

## Niederschrift

**zur 68. Sitzung des Kleingartenbeirats beim BA Charlottenburg-Wilmersdorf (BA C-W)  
17.03.2017, 16.00 Uhr,  
Rathaus Charlottenburg, Otto-Suhr-Allee 100, 10585 Berlin, Helene-Lange-Saal (2. OG)**

Anwesenheitsliste: Anlage 1

### Zu TOP 1: (Eröffnung und Vorstellung der Teilnehmer/innen):

BzStR Schruoffeneger eröffnet die Sitzung als 1. Sitzung der neuen Wahlperiode und lässt die Teilnehmer sich vorstellen.

### Zu TOP 2: (Annahme der Niederschriften vergangener Sitzungen):

BzStR Schruoffeneger stellt fest, dass sich Einreden zu den verteilten Protokollen der vergangenen Wahlperiode nicht ergeben haben.

Hr. Ludwig ergänzt, dass die Protokolle auf der Website des FB Grün, Kleingartenbereich, für alle Bürger einsehbar zum Download hinterlegt seien.

<http://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/politik/gremien/kleingartenbeirat/>

### Zu TOP 3: (KGA Binger Loch: Teilfeld nördlich der Rudolf-Mosse-Str.; Abschluss einer Aufhebungsvereinbarung mit Deutsche Wohnen, Aufgabe/Abräumen/Sachstandsbericht des BV Wilm)

Hr. Biastock berichtet, dass nach einer Reihe von unterschiedlichen Druckausübungen auf den BV Wilm sowie auf die Unterpächter sich die Beteiligten der Pächterseite entschlossen haben, einer einvernehmlichen Aufhebung der Pachtverträge mit Wirkung zum 31.12.2016 zuzustimmen.

Auf Nachfrage von Hrn. Ludwig bestätigt Hr. Biastock, dass die Unterpächter den Regeln entsprechend entschädigt worden seien.

### Zu TOP 4: (KGA Oeynhausen: Errichtung einer neuen Zufahrt von der Friedrichshaller Str. her in Höhe „Rosenweg“; Sachstandsbericht SGA)

Hr. Biastock bekräftigt die dringliche Notwendigkeit der umgehenden Fertigstellung der Gehwegüberfahrt. BzStR Schruoffeneger berichtet, dass die erforderlichen Baumfällungen außerhalb der naturschutzrechtlichen Sperrzeit geschehen und die Ersatzpflanzungen bereits vorhanden seien. Für den Beginn der Bauarbeiten gibt er einen Zeitraum binnen vier Wochen an.

### Zu TOP 5: (Ehemaliges Reemtsma-Gelände: Wohnkompanie Berlin ist interessiert an Mischnutzung, entgegen planerischer Festsetzungen/Planänderungsabsichten auf produzierendes Gewerbe; Frage nach dem Sachstand)

Auf die Nachfrage von Hrn. Biastock zum aktuellen Stand gibt BzStR Schruoffeneger an, dass der Investor auf die planerische Festlegung von Wohnen bzw. Mischnutzung verzichtet habe. Jedoch könne man sich eine Gewerbeentwicklung auf dem Feld „Industrie 4.0“ vorstellen, wozu die Mitarbeiter im Rahmen offener Arbeitszeiten auch am Firmenstandort wohnansässig seien. Das vom Investor vorgestellte Modell sei verträglich mit dem aktuell gegebenen Planungsrecht. Im Übrigen sei man in Verhandlungen mit dem Investor.

**Zu TOP 6: (KGA Wiesbaden, östl. Teil (ehemals Telekom): Bauvorbescheid für neuen Eigentümer Prime AREA liegt vor mit Gültigkeit bis 2018, Bauantrag noch unbekannt, dennoch Kündigung unter Datum 18.10.2016 mit Wirkung zum 31.12.2016; Frage nach dem Sachstand)**

Hr. Biastock berichtet von einer Kündigung des Käufers Prime Area zum 31.12.2016, die jedoch erst im Herbst 2016 zugegangen sei. Eine bei der Rechtsstelle des Landesverbandes eingeleitete Prüfung habe ergeben, dass es sich bei dem vorliegenden Pachtvertrag von 1926 nicht um einen solchen für Kleingärten handle, bei dem auch noch die Last der Abräumung bei den Unterpächtern liege.

Hr. Ludwig meldet dazu Zweifel an; Hr. Biastock sagt die Übermittlung eines Scans zu.

Hr. Biastock ergänzt, dass man mit dem Investor in Verhandlungen sei, es gehe nun um eine einvernehmliche Aufhebung, zu welcher der Investor die Kostenübernahme der Abräumung sowie eine dem Gesetz entsprechende Entschädigung leisten wolle.

Hr. Sorge berichtet, dass ein Bauantrag in Kürze erwartet werde. Auf Nachfrage von Hrn. Biastock erläutert er, dass dieses Vorhaben in keinem Zusammenhang mit dem Bauvorhaben am Cornelsen-Weg stehe.

Hr. Biastock vermutet unwidersprochen, dass es beim Vorhaben der Prime Area wieder um hochpreisige Eigentumswohnungen gehe.

**Zu TOP 7: (Bürgerbegehren zum dauerhaften Erhalt aller Grünflächen und Kleingärten: Mit über 18.000 Unterschriften hat es die BVV zum Übernahmeschluss der Ziele bewogen, und das Bezirksamt entsprechend zu beauftragen; Frage nach dem Sachstand der Abarbeitung (B-Pläne))**

Zur von Hrn. Biastock näher erläuterten Fragestellung berichtet BzStR Schruoffeneger, dass angesichts der Fülle der in Frage kommenden Flächen sich das Bezirksamt erst einmal einen Überblick verschaffen wolle und man dazu im Verfahren sei. Ein Entwicklungsinteresse gebe es voraussichtlich eher bei den größeren Flächen.

Frau Schulz fragt nach dem Termin der voraussichtlichen Vorlage des Berichts.

BzStR Schruoffeneger sieht den 30.06.2017 als dafür gegeben an.

Hr. Tillinger ergänzt, dass dies voraussichtlich im Rahmen einer Vorlage zur Kenntnisnahme geschehen werde.

**Zu TOP 8: (KGA Bundesallee: Ausschuss für Stadtentwicklung vom 20.05.2016 hat die Frage der dauerhaften Sicherung der KGA an die BVV weitergeleitet mit der Empfehlung, das Bezirksamt im Rahmen des zu erstellenden Infrastrukturplanes um Prüfung aufzufordern; Frage nach dem Sachstand)**

Fr. Schulz erläutert die Fragestellung.

Hr. Sorge berichtet, dass der Standort im Rahmen der Prüfung „Soziale Infrastruktur-Konzepte“ (SIKo) zur Bewertung anstehe. Für diese Bewertungen gebe es eine von den Bearbeitern neu zu erlernende Software, mit der unter Berücksichtigung von Zahlen der Bevölkerungsprognose bis 2030 vergleichende Richtwerte der Versorgung mit sozialer Infrastruktur entwickelt werden. Die ermittelten Vergleichswerte stellen im Ergebnis etwaige Defizite und Handlungsbedarfe dar. Hr. Sorge ergänzt, dass für den konkreten Standort der KGA Bundesallee sogar drei Nutzungen (Kleingarten, Wohnen, Gemeinbedarf Sport) einen Zielkonflikt ergeben. Die ergänzende Frage nach einem voraussichtlichen Termin der Präsentation könne noch nicht beantwortet werden.

Hr. Tillinger wendet für eine Sportnutzung ein, dass Lärmschutz zu beachten sei.

Hr. Heyne meint dazu, dass Kinderlärm Zukunftsmusik sei.

**Zu TOP 9: (Nachweis-Notwendigkeit einer Mindestausstattung für eine Toilette auf der Parzelle, Frage nach der Erforderlichkeit eines umwelttechnischen Mindest-Standards (Humustoilette o.a.))**

BzStR Schruoffeneger bedauert, dass kein Vertreter des Umweltamtes anwesend sei.

Hr. Ludwig erläutert die kleingartenvertragsrechtlichen Anforderungen aus dem Muster-Zwischenpachtvertrag (§ 6), die durch das Verpachtungsgebot (§ 1) in die Unterpachtverträge zu übernehmen seien. Nicht mehr den gegebenen Umweltvorschriften entsprechende Passagen in noch bestehenden uralten Unterpachtverträgen seien durch das geltende Umweltrecht faktisch überschrieben.

Mindestanforderung sei grundsätzlich die Trocken- bzw. Humustoilette; diese sei jedoch nur zulässig, wenn kein weiteres Grauwasser anfalle (z.B. Abwasch, Dusche etc.). Ansonsten seien ein abflussloser Sammelbehälter und die entsprechenden Zuführungsleitungen erforderlich, deren Dichtigkeit nachzuweisen sei. Schließlich habe man in Wasserschutzgebieten noch die Kanalisation als bevorzugte Lösung, wie es vor Jahrzehnten flächendeckend in Charlottenburg errichtet worden sei.

Zu dem Thema gebe es ein Merkblatt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz: <https://www.berlin.de/umwelt/themen/wasser/artikel.157012.php#formular>

Hr. Ludwig ergänzt, dass es sicher noch Altformen der Entsorgung gebe, bei Neuverträgen seien die geschilderten Regeln jedoch zwingend anzuwenden und vertraglich zu sichern.

Hr. Wilde bestätigt diesen Prozess für die KGA Kissingen und gibt eine Ausstattungsquote von 95% an.

**Zu TOP 10: (Umsetzung des Bürgerbegehrens Erhalt Grünflächen und Kleingärten: Frage nach den zeitlichen Ablaufplänen seitens des Bezirksamtes für**

- Schutzfristenfälle unter 3 ha KGA-Fläche
- Schutzfristenfälle über 3 ha KGA-Fläche
- B-Planung für Kleingärten)

Ist bereits bei TOP 7 behandelt worden.

**Zu TOP 11: (Sportplatzerweiterung Heckerdamm (ISEK-Planung Chbg. Nord): Frage zu Absichten des Bezirksamtes, Plannotwendigkeit, Durchführungszeitrahmen)**

Hr. Matthei berichtet aus dem am 23.02.2017 durch Hrn. BzBm Naumann und Hrn. Dr. Lang, SenStadt-Wohnen -IV AbtL-, veranstalteten Präsentationstermin und äußert Befürchtungen seines Verbandes, dass es zu einer größeren Inanspruchnahme von Kleingärten beim Bestands-Sportfeld Heckerdamm kommen könne.

BzStR Schruoffeneger erläutert, dass es der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen für die Idee einer Wohnbebauung im Südteil des Entwicklungsfeldes Schule/Kita/Sport um einen Wettbewerb gegangen sei. Nur bei einer Wohnbebauung am jetzigen Sportstandort Halemweg sei ein Ersatzneubau am Heckerdamm erforderlich. Aktuell sei der Prozess noch offen, da der Wettbewerb nicht stattgefunden habe, es gebe keinen Entscheidungsdruck und er werde bei einer Änderung unaufgefordert informieren.

**Zu TOP 12: (Ersatz-Neubau Rudolf-Wissel-Brücke: Frage nach Betroffenheitsumfang und Auswirkungen auf die KGA-Flächen in Brückennähe)**

BzStR Schruoffeneger teilt mit, dass die zuständige Senatsverwaltung hierzu die DEGES, eine von Bund und den Ländern geschaffene Gesellschaft für Planung und Bau von Fernstraßen, beauftragt habe, das Projekt zu entwickeln. Es gebe derzeit mehrere Konzepte für eine Ersatz- oder Umleitungslösung; alle Beteiligten seien sich bewusst, dass dies bei ca. 180tsd. Kfz/Tag eine über alle Maßen große Herausforderung sei. Noch habe man keine tragbare Lösung gefunden. Die Brücke könne aus statischen Gründen nicht zur Hälfte im Verkehr verbleiben und zur anderen Hälfte abgerissen werden. Es sei ein Terminplan völlig offen, auch, ob der Baubeginn-Termin 2022 für den Ersatzneubau sich halten lasse. Bis dahin sei jedoch nochmals eine Erneuerung der Fahrbahn erforderlich.

**Zu TOP 13: (KGA Sonnenheim: Entwässerung von Oberflächenwasser und Schichtenwasser, Gutachten, Planung, Ausführungs-Art und -Umfang; Frage nach dem Sachstand)**

Hr. Matthei fragt nach dem Stand des Projektes.

Hr. Ludwig berichtet aus der Jahresversammlung des Wasser- und Bodenverbandes Pfefferluch vom 16.02.2017, in der das für die Konzeption der Bauarbeiten erforderliche Gutachten Thema war. Die Kleingartenverwaltung im FB Grün solle dem Wasserverband bei der inhaltlichen Abfassung des Leistungsverzeichnisses für die Ausschreibung zur Gutachtenerstellung helfen, es haben sich jedoch aufgrund der Personalsituation Verzögerungen ergeben.

**Zu TOP 14: (KGA Wasserturm: Geplante Erweiterungsflächen um zwei Parzellen auf ehem. Bolzplatz; Frage nach dem Sachstand)**

Hr. Gesper beklagt fehlenden Fortschritt in der Sache.

Hr. Ludwig berichtet, dass die ergänzenden Bodengutachten seit Spätsommer 2016 vorliegen. Es gebe punktuelle Belastungen, mit denen ohne Bearbeitung keine Kleingartenverpachtung möglich sei. Dies sei in der historischen Nutzung der Fläche als Schrottplatz und Kfz-Werkstatt begründet. Interessanterweise haben die Tiefenproben in der Bodenmodellierung keine Belastungen ergeben. Für eine Nutzbarkeit als Kleingartenfläche müsse Bestandsboden stellenweise abgetragen und die Stellen nachbegutachtet werden. Nach anschließendem Oberbodenauftrag könne man dann verpachten. Die Alternative einer schneller möglichen Nutzbarmachung nur als reiner Freizeit- und Erholungsgarten sei jedoch offensichtlich im Widerspruch zur Nachfrage nach der Flächenentwicklung zu Kleingartenflächen und auch nicht im Interesse der Vertragspartner. Die bisher fehlende Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen habe an Mittelmangel und an der Personalsituation gelegen.

**Zu TOP 15: (KGA Heideschlößchen: Frage zur Anfang des II. Quartals 2017 durch Umweltamt beabsichtigten Untersuchung geschöpften Brunnenwassers (vgl. Mittlg. in 67. Sitzg. d. bezirk. Klgb. beirats v. 08.09.2016 hinsichtlich Notwendigkeit und benachbarter Vergleichsflächen)**

Hr. Stolpe bittet wegen terminbedingten Fehlens von Hrn. Thomas um Verschiebung des Themas auf einen späteren Sitzungstermin und anstelle dessen um Behandlung dieses Themas:

(noch zu TOP 15): Freizeit- und Erholungsanlagen Degenhof und Neue Hoffnung: Frage, ob weiterhin die Entschädigungsrichtlinie des Senats zur Anwendung kommen solle und wann mit einer Erneuerung/Änderung dieser zu rechnen sei.

Die Änderung wird einhellig angenommen.

Hr. Ludwig verweist zunächst auf die bestehende zwischenpachtvertragliche Bindung zur Anwendung dieser Richtlinie und berichtet dann aus vergangenen Fachausschuss-Sitzungen Kleingarten der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK-FA Klg.). Es sei die aus 2003 bestehende Entschädigungsrichtlinie auch nach ihrem Außerkrafttreten durch Zeitablauf weiter im Sinne der Selbstbindung der Verwaltung an Recht und Gesetz anzuwenden. Als misslich sei jedoch von den Mitgliedern des Fachausschusses angesehen worden, dass der Baupreisindex 1913 vom Statistischen Landesamt Berlin-Brandenburg ab Ende 2014 nicht mehr weiter entwickelt worden sei.

Hr. Behling berichtet, dass als Alternative für die nun fehlende Weiterentwicklung des Baupreisindex 1913 der Landesverband der Gartenfreunde Berlin e.V. einen fortzuschreibenden Wiederherstellungswert entwickelt habe. Jedoch sei bei der neuen Entschädigungsrichtlinie des Landesverbandes anstelle der Berechnung umbauten Raumes nun die Berechnung nach überbauter Fläche getreten, damit werde die Dachform der Laube nicht mehr berücksichtigt, was zu einer ungerechten Egalisierung führe. Er führt im Weiteren Anhaltspunkte verschiedener historischer Berechnungsmodelle aus.

Hr. Ludwig meint, die Entwicklung anderer oder neuer Berechnungsmodelle sei Sache der für die Fortschreibung/den Neuentwurf der Senatsrichtlinie zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Er werde im Fachausschuss die Frage danach stellen.

### Zu TOP 16: (Verschiedenes)

Fr. Drews fragt nach der Anwendung von sog. Maulwurfschreckanlagen (Signaltöne hoher Frequenz abgebende Technik, die in den Boden bei Maulwurfshaufen gesteckt werde). Sie ergänzt, dass der Maulwurf unter Naturschutz stehe, und die Anwendung verboten sei.

Da zur Beantwortung kein fachkundiger Vertreter anwesend ist, wird das Thema einhellig auf die nächste Sitzung verschoben.

BzStR Schruoffeneger informiert darüber, dass die Mitglieder der Eigentümer-Genossenschaft Mannheim einen Antrag gestellt haben, die aus der BauNV-Zeit stammende planerische Festlegung „Wohnen“ zunächst zu belassen.

Fr. Schulz fragt nach dem Bestand der Anlage „Mannheim“ als Kleingarten.

Hr. Ludwig verweist auf die entsprechenden Karten zum Kleingartenbestand und auf die Datensätze zum KEP im Geodatenportal „FIS-Broker“ bei SenStadtWohnen, in denen diese Fläche nicht als Kleingarten notiert ist. <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>

Hr. Sorge ergänzt um die Erläuterung, dass der ursprüngliche B-Planentwurf für Kleingarten zur KGA Oeynhausen und zur Heimstättenanlage Mannheim wegen der geschilderten, nicht einheitlichen Nutzung zunächst geteilt und der Mannheim betreffende Teil dann nicht weiter entwickelt worden sei.

Hr. Biastock fragt zur benachbart liegenden Baufläche der ehem. KGA Oeynhausen nach dem Fortgang der Baugenehmigungen.

Hr. Sorge erläutert, dass die Vorgänge in Bearbeitung und für die Gebäude im Südteil näher an der Entscheidungsreife seien.

Als nächster Sitzungstermin wird Fr., 30.06.2017, 16.00 Uhr, an gleicher Stelle, anberaumt.

Ende der Sitzung: 17:20 Uhr.

Oliver Schruoffeneger  
Bezirksstadtrat

Ralf-M. Ludwig  
(Protokollführer)

(Hinweis: Der Versand erfolgt vorwiegend auf elektronischem Wege; dieses Schreiben trägt daher keine Unterschrift. Eine unterschriebene Fassung liegt vor.)