

# Bedrohte Paradiese

In Berlin bringt der ausgetrocknete Wohnungsmarkt sogar Kleingärtner unter Druck – doch diese sind kampferprobt



Laubenzieper muss man sein: In Berlin sind nicht nur Wohnungen rar; auch für Kleingärten gibt es Wartelisten, die viel Geduld brauchen.

FELIPE TRUEBA / EPA

RICARDO TARLI, BERLIN

Der Tag, als die Bagger kamen, war ein schwarzer Tag für die Kleingärtner. Im Februar 2016 fuhren in der Kleingartenkolonie Oeynhausens im Wilmersdorfer Ortsteil Schmargendorf Abrissbagger und Radlader auf, um dort Platz für mehr als 900 Wohnungen zu schaffen. In den darauffolgenden Wochen wurden 150 Gartenhäuschen dem Erdboden gleichgemacht. Wo einst Blumen blühten, Gemüse und Obst gediehen, liegt nun ein kahler Acker. Am Tag, als die Bagger kamen, flossen Tränen.

## Kräuter oder Kräne

Berlin ist die heimliche Hauptstadt der Kleingärten. 73 000 Parzellen werden von leidenschaftlichen Hobbygärtnern gehegt und gepflegt. Das entspricht einer Fläche von ungefähr 3000 Hektaren, etwa 3 Prozent der gesamten Stadtfläche. Davon gehören ungefähr drei Viertel dem Land Berlin. Keine vergleichbare Grossstadt verfüge über eine so grosse Zahl an Schrebergärten im Innenstadtbereich wie Berlin, heisst es bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz.

Wolfgang Mahnke ist Laubenzieper, wie die Kleingärtner im Berliner Jargon heissen, mit Glück. Die Abrissbagger haben seinen kleinen Garten mit den alten Apfelbäumen verschont. Seine Parzelle befindet sich auf dem Teil der Gartenkolonie, der erhalten bleiben soll. Schon seine Oma hat hier gepflanzt und geerntet. Der 70-Jährige mit der feinen Brille und graumeliertem Haar kämpfte an vorderster Front für den kompletten Erhalt der 1904 gegründeten Kleingartenkolonie, die zu den ältesten und grössten Berlins gehört. Zusammen mit Mitstreitern aus der Anwohnerschaft erzwang er einen Bürgerentscheid auf Bezirksebene, den sie haushoch gewannen. Mit Parolen wie «Bäume oder Beton», «Kräuter oder Kräne» und «Raupen oder Planieraupen» konnten sie Wilmersdorfer und Charlottenburger auf ihre Seite ziehen.

Die Berliner Kleingärtner sind kampferprobt. Widerstand gegen die Bebauung von Kleingartenanlagen hat es in der Hauptstadt immer wieder ge-

geben. Es zeigt sich stets ein ähnliches Phänomen: Laubenzkolonien stehen vor dem Aus, weil sie Wohnungen, Schulen oder Sportplätzen weichen müssen. Die Proteste gegen die Überbauung in Schmargendorf erreichten jedoch eine neue Qualität: Mit Kundgebungen und einer Unterschriftensammlung machten die Kleingärtner gegen das Bauprojekt mobil. Der Bürgerentscheid zu ihren Gunsten setzte Behörden und den Projektentwickler unter Druck.

Der Protest spielt sich vor dem Hintergrund einer rasant wachsenden Stadt ab. In den letzten fünf Jahren wuchs Berlins Bevölkerung durchschnittlich um fast 50 000 Personen pro Jahr. Das wirkt sich auf den Wohnungsmarkt aus; nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wären jedes Jahr 20 000 neue Wohnungen nötig. Doch die Schaffung von Wohnraum hinkt der Nachfrage hinterher. Die landeseigenen Wohnungsbau-Gesellschaften haben angekündigt, in den nächsten zehn Jahren 60 000 Wohnungen zu bauen, davon sollen die Hälfte Sozialwohnungen sein. Die Gartenkolonien sind mögliche Bauflächen. Eine Entwicklung, die Gert Gröning mit Sorge beobachtet. «Angesichts der grossen Nachfrage nach Kleingärten geht der Trend eindeutig in die falsche Richtung», sagt der Professor für Gartenkultur, der für die Forschungsstelle Gar-

tenkultur und Freiraumentwicklung an der Universität der Künste Berlin tätig ist. Der Andrang auf die Parzellen ist tatsächlich enorm: 14 000 Personen stehen auf Wartelisten. Pächter eines Kleingartens zu werden, bedeutet in der Hauptstadt eine Geduldssprobe – in der Regel von mehreren Jahren.

## Jahrelange Wartezeit

Die Landesregierung hat sich in der Koalitionsvereinbarung zum dauerhaften Schutz der Kleingärten verpflichtet. Es sei seit Jahren erklärtes Ziel des Senats, Kleingärten im Stadtgebiet, «wo immer es möglich ist», zu erhalten, heisst es von offizieller Seite.

Viele Kleingärtner schenken den Beteuerungen der Politiker jedoch keinen Glauben mehr. Nach dem verlorenen Kampf um die Kolonie Oeynhausens ist das Misstrauen gross. Für viele ist es schwer nachvollziehbar, weshalb es nicht gelang, die Bebauung zu verhindern, obwohl sich im Mai 2014 eine deutliche Mehrheit der Bürger, die sich an der Abstimmung beteiligt hatten, für den Erhalt der gesamten Kleingartenanlage aussprach. Das Gefühl, Opfer von Bodenspekulation geworden zu sein, machte die Wut der Hobbygärtner noch grösser. Der Bezirk habe es verschlafen, das Areal zu kaufen, um die ganze Kolonie zu sichern, kritisiert

Wolfgang Mahnke, der während seines Berufslebens als Jurist in der Senatsverwaltung tätig war. Stattdessen habe das Grundstück für ein Butterbrot, für 600 000 Euro, die Hand gewechselt und sei danach für einen zweistelligen Millionenbetrag weiterverkauft worden.

Aus Sicht des früheren Charlottenburg-Wilmersdorfer Bezirksstadtrats für Stadtentwicklung, Marc Schulte, hat keine rechtliche Möglichkeit bestanden, dem Wunsch, 100 Prozent der Fläche zu sichern, nachzukommen. Das Risiko, dem Eigentümer Schadensersatz in zweistelliger Millionenhöhe bezahlen zu müssen, sei für den Bezirk zu gross gewesen, weil das Land Berlin nicht bereit gewesen sei, dieses Risiko abzusichern, sagt Schulte. Immerhin konnte der Bezirk dem Investor die Zusage abringen, nur die Hälfte des Baugrundstücks zu bebauen. Dank dieser Vereinbarung sollen die 150 übrig gebliebenen Oeynhausener Kleingärten langfristig erhalten bleiben. Im Gegenzug darf der Investor auf dem restlichen Gelände fünf- bis achtgeschossige Wohnhäuser erstellen. Ursprünglich vorgesehen war eine dreigeschossige Bebauung auf dem ganzen Grundstück. Die Pläne des Projektentwicklers gehen nun von ungefähr 970 Wohnungen aus, knapp die Hälfte davon als Wohneigentum. Von «Spekulationsobjekt» und «Luxuswohnungen» will man aufseiten der Eigentümer

nichts wissen: Man baue ganz normale Wohnungen für die Mittelschicht.

Dass die Befürchtungen der Gartenfreunde nicht aus der Luft gegriffen sind, belegt die Statistik des Verbandes Deutscher Grundstücksnutzer. In den vergangenen zehn Jahren sind um die 6000 Parzellen verschwunden. Das entspricht einem Rückgang von fast 8 Prozent der Gesamtfläche. Ungefähr 7800 Parzellen gelten als gefährdet. Das sind rund 11 Prozent der bestehenden Berliner Kleingärten. Der Verband stützt sich auf den Berliner Kleingartenentwicklungsplan und den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025. Demnach verlieren nach Ablauf der Schutzfrist, die je nach Kolonie 2020 oder 2025 endet, um die 170 Anlagen ihren Schutzstatus. Viele davon befinden sich in den Bezirken Pankow, Treptow-Köpenick und Charlottenburg-Wilmersdorf.

## Ist eine Landreform nötig?

Bei der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz versucht man die Bedenken zu zerstreuen und verweist auf den Kleingartenentwicklungsplan. Demzufolge gelten über 80 Prozent aller Kleingärten als dauerhaft gesichert. Gleichzeitig sind aber lediglich 15 Prozent aller Kleingartenanlagen in einem rechtsgültigen Bebauungsplan, der juristisch betrachtet den grössten Schutz gewährleistet, festgeschrieben. Die Hürden für eine Umnutzung der Gärten seien in jedem Fall sehr hoch und eine solche sei nur nach einer aufwendigen Planänderung möglich, heisst es bei der Senatsverwaltung. Im Falle einer Überbauung sehe das Bundeskleingartengesetz den Anspruch auf angemessene finanzielle Entschädigung der Pächter sowie die Bereitstellung von Ersatzflächen vor.

Für die betroffenen Kleingärtner, die ihre Parzelle räumen müssen, bleibt die Situation unbefriedigend, denn Ersatzland in näherer Umgebung ist schwer zu finden. Die Kleingartenlobby fordert deshalb grössere Planungssicherheit. Brigitte Einfuhr von der Verbandszeitschrift «Gartenfreund», dem Sprachrohr der deutschen Kleingärtner, vermisst eine vorausschauende Stadtplanung. Das bedeutet für sie eine Planung, die für die nächsten zwanzig bis dreissig Jahre Bestand haben sollte. Ihre Forderung: Dem Schutz der Kleingärten muss der gleiche Stellenwert zugebilligt werden wie dem Wohnungsbau. Dass Wohnraum geschaffen werden muss, ist unter den Kleingärtnern eigentlich Konsens, nur nicht auf «ihrem» Land, und schon gar keine «Luxuswohnungen». Gegen den Bau von öffentlichen Infrastrukturprojekten, wie etwa Schulen, Sport- oder Spielplätzen, sei grundsätzlich nichts einzuwenden, so Einfuhr. Ein «Raubbau» müsse aber verhindert werden. Professor Gröning pflichtet ihr bei: «Kleingärten sind ein wichtiger Bestandteil grossstädtischer Lebensqualität. Dieser Freiraum muss den Stadtbewohnern erhalten bleiben.» Er plädiert für eine stärkere Bautätigkeit in den Berliner Aussenbezirken und im sogenannten Speckgürtel. Voraussetzung sei eine engere, landesübergreifende Regionalplanung, zusammen mit dem Land Brandenburg.

Die Kleingärtner wollen einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung nicht im Wege stehen, verlangen stattdessen eine stärkere Einbindung in die Stadtplanung. Günter Landgraf, Präsident des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde, zeigt sich auch offen für Reformen: Wer einen grossen Garten gepachtet hat, könnte auf einen Teil verzichten und dafür neue Nachbarn bekommen. Eine solch einschneidende «Landreform» wird unter den Mitgliedern nicht nur auf Zustimmung stossen. Die Verbandsführung wird noch Überzeugungsarbeit zu leisten haben. Nach dem Debakel um die Kolonie Oeynhausens bleibt den verbliebenen Laubenziepern ein kleiner Trost: Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf dürften ähnliche Bauprojekte in den nächsten Jahren einen schweren Stand haben.

## Schrebergärten – die Äcker der Metropole

Kleingärten, auch als Schrebergärten bezeichnet, haben ihre Wurzeln im frühen 19. Jahrhundert in Norddeutschland. Mit der Anlage von sogenannten Armengärten versuchte die Obrigkeit damals dem Hunger und der Verarmung in weiten Teilen der Bevölkerung entgegenzuwirken. In Berlin ist die Verbreitung der Kleingartenidee mit den sozialen Problemen der schnell wachsenden Industriemetropole nach 1870 verbunden. Überbelegte Mietskasernen, enge Hinterhöfe und nur wenig Grün prägten damals das Leben der Arbeiter. Gleichzeitig wuchs die Spekulation mit Grund und Boden. Grundstücksgesellschaften sicherten sich

Bauerwartungsland und entdeckten Kleingärten als ideale Zwischennutzung und Geschäftsmodell. Mit der Industrialisierung wuchsen die Verkehrsflächen. Das System aus Kopfbahnhöfen um den Stadtkern nahm riesige Flächen ein; es entstanden zahllose verstreut liegende Restflächen. Zwischen den Gleisanlagen entstanden die «Eisenbahngärten». In den frühen Kleingärten spielte die Haltung kleinerer Nutztiere eine wichtige Rolle: Hühner, Tauben, Stallkaninchen, ja selbst Ziegen bevölkerten bis ins 20. Jahrhundert hinein die Parzellen. Während des Ersten Weltkrieges und in der darauffolgenden Zeit erlangten die Kleingärten grosse Bedeutung für die

Ernährung; und auch in der Weltwirtschaftskrise trat die existenzsichernde Bedeutung des Kleingartens in den Vordergrund. Auf dem Höhepunkt dieser Krise ordnete der Reichspräsident 1931 an, neue Kleingärten für Erwerbslose bereitzustellen.

Infolge des Zweiten Weltkriegs verloren Hunderttausende von Berlinern ihre Wohnung. Deshalb wurde im November 1945 den Kleingärtnern gestattet, auf fünf Jahre befristet in der Laube zu wohnen. Zeitgleich wurden die Kleingärten noch einmal zum wichtigen Nahrungslieferanten für die Stadt. Diese Rolle behielten sie bis in die fünfziger Jahre hinein.