

**Deputation für Umwelt, Bau, Ver-  
kehr, Stadtentwicklung,  
Energie und Landwirtschaft (S)**

**Bericht der Verwaltung  
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)  
am 19. Mai 2016**

**Kleingartenplan 2025**

**A. Sachdarstellung:**

Auf der Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) am 10.03.2016 hat die Abgeordnete Frau Dr. Schäfer um einen schriftlichen Bericht mit Zeitplan und Meilensteinen gebeten. Diesem Berichtswunsch haben sich Frau Bernhard und Herr Imhoff angeschlossen.

**Hierzu gibt die Verwaltung folgenden Bericht ab:**

Nach SUBV-internen Vorabstimmungen fand am 15. Februar 2016 das Startgespräch mit dem Landesverband der Gartenfreunde e.V. sowie Vertretern der 4 Initiativen/Vereine, die eine Wochenendhausgebietsausweisung ihrer Flächen wünschen, im Hause des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr statt. Grundlage des Gesprächs war ein zuvor versandter **Gliederungsentwurf für die mit dem Kleingartenplan** abzuarbeitenden Themen (s. **Anlage 1**). Dieser fand mit einem Ergänzungsvorschlag Zustimmung. Nach diesem Ergänzungsvorschlag soll auch die verkehrliche Anbindung/ Erschließung der Kleingartenanlagen an geeigneter Stelle als weiterer Gliederungspunkt eingefügt werden. Es bestand Einigkeit, dass die Gliederung im Laufe der Planerarbeitung an sich ggfls. ändernde Bedingungen angepasst werden soll.

Für die im Folgenden benannten einzelnen Themen ist folgender Terminplan vorgesehen:

<b>Maßnahme</b>	<b>Beginn</b>	<b>Fachlich abgestimm- ter Entwurf</b>	<b>Geplanter Abschluss</b>
Bestandserhebung			
- Digitale Erfassung	Ab 08/ 2016	Ab 12/ 2016	Ab 07/ 2017
- Vor Ort Kontrolle	Ab 01/ 2017		
- Digitale Nachbereitung	Ab 05/ 2017	Ab 07/ 2017	Ab 12/ 2017
- Zuordnung zu Vereinen	Ab 07/ 2017	Ab 09/ 2017	06/ 2018
Neuordnung der Verantwortlichkeiten der Unterhaltung		08/ 2016	12/2016
Neufassung eines Generalpachtvertrages	01/ 2016	08/ 2016	12/ 2018
Neuordnung der Finanzbeziehungen	01/ 2016	08/ 2016	12/ 2016
Neuordnung des baurechtlichen Umgangs mit Gebäuden		08/ 2016	12/ 2016

Umgang mit der Frage der Grundsteuer bei Kassenhäusern			
Vereinzelte Umwandlung von Flächen in Wochenendhausgebiete	2007	10/ 2016	2018

### **Bestandserhebung:**

In den letzten Jahren hat sich wiederholt gezeigt, dass die in den behördlichen Akten verzeichneten Lagepläne der Kleingärten mit der Örtlichkeit nicht immer übereinstimmen. Dies gilt auch für die Aktenlage des Landesverbandes und ebenso für das Grünflächeninformationssystem (GRIS). Im Laufe der Jahrzehnte hat es Veränderungen in den Vereinsgebieten gegeben, die nicht dokumentiert wurden. Teilweise sind die Pläne in den Vereinen gar nicht mehr vorhanden, Zuständigkeiten bezüglich Unterhaltungsverpflichtungen sollen in mündlichen Absprachen zwischen Pächter und Verpächter ohne ausreichende Dokumentation verändert worden sein. Insgesamt ergibt sich somit ein dringender Handlungsbedarf.

Ein Kleingartenplan, wie von der Deputation erbeten, benötigt als Grundlage zwingend eine umfassende Bestandserhebung und –analyse. Es gibt bislang keine GIS-basierte bremensweite parzellenscharfe Nutzungs- und Pachtendarstellung. Bestehende Kleingartenflächen sind im FNP und LAPRO zwar flächig digital erfasst worden, die inneren Strukturen der Gebiete jedoch nicht.

Als Grundlage für den Kleingartenplan ist deshalb eine aktuelle Bestandsaufnahme zwingend erforderlich. Alle Lagepläne müssen hierfür digitalisiert und anschließend in der Örtlichkeit überprüft und ggf. entsprechend angepasst werden. Diese Bestandserfassung wird Grundlage für alle zukünftigen Planungen, Pachtverträge und sonstige Maßnahmen der Stadt sein, so dass entsprechend exakt und gewissenhaft gearbeitet werden muss.

Die geplante Bestandserfassung soll folgende Inhalte aufnehmen:

- Äußere und innere Flächenabgrenzungen (Vereinsgelände und Parzellenaufteilung)
- Wege mit Belagsart, Gewässer, geschlossene Gehölzbestände, Einzelbäume, Rasen- und Wiesenflächen außerhalb der Parzellen
- Gebäude
- Flächeneigentümer/-innen
- Maß der gärtnerischen Nutzung [Schätzung vor Ort: Überwiegend Nutzgarten (über 50%), überwiegend Zier-/ Freizeitgarten (über 50%), jeweils 50:50]

Eine digitale Bestandserfassung wird von allen Beteiligten (einschl. GeoInformation Bremen) sowohl behördenintern als auch beim Landesverband als unbedingt sinnvoll und notwendig erachtet. Die Aufgabe muss vergeben werden. Haushaltsmittel hierfür sind eingeplant, stehen aber unter Vorbehalt des Bürgerschaftsbeschlusses zum Haushaltsgesetz 2016/17. Die Arbeiten können daher erst nach dem Haushaltsbeschluss vergeben werden.

Aufgrund des Umfangs der Arbeiten soll gebietsweise vorgegangen werden. Start soll aufgrund drängender Probleme und teilweise bereits vorhandener Daten im Bremer Westen sein; gefolgt von den Bereichen Süd, Ost und Nord. Angestrebt wird ein Ergebnis im ersten Abschnitt zum Ende dieses Jahres.

Ein Abschluss der Kleingartenplanung mit allen Teilbeiträgen und Plänen wird nicht vor Ende 2017 möglich sein.

Mit dem Landesverband und den 4 Vereinen/Initiativen besteht Einvernehmen, dass nicht für alle zu klärenden Fragen der Abschluss der Bestandsaufnahme notwendig ist. Dies gilt insbesondere für die nachfolgend genannten Teilthemen. Die Bearbeitung dieser Teilthemen ist

entweder bereits aufgenommen worden oder kann im ersten Halbjahr dieses Jahres aufgenommen werden:

### **Neuordnung der Verantwortlichkeiten der Unterhaltung der Kleingartenanlagen:**

Die Bremer Kleingartenflächen teilen sich entsprechend der Pachtverträge in Flächen, die durch die Stadt und Flächen, die durch den Landesverband/ die Vereine unterhalten werden. In den Plänen zu den jeweiligen Verträgen sind die jeweiligen Zuständigkeitsbereiche i.d.R. mit den Farben Grün (Verpächter) und Gelb (Pächter) gekennzeichnet.

Die Pflege des öffentlichen Rahmengrüns (grüne Flächen) war in den letzten Jahren bereits mehrfach Gegenstand von Diskussionen zwischen dem Landesverband und dem Ressort. In diesen Gesprächen beklagte sich der Landesverband wiederholt darüber, dass die Pflegeintensität der vom Umweltbetrieb Bremen (UBB) zu unterhaltenden Rahmengrünanlagen über die Jahre immer weiter verringert worden sei. Dem UBB wurden im SV-Infra-Grün in den vergangenen Jahren bis einschließlich 2015 jeweils 250 T€ pro Jahr für die Unterhaltung der Kleingärten, hiervon jeweils 110 T€ für die Rahmengrünpflege, bereitgestellt. Damit beschränkte sich die Pflege im Wesentlichen auf die Gewährleistung der Verkehrssicherheit. In den Jahren 2016 und 2017 erhöht sich das Budget für die Kleingärten um jeweils 80 T€.

Es bestand Einigkeit in der Einschätzung, dass im Grundsatz eine hochwertigere Pflege nötig sei, aber bei der städtischen Haushaltslage kein wesentlich höheres Budget zu erwarten sei. Es bestand ferner Einvernehmen darüber, dass alternative Wege gefunden werden sollten, um die Pflege zu optimieren und das Gesamtbudget zu erhöhen. In diesem Zusammenhang hat SUBV dem Landesverband als Ansatz für eine Erhöhung des Pflegebudgets für die grün gekennzeichneten Flächen die Idee „Erhebung von Nebenkosten“ vorgetragen:

Die Pachtpreishöhe ist durch das Bundeskleingartengesetz reglementiert. Daran kann nicht gerüttelt werden. Aber wie bei einem Mietvertrag besteht auch in diesem Bereich die Möglichkeit, Nebenkosten, die zusätzlich zur Miete zu zahlen sind, einzufordern. Ähnlich könnte bei Kleingärten verfahren werden.

§ 5 Abs.4 Bundeskleingartengesetz ermöglicht es dem Verpächter, eigene Aufwendungen insbesondere für Bodenverbesserungen, Wege, Einfriedigungen und Parkplätze dem Pächter in Rechnung zu stellen, wenn die angerechneten Anlagenteile angemessen sind. Zu diesen Aufwendungen kann auch die Unterhaltung des Rahmengrüns sowie die Begleichung der Grundsteuer gerechnet werden.

Das somit zusätzlich eingeworbene Geld sollte nach dem Vorschlag des SUBV 1:1 dem UBB zur Pflege des öffentlichen Rahmengrüns zur Verfügung gestellt werden. Die Nebenkosten würden dem Landesverband als Generalpächter in Rechnung gestellt werden. Diesem bleibt freigestellt, wie diese Kosten getragen bzw. auf die Mitglieder verteilt werden sollen. Eine überschlägige Kostenannahme kommt zum Ergebnis, dass bei rd. 4.750.000 m<sup>2</sup> Kleingartenfläche im städtischen Eigentum und einer angenommenen Überwälzung von Nebenkosten in Höhe von 200.000 € auf den einzelnen Parzellisten ein jährlicher Umlegungsbeitrag von 0,05 € pro m<sup>2</sup> zukommen würde. Bei einer durchschnittlichen Parzellengröße (350 m<sup>2</sup>) wären dies 17,50 € bei 63 € Jahrespacht.

Der Vorschlag des SUBV wurde seitens des Landesverbandes jedoch bis jetzt abgelehnt, da er nach Auffassung des Landesverbandes im Ergebnis einer Erhöhung der Pacht gleich käme.

Zusätzlich zu der geschilderten Problematik der Unterfinanzierung stellte sich sodann heraus, dass im Rahmengrün der Pachtflächen (gelbe Flächen) Defizite bei der notwendigen Verkehrssicherung insbesondere bei Bäumen im Laufe der Jahre entstanden sind. Gem. § 7 des Generalpachtvertrages liegen u.a. die gelb dargestellten Wege, Rasen- und Gehölzflächen eindeutig in der Pflegeverantwortung des Generalpächters. Eine Abfrage bei den dem Landesverband angeschlossenen Vereinen ergab, dass dort z.T. gar nicht gewusst wird, welche konkreten Verantwortlichkeiten sich aus den vertraglichen Grundlagen für die Vereine erge-

ben und exakte Kenntnisse über das Ausmaß der Defizite ebenfalls nicht bestehen. Nahezu einheitlich ergab sich das Bild, dass die Vereine mit dem Thema Baumpflege und Verkehrssicherung auf Grund ihrer bestehenden realen Vereinsstruktur überfordert sind.

Die daraufhin intensivierten Gespräche zwischen Landesverband und SUBV führten zu der einvernehmlichen Erkenntnis, dass die Unterhaltung der Kleingartenanlagen grundsätzlich neu geregelt werden muss. Sie muss klar und eindeutig geregelt werden und sie muss an die reale Leistungsfähigkeit der Vereine anknüpfen. Der SUBV hat dem Landesverband folgenden Vorschlag für eine Neuordnung gemacht: Die Flächenaufteilung in grün und gelb wird abgeschafft. Die Stadt übernimmt die Unterhaltung aller Bäume (Baum= 60 oder 80 cm Stammumfang, Definition muss noch erfolgen) und noch im Einzelnen zu definierenden Wege und Gräben/Fleete mit überörtlicher Bedeutung. Alle anderen Unterhaltungsaufgaben, wie etwa Rasenpflege oder Strauchpflege, übernimmt der Landesverband. Im Zuge der o.g. Bestandsaufnahme werden die Wege und Gräben mit überörtlicher Bedeutung erfasst und definiert.

Im Ergebnis würde die Stadt nach diesem Vorschlag im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht das größte Gefährdungspotential übernehmen und die Kleingärtner entlasten. Zur Pflege der Bäume ist fachliches Know-How und technisches Gerät erforderlich, das bei Kleingartenvereinen nicht vorhanden ist. Der Vorstand des LV begrüßt grundsätzlich diese Idee.

Dieses Konzept hat der SUBV am 25.02.2016 auch auf der erweiterten Vorstandssitzung des Landesverbandes vorgestellt. Der Landesverband hat mitgeteilt, dass er dieses Konzept nun in den verschiedenen Gremien der Kleingärtner diskutieren möchte. SUBV und Landesverband stimmen darin überein, dass die Verhandlungen noch vor der Beginn der Sommerpause fortgesetzt werden sollen mit dem Ziel bis Ende des Jahres zu einer Neuregelung zu kommen.

#### **Neufassung eines Generalpachtvertrages**

Die gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen Verpächter und Pächter sind in einem sogenannten „Generalpachtvertrag“ geregelt. Dieser Vertrag besteht jedoch nicht aus einem einzelnen Vertrag sondern tatsächlich aus 250-300 Einzelverträgen mit unterschiedlichen Ergänzungen und ähnlichen Wortlauten. Die Verträge reichen bis in die die 1930er Jahre zurück und sind seitdem ergänzt und abgewandelt worden. Wie die zugehörigen Lagepläne sind die Unterlagen nur analog vorhanden. Hier besteht ebenfalls Handlungsbedarf. Diese Verträge müssen grundlegend überarbeitet und an die heutige Rechtslage angepasst werden. Außerdem soll es danach tatsächlich nur einen Generalpachtvertrag geben, der vereinweisweise mit dem im Rahmen der digitalen Bestandsaufnahme erstellten aktuellen Kartenwerk ergänzt wird.

Der Generalpachtvertrag wird also grundsätzlich überarbeitet. Darin wird eine detaillierte Aufgabenbeschreibung erfolgen, so dass es zukünftig keine Auffassungsunterschiede hinsichtlich der Aufgabenverteilung geben sollte (siehe hierzu auch vorstehende Ausführungen zum Thema Unterhaltung). Auch hierin besteht Einigkeit mit dem Landesverband. Der Textteil soll bis Mitte 2017 verhandelt sein. Die digitalen Lagepläne werden nach Vorlage jeweils ergänzt.

#### **Neuordnung der Finanzbeziehungen zwischen Bremen und dem Landesverband**

Der Landesverband wird durch die Stadtgemeinde Bremen auf verschiedenen Wegen finanziell gefördert. Um hier Regelungen zu treffen, die für Transparenz und Übersichtlichkeit sorgen, wird seitens SUBV angestrebt, alle Zahlungen in einem jährlichen Zuwendungsbescheid zusammenzufassen. Dieser Vorschlag wird vom LV bislang abgelehnt. Im Zuge des geschnürten Gesamtpakets (Generalpachtvertrag und Unterhaltung Rahmengrün) wird auch hier eine Neuordnung bis zum Jahresende 2016 angestrebt.

### **Neuordnung des baurechtlichen Umgangs mit Gebäuden**

Der SUBV hat der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) als Tischvorlage am 05.02.2015 mitgeteilt, dass die Dienstanweisung 422 (Bauaufsichtliches Einschreiten) grundlegend überarbeitet werde und eine neue Stichtagsregelung zur Duldung vorhandener übergroßer Gebäude eingeführt werden solle. Die Bauordnungsverwaltung ist angehalten, bis zu einer abschließenden Neuregelung der Dienstanweisung von einem bauordnungsrechtlichen Einschreiten vorhandener übergroßer Gebäude abzusehen und verfährt zur Zeit dementsprechend. Es ist beabsichtigt die neue überarbeitete Dienstanweisung 422 spätestens bis Ende 2016 einzuführen. (s. **Anlage 2**).

### **Behandlung der Anträge von Vereinen/ Wegegemeinschaften zur planungsrechtlichen Umwidmung in Wochenendhausgebiete**

Bereits im November 2007 hat der SUBV ein "Konzept zur Modernisierung des Kleingartenwesens in der Stadtgemeinde Bremen" vorgelegt und mit dem Landesverband abgestimmt. Ein erster Antrag auf Umwandlung in ein Wochenendhausgebiet ist daraufhin vom Kleingartenverein Auf den Ruten e.V. in Woltmershausen am 08.09.2008 bei der Stadtgemeinde eingereicht worden, ein zweiter Antrag folgte am 04.07.2010 vom Kleingartenverein Min Land in Walle, ein dritter von der Wegegemeinschaft Karl Beckhusenweg/Heinrich Klenckeweg in Findorff und der vierte vom KSV Waller Feldmark am 07.06.2010.

Die beantragte Umwidmung bedarf jeweils der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, da Kleingärten zum Außenbereich gehören, Wochenendhausgebiete dagegen als Bauflächen den Anforderungen des BauGB unterliegen. Der Antrag des Vereins „Auf den Ruten“/ Woltmershausen mündete in einen Planaufstellungsbeschluss der Baudeputation im Dezember 2009. Das Verfahren zur Umwidmung des Bereichs „Auf den Ruten“ wird wegen seiner Lage in einem Überschwemmungsgebiet nicht weiterverfolgt. Für die restlichen Anträge gibt es gegenwärtig noch keine Verfahrensbeschlüsse. Im Mai 2013 hat die Abt. 3 bei SUBV einen allgemeinen Kriterienkatalog entwickelt für die grundsätzliche Eignung von Gebieten, für die eine Umwandlung in Betracht kommt. (**Anlage 3**)

Um Klarheit für das weitere Vorgehen zu erreichen wird SUBV zu einem Workshop im Juni einladen. Hier sollen unterschiedliche Standpunkte dargelegt, erörtert und anschließend in eine Grundsatzentscheidung einschließlich eines Umsetzungsplans münden.

### **Grundsteuer bei Kaisenhäusern**

Grundsätzlich wird die vom Finanzamt erhobene Grundsteuer für die Kleingartenflächen des Generalpachtvertrages bei UBB bearbeitet und nach Prüfung an SUBV als Grundstückseigentümer zur Bezahlung weitergeleitet. Die Grundsteuer kann als Nebenkosten an den Pächter weitergereicht werden.

Stehen größere Gebäude mit mehr als 24 m<sup>2</sup> Grundfläche auf der Parzelle, bewertet das Finanzamt das Gebäude (selbstständige Wirtschaftseinheit) gesondert, die Zahlungspflicht liegt in solchen Fällen bei dem jeweiligen Kleingärtner/ Gebäudeeigentümer und nicht bei der Stadt als Grundstückseigentümer. Kann der entsprechende Bescheid nicht zugestellt werden, da das Haus evtl. unbewohnt ist oder die Rechnung nicht beglichen wird, wird anscheinend der Verein angeschrieben. Dieser reicht den Bescheid an den Landesverband weiter. Hier besteht ein grundsätzliches Problem, da weder Verein noch Verband in diesen Fällen die richtigen Ansprechpartner sind sondern allein der Eigentümer der Aufbauten. Es besteht Klärungsbedarf mit dem Finanzamt über das angewendete Verfahren.

In der Regel stehen Kaisenhäuser jedoch auf Eigentumsgrundstücken und nicht auf Pachtland.

## **B. Beschlussvorschlag:**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) nimmt den Bericht der Verwaltung zu Kenntnis. Die Verwaltung wird gebeten, der Deputation über den Fortgang des Projektes zu berichten.

## ANLAGE 1

### Gliederung Kleingartenplan 2025 (mit Stichworten zum Inhalt)

Kapitel	Thema
<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel- und Zeitrahmen</b> Bestanddarstellung, Analyse und Zielperspektive sollen zur Lösung insbesondere der Fragestellungen zukünftige Unterhaltung/ Verkehrssicherung mit Finanzierungslösung, Modernisierung und Öffnung des Kleingartenwesens, Umgang mit übergroßen Bauten/ , Auftrag der Deputation 2014, Vorlage in 2016
<b>2</b>	<b>Bestandsdarstellung</b>
<b>2.1</b>	<b>Erläuterung der neu zu erstellenden Bestandskarte</b> Lage und Flächengrößen der Kleingärten, Rahmengrün (unterschieden nach „gelben und grünen“ Flächen), Parzellenzahl, Wege- und Gewässerflächen, Flächeneigentümer, Maß dergärtnerischen Nutzung zu Freizeitnutzung etc.  Voraussetzung: Digitalisierung der Pläne der Generalpachtverträge und Überprüfung vor Ort; Erarbeitung durch Vergabe an Dritte
<b>2.2</b>	<b>Funktion und Bedeutung von Kleingärten</b> Gesamtkapitel insgesamt möglichst knapp; Erarbeitung Federführung 3/30
<b>2.2.1</b>	<b>Kleingartenwesen in Deutschland</b> Knapper historischer Abriss; Stand heute
<b>2.2.2</b>	<b>Kleingartenwesen in Bremen</b> Knapper historischer Abriss; Entstehung/Situation der Bremer Besonderheiten Kaisenhäuser und Kleingartenparks; Laubendarlehen; Versorgungsrichtwert
<b>2.2.3</b>	<b>Bedeutung der Kleingärten für Gesellschaft, Ökologie, Freiraum- und Stadtentwicklung in Bremen</b> Kurze Darstellung aus Studie 2002, Bedeutung 2016
<b>2.2.4</b>	<b>Versorgung der Stadt mit Kleingärten</b> Kurze Darstellung aus Studie 2002, Stand 2016
<b>2.2.5</b>	<b>Nachfragesituation und Bedarf</b> Kurze Darstellung aus Studie 2002; Leerstandsmeldungen heute; Einschätzung gem. Studie 2002, Stand heute
<b>2.2.6</b>	<b>Neue Entwicklungen außerhalb des traditionellen Kleingartenwesens</b> Urban Gardening, internationale Gärten, kommerzielle Anbieter, Freizeitgärten
<b>2.2.7</b>	<b>Ersatzgärten für Flächenverluste</b> kein Bedarf; Flächenaufhebung in FNP/Lapro erfolgt
<b>2.3.</b>	<b>Gesetzliche und planerische Grundlagen</b>

<b>2.3.1</b>	<b>Rechtliche Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes</b> Kleingartendefinition, Anforderungen, Sozialbindung, niedrige Pachtpreise-warum?
<b>2.3.2</b>	<b>Kleingartenorganisation, Generalpachtvertrag und Gartenordnung</b> Landesverband, Interessentengemeinschaften, sonstige Gärten, Pachtssystem, erfolgte Modernisierung (Abwassergruben), Erforderliche Aktualisierung
<b>2.3.3</b>	<b>Lage und rechtlicher Status der Kleingärten in Bremen</b> Räumliche Verteilung, Absicherung über FNP, Lapro und B-Pläne
<b>2.3.4</b>	<b>Eigentumsverhältnisse</b>
<b>2.3.4.1</b>	<b>Öffentliche Kleingärten im Landesverband</b> Städtische/private Flächen; Eigentumsgärten; Rahmengrün
<b>2.3.4.2</b>	<b>Sonstige Kleingärten</b> Eisenbahner Gärten, WSD-Gärten,
<b>2.3.4.3</b>	<b>Wochenendhausgebiete</b> Rechtliche Stellung/Unterschied zu Kleingärten Depubeschluss
<b>2.3.4.4</b>	<b>Kaisenhäuser</b> Verteilung in Bremen; Kudella-Kompromiss; Situation Waller Fleet; aktuelle Depubeschlüsse
<b>2.3.5</b>	<b>Unterhaltung von Kleingartenanlagen</b> Zuständigkeiten (gelbe/grüne Flächen), Verkehrssicherung Zuordnungen Parkplätze, Wege etc.
<b>3</b>	<b>Analyse</b> Benennung Stärken und Schwächen; Demografischer Wandel; Nachfragerückgang; Leerstände; Handlungsbedarf im Hinblick auf Verkehrssicherung/ Unterhaltung; Folgeprobleme durch mangelnde soziale Kontrolle im Bereinigungsgebiet wie z.B. Vermüllung und Vandalismus, Beurteilung der untersuchten Vereinsstandorte
<b>4</b>	<b>Entwicklungsperspektiven</b>
<b>4.1</b>	<b>Planerische und bauliche Perspektiven zur Sicherung des Großteils des Kleingartenbestands</b>
<b>4.1.1</b>	<b>Stabilisierung des Bestands als Erholungsflächen</b> Entwicklung eines vielfältigen Bestandes (Naherholungspark Bremer Westen); Freizeit- /Wochenendgärten
<b>4.1.2</b>	<b>Sicherung des Kleingartenwesens durch Flächenreduzierung zu Gunsten Grün- und Naturflächen</b> Nutzungsaufgabe zu Gunsten Wald- und Wasserflächen z.B. beidseits entlang A 27; Möglichkeiten Umweltbildung
<b>4.1.3</b>	<b>Konzentration auf wohnungsnah Standorte</b> Darstellung aus Studie 2002; Beispiel Schwachhausen

<b>4.1.4</b>	<b>Langfristige kleinteilige Umnutzung zu baulichen Nutzungen</b> Leerfallende Bereiche aufgrund Umweltbelastungen wie z.B. Erweiterung Bayernstr. Richtung A 27;
<b>4.1.5</b>	<b>Baurechtliche Neuordnung</b> Verzicht auf Abriss zu großer, aber intakter Bauten, Zulassung neuer Gartenformen („Freizeitgärten“), Auswohnberechtigung in Parzellengebieten (Erarbeitung einer neuen Dienstanweisung)
<b>4.2</b>	<b>Perspektiven für eine Nachfragestabilisierung</b>
<b>4.2.1</b>	<b>Stabilisierung der Nachfrage durch Marketing</b> kurze Darstellung aus Studie 2002
<b>4.2.2</b>	<b>Zukunftsfähige Anpassung der Verbands- und Vereinsstrukturen</b> Änderung der Gartenordnung und der Generalpachtverträge; Neuorganisation der Unterhaltung/Verkehrssicherungspflicht; Zusammenlegung von Vereinen zur Reduzierung Verwaltungsaufwand
<b>4.3</b>	<b>Realisierungsvoraussetzungen/ -möglichkeiten (Ideenbeispiele)</b>
<b>4.3.1</b>	<b>Einrichtung eines Solidaritätsfond</b> „wohlhabende“ Vereine unterstützen „ärmere“; freiwillige Pachterhöhung von Kleingärten in begehrter Lage und umgekehrt
<b>4.3.2</b>	<b>Anpassung der Finanzierung des Kleingartenwesens</b> Umstellung der Finanzierung von/durch Land, Stadt und Verband; Verkaufserlöse refinanzieren Vereine; Moderate Pachterhöhung bei Wochenendgärten
<b>4.3.3</b>	<b>Einrichtung einer „Koordinierungsstelle für Kleingartenverpachtung“</b> Kleingartenleerstände und Wiederverpachtungen entstehen ungeordnet/zufällig, nur durch Steuerung der Prozesse sind Gebietszusammenhänge möglich
<b>4.3.4</b>	<b>Öffentlichkeits- und Beteiligungsverfahren</b> Möglichst konsensuale Lösungsfindung mit Betroffenen;
<b>4.4</b>	<b>Neuordnung der Flächenunterhaltung</b> Lösung der Unterhaltungs- bzw. Finanzierungsfragen
<b>5</b>	<b>Ausblick</b>
<b>Anhang</b>	Auflistung und Darstellungen der Vereine, Mitgliederzahlen, Flächengrößen Darstellung der Bestandveränderungen als Plan

## Anlage 2

### **Überarbeitet Dienstweisung zum Umgang mit übergroßen Gebäuden**

Begleitverfügung zur Dienstweisung 440

Das behördliche Vorgehen in Bezug auf unrechtmäßige bauliche Anlagen/Nutzungen in Dauerkleingärten und Kleingärten, insbesondere in Bezug auf Behelfsheime, erfolgt auf gesetzlichen Grundlagen, die der Behörde Ermessen einräumen. Die Ermessensspielräume werden durch die bisher in Kraft befindliche Dienstweisung Nr. 422 konkretisiert und mit der Dienstweisung 440 modifiziert.

Bei Anwendung der Dienstweisung 440 ist insbesondere folgendes zu beachten:

- a) Der unter Ziffer 4 der DA 440 bestimmte Stichtag (5. März 2015) bezieht sich nicht nur auf die zunächst vorläufige Duldung von Behelfsheimen, sondern auch auf bauliche Anlagen, insbesondere Gartenlauben, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen, aber die in der DA 421 bestimmten maßlichen Begrenzungen nicht einhalten.
- b) Gewerbliche Anlagen/Nutzungen werden von der Dienstweisung 440 nicht erfasst.
- c) Bei der Ermessensausübung ist zu berücksichtigen, dass die Dienstweisung 440 ausdrücklich nur übergangsweise gilt und daher einerseits der übergangsweisen Befriedung dient, andererseits auch keine erhebliche Verfestigung baurechtlich unerwünschter Zustände eintreten soll.

Bremen, den 26.11.2015

Gabriele Friderich

(Staatsrätin)

SV-BV ( 16722

( 2577

Verteiler:

An die Bauaufsichtsbehörden der Stadtgemeinde Bremen

1. Abteilung 6 der senatorischen Behörde
2. Bauamt Bremen-Nord

nachrichtlich:

3. S
4. SV-UZ
5. 01
6. 02
7. Abteilungen der senatorischen Behörde
8. Amt für Straßen und Verkehr
9. Umweltbetrieb Bremen
10. Geoinformation Bremen
11. Gebäude- und Technikmanagement
12. Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremen
13. Ingenieurkammer der Freien Hansestadt Bremen
14. Landesverband der Gartenfreunde
15. Senatskanzlei zur Weiterleitung an die Ortsämter
16. Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiterportal (MiP)

Bauaufsichtliches Einschreiten in Dauerkleingärten, Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes sowie im übrigen Außenbereich der Stadtgemeinde Bremen

Abweichend von der Dienstanweisung 422 in der Änderungsfassung vom 28.09.2012 ist übergangsweise bis zu einer abschließenden Neufassung dieser Dienstanweisung im Rahmen des „Kleingartenplans 2025“ wie folgt zu verfahren:

1. Kein Einschreiten gegen Wohnnutzungen, die vor dem 28. Mai 1974 aufgenommen wurden

Gegen formell und materiell illegale Wohnnutzungen, die vor dem 28. Mai 1974 aufgenommen worden sind, ist im Rahmen der abschnittswisen Bereinigung nicht einzuschreiten. Diese Duldung ist nicht davon abhängig, dass eine den Abbruch des Behelfsheimes regelnde Einzelvereinbarung mit der Stadtgemeinde abgeschlossen worden ist.

2. Kein Einschreiten gegen die Wohnnutzung bzw. Nachfolgenutzung durch Ehepartner

Gegen Zuzüge, die nach dem 28. Mai 1974 zur Bildung einer Ehe- und Lebensgemeinschaft mit auswohnberechtigten Personen oder zu deren Pflege erfolgt sind, ist auch im Rahmen der abschnittswisen Bereinigung nicht einzuschreiten. Dies gilt im Falle einer Ehe- und Lebensgemeinschaft bis zu einer abschließenden Neufassung der DA 422 auch für den Fall, dass die Wohnnutzung der auswohnberechtigten Personen endet.

3. Keine Beseitigungsverpflichtung nach Aufgabe einer Wohnnutzung und nach bauaufsichtlichem Einschreiten

Entgegen den bisherigen Regelungen wird eine Beseitigung des betreffenden Bauwerks und sonstiger Nebengebäude und Nebenanlagen auch dann nicht gefordert, wenn eine vor dem 28. Mai 1974 aufgenommene Wohnnutzung durch die auswohnberechtigten Bewohner aufgegeben wird oder gegen eine nach diesem Stichtag aufgenommene Wohnnutzung bauaufsichtlich eingeschritten wird.

4. Einschreiten nur bei nachweislich neuen baulichen Anlagen

Gegen formell und materiell illegale bauliche Anlagen ist bauaufsichtlich nur einzuschreiten, wenn diese nachweislich nach dem 05.03.2015 (Stichtag) errichtet oder wesentlich geändert worden sind. Dies gilt auch für die abschnittswise Bereinigung, die zunächst ausschließlich zur Beendigung einer nach dem 28. Mai 1974 aufgenommenen Wohnnutzung weitergeführt wird.

## 5. Abrissvereinbarungen

### a. Bestehende Abrissvereinbarungen:

Sofern die Bausubstanz trotz ihrer „Übergröße“ für kleingärtnerische Zwecke genutzt werden soll und insbesondere nicht bereits im Verfall begriffen ist, verzichtet die Stadtgemeinde auf Wunsch des jeweiligen Vertragspartners bis auf weiteres auf die Vertragserfüllung. Im Übrigen werden die abgeschlossenen Abrissvereinbarungen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und nach Maßgabe einer Prioritätsliste erfüllt.

### b. Neue Abrissvereinbarungen

Neue Abrissvereinbarungen werden bis zur abschließenden Neufassung der DA 422 nur in besonders begründeten Einzelfällen abgeschlossen.

## 6. Geltung

Diese Übergangsregelung betrifft nur Behelfsheime in Dauerkleingärten und Kleingärten in der Stadtgemeinde Bremen. Sie betrifft weder den sonstigen Außenbereich nach § 35 BauGB noch sonstige bauliche Anlagen/Nutzungen.

Maßnahmen auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften (etwa Brand-, Umwelt-, Nachbarnschutz, Ordnungswidrigkeitenrecht) bleiben unberührt.

Aus dieser Übergangsregelung können keine über ihre Geltungsdauer hinausreichenden Rechtspositionen abgeleitet werden (kein Bestandsschutz). Sie dient nur der vorläufigen Sicherung bis zu einer abschließenden Neufassung der DA 422.

Anmerkungen: Über differenzierte weitergehende Regelungen zur Auswohnberechtigung von Eheleuten, Obergrenzen für Duldungen, Abrissverlangen bei Eigentümerwechsel etc. ist im Rahmen der Neufassung der DA in Abstimmung mit allen relevanten Stellen, insbes. Landesverband und Beiräte, zu entscheiden.

Diese Dienstanweisung tritt am 05.03.2015 in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des 30.09.2017 außer Kraft.

Gabriele Friderich

(Staatsrätin)

### Anlage 3

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
- 3-

Mai 2013

#### **Kriterienkatalog zur Prüfung der Anträge auf Umwandlung von Kleingarten- in Wochenendgartengebiet**

Prinzipiell kann eine Umorientierung nur dann erfolgen, wenn ein gesellschaftliches Interesse bzw. Bedürfnis des jeweiligen Vereins besteht, ein entsprechender Antrag beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen dagegen stehen.

Die Kriterien für die Gebietsauswahl Umwandlung Kleingartenfläche in Wochenendhausgebiet sind u.a.:

- Vorhandensein / Schaffung einer geordneten Versorgung mit Strom und Wasser sowie Entsorgung

Bislang sind Kleingärten aus politischen Gründen nicht an die Müllentsorgung angeschlossen. Da in Freizeitgärten aber auch übernachtet werden darf, ist ein größeres Müllaufkommen zu erwarten, so dass eine geregelte Entsorgung stattfinden muss. Die rechtlichen Grundlagen hierfür liegen vor. Generell besteht die Möglichkeit, die Mülltonnen auf Sammelplätzen, die gut angefahren werden können, am Abfuhrtag zur Entsorgung bereitzustellen.

Die gesetzlichen Bedingungen für die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers sind 2012 geschaffen worden.

Die Wasserversorgung kann über die swb bis zu jedem Grundstück geführt werden oder bis zu einem Übergabepunkt, von dem an der Verein zuständig ist.

- Vorhandensein/ Schaffung einer gesicherten Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehr, Polizei etc. sowie möglichst Anfahrbarkeit mit eigenem PKW

Beim Winterdienst ergäben sich keinerlei Änderungen. Die Stadt ist ausschließlich verpflichtet auf öffentlich gewidmeten Straßen die Verkehrssicherheit zu garantieren.

Die Schaffung einer Zufahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge muss vorhanden sein oder geschaffen werden können

- ÖPNV-Anschluss  
Ein ÖPNV-Anschluss wäre zwar wünschenswert, wird aber nicht als zwingend erforderlich angesehen
- Keine potentielle Siedlungs- und Verkehrsfläche  
Die umzuwandelnde Kleingartenanlage muss in einem Bereich liegen, der nicht einer wohn- oder gewerblichen Nutzung im Geltungszeitraum des Flächennutzungsplanes zugeführt werden soll.  
Stattdessen ist planerische Grundvoraussetzung, dass das Gebiet entsprechend dem Zeithorizont des FNP in einem Gebiet liegt, dass weiterhin durch Grünstrukturen und Naherholung geprägt sein soll.
- Keine baurechtlichen Ausschlusskriterien wie z.B. Lärm  
Grundsätzlich ist die baurechtliche Umwandlung von Kleingärten in Freizeitgärten / Wochenendhäuser erforderlich, d.h. ein entsprechender B-Plan ist zu erstellen. Damit

verbunden ist der Verlust des Schutzes durch das Bundeskleingartengesetz. Dafür werden aber größere Freiheiten eingeräumt. Im B-Plan-Verfahren sind die Kriterien des BauGB selbstverständlich wie bei jedem anderen B-Plan zu prüfen und einzuhalten.

- Kein Überschwemmungsgebiet (§ 58 BremWG / § 76 Abs.2 WHG)  
Die Flächen müssen außerhalb der Überschwemmung- und Hochwasserschutzgebiete liegen.
- Die Flächen sollen auch außerhalb von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten gelegen sein.