt mit der Aufforderung, für die Wiederherstellung ordentlicher, ursprünglicher Verhältnisse zu sorgen.

Es entwickelt sich dazu ein Streitgespräch zwischen Hrn. Thomas und Hrn. Ludwig. Während ersterer die Grabenpflege seiner Kleingärtner anführt, aber die jahrelange Vernachlässigung des Grabenverlaufs und seine geringe Entwässerungswirkung beklagt, verweist letzterer darauf, dass mit der Mahd von Randstreifen allein keine Grabenpflege erfolge und er als Vertreter des Grundstückseigentümers im Übrigen einer Weisung einer Körperschaft des öffentlichen Rechts (Wasser- und Bodenverband), dem er zwangsweise angehöre, schlicht Folge zu leisten habe.

Dazu sei gerade die Einschränkung der Begehrbarkeit und der Befahrbarkeit mit einfachem Handgerät am nördlichen Ufer Hauptgrund für die jahrelang nicht durchgeführte Sanierung (Grundwiederherstellung) des Grabens. Durch die Kündigung ergebe sich eine bessere Zugänglichkeit und werde Pflege und Instandhaltung in Zukunft erleichtern und verbilligen.

Daher habe er fristgemäß die Rückgabe dieses Streifens gefordert und hilfsweise die bereits abgelaufene Vereinbarung gekündigt.

Hr. Thomas widerspricht einem rechtzeitigen Zugang der Kündigung.

Hr. Ludwig verweist darauf, dass für den Text ein datiertes Faxprotokoll vorliege, anschließend er noch am Abend des letzten Fristtags Text und Anlagen persönlich in den Briefkasten des BV Chbg eingeworfen habe. Dass der BV Chbg dies erst später geöffnet habe, sei kein Grund für fehlende Fristgemäßheit. In der weiteren Diskussion wird von beiden Seiten die zeitnahe Abrede eines Ortstermins gewünscht.

#### **Zu TOP 10d (Problem Nebenanrainer „Juliusruh“ und Vermüllung des Umfeldes):**

Hr. Thomas spricht das Problem an und fragt, welchen Einfluss das Bezirksamt auf die Nutzer der Parzellen von Juliusruh habe, eine ordentliche Abfallentsorgung aufzunehmen.

BzStR Schulte trägt vor, dass ein Teil der Parzellen von der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG vermietet sei, ein anderer Teil im Eigentum der Nutzer oder von den Einzeleigentümern auch vermietet.

Hr. Ludwig ergänzt, dass öffentlich-rechtliches Handeln nur bei nachgewiesener Täterschaft erfolgen könne.

Hr. zu Lynar will in seinem Amt nach Möglichkeiten eines Einwirkens nachsuchen.

#### **Zu TOP 11 (Verschiedenes):**

Hr. Braasch regt zur Str. 70 (Privatstr. m. öff. Verkehr) eine gemeinsame Initiative mit dem FB Grünflächen zur Reinigung und zum Entgegenwirken von Vermüllung an.

Hr. Schläger nimmt dies dankbar an und sagt eine Koordination mit der TiefGrün-Verwaltung zu.

Hr. Keim verabschiedet sich als Teilnehmer des Kleingartenbeirats, weil er nicht mehr bei der Vorstandswahl kandidiert und fragt, ob es Neuigkeiten zur Nachfolgenutzung des Reemtsma-Geländes gebe.

BzStR Schulte dankt zunächst Hrn. Keim für die Mitarbeit und verneint anschließend zur Beantwortung.

Hr. Hückler fragt nach dem Stand der Erarbeitung der neuen Entschädigungsrichtlinie.

Hr. Ludwig berichtet aus Informationen von SenStadtUm, dass der Entwurf der Richtlinie seit kurzem vorliege und zunächst in die hausinterne und später in die fachübergreifende Abstimmung gehe.

Hr. Thomas teilt unter Vorlage einer Liste seiner Auffassung nach brach liegende Potentialflächen für den Wohnungsbau mit.

BzStR Schulte dankt und regt an, diese Liste als Anlage zum Protokoll zu nehmen.

Hr. Biastock erinnert BzStR Schulte an den Termin zum Koloniespaziergang.

BzStR Schulte dankt für die Einladung, lässt seine Teilnahme jedoch offen, da dies vom Ausgang der Einwohnerversammlung abhängt.

Hr. Hückler fragt nach, wo nach dem in der Diskussion befindlichen Behördenumzug die Ämter der Abt. Stadtentwicklung (Tief, Grün, Stadt) zu finden sein werden.

BzStR Schulte verweist auf das Umzugskonzept: zumeist Dienstgebäude Hohenzollerndamm 174/177.

Als nächster Sitzungstermin wird Fr., 09.08.2013, 16.00 Uhr, anberaunt.

Ende der Sitzung: 18.10 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.)