

Große Anfrage der Fraktion DIE LINKE

Wohnen in Kleingartengebieten („Kaisen-Häuser“) rechtlich absichern

Am 7. Januar 2013 wurde das Kaisen-Haus von Harry Geiger abgerissen. Auf die Frage der Fraktion DIE LINKE antwortete der Senat am 22. Januar, dass 2007 bis 2012 insgesamt 13 Häuser in Kleingartengebieten abgerissen wurden, davon sechs als Zwangsabriss. Am 12. März beschloss die Stadtbürgerschaft einen vorläufigen Abrisstopp und beauftragte den Senat zur Vorlage eines neuen Konzeptes.

Seit 90 Jahren wohnen Menschen in Kaisen-Häusern. In den Zwanzigerjahren und nach dem Krieg war das Wohnen auf der Parzelle für Tausende ein Ausweg aus der Wohnungsnot. Heute hat die Zahl der Menschen, die dauerhaft oder zeitweise im Kleingartengebiet wohnen möchten, bei weitem nicht mehr diese Ausmaße. Dennoch gibt es weiterhin Bewohnerinnen/Bewohner und neue Zuzüge. Die Gründe sind vielfältig. Alle verbindet jedoch der Wille zur Selbsthilfe und zum Aufbau einer Wohnform, die zu den eigenen Bedürfnissen passt und die sie sich woanders nicht in gleicher Weise aufbauen können. Die Bezeichnung „Kaisen-Haus“ ist landläufig nicht mehr nur auf die Parzellenhäuser bezogen, die das Auswohnrecht auf der Grundlage von 1974 haben. Als „Kaisen-Haus“ werden inzwischen meist alle Bauten in Kleingartengebieten bezeichnet, die so befestigt sind, dass sie bewohnbar sind, unabhängig vom Datum der Errichtung.

Wohnen in Kaisen-Häusern ist ein Stück Bremer Tradition, die weiterlebt. Der einzige Grund, der vom Senat am 22. Januar 2013 für die Zwangsräumung von bewohnten Kaisen-Häusern geltend gemacht wurde, waren mögliche Rechtsfolgen für andere nicht genehmigte Bauten, die dann möglicherweise unter Berufung auf Gleichbehandlung ebenfalls Duldung beanspruchen könnten. Trotz Abrisstopp erhalten Bewohnerinnen/Bewohner auch nach dem 12. März weiterhin Aufforderungen zum Auszug und zum Rückbau.

Um die Bewohnerinnen/Bewohner rechtlich abzusichern und sie vor weiteren Schikanen zu bewahren, ist eine Anerkennung der Kaisen-Häuser als Wohnform erforderlich. Diese muss gleichzeitig so gefasst sein, dass kein Einfallstor für kommerzielle Bebauung entsteht und der Charakter der Kleingartengebiete erhalten bleibt. Hierfür gibt es verschiedene Optionen, die für eine parlamentarische und öffentliche Meinungsbildung relevant sind.

Wir fragen den Senat:

I. Aktuelle Situation

1. Wie viele Kleingartengebiete mit wie vielen Parzellen gibt es in Bremen und in Bremerhaven?
2. Welche Kleingartenvereine gibt es in Bremen und in Bremerhaven? Bei welchen handelt es sich um Pächtervereine, bei welchen um Eigentümervereine, und bei welchen um Mischformen?
3. Bei welchen Pachtvereinen ist die Stadt Grundeigentümerin, bei welchen sind andere Eigentümer die Verpächter? Bestehen auch Pachtverträge über Kleingärten mit der jeweiligen Stadtgemeinde außerhalb von Kleingartengebieten?
4. Bei welchen Pächtervereinen ist der Verein Zwischenpächter, bei welchen nicht?

5. Sind alle bestehenden Kleingartengebiete im Flächennutzungsplan und in Bebauungsplänen als Dauerkleingärten ausgewiesen? Gibt es dabei Unterschiede in der Ausgestaltung?
6. Welche Funktionen nehmen die Kleingartenvereine für ihre Mitglieder wahr? Welche ehrenamtlichen Leistungen werden durch die Mitglieder für die Öffentlichkeit erbracht (Instandhaltung, Entsorgung etc.)?
7. Wie ist die Nachfragesituation? Bei welchen Kleingartengebieten gibt es Wartelisten, bei welchen Leerstände?
8. Wie hat sich in Bremen und Bremerhaven, wie bundesweit der Altersdurchschnitt der Pächterinnen/Pächter in Kleingartengebieten entwickelt? Wie bewertet der Senat die Bedeutung von Wochenend- oder Ferienwohnnutzung im Kleingarten gerade für junge Familien?
9. Wie viele Kaisen-Häuser gibt es noch, die unmittelbar nach dem Krieg, d. h. während der Geltungsdauer des Kaisen-Erlasses errichtet wurden?
10. Wer ist jeweils Eigentümer der auf der Parzelle befindlichen Lauben und Häuser? Besteht beim Pächterwechsel ein Anspruch des bisherigen Pächters auf Ablöse für errichtete Bauten oder durchgeführte Erweiterungen? Besteht beim Pächterwechsel ein Bestandsschutz für übergroße Lauben fort?
11. Mit wie vielen Bewohnerinnen/Bewohnern besteht eine Vereinbarung nach den Vorgaben des runden Tisches 2002 (Auswohnrecht bei gleichzeitiger Abrisseinwilligung nach Aufgabe der Bewohnung)?
12. Wie viele Aufforderungen zum Auszug bzw. wie viele Aufforderungen zum Rückbau sind nach dem 12. März 2013 an Pächter bzw. Eigentümer in Kleingartengebieten ergangen bzw. angemahnt worden?

II. Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen

13. Wäre eine Erteilung von Befreiungen nach § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch rechtlich möglich, mit der die Bewohnung im Einzelfall als Ausnahme von der Festsetzung des Bebauungsplans erlaubt wird?
 - a) In Kleingartengebieten?
 - b) In Wochenendgebieten?
14. Wäre es rechtlich möglich, für ein Wohnen im Kleingarten- oder im Wochenendgebiet in die betreffenden Bebauungspläne generell Ausnahmen nach § 31 Absatz 1 BauGB aufzunehmen („die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind“)? Wie wäre in diesem Fall das Verfahren der Erteilung der Ausnahmegenehmigung?
 - a) In Kleingartengebieten?
 - b) In Wochenendgebieten?

III. Erweiterung von Duldungsregelungen

15. Welche rechtlichen Möglichkeiten zur Duldung bestehender Wohnnutzungen bzw. nicht genehmigter Bauten gibt es?
16. Ist es für die Erteilung von Duldungen für Wohnnutzungen bzw. von nicht genehmigten Bauten im Einzelfall erforderlich, auf kommunaler oder Landesebene bestehende Gesetze oder Verordnungen zu ändern? Könnten sie umgekehrt auf dem Weg von Gesetzen oder Verordnungen generell nach definierten Kriterien vorgesehen werden?
17. Welche nicht genehmigten Bauten in welchen Gebieten könnten nach Auffassung des Senats Anspruch auf Gleichbehandlung erheben, wenn nicht genehmigte Bauten in Kleingartengebieten nicht zwangsabgerissen würden? Würden sich solche vom Senat befürchteten Rechtsfolgen auch auf Lagen außerhalb von Kleingartengebieten erstrecken, oder wären sie auf die Kleingärten beschränkt?
18. Welche möglichen oder befürchteten Rechtsfolgen in welchen Gebieten befürchtet der Senat, wenn gegen das Bewohnen von Bauten in Kleingartengebieten nicht vorgegangen würde?
19. Nach welchem Zeitraum der Duldung tritt ein Bestandsschutz ein?

- IV. Umwidmung zu Wochenendhausgebieten
20. Welche Wochenendgebiete nach § 10 Baunutzungsverordnung gibt es in Bremen und Bremerhaven?
 21. Wie viele Anträge auf Umwidmung von Kleingartengebieten in Wochenendhausgebiete nach § 10 BauNVO liegen den Stadtgemeinden vor?
 22. Wovon macht die Behörde die Entscheidung über diese Anträge abhängig?
 23. Bestehen auch für Wochenendhausgebiete Höchstgrenzen für die Pacht (entsprechend den Regelungen im Bundeskleingartengesetz), oder können solche kommunal festgesetzt werden?
- V. Umwidmung zu Kleinsiedlungsgebieten
24. Welche Kleinsiedlungsgebiete nach § 2 BauNVO gibt es in Bremen und Bremerhaven?
 25. Liegen den Stadtgemeinden aktuell Anträge auf Umwidmung von Kleingartengebieten in Kleinsiedlungsgebiete vor?
 26. Inwieweit sind in früherer Zeit Kleingartengebiete in Kleinsiedlungsgebiete umgewidmet worden, und wie hat sich die Situation daraufhin baulich und nutzungsmäßig verändert?
- VI. Umwidmung zu eigens definierten Erholungssondergebieten
27. Wäre es rechtlich möglich, über die in § 10 Absatz 1 BauNVO ausdrücklich beispielhaft genannten hinaus, weitere „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ zu definieren?
 28. Wäre es also rechtlich nach § 10 Absatz 1 BauNVO möglich, im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet „Kleingartengebiet mit eingeschränkter Wohnnutzung“ („Kleingartengebiet plus“) zu definieren und dafür „Zweckbestimmung und Art der Nutzung“ so festzulegen, dass Wohnen in diesen Gebieten zulässig ist, wenn bestimmte bauliche Grenzen eingehalten sind, keine Vermietung stattfindet, es die Kleingärtnergemeinschaft nicht wesentlich stört oder der kleingärtnerischen Nutzung widerspricht?
 29. In welcher Weise wäre in diesem Fall das Verfahren der Erteilung von Genehmigungen vorstellbar, und wie könnten dabei auch die Kleingartenvereine einbezogen werden?
- VII. Brandschutz
30. Welche Kleingartengebiete werden von der Feuerwehr nicht in der in Bremen und Bremerhaven vorgesehenen Hilfsfrist erreicht? Besteht die rechtliche Möglichkeit, für Kleingartengebiete abweichende Hilfsfristen zu definieren?
- VIII. Rechtsansprüche an die Kommune
31. Würden sich durch eine Zulassung von eingeschränkten Wohnnutzungen in Kleingartengebieten auf einem der beschriebenen Wege (Ausnahmen und Befreiungen; Duldung; Umwidmung zu Wochenendhausgebieten; Umwidmung zu Kleinsiedlungsgebieten; Umwidmung zu eigens definierten Erholungssondergebieten) rechtlich begründete Ansprüche (z. B. auf Erschließungsleistungen) an die jeweilige Stadtgemeinde ergeben, die bislang nicht bestanden? Wenn ja, welche?
- IX. Erfahrungen anderer Kommunen
32. Welche Erfahrungen anderer Kommunen mit der Legalisierung von bestehenden Wohnnutzungen in Kleingartengebieten sind dem Senat bekannt, und wie bewertet er diese?

Claudia Bernhard,
Kristina Vogt und Fraktion DIE LINKE