

**Gedächtnisprotokoll über die Beratung UWA, ASA, STV und KGV „Neu-Leuben“ zur Problematik Umsetzung Hochwasserkonzept am 01.03.2018 sowie gleichzeitig die Grundlage für die Vermittlung dieser Problematik an die Vereinsmitglieder zur MV am 12.05.2018**

**Notwendiges Vorwort**

Im Juli 2015 wurde der Beschluss „Umgang mit Kleingärten im Abflussbereich der Elbe“ durch den Stadtrat beschlossen.

In Folge dessen wurde durch den Vorstand auf den MV 2016 und 2017 den Mitgliedern mitgeteilt, dass die Aufgabe der Parzellen auf freiwilliger Basis erfolgt und die Kosten in Form einer festgelegten Entschädigungs- bzw. Abstandspauschale sowie für den Rückbau der Baulichkeiten und Anpflanzungen von der Landeshauptstadt Dresden übernommen werden.

Gegenüber dem Vorstand des Kleingartenvereines gab es keine Schulung und Einweisung in den SR-Beschluss.

Es wurde auch kein explizites Weiterverpachtungsverbot ausgesprochen. Damit schien die Sachlage klar.

Am 27.09.2017 fand eine Beratung des Stadtverbandes „Dresdner Gartenfreunde“ e. V. mit den vom Hochwasser betroffenen KGV's zum Thema „Erfahrungen bei der Umsetzung des Hochwasserkonzeptes“ statt. Dort wurden erste konzeptionelle Überlegungen der Stadt vorgestellt, wie mit freigelenkten Parzellen im Abflussgebiet der Elbe umgegangen werden könnte. Mit Erstaunen wurde dort festgestellt, dass dieses „Konzept zum Umgang mit Kleingärtenanlagen im Bereich des Altelbarm zwischen Sporbitz und Tolkewitz“ in vielen betroffenen Vereinen nicht vorhanden und damit der Inhalt nicht bekannt ist.

Unser Vorstand bat daraufhin den Stadtverband um nähere Erläuterung und Aushändigung des Konzeptes. Dies geschah am 16.11.2017 auf einer gemeinsamen Beratung in unserem Verein. Bei dieser Beratung wurde uns erstmals klar, in welche Richtung diese Umsetzung läuft. Es entstanden sehr viele Fragen betreffs Inhalt und Durchführung der Umsetzung, so dass wir uns an das Umweltamt (UA) und das Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft (ASA) der Landeshauptstadt Dresden sowie den Stadtverband „Dresdner Gartenfreunde“ e. V. mit der Bitte wandten, uns umfassend über den Inhalt und die vorgesehene Umsetzung des Konzeptes im Kontext des Stadtratsbeschlusses zu informieren. Dies geschah nun am 01.03.2018.

**Folgende Abläufe und Inhalte ergeben sich nun konkret für unseren Verein.**

Die Aufgabe der Parzellen ist zunächst weiterhin freiwillig. Dabei sind strenge Rahmenbedingungen zu beachten:

- Die städtischen finanziellen Mittel für Entschädigung und Rückbau stehen nur zeitlich begrenzt bis zum 31.12.2022 zur Verfügung (was so nicht bekannt war).
- Nach dem Auslaufen der bis zum 30. April 2020 befristeten 26 wasserrechtlichen Genehmigungen (siehe Lageplan) ist eine erneute Befristung nicht gesichert (was wir gehofft hatten).
- Die Stadt Dresden verfolgt weiter den Rückbau aller Aufbauten im Abflussbereich der Elbe. Ein damit verbundener „Endtermin“ wird nach 2022 liegen.
- Im o. g. Konzept wird überlegt, wie man wenigstens Teile der Flächen im Abflussbereich als Grabeland weiter nutzen könnte. Das Konzept ist aber noch nicht freigegeben. Die hochwasserfachlich und wasserrechtlich Prüfung soll bis Ende 2019 erfolgen.

Aus diesen Erkenntnissen ergeben sich enge Zeiträume, in denen unsere Pächter ohne finanzielle Belastung und Einbußen „aufgeben“ können.

### 1. Umgang mit frei werdenden Parzellen

Wird eine Parzelle frei durch Aufhebungsvertrag, Kündigung bzw. Tod, so darf diese nicht an neue Pächter weiter gegeben werden. Das Freiwerden wird dem STV mitgeteilt, der wiederum das ASA informiert. Gemeinsam wird dann beraten, ob die Aufbauten auf der Parzelle rückgebaut werden, oder, wenn die Parzelle in einem höher gelegenen Teil liegt, ob sie einem Pächter, der in niedriger liegenden Teilen seine Parzelle hat, zur Nutzung angeboten wird. Diese Variante bietet für den Umziehenden aber keine Sicherheit, dass er die Laube dann auch langfristig nutzen kann. Er ist dann den Pächtern gemäß Punkt 3 gleich gestellt.

Will kein anderer Pächter aus der Anlage die frei werdende Parzelle nutzen, wird in der Regel entschieden, dass diese zum nächstmöglichen Zeitpunkt zurückgebaut wird. Im Einzelfall wird erst zu einem späteren Zeitpunkt zurückgebaut. Und zwar, wenn in einem absehbaren Zeitraum mehrere nebeneinanderliegende Parzellen zusammen zurückgebaut werden können. Wenn der Verein mehrere Parzellen in Randlage zum Rückbau übergeben kann, wird die Umzäunung durch die Stadt zurückgesetzt. Dementsprechend hat der Verein dann keinen Aufwand mehr für die Pflege der freiwerdenden Flächen.

Ansonsten muss der Verein nach dem Rückbau der Aufbauten die Pflege der Flächen absichern, wenn niemand aus der Anlage die Fläche mit als Grabeland pachten will. Für die zu zahlende Pacht wird zwar eine Verbandslösung überlegt, gibt es aber noch keine verbindliche Regelung.

Die konkreten Abstimmungsergebnisse werden in einer dreiseitigen Vereinbarung zwischen dem Verein, dem Stadtverband und der Stadt verbindlich für alle Seiten festgehalten. In der Vereinbarung wird auch geregelt, wer die pauschale Entschädigung von 1.800 € wann erhält, der Pächter (i.d.R. bei Kündigung) oder der Verein (i.d.R. bei Tod).

### 2. Parzellen mit wasserrechtlicher Genehmigung

Die wasserrechtliche Genehmigung für 26 Parzellen unseres Vereins (darunter auch das Vereinsgebäude) endet am 30. April 2020.

Bisher bestand die Hoffnung, dass diese wiederum verlängert werden könnten, weil diese Gebäude nach dem Hochwasser 2002 so wieder hergestellt wurden, dass sie kommenden Hochwassern widerstehen können. Das kann die Behörde zum jetzigen Zeitpunkt nicht zusichern. Zur Zeit laufen noch verschiedene Untersuchungen (z. B. die zu o. g. Konzept), die bis Ende 2019 andauern. Das heißt, die Behörde wird erst Anfang 2020 entscheiden können, selbst wenn man bereits in diesem oder nächsten Jahr den Antrag auf Verlängerung stellt.

Der Ablauf oder die Nichtverlängerung der wasserrechtlichen Genehmigung Anfang 2020 hätte zur Folge, dass der Pächter die Aufbauten inkl. aller Fundamente auf seiner Parzelle vor der Gartensaison 2020 auf eigene Kosten zurückbauen müsste und bei einer Kündigung auch nicht entschädigt werden würde.

Eine positive Antwort wäre voraussichtlich auch wieder befristet. Wenn die Parzelle in den Folgejahren dann doch geräumt werden muss, muss der Pächter – anders als im u. g. Pkt. 3 – dies ebenfalls auf eigene Kosten tun und kann auch keine Entschädigung erhalten.

Nur wenn der Pächter bis zum 03.07.2019 seinen Unterpachtvertrag kündigt und damit zum 30.11.2019 ausscheidet, kann er die finanziellen Möglichkeiten des Stadtratsbeschlusses zur pauschalen Entschädigung von 1.800 € und zum Rückbau durch die Stadt nutzen. Man würde

in diesen Fällen vereinbaren, dass der Pächter bis spätestens 30.4.2020 (Ablauf der wasserrechtlichen Genehmigung) noch Zeit hat, seine persönlichen Sachen zu entfernen.

### 3. alle anderen Parzellen

Da für die Umsetzung des Stadtratsbeschlusses nur bis 2022 Mittel zur Verfügung stehen, muss der Pächter, der noch in den Genuss der finanziellen Vorteile kommen will, spätestens zum 05.07.2022 kündigen, damit er zum 30.11.2022 aus seinem Pachtvertrag entlassen wird.

Nutzt der Pächter das Angebot nicht und verbleibt auch danach auf seiner Parzelle, hat er bei einem irgendwann erfolgendem eigenem Ausscheiden den Rückbau gemäß dem Unterpachtvertrag auf eigene Kosten auszuführen, da die Parzelle nicht an neue Pächter weiter verpachtet werden darf. Eine Entschädigung erhält er dann nicht. Die Kosten für die Pflege der freierwerdenden Fläche (und ggf. die Pacht) muss der Verein wie im Punkt 1 selber tragen.

Die Stadt arbeitet zur Zeit an den rechtlichen Voraussetzungen, zur Freilenkung der Parzellen im Abflussbereich der Elbe. Würde dies nach 2022 passieren (was wegen der langwierigen Rechtsverfahren nicht unwahrscheinlich ist), bekommt der Pächter nur die Entschädigung zum Zeitwert, die deutlich geringer ausfallen kann als die jetzt mögliche pauschale Abgeltung von 1.800 €.

Dies stellt somit ein latentes Risiko für jeden Pächter dar, der nach 2022 auf seiner Parzelle verbleibt!

### 4. Ersatzflächen

Bis Ende 2022 ist es unwahrscheinlich, dass angedachte Ersatzflächen bereitgestellt werden können.

### 5. Mögliche Zukunft der freien Flächen des Vereins gem. Konzept

Wie gesagt, ist das Konzept noch nicht bestätigt. Es kann erst verbindlich werden, wenn klar ist, wann und in welchem Rahmen die Stadt selber handeln kann. Dies wird wahrscheinlich erst nach 2022 der Fall sein.

Im Konzept ist bisher angedacht, dass die tief liegenden Flächen der Parzellen 8,9, 13-29 und 67-85 nicht wieder gärtnerisch genutzt werden können. Die Umzäunung muss entsprechend zurückgebaut werden.

Die anderen, deutlich höher gelegenen Parzellen sollten als kleingärtnerisch genutzte unbebaute Flächen, sogenanntes Grabeland bestehen bleiben. Ein paar Wände in Fließrichtung könnten möglich sein, um daran z. B. gemeinschaftlich genutzte Gerätschaften unterzubringen.

(Hier ist dann auch noch zu klären, inwieweit der Vorpächter oder der dorthin verlagerte Pächter diese Fläche bei vorheriger Aufgabe wieder nutzen darf – wenn er dies bekundet)

**Weitere Detailfragen (z.B. Möglichkeit der Laubennutzung, solange Rückbau noch nicht erfolgt ist,) sollen nach der MV gesammelt und dann zeitnah beantwortet werden.**

### **Fazit**

Jeder muss nach Grad der Betroffenheit und Liquidität entscheiden, welchen Weg er gehen will! Ich sehe folgende wesentliche Varianten, bei denen ein Pächter die Entschädigung von 1.800 € erhält und der Rückbau der alten Parzelle durch die Stadt erfolgt:

- zwischenzeitlicher Umzug in eine frei werdende, höher gelegene Fläche vor dem Auslaufen des Programmes in 2022 mit der (noch nicht sicheren) Option der endgültigen kleingärtnerischen Nutzung als unbebautes Grabeland entsprechend Konzept
- freiwillige Kündigung bis zum 03.07.2019, wenn eine wasserrechtlich Befristung bis zum 30.04.2020 vorliegt
- freiwillige Kündigung bis zum 05.07.2022, wenn keine wasserrechtliche Befristung vorliegt

Wer nur eine wasserrechtliche Befristung hat und nichts tut, trägt ab dem 04.07.2019 das Risiko, nach dem Auslaufen der Befristung am 30.04.2020 die Aufbauten inkl. der Fundamente auf eigene Kosten rückbauen zu müssen und dazu noch keine Entschädigung zu erhalten.

Wer weitermacht, weil er nicht durch eine wasserrechtlich Befristung begrenzt wird, hat ab dem 06.07.2022 das Risiko, dass er die Kosten für den Rückbau selber tragen muss, wenn er kündigt. Bei einer Kündigung durch die Stadt kann zudem die Entschädigung erheblich niedriger ausfallen als das jetzige Angebot der Stadt von 1.800 €.

Lutz Schröter