Amt, Datum, Telefon

230 Eigenbetriebsähnl. Einrichtung Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld, 14.10.2024, 51-66 44
230.2 Hr. Hellermann, Tel.: 51-2768

Drucksachen-Nr.

8850/2020-2025

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb	05.11.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bewirtschaftung städtischer Grabelandflächen

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Bürgerausschuss, 13.06.2023, Ds.-Nr.: 6217/2020-2025, 6309/2020-2025
alle Bezirksvertretungen, 08/2023 – 12/2023, Ds.-Nr.: 6217/2020-2025 u. a.

Beschlussvorschlag:

Der Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb beauftragt den ISB, im Rahmen der Vergabe städtischer Grabelandflächen zukünftig folgende Eckpunkte zu berücksichtigen:

- Eine Prüfung der Ausweisung weiterer städtischer Grabelandflächen erfolgt zunächst noch nicht, sondern soll erst im Zuge der Erarbeitung des Freiraumentwicklungskonzeptes in den Blick genommen werden.
- Das grundsätzlich bewährte Verfahren der Vergabe von Grabelandflächen für zunächst ein Jahr mit automatischer Verlängerung der Grabelandverträge wird beibehalten.
- Die vertraglichen Verpflichtungen hinsichtlich der Aufbauten werden im Rahmen der personellen Ressourcen konsequenter nachgehalten bzw. kontrolliert, insbesondere nach einer Kündigung von Grabelandflächen.
- Die städtischen Grabelandflächen sowie deren Vergabestatus sollen in einer „digitalen Karte“ dargestellt werden.

Begründung:

Mit einer Petition („Grabeland – Reform, Ausbau und Alternativen“) wird das Ziel verfolgt, dass mehr Grabelandflächen zur Verfügung gestellt werden - insbesondere für Studierende und Menschen mit wenig Geld, die nicht in der Lage seien, Aufbauten mit zu erwerben. Zudem sollten vorhandene Flächen teilweise besser genutzt werden (keine Müllhalden) und dies auch kontrolliert werden. Insgesamt solle ein leichterer Zugang hierzu möglich sein und ein transparenteres Verfahren eingeführt werden (z.B. über Wartelisten). Zudem bestünde ein Bedarf an weiteren Grabelandflächen im Stadtgebiet.
Auf die Eingabe nach § 24 GO NRW vom 27.04.2023 (Ds.-Nr.: 6217/2020-20205) und die Informationsvorlage für den Anregungs- und Beschwerdeausschuss - früher Bürgerausschuss - (Ds-Nr. 6309/2020-2025), wird Bezug genommen.

Der Anregungs- und Beschwerdeausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 13.06.2023 über die Eingabe beraten und folgenden Beschluss gefasst: „*Die Eingabe wird an die Bezirksvertretungen zur Beratung und Stellungnahme weitergeleitet. Im Anschluss wird die Eingabe zur weiteren Befassung - unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Bezirksvertretungen - an den AfUK und den BISB verwiesen*.“

Die Idee des Anregungs- und Beschwerdeausschusses, zunächst die Bezirksvertretungen zu bitten, aus ihrer Sicht geeignete Grabelanflächen in den Bezirken zu benennen, führte zu vereinzelten Vorschlägen; die BVen gaben die Fragestellung zumeist mit weiteren Fragen (zu Grabelandflächen, Bedarfen, zum Verfahren und zur Digitalisierung) an die Verwaltung zurück. Die Fragen werden im weiteren Verfahren noch beantwortet.

Auf Grabelandflächen dürfen - anders als in Kleingärten (Schrebergärten) – grundsätzlich keine baulichen Anlagen errichtet werden (in Abstimmung mit der Stadt ggf. einen kleinen Geräteschuppen). Idee des Grabelandes ist eine kurzzeitige Vergabe (z. B. für ein Jahr) für die hobbygärtnerische Nutzung und die Bestellung mit einjährigen Pflanzen, so dass die Flächen theoretisch jedes Jahr neu vergeben werden könnten, sofern sie nicht für eine anderweitige (ggf. eigentlich angedachte) Nutzung zur Verfügung stehen/gestellt werden müssen (wie z. B. Neubau Feuerwehrgerätehaus Schildesche, Erweiterung Grundschule Theesen).

Tatsächlich werden Grabelandflächen - aufgrund der automatischen Vertragsverlängerungen - wie Schrebergärten auf längere Zeit genutzt: oftmals wurden/werden auf den Flächen kleinere Hütten oder Lauben errichtet (bzw. sukzessive und schleichend ausgebaut), die - regelmäßig bei der Aufgabe des Grabelandes - zusammen mit den Gartengeräten und Anpflanzungen - an Nachfolgende verkauft werden, um der vertraglich vereinbarten Abräumpflicht zu entgehen. Die Nachfolgenden werden nicht immer vom ISB ausgesucht, sondern oftmals vom Vorpachtenden vorgeschlagen (die bereit sind, gewünschte Abstandszahlungen zu leisten). Allerdings werden die Pachtverträge anschließend zwischen dem ISB und den vorgeschlagenen Nachfolgenden geschlossen.

Die Vergabe von Grabelandflächen - oftmals an empfohlene Nachfolgende (inkl. der Übernahme der Aufbauten und des Zubehörs) - wird seit Jahrzehnten so praktiziert. Da es erfolgreich lief, würde eine veränderte Handhabung der bestehenden Grabelandverträge bzw. der Flächenvergabe sicherlich konfliktreich.

Auch eine Umkehr, also das Verfahren entsprechend der ursprünglichen Idee des Grabelands (insbesondere jährliche Vergabe – ggf. mit Wechsel der Flächen - und ohne Weitergabe der Aufbauten) anzupassen, würde bei den Betroffenen mindestens zu Irritationen führen.

Die Regelungen der Pachtverträge ermöglichen die Forderung der Rückgabe in völlig abgeräumtem Zustand. Ggf. müsste aber zunächst zivilrechtlich ein Räumungstitel erwirkt und dieser dann vollstreckt werden. Dies kann mit einem erheblichen Kosten- und Zeitaufwand verbunden sein.

Das Umweltdezernat steht der Ausweisung von weiteren Grabelandflächen zum jetzigen Zeitpunkt skeptisch gegenüber: zum einen würden über längere Zeit Personalressourcen gebunden, zum anderen gebe es erhebliche Flächenkonkurrenzen. Aus naturschutzfachlichen und grünordnungsrechtlichen Gründen wird daher zunächst nicht befürwortet, Grünflächen in Grabelandflächen im Vorgriff umzuwidmen. Dies könne erst im Zusammenhang mit dem Freiraumentwicklungskonzept (FEK) erfolgen, welches die Stadt Bielefeld derzeitig für das gesamte Stadtgebiet entwickelt und welches 2027 verabschiedet werden soll. Hierfür wird eine freiraumplanerische Analyse und Bewertung der Bestandsflächen durchgeführt sowie teilräumliche Ziele und Entwicklungsmaßnahmen formuliert. In diesem Rahmen würde auch das Themenfeld „Grabelandflächen“ bearbeitet. Weitere, im Eigentum des ISB stehende und landwirtschaftlich genutzte Flächen (überwiegend im Außenbereich) sind für Grabelandanlagen weniger geeignet bzw. begehrt.

Es liegen Interessensbekundungen für Anpachtungen vor - eine (förmliche) Warteliste wird allerdings nicht geführt. Interessenten werden nach Verfügbarkeit wohnortnahe Parzellen angeboten.

Der tatsächliche Bedarf an Flächen zur ausschließlich gärtnerischen Nutzung ist nicht bekannt. Der Bedarf an Flächen, die mehr der Freizeitgestaltung dienen sollen, wird als höher eingeschätzt.

Ergänzend zu den städtischen Flächen gibt es vermehrt private Mietangebote für gärtnerische Nutzungen (überwiegend auf landwirtschaftlichen Ackerflächen).

Das (befristete) Bereitstellen von kommunalen Grabelandflächen wird als sinnvoller und notwendiger Beitrag angesehen, um es Menschen zu ermöglichen, Gemüse und Obst anzubauen und somit zur eigenen Lebensmittelversorgung und zur Förderung der Nachhaltigkeit beizutragen.

Zudem ermöglicht es Menschen ohne eigenen Garten, sich in Gemeinschaft mit anderen mit dem Anbau von Pflanzen zu beschäftigen, ohne die Verpflichtungen oder den (kostenintensiveren) Aufwand eines dauerhaften Kleingartens einzugehen.

Bei der Auswahl und Abwägung der möglichen Handlungsoptionen ist neben der sozialen Bedeutung eines kommunalen Grabelandangebotes der im Gegensatz zum Kleingarten nur vorübergehend angelegte Nutzungszeitraum von jeweils einem Jahr zu berücksichtigen, um eine Verfügbarkeit für öffentlich notwendige Nutzungen (wie z. B. Schulen, Feuerwehreinrichtungen) zeitnah gewährleisten zu können.
Vor diesem Hintergrund sieht die Verwaltung drei Handlungsoptionen, von denen sie dem BISB die dritte Variante vorschlägt:

1. Alle Grabelandverträge mit ihren Pflichten (insbesondere bezüglich der Aufbauten und Einfriedungen) werden ab sofort strenger gehandhabt. Eine „Weitergabe“ durch Pachtende würde nicht gestattet, so dass auch keine Verkäufe von (größeren) Aufbauten mehr stattfinden (könnten). Denkbar wäre eine längere Vertragslaufzeit als von einem Jahr (2-7 Jahre o.ä.), die aber keine Besitzstände auslösen würde – aber nicht dem Grundgedanken des Grabelandes entsprechen würde. Zudem würden längere Vertragslaufzeiten im Bedarfsfall eine zeitnahe Verfügbarkeit von Flächen einschränken.

   Vorteile:
   - vertragsgerechte Gestaltung und Handhabe der Grabelandflächen,
   - auch neue Interessenten hätten größere Chancen, Grabelandflächen ohne größere Aufbauten pachten zu können (und dafür ggf. bezahlen zu müssen).

   Nachteile:
   - sehr viele Irritationen bei und viel Ärger mit Bestandspachtenden,
   - hoher Arbeits- und Kontrollaufwand der Verwaltung für ca. 820 Parzellen.

2. Es werden zusätzliche Grabelandflächen ausgewiesen. Losgelöst der Bedenken des Umweltdezernates wären die dadurch ausgelösten Wirkungen endlich: nach vollständiger Vergabe der neuen Flächen wäre die jetzige Problemlage voraussichtlich wieder aktuell.

   Vorteile:
   - der Petition würde gefolgt,
   - es könnten weitere Bedarfe an Grabelandflächen befriedigt werden.

   Nachteile:
   - hoher Arbeitsaufwand der Verwaltung im Vorgriff auf das FEK,
   - keine nachhaltige Lösung.

3. Es bleibt im Wesentlichen beim status quo. Jedoch setzt der ISB die bestehenden Regelungen zu Aufbauten/Abräumpflichten verstärkt durch, insbesondere bei Aufgabe von Grabelandparzellen.

Vorteile:

- das „Verfahren“ ist bekannt und bewährt,
- Interventionen würden überwiegend nur einzelfallbezogen erforderlich,
- Der Arbeitsaufwand der Verwaltung ist dadurch voraussichtlich geringer als bei den Varianten 1 und 2.

Nachteil:

- bestehende Ungerechtigkeiten werden nicht zeitnah gelöst.

Daher plant der ISB, das Verfahren rund um die „Vergabe von Grabelandflächen“ für die derzeit rd. 60 Einzelanlagen mit rd. 820 Parzellen zu modifizieren. Eine jährliche Neuvergabe ist dabei jedoch nicht geplant, grundsätzlich auch nicht die Forderung von Rückbauten des derzeitigen Bestandes - aber eine konsequentere Einhaltung von Abräumpflichten nach Flächenaufgabe der Pachtenden und von vertraglichen Regelungen bei Neuvergaben.

Zudem sollen die Grabelandflächen und deren Vergabestatus in einer „digitalen Karte“ dargestellt werden.

Die Aufgaben rund um Grabelandflächen werden derzeit im ISB mit 0,9 Stellenanteilen wahrgenommen. Die Ressourcenausstattung ist bei der Aufgabenerledigung mit zu berücksichtigen.

Beigeordneter **i. V.** **Kaschel**	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.