

# Bezirksamt Pankow von Berlin

Abteilung Finanzen, Personal, Verwaltung  
Bezirksbürgermeister



Bezirksamt Pankow, Postfach 730 113, 13062 Berlin (Postanschrift)

# 3689

An  
den Vorsitzenden des Hauptausschusses  
über  
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses  
von Berlin  
über  
Senatskanzlei  
- G Sen -  
Niederkirchner Str. 5  
10111 Berlin

Geschäftszeichen: Imm L

(bitte immer angeben)

Bearbeiter/in Herr Frank

Dienstgebäude Berliner Allee 100

Ortsteil Weißensee

Zimmer 309

Telefon (0 30) 90295 8100 Intern 9295

Vermittlung 90295 - 0

Telefax (0 30) 90295 8161 Intern 9295

Datum: . 01 .2006

## 104. Sitzung des Hauptausschusses vom 16. November 2005 – 03 - Pankow

hier: Sachstandsbericht zur Kleingartenanlage Rennbahn, insbesondere zum Verkauf von Grundstücken

Sehr geehrter Herr Wieland,

der Bitte, festgehalten im Protokoll der 104. Sitzung des Hauptausschusses am 16.11.2005, einen Sachstandsbericht zur Kleingartenanlage Rennbahn, insbesondere zum Verkauf von Grundstücken, bis zum 31.01.2006 vorzulegen, komme ich hiermit gerne nach.

Zum besseren Verständnis und zur Verdeutlichung des Sachverhaltes gestatten Sie mir, einige Anmerkungen voranzustellen.

Das Bezirksamt Pankow befasst sich seit Jahren in gerichtlichen Auseinandersetzungen mit denjenigen Kleingartenpächtern, die es ablehnen, die nach dem Bundeskleingartengesetz erhobenen Zahlungen, insbesondere Wohnlaubenentgelt zu leisten. Gemeinsam mit den Bezirksverbänden der Kleingärtner haben wir auf der Grundlage des Bundeskleingartengesetzes versucht, die Rückstände einzuklagen. Letztlich führten die Verfahren zu der Feststellung, dass es sich bereits seit dem 03.10.1990 um keine Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes handelt.

Verkehrsverbindungen:  
S- u. U-Bahn (Pankow)  
S-Bahn (Wollankstr.)  
Tram: M1,  
Bus: 107, 155, 250, 255



Eingang:

Neue  
Schönholzer Str. 35

Sprechzeiten:

nach Vereinbarung



Der Bundesgerichtshof hat dazu in einem Grundsatzurteil im Juli 2003 u. a. festgestellt:

1. Sind in einer Anlage nicht nur vereinzelt, sondern gehäuft Eigenheime im Sinne des DDR-Rechts bzw. des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes anzutreffen, so kann dies den Gesamtcharakter der Anlage so stark beeinflussen, dass die ansonsten auf den Parzellen noch festzustellende kleingärtnerische Nutzung nicht mehr anlagenprägend in Erscheinung tritt.

2. Sind in einer Anlage mehr als 50 v. H. der Parzellen mit derartigen Eigenheimen oder diesen nahekommenden Baulichkeiten – Gebäude, die den größten Teil des Jahres (April bis Oktober) durchgehend zu Wohnzwecken genutzt werden, bebaut, so kann die Gesamtanlage nicht mehr als Kleingartenanlage angesehen werden. (III ZR 203/02)

Zwischenzeitlich liegen letztinstanzliche Urteile zu mehreren Anlagen vor, in denen festgestellt wurde, dass es sich jeweils nicht um Kleingartenanlagen handelt.

Das Bezirksamt Pankow kann sich höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht verschließen und hat daher festgelegt, dass die Anlagen, für die entsprechende letztinstanzliche Urteile vorliegen, nicht mehr als Kleingartenanlagen geführt und bestehende Verträge der Nutzer der geänderten Rechtslage angepasst werden. Damit ist eine Erhöhung der Pacht um ca. das Vier- bis Fünffache verbunden.

Von diesen Statusveränderungen sind im Bezirk Pankow bisher 8 ehemals als Kleingartenanlagen angesehene Anlagen mit derzeit rund 3.300 Parzellen betroffen, darunter auch die Anlage Rennbahn mit 59 Parzellen und 56 Eigentumsgrundstücken.

Da dem Bezirksamt und der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH Co. KG im letzten Jahr ca. 40 Anfragen von Parzellennutzern in den Anlagen Blankenburg, Einigkeit, Frohsinn, Idehorst (landeseigener Teil), Nordend, Parksiedlung, Rennbahn und Schildow-Waldeck auf Ankauf ihrer Parzelle vorlagen, obwohl den Nutzern unstrittig kein Erwerbsanspruch nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zustand, musste eine Grundsatzentscheidung getroffen werden.

Überwiegend liegt dem Erwerbsinteresse zugrunde, die auf den jeweiligen Parzellen befindlichen Baulichkeiten dann dauerhaft bewohnen und erweitern bzw. die Parzellen neu bebauen zu können. Nutzer von Parzellen in der Anlage Rennbahn beziehen sich dabei auch darauf, dass diese Anlage im Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) mittlerweile als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Vor diesem Hintergrund hat das Bezirksamt in seiner Sitzung am 07.06.2005 den Beschluss gefasst, Parzellenverkäufen in den vorgenannten Anlagen außerhalb bestehender Rechtsansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz nicht zuzustimmen.

...

Für die Entscheidung des Bezirksamtes waren unter anderem folgende Gründe maßgebend. Käme es neben der Erfüllung von Erwerbsansprüchen nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zu weiteren Parzellenverkäufen in Erholungsanlagen, führt das dazu, dass der Druck, Bebauungspläne mit einer Wohngebietsausweisung aufzustellen, um eine städtebauliche Ordnung herzustellen, beträchtlich anwachsen würde. Dies hätte wiederum erhebliche Auswirkungen auf die Infrastruktur, wie z. B. Straßenbau, und erfordert ggf. auch Änderungen des FNP.

Der Steuerungsausschuss des Liegenschaftsfonds hat sich am 22.06.2005 mit dieser Problematik und dem vorgenannten BA-Beschluss befasst und ist den Argumenten und Sachdarstellungen des Bezirkes gefolgt.

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat den Bezirk mit Schreiben vom 18.10.2005 um Prüfung gebeten, ob sich für die veräußerbaren Grundstücke (außerhalb des SachRBerG) eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB ergeben könnte und wie hoch sich der finanzielle Aufwand für die Erschließungsanlagen darstellt.

Auch diesem Anliegen bin ich nachgekommen und mache dazu folgende Ausführungen.

Die Anlage Rennbahn ist als „Erholungsanlage ohne Baulandqualität“ zu bewerten, d. h. sie hat die Qualität von Rohbauland der Stufe 5.

Der Bodenwert der ca. 68.000 m<sup>2</sup> großen landeseigenen Fläche (keine zusammenhängende Fläche, sondern Wegeflächen und zerstreut liegende Parzellenflächen) beträgt somit 40,00 €/m<sup>2</sup>. Bei der Veräußerung von Einzelparzellen sind 60,00 €/m<sup>2</sup> anzusetzen (dies ist inzwischen auch gutachterlich belegt durch einen ÖBVI im Wege der Feststellung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes). Der Wert der Verkehrsflächen beträgt 30,00 €/m<sup>2</sup>. Bei der Veräußerung der Gesamtanlage (68.000 m<sup>2</sup>) – nur dies würde für den Bezirk in Frage kommen – wäre ein Kaufpreis von ca. 2,75 Mio € zu erzielen.

Vom Grundsatz her besteht Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB. Ein entsprechender Antrag muss bei Vorliegen der bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen positiv beschieden werden, es sei denn, der Bauherr ist nicht Eigentümer des Grund und Bodens und der Grundstückseigentümer stimmt der Bebauung nicht zu. Die Mehrzahl der Parzellen steht im Eigentum des Landes Berlin. Das Land Berlin stimmt derzeit einer Neu- oder Erweiterungsbebauung nicht zu.

Ein Kaufinteressent, der den landeseigenen Teil erwerben, erschließen und entwickeln möchte, ist mir nicht bekannt. Ein erstes Gespräch mit dem Geschäftsführer des Liegenschaftsfonds hat dazu stattgefunden.

...

Die planungsrechtliche Umsetzung der FNP-Ausweisung (Wohngebiet W 4) durch die Aufstellung und Festsetzung eines Bebauungsplanes ist durch den Bezirk Pankow derzeit nicht leistbar. Denn allein die daraus abzuleitende Erschließungspflicht würde für den Straßenbau Kosten in Höhe von 2.420.000,00 € bedeuten, ohne Kosten für das B-Planverfahren und Vermessungskosten. Aus vorgenannten Gründen hält der Bezirk Pankow weiter an seinem Beschluss fest, Einzelverkäufen von Parzellen in Erholungsanlagen außerhalb des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes nicht zuzustimmen.

Eine Veräußerung der landeseigenen Parzellen und Wege schließt der Bezirk nicht aus, kommt aber für den Bezirk nur insgesamt in Betracht.

Mit freundlichen Grüßen

Burkhard Kleinert