Zwischen Schreberglück und Wohnungskrise

Welche Zukunft haben Berlins Kleingartenflächen?

Berlins Schrebergärten sind grüne Juwelen in der verdichteten Stadt. Aber wo gegärtnert wird, könnten auch dringend benötigte Wohnungen entstehen. Für die nächsten zehn Jahre will der Senat das verhindern. Wollen Pächter und Vereine dem Umnutzungsdruck jedoch dauerhaft widerstehen, müssen sie Zugeständnisse machen: alte Regeln überdenken, von Privilegien Abschied nehmen und sich öffnen. Und manche Fläche wird auch dem Bau von Wohnungen und Infrastruktur der wachsenden Stadt weichen müssen.

alle Fotos: Sabine Mittermeier

Kaum 15 Minuten braucht Simone Haug, um ihre Insel zu erreichen. Eine umzäunte Fläche von 360 Quadratmetern, auf der Erbsen, Bohnen und Mangold wachsen, Tomaten reifen und ein großer Birnbaum wieder reiche Ernte verspricht. Die Lehrerin ist in den zurückliegenden Wochen nahezu täglich aus ihrer Mietwohnung herübergekommen – um zu gießen, Unkraut zu jäten oder sich nur mal für eine halbe Stunde neben der Laube in den Schatten zu setzen und abzuschalten.

„Wir wohnen in einer Altbauwohnung im vierten Stock, ohne Balkon", erzählt sie. Weil jede der beiden Töchter ihr eigenes Zimmer haben sollte, sind sie und ihr Mann – ebenfalls Lehrer – dichter zusammengerückt. Die Parzelle war vor allem in den zurückliegenden Monaten ihre Rettung: Abschalten aus dem Homeoffice und von den Notbetreuungseinsätzen an ihrer Schule, Ausweg aus einer zu engen Wohnung – und wahrscheinlich wird es in diesem Jahr auch der Ort, an dem die Familie ihren Sommerurlaub verbringt: Bornholm II, eine grüne Oase mit 182 Gärten. Zwischen den Gründerzeithäusern Prenzlauer Bergs, den angrenzenden Plattenbauten in Pankow, nahe der vielbefahrenen Bösebrücke und dem S-Bahnhof Bornholmer Straße.

Die Anfänge: Licht, Luft und gesunde Ernährung

Die Laubenkolonie gibt es seit über 120 Jahren, sie ist eine der ältesten in Berlin. Gegründet wurde sie zu einer Zeit, als Reformer für die Bewohner der eng bebauten Industriestädte Möglichkeiten für gesunde Ernährung und Bewegung an Licht, Luft und Sonne schaffen wollten. In den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg kamen zahlreiche Siedlungen hinzu. Wieder ging es um Selbstversorgung mit Kartoffeln, Möhren, Kohl und Äpfeln. Platz dafür gab es auf freigeräumten Grundstücken und Brachen in der zerbombten Stadt genug.

Heute zählt Berlin 877 Kleingartensiedlungen mit insgesamt rund 71 000 Parzellen. Die beanspruchen etwa 2900 Hektar, 3,3 Prozent der Berliner Stadtfläche. Ein Blick auf die Karte zeigt ihre Verteilung – von den kleinen Anlagen mit nur einigen Parzellen auf wenigen Tausend Quadratmetern bis zu den großen, die sich auf Arealen bis zu 40 Hektar und darüber hinaus ausbreiten. Die meisten konzentrieren sich im Nordwesten und Südosten Berlins. Wie beispielsweise in Spandau, Buckow, Lichterfelde, Hellersdorf oder Hohenschönhausen grenzen sie an große Siedlungen mit Geschosswohnungsbau. Innerstädtisch lockern Gärten Quartiere mit hoher Bevölkerungsdichte auf. Rund 60 Prozent der Pächter wohnen in einem Umkreis von vier Kilometern, kommen also mit dem Rad oder zu Fuß. Wie auch die vielen Besucher, die gerade in zentrumsnahen Gegenden durch die grünen Gänge spazieren. Denn alle Anlagen, die der Stadt Berlin gehören (79 Prozent), müssen für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die Nachbarschaft soll teilhaben können an dem Idyll.

„Während des Corona-Lockdowns ging es hier manchmal zu wie auf einer Strandpromenade", erinnert sich Simone Haug. Es klingt auch ein bisschen wehmütig, denn die Lehrerin weiß nicht, ob ihnen ein weiterer Sommer im Schrebergarten bleibt. Denn der liegt dicht an der benachbarten Grundschule und könnte für die Zufahrt zur Baustelle einer neuen Turnhalle in Anspruch genommen werden. Für diesen Erweiterungsbau müssen auf jeden Fall mindestens zwölf Pächter Platz machen. Vorerst. Denn der wachsenden Stadt mangelt es kaum an etwas so sehr wie an freien Flächen. Für die Realisierung von Verkehrsprojekten, für neue Schulen, Kitas – vor allem aber für den Wohnungsbau.

Da wächst der Druck auf unbebautes Land vor allem im Innenstadtbereich, und die privaten grünen Rückzugsorte geraten in den Fokus stadtentwicklungspolitischer Debatten. Zu Recht, meint Christian Müller, Vorstandsmitglied der Baukammer Berlin: „Die Preise für Bauland

Für Familie Haug ist der Kleingarten der Ausgleich für beengte Wohnverhältnisse zu Hause

Gesetzlicher Kleingärtnerschutz seit 100 Jahren

Schon vor über 200 Jahren legte ein Pastor Schröder in Kappeln an der Schlei mit Parzellennutzern eine erste Gartenordnung fest. Er hatte zuvor Pastoratsland aufgeteilt und für einen geringen Pachtpreis an Mitglieder seiner Kirchgemeinde vergeben, um die größte Armut zu lindern.

Als fast 80 Jahre später aktive Bürger aus Eigeninitiative überall sogenannte Schrebergärten gründeten und bewirtschafteten, entwickelte sich eine Kleingartenbewegung, die ebenfalls verbindliche Vereinbarungen über Rechte und Pflichten ihrer Mitglieder festlegen musste. So schlossen sich Kleingartenkolonien deutschlandweit 1909 zum „Zentralverband deutscher Arbeiter- und Schrebergärten" zusammen.

Mit den Jahren wurde ein gesetzlicher Schutz der Kleingärtner immer notwendiger: Generalpächter konn- ▶▶

Thorsten Löhn und seine Familie widersetzen sich nicht dem Schulhallenbau, befürchten aber den Abriss der gesamten Gartenanlage

in der Stadt liegen mittlerweile zwischen 3000 und 5000 Euro pro Quadratmeter“, so der Ingenieur. „Das bringt kommunale Wohnungsbaugesellschaften an ihre Grenzen. Denen bleiben eigentlich nur noch wenige, oft schwer zu erschließende Grundstücke.“ Würden 20 Prozent der Berliner Kleingartenflächen an ihren Rändern bebaut, könnten 200 000 Wohnungen mit je 46 Quadratmetern entstehen, rechnet Müller vor. Weil diese Areale bereits an die Strom- und Wasserversorgung angeschlossen sind, würden beträchtliche Kosten gespart. Und wenn die Häuser mit einer Tiefe von 12 Metern unmittelbar am Bürgersteig anschließen, schirmten sie die dahinter liegenden Gartenkolonien sogar vom Verkehrslärm ab, dem sie jetzt oft ausgesetzt sind. Für privaten Gemüseanbau und ein ruhiges Plätzchen hinter der eigenen Hecke blieben immer noch rund 80 Prozent Kleingartenfläche erhalten. „Das ist auch eine Frage der Verteilungsgerechtigkeit“, argumentiert der Baufachmann. „Jeder muss von seinem Besitzstand etwas abgeben. Und Schrebergärten okkupieren wertvolles Bauland.“

Das spiegelt sich auch im derzeit noch geltenden Flächennutzungsplan der Stadt: Darin sind rund 160 Kleingartenkolonien auf landeseigenen Grundstücken als „Bauflächen“ festgesetzt. Allerdings bleibt der allergrößte Teil in den kommenden zehn Jahren vor den Abrissbaggern verschont: „Auch wenn der Flächenbedarf groß ist“, erklärt Jan Thomsen, Pressesprecher der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, „wollen wir Berlins wertvolle Kolonien gegen den Druck aus dem Wohnungsbau schützen.“

Zehnjähriger Bestandsschutz für die meisten

Berliner Kleingärten stellen ein unverwechselbares Merkmal der Stadt dar: „Keine europäische Millionenstadt kann auf eine so große Vielfalt an nutzbaren Gärten verweisen – sie bilden eine gewachsene, kulturelle, ökologische und soziale Ressource“, heißt es im aktuellen Kleingartenentwicklungsplan, der im April dieses Jahres von der Senatsumweltverwaltung vorgelegt wurde und nun dem Senat und dem Abgeordnetenhaus zur Beschlussfassung auf dem Tisch liegt. Er bündelt Daten zur Lage und stadtökologischen Bedeutung, legt eine Analyse von Pächtern und Bewerbern vor und gibt eine Prognose für alle Anlagen bis 2030. In dieser Zeit soll lediglich auf 473 Parzellen zugegriffen werden, das entspricht 0,5 Prozent des Bestandes. Auf den knapp 12 000 Quadratmetern werden Kitas, Schulen, Sporthallen, ein Krankenhaus und eine Polizeieinrichtung entstehen.

„Wir sind die letzten, die sich dem Turnhallenbau für eine Schule widersetzen“, stellt Torsten Löhn, stellvertretender Vorsitzender des Kleingartenvereins Blankenburg, klar. Er und seine Familie würden sich nicht dem Schulhallenbau, befürchten aber den Abriss der gesamten Gartenanlage

Kleingärtnerprotest gegen Infrastrukturausbau in Blankenburg

▶▶ ten nämlich damals entschädigungslos kündigen, wenn es für sie profitabler war, das Land anderweitig zu vergeben. 1919 verabschiedete die Weimarer Republik das Dauergesetz über die „Kleingarten- und Pachtordnung“. Es beinhaltete schon damals so wichtige Festlegungen wie die Deckelung des Pachtpreises und den Kündigungsschutz.

Nach dem Zweiten Weltkrieg regelte jede der vier Besatzungsmächte das Kleingartenwesen auf eigene Weise und mit der Teilung Deutschlands gingen Ost und West erstmal getrennte Wege.

In der Bundesrepublik wurden nach und nach Forderungen lauter, die eine Vereinheitlichung der unterschiedlichen Länderregeln verlangten: im Februar 1983 wurde deshalb das Bundeskleingartengesetz verabschiedet.

rm

Sehr zurückhaltend geplant

Das Gespräch mit Sebastian Bartels, stellvertretender Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, führte MieterMagazin-Autorin Rosemarie Mieder

MieterMagazin: Der Entwurf des Kleingartenentwicklungsplans (KEP) liegt auf dem Tisch. Gibt er die richtigen Anregungen für wichtige Entscheidungen?
Sebastian Bartels: Der Plan ist eine sehr gute soziologische und ökologische Bestandsaufnahme – aber leider nicht gerade eine Fundgrube für Ideen und Projekte, wie Kleingärten künftig anders strukturiert werden könnten. Das mag auch daran liegen, dass nur der Landesverband Berlin der Gartenfreunde, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und zwei Bezirksämter beteiligt waren. Wir fordern eine offene stadtpolitische Debatte, in die auch alle großen Umweltverbände, Mietervereine, Stadt- und Freiflächenplaner sowie möglichst viele Initiativen einbezogen werden.
MieterMagazin: Was fehlt aus Sicht des Berliner Mietervereins (BMV)?
Sebastian Bartels: Eine Priorisierung der bebaubaren Flächen und Ausweichflächen. Angesichts des Wohnungsbedarfs erscheint dem BMV die Vorgabe fragwürdig, den Bestandsschutz für 6915 Parzellen in 149 landeseigenen Kleingartenanlagen bis 2030 zu verlängern.
Laut Kleingartenentwicklungsplan (KEP) soll bis Ende 2020 bei 20 Anlagen ein „strukturierter Prüfprozess“ konzipiert werden, um Klarheit zu schaffen, ob Wohnungsbaupotenziale nach Auslaufen der Schutzfrist 2030 in Anspruch genommen werden. Leider bleibt unklar, wie das ablaufen soll. Außerdem ist der Zeitrahmen dafür viel zu eng gedacht.
MieterMagazin: Alles zu zaghaft, aus Sicht des Mietervereins?
Sebastian Bartels: Zumindest scheint uns alles sehr zurückhaltend geplant zu sein: Als Ergebnis des Filterprozesses weist der KEP einen zeitnahen Verlust von 12 landeseigenen Kleingartenanlagen bis 2030 mit nur 11,9 Hektar – das sind 0,12 ▶▶

vertretender Vereinsvorsitzender von Bornholm II, klar. „Allerdings haben wir auch mit Schrecken zur Kenntnis genommen, dass sich der Status unserer Anlage insgesamt verschlechtert hat.“ Es gilt zwar ein Moratorium bis 2030, aber schon jetzt soll geprüft werden, ob Bornholm II nicht danach doch ganz abgerissen wird.
Obwohl der Kleingartenentwicklungsplan über 95 Prozent der Anlagen der höchsten und hohen Schutzwürdigkeitsklasse zuordnet, etwa weil sie wichtiger Teil von Kaltluftleitbahnen sind, sich in dichten Siedlungsräumen mit ungünstiger thermischer Situation befinden oder eine große Artenvielfalt aufweisen, sind nur 82 Prozent als gesichert festgeschrieben. 9,2 Prozent könnten ab 2030 überbaut werden.
Dabei haben Kleingärtner durchaus gewichtige Argumente für den Erhalt der Gartengrundstücke auf ihrer Seite: Die Kolonien sind Inseln der Biodiversität, die beispielsweise das Insektensterben in der Stadt verhindern, sie sind Frischluftschneisen und Klimaverbesserer in der verdichteten, versiegelten Stadt und sie bilden unverzichtbare Freiräume und Rückzugsorte in einer immer stressigeren Metropole.

Nachfrage weitaus größer als das Angebot

„Vor allem aber: Gärtnern hält gesund“, so Klaus Neumann, Landschaftsarchitekt und Präsident der Deutschen Gartenbau-Gesellschaft. Studien zur medizinischen Wirksamkeit von Gartenarbeit hätten belegt, dass die Betätigung in Gemüsebeeten und Blumenrabatten den Blutdruck senkt, vor Herz-/Kreislauferkrankungen schützt und Depressionen mindert. „Wer heute einen Kleingarten sein Eigen nennen kann“, so Neumann, „der zählt zu den Bevorteilten.“
In den zurückliegenden Wochen und Monaten dürfte das vielen Berlinern noch einmal klar geworden sein. Beim sehnsüchtigen Blick über die Hecken und Zäune wächst bei vielen der Wunsch nach solch einer privaten grünen Insel. Aber er führt auch Privilegien vor Augen. Weil die Nachfrage nach Kleingärten das verfügbare Angebot bei Weitem übersteigt, gibt es in den Kolonien so gut wie keinen Leerstand. Berlinweit liegen derzeit geschätzt 14000 Bewerbungen vor – ihnen stehen etwa 3100 Pächterwechsel im Jahr gegenüber.
Ein Kleingarten, das ist ein grünes

Kleingärten sind Erholungs- und Freiräume in der versiegelten und verdichteten Stadt

Quadratkilometer – aus. Ob das reicht, ist zweifelhaft. Für den Fall, dass dies nicht der Fall ist, bleibt der KEP schwammig: Im Bedarfsfall und mangels alternativer Flächen müsse eine Erweiterung „in Betracht gezogen“ werden.
Um es deutlicher als der KEP auf den Punkt zu bringen: Im Einzelfall muss die Kleingartennutzung hinter der sozialen Daseinsvorsorge zurückstehen, weil die wachsende Stadt leistbaren neuen Wohnraum und damit auch soziale Infrastruktur wie Schulen erfordert.

MieterMagazin: Kleingartenkolonien contra Wohnviertel?

Sebastian Bartels: Nur 16 Prozent der bestehenden Kleingärten sind sogenannte Dauerkleingärten. Pankow beispielsweise hat die nicht – verzeichnet aber einen besonders starken Einwohnerzuwachs und braucht damit Flächen für den Wohnungsbau. Hier ist Mut zur Entscheidung wichtig. Sollten Allgemeininteressen im Einzelfall nicht doch höher gewichtet werden als der Schutz von Parzellen? Trotz ihrer hohen Bedeutung für unser Stadtgrün kommen sie vergleichsweise wenigen Nutzerinnen und Nutzern zugute: Nur 2 Prozent der Berlinerinnen und Berliner sind Pächter einer Parzelle.

MieterMagazin: Dieser Kreis muss sich vergrößern, verlangt auch der KEP.
Sebastian Bartels: Die im Entwurf angedeuteten Ideen – Allmende-Gärten, Nutzung von Parzellen durch mehrere Familien, Einrichtung öffentlicher Areale in bestehenden Anlagen – sind gut und müssen weiterentwickelt werden. Der Trend geht in allen Lebensbereichen zum Teilen. Warum sollte das beim Hobby-Gärtnern nicht klappen? Bei den geplanten 13 Großsiedlungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen sollte auf jeden Fall eine gemeinschaftliche Gartennutzung mit eingeplant werden.

Warum nicht über neue Nutzungsregeln nachdenken? Bornholm-II-Vorsitzender Edwin Damrose

Paradies auf Lebenszeit – für kaum mehr als einen Euro am Tag. „Das Bundeskleingartengesetz sieht dafür aber auch klare Regelungen vor“, erklärt Marion Kwart, verantwortlich für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit beim Landesverband Berlin der Gartenfreunde e.V., der die Interessen von 92,6 Prozent aller Kleingartenpächter in der Stadt vertritt. Das 1983 verabschiedete Gesetz verlangt die „nichterwerbsmäßige“ gärtnerische Nutzung der Parzellen auf mindestens einem Drittel der Gartenfläche zur eigenen regionalen Selbstversorgung mit Obst und Gemüse. Die Laube darf eine Größe von 24 Quadratmetern nicht überschreiten und ist ausdrücklich nicht zur Übernachtung vorgesehen. Niemand soll sich in der Kolonie einen Zweitwohnsitz schaffen.

Ideen für die Zukunft

Wer das Kleingartengesetz verändern wolle, gefährde auch die Sicherheiten, auf die sich Kleingärtner jahrzehntelang verlassen konnten, so Marion Kwart. Dagegen wehrt sich der Verband vehement: In das Gesetz soll nicht eingegriffen werden, die existierenden Kleingartenflächen erhalten bleiben, so der Standpunkt der Dachorganisation. Das Bevölkerungswachstum in Berlin spielt ihr dabei in die Hände: Soll nämlich der derzeitige Versorgungsgrad von 19 Parzellen auf 1000 Einwohner beibehalten werden, wären bis 2030 sogar 1900 zusätzliche Kleingärten notwendig. Aber auch Marion Kwart kennt die Bedrängnis, in der die Stadt durch Bevölkerungswachstum und fehlende Flächen steckt: „Es ist sehr wahrscheinlich, dass Parzellengrößen auf lange Sicht kleiner werden.“ Wo benachbarte Gärten frei würden und es möglich sei, können man durchaus versuchen, zu teilen und die Parzellen auf eine Größe von 250 Quadratmetern zu verringern, so wie es im Senatsentwurf vorgeschlagen wird.
Warum kein Garten-Sharing, kein gemeinschaftliches Gärtnern? Warum kein Gärtnern auf Probe – gerade da, wo Pächter im fortgeschrittenen Alter auf Hilfen angewiesen sind? Es würde nicht nur das Durchschnittsalter der Pächter von fast 60 Jahren senken, das deutlich über dem der Berliner Bevölkerung – 42,7 Jahren – liegt. Es brächte auch frische Ideen in die Anlagen und würde deutlich mehr als nur die Wege zwischen den Parzellen öffnen. Gerade die Corona-Zeit hat manches angestoßen: „Da drüben teilen sich zum Beispiel Pächter den Garten mit der Familie ihrer Kinder“, erklärt der Bornholm-II-Vereinsvorsitzende Edwin Damrose. „Ist eigentlich nicht erlaubt, aber warum sollten wir das nicht zulassen?“ Die Älteren kommen am Vormittag, nachmittags spielen und planschen hier die Enkel auf dem Rasen. Der pensionierte Polizist bewirtschaftet seinen Garten zusammen mit seiner Frau seit 18 Jahren und weiß, dass sie umdenken müssen, wenn die Kolonie in bester Innenstadtlage eine Zukunft haben soll. *Rosemarie Mieder*