

# MITTEILUNGSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: M 17/0563</b>
<b>601 - Fachbereich Planung</b>			<b>Datum: 21.11.2017</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Kröska, Mario</b>	<b>Tel.: -258</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	<b>604/-lo</b>		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Umweltausschuss</b>	<b>20.12.2017</b>	<b>Anhörung</b>

**Pachtforderungen an die Bewohner der Reihenhaussiedlung im Tucheler Weg  
hier: Beantwortung der Anfrage von Frau Feddern in der Sitzung des  
Umweltausschusses am 08.11.2017**

Anfrage von Frau Feddern:

In der Sitzung des Umweltausschusses am 08.11.2017 stellt Frau Dagmar Feddern (Bündnis90/Die Grünen) zum Thema „Pachtforderungen an die Bewohner der Siedlung im Tucheler Weg für die Bewirtschaftung eines Grünstreifens zwischen Gehweg und der Reihenhausszeile“ folgende Anfragen zur Beantwortung an die Verwaltung:

1. Warum war es nicht möglich, den Anwohnern im Tucheler Weg weiterhin diese Flächen der Stadt im Sinne von Patenschaften für eine naturnahe Kleinstbiotopgestaltung zur Verfügung zu stellen?
2. Warum werden Kleinstbiotope aufgelöst und versiegelt obwohl der Nachhaltigkeitsansatz der Stadt anderes hervorhebt?
3. Die Ansätze des „Nachhaltigen Norderstedt“ beinhalten z. B. „Urban Gardening“ und Patenschaften für Begleitgrün von Straßen. Inwieweit wurde der Dreiklang der Stadt Norderstedt „sozial – ökologisch – ökonomisch“ differenziert bei der Entscheidung abgewogen?
4. Wie gedenken die Verantwortlichen diesen Konflikt zu entschärfen, um für den Flächenbesitz der Gehweggrünstreifen (seit 51 Jahren) mit den Anwohnern und zum Schutz von Kleinstbiotopen einen angemessenen Kompromiss zu finden?

Antwort / Stellungnahme der Verwaltung:

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.

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

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

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

Wegen dieses Bauvorhabens und auch infolge der Gehwegerneuerung musste die Stadt mit die dortigen Baugrenzen lokalisieren. Dabei wurde u. a. festgestellt, dass alle Anwohner öffentlichen Grund als Teil ihrer Vorgärten vereinnahmten. Ein Gewohnheitsrecht 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 Gleichhandlungsgebotes, 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 ist es nicht richtig, dass sich in der Vergangenheit vor den 8 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 Kiesschicht (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 Eigentümern 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.

Durchschnittlich 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.

Alle Eigentümer wurden vor Ort über die vorgenannten Sachzusammenhänge von Mitarbeitern der Verwaltung informiert und zusätzlich in das Rathaus zu individuellen, persönlichen Gesprächen eingeladen.

Mittels diesem kulantem Weg wurden bereits sechs Pachtverträge in dieser Reihenhauszeile 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.

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 Reihenhausbewohner 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 datenschutzrechtlichen 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