

Landesverband Niedersächsischer  
Gartenfreunde e.V.



Gelbe Schriftenreihe  
Heft 30

# **Mitglieder sind unsere Stärke**

Materialien

zum

Wochenendseminar vom 09. – 11. November 2018 in Lehrte

## **Impressum**

### **Herausgeber**

Landesverband Niedersächsischer  
Gartenfreunde e. V.  
Grethe-Jürgens-Straße 7  
30655 Hannover  
[www.gartenfreunde-niedersachsen.de](http://www.gartenfreunde-niedersachsen.de)

### **Texte und Abbildungen**

Die Verantwortung für die Texte und Abbildungen  
liegt bei den jeweiligen Autoren.

### **Quellenangaben**

Fotos: Roemer  
Angaben zu den Abbildungen in den Unterschriften

### **Danksagung**

Wir bedanken uns ganz herzlich für die Unterstützung bei der Durch-  
führung des Seminars und bei der Herausgabe dieses Heftes bei der



Niedersächsischen  
Landesregierung  
Planckstraße 2  
30169 Hannover

Landwirtschaftskammer  
Niedersachsen  
Hogen Kamp 51  
26160 Bad Zwischenahn



# Mitglieder sind unsere Stärke

Materialien

zum

Wochenendseminar vom 09. – 11. November 2018 in Lehrte

# **Programm und Inhaltsverzeichnis**

### Programm

09. November 2018

- 13.30 Uhr Eintreffen der Teilnehmer
- 14.00 Uhr Begrüßung  
Joachim Roemer, Präsident des Landesverbandes  
Wolfgang Schünemann, Seminarleiter
- 14.20 Uhr Vorstellung des Bezirksverbandes Lehrte  
Peter Heinze, Vorsitzender
- 14.30 Uhr Mitgliedermotivation und Mitgliederwerbung  
Dr. Wolfgang Preuß, Lizensierter Coach und  
Präsident des Landesverbandes Thüringen

10. November 2018

- 09.00 Uhr Die Notwendigkeit der Wertermittlung nach § 11 BKleingG  
Udo Thiel, Celle
- 11.00 Uhr Die Auflösung einer Kleingartenanlage am Beispiel  
Feierabend, Lehrte  
Rechtsanwalt Hansjörg Kefeder und Mitglieder des  
Bezirksverbandes Lehrte
- 13.30 Uhr Die Abwicklung in der Praxis  
Besichtigung der alten und neuen Kleingartenanlage  
Peter Heinze und Hansjörg Kefeder

11. November 2018

- 9.00 Uhr Pachtvertrag und Pächterwechsel  
Rechtsanwalt Karsten Duckstein
- 11.00 Uhr Fragestunde der Teilnehmer,  
danach Schlussworte und Abreise

### Inhaltsverzeichnis

Joachim Roemer	Einführung	6
Dr. Wolfgang Preuß	Mitgliedermotivation und Mitgliederwerbung	10
Hansjörg Kefeder u.a.	Die Auflösung einer Kleingartenanlage am Beispiel Feierabend, Lehrte	16
Udo Thiel	Die Notwendigkeit der Wertermittlung nach § 11 BKleingG	32
Karsten Duckstein	Pachtvertrag und Pächterwechsel	40

# **Einführung**

**Joachim Roemer**

## Mitglieder sind unsere Zukunft

Die Wochenendseminare des Landesverbandes Niedersächsischer Gartenfreunde (LNG) geben den Teilnehmern einen besonderen Einblick in die Verbandsarbeit.

Auch 2018 hatte der Vorstand des LNG ein attraktives Programm zusammengestellt.

Vom 9. bis zum 11. November trafen sich fast 50 Vorstandsmitglieder aus den angeschlossenen Verbänden und Vereinen in Lehrte. Neben hochkarätigen Vorträgen konnten sie sich am zweiten Tag vor Ort über die Aufgabe und über den Neubau einer Kleingartenanlage informieren.

Den Auftakt machte **Dr. Wolfgang Preuß**, lizenzierter Coach und Präsident des Landesverbandes Thüringen.

Sein Thema **„Mitgliedergewinnung und -bindung“** fesselte die Anwesenden und lud zum Diskutieren ein.

Immer wieder machte der Referent die Teilnehmer auf Wirkung und Folgen des eigenen Handelns aufmerksam: „Im Umgang mit unseren Gartenfreundinnen und Gartenfreunden, aber auch mit neuen Mitgliedern ist ein fairer und konsequenter Umgang wichtig.“

„Die Mitglieder müssen sich mit ihren Fähigkeiten und Ideen in die Vereinsarbeit einbringen können.

Es muss Raum geben für neue Ideen.“

Einerseits sei es wichtig, im Verein demokratisch miteinander umzugehen, die Mitglieder an den Gestaltungsprozessen zu beteiligen. „Die Mitglieder müssen sich mit ihren Fähigkeiten und Ideen in die Vereinsarbeit einbringen können. Es müsse Raum geben für neue Ideen.“

„Die Mitglieder müssen wissen, dass sie gebraucht werden.“

Andererseits wäre es ebenso wichtig, die Mitglieder auch zu fordern. „Sie müssen wissen, dass sie gebraucht werden. Und die Neuen müssen erkennen, dass sie mit der

Aufnahme in den Verein auch Verantwortung tragen und sich in das Vereinsleben einbringen müssen.“

Wichtig sei, so Dr. Preuß, auch der konsequente Umgang mit den Mitgliedern. Wer sich nicht am Vereinsleben beteilige oder sich gar vereinschädigend verhalte, der müsse auch Konsequenzen spüren. Das sei wichtig für eine stabile Vereinsführung und für die Wertschätzung derer, die sich engagieren.

## Wir sind keine Zipfelmützenträger

Ein zentraler Block in dem Vortrag von Dr. Preuß waren Zukunftsimpulse zur Gewinnung neuer Mitglieder. Mit unserem Hobby dürfen wir uns nicht verstecken, sondern wir müssen es stolz nach außen tragen, forderte Dr. Preuß. „Unser Angebot, auf einem eigenen Stück Land zu gärtnern und Freizeit zu genießen, ist unschlagbar.“

„Mit unserem Hobby dürfen wir uns nicht verstecken, sondern wir müssen es stolz nach außen tragen.“

Dennoch würde es für viele Vereine zunehmend zu einer Herausforderung, neue Mitglieder für den Verein zu gewinnen. Die Ursachen sind vielfältig und liegen zum Teil an externen Einflussfaktoren und dem stetigen Gesellschaftswandel. „Dort, wo die Bevölkerung überaltert und stetig abnimmt, würde man diese Entwicklung auch in den Vereinen spüren.“

Zum Mitgliederschwund würden aber auch vereinsinterne, individuelle Problemstellungen beitragen. Dr. Preuß forderte dazu auf, sich intensiv mit den Herausforderungen auseinander zu setzen und Mut zu haben, neue Wege zu gehen. „Dann werden Sie langfristig bei der Vereinsentwicklung erfolgreich sein“, betonte er. Ohne die Bereitschaft des Vereins und des Vorstands zur Veränderung können neue Zukunftsimpulse keine Ergebnisse bringen.

## Aktive Schritte für die Mitgliedergewinnung

„Ihr erster Schritt, wenn Sie sich mit der Mitgliedergewinnung beschäftigen, ist eine Analyse der aktuellen Mitgliederentwicklung, -struktur und -zahlen. Sie benötigen eine ausreichende Kenntnis darüber, wie sich die Mitgliederentwicklung im Verein selbst aber auch im Umfeld (Verband, Konkurrenzvereine, etc.) vollzieht und wo diese sich hinbewegt.“ Nur dann sei eine zukünftige Strategie und eine Zielgruppen gerichtete Angebotsentwicklungen möglich.

## Zukunftsimpulse zur Gewinnung neuer Mitglieder

„Neue Mitglieder lassen sich mit modernen, zielgruppenspezifischen Angeboten gewinnen“, weiß Dr. Preuß. Freizeitgestaltung, Gesundheitsbewusstsein und Lust auf Garten sind Treiber für starkes Mitgliederwachstum.“ Erwachsene gewinne man am einfachsten über die Kinder. Familienangebote, bei denen mehrere Generationen gemeinsam gärtnern können, ermöglichten den gleichzeitigen Zugang zu allen Altersklassen. Mit unverbindlichen, flexibel nutzbaren Angeboten ermögliche man einen einfacheren Zugang in den Verein.

„Die höheren Anforderungen erfordern mehr Professionalität bei den Vorständen“, machte der Referent deutlich. Das erfordere eine entsprechende Personalentwicklung durch die Verbände und Vereine. Professionelles Auftreten bei der Mitgliedergewinnung, bei der Kommunikation und bei der Begrüßung neuer Mitglieder sei ein wesentlicher Einflussfaktor.

## In Schritten zu neuen Mitgliedern

Dr. Preuß wies darauf hin: „Marketing und eine moderne Öffentlichkeitsarbeit sind ein unverzichtbarer Baustein bei der Mitgliedergewinnung.“ Dafür müsse ein ausreichendes Budget eingeplant werden. „Um neue Mitglieder zu gewinnen brauchen Sie einen Plan!“ Sinnvoll wäre es einen Leitfaden zur Mitgliedergewinnung zu erstellen.

## Keine Angst vor klaren Zielen

Für die erfolgreiche Mitglieder-gewinnung und -bindung hatte Dr. Preuß zehn Anregungen dabei. „Machen Sie Ihre eigene Strategie“, forderte er die Teilnehmer auf. Schulung und Information seien dabei wichtig, denn, mehr Wissen mache strategie- und handlungsfähiger. Vereine mit einem strategischen Konzept hätten weniger Probleme. Wichtig sei es, ein zeitgemäßes Vereinsmanagement und Vereinsmarketing aufzubauen. „Sie müssen stimmige Angebote für das Produkt „Garten“ entwickeln. Und machen Sie sich dabei nicht klein. Sie haben ein großartiges Produkt zu bieten.“ Dafür wären in jedem Fall auch Aus- und Weiterbildungskonzepte unverzichtbar.

Weitere wichtige Faktoren seien: Vereine mit einem hohen Frauenanteil hätten signifikant weniger Probleme und, Vereine, die Wert auf Qualität in ihren Vereinen legen, hätten es einfacher, Funktionsträger zu finden.

„Schauen Sie, dass ein großer Teil Ihrer Mitglieder an geselligen Veranstaltungen teilnimmt“, ermunterte Dr. Preuß die Seminarteilnehmer. Die Stärkung des WIR-Gefühls erleichtert es, ehrenamtliche Funktionsträger zu gewinnen und zu binden. Und versäumen Sie nicht, qualitative und funktionale Projekte zu unterstützen.

Zum Abschluss machte Dr. Preuß deutlich: „Den Königsweg gibt es nicht. Suchen Sie gar nicht erst danach.“ Arbeiten Sie relevante Handlungsfelder heraus und arbeiten Sie sich gemeinsam an die Themen heran.

Allen Teilnehmern war am Ende dieses spannenden Nachmittags klar, Mitgliedergewinnung und -bindung ist kein einfaches Thema. Aber ohne dem gehen wir mit unserem Kleingartenwesen in eine ungewisse Zukunft.

„Den Königsweg gibt es nicht.  
Suchen Sie gar nicht erst  
danach.“

In zwei weiteren Referaten befassten sich **Udo Thiel** aus Celle mit der **Entschädigung von Kleingärten und Kleingartenanlagen** bei der Umnutzung von Anlagen und Rechtsanwalt **Karsten Duckstein** aus Magdeburg mit **Sicherheitsleistungen und den rechtlichen Wirkungen von Pachtverträgen**.

**Udo Thiel** riet den Teilnehmern, frühzeitig den Kontakt zum Landesverband zu suchen. Wichtig seien Unterstützung und fachkundige Beratung.

Die Wertermittlung bei Aufgabe von Parzellen oder gar einer ganzen Anlage wäre ein sensibles Thema. Nur wenige Verbände und Vereine hätten ausreichende Erfahrungen, um alle Schritte selber beurteilen und beachten zu können. Zunächst müssten die für eine Kündigung nach dem Gesetz vorgeschriebenen Voraussetzungen vorliegen. Dann ginge es oft nicht nur darum die Werte der Parzellen zu ermitteln. Zu betrachten wäre die gesamte Infrastruktur, sowie sie vom Verband oder Verein eingebracht wurde. Das wären neben dem Vereinshaus zum Beispiel die Einzäunungen, ggf. Pflanzungen, Biotope, Wege und Plätze. Anders als bei einer Wertermittlung bei Pächterwechsel ginge es um Entschädigungen und die Zeitwerte für die Wiederherstellung an anderer Stelle. Bei Gehölzen müsse auch der Funktionswert beachtet werden. Das wäre zum Beispiel die Wirkung für den Natur- und Klimaschutz.

**Karsten Duckstein**, einer der renommiertesten Anwälte in Deutschland für das Kleingartenwesen, ging insbesondere auf die Pachtverträge und die Zahlungsverpflichtungen der Mitglieder ein. Dazu stellte er eine Checkliste für den Abschluss von Pachtverträgen vor. Diese erleichtert den Vereinen die Arbeit und hilft Fehler zu vermeiden.

Aus beiden Beiträgen sind die Vortragsfolien im Heft abgedruckt.

## Vom Gewinn und Verlust einer Kleingartenanlage

Am Seminarsamstag nahm das Thema Verlust und Gewinn einer Kleingartenanlage breiten Raum ein. Gemeinsam referierten Lehrtes **Bürgermeister Klaus Sidortschuk**, Rechtsanwalt **Hansjörg Kefeder** und aus dem Vorstand des Bezirksverbandes Lehrte **Andrea Marquardt**, **Brigitte Lein** und **Rolf Sill**.

Sie schilderten jeweils aus ihrer Sicht, welche Anstrengungen unternommen wurden, um einmal die betroffene Kleingartenanlage aufzulösen, und dem Verein gleichzeitig ein neues Zuhause zu geben.

Bürgermeister Klaus Sidortschuk erklärte den Hintergrund, warum diese Maßnahmen erforderlich waren. „Niemand steht Montagmorgens auf und sagt: `wir schließen eine Kleingartenanlage`,“ betonte er.

Niemand steht Montagmorgens auf und sagt: „Wir schließen eine Kleingartenanlage.“

Es war ein Prozess über zwei Jahre, bei dem zahlreiche Gespräche geführt wurden und so manche Hürde genommen werden musste. Auslöser, so der Bürgermeister sei die Landflucht. Immer mehr Menschen drängten in die Städte. In der Region Hannover würden über 40.000 neue Wohnungen benötigt. Lehrte wolle 1.000 Wohnungen zusätzlich schaffen.

Der Druck sei enorm, auf ein angebotenes Grundstück kommen 40 Bewerber. 2015 hätte man dafür in einem integrierten Stadtentwicklungskonzept 50 Flächen auf ihre Verwendbarkeit hin untersucht.

Die Entscheidung für die Fläche der Kleingartenanlage Feierabend habe mit den Mitgliedern, aber auch im Stadtrat kontroverse Diskussionen ausgelöst. Wichtig sei ihm dabei, dass es keinen Ratsbeschluss gegen das Kleingartenwesen gegeben hätte.

Bei der Entscheidung sei auch die Schaffung einer neuen Kleingartenanlage intensiv erörtert worden. Schließlich stand viel Geld im Raum.

Rund 1,1 Millionen Euro muss die Stadt in die Hand nehmen, dazu die Kosten der Beräumung und eventueller Bodensanierungen tragen. Dabei würde angestrebt, kostengünstigen Wohnraum anzubieten. Das würde bedeuten, dass am Ende kaum Geld übrigbleiben würde.

Bürgermeister Sidortschuk legte Wert darauf, dass bei dem ganzen Prozess das Engagement der ehrenamtlichen Tätigkeit anerkannt würde. Er wüsste wie schwer es sei, diese Aufgaben in der Freizeit wahrzunehmen und dabei hauptamtlichen Profis in den Verwaltungen gegenüber zu sitzen.

Am Tisch saßen für die Lehrter Gartenfreunde vom Bezirksvorstand Peter Heinze, Andrea Marquardt, Brigitte Lein und Rolf Sill. Ihnen kam zugute, dass besonders Rolf im Kleingartenwesen und in der Politik gut vernetzt ist und so ein guter Mittler war. Für Andrea und Brigitte war es wichtig, dass der Verein erhalten blieb. Dazu gab es viele, oft emotionale Diskussionen. Vielen langjährigen Mitgliedern viel der Gedanke an einen Umzug und an einen Neuanfang schwer. Nicht jeder wollte mitmachen.

Hansjörg Kefeder, der den Bezirksverband rechtlich betreute, wies auf die Schwierigkeiten bei der Umsetzung hin. Man müsse die Emotionen der Mitglieder verstehen und die Sorge vor dem, was kommt. Während die Aufgabe der Flächennutzung schnell vollzogen würde, dauerte das Warten auf den Neuanfang vielen zu lange.

Hansjörg Kefeder machte deutlich, dass man frühzeitig den Dialog suchen müsse. Sowohl mit der Kommune, aber ganz besonders mit den Mitgliedern. Auch müsse man immer damit rechnen, dass Andere, auch Außenstehende, die Situation nutzen um sie für eigene Zwecke zu instrumentalisieren. Ein großes Lob sprach er dem Bezirksverband aus. Deren Engagement sei nicht selbstverständlich. Der Verein hätte sich selber viel stärker einbringen müssen.

Große Probleme würde es machen, wenn Vorstand und Verein auseinanderfallen und der Verein am Ende aufgelöst werden müsse.

Die Teilnehmer konnten sich nachmittags davon überzeugen. In der alten Anlage waren viele Gartenfreundinnen und Gartenfreunde an dem Nachmittag damit beschäftigt, verwertbare Teile aus den Lauben auszubauen, Gehwegplatten aufzunehmen und Pflanzen auszugraben. Im leeren Vereinshaus machte sich unter den Anwesenden ein wenig Wehmut breit. Hier hatte so manche Versammlungen und gesellige Runde stattgefunden.

Dagegen herrschte auf der neuen Fläche noch Ruhe. Sie liegt idyllisch an einem See. Sport- und andere Freizeitangebote liegen ganz in der Nähe.

## Es wird einmal schön werden

Die Wege breit angelegt. Direkt an der Straße Platz für das neue Vereinshaus mit Parkplätzen vor der Tür. Aber noch ist nicht viel zu sehen, außer den Wegen und ein paar Kabeln die zeigen, dass es Strom geben wird.

Im Frühjahr werden die ersten Lauben gebaut. Eigentlich etwas zu spät, denn für die Mitglieder wäre es besser gewesen, wenn sie aus dem alten Garten direkt auf die neue Parzelle hätten umziehen können.

Die Seminarteilnehmer haben versprochen wiederzukommen, um sich vom Fortschritt zu überzeugen. Dann wird der Verein hoffentlich zu neuem Leben erwacht sein. Bei den idealen Voraussetzungen am neuen Standort ist es unwahrscheinlich, dass die Parzellen lange unverpachtet bleiben.

# **Mitgliedermotivation und Mitgliederwerbung**

**Dr. Wolfgang Preuß**

## Warum ?

Die Demographie-Problematik ist ein alle Bereiche des Lebens erfassendes Problem in Deutschland; so auch für uns im Kleingartenwesen. Doch nicht die Demographie als solches ist unser Problem, sondern wir selbst, wenn wir dieser Problematik nicht aktiv begegnen.

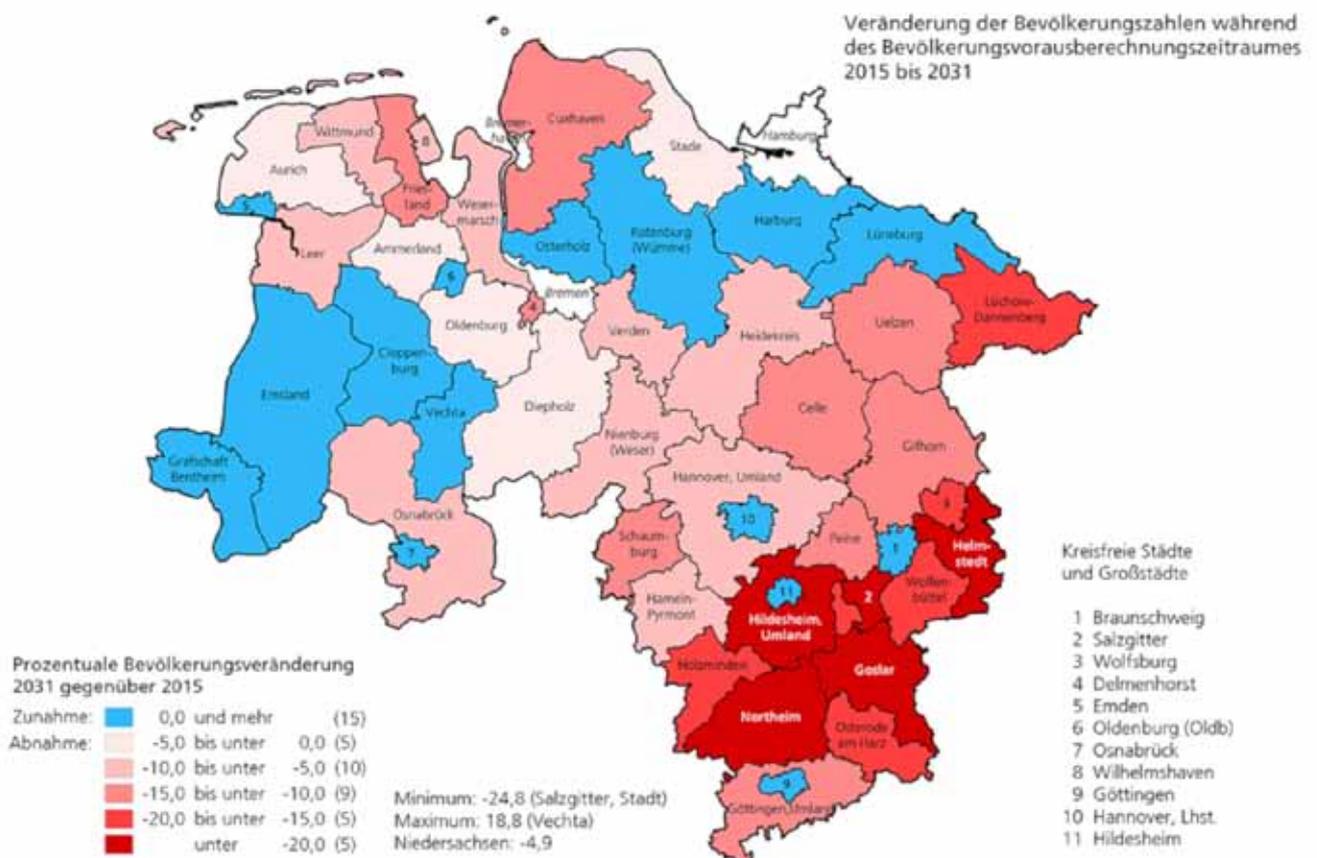
Mit anderen Worten; zurückgehende Bewerberzahlen für einen Kleingarten, gerade im ländlichen Raum und eine abnehmende Bereitschaft zur Übernahme von Leitungsfunktionen im Verein und Verband, fordern uns geradezu heraus, die Mitgliederbindung und Mitgliedergewinnung in den Fokus unserer Aufmerksamkeit zu rücken.

## Zahlen aus Niedersachsen

In Niedersachsen wohnen auf einem Quadratkilometer 164 Menschen. Im Vergleich zu anderen Bundesländern ist Niedersachsen damit schon heute dünn besiedelt. Nach der aktuellen regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (2016) wird die Bevölkerung in nur 15 Jahren um den Umfang einer Großstadt weiter schrumpfen, so sinkt die Einwohnerzahl Niedersachsens bis 2030 von zurzeit 7,8 Millionen Personen auf voraussichtlich nur noch 7,5 Millionen. Im Jahr 2060 werden lediglich noch 6,2 Millionen Menschen in Niedersachsen leben. Das entspricht der Einwohnerzahl von 1946 und ist im Vergleich zu heute ein Rückgang von über 20 Prozent (Der demographische Wandel in Niedersachsen/Portal Niedersachsen).

Der Rückgang wird vor allem im ländlichen Raum erfolgen. In städtischen Ballungsgebieten wird ein Anwachsen der Bevölkerungszahlen und damit eine höhere Nachfrage nach Kleingärten entstehen, verbunden aber auch mit einem verstärkten Zugriff auf vorhandene Kleingartenflächen, um den steigenden Bedarf an Wohnbau- und Industrieflächen zu befriedigen.

Um dem zu begegnen brauchen wir im Kleingartenwesen stabile und gut geschulte Funktionsträger, um hochmotiviert und professionell die verstärkt und differenziert auf uns zukommenden Aufgaben zu meistern; eine Herausforderung, für die es sich lohnt, im Ehrenamt tätig zu sein.



Quelle: Landesamtes für Statistik Niedersachsen, 2016

## Kreislauf zum Erfolg



Dr. B. G. Wolfgang Preuß - Lizenziierter Trainer

Hier gilt mehr denn je, den Kreislauf des Erfolges konsequent umzusetzen.

Darauf aufbauend empfehle ich, die Regeln des Erfolges sich ständig bewusst zu machen:

- ☒ Außergewöhnliche Möglichkeiten, die in uns stecken (kennen Sie diese?)
- ☒ Bewusstsein und Unterbewusstsein (positive Programmierung)
- ☒ Ängste kontrollieren (Es ist kein Übel so groß, wie die Angst davor)
- ☒ Akzeptieren, was man nicht ändern kann (Mache was Du liebst oder lerne zu lieben, was Du machst)
- ☒ Wünsche (Ziele) festlegen (Träume - Wünsche - Ziele)
- ☒ Den Glauben dazu haben (Glaube ist eine Erfolgsgrundlage)
- ☒ Entscheidungen treffen (auch unpopuläre!)
- ☒ Bis zum Ziel durchhalten (Ich will).

Eine wichtige Rolle spielt in dem Prozess der Mitgliedergewinnung und Mitgliederbindung die Motivation.

Wobei man hier die Ebenen unterscheidet:

- ☒ Innere Motivation (intrinsische Motivation)
- ☒ Äußere Motivierung (extrinsische Motivation)

Will ich andere bewegen, so muss ich mich selbst bewegen. Jede Motivierung der Mitglieder setzt die Kenntnis der inneren Motivation der Mitglieder voraus, denn: **Jeder Verein ist das Ergebnis seiner Mitglieder!**

Motivation ist ein innerer Antrieb und so gilt für Mitglieder: „Sie müssen erkennen, was bewegt.“

Will ich andere bewegen, so muss ich mich selbst bewegen.

### Merke:

- ☒ Ein Verein, der es unterlässt, attraktive Angebote zu machen, wird bald für seine Mitglieder langweilig und uninteressant sein.
- ☒ Die vorhandenen Mitglieder werden sich nicht engagieren und beim nächstbesten Anlass (negative Schlagzeilen, Beitragserhöhungen oder auch nur Einladung zur Versammlung) den Verein verlassen!
- ☒ Neue Mitglieder, die zumeist interessante Ansichten und Meinungen vertreten und damit auch neuen Schwung in den Verein bringen, treten nicht mehr ein.
- ☒ Die finanziellen Möglichkeiten des Vereins verschlechtern sich, die gesellschaftliche Bedeutung sinkt.
- ☒ Die personellen Ressourcen sind reduziert und der Verein wird noch uninteressanter.
- ☒ Ein Teufelskreis schließt sich, der Verein löst sich mittelfristig auf.

Soweit ein mögliches „Horror-Szenario“ – es geht natürlich auch anders.

Dazu ist es aber wichtig, dass Mitgliedergewinnung und –bindung ein Bedürfnis für alle Mitglieder des Vereins ist.

Das Bedürfnis-Befriedigungsmodell zeigt die einzelnen Stufen auf, die es zu vollziehen gilt:

- Ein ungestilltes Bedürfnis muss vorhanden sein.
- Das Bedürfnis entsteht.
- Die Bedürfnisspannung baut sich auf.
- Freigesetzte Energien erzeugen Aktivitäten zur Bedürfnisbefriedigung.
- Das Bedürfnis wird gestillt
- Die Bedürfnisspannung baut sich ab.
- Es entsteht ein neues Bedürfnis (ein neues Ziel).

Um das in der Praxis umzusetzen, sollten Sie die nachfolgenden zehn Schritte vollziehen:

### Schritt 1

- ☒ Um Mitglieder im Verein langfristig zufrieden zu stellen und damit zu binden, muss im Vereinsalltag häufig ein grundlegender Wandel vollzogen werden. Der Vorstand und die im Verein aktiven Mitglieder müssen sich ständig vergewissern, welche fatalen Folgen es haben kann, wenn die Interessen und Wünsche der Mitglieder unbekannt sind und ihre Zufriedenheit vernachlässigt wird.

### Schritt 2

- ☒ Es empfiehlt sich, im Verein eine Person für den kompletten Bereich der Mitgliederwerbung und Mitgliederpflege verantwortlich zu machen.

### Schritt 3 (Aktivitäten)

- ☒ korrekte Informationen bei der Mitgliederwerbung, keine haltlosen Versprechen.
- ☒ Begrüßungsschreiben anfertigen.
- ☒ schnelle Erledigung des Aufnahmeantrages, Aushändigung eines Mitgliedsausweises inklusive Satzung, Anschriftenverzeichnis, Informationsmaterial.
- ☒ Begrüßungsgeschenk z.B. Blumen, Gartenzeitung oder einen Gutschein.
- ☒ Fest für Neumitglieder zusammen mit den Altmitgliedern.
- ☒ Patenschaften für Neumitglieder einführen bzw. anbieten.
- ☒ Gratulationen bei Geburtstagen oder Jubiläen.
- ☒ Ehrungen im Verein mindestens einmal im Jahr durchführen bzw. für besondere Aktivitäten, eine Ehrung beim Landesverband beantragen.
- ☒ Hausbesuche bei besonderen Anlässen oder auch bei Krankheiten.
- ☒ Einführung in das Vereinsleben für Neumitglieder.

- ☒ Veranstaltungen zur Förderung des „Wir-Gefühls“ wie z.B. Weihnachtsfeiern, Sommerfeste, Saisonabschlussfeiern u.v.m.
- ☒ Freiräume für eigenverantwortliches Handeln anbieten.
- ☒ Anfragen jeglicher Art sofort beantworten.
- ☒ Gründe für einen Austritt erfragen und Wiedereintritt ermöglichen.



Quelle: Trainplan® / Dr. Preuß

Ohne klares Ziel, kein Erfolg!  
Wenn die Mitglieder eines Vereins aber das Ziel nicht kennen, können sie auch den Weg zum Ziel nicht begleiten und unterstützen!

### Schritt 4 (Öffnung des Vereins - intern)

- ☒ regelmäßig Mitgliederversammlungen durchführen.
- ☒ ständig über Ideen, Pläne, Aktivitäten, Probleme, usw. informieren, z.B. in Mitgliederbriefen, Mitgliederzeitungen, Rechenschafts- und Geschäftsberichten, Informationsmaterialien, Berichterstattungen in den Medien, u.v.m.
- ☒ (Un-)Zufriedenheit der Mitglieder messen bzw. bewerten, wie z.B. durch Befragungen.
- ☒ Beschwerden sammeln und auswerten, Gründe für Austritte abfragen.
- ☒ Vereinsführung demokratisieren, Sitzungen für die Mitglieder öffnen.
- ☒ Protokolle verschicken oder zugänglich machen.
- ☒ Pressespiegel verschicken oder zugänglich machen.
- ☒ Arbeit vom Vorstand zu den Mitgliedern verantwortlich verlagern, z.B. mit Hilfe von Arbeitskreisen zu verschiedenen Themen wie Mitgliederwerbung, Organisation der Feste u.v.m.
- ☒ im Vorstand möglichst nicht mehr nachdiskutieren!
- ☒ Probleme und Konflikte nicht „totschweigen“.
- ☒ Informationsaustausch optimieren (Arbeitskreise, Sprechstunden, Stammtisch,).
- ☒ Veranstaltungen, vereinseigene Events besuchen.

### Schritt 5 (Öffnung des Vereins - extern)

- ☒ Ständig das Erscheinungsbild des Vereins entwickeln und pflegen – harmonisches Miteinander.
- ☒ Öffentlichkeitsarbeit planen, verantwortliche Personen benennen.
- ☒ Informationsmaterial erstellen, anbieten, verteilen.
- ☒ Presse-, bzw. Medienarbeit (Kontakte knüpfen, Berichte, Gespräche, Konferenzen, Archiv anlegen).

- ⊗ Aktionen (Tag der offenen Tür für Nichtvereinsmitglieder) und Informationsveranstaltungen durchführen.
- ⊗ Mit anderen Vereinen kooperieren, gemeinsame Veranstaltungen organisieren.
- ⊗ Kontakte zu Stadt oder Kommunen sowie zum Kreis- und Landesverband pflegen und intensivieren.
- ⊗ Zum Jahresende Bittbriefe an Sponsoren verschicken, persönlichen Kontakt zu Firmen und Institutionen knüpfen bzw. ausbauen. Auch Sachspenden helfen.

### Schritt 6 (Ausbau des Vereinslebens, Pflege von Traditionen)

- ⊗ Feste und Feiern nach dem Kalender (Vereinsgründung, Weihnachten, Sommerfest) oder nach Zielgruppen (Kinder, Senioren, Helfer, Sponsoren) oder dem Ort (Kindergarten, Spielplatz, Schule) festlegen.
- ⊗ Gesellige Veranstaltungen wie Kegeln, Skat, Wettkämpfe, Disco, Bingo, Wandern, aber auch Pflanzenbasare oder Flohmärkte organisieren.
- ⊗ Fahrten wie Gruppenreisen, Tages- oder Halbtagesfahrten und Besichtigungen anbieten.
- ⊗ Veranstaltungen wie Theaterbesuch, Dia- oder Filmvorführung, Reisevorträge, Gymnastik und Schwimmen planen.
- ⊗ Partnerschaften mit Schulen, Kindergärten oder Seniorenheimen schließen.
- ⊗ Gegenseitiger Besuch von anderen Vereinen bzw. gemeinsame Aktionen durchführen.
- ⊗ Organisation eines Spieleabends mit dem Wohngebiet anbieten.
- ⊗ Die teilnehmenden Gäste für den eigenen Verein werben.
- ⊗ Probemitgliedschaft von einem Jahr für Gäste anbieten.
- ⊗ Potentielle Mitglieder werden jedoch nicht allein durch glückliche Vereinsmitglieder erreicht!

- ⊗ Web-Seite als potentielle Informationsquelle und besonders geeignetes Kommunikationsinstrument nutzen.

### Schritt 7 (Webseitengestaltung)

- ⊗ Aktualität: Nur aktuelle und relevante Inhalte anzubieten. Veraltete oder gar falsche Informationen sollten auf keinen Fall vorzufinden sein!
- ⊗ Auffindbarkeit: Damit die Website gefunden wird ist es ratsam, sich mit Suchmaschinenoptimierung auseinanderzusetzen. Verwendete Begriffe sollten eure Tätigkeit widerspiegeln und relevant sein, um besser von Suchmaschinen gefunden zu werden. Es ist nie zu spät, sich zu informieren.
- ⊗ Visualisierungen: Speziell für Websites ist es wichtig, mit Bildern oder auch Videos zu arbeiten. Die Kombination von Text und Bild wirkt Wunder! Bei der Verwendung von Bildern und Videos ist auf die Bildrechte zu achten.
- ⊗ Veranstaltungen: Die Möglichkeit nutzen, über bevorstehende Veranstaltungen zu informieren. Hier könnt ihr direkt Interessierte einladen, vorbeizukommen und den Verein näher kennenzulernen.
- ⊗ Kontaktaufnahme: Auf Website die Möglichkeit zur Kontaktaufnahme geben.

Potentielle Mitglieder werden jedoch nicht allein durch glückliche Vereinsmitglieder erreicht!

### Schritt 8 (Social Media und andere geeignete Informations-Plattformen)

- ⊗ Facebook, Twitter und Google+ gehören zu den am meisten genutzten Social Media-Kanälen. Laut Statista.com nutzen alleine rund 27 Mio. Deutsche derzeit das soziale Netzwerk Facebook. Das Anlegen einer Facebook-Präsenz für Vereine ist einfacher als das Aufbauen einer Web-Site.
- ⊗ Twitter ist ein Kurznachrichtendienst. Via Twitter könnt ihr eure Follower (Abonnenten) mit Nachrichten von bis zu 140 Zeichen auf dem Laufenden halten.
- ⊗ Tageszeitung als Informationsquelle für Zeitungsleser. Ein Vereinsportrait oder ein Bericht über aktuelle Aktionen oder Aktivitäten eures Vereins sind ein guter Aufhänger.
- ⊗ Werbematerialien als klassische Informationsquelle. Broschüren sind nicht zu unterschätzen.
- ⊗ Informationsveranstaltungen zum Austausch vor Ort. Präsenz auf regionalen Festen oder Veranstaltungen.

### Schritt 9 (Zukunftsimpulse zur Gewinnung neuer Mitglieder)

- ⊗ Neue Mitglieder für den Verein zu gewinnen wird für viele Vereine zunehmend eine Herausforderung.
- ⊗ Die Ursachen hierzu sind vielfältig und liegen zum Teil an externen Einflussfaktoren und dem stetigen Gesellschaftswandel.
- ⊗ Sicherlich tragen hierzu aber auch die ein oder anderen vereinsinternen, individuellen Problemstellungen bei.
- ⊗ Wer sich intensiv mit den Herausforderungen auseinandersetzt und Mut hat neue Wege zu gehen, wird langfristig bei der Vereinsentwicklung erfolgreich sein.

- ⊗ Ohne die Bereitschaft des Vereins und des Vorstands zur Veränderung, können neue Zukunftsimpulse keine Ergebnisse bringen.
- ⊗ Der erste Schritt für Vereine, aktiv an das Thema Mitgliedergewinnung heranzutreten, ist die Analyse der aktuellen Mitgliederentwicklung, -struktur und -zahlen.
- ⊗ Nur mit einer ausreichenden Kenntnis darüber, wie sich die Mitgliederentwicklung im Verein selbst aber auch im Umfeld (Verband, Konkurrenzvereine, etc.) vollzieht und wo diese sich hinbewegt, lässt Schlüsse über die zukünftige Strategie und zielgruppengerichtete Angebotsentwicklung zu.
- ⊗ Marketing und eine moderne Öffentlichkeitsarbeit sind ein unverzichtbarer Baustein bei der Mitgliedergewinnung, für den auch ein ausreichendes Budget eingeplant werden sollte.

### **Schritt 10 (Anregungen für eine erfolgreiche Mitgliedergewinnung und –bindung)**

- ⊗ Entwickeln Sie ihre eigene Strategie
- ⊗ Mehr Wissen macht strategie- und handlungsfähiger
- ⊗ Vereine mit einem strategischen Konzept haben weniger Probleme. Erfolgsfaktor: Kooperationsensible Vereine
- ⊗ Zeitgemäßes Vereinsmanagement und Vereinsmarketing aufbauen
- ⊗ „Stimmige“ Angebote und Angebotsentwicklung für das Produkt „Garten“
- ⊗ Aus- und Weiterbildungs-konzepte für ehrenamtliche/hauptberufliche Mitarbeiter
- ⊗ Vereine mit einem hohen Frauenanteil haben signifikant geringere Probleme
- ⊗ Vereine, die Wert auf die Qualität in ihren Vereinen legen, haben es einfacher, Funktionsträger zu gewinnen
- ⊗ Vereine, bei denen ein hoher Anteil an Mitgliedern an geselligen Veranstaltungen teilnimmt, haben geringere Probleme im Bereich der Bindung und Gewinnung von ehrenamtlichen Funktionsträgern (Stärkung des WIR-Gefühls)
- ⊗ Qualitative und funktionale Projekte unterstützen.
- ⊗ Nicht nach dem Königsweg suchen (es gibt ihn nicht!)
- ⊗ Relevante Handlungsfelder identifizieren und an Themen heransarbeiten.

Ohne die Bereitschaft des Vereins und des Vorstands zur Veränderung, können neue Zukunftsimpulse keine Ergebnisse bringen.

Vereine mit einem hohen Frauenanteil haben signifikant geringere Probleme.

Erstellen Sie nun einen Leitfa-  
den zur Mitgliedergewinnung!

Ich wünsche Ihnen vor allem  
Freude bei der schrittweisen Um-  
setzung.

**Kleingartenwesen hat  
Zukunft, wenn wir sie  
gestalten!**

# **Aufgabe und Neugründung: Die Kleingartnanlage Feierabend in Lehrte**

**Brigitte Lein, Andrea Marquardt, Rolf Sill  
und Hansjörg Kefeder**



v.l.n.r. Peter Heinze, Brigitte Lein, Hansjörg Kefeder, Wertermittler Bernd Vogel, Andrea Marquardt, Rolf Sill, Bürgermeister der Stadt Lehrte Klaus Sidortschuk

## I. Einleitung

Dieses Papier wurde von den Referenten Brigitte Lein, Andrea Marquardt, Rolf Sill und Hansjörg Kefeder erstellt. Hinzu kam ein Beitrag des Bürgermeisters der Stadt Lehrte Klaus Sidortschuk, der hier zusammenfassend in seinen wesentlichen Punkten wiedergegeben wird. Die Referenten berichteten aus ihrer Arbeit und den Beratungen des Bezirksverbandes der Kleingärtner Lehrte e.V. (im weiteren: BV Lehrte) mit den Vertretern der Stadt Lehrte zwecks Aufgabe der alten Kleingartenanlage des KGV Feierabend und der Errichtung einer neuen Anlage für den Verein in Lehrte.

Wir wollten mit dem Vortrag die Notwendigkeit des Zusammenwirkens zwischen Politik, Stadtverwaltung und Kleingärtner auf kommunaler Ebene deutlich machen, wenn urbane Belange Kleingartenanlagen betreffen. Dabei wird die Umwandlung einer Kleingartenanlage in Wohnbebauung in der Stadt Lehrte herangezogen, in der neue Wohnungen dringend benötigt werden, wie es in der heutigen Zeit vielfach zu beobachten ist. Die dort ansässigen Kleingärtner sollten an anderer Stelle die Möglichkeit bekommen, einen

Kleingarten in einer Kleingartenanlage zu bewirtschaften. Neben den Besonderheiten vor Ort macht es Sinn über den Vorgang zu berichten, weil daraus allgemeine Schlussfolgerungen und Erkenntnisse gezogen werden können, die wir herausstellen wollten.

Zu berücksichtigen waren die besonderen Verhältnisse vor Ort und die Darstellung des Abwägungsvorganges zwischen dem Aufgeben von Kleingärten einerseits und den Gründen für die Schaffung neuer Gärten andererseits. Eine, wie wir festgestellt haben, selten praktizierte Herangehensweise in einer Stadt. Heute werden Kleingärten vielfach für Wohnbebauung „geopfert“ und an anderer Stelle durch Verkleinerung vorhandener Gärten neue Angebote geschaffen, ohne dass neues Gelände zur Verfügung gestellt wird. Hier in Lehrte ist man der gesetzlich favorisierten Konstruktion des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) gefolgt, die leider nicht zwingend ist.

## II. Darstellung der alten Anlage des KGV Feierabend in der Stadt Lehrte

Der Bürgermeister der Stadt Lehrte Klaus Sidortschuk erklärte, die Stadt habe 44.880 Einwohner, liege nur 20 km von Hannover Innenstadt entfernt und habe in den letzten zehn Jahren 1000 Einwohner hinzugewonnen.

Dadurch sei die Wohnungssituation immer angespannter geworden. Im Großraum Hannover würden schätzungsweise 40.000 Wohnungen fehlen.

Im Rahmen des PSK mit großer Bürgerbeteiligung 2015 sei ein Wohnraumversorgungskonzept einstimmig beschlossen worden. Aufgrund einer intensiven Suche nach Entwicklungsmöglichkeiten, auch in der Kernstadt Lehrte, sind Verhandlungen mit Landwirten geführt worden.

Es stellte sich dabei heraus, dass nur eine Fläche im städtischen Kerngebiet, nämlich die der Kleingartenanlage Feierabend an der Manskestraße Nordwest, für die Wohnbebauung in Frage gekommen ist.

Leider seien alternative Standorte auch deshalb nicht in Betracht gekommen, weil sonst eine zu hohe Verdichtung der Wohnbebauung erfolgt wäre oder man sich soziale Brennpunkte organisiert hätte. Verstärkter Feinstaub und Lärm, verursacht durch übermäßige Verkehrsbelastung sowie Verschattung hätten zu einem möglichen Wertverlust benachbarter Immobilien geführt. Auch eine notwendige Absenkung des Grundwassers hätte alternative Standorte ausgeschlossen.

Im Dezember 2017 sei dann ein eindeutiger Ratsbeschluss gefasst worden. Im Neubaugebiet, dass auf der Kleingartenanlage errichtet wird, sollen ca. 200 Wohnungen in Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie ein Kindergarten entstehen.

Den Beteiligten der Stadt Lehrte ging es aber immer auch darum, den Kleingärtnerverein Feierabend zu erhalten. Der Verein sei schließlich 90 Jahre alt, habe über 100 Parzellen, auf denen viele Kleingärtner jahrelang für sich, aber auch für die Allgemeinheit durch die Erhaltung öffentlichen Grüns gewirkt haben. Dies sei allen Parteien bewusst gewesen.

In seinem Beitrag ging der Bürgermeister auch auf die entstehenden Kosten durch den Veränderungsprozess der Kleingartenanlagen ein. Alleine die Entschädigungen der Kleingärtner für die Gärten in der alten Anlage, das Vereinsheim und die Herrichtung der Ersatzfläche würden sich auf ca. 1,1 Millionen € belaufen. Hinzu kämen die erheblichen Kosten, die mit der Räumung der Altfläche verbunden sind. Einzelheiten der Entwicklung eines neuen Bebauungsplanes für die alte Kleingartenanlage und die Herrichtung einer Fläche, auf der eine neue Kleingartenanlage entsteht, sind in zahlreichen Gesprächen mit den Kleingärtnern erarbeitet und in einem Verhandlungspapier festgehalten.

### **Spezielles zur Fläche des KGV Feierabend und zur Entwicklung des Vereins während der Planungs- und Verhandlungsphase**

Die Fläche des KGV Feierabend war überwiegend im privaten Eigentum. Mit den Eigentümern bestand ein Zwischenpachtvertrag, der mit dem Bezirksverband abgeschlossen war. Der Bezirksverband verpachtete die einzelnen Parzellen in Kleingartenunterpachtverträge direkt an die Kleingärtner. Lange Zeit bestand eine Verwaltungsvollmacht, mittels der der Vorstand des KGV Feierabend Verträge mit den Kleingärtnern als Vertreter für den BV abschloss.

Der KGV Feierabend hat 107 Parzellen, von denen 97 Parzellen verpachtet waren. Im Jahr 2013/2014 war der Leerstand um einiges höher. Die Nachfrage nach einem Kleingarten ist seit 2015 wieder gestiegen.

Die Anlage des KGV Feierabend liegt im Wohngebiet und kann als grüne Lunge gesehen werden. Viele Pächter/innen wohnen in der Nähe in Mietwohnungen, teilweise ohne Balkon.

In den Jahren 2013/2014 verwilderten einige leerstehende Gärten. Der Bedarf an eigenem Gemüse wurde vernachlässigt. Der Freizeitbedarf stieg auch in dieser Anlage. Auf den damaligen Vorstand ist zurückzuführen, dass die kleingärtnerische Nutzung erhalten blieb.

Der Verein hat ein Vereinshaus, das zentral in der Gartenanlage liegt. Daneben befindet sich ein kleiner Spielplatz. Vereinsinterne Veranstaltungen sind in den letzten Jahren zurückgegangen. Eine kleine Gruppe von Pächter/innen traf sich z.B. zum Grillfest. Mitglieder/Pächter und auch Außenstehende konnten das Vereinshaus für kleine Feiern mieten.

Laut der Aussage des ehemaligen Vorstandes, gab es einen guten Zusammenhalt der Mitglieder. Regelmäßige Veranstaltungen fanden im KGV Feierabend statt.

Der Vorstand des KGV Feierabend handelte, soweit es um die Kleingartenpachtverhältnisse ging, im Auftrag des BV Lehrte mittels einer erteilten Verwaltungsvollmacht. Im Übrigen ar-

beitete der Verein selbstständig im Sinne der Satzung und unter Mithilfe des BV Lehrte. Aufgrund wiederholter Pflichtverstöße gegen die Vollmacht, war es nötig, dem Verein die Verwaltungsvollmacht zu entziehen.

Der BV Lehrte ist Generalpächter der Fläche und übernahm die Verwaltung der Pachtverhältnisse, also alles was mit Pachtangelegenheiten zu tun hat. Die Verwaltung des Vereins blieb weiterhin im Aufgabenbereich des Vorstandes des KGV Feierabend.

Nach vorheriger Ankündigung trat der Vorstand des KGV Feierabend auf einer Mitgliederversammlung 2017 zurück oder kandidierte nicht mehr für die zu wählenden Vorstandsämter. Es musste ein neuer Vorstand gewählt werden. Dieser sollte in Zusammenarbeit mit dem BV Lehrte die Zukunft der alten/neuen Anlage erarbeiten.

Der KGV Feierabend versuchte sich zunächst in zwei Protestveranstaltungen gegen die Aufgabe der Kleingärten zu wehren. Hierzu hatte sich im Verein eine Gruppe – Aktionsbündnis Lehrter Laubenteppich – gebildet.

Um die Mitglieder/Pächter ausreichend zu informieren, gab es mehrere Informationsveranstaltungen, an denen der Bürgermeister der Stadt Lehrte, Klaus Sidortschuk, der Vorstand des KGV Feierabend und der Berater des BV Lehrte, Hansjörg Kefeder, teilnahmen. Für den Landesverband Niedersächsischer Gartenfreunde (LNG), war der 1. Vorsitzende des BV Hameln (und Vizepräsident des LNG), Wolfgang Schünemann, an einer MGV auch anwesend.

Dem 2017 gewählten neuen Vorstand des KGV Feierabend gelang es nicht, die Vertretung der Unterpächter im Sinne der Pachtverträge und des BKleingG wahrzunehmen. Auch brachte er sich nicht in die Verhandlungen zu Aufgabe der alten Kleingartenanlage und der Entwicklung einer neuen konstruktiv ein.

Schließlich legte der gesamte Vorstand des KGV Feierabend seine Ämter in einer weiteren Mitgliederversammlung im Juni 2018 nieder. Ein komplett neuer Vorstand musste gefunden werden,



Ehemaliger Parkplatz in der alten Kleingartenanlage

damit der Verein als Rechtsperson fortgeführt und das Vereinsvermögen (z.B. Vereinshaus) nicht auf einen Dritten (Gemeinnützigkeitsklausel in der Satzung war zu bedenken) übergeht.

### III. Verhandlungen

Es gab im Wesentlichen zwei Abschnitte, die letztendlich auch zur Standortbestimmung des Vereines selbst geführt haben.

Zunächst musste geprüft werden, ob es auf Seiten der Kleingärtner nachvollziehbar war, was geschehen sollte und deshalb die Notwendigkeit der Aufgabe der Kleingartenanlage eingesehen wird. Städtebauliche Belange waren zu bedenken, wenn grundsätzlich akzeptiert werden soll, dass eine Kleingartenanlage aufgegeben werden muss, um damit eine andere, hochwertigere Nutzungsmöglichkeit der Fläche einzuräumen. Dazu war, neben einer Abstimmung mit dem betroffenen Vereinsmitgliedern, zu klären, wie diese zu der städtebaulichen Maßnahme stehen würden. Ferner war aber auch zu berücksichtigen, ob die betroffene Fläche tatsächlich zur anderweitigen städtebaulichen

Nutzung herangezogen wird.

Neben den umfangreichen Diskussionen unter den Kleingärtnern wurden dann Gespräche mit den Verantwortlichen der dem Rat der Stadt angehörenden Parteien geführt, denn diese waren für die beabsichtigten Änderungen der Bebauungspläne zuständig.

An dieser Stelle muss erwähnt werden, dass die bisher von den Kleingärtnern genutzte Fläche als Dauerkleingartenfläche in einem Bebauungsplan ausgewiesen war, wie dies von § 1 Abs. 3 BKleingG vorgesehen wird.

Nach den informellen Gesprächen, die mit den Vertretern der Ratsparteien geführt und die im Verein bzw. Verband ausgewertet wurden, wurde auch auf Seiten der Kleingärtner festgehalten, dass die Aufgabe der Kleingartenanlage mit der Maßgabe, an anderer Stelle eine neue Anlage zur Verfügung gestellt zu bekommen, städtebaulich gerechtfertigt ist.

Daraufhin trat man in konkrete Verhandlungen mit der Verwaltung der Stadt Lehrte ein.

### Zeitliche Abfolge der Verhandlungen

Das Thema Bebauung der Fläche des KGV Feierabend ist nicht in 2016 das erste Mal zur Sprache gekommen.

Bereits viele Jahre zuvor, hatte die Stadt Lehrte überlegt, diese Fläche zu erwerben. Allerdings wollten die Grundstückseigentümer nicht verkaufen. Die Fläche wurde auf Initiative des ehemaligen Bürgermeister Helmut Schmezko in einem Bebauungsplan als Kleingartenfläche ausgewiesen.

Da die Grundeigentümer, evtl. durch die Sanierung der Manskestraße und eine weitere anstehende Sanierung der anliegenden Straße auf den Blockäckern, einig wurden, gab es Kaufverhandlungen mit der Stadt Lehrte. Der BV Lehrte wurde darüber zwar informiert, aber, weil weder die Stadt Lehrte, noch die Grundeigentümer einer öffentlichen Verhandlung zustimmten, war der BV Lehrte zunächst an seine Schweigepflicht gebunden.

Am 20.10.2016 fand das erste Verhandlungsgespräch mit der Verwaltung der Stadt Lehrte statt.



Ein Kleingarten ein Jahr nach Bekanntgabe, dass die Kleingartenanlage aufgegeben werden muss

Anfangs dachte der Vorstand des BV Lehrte in zwei Richtungen. Einmal im Sinne des Erhalts der Kleingartenanlage, alternativ im Sinne einer Verlegung der Fläche.

Der KGV Feierabend nahm nicht ohne Protestaktionen die Entscheidungen hin. Der BV Lehrte hatte die Überlegung, an diesen Aktionen nicht teilzunehmen, um die Verhandlungen nicht zu gefährden.

Es wird Wohnraum zentral in der Stadt Lehrte benötigt, die Grundeigentümer sind bereit zu verkaufen, da war es ebenso wichtig, an einen Neuaufbau des KGV Feierabend zu denken.

Der Verein KGV Feierabend, der 2017 90 Jahre alt wurde, soll auf jeden Fall erhalten werden. Das stand im Vordergrund, sowie gute Bedingungen für einen Umzug der Pächter/Mitglieder oder auch für die Aufgabe der Kleingärten einiger Pächter.

Nachdem einmal entschieden war, dass die Anlage aufgegeben und an anderer Stelle neu errichtet werden sollte, war Eile geboten. Der BV Lehrte hatte bereits im Vorfeld vor den konkreten Verhandlungen einen Plan mit 12 Punkten verfasst, die die Verhandlungen mit der Stadt Lehrte be-

gleiten sollten. Diese 12 Punkte erhielt nicht nur die Stadt Lehrte, sondern auch der Vorstand des KGV Feierabend, die Mitglieder des KGV Feierabend in einer Informationsveranstaltung und die Fraktionen der Politik.

Diese 12 Punkte, sowie aus den Verhandlungen weitere Erkenntnisse, wurden in zehn Verhandlungen ausführlich diskutiert und in die Vereinbarung aufgenommen. Bereits in der ersten Sitzung wurde konkret verhandelt und zog sich bis zur letzten Verhandlung im Januar 2018 hin.

Der Vorstand des KGV Feierabend, angestoßen vom Aktionsbündnis Lehrter Laubenpieper, forderte einen 20 Punkteplan. Dieser wurde nicht einfach übergangen, sondern vom BV Lehrte ernst genommen und in seinen Punkten, die die 12 Punkte vom BV Lehrte beinhalteten, diskutiert. Es sollte bei 12 Punkten bleiben, da entweder die Forderungen keine gesetzliche Grundlage hatten, oder schon Inhalt der 12 Punkte waren.

Die Stadt Lehrte hatte sich das Ziel gesetzt, schnell neuen Wohnraum zu schaffen (zu beachten ist hier sicher eine gesetzliche Vorlage der Stadt Lehrte).

Somit ist ein engmaschiger Zeitplan auch für den BV Lehrte vorgegeben worden. 97 Kündigungsschreiben - durch Doppel- bis sogar Sechsfachverpackung einer Parzelle - mussten pünktlich an die Pächter gesendet werden. Die Kündigungsbestätigungen umfassten die in der Präambel stehenden Vereinbarungen und jeder Pächter wurde zu einem Einzelgespräch eingeladen.

Das größte Problem für die Pächterinnen und Pächter des KGV Feierabend war, dass sie ihre Parzellen aufgeben mussten. Viele Pächter konnten sich nicht vorstellen, einen Neuanfang zu schaffen. Durch die ständige Unruhe und hin und wieder auch durch falsche oder unvollständige Informationen, zerbrach recht schnell die Gemeinschaft in der Anlage. Einige Redensführer schüchterten Pächter/innen so ein, dass diese sich nicht trauten, zu Veranstaltungen zu kommen oder sich selber zu äußern. Der Vorstand des KGV Feierabend war mit solchen Aktionen überfordert und der BV Lehrte wurde zu spät darüber informiert.

### Verhandlungsteilnehmer

Für die Stadt Lehrte führten die Verhandlungen der Bürgermeister Klaus Sidortschuk, Herr Nolting – Fachdienst Steuerungsunterstützung, Frau Hampe – Fachdienst Stadtplanung und Frau Wilhelm – Fachdienst Finanzen und Liegenschaften. Die Verhandlungen mit der Stadt Lehrte für die Kleingärtner führte ausschließlich der Vorstand des BV Lehrte, der Generalpächter der Fläche des KGV Feierabend war. Der Vorsitzende Peter Heinze, der Kassierer Rolf Sill, die Schriftführerin Andrea Marquardt und das Vorstandsmitglied Brigitte Lein waren und sind die Ansprechpartner in Sachen Verhandlungen.

Diese Konstellation blieb während der gesamten Verhandlungen, um einen gleichen Wissensstand zu halten und nicht immer wieder neu erläutern zu müssen, was bereits verhandelt wurde.

Der BV Lehrte hatte in einigen Gesprächen Unterstützung und zur Information von spezifischen Belangen, gerade in rechtlichen Dingen, RA Hansjörg Kefeder, den 1. Vorsitzenden des BV Hildesheim (Erfahrungswerte) und den Wertermittler Bernd Vogel (unabhängiger Wertermittler) dabei.

Der Vorstand des KGV Feierabend konnte an den Gesprächen nicht beteiligt werden. Der Vorsitzende des KGV Feierabend wurde regelmäßig über die Verhandlungen informiert. Um die Verhandlungen nicht unnötig zu verzögern, machte es Sinn, den Vorstand des KGV Feierabend in einem gesonderten Gespräch zu informieren und ihre Wünsche und Sorgen zu erfahren und zu berücksichtigen.

Der Bürgermeister Klaus Sidortschuk führte die Verhandlungen, die immer in den Räumen der Stadtverwaltung stattfanden. Er hatte nicht nur die Interessen der Stadt Lehrte im Fokus, sondern auch die des KGV Feierabend, die in seinem Rahmen möglich waren.

Da der BV Lehrte nicht die technischen Möglichkeiten bei der Gestaltung der neuen Fläche hat, hatte sich die Verwaltung bereit erklärt, die Ideen auf PC/Papier umzusetzen.

Die den Verhandlungen zu Grunde liegenden Entscheidungen trafen nicht nur der Bürgermeister

der Stadt Lehrte, sondern auch die Ratsfraktionen. Sie mussten letztlich über die Bebauungspläne entscheiden. Im Oktober 2016 gab es ein Gespräch mit der Fraktion der SPD, zu dem auch der Vorstand des KGV Feierabend eingeladen war. Die Fraktion der SPD war über das Kleingartenwesen gut informiert und hatte großes Interesse, dass es eine beiderseitige gute Lösung gab.

Dagegen die Fraktion der CDU, bei der ebenfalls der Vorstand des KGV Feierabend anwesend war, war sehr schlecht vorbereitet. Ihre Fragen waren vorwiegend, wie Kosten für die Stadt Lehrte verhindert werden könnten. Da der BV Lehrte seine Hausaufgaben gemacht hatte, konnten alle Fragen ausreichend und überzeugend beantwortet werden, was letztendlich den Vorsitzenden der CDU-Fraktion beeindruckte.

Das Gespräch mit der Fraktion Bündnis 90/die Grünen war überraschend für den BV Lehrte. Die Fraktion hatte im Vorfeld bereits den Städtebau als vorrangig gesehen, was nicht bedeutete, auch Grünflächen zu erhalten oder neu zu schaffen.

### Ergebnisse der Verhandlungen – (kurze) Zusammenfassung des „Verhandlungspapieres“

Die Verhandlungsergebnisse, die in einer Vereinbarung festgehalten wurden und vom BV Lehrte, dem KGV Feierabend und den Vertretern der Stadt Lehrte unterzeichnet wurden, können für alle Seiten zufriedenstellend bewertet werden.

Der KGV Feierabend erhält eine dem Wohngebiet nahe Ersatzfläche. Die Umzäunung, die Wege in der Anlage und ein Parkplatz werden von der Stadt Lehrte erstellt. Ebenso die Stromverteilung zu den Parzellen. Die Stadt Lehrte bezuschusst die Brunnenbohrung, Spielplatzgeräte, das Vereinshaus und zwei komplette Lauben.

Die Pächter erhalten eine angemessene Entschädigung und dürfen trotzdem ihr Eigentum mitnehmen. Was nicht benötigt wird, entsorgt die Stadt Lehrte.

Die Entschädigung wurde durch einen neutralen Wertermittler aufgenommen und berechnet.

Die Wertermittlung erfolgte unter Beachtung der Präambel vom Januar 2018 und der Grundlage der Wertermittlungsrichtlinien des LNG und des BkleingG, nur im positiven Bereich. Es gibt keine Abzüge durch Wildwuchs oder Anpflanzungen, die im Kleingarten nicht sein sollten. Überbauungen werden nicht bewertet usw. Nach der Wertermittlung konnten Pflanzen, Bauten usw. vom Pächter/ in mitgenommen werden, soweit dies tatsächlich möglich war, ohne dass es dafür Abzüge gibt.

Pächter/innen, die in die neue Anlage umziehen, erhalten zusätzlich einen Zuschuss zum Brunnen und zum Bau einer neuen Laube.

Das Vereinshaus wird nach Zeitwert bewertet. Darüber hinaus gibt es einen Zuschuss in Höhe der Differenz zum Neubau eines Gebäudes von gleicher Art und Güte.

Noch zu erwähnen ist, dass die Entschädigung für die Werte des Vereines nicht nach § 11 BKleingG erfolgt sind. Diese Bestimmung soll zunächst zitiert werden:

### § 11 Kündigungentschädigung

*„(1) Wird ein Kleingartenpachtvertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 gekündigt, hat der Pächter einen Anspruch auf angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Soweit Regeln für die Bewertung von Anpflanzungen und Anlagen von den Ländern aufgestellt oder von einer Kleingärtnerorganisation beschlossen und durch die zuständige Behörde genehmigt worden sind, sind diese bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung zugrunde zu legen. Bei einer Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 sind darüber hinaus die für die Enteignungsentschädigung geltenden Grundsätze zu beachten.“*

Daraus wird klar, dass das Gesetz nur die Entschädigung für die Werte der kleingärtnerischen Nutzung regelt. Ein Vereinsheim, die



... schnell geht die Pracht dahin ...

Wege, Zäune oder Entsprechendes sind nicht gemeint. Sie dienen allenfalls der im weitesten Sinne mittelbaren kleingärtnerischen Nutzungsmöglichkeit. Gleichwohl ist auch für das Vereinsheim und für die von den Mitgliedern eingebrachten Infrastrukturmaßnahmen (Stromanlage, Entwässerung des Vereinsheims, Wege, Einzäunung usw.) eine Abgeltung zu leisten.

Hier stellte sich das Problem, dass die Stadt Lehrte bereit war, ein Vereinsheim auf dem neuen Gelände neu zu errichten. Nur wenn die neue Infrastruktur ebenso ins Eigentum des Vereins übergeht, fällt eine Entschädigung weg. Genau genommen hätte rechtlich eine Entschädigung gezahlt werden müssen und umgekehrt, die Kleingärtner hätten davon wiederum die Einzäunung etc. zu tragen gehabt.

Dabei war zu bedenken, dass auch die Wege, Zäune und das Vereinshaus nicht ins Eigentum des Eigentümers des Grund und Bodens übergehen dürfen. Mit der festen Verbindung der Sache, des Gebäudes usw. mit dem Grund und Boden erfolgt eigentlich ein Eigentumsübergang direkt auf den Verpächter (gleich Eigentümer)

der gesamten (baulichen) Anlage (§ 94 BGB – wesentliche Bestandteile eines Grundstückes). Auch mit dem Eigentümer der Fläche ist man sich aber einig, dass § 95 BGB Anwendung findet, der selbst für Gebäude (hier zum Beispiel das Vereinsheim) vorsieht, dass diese nicht ins Eigentum des Grundstückseigentümers übergehen, wenn sie nur zu einem vorübergehenden Zweck, hier die Nutzung als Kleingartenfläche, errichtet wurden.

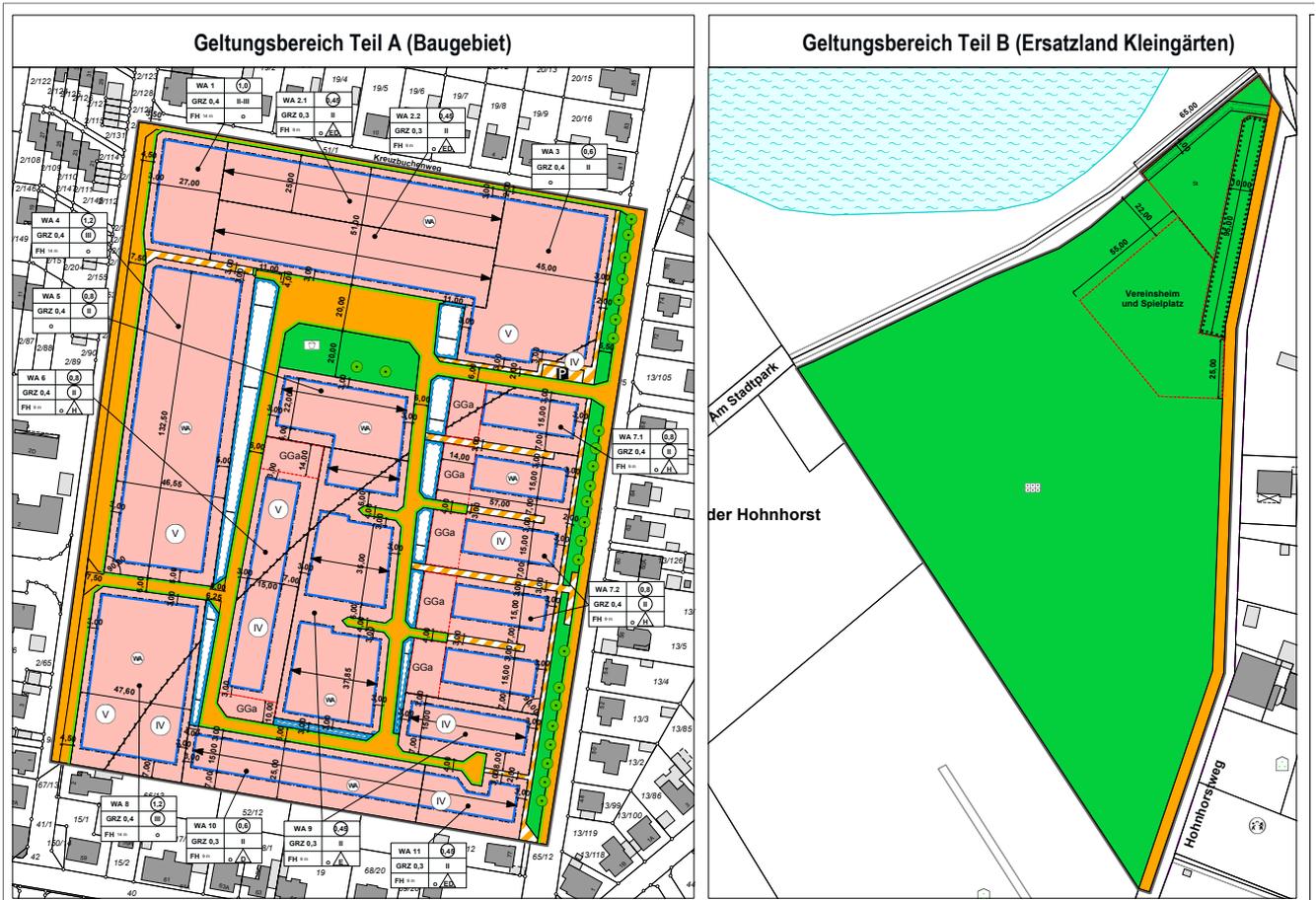
Auch insoweit war beidseitig viel Vertrauen im Spiel, da bei einem Scheitern der Errichtung der Neuanlage, der Verein erheblich geschädigt werden konnte, wenn sein bisheriges Vermögen ihm durch Vernichtung genommen wird.

#### **Umsetzung der Verhandlungsergebnisse**

Vorausgeschickt werden muss, dass nicht nur aufgrund der Interessen der Stadt, sondern auch im Interesse der Gartenfreunde, die gesamte Abwicklung der Angelegenheit unter erheblichen Zeitdruck vollzogen werden musste.

Viele Kleingärtner ließen in der Bewirtschaftung ihrer Gärten erheblich nach, als bekannt wurde, dass sie ihren Garten aufgeben müssten. Die neue Kleingartenanlage stand noch nicht zur Verfügung. Viele wussten nicht, wie die Übergänge sich gestalteten. Je länger es dauerte oder dauern würde, desto mehr Gartenfreunde orientierten sich nach einem anderen Garten in einer vorhandenen Gartenanlage in Lehrte, oder sie gaben für sich das Interesse auf, einen Kleingarten zu bewirtschaften. Nur wenn es gelang möglichst zeitnah die Aufgabe des alten Gartens mit der weiteren Bewirtschaftung eines neuen Gartens in der neuen Anlage zu ermöglichen, waren genügend Interessenten vorhanden, um an anderer Stelle weiterzumachen. Dies ist aber aufgrund der komplizierten und mit längeren Fristen verbundenen Bauleitplanung (z.B. die Verpflichtung den Betroffenen durch Anhörung Einfluss auf die Bauleitplanung zu geben) und mit den langen Fristen der Kündigung nach dem BKleingG nur schwer in Einklang zu bringen.

Zunächst musste der Stadtrat den Beschluss über einen Bebauungsplan (B-Plan) für die neue Anlage und einen solchen über die



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 00/112 „Manskestraße Nord-West“, Stand 24.01.2018  
 Das neu geplante Baugebiet auf der Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage (li) und die Fläche der neuen Anlage. Quelle: Stadt Lehrte

alte Fläche fassen. Abgesehen von der Planungsarbeit selbst, muss ein solcher Plan mit den entsprechenden (Ladungs-) Fristen usw. durch den Rat der Stadt herbeigeführt werden. Wir können hier nicht auf Einzelheiten des Bauplanungsrecht eingehen, denken aber dass es nachvollziehbar ist, dass hier teilweise komplizierte Entscheidungen getroffen werden müssen, die Zeit benötigen.

**Rechtzeitige Kündigungen**

Letztlich war es so, dass gegen Ende des Jahres 2017 die Planung und die Beschlussfassung über den neuen B-Plan vorgelegen haben. Erst jetzt konnte die Stadt Lehrte dem BV Lehrte die von ihr mittlerweile erworbene Fläche als Zwischenpächter kündigen.

Der BV Lehrte war Zwischenverpächter. Er hatte mit den Kleingärtnern, überwiegend durch Vermittlung des KGV Feierabend Kleingarten-Unterpachtverträge abgeschlossen.

**Kündigungsgründe**

Als Kündigungsgrund wurde dem Bezirksverband und später auch den jeweiligen Unterpächtern mitgeteilt, dass nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes für die alte Fläche alsbald die anderweitige Nutzung umgesetzt werden soll. Es handelte sich dabei um einen Kündigungsgrund gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 5 BKleingG.

Wichtig war, und dies bedeutet eine erhebliche Erleichterung der Kündigung eines Kleingartenpachtverhältnis gegenüber der Kündigung etwa eines Wohnmietverhältnisse, dass die Kündigung die einzelnen Kündigungsgründe nicht enthalten muss. Damit bleibt die Möglichkeit in einem eventuell aufkommenden Rechtsstreit Kündigungsgründe nachzureichen oder zu präzisieren. Gleichwohl empfiehlt es sich, im Kündigungsschreiben die betroffenen Kleingärtner über den Grund der Kündigung zu informieren.

**Beachtung der Fristen des § 9 Abs. 2 BKleingG**

Hier soll § 9 Abs. 2 BKleingG zitiert werden um die zeitliche Enge deutlich zu machen, die für die einzelnen Rechtshandlungen nur gegeben war, um die Fläche möglichst kurzfristig der anderweitigen Nutzung zuzuführen.

**§ 9 Abs. 2 BKleingG lautet:**

„Die Kündigung ist nur für den 30. November eines Jahres zulässig; sie hat spätestens zu erfolgen  
 1 ... (Auf den kommt es hier nicht an)  
 2. in den Fällen des Abs. 1 Nr. 2 bis 6 am dritten Werktag im Februar dieses Jahres.“

Hier kündigte die Stadt als Grundstückseigentümer Ende Januar 2018 zum 30. November 2018 den Zwischenpachtvertrag. Daraufhin musste der Bezirksverband bis zum dritten Werktag des Monats Februar 2018 sämtlichen 105 Kleingärtnern die Gärten kündigen, wenn sie zum 30. November 2018 wirksam sein sollte. Dies hat mit erheblichem Arbeitsaufwand auch geklappt.

### **Wirksamwerden der Kündigungen – Übergabe der gekündigten Gärten oder Weigerung der Herausgabe**

Während die Verhandlungen mit der Stadt geführt worden sind, ist natürlich überlegt worden, wie zu verfahren ist, wenn Kleingärtner sich gegen die Kündigung zur Wehr setzen. Dann wäre der Weg zum Zivilgericht notwendig geworden. Das Gericht hätte wiederum die Aufgabe gehabt, sämtliche Kündigungsvoraussetzungen zu prüfen, zu denen auch gehört, ob sämtliche Fristen eingehalten wurden.

Erfreulicherweise kam es zu diesem Procedere nicht. Alle Kleingärtner haben die Kündigung akzeptiert. Sie haben, möglicherweise auch um vorzeitig auszuschneiden, eine entsprechende Vereinbarung unterzeichnet, die sie mit der Kündigung erhalten haben.

Es fiel ihnen umso leichter sich auf eine solche einzulassen, weil, später nach Zugang der Wertermittlungsergebnisse, die allermeisten mit der Höhe der Entschädigung einverstanden und auch teilweise sogar über die Höhe überrascht gewesen sind.

Dennoch waren zunächst nur wenige bereit, sofort einen Garten in der neuen Kleingartenanlage anzupachten.

Bereits bei der Kündigungsbestätigung, als die Pächter/innen zum Einzelgespräch geladen waren, teilten uns einige Pächter/innen mit, dass sie die Parzelle nicht vor Ablauf der Kündigungsfrist abgeben werden. Sie hatten Vorurteile zur Wertermittlung, obwohl sie noch kein Ergebnis kannten. Allerdings hatten alle Pächter/innen die Vereinbarung unterschrieben, in der die Kündigung anerkannt und die Abgabe zum 30.

November 2018 akzeptiert wurde. Im Gegenzug brauchen die Pächter/innen die Parzelle nicht räumen und sie zahlen für 2018 nur die halben Pachtkosten, wenn sie die Parzelle pünktlich übergeben.

Andere Pächter/innen schienen froh zu sein, die Parzelle nicht mehr bewirtschaften zu müssen und gaben die Schlüssel kurz nach der Wertermittlung ab. Eine Verweigerung der Herausgabe der Parzelle gab es bis nicht.

### **Entschädigungsfindung durch die Wertermittlung:**

In den Verhandlungen mit der Stadt Lehrte wurde beraten, dass der Wertermittler, der für die Bezirksverbände bei solchen Angelegenheiten – in der Vergangenheit gab es bereits schon mehrfach einige Aufgaben von Kleingartenparzellen – beauftragt wird. Die Stadt musste keine Ausschreibung machen und nur darauf achten, dass der Wertermittler sich genau mit dem BkleingG auskennt.

Vorgegeben wurde:

- Der Wertermittler kennt sich mit Kleingartenanlagen aus und bewertet die Parzellen unter Beachtung der Präambel nur positiv und nach der Grundlage der Wertermittlungsrichtlinien des LNG und des BkleingG. Er hatte in der Vergangenheit nur Helfer auf den Parzellen, die die Grün- und Ackerflächen aufnahmen, Blumen und Sträucher dokumentierten usw. Die Auswertung machte er als Unabhängiger selber.
- In Lehrte gab es zwei Helfer, die nach einer Liste die Werte dokumentierten. Der BV Lehrte hätte helfen können oder nur dabei sein, wollte aber nicht in negatives Licht gestellt werden.
- Ursprünglich sollte die Wertermittlung bereits im März begonnen werden. Das Wetter, eine hohe Macht, bremste die Wertermittlung aus. Ab April 2018 für ca. zwei Monate, waren der Wertermittler und seine beiden Helfer tätig. Zur Unterstützung der Pächter/innen war einer vom Vorstand des KGV Feierabend dabei.
- Die Wertermittlung viel zufriedenstellend für alle Pächter/innen aus. Es gab keine Negativ-Meldung (bis auf eine Anfrage, bei der lt. Pächter/in etwas vergessen wurde, was aber nicht zu ihrer Parzelle gehörte). So wie vom BV Lehrte gewünscht war, könnte jeder Pächter/in in der neuen Lage zusammen mit dem Zuschuss der Stadt Lehrte neu beginnen, ohne sich finanziell zu übernehmen.



Die Fläche der neuen Kleingartenanlage noch ohne Aufteilung in einzelne Parzellen

- Durch den späteren Beginn nach dem Wintereinbruch im März, dem Nichterscheinen von einigen Pächtern und dem Absturz der Festplatte des Wertermittlers, verzögerte sich die Auswertung der Wertermittlung. Diese wurden gleich nach Erhalt, vom BV Lehrte im September 2018, an die Pächter/innen weitergeleitet. In der Zwischenzeit haben sich Pächter/innen entschieden, keinen Garten zu nehmen oder sind in einen anderen Verein eingetreten.
- Der Vorstand des KGV Feierabend war mit der Situation überfordert. Er hat nicht konstruktiv zusammengearbeitet, nicht in seiner Vorstandsarbeit und auch nicht mit dem BV Lehrte.
- Durch keine oder falsche Informationen vom Vorstand des KGV Feierabend, splittete sich der Verein zunehmend auf. Die starke Gemeinschaft, die der ehemalige Vorstand des KGV Feierabend bekundet hatte, gab es nicht mehr.
- Gerade die Pächter/innen, die die alte Anlage des KGV Feierabend erhalten wollten und von einer starken Gemeinschaft sprachen, nahmen sich in einem anderen KGV einen Garten.
- Einige Anwohner waren für den Erhalt der Gartenanlage, da sie die Gefahr sahen, dass die gerade erst sanierte Straße durch Baufahrzeuge kaputt gemacht wird. Natürlich wollen sie auch das Grün zwischen den Häusern. Weiteres Kriterium waren zu hohe Häuser in der Planung des Geländes. Hier ging es vordergründig nur um eigene Belange und nicht um den KGV Feierabend.
- Weiterhin spielt die Altersstruktur eine Rolle. Für die älteren Pächter/innen ist es sehr schmerzhaft ihren Garten aufgeben zu müssen, da sie sich nicht mehr in der Lage sehen, neu anzufangen. Aber auch altersbedingte Krankheiten waren für manche Pächter/innen Begründung, nicht neu anzufangen.

(3) Das Ersatzland soll im Zeitpunkt der Räumung des Dauerkleingartens für die kleingärtnerische Nutzung zur Verfügung stehen."

Nach dieser Bestimmung war es notwendig, dass ein neuer Bebauungsplan über die Ersatzfläche rechtzeitig erlassen wird, der diese dann als Dauerkleingartenfläche ausweist. Dabei muss die Fläche nicht ins Eigentum der Gemeinde übergehen, was hier auch nicht der Fall ist, da der bisherige Eigentümer auch mit der Verpachtung seiner bis dato landwirtschaftlich genutzten Fläche an die Kleingärtner einverstanden ist. Wichtig ist auch hier der Beschluss eines entsprechenden Bebauungsplanes. Damit kann der Eigentümer über die Fläche nicht anderweitig verfügen.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Absicht des § 14 Abs. 1 BKleingG häufig umgangen wird, indem darauf verwiesen wird, es stände nicht ausreichend Ersatzfläche zur Verfügung. Außerdem wird auf den geringeren Bedarf an Kleingärten in den Städten und Gemeinden hingewiesen, der die Ausweisung eines entsprechenden Ersatzlandes einschränkt. Meist sind auch die Kleingärtnerorganisationen damit einverstanden zumal es ihnen gelingt, die Kleingärtner, die auf einer aufzugebenden Fläche gewirtschaftet haben und weitermachen wollen, in den anderen Anlagen unterzubringen, sei es auch indem man hier Kleingärten teilt oder wesentlich verkleinert.

Dabei handelt es sich um eine kleingartenpolitische Angelegenheit, die sicherlich in den Organisationen strittig beurteilt wird. Erfreulicherweise stand hier von Anfang an fest, dass die Gemeinde auf Seiten der Kleingärtner weiterhelfen wollte. Wir haben uns bundesweit ungehört um möglicherweise Erfahrungen einbringen zu können, die in anderen Städten und Gemeinden mit dem Aufgeben von Kleingartenflächen und der Beschaffung von Ersatzland gesammelt wurden. Uns konnte nicht viel weitergeholfen werden, weil dieser Weg nur selten bis gar nicht eingeschlagen wurde.



Aufteilung der Parzellen in der neuen Anlage (Entwurf Stadt Lehrte)

#### IV. Neue Anlage

Von Anfang an stand fest, dass die Aufgabe der Kleingartenanlage an der Manskestraße nur in Betracht kommt, wenn die Stadt gleichzeitig Ersatzland beschafft und dieses auch als Dauerkleingarten (notwendiger Beschluss eines Bebauungsplanes) rechtzeitig zur Verfügung stellt.

#### Gesetzliche Voraussetzung nach dem BKleingG - §§ 14, 15 BKleingG

Die Verpflichtung der Gemeinde ergibt sich aus § 14 BKleingG:

„§ 14 – Bereitstellung und Beschaffung von Ersatzland

(1) Wird ein Kleingartenpachtvertrag über ein Dauerkleingarten nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 gekündigt, hat die Gemeinde geeignetes Ersatzland bereitzustellen oder zu beschaffen, es sei denn, sie ist zur Erfüllung der Verpflichtung außerstande.

(2) ...



Die Wege und die Stromanschlüsse sind da. Es kann losgehen!

### Die neue (vorhandene) Fläche

Die Stadt Lehrte bot eine neue Fläche an, die relativ zentral gelegen ist und im Umfeld zu einem Areal gehört, auf dem verschiedene Vereine Freizeitangebote anbieten (z.B. Sport). Die Fläche ist mit dem öffentlichen Nahverkehr usw. gut zu erreichen. Sie ist in privater Hand. Mit dem Verpächter schloss der BV einen Zwischenpachtvertrag.

### Planung der neuen Fläche allgemein

Nachdem eine geeignete Fläche für den KGV Feierabend gefunden war, musste die Planung beginnen. Wie sollen die Wege und Parzellen angelegt werden.

- Da die alte Fläche schnell für den Wohnungsbau gebraucht wird, sollte es einen fließenden Übergang zur neuen Fläche für die Pächter/innen geben. Aus diesem Grunde konnte kein Landschaftsgärtner die Planung der Fläche übernehmen. In Zusammenarbeit mit dem ehemaligen Vorstand des KGV Feierabend wurden die Wege auf die Skizze eingetragen. Die Wege sollen nicht, wie vor 50 Jahren üblich, gerade durch die Anlage gehen, sondern

in geschwungenen Bögen. Da die Stadt Lehrte über die technischen Hilfsmittel zur Zeichnung von Plänen verfügt, bat der BV Lehrte um Mithilfe, die die Stadt Lehrte gerne gewährte.

- Auf einer Informationsveranstaltung, in die auch der Bürgermeister der Stadt Lehrte involviert war, wurden die Flächenpläne (siehe Anlage) der neuen Anlage an die Mitglieder/Pächter übergeben und diskutiert.
- Die neue Anlage ist in direkter Anbindung zur Parkanlage, die bis in die Stadt geht. Die Außenzäune sind als Zugang zur Parkanlage, zum See und zum angrenzenden Hohnhorstwald unterbrochen, um Spaziergängern die Möglichkeit zu geben, durch die Gartenanlage zu gehen.
- Die Stadt Lehrte hat zur Auflage gemacht, dass an den Außenzäunen der neuen Fläche keine Sichtschutzwände gezogen werden dürfen. Gerne sind Heckenpflanzen gesehen, die die Sicht unterbrechen. Das Vereinshaus soll aus Kostengründen dicht zur Straße stehen, um kurze Wege für die Versorgungsleitungen zu haben. Der Elektroanschluss von der Parzelle an den Versorgungskasten, darf nur von einer Fachfirma vorgenommen werden.

## Erstellung der Infrastruktur auf der neuen Fläche

Vor der vorgesehenen neuen kleingärtnerischen Nutzung wurde die Fläche ganz überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Auf einem kleinen Teil befand sich eine Baumfläche. Deshalb musste die Fläche ganz neu zur kleingärtnerischen Nutzung umgestaltet werden.

- Die Wege werden von der Stadt Lehrte in Auftrag gegeben. Der Hauptweg hat eine Breite und eine Festigkeit, damit sie einen Rettungswagen oder die Feuerwehr sicher tragen. Die Nebenwege sind schmaler mit einer geringeren Tragkraft.
- Auf der neuen Fläche entstehen 61 Kleingartenparzellen
- Die Parzellen werden eine Größe von ca. 400 m<sup>2</sup> haben. Es gibt vier kleine Parzellen mit ca. 210 m<sup>2</sup>/ 260 m<sup>2</sup> und einige mit ca. 460 m<sup>2</sup>.
- Die Parzellierung sollte von der Stadt Lehrte gemacht werden.
- Die Umzäunung der Parzellen muss von den Pächter/innen gemacht werden. Ob sie einen Zaun, eine kleine Hecke oder keine Abtrennung möchten, liegt bei den Pächtern. Ein Kantstein kann die Abgrenzung kennzeichnen.
- Die Stromversorgung bis zu jeder Parzelle wird durch die Stadt Lehrte erledigt. Auf der Parzelle zur Laube muss der Pächter/in die weitere Installation vornehmen. Von einer Fachfirma muss dieses gesichert und dann am Hauptkasten angeschlossen werden.
- Die Wasserversorgung durch Brunnenbau wird von der Stadt Lehrte bezuschusst und durch einen Brunnenbauer auf allen Parzellen gebohrt.
- Die Lauben müssen von den Pächter/in errichtet werden und dürfen gemäß dem BKleingG höchstens 24 m<sup>2</sup> überdachte Fläche aufweisen. Die Stadt Lehrte gibt einen Zuschuss zum Laubenbau, wenn Pächter aus der alten in die neue Anlage umziehen.

- Die Nutzung der Parzelle richtet sich nach dem BKleingG. Mischkulturen sind erwünscht. Wie die Parzelle gestaltet wird, liegt im Ermessen der Pächter/in. Vorgaben sind die Lauben, die die Abstände zu den Nachbarparzellen berücksichtigen müssen.

## Beginn der Bauarbeiten

Die Bauarbeiten begannen nach Plan nachdem der Raps geerntet und das kleine Wäldchen gerodet war. Im Juli 2018 begannen die Bauarbeiten der Wege mit der Aufstellung der Baubude. Nach und nach konnte man die Struktur erkennen. Im September 2018 folgten die Arbeiten des Außenzauns. Mitte September schienen die Arbeiten abgeschlossen zu sein. Allerdings fehlten noch die Stromkästen, die in der Lieferung für Verzögerungen sorgten.

Eine offizielle Freigabe der Fläche nach den Bauarbeiten gab es Anfang November 2018.

## Beginn der individuellen Nutzungsmöglichkeit

Offizielle Übergabe durch die Stadt Lehrte war der 6. November 2018. Ab diesem Zeitpunkt konnten die Pächter/innen auf die Parzellen. Von den bisherigen Pächtern ziehen nur wenige um. Es gibt bereits unterzeichnete Pachtverträge, aber es ist weniger als gehofft.

Da die Nachfrage an Pachtgärten besteht, sollten die Parzellen alsbald verpachtet werden können. Allerdings bedarf es dazu etwas Zeit. Anfragen scheitern an fehlenden Gartenlauben, die noch errichtet werden müssen. Zwei Lauben werden durch die Stadt Lehrte finanziert und werden im Frühjahr 2019 vom BV errichtet.

Natürlich bedeutet das das Risiko der Pachtkosten. Wenige Pächter, keine Pachteinahmen. Dieses Risiko trägt der BV Lehrte zusammen mit der Stadt Lehrte.

## Vereinshaus

Das alte Vereinshaus beinhaltet Küche, Saal und Toiletten. Das Vereinsbüro ist in einem anderen Gebäude untergebracht, ein großer Geräteschuppen befindet

sich noch in der Nähe des Vereinshauses. Die Planung des Neubaus übernahm der BV Lehrte. Vorlage war eine Schnellbauweise für Gartenlauben, die aber auch Vereinshäuser bauen bis hin zu Wohnhäuser. Alle benötigten Räume werden sich in einem Gebäude befinden.

Die Entwicklung der Planung zur Umsetzung mit dieser Schnellbauweise war nicht befriedigend. Ein weiteres Bauunternehmen konnte nicht mit dem in der Stadt Lehrte angesiedelten Unternehmen konkurrieren. Ein Angebot nach der Planung des BV Lehrte als Vorgabe wurde umgesetzt. Dieses Angebot wurde von der Stadt Lehrte begutachtet und in einem Gespräch erörtert.

Nachdem klar war, was noch beachtet werden musste, gab es ein weiteres Angebot des Bauunternehmens.

Die Errichtung des Vereinshauses als Bauherr ist eine strittige Frage gewesen. Die Stadt Lehrte hätte Ausschreibungen machen müssen, die nicht den Zeitplan einhalten würden. Der BV Lehrte kann keinen Bau mit all seinen Gewerken beaufsichtigen, es sei denn, es wird Schlüsselfertig gebaut. Um den Zeitfaktor einzuhalten, wird der BV Lehrte Bauherr.

Die Erschließung erfolgt durch die Stadt Lehrte. Die Planung zu den Anschlüssen wurde bereits in den Verhandlungen besprochen. Die Planung des Vereinshauses richtet sich auch nach der Erschließung.

Das Vereinshaus ist für die Mitglieder zu Veranstaltungen, Mitgliederversammlungen oder privaten Feiern zugänglich. Aber auch Fremdvermietungen könnten sein, um Kosten für Instandhaltung zu decken.

Auf der Fläche des Vereinshauses wird auch ein Spielplatz entstehen. Kosten für Spielgeräte bezuschusst die Stadt Lehrte.

## Parkplätze

Es wird nicht für alle Pächter/innen einen Parkplatz geben, aber es sind ausreichend Plätze vorhanden. Die Fläche wurde durch die Stadt Lehrte erstellt.

## V. Rückblickende Betrachtung

Die Entwicklung der Kleingartenanlage Feierabend vom alten Standort zum Ersatzland ist noch nicht abgeschlossen. Gleichwohl lassen sich schon jetzt einige Erkenntnisse zusammenfassen, die in dem über gut drei bis vier Jahre laufenden Prozess gesammelt wurden.

Wie zuletzt ausgeführt, ist die Vorschrift des § 14 BKleingG eher eine Wunschvorstellung, denn als praktische Handlungsanweisung formuliert.

Viele Kleingärtner die in den Entscheidungsprozess nur unzureichend eingebunden waren und nicht vollständig eingebunden werden konnten, sind ungeduldig geworden, obwohl nur eine derartig kurze Zeitspanne zu berücksichtigen gewesen war.

Innovative, ganz neue Ideen eine Kleingartenanlage anzulegen und zu gestalten, konnten bisher nicht aufgegriffen werden, da dazu weder die finanziellen Mittel noch das Einbringen der Gartenfreunde auf der neuen Fläche selbst frühzeitig möglich gewesen ist. Gleichwohl bestehen für die Zukunft noch ausreichend Möglichkeiten die Fläche auch als Naherholungsraum für Dritte zu gestalten.

Man wird sicherlich sagen dürfen, dass es sich hierbei um ein gelungenes Projekt einer den Wohnungsbedarf deckenden Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der Freizeitinteressen der Kleingärtner gehandelt hat und noch handeln wird.

Solange der Bedarf an Kleingärten im Großraum Hannover derartig stark sein wird, werden sicherlich mittelfristig keine Bedenken bestehen, dass diese Kleingartenanlage insgesamt belegt wird.

Auch hier sind Übergangsvorschriften geschaffen, die es den Kleingärtnern und dem Verein leicht machen. Hinzu kommt, dass die neue Anlage attraktiv, sowohl von der Lage, als von der Gestaltung, wie auch in die öffentliche Infrastruktur eingebunden ist.

Bilanzierend ist unbedingt zu berücksichtigen, wie wichtig auf kommunaler Ebene die Zusammenarbeit zwischen den Kleingärtner-Organisationen und der jeweiligen sie betreffenden Kommunalverwaltung und örtlichen Politik ist.

Das Bundeskleingartengesetz ist im Wesentlichen eine Bestimmung zur Regelung der individuellen Verhältnisse zwischen den Gartenfreunden und dem Verein bzw. Bezirksverband als Verpächter, aber auch ein öffentlich-rechtliches Regelungsinstrument, welches das Verhältnis des Grundstückes mit den Interessen der Städte und Gemeinden in Einklang bringen soll. Nur wenn die Kleingärtner hier politisch im Sinne ihrer Interessen tätig werden und sich einbringen, gelingt es, diese Interessen durchzusetzen. Eine konfrontative Behandlung einer solchen Sache dürfte über die Gerichte kaum Erfolg versprechen.

Die Wichtigkeit des Eindringens in die urbanen Belange ist nicht nur bei einer derartig großen Aufgabe, wie sie zuvor geschildert worden ist, notwendig, sondern schon bei kleinen, einzelnen Schritten, die die Interessen der Kleingärtner tangieren. Man denke hier an die Verantwortung aufgrund von Verkehrssicherungspflichten, an die Probleme und Kosten, die mit der öffentlichen Erschließung oder der Instandhaltung öffentlicher Einrichtungen und Straßen verbunden sind, an denen Kleingartenanlagen liegen.

In diesem Sinne sollte die Bedeutung des Zusammenwirkens der Kleingärtnerorganisationen und den Verantwortlichen in Städten und Gemeinden am Beispiel der Stadt Lehrte herausgearbeitet werden.

Bilanzierend ist unbedingt zu berücksichtigen, wie wichtig auf kommunaler Ebene die Zusammenarbeit zwischen den Kleingärtner-Organisationen und der jeweiligen sie betreffenden Kommunalverwaltung und örtlichen Politik ist.



## Präambel

(1) Der Bezirksverband Lehrte der Kleingärtner e.V. (im Folgenden Bezirksverband), der Kleingärtnerverein Feierabend e.V. (im Folgenden Kleingärtnerverein) und die Stadt Lehrte (im Folgenden Stadt) haben in vertrauensvoller Zusammenarbeit und unter Anerkennung der Notwendigkeit einer städtebaulichen Entwicklung zur Wohnbebauung eine einvernehmliche Verständigung über die Bedingungschaftung einer Kleingartenanlage am Hohnhorstweg erzielt. Die Einigung ist nachfolgend wiedergegeben und wird in Fortsetzung der vertrauensvollen Zusammenarbeit vollzogen.

(2) Die Vereinbarung steht unter dem Vorbehalt eines zustimmenden Beschlusses durch den Rat der Stadt Lehrte sowie das Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 00/112 „Manskestraße Nord-West“.

(3) Die Stadt sichert über den Bebauungsplan Nr. 00/112 „Manskestraße Nord-West“ zugleich eine Teilfläche des Flurstücks 5/6, Flur 41, Gemarkung Lehrte, zur Größe von ca. 32.028 qm zur Nutzung als Dauerkleingarten. Der Bezirksverband wird diese Fläche vom Eigentümer, Herrn Cord Molsen, pachten und parzelliert an Kleingärtner weiterverpachten.

## I. Verfahrensregelungen

(1) Die Stadt wird zum frühestmöglichen Zeitpunkt, spätestens unmittelbar nach dem Satzungsabschluss für den Bebauungsplan Nr. 00/112 „Manskestraße Nord-West“, die bestehenden Pachtverträge mit dem Bezirksverband mit Vollmacht der Eigentümer kündigen.

(2) Der Bezirksverband wird unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 00/112 „Manskestraße Nord-West“ den in Abs. 3 der Präambel genannten Pachtvertrag mit dem Grundstückseigentümer über die Ersatzfläche schließen.

(3) Der Bezirksverband wird die Verträge mit den Pächterinnen und Pächtern der Kleingartenanlage spätestens zum 3. Werktag des Februar 2018 zum 30. November 2018 kündigen und zeitgleich den Pächterinnen und Pächtern einen Aufhebungsvertrag mit Wirkung zum 30.11.2018, frühestens jedoch für den Zeitpunkt, zu dem die Stadt die Ersatzfläche bereitstellt, anbieten. Die Regelungen des Aufhebungsvertrages werden mit der Stadt abgestimmt.

(4) Die Stadt wird unverzüglich nach dem Satzungsbeschluss des B-Planes Nr. 00/112 „Manskestraße Nord-West“, frühestens nach Inkrafttreten des Pachtvertrages nach Abs. 2, die Ersatzfläche unter Berücksichtigung der unter II. angeführten Bestimmungen herrichten.

(5) Mit der Wertermittlung in der Kleingartenanlage an der Manskestraße soll im März 2018, frühestens jedoch nach Vorliegen unterzeichneter Aufhebungsverträge, unter Berücksichtigung der unter II. angeführten Bestimmungen begonnen werden. In den Fällen, in denen ein Aufhebungsvertrag nicht vorliegt, erfolgt die Wertermittlung bei Aufgabe der Nutzung nach den gesetzlichen Bestimmungen.

## II. Inhaltliche Regelungen

(1) Die nachstehenden, über die gesetzlichen Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes (Zweiter und Dritter Abschnitt des BKleingG) hinaus gehenden Regelungen, gelten für die Pächterinnen und Pächter, die den vom Bezirksverband anzubietenden Aufhebungsvertrag unterzeichnen. Soweit diese Voraussetzung nicht erfüllt ist, gelten die Regelungen des Bundeskleingartengesetzes.

(2) Eine erforderliche Wertermittlung für die aufzugebenden Kleingärten wird unter Verantwortung des Bezirksverbandes durchgeführt (Wertermittlung durch Landesfachberater des LNG). Die Gebühr für die Wertermittlung wird durch die Stadt getragen.

zwischen

- der Stadt Lehrte
- dem Bezirksverband Lehrte der Kleingärtner e.V.
- dem Kleingärtnerverein Feierabend e.V.

über die Entwicklung von Bauland und Umwandlung der Kleingartenanlage des KGV Feierabend e.V. an der Manskestraße und Neuanlage einer Kleingartenanlage am Hohnhorstweg

- (3) Die Wertermittlung erfolgt im Positiv-Bereich. Abzüge für Rückbauten o.ä. wertmindernde Maßnahmen werden mithin nicht vorgenommen. Die Zahlung der wertermittelten Summe erfolgt insoweit abzugsfrei.
- (4) Die abgebende Kleingärtnerin oder der abgebende Kleingärtner ist berechtigt, nach Durchführung der Wertermittlung für die Gartengestaltung am neuen Standort oder zum anderweitigen Gebrauch auch bereits wertermittelte Gegenstände ohne Abzug aus dem Kleingarten zu entfernen.
- (5) Der Bezirksverband wird in die anzubietenden Aufhebungsverträge eine Regelung aufnehmen, nach der Pächterinnen und Pächter, die aus der Anlage an der Manskestraße auf die Ersatzfläche am Hohnhorstweg umziehen, die Entschädigung in zwei hälftigen Teilbeträgen ausgezahlt bekommen. Fällig wird die erste Hälfte zu Beginn der Einrichtung des neuen Kleingartens, die zweite Hälfte nach Übergabe des bisherigen Gartens. Pächterinnen und Pächter, die keinen Aufhebungsvertrag abschließen, erhalten die Entschädigung nach Übergabe des geräumten Gartens.
- (6) Eine Räumung des jeweiligen Kleingartens erfolgt durch die Stadt und geht auch zu deren Lasten. Dies gilt nur in den Fällen, in denen die Pächterinnen und Pächter den genannten Aufhebungsvertrag abschließen, fristgerecht ausziehen und ihre Gärten übergeben. In den anderen Fällen soll die Stadt durch den Bezirksverband in die Lage versetzt werden, die Räumung durchzusetzen und der Pächterin oder dem Pächter die Räumungskosten in Rechnung zu stellen.
- (7) Die Stadt wird dem Bezirksverband für das Vereinsheim über die Entschädigung (Zeitwert) hinaus einen Zuschuss in Höhe der Differenz zwischen dieser Entschädigung und dem Neubaupreis für ein Gebäude gleicher Art und Güte gewähren. Mit der erforderlichen Ermittlung wird ein unabhängiger Sachverständiger beauftragt.
- (8) Die Grundversorgung der Kleingartenanlage am Hohnhorstweg obliegt der Stadt im folgenden Umfang:
1. Die erforderlichen Hausanschlüsse für Frischwasser, Schmutzwasser, Gas und Strom für das neue Vereinsheim.
  2. Das Verlegen der erforderlichen Stromleitungen zu Unterverteilungen (Zählerschränken) an den Wegen und von dort in die einzelnen Gärten.
  3. Eine Bezuschussung in Höhe von 200 Euro je Kleingarten für einen Brunnen.
- (9) Die Stadt gewährt einen Zuschuss in Höhe von 2.000 Euro für die Errichtung einer Laube in den Fällen, in denen eine Pächterin oder ein Pächter aus der Kleingartenanlage an der Manskestraße unmittelbar in die neue Kleingartenanlage umzieht. Der Bezirksverband erhält darüber hinaus einen Zuschuss für die Errichtung von zwei Lauben, zusammen höchstens 10.000 Euro. Diese zwei Lauben wird der Bezirksverband auf zur Verpachtung anstehenden Kleingärten in der neuen Anlage errichten, um aus der Abstandszahlung weitere Lauben errichten zu können. Diese Finanzierung von Lauben aus erhaltenen Abstandszahlungen setzt der Bezirksverband fort.
- Für die Errichtung eines neuen Spielplatzes wird ein Zuschuss in Höhe von 10.000 Euro gewährt.
- (10) Die Grundgestaltung des Wegenetzes erfolgt zu Lasten der Stadt. Das Wegenetz wird wie folgt ausgelegt:
1. Hauptweg, Breite 3 Meter, ausgelegt auch für eine Befahrbarkeit mit Rettungswagen oder Kleintransportern, Belastbarkeit max. 3,5 t
  2. Nebenwege, Breite 2 m, ausgelegt für Fußgänger und Radverkehr
  3. Stichwege, ausgelegt für Fußgänger, Breite 1,5 Meter
- (11) Die Einzäunung der Außengrenze mit einem Zaun (Stabgitterzaun, Höhe 1,40 Meter) erfolgt zu Lasten der Stadt.
- (12) Die Herrichtung der erforderlichen Stellplätze und der Zufahrt erfolgt zu Lasten der Stadt.

(13) Die Stadt und der Bezirksverband tragen das Risiko von leerstehenden Kleingärten in der neuen Anlage für die Startphase gemeinsam. Für dieses Risiko wird eine anfängliche Zahl von etwa 30 von Beginn an verpachteten Kleingärten und damit ein Leerstand von maximal 30 Kleingärten unterstellt. Für diese 30 Kleingärten wird die Stadt im ersten Jahr (Jahr 2019) 50 % des Pachtausfalls, im zweiten Jahr 40 %, im dritten Jahr 30 % und so fort tragen bis im sechsten Jahr das Risiko allein beim Bezirksverband liegt. Für das Jahr 2018 erstattet die Stadt dem Bezirksverband die an den Eigentümer zu entrichtende Pacht (max. 7.500 Euro).

### III. Fälligkeiten

- (1) Soweit aus dieser Vereinbarung finanzielle Verpflichtungen der Stadt entstehen, erfolgt die Auszahlung auf Anforderung des Bezirksverbandes als pauschale Abschlagszahlungen. Der Bezirksverband zahlt die vereinbarten Beträge an die berechtigten Empfänger aus.
- (2) Die vereinbarungsgemäße Verwendung wird durch den Bezirksverband jeweils zum Jahresende belegt.
- (3) Die Schlussrechnung ist bis spätestens zum 31.12.2023 vorzulegen.

### IV. Schlussbestimmungen

Soweit sich Sachverhalte entwickeln oder erkannt werden, die von dieser Vereinbarung nicht erfasst sind, werden die Beteiligten unter Anerkennung der jeweiligen Interessen in vertrauensvoller Zusammenarbeit eine einvernehmliche Lösung erarbeiten.

Lehrte, den 29. Januar 2018

Für den Bezirksverband	Für den Kleingärtnerverein	Für die Stadt/Lehrte
Der Vorsitzende Heinze	Der Vorsitzende Bode	Der Bürgermeister Sidiortschuk
Schriftführerin Marquardt	Schriftführerin De Luca	

# **Eine Kleingartenanlage entsteht ....**

**Udo Thiel**

## *Eine Kleingartenanlage entsteht, eine andere Anlage leider geht*



Vortrag:10.11.2018 in Lehrte, Udo Thiel

## *Teil A: Voraussetzungen für eine Neuanlage*

- 1. Schritt

- 1.1 **Besteht eine Verpflichtung?**  
*(die erfolgte Kündigung einer Anlage)*
- 1.2 **Besteht ein Bedarf?**  
*(Liste mit verbindlichen Bewerbern)*
- 1.3 **Wenn ja, in welchem Bereich?**  
*(Wo liegt der Schwerpunkt?)*
- 1.4 **Besteht eine Kompensation im Bestand?**



## Teil A: Voraussetzungen für eine Neuanlage

### • 2. Schritt

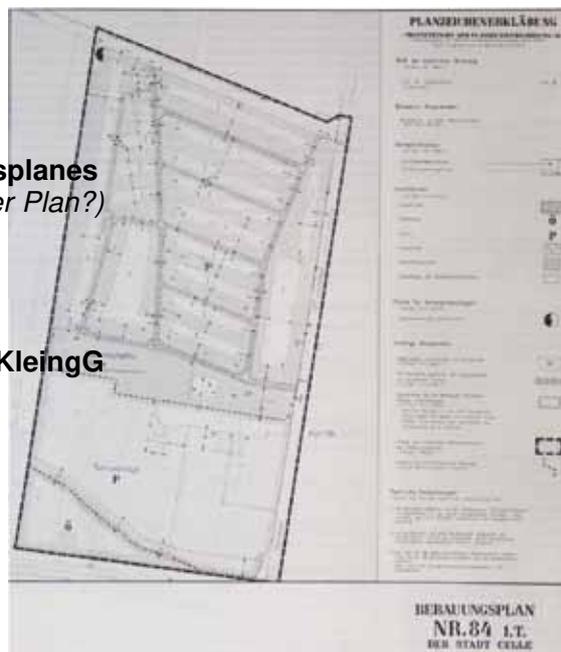
- 2.1 **Gesprächstermin bei der Kommune**  
(Verwaltung, Planungsabteilung)
- 2.2 **Gespräche mit Mandatsträgern**
- 2.3 **Weist der Flächennutzungsplan geeignete Flächen aus?**  
(Bodenqualität!)
- 2.4 **Ist eine Nutzungsänderung erforderlich?**  
(wichtig für Funktionszuweisung und qualitative Sicherung)



## Teil A: Voraussetzungen für eine Neuanlage

### • 3. Schritt

- 3.1 **Entwicklung eines Bebauungsplanes**  
(einfacher Plan oder qualifizierter Plan?)
- 3.2 **Herstellen der Verbindlichkeit**  
(Planungszeit 1 bis 2 Jahre)
- 3.3 **Rechtssicherheit nach dem BKleingG**  
(ist hergestellt)



## Teil A: Voraussetzungen für eine Neuanlage

### • 4. Schritt

- 4.1 **Planung einer Kleingartenanlage**  
(Mitwirkung von Verein, Bezirksverband)
- 4.2 **Kostenermittlung**  
(Fachamt oder Planungsbüro)
- 4.3 **Finanzierungsplan**  
(Kostenträger, Eigenleistungen)



## Teil A: Voraussetzungen für eine Neuanlage

### • 5. Schritt

- 5.1 **Realisierung der Planung**
  - (5.1.1 Rahmenanlage und Infrastruktur werden vergeben)
  - (5.1.2 Verein, Bezirksverband verpachtet die Parzellen)
  - (5.1.3 Pächter bewirtschaften ihre Scholle)
- 5.2 **Fremdleistungen**  
(Fachfirmen, Bauüberwachung, Abrechnung, Abnahme)
- 5.3 **Eigenleistungen**  
(Organisation, Überwachung, Gewährleistung)



## *Teil B: Bewertung nach § 11 BKleingG*

### • 1. Schritt

- 1.1 **Liegt eine Kündigung nach § 9 Abs.1 Nr. 2 bis 4 BKleingG vor?**  
(1.1.1 Neuordnung der Anlage, Fall Nr.2)  
(1.1.2 Eigenbedarf des Verpächters, Fall Nr.3)  
(1.1.3 planungsrechtlich ist eine andere Nutzung zulässig, Härteregelung, Fall Nr.4)
- 1.2 **Träger der Entschädigung ist der Verpächter**
- 1.3 **Liegt eine Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 BKleingG vor?**  
(1.2.1 im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Nutzung soll realisiert werden oder dringende Gründe des öffentlichen Interesses bewirken eine andere Nutzung, eine Bebauungsplanänderung, Fall Nr.5)  
(1.2.2 nach abgeschlossener Planfeststellung oder nach dem Landbeschaffungsgesetz wird das Land benötigt, Fall Nr.6)
- 1.4 **Träger der Entschädigung ist der zukünftige Nutzer**

## *Teil B: Bewertung nach § 11 BKleingG*

### • 2. Schritt

- 2.1 **Einvernehmliche Berufung der Bewertungskommissionen**  
(Mitwirkung von Verein, Bezirksverband und Verpächter, Honorarfestlegung)
  - 2.1.1 **Bewertung der Gartenparzellen**  
(Laube, zulässige Infrastruktur und Nutzungen)
  - 2.1.2 **Bewertung der Infrastruktur der Anlage**  
(Wege, Parkplatz, Einzäunung, Tore, Rahmenbepflanzung, Strom- und Wasserversorgung, Vereinshaus, Kinderspielplatz, Festwiese und Kompostplatz)

## Teil B: Bewertung nach § 11 BKleingG

### • 3. Schritt

#### 3.1 Wertermittlung aller Pächterparzellen)

##### 3.1.1 nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 4, Ermittlung nach den Richtlinien des LNG

(in Anwesenheit eines Vorstandmitgliedes und des Pächters)

##### 3.1.2 nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 wie Punkt 3.1.1

##### plus Einbau des Faktors Enteignungsentschädigung

(3.1.2.1 Wiederherstellungswert, Zeit bis zum Erreichen des Vollertrags  
 Halb-, Hochstämme z.B. 10 Jahre,  
 Busch, Spindel, Spalier z.B. 5 J.  
 Beerenobst z.B. 2 Jahre)

(3.1.2.2 Restnutzungsdauer, noch zu erwartende Ertragsjahre z.B. 3 J.  
 Restnutzungsdauer liegt normal unter dem Wiederherstellungswert)

Über den Ertragsverlauf von Obstgehölzen mögen folgende Faustwerte orientieren:

ertragreicher Zeit im ausgewählten Ertrag Vollertragszeit abnehmender Ertrag	Periode in % der Gesamtnutzungsdauer	Ertrag in % des Vollertrags
	10-15%	—
	20-25%	10-20%
	45-50%	100%
	15-20%	65-70%

Tab. 22. Ertragsverhältnisse bei Obstgehölzen

Obstart	Lebensdauer Jahre*	Ertrag <sup>b</sup> kg/Pflanze Faustwert (1 100/100)	bei Pflanzabstand von m	Ertrag <sup>c</sup> dt/ha kg/Ar	
Apfel	A. Var (S)	45-60	60-80	(30,7)	7 x 9 100-150
	Bu	20-45	45-60		5 x 0 100-200
	Spil	15-25	15-20		2,5 x 4 150-200
Birne	A. Var (S)	55-70	60-80	(28,8)	7 x 9 100-150
	Bu, Spil (Quint)	25-35	20-25		3 x 4 150-200
Süßholzwurde	40-60	60-80	(21,8)	7 x 9 100-150	
Sauerkräuter	20-35	20-30	(18,3)	3 x 6 80-100	
Pflaumen und Zwetschen	30-40	20-30	(21,8)	8 x 7 80-100	
Kirschen	15-20	20-25		5 x 6 80-100	
Äpfelchen	25-35	30		7 x 6 100	
Rote Johannisbeeren	15-20	3-4	(3,3)		80-100
Schwarze Johannisbeeren	15-20	2-3	(2,7)		30-80
Stachelbeeren	15-20	3-4			80-100
Himbeeren	12-18	0,4-0,5	(1,65/ha)		40-60
Brombeeren	12-18	2-3			20-30
Erdbeeren	1-4		(1,65/ha)		60-70

\* Maximaler Lebensdauer.  
 b In Kombination der sowjetische Bundesdurchschnitt 1959/64  
 c Darüber hinausgehende Saftenerträge können unter als Faustzahlen dienen.  
 Quelle: Faustzahlen für den Gartenbau.

## Teil B: Bewertung nach § 11 BKleingG

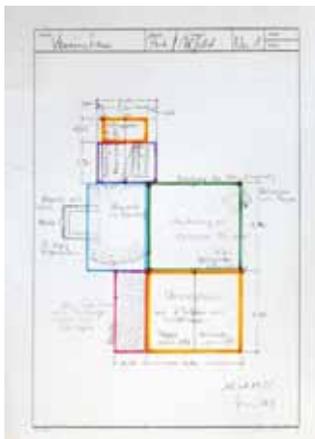
### • 4. Schritt

#### 4.1 Wertermittlung des Vereinshauses

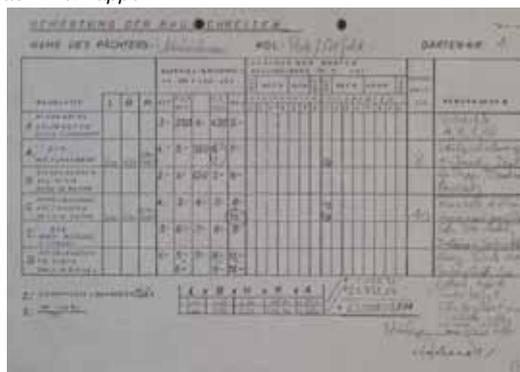
(4.1.1 Wert R 6 Grundsätze der Enteignungsentschädigung, Anlage 4:  
 Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 40-80 J.)

(4.1.2 Fehlt ein Bauplan, die Genehmigung, dann sehr exaktes Aufmaß)

#### 4.2 Wertermittlung des Kanalanschlusses bzw. der Grubenanlage, des Strom- und Wasseranschlusses, des Telefonanschlusses



orange: Vereinshaus und Schuppen; grün: Überdach Zeltplane  
 blau: Überdach Kunststoff; rosa: Überdach Rankgitter;  
 lila: Holzdach mit+Pappe



## *Teil B: Bewertung nach § 11 BKleingG*

### • 5. Schritt

- 5.1 **Wertermittlung der Strom- und Wasserversorgung für die Parzellen**  
*(sofern vorhanden)*
- 5.2 **Wertermittlung der Wege, des Parkplatzes**  
*(sofern Eigenleistung des Vereins, dann Wiederherstellungswert)*
- 5.3 **Wertermittlung der Einzäunung und Toranlage**  
*(soweit Eigenleistung des Vereins, dann Wiederherstellungswert bzw. Restnutzungswert)*
- 5.4 **Wertermittlung des Kinderspielplatzes**  
*(sofern vorhanden, dann Wiederherstellungswert bzw. Restnutzungsdauer)*
- 5.5 **Wertermittlung der Festwiese, des Lagerplatzes**  
*(Wiederherstellungswert)*
- 5.6 **Wertermittlung der Rahmenpflanzung**  
*(soweit Eigenleistung des Vereins, dann Wiederherstellungswert, Zeit bis zur Erlangung der Schutzfunktion)*

## *Teil B: Bewertung nach § 11 BKleingG*

### • 6. Schritt

- 6.1 **Abrechnung mit dem Verpächter**  
*(wenn der Vertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 gekündigt wurde)*
- 6.2 **Abrechnung mit dem zukünftigen Nutzer der Flächen**  
*(wenn der Vertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 gekündigt wurde)*
- 6.3 **Abrechnung mit der Bewertungskommission**  
*(nach Übergabe der Bewertungsunterlagen in Text und Bild)*
- 6.4 **Abfindung aller bzw. ausscheidender Pächter**  
*(in der Praxis ist es von Vorteil, wenn bei einer Neuanlage bestimmte Arbeiten wie z.B. Parzellenabgrenzungen, Gartenpforten, Wasserversorgung, Stromanschluss der Verein komplett ausführen lässt Und mit den verbleibenden Pächtern abrechnet)*
- 6.5 **Einstieg in die Realisierung der Planung nach Teil A, Schritt 5**



# **Sicherheitsleistung, Checkliste zum Abschluss eines Pachtvertrages**

**Rechtsanwalt Karsten Duckstein**

## Sicherheitsleistung, Checkliste zum Abschluss eines Pachtvertrages

Referent  
Rechtsanwalt Karsten Duckstein

Duckstein Rechtsanwälte  
Haeckelstr. 6  
39104 Magdeburg  
Tel. 0391/ 53 11 460  
E-Mail: info@ra-duckstein.de

**DUCKSTEIN**  
RECHTSANWÄLTE

Sicherheitsleistung durch Pächter

### *Vereinbarung über eine Sicherheitsleistung*

Zwischen dem ..... (e. V.)

- nachfolgend Verein genannt –

und

.....  
(Name, Geburtsdatum, Anschrift)

- nachfolgend Kleingärtner genannt –

wird folgende Vereinbarung über eine Sicherheitsleistung geschlossen:

1. Die Parteien haben am (Datum) einen Unterpachtvertrag über die Parzelle Nr. ... auf dem Gelände des KGV ..... in ..... geschlossen. Darüber hinaus ist der Kleingärtner Mitglied des Vereins.
2. Der Kleingärtner zahlt an den Verein eine Sicherheitsleistung in Höhe von ..... €. Der Betrag wird (Bar, Überweisung usw.) ..... gezahlt. Der Kleingärtner erhält erst mit dem Eingang dieses Betrages beim Verein das Betretungsrecht und die Schlüssel für die o. g. Parzelle.

**DUCKSTEIN**  
RECHTSANWÄLTE

### Sicherheitsleistung durch Pächter

3. Der Verein ist berechtigt, die Sicherheitsleistung mit fälligen eigenen Forderungen gegen den Kleingärtner zu verrechnen. Die Verrechnung darf erst mit Beendigung der Mitgliedschaft und der Beendigung des Unterpachtvertrages erfolgen. Der Kleingärtner darf mit der Sicherheitsleistung nicht gegen fällige Forderungen des Vereins ..... aufrechnen.
4. Die Rückzahlung der Sicherheitsleistung erfolgt unverzinst in einer Frist von einem Monat, nachdem der Verein dem Kleingärtner schriftlich bestätigt hat, dass die o. g. Parzelle beanstandungslos zurückgenommen wurde und keine finanziellen Ansprüche des Vereins mehr gegen den Kleingärtner bestehen.

Ort, den .....

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Verein

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Kleingärtner

**DUCKSTEIN**  
RECHTSANWÄLTE

### Sicherheitsleistung durch Pächter

#### ***Empfehlung zur Vereinbarung einer Sicherheitsleistung***

Die Vereinbarung sollte gem. vorliegendem Muster gefertigt werden.

- Die Höhe der Sicherheitsleistung sollte in Höhe einer durchschnittlichen Jahresrechnung des Vereins einschließlich Pacht, Mitgliedsbeitrag, Betriebsgrund- und –nebenkosten, Ersatzzahlungen für Arbeitsstunden und Versicherungen liegen.
- Die Sicherheitsleistung ist nicht Teil des Vereinsvermögens, es ist daher auf keinen Fall mit diesem zu vermischen.
- Die Sicherheitsleistung ist nicht im Finanzplan des Vereines ausdrücklich auszuweisen. Die entsprechenden Buchungsunterlagen sind so zu führen, dass sich ein jeweils konkreter Sicherheitsleistungsbetrag einem jeweils konkreten Unterpächter/Vereinsmitglied zuordnen lässt.

**DUCKSTEIN**  
RECHTSANWÄLTE

## Sicherheitsleistung durch Pächter

- Im Hinblick auf die Trennung der Sicherheitsleistungen vom Vereinsvermögen kann die Einrichtung eines separaten Kontos hierfür sinnvoll sein.
- Im Hinblick auf die Verbindlichkeit und Dokumentation der Sicherheitsleistungen ist eine entsprechende Beschlussfassung nebst Satzungsänderung über die Erhebung einer Sicherheitsleistung durch die Mitgliederversammlung des Vereins zu empfehlen.

### Formulierungsvorschlag für die Satzung:

„Die Aufnahme eines Mitglieds in den Verein kann von der Zahlung einer Sicherheitsleistung in Höhe von (bitte einfügen) EUR abhängig gemacht werden.“

## Checkliste zum Abschluss des Pachtvertrages und zur Kündigung von Pachtverträgen

### **I. Worauf ist beim Abschluss eines Pachtvertrages zu achten.**

#### **1. Verpächter richtig eintragen.**

Verein oder Verband? Besteht eine Verwaltungsvollmacht, ist immer der Verband im Vertrag als Verpächter einzutragen. Nur wenn zwischen Verband und Verein ein weiterer Zwischenpachtvertrag bestehen sollte oder der Verein selbst Pächter der Fläche ist (z.B. Vertrag mit der Gemeinde) ist der Verein als Verpächter aufzunehmen. Auf richtige Bezeichnung (Name) des Vereins und Verbandes achten.

#### **2. Pächter richtig eintragen.**

Wenn möglich Ausweis zeigen lassen! Grund: richtige Schreibweise des Namens und der Anschrift. Geburtsdatum der Pächter notieren.

## Checkliste zum Abschluss des Pachtvertrages und zur Kündigung von Pachtverträgen

### 3. Pachtdauer/Pachtzins und Fälligkeit

Vertrag auch im Hinblick auf diese Angaben sorgfältig ausfüllen. Vermerken ob der Vertrag befristet oder unbefristet geschlossen werden soll. Bei Befristung: Enddatum eintragen und Wort (unbefristet) streichen.

Die Pachtzinshöhe ....€/m<sup>2</sup> auf jeden Falle eintragen, ebenso die Fälligkeit der Pachtzinsforderung (genaues Datum, z. B. am 31.01. eines jeden Jahres) Grund: Bei Nichtzahlung tritt Verzug ein, ohne dass eine Mahnung erforderlich ist.

### 4. Sonstiges

Schriftlich bestätigen lassen, dass Satzung, Rahmengenordnung, Gebührenordnungen usw. ausgehändigt worden sind. Ein vollständiges Exemplar des Vertrages zu den Akten nehmen, nicht nur die 1. und die letzte Seite.

**DUCKSTEIN**  
RECHTSANWÄLTE

## Checkliste zum Abschluss des Pachtvertrages und zur Kündigung von Pachtverträgen

### II. Kündigung

#### 1. Liegen Kündigungsgründe vor?

##### a) für ordentliche Kündigung gem. § 9 Abs. 1 BkleingG?

##### Verstöße:

- nicht kleingärtnerische Nutzung der Parzelle,
- nicht unerheblich Verletzung anderer Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen,
- Laube zum dauernden Wohnen genutzt,
- das Grundstück unbefugt einem Dritten überlässt,
- erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert;

**Beachte:** Abmahnung in Textform mit angemessener Frist erforderlich. Genau vorgeben welche Arbeiten vorzunehmen (Müll und Wildwuchs entfernen.... m<sup>2</sup>, Beete anlegen, Hecke schneiden usw.) sind und im Fall der Nichtbefolgung Kündigung androhen. Die Kündigung muss am 3. Werktag im August dem Pächter zu gehen.

**DUCKSTEIN**  
RECHTSANWÄLTE

## Checkliste zum Abschluss des Pachtvertrages und zur Kündigung von Pachtverträgen

### b) für fristlose Kündigung gem. § 8 Ziffer 1 BkleingG

**Voraus:** der Pächter muss mit der Entrichtung der Pacht für mindestens ein Vierteljahr in Verzug sein und nicht innerhalb von **2 Monaten nach Mahnung in Textform** die fällige Pachtforderung erfüllt haben

**Beachte:** Teilzahlungen müssen zwingend auf die Pacht verrechnet werden. Bei Abschluss einer Ratenzahlungsvereinbarung daher das Muster des Landesverbandes verwenden. Zweimonatsfrist zwingend einhalten!

**DUCKSTEIN**  
RECHTSANWÄLTE

## Checkliste zum Abschluss des Pachtvertrages und zur Kündigung von Pachtverträgen

### c) für fristlose Kündigung gem. § 8 Ziffer 2 BkleingG

**Voraus:** der Pächter oder von ihm auf dem Kleingartengrundstück geduldete Personen müssen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft so nachhaltig stören, dass dem Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

#### Beispiele:

- dauernde Verstöße gegen die Gartenordnung
- erhebliche Belästigungen gegenüber dem Verpächter
- Zerwürfnisse mit dem Verpächter oder den Kleingärtnern, insgesamt ein Verhalten, das diesen Anlass zu berechtigten Beschwerden gibt
- fortgesetzter ruhestörender Lärm
- Tätlichkeiten und grobe Beschimpfungen oder Belästigungen gegenüber dem Verpächter, dessen Angehörigen oder gegenüber Kleingartennachbarn
- fortdauernde Belästigung durch (unbefugte) Tierhaltung
- dauernde unpünktliche Pachtzinszahlung, wenn das Vertrauensverhältnis durch die mangelnde Zahlungsmoral zerstört ist und die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zumutbar ist.

**Beachte:** Es muss sich um schwerwiegende Pflichtverletzungen handeln und die Kündigung muss alsbald nach dem pflichtwidrigen Verhalten ausgesprochen werden!

**DUCKSTEIN**  
RECHTSANWÄLTE

Checkliste zum Abschluss des Pachtvertrages und zur Kündigung von Pachtverträgen

**2. Wer darf/muss abmahnen, mahnen und kündigen?**

**Pachtvertrag vorlegen lassen!**

**a) Verband ist Verpächter:**

Verband selbst oder Verein mit Hinweis auf die Verwaltungsvollmacht

**b) Verein ist Verpächter:**

Verein kann in eigenem Namen mahnen, abmahnen und kündigen.

**Immer beachten!** Mahnungen, Abmahnungen müssen auf jeden Fall unterschrieben sein. Der Hinweis: Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt! genügt nicht.

**DUCKSTEIN**  
RECHTSANWÄLTE

Checkliste zum Abschluss des Pachtvertrages und zur Kündigung von Pachtverträgen

**3. Wer muss unterschreiben?**

alle vertretungsberechtigten Vorstandsmitglieder, in der erforderlichen Anzahl. Keine Unterzeichnung vom Nichtberechtigten mit Kürzel i. V.

**4. Wie müssen Mahnung, Abmahnung sowie Kündigung versandt werden?**

- per Boten (Zeugen auf der Kopie des Schreiben, Datum und Uhrzeit des Einwurfs vermerken und unterschreiben lassen)
- Einwurf-Einschreiben (Zugangsnachweis online abrufen und ausdrucken)

**DUCKSTEIN**  
RECHTSANWÄLTE

Checkliste zum Abschluss des Pachtvertrages und zur Kündigung von Pachtverträgen

### **5. An wen muss Kündigung adressiert sein?**

#### **Pachtvertrag vorlegen lassen!**

Wenn zwei Personen Pächter sind müssen beide angeschrieben werden. Bei gleicher Anschrift müssen beide Pächter in der Anschrift aufgeführt sein und es müssen auch beide in der Anrede angesprochen werden.

Bei unterschiedlichen Anschriften ist die Versendung an jeden erforderlich. Zwingend auf die richtige Schreibweise der Vor- und Zunamen achten.

