

## Niederschrift

**zur 65. Sitzung des Kleingartenbeirats beim BA Charlottenburg-Wilmersdorf (BA C-W)  
am 15.01.2016, 16.00 Uhr,  
Vereinshaus des Bezirksverbandes Charlottenburg der Kleingärtner e.V., Wintergarten,  
Ruhwaldweg 1, 14050 Berlin**

Anwesenheitsliste: **Anlage 1**

### Zu TOP 1 (Niederschriften vergangener Sitzungen):

BzStR Schulte erklärt, dass es aufgrund der personellen Situation noch nicht zur Vorlage weiterer Protokolle gekommen sei.

### Zu TOP 2: (B-Pläne Kleingärten bzw. Aufhebung bereits bestehender, anderweitiger B-Planfestsetzungen; Bezug dieser Festsetzungen/Aufhebungen zu Flächen kleiner 3 ha, die nicht im FNP (Grünflächen) ausgewiesen sind)

BzStR Schulte weist darauf hin, dass bei Wegfall von Gemeinbedarfsplanungen das Risiko gegeben sei, der Senat Wohnen planen könnte und die Fläche dann im StEP Wohnen auftaucht.

Hr. Thomas berichtet aus einem Gespräch mit Fr. Profé (SenStadtUm I AbtL), dass auch Kleingartenflächen unter 3 ha als Dauerkleingärten beplant werden können, wenn andere Planhindernisse nicht bestehen. Er meint weiter, man könne andere Planhintergründe analog zum Ruhwaldbereich aufheben, so dass ein Außenbereich im Innenbereich entstehe.

BzStR Schulte zweifelt in der weiteren Diskussion den Mehrwert von B-Planungen für Kleingärten an.

Hr. Sorge ergänzt, dass bei einer Reihe von geäußerten Planabsichten zum Schutz von Kleingärten die Senatsverwaltung Zweifel geäußert habe.

Hr. Sorge erläutert nochmals die Möglichkeiten der Nutzung, die sich aus § 35 BauGB ergeben und ergänzt, dass in solchen Bereichen die Ausweisungen des FNP Bedeutung haben.

Hr. Thomas legt Wert auf die B-Plan-Ausweisung „Kleingarten“, wenn der FNP „Grünfläche“ darstelle.

### Zu TOP 3: (Mittel des Bezirks für die Errichtung von Ersatzparzellen, hier zunächst im Bereich KGA Pfefferluchwiesen)

Hr. Ludwig trägt vor, dass hierfür im Grundsatz Mittel aus dem Kleingarten-Investtitel zur Verfügung stehen. 2015 sei der BV Chbg. bereits um Stellungnahme zu einer Übernahme der Flächen mehrfach gebeten worden; offenbar sei die Frist für die Durchführung von Maßnahmen zu kurz gewesen.

Den Regeln für verlorene Zuschüsse zufolge dürfen aus diesen Mitteln nur Sachkosten beglichen werden, nicht jedoch Arbeitskosten. Man erwarte seitens des BV Chbg. die Übersendung entsprechender Angebote, um danach Bewertungen für die Mittelverteilung erstellen zu können.

### Zu TOP 4 a): (BWB-Vorhaben im Bereich KGA Tiefer Grund I; aktueller Sachstand?)

Hr. Ludwig berichtet, dass die Vereinbarung zur Kostenübernahme der Entschädigungen zwischen BWB # SenStadtUm # BV Chbg. unmittelbar vor dieser Sitzung in den Räumen des BV Chbg. von allen drei Vertragspartnern unterzeichnet worden sei.

Dadurch werde der Bezirk von den Kosten der Entschädigung gem. § 11 BKleingG entlastet, die er sonst aufgrund der unmittelbar danach durchzuführenden einvernehmlichen, vorfristigen und teilweise Aufhebung des Zwischenpachtvertrages zu leisten gehabt hätte, denn der Aufhebung solle im Übrigen die Rechtsqualität einer fristgemäßen, ordnungsgemäßen und zulässigen Kündigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BKleingG für die betreffende Teilfläche beigemessen werden.

Danach wiederum habe der BV Chbg. mit den betreffenden UP die Aufhebungsverträge zu den einzelnen Parzellen zu vereinbaren (die jeweils einzelnen Einverständniserklärungen dazu liegen bereits vor), dann erst können die Parzellen an den BV Chbg. übergeben werden, der sie dann unmittelbar an das BA C-W übergeben werde, von wo aus sie an die BWB weitergegeben werden.

(noch Zu TOP 4 a): (BWB-Vorhaben im Bereich KGA Tiefer Grund I; aktueller Sachstand?)

Hr. Ludwig führt weiter aus, dass zwischen BA C-W und BWB nun noch eine Vereinbarung zu treffen sei, wie die BWB mit der Fläche umgehen, wie die Erreichbarkeit der verbleibenden Kleingartenfläche erfolgt, welche Bedingungen und Einschränkungen es gibt (Feuerwehrgang), wann die Rückgabe erfolgt und welche Bedingungen für die Rückgabeflächen es gibt (Nutzung Pkw-Stellplätze), etc.

**Zu TOP 4 b): (Weitere Fortschritte des BV Chbg. im Verhältnis zur MEG Spandauer Damm)**

Hr. Thomas berichtet, dass nunmehr nach langen Verhandlungen eine Vereinbarung mit der MEG vorliege, welche das Vorgehen bei Pächterwechsel regelt. Es gehe dabei um parzellenorientierte Einzelentlassungen aus Unterpachtvertrag und Zwischenpachtvertrag. Er übergibt eine Kopie an Hrn. Ludwig.

Hr. Ludwig bittet um jeweilige Mitteilung von solchen Wechseln, um gegenüber der MEG zu den Maßgaben des Städtebaulichen Vertrages aussagefähig zu sein.

**Zu TOP 5: (KGA Binger Loch (Teilfl. Rudolf-Mosse-Str. 4), Räumungsanspruch des Grundstückseigentümers gegeben? Aktueller Sachstand?)**

Hr. Ludwig berichtet, dass auf das Schreiben des BA C-W vom 26.08.2015 die Deutsche Wohnen mit Schreiben vom 20.10.2015 geantwortet habe; dessen Hauptinhalt sei die Darlegung eines Herausgabeanspruches nach § 985 BGB aufgrund Entfalls der Vorbehalte aus § 986 BGB gewesen.

Hr. Ludwig erläutert, dass dieses Schreiben das Kleingartenrecht missachte und im Übrigen an der herrschenden Sach- und Rechtslage sowie der gegebenen Rechtsprechung des AG Charlottenburg völlig vorbeigehe. Im Weiteren verweist er auf die Ausführungen im Protokoll der 63. Sitzung vom 12.06.2015 zu TOP 6.

**Zu TOP 6: (KGA Wiesbaden, Bauvorbescheid für östl. Teil ist erteilt (Eigentümer Telekom); wer ist neuer Eigentümer? Aktueller Sachstand?)**

Hr. Biastock fragt an, ob bekannt sei, dass es einen Eigentümerwechsel gegeben habe, und ob neue Bauanträge gestellt worden seien.

BzStR Schulte gibt an, dass kein neuer Bauvorbescheid beantragt worden sei.

Hr. Sorge bestätigt, dass es einen neuen Grundstückseigentümer gebe.

Hr. Ludwig verweist darauf, dass weitere Auskünfte dazu im Grundbuch zu erlangen seien.

**Zu TOP 7: (KGA Oeynhausen, aktueller Sachstand?)**

BzStR Schulte berichtet, dass das Bezirksamt mit dem Grundstückseigentümer der Groth-Gruppe in Verhandlungen stehe. Das Bezirksamtskollegium werde dazu am Dienstag der kommenden Woche beschließen. Ab dem 19.01.2016 sei mit Informationen zu rechnen.

Hr. Biastock erläutert, dass sein Verband ebenfalls in Verhandlungen mit dem Investor stehe, bei denen es mit Blick auf die durch das OBG-Urteil entstandene rechtliche Lage für den Kündigungsschutzprozess beim Landgericht um eine einvernehmliche Vertragsbeendigung zum 31.01.2016 gehe. Unverzichtbare Maßgaben seitens des Verbandes seien dazu, dass die Teilfläche 2 (östl. Teil des Hauptfeldes) der KGA Oeynhausen als Kleingartenfläche erhalten bleibe und der B-Planentwurf in auf diese Fläche geänderten Flächenumfang weitergeführt werden solle, ferner, dass die Abräumkosten auf der Seite des Grundstückseigentümers bleiben müssen.

Fr. Schulz ergänzt, dass diese Situation – nach dem langen Kampf um die Kleingärten dort – den von der Abräumung betroffenen Unterpächtern kaum begreifbar zu machen sein wird.

Hr. Biastock bekräftigt, dass auch das BA C-W sich weiterhin für den B-Planentwurf einsetzen müsse, nun für die Teilfläche 2.

BzStR Schulte erinnert an die historischen Abläufe, und dass dadurch nunmehr die Handlungsspielräume der Kleingärtner und des Bezirks unnötig verkleinert worden seien.

Hr. Biastock besteht darauf, dass der B-Plan dort durchgesetzt werde.

Fr. Siele weist auf geringere Infrastrukturkosten des Investors hin, die bei nur hälftiger Baufläche anfallen.

**Zu TOP 8: (KGA Oeynhausen, Teil Süd (landeseigene Fläche), dortiger B-Plan IX-123 von 1976, welche Inanspruchnahme wird es bei benachbarter Bebauung der ehem. Postfläche geben?)**

Fr. Schulz hält es für notwendig, dass zur landeseigenen Südfläche der KGA Oeynhausen der Widerspruch aus deren Einordnung als „fiktive Dauerkleingartenfläche“ in FNP-Grünflächen [Kategorie „V b“) im KEP] einerseits, und andererseits dem Bestehen einer Gemeinbedarfsplanung Schule, nach den Erkenntnissen um die KGA Oeynhausen nunmehr in Richtung Schutz der Kleingärten aufgelöst werde.

Hr. Sorge bekräftigt, dass es keine Änderung der Gemeinbedarfsplanung ohne Beteiligung des Fachbereichs Schule geben könne. Man habe auch die Anforderungen durch die wachsende Stadt zu berücksichtigen.

(noch zu TOP 8: (KGA Oeynhausen, Teil Süd (landeseigene Fläche), dortiger B-Plan IX-123 von 1976, welche Inanspruchnahme wird es bei benachbarter Bebauung der ehem. Postfläche geben?))

BzStR Schulte wendet ein, dass eine Aufgabe der Gemeinbedarfsplanung im Südtteil der KGA Oeynhausen nur dann möglich sei, wenn dafür an anderen, bereits bestehenden Schulstandorten oder an anderen Gemeinbedarfs-Planungsorten eine ausgleichende Verdichtung stattfinden könne.

**Zu TOP 9:** KGA Am Fenn, Zwischennutzung der Ruderalfläche auf dem Grundstück des Anne-Frank-Hauses für Kleingärten/Kiezzgärten möglich?

BzStR Schulte berichtet, dass nunmehr dort die Planung eines Kita-Standortes geprüft werde.

**Zu TOP 10:** (KGA Am Fenn, am 01.05.2016: 100 jähriges Bestehen; kann ein Gratulationspräsent aus Bezirksmitteln beantragt werden?)

BzStR Schulte bejaht dies.

**Zu TOP 11:** (Steuerungsgruppe KEP am 28.10.2015 bei SenStadtUm berufen; wie Einbeziehung der Zwischenpächter?)

BzStR Schulte erläutert, dass in der Steuerungsgruppe die Kleingartenverbände durch den Landesverband Berlin der Gartenfreunde e.V. vertreten seien, der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf jedoch keinen Vertreter mehr habe, sondern die Bezirksämter Pankow und Neukölln Vertreter entsenden werden (vgl. Abghs.-Drs 17/17548 vom 04.12.2015 (Zukunft der Berliner Kleingärten, Schriftliche Anfrage der MdA Katrin Lompscher und Marion Platta, Die Linke; zur Frage 3).

**Zu TOP 12:** (Nachweise für Schnee- und Glättebeseitigung notwendig, wenn ja, welche Form?)

Hr. Ludwig erläutert, dass hier eine einfache, formlose Erklärung (z.B. Tabelle) ausreiche. Es gehe nur um den Nachweis, dass die Reinigung übernommen worden sei. Anschließend erklärt er kurz die rechtlichen Zusammenhänge nach dem vor fünf Jahren geänderten Straßenreinigungsgesetz, wonach das Land Berlin seine Zwischenpächter zwar auf die Winterdienste verpflichte, diese dies als juristische Person des privaten Rechts jedoch nicht körperlich selbst wahrnehmen können.

Folglich müsse der Grundstückseigentümer mit seinen Kontrollen die Ausführung sog. „fremder Verträge“ überwachen und bei Ausführungsmängeln sich dann aber zunächst an den Auftraggeber (Zwischenpächter) wenden. Erst, wenn dieser versage, könne und müsse der Grundstückseigentümer selbst tätig werden und könne diese Ersatzvornahme dann aber dem Zwischenpächter gegenüber abrechnen.

**Zu TOP 13:** (KGA Grunewald Im Jagen 84, Sachstand zum Thema Stellplatzflächen?)

Hr. Ludwig führt aus, dass hierzu ein Gespräch mit der WoBeGe (durch Forsten mit der Verwaltung der Kleingartenanlage als Eigentümerversorger beauftragt) noch ausstehe.

**Zu TOP 14:** Aus GALK-Ausschuss Kleingärten: Merkblatt Feuerschalen; Überarbeitung und Vereinheitlichung überbezirklich geplant

BzStR Schulte berichtet, dass die Veröffentlichung des im Herbst 2015 verteilten Merkblattes in der Schiene der anderen Umweltämter Kritik ergeben habe. Wie bekannt, sei die ursprünglich auf die Kleingartenpachtvertragliche Situation ausgerichtete Argumentation ersetzt worden durch Hinweise der Bauaufsicht zum Brandschutz. Da das Bauordnungsrecht dafür jedoch keine Eingriffsmöglichkeit herbeibringe, sei folgerichtig das Fehlen von Rechtsgrundlagen bemängelt worden. Der Flyer werde überarbeitet.

**Zu TOP 15:** (Umsetzung des Rahmenvertrages 2011 in einzelne Zwischenpachtverträge angelaufen (BV Chbg. betreffend)

Hr. Ludwig berichtet, dass in Kürze die Bearbeitung der Verträge im Bereich nördlich der Hamburger Bahn und zwischen der Rohrdammbrücke und der Eisenbahnbrücke Tegeler Weg im Bereich des BV Chbg. abgeschlossen sein werde. Anschließend werden die Verträge dem Zwischenpächter zu dessen Unterschrift übermittelt. Im Bereich BV Wilm stehe der Zwischenpachtvertrag zur KGA Am Stadtpark (alle Teilflächen) kurz vor dem Versand.

**Zu TOP 16:** (Verschiedenes)

Hr. Jänike bringt nochmals den Vorgang des Verkaufs der sog. angeschnittenen Parzellen im Bereich der landeseigenen Kleingärten neben der MEG Spandauer Damm in Erinnerung.

Hr. Ludwig verweist auf die noch offene Klärung mit dem Fachbereich Stadtplanung.

(noch zu TOP 16: (Verschiedenes))

Hr. Jänike fragt nach einer Verpflichtung zur Bebauung bereits verkaufter ehemaliger Kleingartenflächen und nimmt dabei Bezug auf die KGA Blumenpflege.

BzStR Schulte verneint eine staatliche Eingriffsmöglichkeit und verweist auf das BauGB.

Es entwickelt sich eine lebhafte Diskussion, deren Kern Unverständnis über die gesetzlich ermöglichte Spekulation für hochpreisigen Wohnbau geäußert wird und mehr preisgebundener Wohnbau gewünscht wird.

BzStR Schulte ergänzt, dass die Schaffung höherer Anteile preisgebundenen Wohnraumes derzeit nur im Rahmen einer Wohnbauentwicklung mit öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften als Partner möglich sei und nennt dazu das Vorhaben Pascalstr. (Spreebogen, westlich neben KGA Pascalstr. [Nordfeld]).

Als nächster Sitzungstermin wird Fr., 15.04.2015, 16.00 Uhr, anberaunt.

Ende der Sitzung: 18.00 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.)