

## **Münchner Kleingartenwesen**

### **- Beseitigung von Behelfsheimen**

#### **- Zeit-Kleingarten-Anlagen**

Antrag Nr. 14-20 / A 03454  
von Herrn Stadtrat Alexander Reissl,  
Frau Stadträtin Bettina Messinger,  
Herrn Stadtrat Otto Seidl und  
Herrn Stadtrat Johann Stadler  
vom 10.10.2017

### **- Teilung von übergroßen Gartenparzellen**

## **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12972**

Anlage:  
Antrag Nr. 14-20 / A 03454

### **Beschluss des Bauausschusses vom 17.09.2019 (SB)** Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

### **1. Anlass**

Auf Antrag der CSU- / SPD-Stadtratsfraktionen hat die Vollversammlung des Stadtrates am 19.12.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13389) beschlossen, für die Beseitigung von Behelfsheimen in Kleingartenanlagen 300.000 € in den Haushalt 2019 einzustellen. Um diese als Zuschuss beschlossenen Mittel an den Kleingartenverband München e. V. (Stadtverband) ausreichen zu können, ist nach § 22 Nr. 15 der Geschäftsordnung des Stadtrates eine eigene Beschlussfassung erforderlich.

Gemäß Antrag Nr. 14-20 / A 03454 soll die Stadtverwaltung zusammen mit dem Kleingartenverband München e. V. (Stadtverband) die acht städtischen Zeitkleingartenanlagen auf Umwandlung in Dauerkleingartenanlagen überprüfen und das Ergebnis dem Stadtrat vorlegen (siehe Anlage).

Für die gewährten Fristverlängerungen zur Behandlung des Antrages bedanken wir uns.

## 2. Beseitigung von Behelfsheimen

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 11.03.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13834) hat der Stadtrat zugestimmt, den Stadtverband bei der Beseitigung von Behelfsheimen, die ab 1943 zugunsten der wohnungslosen luftkriegsgeschädigten Bevölkerung in Kleingartenanlagen errichtet werden konnten, zu unterstützen.

Das Baureferat ging 2014 davon aus, dass der Abbruch eines Behelfsheimes durchschnittlich rd. 7.500 € kostet. Der städtische Anteil von 80 % lag dabei bei rd. 6.000 € pro Abbruch. Seit 2014 sind sechs Abbrüche realisiert worden. Die Finanzierung konnte aus dem bestehenden Budget für den Kleingartenunterhalt erfolgen.

Seit dem 01.01.2015 wird dem Stadtverband ein nicht rückzahlbarer Zuschuss von maximal 80 % der jeweiligen Rückbaukosten der 63 noch verbliebenen Behelfsheime gewährt.

Das Kommunalreferat hat mit dem Stadtverband eine Vereinbarung zur Abwicklung der Behelfsheimabbrüche getroffen, wobei sich der Stadtverband u. a. verpflichtete, die Vergabe, Überwachung und Abrechnung der jeweiligen Abbrucharbeiten zu übernehmen. Zudem war vereinbart, dass der Stadtverband die Abbrucharbeiten durch kostenlos zu erbringende Eigenleistungen vor Ort unterstützt.

Am 01.08.2017 erfolgte die Novellierung der Gewerbeabfallverordnung. In ihr wird eine strikte Trennung aller Abfallstoffe und Beprobungen vor Ort, die separate Entsorgung der Einzelstoffe sowie eine Dokumentation der Entsorgungswege vorgeschrieben.

Die Verschärfung der Abfallverordnung hat beim Abbruch von Behelfsheimen auch zu weit über den Baupreisindex hinausgehenden Preissteigerungen geführt, insbesondere bei der nun sehr viel aufwändigeren Entsorgung von Hölzern und Mineralfasern. Diese Abfallstoffe fallen beim Abbruch von Behelfsheimen in besonderem Maße an. Zudem müssen spezielle Ingenieurleistungen beauftragt werden. Eigenleistungen der Vereine können nicht mehr erbracht werden. Die Vereinbarungen zwischen dem Kommunalreferat und dem Stadtverband müssen diesbezüglich angepasst werden.

Die Beseitigungskosten für die noch vorhandenen 57 Behelfsheime sind aufgrund der neuen Anforderungen aktuell pro Abbruch auf rd. 20.000 € zu schätzen. Mittlerweile ist von zukünftig bis zu 5 Abbrüchen im Jahr auszugehen.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 19.12.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13389) wurde die Stadtkämmerei u. a. beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel für den Zuschuss i. H. v. 300.000 € zur Unterstützung des Kleingartenverbandes München e. V. bei der Beseitigung von Behelfsheimen in den Haushalt 2019 einzubringen.

Entgegen der bisherigen Einzelbezuschussung steht dem Stadtverband mit diesem Beschluss im Haushaltsjahr 2019 ein Zuschussbetrag i. H. v. 300.000 € als städtischer Anteil in Höhe von 100 %, anstelle von bislang 80 %, an der Abbruchfinanzierung zur Verfügung. Der Verband kann diese Mittel nun direkt zur Vergabe der Behelfsheimabbrüche verwenden. Ein Eigenanteil des Stadtverbandes fällt nicht mehr an.

Das Baureferat beabsichtigt, zu gegebener Zeit einen weiter erforderlichen Zuschuss anzumelden.

### **3. Umwidmungen von Zeitkleingarten- in Dauerkleingartenanlagen**

In München gibt es aktuell 71 städtische Dauerkleingartenanlagen mit ca. 8.120 Parzellen. Daneben gibt es noch acht Zeitkleingartenanlagen mit ca. 300 Parzellen und einer Nutzfläche von ca. 69.000 m<sup>2</sup>.

Diese acht städtischen Zeitkleingartenanlagen unterscheiden sich von den Dauerkleingartenanlagen wie folgt: Pachtende in Dauerkleingartenanlagen bezahlen zu den anfallenden Pachtgebühren in Höhe von 0,42 €/m<sup>2</sup>/Jahr einen Aufwendungsersatz von 0,10 €/m<sup>2</sup>/Jahr für anfallende Nebenkosten. Dafür übernimmt die Stadt die Unterhaltsleistungen in den Anlagen, wie z. B. Instandsetzungen von Zaun-, Wege- und Versorgungsanlagen.

Pachtende in den Zeitkleingartenanlagen entrichten hingegen nur die anfallenden Pachtgebühren und keinen Aufwendungsersatz. Der Unterhalt in den Zeitkleingartenanlagen wird dafür ausschließlich von den Pachtenden selbst getragen.

Die Vereine in den Zeitkleingartenanlagen haben dadurch hohe Eigenleistungen zu erbringen. Die zunehmende Überalterung, der Mangel an Fachkräften und die geringen finanziellen Spielräume führen dazu, dass die oft kleinen Vereine die notwendigen Unterhaltsleistungen kaum noch erbringen können. In den letzten Jahren sind deshalb in den Anlagen erhebliche Unterhalts- und Sanierungsrückstände, insbesondere bei den Trinkwasserleitungen, entstanden.

Planungsrechtlich unterscheiden sich Dauerkleingartenanlagen von Zeitkleingärten dadurch, dass ihr Standort dauerhaft gesichert ist.

Das Baureferat hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung entsprechend dem Stadtratsantrag mit Schreiben vom 26.10.2017 um die planungsrechtliche Prüfung gebeten, ob die Zeitkleingartenanlagen NO 8 Belgradstraße 102, NO 28 Freiligrathstraße 71, SO 24 Waldschulstraße 8, SO 61 Gufidauner Straße 25, SW 2 Tierparkstraße 35, SW 5 Schönstraße 93 mit Grabeland, SW 24 Schäftlarnstraße 124 und SW 52 Wilhelm-Riehl-Straße 50 in Dauerkleingartenanlagen umgewidmet werden können.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat zur Anfrage des Baureferates mit Schreiben vom 28.11.2017 Folgendes mitgeteilt:

**„NO 8 Belgradstraße 102  
NO 28 Freiligrathstraße 71  
SO 24 Waldschulstraße 8  
SW 52 Wilhelm-Riehl-Straße 50**

Im Austausch mit dem Referat für Bildung und Sport kann festgestellt werden, dass mit der ständig wachsenden Einwohnerzahl Münchens auch der Bedarf an sozialer Infrastruktur weiter zunimmt. Die Lage hat sich seit März 2015 demnach verschärft. Deshalb sind die Vorratsflächen für Gemeinbedarf für die weitere Stadtentwicklung wichtig und als solche beizubehalten. Die vier genannten Kleingartenanlagen liegen innerhalb von Gemeinbedarfsflächen Erziehung. Der Umwidmung kann daher nicht entsprochen werden. Bei der Anlage SW 52 Wilhelm-Riehl-Straße 50 kommt die weiterhin nicht geklärte Verlängerung der Brantstraße, die die Kleingartenanlage queren würde, hinzu.

**SO 61 Gufidauner Straße 25**

Die Darstellung im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (Allgemeine Grünfläche, übergeordnete Grünbeziehung) und Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 824 (öffentliche Grünfläche) besitzen weiterhin ihre Gültigkeit. Planerisches Ziel ist weiterhin die öffentliche Durchgängigkeit des Bereiches entlang der eiszeitlichen Hangkante. Einer Umwidmung wird daher weiterhin nicht zugestimmt.

**SW 2 Tierparkstraße 35**

Darstellung im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (Allgemeine Grünfläche mit Hinweis Altlasten, nachrichtliche Darstellung Regionaler Grünzug und Landschaftsschutzgebiet) unverändert. Die naturschutzfachliche Zielrichtung bleibt gegenüber 2015 unverändert, weshalb einer Umwidmung weiterhin nicht zugestimmt wird. Auf die wohl weiterhin ungelöste Altlastenproblematik weisen wir hin.

**SW 5 Schönstraße 93 mit Grabeland**

Darstellung im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (Allgemeine Grünfläche, Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, nachrichtliche Darstellung Landschaftsschutzgebiet) unverändert. Im Bereich der Anlage sind Biotop und Ausgleichsflächen vorhanden. Auch hier wird eine Umwidmung aufgrund der naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen weiterhin abgelehnt.

**SW 24 Schäftlarnstr. 124**

Darstellung im FNP/LP (Kleingarten, Allgemeine Grünfläche) unverändert. Die Fläche liegt innerhalb des Aufstellungsbeschlusses A48. Die planungsrechtlichen Zielsetzungen für den Bereich sind weiterhin ungeklärt. Eine Umwidmung ist daher nur mittelfristig nach Klärung einer entsprechenden Ausrichtung möglich. Eine Umwidmung dürfte auch der Zustimmung des Besitzers des Teilbereiches, der nicht im städtischen Eigentum ist, bedürfen.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass sich aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung gegenüber der Einschätzung unserer Stellungnahme vom 19.03.2015 keine Änderungen ergeben haben. Einer Umwidmung der acht Anlagen kann daher nicht zugestimmt werden.“

Das Baureferat hat zudem das Kommunalreferat, entsprechend dem Stadtratsantrag vom 10.10.2017, mit Schreiben vom 26.10.2017 um die Prüfung gebeten, ob die verbliebenen acht Zeitkleingartenanlagen alternativ im Generalpachtvertrag den Bedingungen für die Dauerkleingartenanlagen angepasst werden können.

Das Kommunalreferat hat mit E-Mail vom 12.03.2018 folgende Stellungnahme an das Baureferat übersandt:

„... Wir haben den Vorgang durch unsere Rechtsabteilung prüfen lassen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass Pachtverträge über Kleingartenanlagen, die bereits vor dem 01.04.1983 verpachtet worden sind und bei denen die Landeshauptstadt München zum Stichtag 01.04.1983 Eigentümerin der kleingärtnerisch genutzten Fläche war, wie Verträge über Dauerkleingärten zu behandeln (vgl. § 16 Abs 2 i.V.m. § 22 BKleingG) sind.

Beide Voraussetzungen sind in Bezug auf die betroffenen Zeitkleingartenanlagen (NO 8, NO 28, SO 24, SO 61, SW 2, SW 5, SW 24, SW 52) jeweils erfüllt.

Entsprechend der Empfehlung der Rechtsabteilung, beabsichtigen wir daher eine Anpassung der jeweiligen Generalpachtverträge ...“

Mit der vertraglichen Anpassung der verbliebenen Zeitkleingartenanlagen an die Bedingungen für Dauerkleingartenanlagen würde auch ohne Umwidmung die gewünschte finanzielle Gleichbehandlung aller Münchner Pächterinnen und Pächter ermöglicht.

Für die zusätzliche Betreuung fallen für weitere acht und somit für 79 Anlagen folgende Aufgaben im Bereich Kleingartenwesen an: Erfassung, Koordinierung, Ausschreibung und Abrechnung aller, ausschließlich mit Fremdfirmen ausgeführter Unterhaltsarbeiten in den Dauerkleingartenanlagen. Des Weiteren werden die übergeordneten (Eigentümer-) Belange des Münchner Kleingartenwesens gegenüber dem Kleingartenverband München e. V., den örtlichen Vereinen sowie den Pächterinnen und Pächtern vertreten.

Die zusätzlich erforderlichen Personal- und Sachmittel werden zum Eckdatenbeschluss 2021 angemeldet.

#### **4. Teilung übergroßer Kleingartenparzellen**

In der Informationsveranstaltung des Kleingartenverbandes München e. V. am 14.01.2015 hat Herr Oberbürgermeister Reiter die Forderung des Kleingartenverbandes München e. V. aufgegriffen und die Teilung von großen Kleingartenparzellen angeregt. So könnte auch ohne Neubaumaßnahmen die Zahl der Gartenparzellen vermehrt werden, um der sehr großen Nachfrage an Gartenparzellen besser gerecht zu werden. Ausschließlich bei Pächterwechsel sollen große Parzellen über 400 m<sup>2</sup> auf ihre Teilbarkeit hin überprüft werden.

Ab 2015 wurden deshalb die ersten Parzellenteilungsprojekte vorgenommen. Üblich sind dabei Umbau- und Anpassungsarbeiten an den Wegen, Wasserleitungen und Zäunen. Es sind dabei Kosten in Höhe von durchschnittlich 6.000 € pro Parzellenteilung angefallen. Da jährlich bislang nur drei bis fünf Parzellen geteilt wurden, konnten die Kosten von durchschnittlich 24.000 € / Jahr aus dem bestehenden Budget für den gesamten Kleingartenunterhalt in Höhe von insgesamt rund 550.000 € / Jahr finanziert werden.

Aufgrund des stark einsetzenden Generationswechsels bei den Pachtenden stieg 2018 die Zahl der altersbedingten Kündigungen sprunghaft und somit auch die Zahl der teilbaren Parzellen. Aktuell wären bei bis zu 30 Parzellen pro Jahr die Teilungsvoraussetzungen gegeben. Eine vollständige Finanzierung der anstehenden Parzellenteilungsprojekte ist aus dem bestehenden Budget für den Kleingartenunterhalt daher nicht mehr möglich.

Für die Teilung übergroßer Kleingartenparzellen fallen außerdem zusätzliche Aufgaben an, wie die gemeinsam mit dem Stadtverband zu treffende Entscheidung der Teilbarkeit der Kleingartenparzelle, die eigenständige Erstellung der Teilungsplanung (Beräumung, Umbau des Wasseranschlusses, Umbau der Zaunanlage, Erdmassenausgleich), die Erstellung der Ausschreibungs- und Vergabeunterlagen, die Baubegleitung sowie die Bauabnahme und Dokumentation. Die zusätzlich erforderlichen Personal- und Sachmittel werden zum Eckdatenbeschluss 2021 angemeldet.

Das Kommunalreferat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Beteiligungsrechte der Bezirksausschüsse gemäß der Satzung für die Bezirksausschüsse bestehen in dieser Angelegenheit nicht.  
Alle betroffenen Bezirksausschüsse erhalten jedoch Abdrucke dieser Vorlage zur Kenntnis.

Dem Korreferenten des Baureferates, Herrn Stadtrat Danner, und der Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Gartenbau, Frau Stadträtin Krieger, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

1. Dem Kleingartenverband München e. V. wird in 2019 ein Zuschuss in Höhe von 300.000 € gewährt. Im Rahmen des Zuschusses sind 100 % der jeweiligen Rückbaukosten von Behelfsheimen abgedeckt.
2. Der vertraglichen Anpassung der acht im Vortrag genannten Zeitkleingartenanlagen an die Bedingungen für Dauerkleingartenanlagen wird grundsätzlich zugestimmt.
3. Das Baureferat wird beauftragt, für die vertragliche Anpassung der acht Zeitkleingartenanlagen die erforderlichen Personal- und Sachmittel zum Eckdatenbeschluss 2021 anzumelden.
4. Das Kommunalreferat wird gebeten, zu gegebener Zeit die dafür notwendigen Verträge mit dem Kleingartenverband München e. V. abzuschließen.
5. Das Baureferat wird beauftragt, für die Teilung übergroßer Kleingartenparzellen die erforderlichen Personal- und Sachmittel zum Eckdatenbeschluss 2021 anzumelden.
6. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03454 von Herrn Stadtrat Alexander Reissl, Frau Stadträtin Bettina Messinger, Herrn Stadtrat Otto Seidl und Herrn Stadtrat Johann Stadler vom 10.10.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Manuel Pretzl  
2. Bürgermeister

Die Referentin

Rosemarie Hingerl  
Berufsm. Stadträtin

**IV. Abdruck von I. - III.**

über das Direktorium - HA II/V Stadtratsprotokolle  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an das Direktorium - Rechtsabteilung (3 x)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
zur Kenntnis.

**V. Wv. Baureferat - RG 4 zur weiteren Veranlassung.**

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

An die Bezirksausschüsse 4, 6, 11, 15, 18, 25  
An das Kommunalreferat  
An das Referat für Gesundheit und Umwelt  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
An das Personal- und Organisationsreferat  
An das Baureferat - H, J, T, V, MSE  
An das Baureferat - RG 2, RZ, RG 4  
An das Baureferat - G, GZ, G1, G2, G3, G 02  
zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - G2  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am .....  
Baureferat - RG 4  
I. A.