

## **Kleine Anfrage der Fraktion der SPD vom 4. Dezember 2018**

### **Guterhaltene Gebäudesubstanz in Kleingärten weiter nutzen**

Im Jahr 2015 hat die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschlossen, dass vorhandene Gebäude in Kleingärten für ausschließlich kleingärtnerische Zwecke genutzt werden dürfen, auch wenn ihre Größe den Vorgaben des Bebauungsplans beziehungsweise Kleingartengesetzes widerspricht.

Unter den gleichen Bedingungen werden „Kaisenhäuser“ nach Ablauf der Auswohnberechtigung geduldet. Die mit Kudella-Auswohnerinnen und Kudella-Auswohnern geschlossenen Abrissvereinbarungen sind bis zur Vorlage des Kleingartenentwicklungsplans für Gebäude, die kleingärtnerisch genutzt werden können, unabhängig von ihrer Größe ausgesetzt, soweit nach Aufgabe der Wohnnutzung eine Nachnutzung als Kleingartenlaube beabsichtigt ist.

Politischer Wille aller Beteiligten war es damals, insbesondere guterhaltene Gebäudesubstanz nicht abzureißen, sondern diese als Kleingartenlaube weitzunutzen zu können.

Nach der Dienstanweisung Nummer 440 des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr vom 27. September 2017 werden neue Abrissvereinbarungen nur in „besonders begründeten Einzelfällen“ abgeschlossen. Soweit bekannt, hat das Baurecht mit der Begründung, ein „besonders begründeter Einzelfall“ läge nicht vor, den Abschluss von neuen Abrissvereinbarungen, abgelehnt.

Diese Verwaltungspraxis führt dazu, dass Vereinsvorstände davon Abstand nehmen, nach Aufgabe von Parzellen mit einer intakten Bebauung neue Pachtverträge abzuschließen, weil nicht klar ist, wer nach Beendigung der neuen – ausschließlich kleingärtnerischen – Nutzung mit den Abrisskosten, die zwischen 20 000 bis 40 000 Euro betragen können, belastet wird.

Wegen dieses Risikos werden gut erhaltene große Gebäude in Kleingartengebieten zur kleingärtnerischen Nutzung nicht neu verpachtet und beginnen deshalb zu verfallen. Dieser Umstand verschärft das sowieso bestehende Problem der aus anderen Gründen freigefallenen Parzellen und durchkreuzt den politischen Willen, wie er im Beschluss der zuständigen Deputation 5. März 2015 zum Ausdruck gekommen ist.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

1. Ist das geschilderte Problem dem Senat bekannt?
2. Bis wann wird der als eine Aussetzungsvoraussetzung für die Abrissvereinbarungen genannte Kleingartenentwicklungsplan vorliegen?
3. Beabsichtigt der Senat, die bestehenden Abrissvereinbarungen auch darüber hinaus auszusetzen, soweit Gebäude rechtlich zulässig kleingärtnerisch genutzt werden?
4. Wie kann für Neupächter von Gebäuden, die bereits mit einer ausgesetzten Abrissverfügung belegt sind oder für die eine Abrissvereinbarung besteht, Rechtssicherheit hergestellt werden?

5. Unter welchen Voraussetzungen beabsichtigt der Senat, die Duldung der anderen kleingärtnerisch genutzten Gebäude zu verlängern, und wie kann bei einer Neuverpachtung Rechtssicherheit hergestellt werden?
6. Sieht der Senat eine Möglichkeit, bei Neuverpachtungen solcher Gebäude gegen Zahlung eines erhöhten Pachtzinses eine Freihaltungszusicherung von möglichen Abrisskosten zu erklären, soweit eine Abrissverfügung ausschließlich aufgrund der Dimension der übernommenen Gebäude erfolgen sollte?
7. Wie beabsichtigt der Senat, dem politischen Willen intakte – aber zu große – Gebäude für eine kleingärtnerische Nutzung zu erhalten, Geltung zu verschaffen, obwohl sich das Baurecht weigert, neue Abrissvereinbarungen abzuschließen?
8. In welcher Form wird der Senat das beschriebene Problem mit dem Landesverband der Gartenfreunde e. V. und betroffenen Kleingartenvereinen gemeinsam bearbeiten?

Antje Grotheer, Björn Tschöpe und Fraktion der SPD

D a z u

### **Antwort des Senats vom 19. März 2019**

1. Ist das geschilderte Problem dem Senat bekannt?

Das geschilderte Problem ist dem Senat aufgrund diverser Anfragen zum Abschluss neuer Abrissvereinbarungen bekannt.

Richtig ist, dass seit dem Beschluss der Baudeputation vom 5. März 2015 für Behelfsheime grundsätzlich keine Abbruchvereinbarungen mehr geschlossen werden. Dafür spricht, dass entsprechend dem Votum der Deputation die Beseitigung der übergroßen, aber gut erhaltenen Behelfsheime nach Aufgabe der Wohnnutzung nicht mehr verlangt werden soll, um sie stattdessen für eine kleingärtnerische Nutzung zu dulden.

Diese neuen Rahmenbedingungen sind seinerzeit in einer Dienstanweisung Nummer 440 im Interesse einer gleichmäßigen Verwaltungspraxis festgelegt worden. Danach können neue Abrissvereinbarungen nur noch „in besonders begründeten Einzelfällen“ abgeschlossen werden. Diese begründeten Einzelfälle waren bei den vorgetragenen Anfragen nicht erkennbar. Die Sorge, möglicherweise irgendwann die Rückbaukosten tragen zu müssen, begründet keinen Einzelfall, sondern kann mit jedem zurzeit noch kleingärtnerisch nutzbaren Behelfsheim verbunden sein. Es handelt sich also um eine generell mit dem Eigentum verbundene Belastung. Diese kann nicht grundsätzlich von der öffentlichen Hand übernommen werden.

Der Sinn der Kostenübernahme lag vor dem Deputationsbeschluss vom März 2015 darin, durch zeitnahe und einvernehmliche „Bereinigung“ rechtmäßige Zustände auf dem betroffenen Grundstück herzustellen, die Bebauung also entsprechend Bebauungsplan und Bundeskleingartengesetz auf maximal 24 m<sup>2</sup> zu begrenzen. Mit dem Deputationsbeschluss wurde genau dieses Vorgehen ausgesetzt und die Behelfsheime geduldet.

Grundsätzlich ist es sinnvoll gut erhaltene Gebäudesubstanz aus ökologischen und sozialen Gründen dort, wo es rechtlich möglich ist, zu erhalten.

2. Bis wann wird der als eine Aussetzungsvoraussetzung für die Abrissvereinbarungen genannte Kleingartenentwicklungsplan vorliegen?

Es ist vorgesehen, die Grundzüge des Kleingartenentwicklungsplans in 2020 vorzulegen.

3. Beabsichtigt der Senat, die bestehenden Abrissvereinbarungen auch darüber hinaus auszusetzen, soweit Gebäude rechtlich zulässig kleingärtnerisch genutzt werden?
4. Wie kann für Neupächter von Gebäuden, die bereits mit einer ausgesetzten Abrissverfügung belegt sind oder für die eine Abrissvereinbarung besteht, Rechtssicherheit hergestellt werden?
5. Unter welchen Voraussetzungen beabsichtigt der Senat, die Duldung der anderen kleingärtnerisch genutzten Gebäude zu verlängern, und wie kann bei einer Neuverpachtung Rechtssicherheit hergestellt werden?
6. Sieht der Senat eine Möglichkeit, bei Neuverpachtungen solcher Gebäude gegen Zahlung eines erhöhten Pachtzinses eine Freihaltungszusicherung von möglichen Abrisskosten zu erklären, soweit eine Abrissverfügung ausschließlich aufgrund der Dimension der übernommenen Gebäude erfolgen sollte?
7. Wie beabsichtigt der Senat, dem politischen Willen intakte – aber zu große – Gebäude für eine kleingärtnerische Nutzung zu erhalten, Geltung zu verschaffen, obwohl sich das Bauressort weigert, neue Abrissvereinbarungen abzuschließen?
8. In welcher Form wird der Senat das beschriebene Problem mit dem Landesverband der Gartenfreunde e. V. und betroffenen Kleingartenvereinen gemeinsam bearbeiten?

Antwort zu Fragen 3 bis 8, die gemeinsam beantwortet werden:

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 5. März 2015 beschlossen, dass zum Kleingartenplan 2025 auch eine Neufassung der für die bauaufsichtliche Praxis wesentlichen Dienstanweisungen gehört, die mit allen relevanten Stellen abgestimmt werden sollen. Dabei sei auch zu klären, bis zu welcher Größe baulicher Anlagen eine Duldung langfristig in Betracht kommt, wie mit bestehenden Abrissvereinbarungen umzugehen ist und ob beziehungsweise inwieweit neue Abrissvereinbarungen angeboten werden sollen.

Dem Inhalt dieser Dienstanweisungen, die sich noch in Vorbereitung befinden, kann nicht vorgegriffen werden. Daher gibt es auch noch keine Klärung zu der Frage, ob eine indirekte finanzielle Beteiligung – etwa durch Zahlung eines erhöhten Pachtzinses – zur Übernahme von Abrisskosten führen kann. Ziel ist es, den genannten Auftrag der Deputation so weit wie möglich umzusetzen. Rechtlich kann der Status der Behelfsheime jedoch allenfalls einer „qualifizierten Duldung“ entsprechen, solange die Gebiete als Kleingärten ausgewiesen sind. Rechtssicherheit im herkömmlichen Sinne wird also für übergroße bauliche Anlagen auch bei ausschließlich kleingärtnerischer Nutzung durch eine Dienstanweisung und einen Kleingartenplan nicht zu erreichen sein. Eine neue Dienstanweisung mit möglichen Festlegungen für eine Duldungspraxis wird später ihrerseits wieder änderbar sein, auch wenn dies die Prüfung voraussetzt, inwieweit ein möglicherweise erzeugtes Vertrauen in die Duldungspraxis schutzwürdig sein kann.

Das Bauressort steht im Kontakt mit dem Landesverband der Gartenfreunde e. V. und betroffenen Kleingartenvereinen. Entsprechend dem Beschluss der Deputation wird mit ihnen die Überarbeitung der Dienstanweisungen abgestimmt.

Hierzu wird der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zeitnah zu einem Gespräch mit dem Landesverband der Gartenfreunde e. V. einladen.