

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Lars Bocian (CDU)

vom 12. Februar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Februar 2025)

zum Thema:

Erholungsgrundstücke

und **Antwort** vom 28. Februar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. März 2025)

Senatsverwaltung für
Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt

Herrn Abgeordneten Lars Bocian (CDU)
über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21647
vom 12. Februar 2025
über Erholungsgrundstücke

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung der Verwaltung:

Der Begriff Erholungsanlage verfügt – anders als Kleingärten – über keine Legaldefinition. Daher führt der Berliner Senat keine Statistik zu Flächen, die unter diesen Begriff fallen könnten. Folglich liegt auch keine Schätzung des Wohnungsbaupotenzials auf solchen Flächen vor. Eine abschließende Benennung von etwaigen Planungen auf solchen Flächen ist unter dieser Maßgabe somit ebenfalls nicht möglich.

Die Schriftliche Anfrage betrifft (zum Teil) Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher die Bezirksämter von Berlin und die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) um Stellungnahmen gebeten. Sie werden in der Antwort an den entsprechend gekennzeichneten Stellen wiedergegeben.

Für weitere Informationen zu dem Thema wird zudem auf die Beantwortung der Schriftlichen Anfrage 19/21149 zum Thema Wochenendhäuser verwiesen.

Frage 1:

Wie viele Erholungsanlagen gibt es derzeit in Berlin?

Antwort zu 1:

Die BIM hat hierzu mitgeteilt:

„In den Vermögen THV und SODA werden durch die BIM 7 Erholungsanlagen bewirtschaftet. Als Erholungsanlage werden bei der BIM Liegenschaften mit über 30 Parzellen definiert.“

Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Im Zuständigkeitsbereich des SGA Mitte bestehen keine Erholungsanlagen im Sinne von Erholungsgärten. Zu den weiteren Fragen können daher keine Angaben gemacht werden.“

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„In der Serviceeinheit Facility Management (SE FM), Fachbereich IMV in Pankow von Berlin, Sachgebiet 3 werden 4 Erholungsanlagen verwaltet.“

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf gibt es insgesamt drei Freizeit- und Erholungsanlagen (FEA).

Dazu kommen insgesamt 80 Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG), davon 66 Kleingartenanlagen im Stadtteil Charlottenburg und 14 im Stadtteil Wilmersdorf, die aber nicht der reinen Erholung, sondern zwingend auch der kleingärtnerischen nicht kommerziellen Erzeugung von Obst und Gemüse dienen müssen.“

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Fehlanzeige. Vom Straßen- und Grünflächenamt werden keine Erholungsgrundstücke verwaltet.“

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Es wird hier davon ausgegangen, dass sich die Fragestellungen nicht auf Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz beziehen. Daher kann auf die Fragen 1, 3, 5 und 8 nur Fehlanzeige gemeldet werden.

Anmerkung: In den Fragestellungen werden viele Begriffe vermischt. Es ist von "Erholungsanlagen", "Erholungsgärten" und "Erholungsgrundstücken" die Rede. Diese werden zu "Siedlungsanlagen" und "Wohnanlagen" abgegrenzt. Im Planungsrecht gibt es "Wochenendhausgebiete" als Baugebietstypus. Hier ist das Wohnen nicht zulässig. Ansonsten gibt es Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen, z. B. Kleingärten, in denen das Wohnen ebenso ausgeschlossen ist.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Im Bezirk Treptow-Köpenick gibt es drei größere Erholungsanlagen und diverse einzelne Erholungsgrundstücke.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Im Fachvermögen des Bezirksamtes befinden sich 249 Grünanlagen, 153 öffentliche Spielplätze und 31 bezirkseigene Kleingartenanlagen.“

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„SGA Lichtenberg: 1*“

Das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Im Bezirk Reinickendorf gibt es 7 landeseigene Erholungsanlagen.“

Das Bezirksamt Spandau von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Im Bezirk Spandau gibt es insgesamt 460 Pflegeobjekte, die sich aus öffentlichen Grünanlagen, öffentlichen Spielplätzen und bezirkseigenen Kleingartenanlagen ergeben.“

Frage 2:

Wie viele gemischte Erholungs- und Siedlungsanlagen existieren?

Antwort zu 2:

Die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) hat hierzu mitgeteilt:
„Die BIM unterscheidet nicht zwischen Erholungs- und Siedlungsanlagen.“

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Im Sachgebiet 3 werden ausschließlich vier Erholungsanlagen verwaltet. die von ihrer Funktion und Nutzung her keine Siedlungsanlagen sind.“

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Im Gebiet des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin existieren gar keine, da weder Kleingartenanlagen noch Freizeit- und Erholungsanlagen juristisch als Siedlungen betrachtet werden können. Der Sinn des Bundeskleingartengesetzes besteht u.a. darin zu verhindern, dass Kleingartenanlagen als Wochenendhaussiedlungen zweckentfremdet werden.“

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
"Gemischte Erholungs- und Siedlungsanlagen" gibt es im planungsrechtlichen Sinne nicht. Es kann lediglich sein, dass in Gebieten, in denen das Wohnen nicht zulässig sind, einzelne Gebäude stehen, in denen aus historischen Gründen (noch) gewohnt wird. Solche Wohnrechte ergeben sich manchmal aus lange vergangenen Vereinbarungen oder Genehmigungen, meist aus der Nachkriegszeit. Aus planungsrechtlicher Sicht ist auf "Erholungsgrundstücken" das Wohnen grundsätzlich nie erlaubt. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um Erst- oder Zweitwohnsitze handelt. (Beantwortung auch für Frage 4 und 6)“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf existiert das Siedlungsgebiet „Biesenhorst I“ im Ortsteil Biesdorf. Die Erholungsflächen des Gebietes befinden sich im bezirklichen Finanzvermögen.“

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Straßen- und Grünflächenamt (SGA) Lichtenberg: 0*

* Weder der Begriff Erholungsanlage, noch Siedlungsanlage sind nach den Gesetzen zum Baurecht definiert. Mögliche Arten der baulichen Nutzung sind der Baunutzungsverordnung – BauNVO zu entnehmen. Folglich kann es keine Mischformen, wie in der Frage formuliert, geben.“

Das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Fehlanzeige.“

Das Bezirksamt Spandau von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Das ist dem Bezirksamt Spandau nicht bekannt.“

Frage 3:

Wie viele Erholungsgärten werden vom Land Berlin sowie über die Bezirke verpachtet und wie viele vermietet?
Bitte mit einer detaillierten Auflistung.

Antwort zu 3:

Die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) hat hierzu mitgeteilt:
„Derzeit sind in den Vermögen SODA (Sondervermögen Daseinsvorsorge) und THV (Treuhandvermögen) 1.442 Erholungsgärten vermietet. Eine entsprechende Auflistung ist aufgrund der Vertraulichkeit im Rahmen der Beantwortung von Schriftlichen Anfragen nicht möglich.“

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Im Sachgebiet 3 werden zwei Erholungsgärten in der Friedrich-Engels-Str. 155 vermietet.“

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Insgesamt werden in Charlottenburg-Wilmersdorf ca. 8.100 Kleingärten verpachtet, davon ca. 6.600 im Stadtteil Charlottenburg und ca. 1.500 im Stadtteil Wilmersdorf. Dies erfolgt über die drei Zwischenpächter mit Bezirksverbands - Status. Dies sind der Bezirksverband Charlottenburg der Kleingärtner e.V. und der Bezirksverband Wilmersdorf der Kleingärtner e.V. sowie die KGA Kissingen e.V., die sich den Zwischenpächter-Status gerichtlich erstritten hat.

Vermietet werden keine Kleingärten und Freizeit- und Erholungsanlagen, da diese alle langfristig über Zwischenpachtverträge verpachtet wurden.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„In Treptow-Köpenick werden 148 Erholungsgärten an einzelne Nutzerinnen und Nutzer, eine Erholungsanlage an einen Angelverein und eine Erholungsanlage an eine Interessengemeinschaft vermietet.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Im Siedlungsgebiet „Biesenhorst I“ werden derzeit 175 Parzellen zu Erholungszwecken vermietet.“

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„SGA Lichtenberg: Am 20.02.2025 vertraglich gebunden: 256 Grundstücke; ausschließlich Pacht.“

Folgende 3 Liegenschaften werden vom Facility Management (FM) verwaltet:

Trefffurter Str. 36 = 7 x Pachtvertrag, 4 x Mietvertrag, 1 x Nutzungsvereinbarung

Märchenweg 1-3 = 29 x Pachtvertrag, zwei Gärten derzeit nicht vermietet

Hellersdorfer Str. 10, 12 = 2 x Pachtvertrag, 1 x Mietvertrag, 4 x konkludente Verträge; zwei Gärten derzeit nicht vermietet.

Das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

“Die 7 landeseigenen Erholungsanlagen im Bezirk Reinickendorf umfassen derzeit 395 Parzellen, die allesamt vermietet werden und sich wie folgt auf die einzelnen Anlagen verteilen:

- Am Tegeler See - 47,
- Am Wasserbunker - 31,
- Fabian'sche Erben - 51,
- Mudrackzeile - 46,
- Neu Lübars - 74,
- Talheim - 25,
- Waldesfrieden - 121 “

Das Bezirksamt Spandau von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

Im Bezirk Spandau werden Flächen von 60 bezirkseigenen Kleingartenanlagen verpachtet.

Der Fachbereich Allgemeine Verwaltung Bezirksamtes verwaltet derzeit folgende Wochenendsiedlungen, die sich allesamt im Eigentum des Landes Berlin, vertreten durch das BA-Spandau von Berlin, befinden.

1. WES am Hohenzollernkanal (Am Havelgarten 84-86), 13105 m², 30 Parzellen, FNP 25 Parzellen Kleingärten, fünf Parzellen Verkehr

2. WES Spekteweg (zwischen Spekteweg 67 und Falkenseer Chaussee 215), 15.580 m², 38 Parzellen, FNP Wohnen
 3. WES Zum Blanken Spaten (Grünhofer Weg 50), 5.082 m², 9 Parzellen, FNP Kleingärten
 4. WES Waldheim/Radelandstraße (Radelandstra. 200-222), 11.850 m², 35 Parzellen, FNP Kleingärten
 5. WES Pappelweg (Pappelweg 1-45), 7.375 m³, 18 Parzellen, FNP Wald
 6. WES An der Kappe (An der Kappe), ca. 27.000 m², 59 Parzellen, FNP Kleingärten
 7. WES Blanker Spaten, Grünhofer Weg, 5.876 m², 9 Parzellen, FNP Kleingärten
 8. WES Hasenheide / Kolonie Birkenhain, 1.800 m², 4 Parzellen, FNP Kleingärten
 9. Drei WES auf Breitehorn (Breitehornweg 34-38/Kladower Damm), übernommen vom Bund, bisher noch nicht genau vermessen, es gibt dazu drei Mietverträge mit den einzelnen Wochenendvereinen, FNP Kleingärten/Parkanlage.
- Hinzu kommen noch 11 vereinzelt gelegene Parzellen, welche derzeit zur Wochenendnutzung vermietet sind.

Frage 4:

Auf wie vielen dieser Erholungsgrundstücke besteht ein Wohnrecht bzw. ist das Wohnen grundsätzlich erlaubt?

Antwort zu 4:

Die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) hat hierzu mitgeteilt:

„Die BIM vergibt bei Neuvermietung grundsätzlich kein Wohnrecht. Verträge, die in der Vergangenheit von anderen Institutionen mit Wohnrecht abgeschlossen worden, sind systemisch nicht auswertbar.“

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Auf den Erholungsanlagen Blankenburg, Einigkeit, Gravenstein und Idehorst bestehen Dauerwohnrechte:

Anlage Blankenburg:	32 Parzellen mit Dauerwohnrecht
Anlage Einigkeit:	20 Parzellen mit Dauerwohnrecht
Anlage Gravenstein:	32 Parzellen mit Dauerwohnrecht
Anlage Idehorst:	2 Parzellen mit Dauerwohnrecht.“

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Das Wohnen ist grundsätzlich weder bei Kleingärten noch bei Freizeit- und Erholungsanlagen erlaubt. Es gibt noch ca. zwanzig legale Dauerbewohner, die auch ein Wohnlaubenentgelt entrichten müssen. Das Dauerwohnrecht ist personengebunden und entfällt nach dem Tod der Unterpächter bzw. nach der Kündigung des Unterpachtvertrags ersatzlos, auch wenn z.B. ein Kind mit angemeldet ist auf dieser Parzelle. Das Dauerwohnrecht genießt keinen Bestandsschutz über den Tod hinaus.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Parzellen mit Wohnrecht werden im Bezirk nicht als Erholungsgrundstück gelistet. Erst mit dem Tod der Nutzer*innen oder durch Kündigung durch die Nutzer*innen werden die Grundstücke als Erholungsgrundstücke geführt. Innerhalb der Erholungsanlagen gibt es momentan noch fünf Parzellen mit Wohnrecht.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Auf keinem dieser Erholungsgrundstücke besteht ein Wohnrecht bzw. ist Wohnen grundsätzlich erlaubt.“

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Für die Erholungsgärten, die bei FM verwaltet werden, besteht kein Wohnrecht.
SGA Lichtenberg: 11 (Duldung), es besteht weder ein Wohnrecht, noch ist das Wohnen grundsätzlich erlaubt.“

Das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Für insgesamt 14 Parzellen besteht ein Wohnrecht.“

Das Bezirksamt Spandau von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Wohnrecht besteht auf keinem der Grundstücke (inkl. Kleingärten) da dieses vertraglich ausgeschlossen ist.“

Frage 5:

Wonach richtet sich der Pachtzins bei Erholungsgrundstücken und wer legt diesen fest?

Antwort zu 5:

Die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) hat hierzu mitgeteilt:

„Der Mietpreis von Erholungsgrundstücken bei Neuvermietungen orientiert sich am Bodenrichtwert für marktfähiges Nichtbauland. Der Mietpreis wird im Rahmen der Vermietung zwischen dem Vermieter und Mieter vereinbart und stellt einen marküblichen Preis für derartige Flächen dar.“

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Ein Pachtzins wird nicht erhoben, in den Erholungsanlagen werden Mietverträge nach BGB geschlossen. Es existieren noch alte Verträge nach alten DDR Recht wonach ein Nutzungsentgelt erhoben wird. Der Mietpreis und die Nutzungsentgelte werden gemäß Vertrag durch Gutachten oder vergleichbare Grundstücke ermittelt.“

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Bei Kleingärten ist der Pachtzins nach dem BKleinG geregelt.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Der Mietzins für die Grundstücke orientiert sich am ortsüblichen Mietzins. Die Entgelthöhe kann angepasst werden, wenn das Nutzungsentgelt seit 3 Jahren nicht geändert wurde und sich nach Vertragsabschluss oder seit der letzten Anpassung um 10 % verändert hat. Für die Anpassung muss eine schriftliche Erklärung erfolgen, wie die ortsübliche Entgelthöhe ermittelt wurde. Die Festlegung erfolgt durch den Fachbereich Kaufmännisches Objektmanagement in der Serviceeinheit Facility Management des Bezirksamts.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Gemäß Bundeskleingartengesetz (BKleinG) wird der höchstzulässige Pachtzins in Berlin für Kleingärten geregelt. Die Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgelts für diese Erholungsgrundstücke wird im Bezirk regelmäßig gutachterlich durch den Fachbereich Vermessung der Abteilung Stadtentwicklung des Bezirksamtes ermittelt. Hierbei wird die Verzinsung des Bodenwertes, bezogen auf die tatsächlichen Nutzungen der Grundstücke unter Berücksichtigung der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zu den Wertspannen für die Nutzungsart „Freizeit- und Erholung“ zugrunde gelegt. Im Rahmen der Ermittlung der Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgelts wird der übliche Liegenschaftszinssatz für die Nutzungsart „Freizeit- und Erholungsnutzung“ angesetzt.“

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„FM und SGA: Die Pacht bzw. Miete für Erholungsgärten wird vom Vermessungsamt des Bezirkes durch die Erstellung von Gutachten ermittelt.“

Das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Fehlanzeige, da die Parzellen nicht verpachtet, sondern vermietet werden.“

Das Bezirksamt Spandau von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Der Miet- bzw. Pachtzins wird vom bezirklichen Vermessungsamt nach dem Bodenrichtwert festgelegt. Mieterhöhungen erfolgen auf der Grundlage der Entwicklung der Verbraucherpreise und des Arbeitseinkommens (Indexmiete). Für Kleingärten gilt der Pachtzins, der auf Grundlage des BKleingG erhoben wird.“

Frage 6:

Welche Kriterien müssen erfüllt sein, damit ein Erholungsgrundstück für Zweitwohnzwecke genutzt werden darf?

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Frage kann nicht beantwortet werden.“

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Ein Erholungsgrundstück darf nicht für Zweitwohnzwecke genutzt werden.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„In der Regel ist eine Wohnnutzung – auch als Zweitwohnsitz – auf Wochenendhausgrundstücken und in Kleingartenanlagen planungsrechtlich unzulässig.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Die Erholungsgrundstücke dürfen nicht für Zweitwohnzwecke genutzt werden.“

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Bei FM nicht bekannt.
SGA Lichtenberg: Sofern die Anfrage auf die Anmeldung eines Zweitwohnsitzes abzielt, so ist es grundsätzlich nicht gestattet, den Erst- oder Zweitwohnsitz auf dem Pachtgrundstück anzumelden. Davon ausgenommen sind berechnigte Personen, welchen nach früher geltenden kleingartenrechtlichen Bestimmungen die Wohnnutzung gestattet wurde.“

Das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Bis auf die genannten 14 Parzellen ist das Wohnen in den vermieteten Parzellen unzulässig.“

Das Bezirksamt Spandau von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Siehe Antwort zu Frage 4.“

Frage 7:

Gibt es Planungen, bestehende Erholungsgrundstücke zu Wohnzwecken umzuwidmen?

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Nein.“

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Für Wohnungsbau auf Kleingartenanlagen nach dem BKleinG sind hier keine Planungen im Bezirk bekannt.“

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„In Neukölln derzeit nicht.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Nein.“

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Bei FM nicht bekannt.
SGA Lichtenberg: Nein.“

Das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

“Dem Bezirksamt Reinickendorf liegen diesbezüglich keine Informationen vor.”

Das Bezirksamt Spandau von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Nein.“

Frage 8:

Wie hoch sind die Pacht- und Mieteinnahmen für Erholungsgrundstücke im Land Berlin und seinen Bezirken?

Die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) hat hierzu mitgeteilt:

„Die jährlichen Miet- und Pachteinahmen für Erholungsgrundstücke im SODA und THV betrugen im Jahr 2024 ca. 1.970.000 €.“

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Pankow Sachgebiet 3 Jahr 2024: 2.182.000 €“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Für die benannten Erholungsgrundstücke erhält der Bezirk einen jährlichen Mietzins i.H.v. 164.260,92 €.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Die Mieteinnahmen für diese Erholungsgrundstücke betragen derzeit 216.318 € jährlich.“

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„FM:

- Treffurter Str. 36 pro Monat 1.154,94 €
- Märchenweg 1-3 pro Monat 2.689,26 €
- Hellersdorfer Str. 10, 12 pro Monat 350,68 €

SGA Lichtenberg: Durch am 20.02.2025 vertraglich gebundene Pachtgrundstücke: rund 260.000 € p. a.“

Das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Im Jahr 2024 beliefen sich die Einnahmen aus der Vermietung von Erholungsgärten auf ca. 229.000 €.“

Das Bezirksamt Spandau von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Im Jahr 2024 wurden ca. 392.000 Euro durch Verpachtung von Kleingartenanlagen eingenommen. Das SGA im Bezirksamt Spandau hat derzeit Einnahmen aus Miet- und Pachtverträgen von ca. 410.773,00 € jährlich.“

Frage 9:

Wie sieht der Senat die Entwicklung von Erholung und Siedlungsanlagen zu Wohnanlagen?

Antwort zu 9:

Als konkretes langfristiges Wohnungsbaupotenzial mit einem Potenzial für 200-499 Wohneinheiten benennt der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040, der den FNP für das Thema Wohnen konkretisiert, die Anlage Schildow-Waldeck (Pankow).

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Aus Sicht des Planungsrechts gibt es keinen Unterschied zwischen "Siedlungsanlagen" und "Wohnanlagen". Nach den derzeitigen politischen Vorgaben sollen Grünflächen, insbes. Kleingärten, nicht zu Baugebieten umgewidmet werden.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Aus Sicht des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf ist darauf hinzuweisen, dass die Entwicklung von Erholungsflächen zu Wohngebieten einerseits grundsätzlich das Potenzial von Erholungsflächen im Bezirk reduziert und andererseits vermutlich ein entsprechender Aufwand zur Errichtung der für Wohnen notwendigen Infrastruktur erforderlich wird. Dies bezieht sich auf die technische Erschließung wie die Wasser-, Abwasser- und Energieversorgung, den Ausbau der Verkehrsflächen, die Bereitstellung von Flächen für die Feuerwehr/Löschwasser etc. und ggf. auf die soziale Infrastruktur (Kita, Schule, Spielflächen).“

Das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
"Der Auftrag des Bezirkes Reinickendorf besteht in der Vermietung von Erholungsparteln, insofern wird die Entwicklung zu Wohnanlagen kritisch gesehen und auf die Einhaltung der vertraglichen Vereinbarungen entsprechend geachtet.“

Frage 10:

Wie hoch schätzt der Senat das Potential an neuem Wohnraum durch die Umwidmung von Erholungsgärten zu Wohngrundstücken?

Antwort zu 10:

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) steuert als vorbereitender Bauleitplan die gesamtstädtische räumliche Entwicklung Berlins. Erholungsanlagen sind im FNP nicht gesondert dargestellt. Sie befinden sich häufig auf Flächen, die als Grünfläche dargestellt sind. Zum Teil sind sie jedoch auch auf Flächen gelegen, die im FNP als Wohnbauflächen dargestellt werden. Stellvertretend hierfür sind bspw. die Erholungsanlage Blankenburg (Pankow) oder Biesenhorst I (Marzahn-Hellersdorf) zu nennen. Eine Potentialschätzung ist entsprechend nicht möglich.

Berlin, den 28.02.2025

In Vertretung

Britta Behrendt
Senatsverwaltung für
Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt