

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
FB 23	S0145/14	03.06.2014
zum/zur		
F0079/14 - SPD-Stadtratsfraktion		
Bezeichnung		
Unterstützung der Wochenendhausbesitzer im Überschwemmungsgebiet der Elbe		
Verteiler		Tag
Der Oberbürgermeister		24.06.2014

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

im Zusammenhang mit dem Elbehochwasser 2013 sind an vielen zu DDR-Zeiten entstandenen, elbnahen Bungalows Schäden entstanden, die die bisherigen Nutzer zum Aufgeben zwangen. Sie sahen sich auf Grund der Schäden am Gebäude und Mobilar nicht in der Lage, ihre Bungalows wieder herzurichten.

Bei Grundstücken im Überschwemmungsgebiet der Elbe führt die Stadt die Pachtverhältnisse auf Grund der Gefährdungslage nicht fort, sodass die bisherigen Pächter ihre Bungalows nicht an Dritte verpachten können und sogar auf Basis des Schuldrechtsanpassungsgesetzes zusätzlich mit den hälftigen Entsorgungskosten belastet werden sollen.

In einem mir bekannten Fall wurde ein Nachpächter abgewiesen, der trotz Kenntnis der möglichen Gefährdungslage für den Bungalow eine Abstandssumme zahlen und das Pachtverhältnis weiterführen wollte. Durch diese Praxis werden nicht nur die über Jahrzehnte mühevoll gepflegten Bungalows völlig entwertet, sondern die bisherigen Pächter werden zusätzlich finanziell belastet. Die bisherigen Wochenendhausbesitzer gingen bisher zu Recht von der Möglichkeit des Verkaufs ihrer Bungalows und der Weiterverpachtung an Dritte aus. Durch die nun abweichende Praxis der Stadt werden sie besonders belastet, weil sie die Schäden des Hochwassers zu tragen haben und ihre Bungalows nun unveräußerlich und wertlos werden. Einem möglichem Nachnutzer dieser Pächter ist bewusst, dass er mit Überschwemmungen bei der Pacht eines Grundstücks in diesem Gebiet rechnen muss und ihm bei Flutschäden voraussichtlich keine Unterstützung gewährt wird. Es besteht also kein Grund, warum eine Weiterverpachtung an ihn nicht möglich sein sollte.

Die Möglichkeit der einmaligen Weiterverpachtung kann eine völlige Entwertung der Bungalows vermeiden helfen. Denn ein möglicher neuer Pächter kann anders als der bisherige Pächter die Gefahrensituation durch Hochwasser real einschätzen und sich darauf einstellen. Durch eine entsprechende Gestaltung des Pachtvertrages könnten Ansprüche gegen die Stadt sowie das Recht der Weiterveräußerung und Nachnutzung ggf. ausgeschlossen werden.

Ich frage ich Sie:

- 1. Können aus Mitteln der Hochwasserhilfe bei Nutzungsaufgabe die Abrisskosten vollständig erstattet werden, sodass den Geschädigten keine weiteren Kosten entstehen?*
- 2. Kann die Mehrbelastung der bisherigen Pächter gemildert werden, indem in Abkehr zu der geschilderten Praxis durch die Stadt eine mindestens einmalige Weiterverpachtung zugelassen wird?*

Ich bitte um kurze mündliche sowie ausführliche schriftliche Beantwortung meiner Fragen.

Nach Prüfung kann ich zu Ihrer o. g. Anfrage Folgendes mitteilen:

Zu 1.

Im Zuge der „Aufbauhilfe Hochwasser 2013“ können Zuschüsse für die Beseitigung der Hochwasserschäden in Kleingartenanlagen sowie in Wochenendhaus- und Ferienhausgebieten beantragt werden. Antragsberechtigt sind die Eigentümer von Gartenlauben, Wochenendhäusern und Ferienhäusern, die diese Gebäude selbst nutzen.

Förderfähig ist der Abriss nur dann, wenn dieser in unmittelbarem Zusammenhang mit der Instandsetzung oder einem Ersatzneubau bei einer Ersatzbeschaffung steht. Förderfähig ist der Abriss auch dann, wenn der Ersatzneubau an anderer Stelle (nicht überschwemmungsgefährdet) errichtet/erworben wird, die ehemalige Baulichkeit in dauerhaft hochwassergefährdeter Lage liegt und eine Instandsetzung sich nicht mehr lohnt.

Der Zuschuss beträgt 60 % der zuwendungsfähigen Ausgaben; maximal 4.000,00 € für Gartenlauben und maximal 8.000,00 € für Wochenend- und Ferienhäuser. Entsprechende Anträge können an die Investitionsbank Sachsen-Anhalt, Domplatz 12 in 39104 Magdeburg gerichtet werden.

Zu 2.

Der Entscheidung zur generellen Beendigung der Nutzung nach Eigenkündigung durch die Nutzer liegen folgende Überlegungen zu Grunde, was am Beispiel der Erholungsanlage „Bisamweg“ erläutert werden soll.

a) Istzustand

Die Erholungsanlage am Bisamweg befindet sich östlich der Straße „Alt Farmersleben“, westlich des Salbker Sees II, am Böschungsfuß des Buckauer Friedhofs (vgl. Auszug aus der Stadtkarte – Anlage 1).

Die Landeshauptstadt Magdeburg verwaltet dort derzeit ca. 85 Grundstücke, die überwiegend der Erholung dienen. Auf den Grundstücken befinden sich Wochenendhäuser, Gartenlauben, Carports, Swimmingpools und diverse andere bauliche Anlagen.

Folgende Situation ist vorhanden:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Areal am Bisamweg als Grünfläche mit kleingärtnerischer Nutzung dargestellt und befindet sich somit im Außenbereich. Im Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist beabsichtigt, dass Nutzungsziel „Kleingartennutzung“ entfallen zu lassen, da sich sämtliche Parzellen im Überschwemmungsgebiet der Elbe befinden. Rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Sollten bauliche Anlagen abgängig sein oder werden Parzellen über einen längeren Zeitraum nicht mehr genutzt, so erlischt der Bestandsschutz. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Die jährlichen Mieteinnahmen für das Erholungsgebiet am Bisamweg betragen derzeit ca. 12.100,00 € Entsprechend ihrer Lage im Überschwemmungsgebiet erfahren sämtliche Grundstücke auf der Grundlage eines Gutachtens des Gutachterausschusses seit dem Jahr 2008 eine Mietminderung.

b) Hochwasserereignisse der letzten Jahre

Die gesamte Erholungsanlage am Bisamweg liegt im Überschwemmungsgebiet der Elbe, die einzelnen Parzellen sind jedoch unterschiedlich stark betroffen.

Im beiliegenden Lageplan (Anlage 2) sind die Bereiche mit hoher Überschwemmungsgefährdung - blau, mit mittlerer - orange und mit geringer - gelb markiert.

Beginnend bei einem Pegelstand von 5,00 m (Strombrücke) werden die am tiefsten gelegenen Bereiche bereits überschwemmt, so dass bei einem Pegelstand von 6,50 m (Strombrücke) das gesamte Areal unter Wasser steht.

Folgende Hochwasserereignisse waren seit 2002 zu beobachten:

- August 2002	6,72 m (Pegel Strombrücke)
- Januar 2003	5,88 m (Pegel Strombrücke)
- April 2006	6,16 m (Pegel Strombrücke)
- Januar 2011	6,30 m (Pegel Strombrücke)
- Juni 2013	7,46 m (Pegel Strombrücke)

Seit 2002 wurde somit das Areal von 2 Extremhochwassersituationen und 2 mittelschweren Hochwassersituationen heimgesucht. Beim letzten Extremhochwasser (Juni 2013 = 7,46 m) wurden sämtliche Parzellen mit einem Wasserstand zwischen 1,20 m bis zu 3,00 m überschwemmt.

c) Reaktionen der Nutzer nach dem Extremhochwasser im Juni 2013

Bis auf wenige Ausnahmen sind die Baulichkeiten in nicht hochwasserangepasster Bauweise ausgeführt. Fast alle Nutzer haben den Komplettverlust des Mobiliars, Schäden an den Baulichkeiten und Einrichtungen sowie den Verlust vieler Kulturpflanzen erlitten.

Ein Versicherungsschutz gegen derartige Elementarschäden an den Baulichkeiten besteht nur noch bei einigen wenigen Nutzern.

Nach den hier vorliegenden Informationen haben in der Folge 42 Nutzer eine Flutopferbescheinigung erhalten und 12 Nutzer einen Antrag auf Flutopferhilfe bei der Investitionsbank Sachsen-Anhalt gestellt. 18 schriftliche Kündigungen durch Nutzer sind eingegangen. Derzeit erfolgt die Kündigungsabwicklung zu diesen Vorgängen.

d) Fazit

Mit der fortschreitenden Beendigung der DDR-Nutzungsverträge auf Grund von Kündigungen durch die Nutzer gehen gemäß § 11 SchuldRAnpG - per Gesetz - die Baulichkeiten im Areal in das Eigentum der Stadt Magdeburg über.

Bei gebotener Anwendung des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hochwasserschutzes und der Gefahrenvorsorge kann einer dauerhaften Fortsetzung der Erholungsnutzung nicht zugestimmt werden. Die Verwaltung hat sich in Würdigung des letzten Hochwassers im Juni 2013 entschieden, bei Vertragsbeendigung durch Kündigung der Nutzer die endgültige Beendigung der Nutzung und den Rückbau der Baulichkeiten im Erholungsgebiet am Bisamweg zu realisieren. Die Belange des Hochwasserschutzes erfordern die Freihaltung von Überschwemmungsbereichen von jeglichen Abflusshindernissen, die insbesondere durch Lauben, Zäune etc. entstehen.

Die derzeitigen Nutzer können hiernach die Nutzung, solange es ihnen möglich ist, fortsetzen und sich auf die Beendigung der Nutzung vorbereiten. Auch eine Fortführung des Vertrags im Wege der Erbfolge ist möglich. Eine Zustimmung zum Verkauf der Baulichkeiten soll jedoch nicht erfolgen. Dies läuft dem Ziel des Schuldrechtsanpassungsgesetzes zuwider, verschiebt die Beendigung der Nutzung im Überschwemmungsgebiet in weite Ferne und trägt die Gefahr weiterer nicht unerheblicher Schäden, für deren Behebung im Wiederholungsfall die Allgemeinheit herangezogen werden kann, in sich. Die Verwaltung befürwortet daher die in der Aufbauhilfe Hochwasser enthaltene Regelung, dass ausdrücklich der Abriss der „alten“ Gartenlaube auch dann förderfähig ist, wenn der Ersatz(neu)bau an einer anderen Stelle errichtet (erworben wird – auch ein Kauf ist möglich).

Weitere Informationen stehen den Nutzern unter

<http://www.ib-sachsen-anhalt.de/privatkunden/bauen/aufbauhilfe-kleingartenanlagen.html>

zur Verfügung.

Nach Abstimmung mit dem Verband der Gartenfreunde Magdeburg e. V. stehen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Magdeburg derzeit ca. 1.014 nicht überschwemmungsgefährdete Kleingärten für Neuanfänge zur Verfügung, so dass diesbezüglich für Interessenten keine Engpässe bestehen.

Mit der allmählichen Beendigung der Nutzung nach Kündigung durch die Mieter und dem Rückbau der Baulichkeiten kann nach einer anschließenden Renaturierung das Areal dem Hochwasserschutz als Überschwemmungsbereich wieder zur Verfügung stehen.

Die Kündigungsabwicklung erfolgt nach den einschlägigen gesetzlichen und einzelvertraglichen Regelungen. Bei Anwendbarkeit des Schuldrechtsanpassungsgesetzes sind die Abrisskosten gemäß § 15 SchuldRAnpG hälftig zwischen dem Nutzer und der Landeshauptstadt Magdeburg zu teilen.

Kündigt der Nutzer selbst, erhält er gemäß § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG keine Entschädigung für das Bauwerk, wenn es an einer Verkehrswerterhöhung für das Grundstück fehlt. Diese ist regelmäßig dann nicht gegeben, wenn der Grundstückseigentümer den Abriss der Baulichkeit und die Renaturierung plant (vgl. BGH XII ZR 161/13 vom 09. April 2014).

Ein Anspruch der Nutzer auf Zustimmung des Grundstückseigentümers zum Verkauf der Baulichkeiten besteht ebenfalls nicht. Aus den dargestellten Gründen soll auch eine einmalige Weiterverpachtung nicht zugelassen werden.

Zimmermann

Anlage

Anlage 1 - Auszug aus der Stadtkarte

Anlage 2 - Lageplan