

Münchner Kleingartenwesen
Umwidmung von Zeitkleingarten- in Dauerkleingartenanlagen

Erhöhung der Sanierungspauschale für Trinkwasserleitungen

Zusätzlicher Sachmittelbedarf

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04368

Beschluss des Bauausschusses vom 08.12.2015 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass

Im Rahmen des Besuchs des Herrn Oberbürgermeisters bei der Veranstaltung des Kleingartenverbandes München e. V. (Stadtverband) am 14.01.2015 wurde die Frage gestellt, ob es möglich wäre, bestehende Zeitkleingartenanlagen in Dauerkleingartenanlagen umzuwandeln.

Daraufhin wurde das Baureferat in Abstimmung mit dem Kommunalreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die bestehenden Zeitkleingartenanlagen auf ihre Umwidmungsmöglichkeit hin zu untersuchen. Mit Schreiben vom 17.04.2015 hat der Oberbürgermeister das Baureferat beauftragt, die Umwidmung der vorgeschlagenen Anlagen bis zum 01.01.2016 in die Wege zu leiten.

Des Weiteren muss das Sanierungsprogramm der Trinkwasserleitungen in den Münchner Kleingartenanlagen fortgeschrieben werden. Aufgrund der hohen Wasserverluste in einer Vielzahl an Anlagen und der zu erwartenden zusätzlichen Sanierungsfälle in den umzuwidmenden Kleingartenanlagen ist eine deutliche Erhöhung der Sanierungspauschale erforderlich.

2. Umwidmung von Zeitkleingarten- in Dauerkleingartenanlagen

In München gibt es aktuell neben den 63 städtischen Dauerkleingartenanlagen mit ca. 7.700 Parzellen noch 17 Zeitkleingartenanlagen mit 728 Parzellen und einer Nutzfläche von 194.235 m².

Auswirkungen für die Pächterinnen und Pächter

Die Unterscheidung Dauer- bzw. Zeitzkleingartenanlage hat vor allem kleingartenrechtliche Auswirkungen. Sie zeigen sich bei den Regelungen im Bundeskleingartengesetz (BKleingG) über die Vertragsdauer (§ 6 BKleingG) und die Bereitstellung und Beschaffung von Ersatzland (§ 14 BKleingG) bei einer Änderung der baulichen Nutzung. Zeitzkleingärten können im Gegensatz zu den Dauerkleingartenanlagen befristet verpachtet werden und im Kündigungsfall ist vom Verpächter kein Ersatzland bereitzustellen.

War die Gemeinde allerdings bereits vor Inkrafttreten des BKleingG im Jahr 1983 Eigentümerin der Zeitzkleingartenflächen, ist sie nach § 16 Absatz 2 BKleingG verpflichtet, die Flächen wie Dauerkleingärten zu behandeln. Die Münchner Zeitzkleingartenanlagen sind deshalb den Daueranlagen hinsichtlich des Kündigungsschutzes und der Verpflichtung zur Beschaffung von Ersatzland gleichgestellt, da sich alle Flächen – ausgenommen von Teilflächen in den Zeitzkleingartenanlagen NW 005 Taxisstraße 10 und SW 24 Schäftlarnstraße 124 – seit langem im Eigentum der Stadt befinden.

Abweichend sind jedoch die finanziellen Auswirkungen. Die Pächterinnen und Pächter in Dauerkleingartenanlagen bezahlen zu den anfallenden Pachtgebühren in Höhe von 0,34 €/m²/Jahr einen Aufwendungsersatz von 0,10 €/m²/Jahr für anfallende Nebenkosten. Dafür übernimmt die Stadt die Verpflichtung zu den kleingartenspezifischen Unterhaltsleistungen, wie z.B. Reparaturen / Sanierungen von Zaun-, Wege- und Versorgungsanlagen.

Die Pächterinnen und Pächter in den Zeitzkleingartenanlagen entrichten hingegen nur die anfallenden Pachtgebühren und keinen Aufwendungsersatz. Der Unterhalt in den Zeitzkleingartenanlagen wird dafür ausschließlich von den Pächterinnen und Pächtern selbst getragen.

Die Vereine in den Zeitzkleingartenanlagen 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. Eine Lösung dieser Unterhaltsproblematik sehen die Vereine in der Umwandlung ihrer Anlagen in Dauerkleingartenanlagen, da dann der überwiegende Unterhalt von der Stadt zu tragen ist.

Bei allen bisherigen Umwidmungen wurde stets darauf geachtet, die Kleingartenanlagen mit dem bestehenden (Grün-)Wegenetz zu verknüpfen und somit einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Zuletzt konnten nach Vorliegen der planungsrechtlichen Voraussetzungen die bisherigen Zeitzkleingartenanlagen NW 4 an der Arnulfstraße 261, SW 29 an der Benediktbeurer Straße 9 und SW 51 an der Benediktbeurer Straße 11 mit Wirkung ab 01.01.2011, die Anlage SW 35 an der Passauerstraße 159a mit Wirkung ab 01.01.2013 in Dauerkleingartenanlagen umgewidmet werden.

Kurzfristige Umwidmungen von städtischen Zeitkleingartenanlagen

In Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurden die 17 Zeitkleingartenanlagen daraufhin untersucht, ob und in welchem Zeitraum eine Umwidmung möglich ist.

Bei insgesamt acht Anlagen mit 420 Parzellen besteht das Einverständnis des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, diese kurzfristig mit einem Vertragsbeginn 01.01.2016 in Dauerkleingartenanlagen umzuwidmen:

NO 0172 Bad-Soden-Straße 16 a
Nutzfläche 13.730 m², 58 Parzellen

NO 181 Knorrstraße 174
Nutzfläche 56.465 m², 144 Parzellen

NW 005 Taxisstraße 10
Nutzfläche 17.374 m², 79 Parzellen

NW 007 Volpinistraße 36
Nutzfläche 3.930 m², 15 Parzellen

NW 028 Plankenfelser Straße 8
Nutzfläche 5.970 m², 22 Parzellen

SW 023 Freiburger Platz
Nutzfläche 4.290 m², 18 Parzellen

SW 037 Aichacher Platz 7
Nutzfläche 4.238 m², 24 Parzellen

SW 81 Lebscheestraße 9
Nutzfläche 13.927 m², 60 Parzellen

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung fordert zudem für jede der Anlagen ein Durchwegungskonzept, um die Anbindung der Anlagen an das übergeordnete Grünwegenetz sicherzustellen. Die Wegeverbindungen sowie Einzelheiten der Vertragsgestaltung wurden mit dem Stadtverband, den jeweiligen Vereinen, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Kommunalreferat abgestimmt. Damit können die neuen Verträge bis zum 01.01.2016 an den Stadtverband ausgereicht werden.

Finanzielle Auswirkungen der Umwidmungen

Bisher wurden für ca. 7.700 Parzellen in Dauerkleingartenanlagen im Zeitraum 2013 und 2014 durchschnittlich rund 500.000 € / Jahr städtische Unterhaltsmittel aufgewendet (z. B. für Instandhaltung von Zaun- und Toranlagen, Wege- und Vegetationsflächen außerhalb der Kleingartenparzellen). Die Ausgaben entstehen auf der Finanzposition 5910.515.0000.5 „Bauunterhalt Gartenbau“.

Um zusätzliche 420 Gartenparzellen unterhalten zu können, sind konsumtive Mittel in Höhe von 27.000 €/Jahr dauerhaft zusätzlich erforderlich.

Die Stadt erhält im Gegenzug zusätzliche Erlöse aus dem ungebundenen Aufwendersatz in Höhe von 4.800 €/Jahr, die für die allgemeine Instandhaltung der Anlagen verwendet werden können und weitere 7.200 €/Jahr, die zweckgebunden und gegenüber dem Kleingartenverband München e. V. nachweispflichtig für die Strauchsnittarbeiten im Außenbereich auszugeben sind.

Zudem sind die neuen Dauerkleingartenanlagen bei der Festlegung der Sanierungspauschale für Trinkwasserleitungssanierungen zu berücksichtigen (Beispiele: NW 04 Arnulfstraße (Nordteil), Umwidmung in eine Dauerkleingartenanlage zum 01.01.2011, geplante Sanierung 2016, Kosten ca. € 200.000; SW 35 Passauerstraße, Umwidmung zum 01.01.2013, Sanierung 2015/2016, Kosten ca. € 250.000).

Die verbleibenden neun Zeitkleingartenanlagen können nach eingehender Prüfung allenfalls mittel- oder langfristig in Dauerkleingartenanlagen umgewidmet werden. Bis auf die Anlage SO 30 Untersbergstraße 97, für die ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Festsetzung öffentlicher Grünflächen gilt und aufgrund der vorhandenen Altlasten eine planungsrechtliche Sicherung nicht möglich ist, sind diese Zeitkleingartenanlagen momentan in ihrem Bestand nicht gefährdet.

3. Erhöhung der Sanierungspauschale für Trinkwasserleitungen

Der Kleingartenverband München e.V. hat sich bereits 2011 an den Herrn Oberbürgermeister gewandt, um auf die Problematik maroder Wasserleitungen mit häufigen Rohrbrüchen sowie beständig hohen Fehlwassermengen hinzuweisen.

Einige Vereine gaben für das Jahr 2010 Fehlwassermengen bis zu 10.000 m³ an, die nicht mehr wie bisher auf das Wassergeld der Mitglieder verteilt werden können. Der Kleingartenverband bat deshalb um zusätzliche Haushaltsmittel, um hier in einem überschaubaren Zeitraum von ca. 10 Jahren Abhilfe in den Dauerkleingartenanlagen zu schaffen.

Eine Bestandsbewertung der Wasserleitungssysteme in den Dauerkleingartenanlagen ergab, dass in den letzten 30 Jahren die Wasserleitungen in insgesamt 26 Anlagen mit 3.433 Parzellen saniert wurden (in den 1980er Jahren 11 Anlagen mit 1.132 Parzellen, in den 1990er Jahren 7 Anlagen mit 725 Parzellen, ab dem Jahr 2000 bis 2011 nochmals 8 Anlagen mit 1.576 Parzellen).

Durch die Neubautätigkeit und den laufenden Unterhalt sind die Wasserversorgungsanlagen in 40 Kleingartenanlagen entweder neuwertig oder in den letzten 30 Jahren bereits saniert worden. Es verbleiben unter Einbeziehung der jetzt umzuwidmenden Anlagen 31 Anlagen, deren Leitungsnetze z. T. bis zu 70 Jahre alt sind. Die gehäuften Kleingartenausweisungen in den späten 1950er / frühen 1960er Jahren ergeben in den nächsten Jahren zwangsläufig einen temporären Anstieg der sanierungsnotwendigen Wasserleitungen.

Anhand der von den Vereinen gemeldeten hohen Fehlwassermengen, der vielen Schadensfälle sowie der Rückmeldungen der vor Ort tätigen Reparaturfirmen besteht der dringlichste Sanierungsbedarf in 14 Dauerkleingartenanlagen mit 1.610 Parzellen (Priorität I). Bei weiteren 4 Anlagen mit 571 Parzellen ist wegen der Fehlwassermengen sowie der Schadensfälle ebenfalls ein vordringlicher Sanierungsbedarf gegeben, wobei die nächsten Jahre mit Reparaturen überbrückt werden könnten (Priorität II). Weitere 6 Kleingartenanlagen mit 504 Parzellen, deren Leitungsnetze bis zu 70 Jahre alt sind und für die Schäden gemeldet werden, sind ebenfalls mittelfristig zu sanieren (Priorität III).

In 7 Kleingartenanlagen sind die Wasserleitungen über 40 Jahre alt, bereiten aber momentan keine Probleme.

Die Sanierungskosten für die Planung und Ausführung betragen zur Zeit ca. 4.000 € pro Parzelle, die Gesamtkosten 10.744.000 € (siehe Tabelle).

	Anlagen	Parzellen	Kosten €
Priorität I	14	1.610	6.440.000
Priorität II	4	571	2.284.000
Priorität III	6	504	2.016.000
Gesamt	24	2.685	10.740.000

Im Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2015 - 2019 sind in Investitionsliste 1 unter der Maßnahme-Nr. 5910.1000 „Pauschale für Kleingärten“ (Rangfolge Nr. 001) jährlich 470.000 € für die Sanierung der Wasserleitungsnetze in den städtischen Dauerkleingartenanlagen eingestellt.

Um die maroden Trinkwasserleitungen zügig sanieren zu können, ist die Erhöhung der o.g. Sanierungspauschale ab 2017 um 1.030.000 € auf 1,5 Mio. € /Jahr für einen Zeitraum von sieben Jahren erforderlich.

Das Baureferat wird im Rahmen der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2016 - 2020 bei der „Pauschale für Kleingärten“, Maßnahme-Nr. 5910.1000, Rangfolge-Nr. 001 ab dem Planjahr 2017 – begrenzt auf sieben Jahre – jährlich 1,5 Mio. € zur Investitionsliste 1 anmelden.

4. Finanzierung, Auswirkung auf die Produktkosten

Das Baureferat weist darauf hin, dass die Umsetzung der zusätzlichen Maßnahmen aus Sicht des Baureferates einen Personalbedarf in Höhe von 1,55 VZÄ auslöst. Dieser zusätzliche Personalaufwand wird vom Baureferat in 2016 in einer gesonderten Beschlussvorlage vorgetragen.

Das Produktkostenbudget des Produktes 520401 "Bereitstellen von öffentlichen Grün- und Spielflächen", Produktleistung 2 "Kleingartenanlagen" erhöht sich zahlungswirksam ab 2016 dauerhaft um 27.000 €.

Die Produkterlöse des Produktes 520401 erhöhen sich zahlungswirksam dauerhaft um 12.000 €.

4.1 Kosten

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten *	27.000 € ab 2016		
davon:			
Sachauszahlungen**	ab 2016		
Kosten Unterhalt	27.000 €		
Transferauszahlungen			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			
Nachrichtlich Investition (Ersteinrichtung Arbeitsplätze)			
Nachrichtlich Investition (Erhöhung der Pauschalmittel zur Sanierung der Wasserleitungen)			2017 bis 2023: 7.210 T € (1.030 T € x7)

* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten und Rückstellungen u. a. für Pensionen) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entstehen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von 50 Prozent des Jahresmittelbetrages.

** ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

Ab 2015 gelten für die Verrechnung der Leistungen mit it@M die vom Direktorium und der Stadtkämmerei genehmigten Preise. Die zur Zahlung an it@M erforderlichen Mittel für die Services „Arbeitsplatzdienste“ und „Telekommunikation“ werden im Rahmen der Aufstellung des Haushalts- bzw. Nachtragshaushaltsplanes in die Budgets der Referate eingestellt.

Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich.

Die Finanzierung erfolgt aus dem Finanzmittelbestand.

4.2 Nutzen

	dauerhaft	einmalig	befristet
Erlöse (Aufwendungsersatz für die umgewidmeten Kleingartenanlagen), Produkt 520401	ab 2016 12.000 €		

Das Kommunalreferat, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und die Stadtkämmerei haben 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.

Aufgrund der verwaltungsinternen Abstimmung war eine rechtzeitige Vorlage nicht möglich. Die Befassung des Ausschusses mit der Angelegenheit in der heutigen Sitzung ist aber erforderlich, damit die vorgesehenen Umwidmungen der acht Zeitkleingartenanlagen in Dauerkleingartenanlagen fristgerecht zum Jahresanfang 2016 erfolgen können.

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

Der Bauausschuss beschließt als vorberatender Ausschuss:

1. Von der Umwidmung der acht im Vortrag genannten Zeitkleingartenanlagen in Dauerkleingartenanlagen wird Kenntnis genommen.
2. Das Kommunalreferat wird gebeten, die dafür notwendigen Verträge zum 01.01.2016 mit dem Kleingartenverband München e. V. abzuschließen.
3. Für den Unterhalt der acht umzuwidmenden Zeitkleingartenanlagen wird der dauerhaften Erhöhung der Pauschale „Bauunterhalt Gartenbau“, Finanzposition 5910.515.0000.5 ab dem Jahr 2016 um jährlich 27.000 € zugestimmt.
4. Das Baureferat wird beauftragt, die ab 2016 dauerhaft erforderlichen Unterhaltsmittel in Höhe von 27.000 € und die dauerhaften zusätzlichen Erlöse in Höhe von 12.000 € im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanaufstellungen 2016 ff. zusätzlich anzumelden.
5. Das Baureferat wird beauftragt, für die Sanierung der Trinkwasserleitungen in den städtischen Dauerkleingartenanlagen bei der „Pauschale für Kleingärten“, Maßnahme-Nr. 5910.1000, Rangfolge-Nr. 001 für einen Zeitraum von sieben Jahren ab dem Planjahr 2017 einen jährlichen Betrag von 1,5 Mio. € im Rahmen der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2016 – 2020 in der Investitionsliste 1 anzumelden.
6. Das Produktkostenbudget des Produktes 520401 „Bereitstellen von öffentlichen Grün- und Spielflächen“, Produktleistung 2 „Kleingartenanlagen“ erhöht sich zahlungswirksam ab 2016 dauerhaft um 27.000 €.

Die Produkterlöse des Produktes 520401 erhöhen sich zahlungswirksam dauerhaft um 12.000 €.

7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Rosemarie Hingerl
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. - III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
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, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19

An die Bezirksausschüsse 21, 22, 23, 24, 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

zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat - Gartenbau

Am
Baureferat - RG 4
I.A.