

MITTEILUNGSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: M 17/0590
601 - Fachbereich Planung			Datum: 06.12.2017
Bearb.:	Kröska, Mario	Tel.: -258	öffentlich
Az.:	604/-lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	07.12.2017	Anhörung

**Pachtforderungen an die Bewohner der Reihenhaussiedlung im Tucheler Weg
hier: Information/Klarstellung aufgrund einseitiger, teils faktisch "falscher"
Presseberichte**

In der jüngsten Vergangenheit wurden Beschwerden einiger Anwohner aus einer Reihenhausezeile im Tucheler Weg sowohl in lokalen Zeitungen als auch von einigen Fernsehsendern (NDR, RTL) veröffentlicht, bzw. filmisch präsentiert.

Grundsätzlich wurde in der Presse weniger sachorientiert berichtet, sondern die Handlungsweise und Entscheidungsfindung in der hauptamtlichen Verwaltung stets als ungerechtfertigt, willkürlich und „unangemessen“ dargestellt. Angeblich wurden Vorgärten betoniert und damit bestehende Biotope vernichtet. Ferner sollen Hauseigentümer von der Verwaltung zum Abschluss von Pachtverträgen „genötigt“ worden sein.

Dies alles entspricht nicht den Tatsachen.

Aus dieser gegebenen Veranlassung heraus wird die Entstehung des Unmutes nachfolgend erläutert, die Sach- und Rechtslage dargestellt und die sich daraus ergebende Handlungsweise der Verwaltung veranschaulicht:

Die Wohnhauszeile im Tucheler Weg (Nr. 8 a bis 8 i) besteht aus 9 Reihenhäusern.

Ursprünglich befanden sich dort nur 8 Wohneinheiten, jedoch erwirkte der Grundeigentümer des Hauses 8 h (eine planungs- und baurechtlich zulässige) Teilung seines Grundstückes, um dadurch im Jahre 2016 an sein Endreihenhaus eine zusätzliche Wohneinheit genehmigen zu lassen und entsprechend anzubauen.

Dadurch wurden ca. 100 qm (ehemalige) Gartenfläche wasserundurchlässig versiegelt und der Natur somit vollständig entzogen.

Genau dieser Grundstückseigentümer (zusammen mit dessen Mietern) gehört heute zu den drei Beschwerdeführern, die beklagen, dass jeweils ca. 11 qm (insgesamt etwa 30 qm) ehemalige Vorgartenfläche(n) „zubetoniert“ wurden.

Konkret dazu wird behauptet, dass dort eine Situation für die Anwohner seit über 50 Jahren bestand, die nunmehr grundlos, willkürlich und inhuman von der Verwaltung geahndet wird.

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister
-------------------	-----------------------	---------------	--	---------------------	-------------------

Richtig ist aber, dass die unrechtmäßige Vereinnahmung der 8 Grundstücksflächen vor den Reihenhäusern nicht „erst nach 50 Jahren“ aufgefallen ist, sondern diese lediglich anlassbezogen festgestellt wurde. Der Auslöser war und ist eine dringend erforderliche Verkehrsflächenanierung im öffentlichen Zubehörsbereich zu den Eingängen der gesamten Reihenhäuserzeile. Dazu kam, dass für den o. g. Neubau des Endreihenhauses ein neuer Schmutzwasseranschluss gebaut werden musste. Dieses Gebäude war auch an alle Versorgungsleitungen anzuschließen.

Wegen dieses Bauvorhabens und auch infolge der Gehwegerneuerung musste die Stadt die dortigen Baugrenzen lokalisieren. Dabei wurde u. a. festgestellt, dass alle Anwohner öffentlichen Grund als Teil ihrer Vorgärten vereinnahmten. Ein Wohnrecht dafür sieht die aktuelle Rechtsprechung nicht vor.

Damit ist klarzustellen, dass es ohne besonderen Anlass keine laufenden Kontrollen ausschließlich mit Blick darauf gibt, ob Bürger ihre Vorgärten (unrechtmäßig) erweitern.

Analog dieser Vorgehensweise sind stadtweit bereits über 300 gleichartige Situationen aufgefallen, die stets auf kulantem aber rechtlich einwandfreiem Wege bereinigt wurden.

Schon vor dem Hintergrund des Gleichbehandlungsgebotes, der Haftungsverordnung und gem. der öffentlichen Verpflichtung zu wirtschaftlichem und rechtskonformen Handeln sind unrechtmäßig genutzte öffentliche Flächen (wenn dies der Verwaltung eindeutig bekannt ist) der Öffentlichkeit (welche von Rechtswegen Besitzer der Grundstücke ist) grundsätzlich zur Verfügung zu stellen, bzw. das öffentliche Eigentum zu sichern und zu schützen.

Ungeachtet dessen wurde zudem in den Presseberichten falsch behauptet, dass sich in der Vergangenheit vor den acht Reihenhäusern „Kleinstbiotope“ befanden. Eine in der Stadtverwaltung vorliegende Fotodokumentation (Beweissicherung vor Beginn der o. g. Bauarbeiten) zeigt, dass ein Eigentümer des vorderen Endreihenhauses die städtische (Vorgarten-)Fläche jahrelang als Teil seiner Gartenhaus-/Carportanlage nutzte und dass sich auf fast allen übrigen Flächen Müllgefäße und Ansammlungen von diversen Gartengegenständen (Blumenschalen) befanden. Drei Flächen waren darüber hinaus nahezu vollständig mit einer Kieschicht (zur Bekämpfung von Wildkraut) eingedeckt!

Insofern stellten die „städtischen“ Flächen vor den Reihenhäusern keine Biotopflächen dar, sondern wiesen die typische Charakteristik eines Zier- und Nutzvorgartens auf.

Da in der Verwaltung aber Verständnis für die individuellen (seit Jahren gewohnten) Situationen der dortigen Mieter und Grundeigentümer bestand, wurden alle Eigentümer der o. g. Reihenhäuser nicht zur Räumung der Flächen und zum Rückbau des Carports aufgefordert. Allen wurden vielmehr sehr kostengünstige Pachtverträge zum Erhalt der Vorgartenflächen angeboten.

Obwohl in § 90 der Gemeindeordnung steht, dass öffentliche Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert veräußert oder verpachtet werden dürfen, wurden für jede Wohneinheit jährliche Pachtzinsen in Höhe von ca. 45,00 € erbeten (= 4,00 €/qm), um lediglich den laufenden Verwaltungsaufwand decken zu können. Dabei ist zu beachten, dass der dortige Bodenrichtwert bei ca. 350,00 bis 400,00 € pro Quadratmeter liegt. Ferner wurden für die vergangenen 50 Jahre keine Nachzahlungen oder Schadenersatzzahlungen (nach-)gefordert, obwohl die aktuelle Rechtsprechung dies erlauben würde.

Im Falle eines alternativen Verkaufes müsste jeder Eigentümer o. g. Grundstückspreise zuzüglich aller Nebenkosten, Notarkosten und Vermessungskosten zahlen. Dazu kämen noch die Grunderwerbsteuer (welche für eine Pacht ebenfalls nicht anfällt) und Kosten für eine Grunddienstbarkeit (Eintragung aller öffentlichen Leitungen). Diese Alternative erschien daher unangemessen, wenig sozial und auch nicht ökonomisch. Zudem bestünde im Fall eines Verkaufes aller städtischen Vorgartenflächen die Gefahr, dass die Eigentümer den heutigen Gehweg als befahrbare Zuwegung zu den Reihenhäusern umfunktionieren. Dieses schließt

jedoch der dort gültige Bebauungsplan aus und würde ebenfalls Grünflächen vernichten. Daher kam ein Verkauf der Flächen nicht in Betracht.

Da alle Eigentümer vor Ort über die vorgenannten Sachzusammenhänge von Mitarbeitern der Verwaltung informiert und zusätzlich in das Rathaus zu individuellen, persönlichen Gesprächen eingeladen wurden, ist es ebenfalls unkorrekt, dass die Presse zu diesem Punkt Gegenteiliges berichtet.

Mittels dem vorgenannten, kulantem Weg wurden bereits sechs Pachtverträge in dieser Reihenhausezeile abgeschlossen, lediglich drei Anwohner lehnten dies (aus persönlichen Prinzipien) ab. Offensichtlich lag diesen drei Bürgern der Erhalt einer Grünfläche nur dann am Herzen, wenn dies für sie vollkommen kosten- und lastenfrei erfolgen könne.

Als Resultat daraus obliegt die Verkehrssicherung und laufende Unterhaltung für drei (von insgesamt neun) Flächen nunmehr vollends bei der Stadt Norderstedt und die Flächen mussten ökonomisch und ökologisch sinnvoll aber auch sozial und technisch verträglich in den laufenden Pflegeunterhalt aufgenommen werden. Dafür wurden diese Flächen nicht betoniert, sondern diese wurden mit einem wasserdurchlässigen Mineralgemisch belegt. Die Boden-Flora und der Grundwasserhaushalt können dadurch weiterhin „belebt“ und uneingeschränkt fortbestehen. Hier zeigt sich auch, dass kein Anwohner zum Abschluss eines Vertrages „gezwungen“ wurde.

In diesem Zusammenhang muss den Behauptungen widersprochen werden, dass die öffentlichen Grundstücke vor den Häusern als Biodiversitätsflächen oder „Urban-Gardening-Projekte“ genutzt werden könnten.

Artenvielfalt entsteht nicht von heute auf morgen. Sie braucht Zeit. Deswegen gibt es bei Grünland-Biodiversitätsflächen die Vorgabe, dass sie jahrelang auf der gleichen Fläche Bestand haben muss. Diese Vorgabe ist auf den betroffenen (Vorgarten-)Grundstücken nicht einzuhalten, da unter diesen Flächen sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Frischwasser, Abwasser, Telekommunikation, Niederspannung) für die privaten Reihenhäuser verlaufen. Diese Leitungen müssen im Falle von Störungen oder Beschädigungen umgehend repariert werden und somit zugänglich bleiben. Gleiches gilt für „Urban-Gardening“-Projekte, welche auf den Leitungstrassen nicht langfristig verwirklicht werden können. Tiefwurzelnde Bäume oder Sträucher können aus eben diesen Gründen dort ebenfalls nicht gesetzt werden.

Sollte das Abwasser einzelner Reihenhausebewohner nicht mehr richtig abfließen, erhält die Verwaltung umgehend Beschwerden und Aufforderungen zur Schadenbeseitigung. Dann ist es erfahrungsgemäß für die betroffenen Anlieger völlig unbedeutend, ob der natürliche Bodenhaushalt infolge von Rohrleitungsaufgrabungen gestört wird.

Jedes der dort befindlichen Reihenhäuser verfügt (im Gegensatz zu Reihenhäusern die heute gebaut werden) über vergleichsweise große Grundstücksanteile. Vor dieser Ausgangslage erscheint der Betrieb von Gemeinschaftsgärten (mit Patenschaften) an dortiger Stelle nicht zweckmäßig, zumal sich in dieser städtischen (Grün-)Fläche acht gepflasterte Zuwegungen zu den diversen Reihenhauseingangstüren befinden. Somit besteht dort keine zusammenhängende Grünanlage, die sich als „Urban-Gardening-Bereich“ anbietet.

Trotzdem haben die dortigen Anwohner jederzeit die Möglichkeit, kleine Grundpflegeprojekte zu verwirklichen. Dies wurde weder in der Vergangenheit, noch im Zuge des o. g. Pachtangebotes ausgeschlossen. Der Bedarf bei den Anliegern bestand jedoch seinerzeit nicht und ist auch heute dort nicht einheitlich gewünscht.

Offensichtlich bestehen unter den dortigen Anliegern grundhaft unterschiedliche Meinungen und Vorstellungen über die Art und Ausgestaltung von Vorgartenflächen und auch zur Vorgehensweise der Stadtverwaltung. Zur besseren Veranschaulichung sind deshalb zwei exemplarische Schreiben von Anliegern in der Anlage zu dieser Mitteilung (aus datenschutz-

rechtlichen Gründen wurden Namen und die Postanschriften geschwärzt) beigefügt. Hiernach wünschen einige Anlieger sogar die vollständige Pflasterung der Flächen, die bisher nur mit pflegeleichtem Mineralgemisch belegt wurden.

Nach allem wird die Verwaltung dort keine Änderungen veranlassen oder die sechs bestehenden Pachtverträge ändern. Konflikte bestehen dort ohnehin zwischen den einzelnen Anwohnern, in die sich die Stadt Norderstedt nicht einbringen wird und auch nicht weiter verschärfen möchte. Eine moderate Lösung wurde (gem. vorgenannter Ausführungen) dort allen Eigentümern angeboten. Eine Abweichung vom Gleichbehandlungsgrundsatz würde Proteste aus benachbarten Wohnanlagen (in denen bereits solche analogen Verträge bestehen) hervorrufen.

Es steht den drei Grundbesitzern (die bisher keine Pachtverträge mit der Stadt abschließen wollen) jederzeit frei, zu den o. g. Konditionen zu pachten. Außerdem zeigt die Erfahrung, dass infolge von Generationswechseln oder nachdem die anfängliche Unmutsbekundung in Gewohnheit übergeht, durchaus die Wahrscheinlichkeit besteht, dass mittelfristig wieder alle Eigentümer das o. g. Angebot wahrnehmen.

Anlage:

2 Mails von Anliegern in o. g. Sache