

Eingabe nach § 24 GO:

Geforderter Abriss von Gartenlauben im Kleingartenverein Rosenhecke e.V.

Hier: Stellungnahme des Garten- Friedhof- und Forstamtes

Ausgangspunkt der Eingabe des Petenten sind erforderliche Maßnahmen an einer gemauerten Grenzmauer zwischen einem städtischen Kleingartengelände und mehreren privaten Grundstücken aufgrund des baulichen Zustandes, verschiedener Schadenfälle sowie sich daraus ergebende Auswirkungen in 5 Parzellen des Kleingartenvereins „Rosenhecke“ e.V..

Der Kleingartenverein „Rosenhecke“ e.V. liegt eingebettet zwischen den Straßen Südring, Im Dahlack und der Aachener Straße. Die betroffenen Parzellen 47 bis 51 grenzen rückseitig höhenversetzt an die Grundstücke bzw. Gärten der Wohnhäuser Aachener Straße 115 bis 131 an. Das Grundstücksniveau der Kleingartenanlage liegt, abhängig vom Standort, etwa 1,20 m – 1,50 m tiefer als die angrenzenden Grundstücke.

Die Mauer besteht aus Ziegelsteinen, einreihig in Längsrichtung vermauert und teilweise mit einem dünnen Schlammputz versehen sowie senkrecht verbauten Metallstützen. Der darunter liegende Mauersockel besteht ebenfalls aus Ziegelmauerwerk in nicht abschließend festzustellender Stärke. Dieser ist von der benachbarten Grundstücksseite jeweils in der o.g. Höhe mit Erdreich angeschüttet, teilweise bepflanzt oder mit kleineren Aufbauten versehen. Die Lauben sind überwiegend nur mit einem geringen räumlichen Abstand zur Grenzmauer errichtet worden.

Die Mauer ist in den letzten Jahren an verschiedenen Stellen ausgebrochen, so dass das Einsteinmauerwerk in Teilbereichen, in denen es technisch und nach Vorgaben der Verkehrssicherheit und der Arbeitssicherheit möglich war, oberhalb des Mauersockels abgetragen und durch Zäune ersetzt worden ist.

In einigen Bereichen wölbt und neigt sich aktuell diese Mauer zum Kleingartengelände hin. Die Verkehrssicherheit ist daher in den Bereichen entlang der Mauer nicht mehr gegeben. Der Zustand einiger Mauerstücke kann nicht abschließend beurteilt werden, da sich diese unmittelbar hinter den Lauben ohne Prüf- bzw. Zugangsmöglichkeit befinden. Gleiches gilt für eine Beurteilung des Mauersockels, insbesondere in den hinter den Lauben befindlichen Teilbereichen. Daher wurde bereits mit Schreiben vom 19.04.2023, adressiert an den Generalpächter der städtischen Kleingartenanlagen, dem Stadtverband Düsseldorf der Kleingärtner e.V., eine Empfehlung zur Räumung und Nutzungsunterlassung der betroffenen Parzellen ausgesprochen.

Um weitere Schadenereignisse zum Kleingartengelände hin – wie im Bereich der Parzelle 51 bereits geschehen – zu verhindern, muss die Mauer von der Seite des Kleingartengeländes aus ggf. eingerüstet, abgestützt und evtl. zurückgebaut werden. Hierzu müssen die Sicherstellung der technischen sowie arbeitsschutzrechtlichen Erfordernisse und auch die Schaffung des erforderlichen Arbeitsraums Berücksichtigung finden. Hier ist auch eine erforderliche Baustellenlogistik bei aktuell sehr beengten räumlichen Verhältnissen (z. B. Zufahrt, Wegeflächen, Erreichbarkeit aller 5 Parzellen) zu bedenken. Eine Bauausführung von den benachbarten Privatgrundstücken aus erscheint aufgrund der erheblich eingeschränkten Erreichbarkeit der Gärten weder realistisch, noch zielführend.

Nach derzeitigem Stand müssen demnach die dort bestehenden Lauben zurück gebaut werden.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen, deren Umfang noch nicht abschließend ermittelt werden konnten, am Mauersockel -insbesondere im Bereich der Lauben- erforderlich, die zwingend aufgrund der örtlichen Situation von der Seite des Kleingartengeländes aus ausgeführt werden müssen.

Die Grundlage der kleingärtnerischen Nutzung bildet ein Stufenpachtverhältnis zwischen der Stadt / Garten-, Friedhofs- und Forstamt als Grundstückseigentümer mit dem Stadtverband Düsseldorf der Kleingärtner e. V. als Generalpächter. Dieser verpachtet die städtischen Kleingartenflächen an die jeweils dort ansässigen Kleingartenvereine, in diesem Fall an den KGV „Rosenhecke“ e.V. Von dort aus erfolgt ein Vertragsabschluss mit den jeweiligen Pächter*innen der Parzellen. Insofern besteht kein unmittelbares Vertragsverhältnis zwischen der Stadt und den Pächter*innen, somit beispielsweise auch kein unmittelbares „Weisungs- oder Zugriffsrecht“.

In diesem Zusammenhang wurde seitens der Stadt ausdrücklich keine Kündigung ausgesprochen, weil hierzu eine gesetzliche / vertragliche Grundlage nicht gegeben ist. Vielmehr wurde zwischen dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt als Grundstückseigentümerin, dem Stadtverband Düsseldorf der Kleingärtner e.V. als Generalpächter der städtischen Kleingartenanlagen, dem Kleingartenverein „Rosenhecke“ e.V. und allen betroffenen Pächter*innen einvernehmlich Pachtauflösungs- und Entschädigungsvereinbarungen auf Grundlage von Wertgutachten, die auf Kosten der Stadt durchgeführt wurden, abgeschlossen. Inhalt dieser Vereinbarungen ist unter anderem, dass die Pächter*innen nach Übergabe der Parzellen und der darauf befindlichen Lauben bis zum Beginn der tatsächlichen Baumaßnahmen die Flächen, die nicht aus Sicherheitsgründen gesperrt werden müssen – wie z.B. die Laubenstandorte und an die Mauer angrenzenden Gartenflächen -, weiterhin pachtzinsfrei kleingärtnerisch nutzen dürfen. Die Zahlung der gemäß Wertgutachten ermittelten Entschädigung erfolgt nach Übergabe der abgesperrten Flächen.

Die vertraglich vereinbarte Übergabe der Flächen an die Stadt dient der Sicherstellung der städtischen Verpflichtung als Grundstückseigentümerin im Hinblick auf die Herstellung der Verkehrssicherung. Darüber hinaus wird die Verfügungsgewalt seitens der Stadt zur Vermeidung komplexer Abstimmungen im Planungsprozess und im Rahmen einer Maßnahmenausführung angestrebt. Trotz Unterzeichnung der Vereinbarungen im Oktober 2025 wurde die Flächenübergabe seitens der Pächter*innen noch nicht vollzogen, der weitere Verfahrensprozess konnte daher durch die Stadt noch nicht angestoßen werden.

Nach Rückgabe der Flächen an die Stadt können zeitnah detaillierte Untersuchungen, erforderliche Planungen sowie vorbereitende und ausführende Maßnahmen initiiert werden.

Es ist beabsichtigt, die Flächen nach der Sanierung wieder als kleingärtnerisch nutzbare Fläche an den Stadtverband zu verpachten. In welchem Umfang und zu welchem Zeitpunkt eine kleingärtnerische Nutzung ermöglicht werden kann, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar.

(Nicole Haas)