

Konzept zur Bewältigung der Leerstandsproblematik in Kleingartenanlagen im Landkreis Nordsachsen



Vorwort



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Kleingärtnerinnen und Kleingärtner,

seit 2008 verfügt unser Landkreis über 180 organisierte Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz mit mehr als 13.000 Gärten und blickt auf eine lange Tradition der Gartenkultur zurück. Um die Sorgen und Nöte, aber auch

die Erfolge unserer Kleingärtner persönlich kennen zu lernen, lade ich die Kreis- bzw. Regionalverbände mehrmals im Jahr zu einem Arbeitsgespräch ein. In diesen Gesprächen ist auch die Idee für die Erstellung des vorliegenden Konzeptes entstanden. Dank einer geförderten Maßnahme des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren nach den Richtlinien FR-Regio und in Zusammenarbeit mit den betroffenen Kommunen, den Kreis- und Regionalverbänden und zahlreichen Kleingärtnern, konnte diese Idee Wirklichkeit werden.

Unsere Kleingartenanlagen tragen nicht nur zum guten Miteinander bei, die gepflegten Kleingärten sind vor allem für die Allgemeinheit schön anzusehen und für alle begehbar und

stellen damit einen wichtigen Bestandteil der Naherholung dar. Unsere Kleingärtnerinnen und Kleingärtner verbindet die Freude an der Natur und dem gärtnerischen Gestalten. Überall ist zu beobachten, dass sich die Nachfrage nach Kleingärten verändert. Der demografische und soziale Wandel wirkt sich auch auf das Kleingartenwesen aus.

Unser Ziel bestand darin, aus der Befragung der Kleingärtner und den Kommunen, die Ursache für die Leerstände aufzuzeigen und umfassend zu analysieren. Es wurden Handlungsfelder entwickelt, wodurch die Kleingartenanlagen attraktiver gemacht werden können. Ferner wurden Möglichkeiten aufgezeigt, wie der notwendige Teil- bzw. Rückbau von Kleingartenanlagen zu

realisieren ist. Mit dem Konzept erhalten die Kleingärtner, Kreis- und Regionalverbände und Kommunen eine breit angelegte Arbeitsgrundlage für eine nachhaltige Planung und Umsetzung des Kleingartenwesens. Ziel muss es sein, attraktive Gärten für alle Lebensabschnitte zu schaffen. Leerstehende Gärten brauchen gute und kreative Ideen, damit der Kleingarten weiterhin als Rückzugsort zum Entspannen und der Selbstversorgung mit frischen Gemüse, Obst und Kräutern dienen kann.

In dieser Broschüre sind nun die wichtigsten Erkenntnisse aus diesem umfangreichen Konzept zusammengefasst dargestellt.

Ich danke allen, die an diesem Konzept und der Gestaltung

dieser Broschüre mitgewirkt haben und wünsche unseren Kleingärtnerinnen und Kleingärtnern viel Erfolg.

Ihr

Michael Czupalla
Landrat des Landkreises Nordsachsen

Inhalt



Kleingartenanlage „Bergfrieden“ e.V. in Mügeln

| | |
|--|----------------|
| Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen | 04 – 07 |
| Vorgehensweise / Methodik | 08 – 10 |
| Analyse und Bewertung | 11 |
| Kommunen | 12 – 15 |
| Kleingartenanlagen | 16 – 19 |
| Zusammenfassung | 20 – 21 |
| Zielkonzept zur Bewältigung des Leerstandes | 22 |
| Kommunen | 22 – 23 |
| Kleingartenanlagen | 24 – 25 |
| Maßnahmenkonzept | |
| Vorbetrachtung | 26 – 27 |
| Handlungsempfehlung | 28 – 29 |
| Ausblick - Thesenpapier | 30 |
| Ansprechpartner | 31 |
| Impressum | 32 |

Aufgabenstellung

Kleingärten erfüllen als grüne Oasen, Naherholungsgebiete, Orte der Freizeitgestaltung, des Natur- und Gemeinschaftserlebens sowie der Selbstversorgung mit Obst und Gemüse wichtige städtebauliche, soziale und ökologische Funktionen.

Während insbesondere in Ballungsräumen die Nachfrage nach Kleingärten vielfach eine Renaissance erlebt, ist in schrumpfenden und ländlichen Regionen mehr und mehr Leerstand in Kleingartenanlagen zu verzeichnen, der sowohl die Kleingärtnervereine als auch Kommunen vor eine Reihe neuer Aufgaben stellt. Für Sachsen wurde der Landkreis Nordsachsen modellhaft herausgegriffen, da die Zuspitzung der Leerstandsproblematik durch die Strukturschwäche dieser Region am deutlichsten

aufgezeigt werden kann.

Der tiefgreifende ökonomische und gesellschaftliche Wandel der letzten Jahrzehnte wirkt sich auf das Kleingartenwesen in Nordsachsen und die daran beteiligten Personen aus. Veränderungen vollziehen sich auch in der Sozialstruktur der Kleingartennutzer, die vor allem durch einen Generationenwechsel geprägt ist. Dies erfordert eine Bestandsaufnahme und Bewertung der gegenwärtigen Situation.

Eine wichtige Aufgabe des vorliegenden Konzeptes ist es, die Wahrnehmung, sowohl der Gemeinden und Kleingärtnervereine als auch des Freistaates Sachsen für die Problematik des Leerstandes in Kleingartenanlagen zu erhöhen. Besonders ist vor dem Hinter-

grund des demographischen Wandels im ländlichen Raum darauf hinzuweisen, dass sich die Beteiligten schon frühzeitig mit dem steigenden Leerstand beschäftigen müssen.

Die vorliegende Studie soll den Kleingartenvereinen, den Regional- bzw. Kreisverbänden sowie den Städten und Gemeinden jedoch nicht nur die Dringlichkeit der Leerstandsproblematik in den Kleingartenanlagen des Landkreises Nordsachsen verdeutlichen, sondern vor allem Gründe für den Leerstand sowie Lösungsansätze aufzeigen. Dabei ist vorrangig, rechtzeitig Leerstandsrisiken und eventuelle Entwicklungstendenzen zu erkennen und Strategien zu entwickeln, um ein lebendiges Kleingartenwesen zu erhalten. Die aktuelle Untersuchung will zudem dazu

beitragen, Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen für unterschiedliche Ebenen und Verantwortungsbereiche abzuleiten.

Der Betrachtungsraum umfasst den gesamten Landkreis Nordsachsen. Auf dieser Planungsebene bündelt das Konzept für jede Kommune aktuelle Bestandserfassungen und deren Analysen. Es ist damit richtungsweisend für die künftige Entwicklung der Kleingartenanlagen, nicht nur im Landkreis Nordsachsen. Durch die Darstellung einzelner Erfassungs- und Bewertungskriterien ist es mit seinen Lösungsansätzen auch auf andere Landkreise und Kommunen übertragbar, um dort zu einer bestandsadäquaten Weiterentwicklung beizutragen.

Das Konzept wurde durch das Sächsische Staatsministerium des Inneren nach der Richtlinie FR Regio gefördert. Gleichzeitig wurde es durch das Sächsische Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft sowie den Landesverband der Kleingärtner Sachsen e.V. unterstützt.

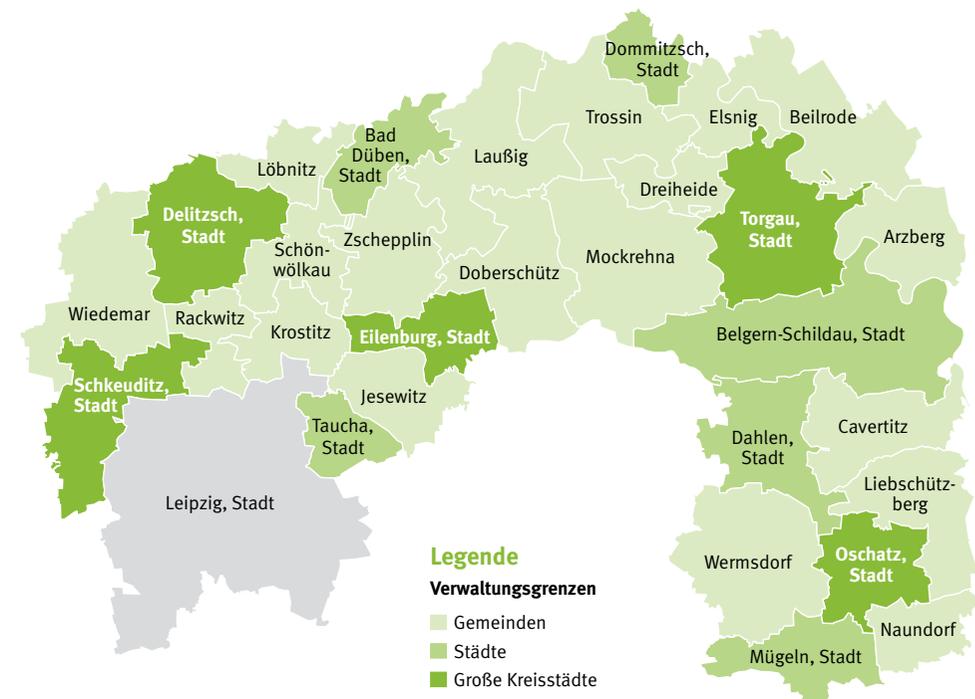
Gebietskulisse

Der Landkreis Nordsachsen liegt im Nordwesten des Freistaates Sachsen, umfasst eine Fläche von 2.020 km² und hat 197.346 Einwohner (Statistisches Landesamt Sachsen Stand Sept. 2014) in 11 Städten und 25 Gemeinden. Dies ergibt rund 98 Einwohner je km². Nordsachsen ist damit der am dünnsten besiedelte Landkreis im Freistaat Sachsen. Der Sitz der Landkreisverwaltung befindet sich in Torgau. In Oschatz, Eilenburg und Delitzsch befinden sich weitere Verwaltungsstandorte des Landkreises.

Der Landkreis Nordsachsen ist überwiegend ländlich geprägt. Die Gesamtfläche wird zu rund zwei Dritteln landwirtschaftlich genutzt. Landschaftlich geprägt wird der Landkreis von den Wald- und Erho-

lungsgebieten Dübener und Dahlemer Heide, Wernsdorfer Forst, den Hauptflüssen Elbe, Vereinigte Mulde und Weiße Elster mit den jeweiligen Auenlandschaften. Der Raum um Leipzig wird zudem bestimmt von Braunkohletagebauebenen, die teils noch aktiv sind oder bereits, wie das Leipziger Neuseenland, rekultiviert wurden.

Auch der Landkreis Nordsachsen ist vom demografischen Wandel betroffen. Das Durchschnittsalter ist im Landkreis von 41,5 im Jahr 2010 auf 47,3 im Jahr 2013 gestiegen (Angaben Statistisches Landesamt Sachsen, Stand Jan. 2014). Bis 2025 ist ein Bevölkerungsrückgang um etwa 10,6 % prognostiziert (Angaben Statistisches Landesamt Sachsen, Stand Jan. 2014).



Das Kleingartenwesen in Nordsachsen

Derzeit sind im Landkreis Nordsachsen etwa 13.400 Kleingärtner in 187 Kleingartenvereinen nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) organisiert. Kleingartenvereine sind als eingetragene Vereine gemeinnützige, auf Dauer angelegte Zusammenschlüsse von Kleingärtnern. Auf ehrenamtlicher Basis gestalten sie den Betrieb der Kleingarten-

anlagen. Dazu gehören u. a. auch Aufgaben zur Verwaltung der Anlagen sowie zur Pflege und Unterhaltung von gemeinschaftlichen Vegetationsflächen und Gemeinschaftseinrichtungen, aber zunehmend auch Tätigkeiten für den lokalen und regionalen Naturschutz sowie Aufgaben mit beachtlicher sozialer Prägung.

Der überwiegende Teil der Kleingartenvereine ist Mitglied in den folgenden vier Kreis- bzw. Regionalverbänden:

- Kreisverband der Kleingärtner Delitzsch e.V.
- Kleingartenverband der Gartenfreunde Eilenburg e.V.
- Regionalverband der Kleingärtner Torgau/Oschatz e.V.
- Kreisverband Leipzig der Kleingärtner Westsachsen e.V.

Kleingartenverbände sind gemeinnützige, auf Dauer angelegte Zusammenschlüsse zur

Bündelung und Vertretung von kleingärtnerischen Interessen. In ihnen sind die einzelnen Kleingartenvereine zusammengeschlossen, um auf ehrenamtlicher Basis als Interessenvertretung im politischen Raum und gegenüber verschiedenen Organisationen und Institutionen aufzutreten.

Die Information, Beratung und Schulung ihrer Mitglieder aber auch außen stehender Personen sind weitere wesentliche Aspekte ihres Aufgabenspektrums.

Die Verbände stellen so im Kleingartenwesen die Schnittstelle zwischen den Pächtern und Vereinen auf der einen Seite und den kommunalen Verwaltungen sowie den politischen Vertretern auf der anderen Seite dar.

Die Verbände sind im Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V. (LSK) organisiert und gehören innerhalb des LSK zur Landesdirektion Leipzig.



Kleingartenanlage „Am Schwarzbach“ e.V. Bad Dübener



Kleingartenanlage Erich Billert „Oschatz Süd“ e.V.

Kreisverband der Kleingärtner Delitzsch e.V.

- 1990 Neugründung des Kreisverbandes
- 52 Kleingartenanlagen mit ca. 3.503 Parzellen
- Kommunen: Delitzsch, Krostitz, Löbnitz, Rackwitz, Schkeuditz, Schönwölkau sowie Wiedemar

Kleingartenverband der Gartenfreunde Eilenburg e.V.

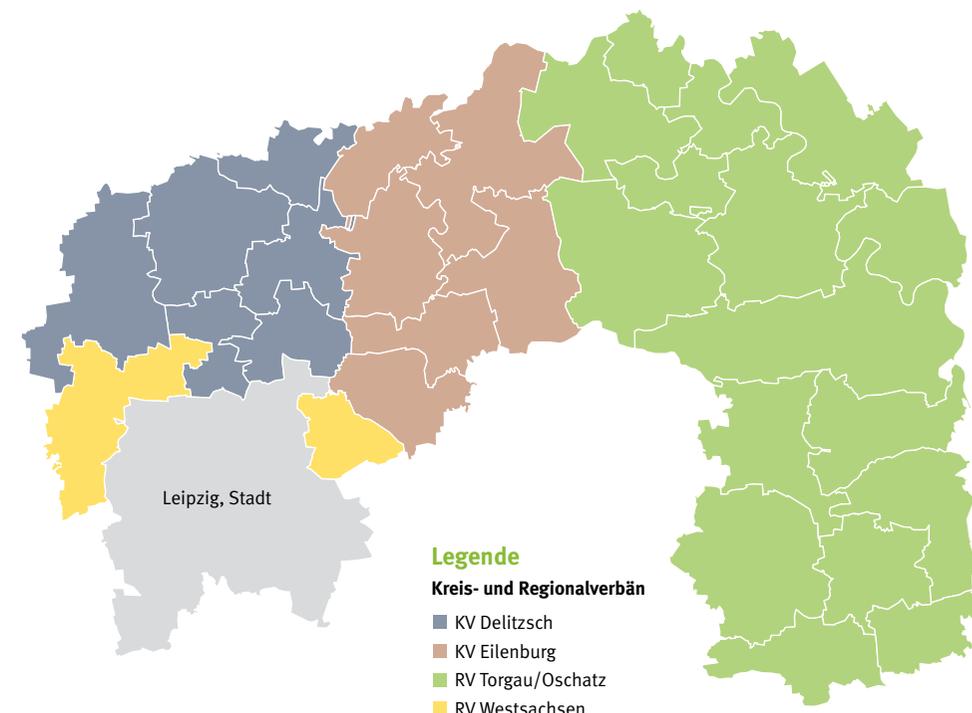
- 1990 gegründet in Nachfolge des 1952 entstandenen Kreisverbandes des Verbandes der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter
- 33 Kleingärtnervereine mit ca. 2.216 Gartenparzellen
- Kommunen: Bad Düben, Eilenburg, Jesewitz und Zschepplin

Regionalverband der Kleingärtner Torgau/Oschatz e.V.

- 1995 entstanden durch Zusammenschluss des „Kreisverbandes der Kleingärtner Torgau“ e.V. und des „Kreisverbandes der Kleingärtner Oschatz“ e.V.
- 63 Kleingartenanlagen und ca. 4.681 Parzellen
- Kommunen: Arzberg, Belgern-Schildau, Dahlen, Dommitzsch, Dreiheide, Mügeln, Oschatz, Torgau und Wermsdorf

Kreisverband Leipzig der Kleingärtner Westsachsen e.V.

- bereits 1907 gegründet, arbeitet seit 1998 unter dem jetzigen Namen
- 33 Kleingartenanlagen und 2.255 Parzellen
- Kommunen: Schkeuditz, Taucha, Löbnitz und Rackwitz



Vorgehensweise, Methodik

Die Bearbeitung des Konzeptes wurde begleitet durch eine Arbeitsgruppe, der neben den Kreis- und Regionalverbänden der Kleingärtner, das Landratsamt Nordsachsen als Initiator und Schirmherr sowie das bearbeitende Planungsbüro PLA.NET angehörten. Das Landratsamt übernahm in diesem Rahmen die Moderation zwischen den beteiligten Akteuren.

Die Gründung der Arbeitsgruppe erfolgte zur Auftaktveranstaltung im Juli 2014, an der neben den Mitgliedern der Arbeitsgruppe auch die Kommunen, Kleingärtnervereine, der regionale Planungsverband sowie die Regionalmanagements der LEADER/ILE Gebiete des Landkreises eingeladen waren.

Die Erarbeitung des Konzeptes fand im Folgenden in enger Zusammenarbeit mit den Vorsitzenden der Kreis- bzw. Regionalverbände statt. In Form von monatlichen Arbeitstreffen im Landratsamt in Eilenburg wurde die Leerstandsproblematik analysiert und konzeptionelle Ideen zu deren Bewältigung entwickelt.

Neben der Auftaktveranstaltung fand Ende September 2014 eine Zwischenpräsentation statt. Zusätzlich zu den Arbeitstreffen hatten die öffentlichen Veranstaltungen das Ziel, über das Vorgehen und die Ergebnisse zu informieren und gleichzeitig die betroffenen Kommunen und Kleingärtnervereine zur Mitarbeit aufzurufen.

Die empirische Basis des Konzeptes bildeten schriftli-

che Befragungen der für das Kleingartenwesen Zuständigen. Es wurden zwei Fragebögen erarbeitet. Ein Fragebogen wurde an die Stadt- und Gemeindeverwaltungen im Landkreis Nordsachsen geschickt, in denen Kleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz wirtschaften. Dies trifft auf 23 von 30 Kommunen zu. Ein zweiter Fragebogen wurde an alle 187 Kleingartenvereine gemäß Bundeskleingartengesetz in Nordsachsen verteilt, die nach Bundeskleingartengesetz wirtschaften.

Die Studie „Bewältigung der Leerstandsproblematik in Kleingartenanlagen in strukturschwachen Regionen“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) aus dem Jahr 2012 diente für das Konzept der Leerstandsproblematik

des Landkreises Nordsachsen als Grundlage. Die vorliegende Konzept knüpft daran an und rückt die Analyse des strukturellen Leerstands und möglicher Bewältigungsstrategien für den Landkreis Nordsachsen in den Mittelpunkt. Der Blick richtet sich dabei ausschließlich auf das nach Bundeskleingartengesetz wirtschaftende Kleingartenwesen.



Kleingartenanlage „Biesen“ e.V. Rackwitz

Das Konzept untersucht die Leerstandsproblematik der Kleingartenanlagen auf zwei Ebenen. Zum einen wurde die aktuelle Situation auf Landkreisebene beleuchtet, in dem die einzelnen Kommunen untersucht und bewertet wurden. Zum anderen wurde die Entwicklung der einzelnen Kleingartenanlagen innerhalb dieser Kommunen näher betrachtet. Entsprechend dieser Herangehensweise wurde als Ergebnis der Konzeption auf Landkreisebene für jede Kommune eine Entwicklungstendenz erarbei-

tet. Diese beinhaltet ein anzustrebendes Entwicklungsziel für den Kleingartenbestand der Kommune und eine Empfehlung zur zeitlichen Umsetzung. Auf der anderen Ebene wurde für die einzelnen Kleingartenanlagen die jeweilige Handlungstendenz erarbeitet, die eine Empfehlung beinhaltet, wie die jeweilige Anlage entwickelt werden sollte, sowie eine Einschätzung des Handlungsbedarfs beinhaltet. Zusammenfassend erhält jeder beteiligte Kleingartenverein einen Bewertungsbogen pro Anlage.



Die Übersicht stellt das Methodische Vorgehen zur Erarbeitung der Konzeption schematisch dar.

Bestandsaufnahme – Fragebögen

Mittels Fragebögen wurden die aktuelle Bestandssituation des Kleingartenwesens des Landkreises Nordsachsen erfasst und wichtige Informationen zu einzelnen Kleingartenanlagen zusammengetragen.

Fragebögen an die Kommunen

Die Kommunen sind als Verwaltungsinstanz für die Planung und Sicherung kleingärtnerischer Flächen in den Städten und Gemeinden verantwortlich. Zudem sind sie in den meisten Fällen auch Eigentümer der als Kleingartenanlage verpachteten Flächen.

Die Befragung der Kommunen, in Form eines dreiteiligen Fragebogens, erfolgte ab Juli 2014 mit einer Rücklaufzeit von drei Monaten. Im Fragebogen wurden abgefragt: der Kleingartenbestand, die kommunalen

Rahmenbedingungen sowie Angaben zur Planungsabsicht der Kommune und der städtebaulichen Situation für jede Kleingartenanlage.

Fragebögen an die Kleingartenanlagen

Wenn Kleingärten leer stehen, sind in erster Linie die Vereine betroffen. Sie müssen sich mit den Folgen von Leerstand auseinandersetzen. Daher war die Bestandsaufnahme auf dieser Ebene von besonderer Bedeutung.

Der Fragebogen für die Kleingartenvereine wurde durch den Auftraggeber erarbeitet und bereits im Mai 2014 durch die Kreis- bzw. Regionalverbände an die einzelnen Kleingartenvereine versandt bzw. verteilt. Der Rücklauf erfolgte bis Oktober 2014.

Der Kleingartenfragebogen umfasst Fragen zu allgemeinen Angaben der Kleingartenanlage wie die Größe, die Eigentumsverhältnisse, die Lage, den Status, zur Art der Gemeinschaftseinrichtungen und der Erschließung der Anlage sowie Angaben zu den Gärten und Lauben. Ferner wurden die Vereine zu den Vereinsmitgliedern, zum Leerstand, zu Aktivitäten der Vereine sowie den Kosten und Gebühren befragt.

Insbesondere die Informationen zu den Vereinsmitgliedern und Angaben zum Leerstand sowie die Selbsteinschätzung durch den jeweiligen Verein waren für die Bewertung von hoher Relevanz.

Rücklauf der Fragebögen

Der Rücklauf der Fragebögen lag bei den Kommunen bei

84 % und 67 % bei den Kleingartenvereinen. Damit war insgesamt ein hoher Rücklauf zu verzeichnen. Lediglich 3 von 23 Städten bzw. Gemeinden haben keinen Fragebogen zurückgeschickt und konnten nicht bewertet werden. 14 dieser Fragebögen (61 %) wurden vollständig ausgefüllt und konnten daher in alle Betrachtungskriterien einfließen.

Von den 187 angefragten Kleingartenvereinen beteiligten sich 119 an der Datenerhebung. Dabei waren 77 Fragebögen vollständig ausgefüllt, was 41 % der Fragebögen entspricht. Ziel war es, eine Rücklaufquote von mind. 20 % zu erreichen, damit die Repräsentativität der Umfrage gewährleistet ist.

Analyse und Bewertung

Die Analyse und Bewertung der Leerstandsproblematik im Landkreis Nordsachsen erfolgten auf der Grundlage der Befragungen. Ziel war es, die aktuelle Leerstandssituation darzustellen



Kleingartenanlage „Oschatz Süd“
Erich Billert e.V. Oschatz

sowie einen Ausblick auf die künftige Bedarfsplanung für Kleingartenanlagen geben zu können.

Analyse und Bewertung wurden auf zwei Ebenen durchgeführt. Zunächst wurde der gesamte Landkreis Nordsachsen und die Entwicklung der einzelnen Kommunen untersucht und bewertet. Grundlage bildeten hier vorwiegend die Fragebögen der Kommunen, aber auch die Angaben der Kleingartenvereine. In einem zweiten Schritt wurden die einzelnen Kleingartenan-

lagen des Landkreises näher betrachtet. Basis der Analyse waren hier die Fragebögen der Kleingartenanlagen.

Für die Bestandsaufnahme wurden für die Ebene der Kommunen und die Ebene der Kleingartenanlagen Themenschwerpunkte festgelegt und Kriterien bestimmt. Für diese erfolgte verbal-argumentativ eine Bewertung. Dafür wurden entsprechend der Bestandsaufnahme für die Kriterien jeweils drei Kategorien gebildet. Mittels eines Bewertungsschlüssels wurden die Kriterien in der End-

bewertung zusammengefasst und so eine Entwicklungstendenz für die Kommunen bzw. die einzelnen Kleingartenanlagen erarbeitet.

Analyse und Bewertung der Kommunen

Kommunen sind in zweierlei Hinsicht mit Kleingartenleerstand konfrontiert. Zum einen sind sie in großen Teilen selbst Flächeneigentümer und damit Vertragspartner der Kleingärtnervereine oder -verbände. Zum anderen haben Politik und Verwaltung in den Kommunen

Verantwortung für die Stadtentwicklung als Ganzes.

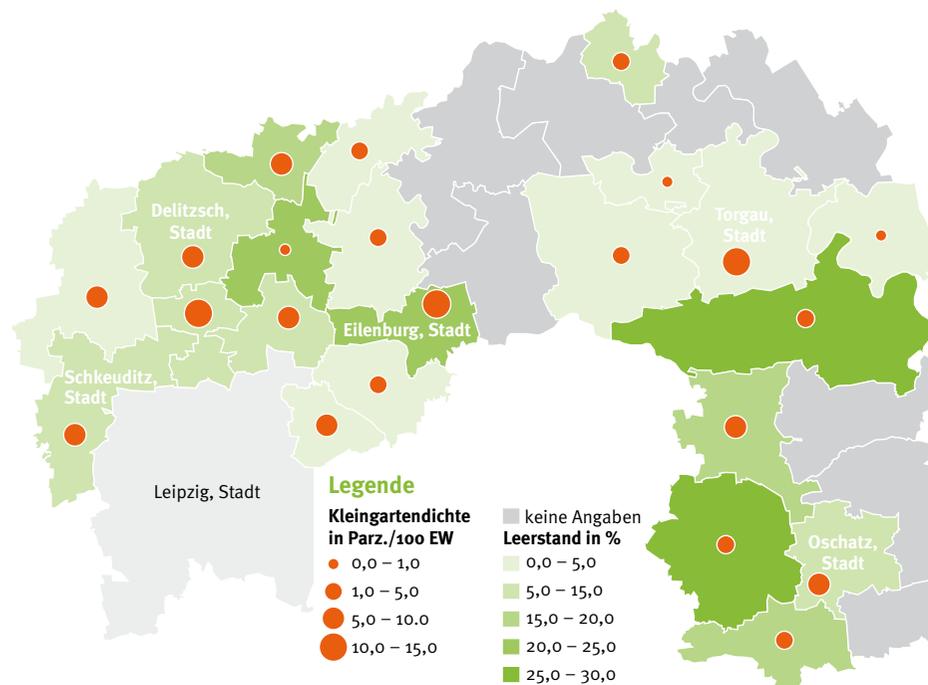
Die Analyse und Bewertung wurde in vier Themenbereiche gegliedert.

- Leerstandskonzentration
- Altersstruktur
- Entwicklungsabweichung
- kommunale Handlungsansätze

Leerstandskonzentration

In fast jedem Verein werden jährlich aus unterschiedlichen Gründen Gärten aufgegeben. Fluktuationen in Kleingartenanlagen sind ebenso wie in Wohnungsbeständen normal. Erst wenn Kleingärten dauerhaft leer stehen und sich Leerstände häufen, wird es problematisch.

Das Kriterium erfasst die Leerstandshöhe und Leerstandsverteilung innerhalb der Kommunen. Aufgezeigt wird, welche Kommunen bereits mit kritischen Leerstandsraten konfrontiert sind.



Festgesetzte Kategorien

| Kriterium: Leerstandskonzentration (nach Angaben der Kreis- und Regionalverbände) | | |
|---|------------------------------|--|
| Kategorie | Messgröße Leerstand | Bewertung |
| I | geringer Leerstand < 5% | Kein struktureller Leerstand, ergibt sich zum Teil allein durch Nutzerwechsel |
| II | mäßiger Leerstand 5 – 15% | Leerstandssituation bereits deutlich erkennbar, aber noch nicht bedrohlich für den Fortbestand einzelner Kleingärtnervereine |
| III | hoher Leerstand > 15% | Struktureller Leerstand, Problematik der Leerstandskosten für den Kleingärtnerverein |

Bewertung

Nach Angaben der Kleingartenvereine im Landkreis Nordsachsen stehen von 12.813 Parzellen 1066 leer. Das ergibt eine Leerstandsquote von 8,3 % für den gesamten Landkreis. Die Leerstandsquoten der Kommunen zeigen ein differenziertes Bild. In den Mittelstädten Torgau und Delitzsch ist mit 3,5 und 3,4 % ein Leerstand unter 5 %

zu verzeichnen. Die Stadt Eilenburg sticht mit einem hohen Leerstand von 18,9 % heraus. In den ländlichen Gebieten treten die Kommunen Dahlen (22,1 %), Löbnitz (26,1 %) und Schildau (18,2 %) mit einem besonders hohen Leerstand hervor. Den geringsten Leerstand hat Bad Dübau mit 1,8 %.

Altersstruktur

Im Zusammenhang mit der Leerstandsproblematik muss die Altersstruktur der Kleingartennutzer genauer betrachtet werden. Ein hoher Altersdurchschnitt spricht für einen ausbleibenden Generationenwechsel der Kleingartennutzer und birgt damit die Gefahr künftigen Leerstands.

Das Kriterium Altersstruktur erfasst den Anteil der über 70-jährigen Kleingärtner

innerhalb der Kommunen Nordsachsens. Dabei wird von der Annahme ausgegangen, dass es im Regelfall zur altersbedingten Aufgabe der kleingärtnerischen Nutzung mit einem durchschnittlichen Alter von 75 – 80 Jahren kommt. Das Kriterium zeigt, bei welchem Anteil der Kleingartenvereine in den nächsten 10 Jahren von einem offensichtlichen Leerstandsanstieg ausgegangen werden muss.

Festgesetzte Kategorien

| Kriterium: Anteil über 70-jähriger Kleingärtner (nach Angaben der Kleingartenvereine) | | | |
|--|-----------------------|---|--|
| Kategorie | | Messgröße Altersstruktur Anteil der über 70-jährigen | Bewertung |
| I | Geringe Überalterung | < 20% | Mit Gegenmaßnahmen im Rahmen der Vereinsarbeit lösbar |
| II | Mittlere Überalterung | 20 – 30% | als kritisch einzustufen |
| III | Hohe Überalterung | < 30% | Bei einem Anteil über 70-jähriger Kleingärtner von mehr als einem Drittel ist in den nächsten Jahren mit einem bestandsbedrohenden Leerstand zu rechnen. |

Bewertung

Für den gesamten Landkreis Nordsachsen ist festzustellen, dass 22 % der Kleingärtner über 70 Jahre alt sind. Damit ist bei einem fehlenden Generationenwechsel von einem potentiellen Leerstand von mehr als einem Fünftel des heutigen Kleingartenbestandes auszugehen. In den Kommunen Dahlen mit 48 % und Dommitzsch mit 31 % liegt die Überalterung schon heute höher als 30 %.

Entwicklungsabweichung

Betrachtet man die Kleingartendichte, den Anteil an Geschosswohnungsbau, d.h. den Anteil potentiell gartenloser Wohnungen und den Bedarf an Kleingärten anhand der kommunalen Bevölkerungsprognose, kann eine Prognose der zukünftigen Kleingartenentwicklung gegeben werden.

Kleingartendichte

Kleingartendichte, als Maß des Kleingartenbestandes, spiegelt die Anzahl der Kleingärten im Verhältnis der Einwohner wieder. Die Kleingartendichte des Freistaates Sachsen beträgt 5,6 Kleingärten/100 Einwohner.

Bewertung:

Die Kleingartendichte des Landkreises Nordsachsen liegt mit 6,5 Kleingärten/100 EW über dem sächsischen Durchschnitt. Besonders hoch fällt

die Kleingartendichte in Torgau (12 Kleingärten/100 EW) und Eilenburg (11 Kleingärten/100 EW) aus.

Geschosswohnungsbau

Der aktuelle Bedarf an Kleingärten wurde anhand des Anteils an Geschosswohnungsbau ermittelt. Gerade in Städten, mit hohem Anteil an gartenlosen Wohnungen, kann so bei Bevölkerungsrückgang eine Nachfrage erhalten bleiben.

Bewertung:

Im Landkreis sind 17 % des gesamten Wohnungsbaus Geschosswohnungsbau. Der Anteil ist in den Städten größer, besonders in Torgau - 34 %, Eilenburg - 33 % und Delitzsch - 28 %.

Bedarfsprognose

Der zukünftige Kleingartenbe-

darf wurde anhand der Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen für das Jahr 2025 abgeleitet.

Bewertung:

Für den Landkreis Nordsachsen ist ein Bedarfsrückgang bis zum Jahr 2025 von 11 % zu erwarten. Insbesondere die Mittelstädte verzeichnen höheren Bedarfsrückgang, zu nennen sind Torgau - 12 %, Delitzsch - 12 % und Oschatz - 16 %.

Bewertung Kriterium

Entwicklungsabweichung

Für die voranstehenden Kriterien wurde zunächst eine Einzelbewertung erarbeitet, die abschließende Bewertung bzw. Zusammenfassung zu dem Kriterium Entwicklungsabweichung erfolgte mittels eines Bewertungsschlüssels in drei Kategorien.

Festgesetzte Kategorien

| Kriterium: Entwicklungsabweichung | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|--|
| Kategorie | Messgröße | |
| I | geringe Entwicklungsabweichung | <ul style="list-style-type: none"> geringe Kleingartendichte hoher bis mittlerer Anteil Geschosswohnungsbau Bedarf wachsend bis stagnierend |
| II | mittlere Entwicklungsabweichung | <ul style="list-style-type: none"> alle weiteren Kombinationen aus Kleingartendichte, Anteil Geschosswohnungsbau und Bedarfsentwicklung |
| III | hohe Entwicklungsabweichung | <ul style="list-style-type: none"> hohe Kleingartendichte geringer Anteil Geschosswohnungsbau Bedarf schrumpfend |

Bewertung:

22 % der Kommunen des Landkreises zeigen eine hohe Entwicklungsabweichung aufgrund rückläufigen Bedarfs und hoher Kleingartendichte. 74 % zeigen mittlere Entwicklungsabweichung. Ausschlaggebend hierfür ist hauptsächlich ein zurückgehender Bedarf und eine mittlere Kleingartendichte.

Kommunale Handlungsansätze

Durch die Abfrage kommunaler Handlungsansätze wurde erfasst, welche der Kommunen im Landkreis Nordsachsen bereits ein Bewusstsein für die Leerstandsproblematik entwickelt haben und wo bereits entsprechende Maßnahmen durchgeführt werden. Neben dem Abgleich der Dringlichkeit, also dem Handlungsbedarf, gegensteuernde Maßnahmen zu ergreifen, wurde auch die Qualität der bereits durchgeführten Maßnahmen für die Einschätzung betrachtet.

Festgesetzte Kriterien

| Kriterium: Kommunale Handlungsansätze (nach Angaben der Kommunen) | | |
|---|----------------------------------|---|
| Kategorie | | Messgröße |
| I | Gute Handlungsansätze vorhanden | Es liegt ein Handlungskonzept vor oder/ und es wurden bereits Maßnahmen zur Leerstandsbewältigung entwickelt und umgesetzt. |
| III | Keine Handlungsansätze vorhanden | Es liegt kein Konzept vor und es sind keine konkreten Maßnahmen erfolgt. |

Bewertung

Aus der Befragung zeigt sich, dass die Leerstandproblematik im kommunalen Planungshorizont bisher nur eine geringe Rolle spielt. Lediglich vier Kommunen gaben an, bereits Maßnahmen gegen den Leerstand in Kleingartenanlagen durchzuführen. Das heißt, 70%

der Kommunen haben noch keine Schritte unternommen, der Leerstandsproblematik entgegenzuwirken. Maßnahmen, die angegeben wurden, sind vor allem Flächenreduzierungen bzw. Teilrückbau, aber auch Aufgaben wie die Nutzersuche oder Umwandlung von Kleingartenflächen wurden genannt.

Analyse und Bewertung Kleingartenanlagen

In der Analyse und Bewertung der Kommunen konnte deutlich die Leerstandsproblematik für den Landkreis Nordsachsen herausgestellt werden. Anhand der ermittelten Kriterien wurde dargestellt, dass für die zukünftige Entwicklung des Kleingartenwesens mit einer Verschärfung der Leerstandsproblematik zu rechnen ist. Dies lässt sich sehr deutlich aus der

Leerstandskonzentration, der Altersstruktur und der Entwicklungsabweichung ableiten.

Neben der Analyse der Kommunen erfolgte weiterhin die Betrachtung der Bestandssituation auf der Ebene der einzelnen Kleingartenanlagen. Die Analyse und Bewertung hatte zum Ziel die Tendenzen des Leerstands hinsichtlich seiner

Verteilung auf die einzelnen Kleingartenanlagen darzustellen. Es sollten die Faktoren aufgezeigt werden, die den künftigen und aktuellen Leerstand in den Anlagen verursachen. Bei der Untersuchung spielten insbesondere die Lage und Ausstattung der Kleingartenanlagen für die Einschätzung der Leerstandsproblematik eine besondere Rolle.

Zur Gliederung der Analyse wurden vier Schwerpunkte festgelegt.

- A – Planungsrechtliche Situation
- B – Städtebauliches Umfeld
- C – Attraktivität für die Nutzer
- D – Nutzerstruktur

Diesen sind Kriterien, die in der Bestandsaufnahme ermittelt wurden, untergeordnet. Für die Kriterien erfolgte die Bewertung in jeweils drei Kategorien. Anschließend wurde die Bewertung der einzelnen Analyseschwerpunkte vorgenommen. Um die Ergebnisse der Analyse darzustellen, wurde für jede Kleingartenanlage ein Bewertungsbogen erstellt, der die Bewertung der Analyseschwerpunkte aufführt, sowie

eine Gesamtbewertung, die die Entwicklungstendenz der Kleingartenanlage angibt.



Leerstehender Kleingarten in Mügeln – Kleingartenanlage „Bergfrieden e.V.“

Analyseschwerpunkte

A – Planungsrechtliche Situation

Die Planungsabsicht der Kommune oder konkurrierende Planungen Dritter sowie Überschneidungen mit Restriktionsflächen wurden hier untersucht, um so Konflikte für die einzelnen Kleingartenanlagen aufzuzeigen.

Kriterium 1 – Planungsrechtliche Situation

Erfasst wurde die Planungsabsicht der Kommune hinsichtlich des Fortbestandes der Klein-

gartenanlage. Ebenfalls wurde abgefragt, ob durch B-Pläne andere Nutzungen festgesetzt sind und ob relevante Fachplanungen Dritter, z.B. Verkehrsplanungen im Umkreis der Anlagen, der kleingärtnerischen Nutzung entgegenstehen.

Aus der Bewertung ergab sich, dass der Großteil, d.h. 83% der Kleingartenanlagen planungsrechtlich gesichert sind.

Kriterium 2 – Restriktionen

Das Kriterium nimmt Einschränkungen auf, die im Konflikt zur

kleingärtnerischen Nutzung stehen. Restriktionen erfolgen durch festgesetzte Hochwasserschutzgebiete (HQ 100) nach § 76 WHG, Bergschadensgefährdete Gebiete, Trinkwasserschutzgebiete sowie geschützte Biotop nach § 21 SächsNatschG.

Im Landkreis Nordsachsen gehen Einschränkungen vorrangig von festgesetzten Überschwemmungsgebieten der Mulde, Elbe, Weißen Elster aus. Insgesamt sind 14 % der Kleingartenanlagen betroffen,

in den Kommunen Delitzsch, Eilenburg, Torgau, Krostitz, Schkeuditz, Taucha, Löbnitz und Bad Dübener.



Kleingartenanlage bei Überschwemmung - Kleingartenanlage „Schlossaue“ e.V. Eilenburg

Analyseschwerpunkte

B – Städtebauliches Umfeld

Mit diesem Analyseschwerpunkt wurden die Wechselwirkung zwischen Kleingartenanlagen und ihrem Umfeld berücksichtigt. Kleingärten erfüllen vor allem für Bewohner von dicht bebauten Gebieten wesentliche Ausgleichsfunktionen und ermöglichen gärtnerische Betätigung und Erholung.

Kriterium 3 – Städtebauliche Lage und Erreichbarkeit

Für die Beurteilung der Lage von Kleingartenanlagen ist die Entfernung zwischen Wohnung und Kleingarten ein wichtiger Indikator. Eine in der Nähe von Großwohnsiedlungen oder gründerzeitlichen Quartieren gelegene Kleingartenanlage steigert die Attraktivität für Kleingärtner, da sie ihren Gar-

ten in kürzester Zeit erreichen können. Aus der Bewertung ergab sich insgesamt, dass 57 % der Anlagen eine günstige Lage zu Bedarfsschwerpunkten aufweisen und 39 % durch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar sind.

Kriterium 4 – Beeinträchtigungen

Unter diesem Kriterium wurden Beeinträchtigungen durch Immissionsbelastungen, (d.h. Lärm-, Geruch- oder Staubbelastung), Altlasten im Umkreis von 0,5 km, Vernäsung (Erfassung von 2012) und Überschwemmungen erfasst. Lärm, Staub und Geruchsbelästigungen spielen vornehmlich an großen Verkehrsanlagen eine Rolle. Von Bedeutung im Landkreis sind vorrangig Beeinträchtigungen durch Vernäsung und Überschwemmung.

Hier sind gravierende Probleme in Eilenburg zu verzeichnen.

Kriterium 5 – Lage in der Grünstruktur

Das Kriterium stellt das Potential der Kleingartenanlagen als Bestandteil regionaler Grünzüge und daraus resultierender touristischer, ökologischer und städtebaulicher Bedeutung dar. Im Landkreis Nordsachsen sind 19 % der Anlagen Bestandteil städtischer oder kommunaler Grünstrukturen.

Kriterium 6 – Erholungseignung für die Öffentlichkeit

Öffentliche Zugänglichkeit gewährleistet, dass Kleingartenanlagen als Gebiete der Naherholung genutzt werden können. Zudem ist die öffentlich nutzbare Ausstattung mit Spielplätzen, Vereinslokalen und öffentlichen Gaststätten

von Bedeutung. Von den 187 Kleingartenanlagen wurden 33 % mit einer guten Erholungseignung für die Öffentlichkeit eingeschätzt.

C – Attraktivität für die Nutzer

Der Analyseschwerpunkt C dient der Einschätzung der Attraktivität und der Familienfreundlichkeit von Kleingartenanlagen.

Kriterium 7 – Parzellenausstattung

Für die Verpachtbarkeit leerstehender Parzellen ist neben dem Vorhandensein von Wasser und Strom vor allem die Ausstattung mit einer Laube ausschlaggebend. Insgesamt zeigt sich bei 47 % der Kleingartenanlagen eine gute Ausstattung, 63 % sind mit Lauben ausgestattet.

Kriterium 8 – Gemeinschaftsanlagen/Vereinsaktivitäten

Das Kriterium erfasst die Ausstattung der Kleingartenanlagen hinsichtlich ihrer Familienfreundlichkeit. Als attraktiv für junge Familien wurden neben guter Parzellenausstattung, Spielmöglichkeiten, Gemeinschaftsgärten, Vereinslokal etc. verstanden.

Das soziale Leben, in Form von Vereinsaktivitäten wie Kinderfesten etc. floss ebenfalls in die Bewertung ein. Im Ergebnis der Befragung sind ca. 12 % der Kleingartenanlagen als familienfreundliche Gemeinschaftsanlage und Anlage mit Vereinsaktivitäten einzustufen, hingegen verfügen 17 % über eine geringe Attraktivität bezüglich der Gemeinschaftsanlagen und Vereinsaktivitäten.

Kriterium 9 – Stellplatzsituation

Flächen für den ruhenden Verkehr sind gemäß Bundeskleingartengesetz in Klein-

gartenanlagen nicht zulässig, dennoch stellt die Möglichkeit, Kleingartenanlagen anfahren zu können ein wesentliches Attraktivitätsmerkmal dar. Für die Erreichbarkeit mit dem Auto ist die ausreichende Versorgung mit PKW-Stellplätzen sehr wichtig. Die Bewertung des Kriteriums ergab, dass 36 % der Kleingartenanlagen mit ausreichender Stellplatzfläche ausgestattet sind.

D – Nutzerstruktur

Der Analyseschwerpunkt D zielt vor allem auf die demographische Situation, aus der sich bereits jetzt ein potentieller

Leerstand ableiten lässt, um frühzeitig die Zuspitzung von Leerstand zu erkennen.

Kriterium 10 – Nutzerstruktur

Das Kriterium gibt Auskunft über die Nutzerstruktur der jeweiligen Kleingartenanlage. Eine heterogene Altersstruktur ist positiv für die künftige Entwicklung der Vereine. Eine annähernd homogene Altersstruktur bei hohem Durchschnittsalter weist darauf hin, dass die Entwicklung der Kleingartenanlage stagniert und Leerstand droht. Eine heterogene Struktur ist bei 9 % der Anlagen nachzuweisen, dagegen zeigen 55 % der Klein-

gartenanlagen eine homogene Nutzerstruktur.

Kriterium 11 – Leerstand

Das Kriterium erfasst den Leerstand der Kleingartenanlagen. Die Bewertung erfolgt analog zum Kriterium Leerstandskonzentration in der Analyse der Kommunen. 13 % aller Kleingartenanlagen verzeichnen bereits jetzt einen hohen Leerstand. Hingegen in 32 % der Kleingartenanlagen ist derzeit ein geringer Leerstand festzustellen.

Kriterium 12 – Anteil über 70-jähriger Kleingärtner

Das Kriterium dient der Dar-

stellung des altersbedingten potentiellen Leerstandes. Es folgt der Annahme, dass die kleingärtnerische Nutzung mit einem durchschnittlichen Alter von 80 Jahren aufgegeben wird, auch wenn in Einzelfällen die kleingärtnerische Tätigkeit länger ausgeübt wird. Als Prognosehorizont wird 2025 angenommen. Die Bewertung erfolgt analog zum Kriterium Altersstruktur der Analyse der Kommunen. Bei 17% der Kleingartenanlagen wurde der Anteil an über 70-jährigen hoch eingestuft.

Analyse und Bewertung – Zusammenfassung

Die Analyse hat gezeigt, dass die Folgen des demographischen und gesellschaftlichen Wandels vor dem Kleingartenwesen nicht Halt machen und auch dessen soziale Funktionen und Wirkungen beeinflussen.

Insgesamt zeigt sich, dass es mit der Überlagerung von Altersstrukturen im Kleingartenwesen und den grund-

sätzlichen demografischen und wirtschaftsstrukturellen Entwicklungen im Landkreis Nordsachsen immer schwieriger wird, den anstehenden Generationenwechsel im Kleingartenwesen zu bewältigen und Bevölkerungsrückgänge zu kompensieren. Verstärkt wird diese Problematik, wie im Landkreis Nordsachsen, wenn die Kleingartendichte

sehr hoch ist. Hinsichtlich der Verteilung des Leerstandes in den Kommunen bezogen auf die einzelnen Anlagen hat die Analyse zudem gezeigt, dass neben diesen strukturellen Faktoren die Lage der Kleingartenanlagen, Lagebeeinträchtigungen sowie Ausstattung für die zukünftige Bestandsentwicklung von besonderer Bedeutung sind. Im Landkreis Nordsachsen spielen dabei

„Vernässungen“ von Gärten eine relativ große Rolle.

Diese Gärten liegen entweder in Überschwemmungsgebieten oder in Gebieten,

mit hohem Grundwasserspiegel aufgrund ehemaliger Tagebaue.

Im vorliegenden Konzept wurde für den Landkreis Nordsachsen ein Leerstandquote von 8,3% ermittelt, das sind ca. 1.066 Parzellen. Betrachtet man die zukünftige Entwicklung des Kleingartenwesens unter Berücksichtigung der in der Analyse aufgestellten Kriterien mit dem Planungshorizont 2025, dann kann von einem Bedarfsrückgang von 32 % zum jetzigen Bestand ausgegangen werden. Dies entspricht 4.043 Gärten, die zukünftig zurückzubauen sind.



Konzept zur Bewältigung des Leerstandes

Leerstand von Kleingärten lässt sich umso wirksamer bewältigen, je frühzeitiger und konzeptioneller die Akteure des Kleingartenwesens, d.h. der Verbände, Vereine und Kommunen, zusammenarbeiten.

Auf lokaler und regionaler Ebene sind Konzepte zur Steigerung der Attraktivität der Kleingartenanlagen bzw. entsprechende Um- und Nachnutzungsvorschläge zu erarbeiten. Vorrangig ist es jedoch, rechtzeitig Leerstandsrisiken und eventuelle Folgen zu erkennen und Strategien zu entwickeln, um ein lebendiges Kleingartenwesen zu erhalten. Das vorliegende Konzept soll dabei helfen, Lösungswege aufzuzeigen und dadurch eine Handlungsanleitung für Kleingartenvereine und Kommunen zu entwickeln.

Entsprechend der Betrachtungsebenen wurde ein Zielkonzept auf der Ebene der Kommunen und ein Zielkonzept für die Kleingartenanlagen erarbeitet.

Zielkonzept Kommunen

Kommunen mit Kleingartenleerstand benötigen Bewältigungsstrategien.

Aus der Bewertung der Analyse wurden drei Entwicklungsziele für das Kleingartenwesen im Landkreis Nordsachsen abgeleitet.

Erhalt

- Bestand der Kleingartenanlagen ist bedarfsadäquat
- Erhalt und geringfügige Bestandsanpassung, ggf. Aufwertung

geringer Teilrückbau

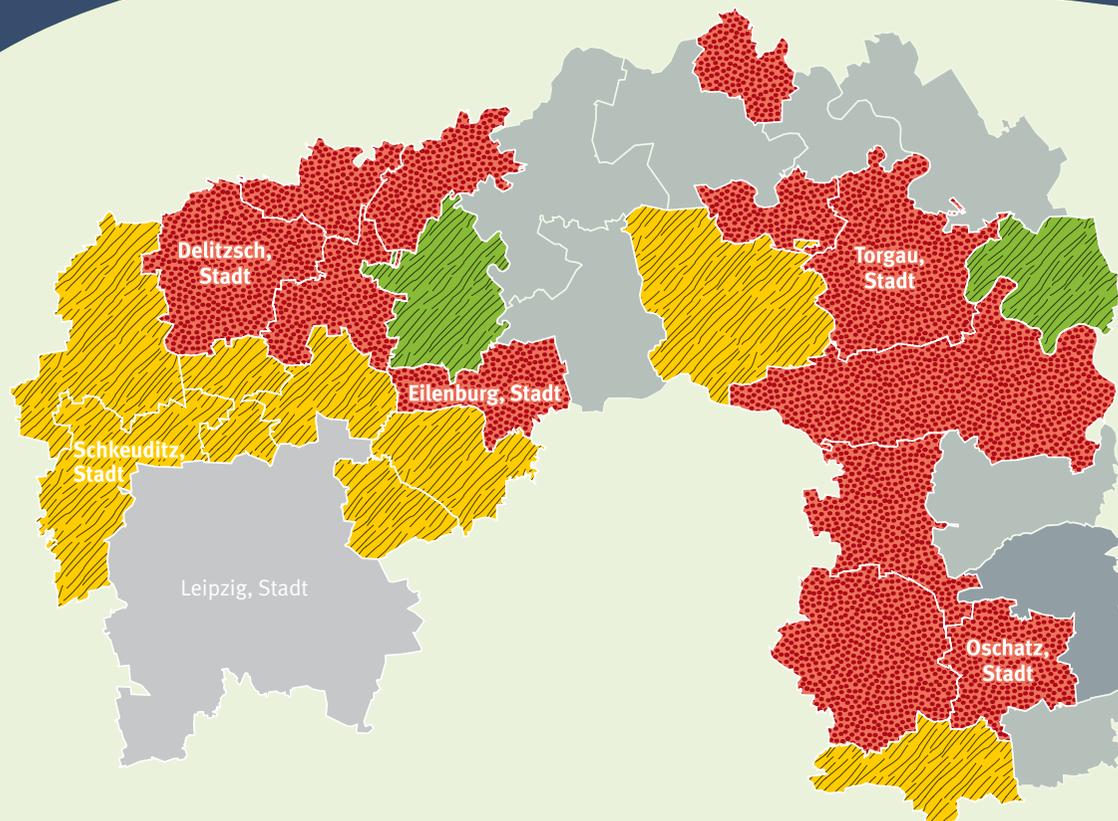
- Anpassung des Bestandes der Kleingartenanlagen
- Rückbau einzelner Anlagen, aber auch Rückbau von Teilflächen
- Umsiedlungsmöglichkeiten prüfen, Vereinszusammenlegungen empfehlen
- Abstimmung mit Vereinen/ Verbänden, ggf. Aufwertung

Teilrückbau

- Der Bestand muss um einen Großteil der KGA zurückgebaut oder bedarfsgerecht angepasst werden.
- Entwicklung von Nachnutzungskonzepten, ggf. Aufwertung

Den Entwicklungszielen wurde ein Handlungsbedarf zugeordnet, um die Dringlichkeit aufzuzeigen.

| | | |
|----------|-----------------------------|---|
| gering | langfristig, über 15 Jahre | geringer Leerstand, geringe Überalterung, geringer Bedarfsrückgang |
| mittel | mittelfristig, 5 – 15 Jahre | alle weiteren Kombinationen aus Leerstand, Überalterung und Bedarfsrückgang |
| dringend | kurzfristig, bis 5 Jahre | hoher Leerstand, hohe Überalterung, hoher Bedarfsrückgang |



Legende

Entwicklungstendenz

-  Erhalt
-  geringer Teilrückbau
-  Teilrückbau
-  keine Bewertung
-  nicht betrachtet

Handlungsbedarf

-  dringend
-  mittel
-  gering
-  keine Bewertung
-  nicht betrachtet

- Erhalt als Entwicklungsziel wurde lediglich für die Gemeinden Arzberg und Zscheplin ermittelt
- geringer Teilrückbau als Ziel wurde für 35 % der Kommunen festgestellt
- das Entwicklungsziel Teilrückbau macht mit 52 % der Kommunen den größten Anteil aus

Zielkonzept Kleingartenanlagen

Gegenüber den Kommunen haben die Vereine eine Vorreiterrolle, denn sie sind direkt mit den Auswirkungen des Leerstandes konfrontiert. Sie haben den größeren Überblick zur Nutzerentwicklung, Nachfrage und Leerstand der Kleingartenanlagen.

Auf der Ebene der Kleingartenanlagen wurden ebenso drei Entwicklungsziele festgeschrieben, mit der auf die Anlagen bezogenen Charakterisierung.



Kleingartenanlage „Delitzsch-Ost e.V.“ in Delitzsch

Erhalt

- Kleingartenanlage bleibt in vorhandener Größe als Bestandteil der Grünstruktur erhalten
- geringfügige Anpassung des Bestandes an Nutzungsänderungen im Rahmen von Nutzungsaufgaben
- Steigerung und Sicherstellen der Nachfrage durch Aufwertung innerhalb der KGA

Teiltrückbau

- stufenweiser Rückbau einzelner Teilflächen innerhalb der Kleingartenanlagen einschließlich der nötigen Umstrukturierung und Freilegung rückbaueigneter Randbereiche der Kleingartenanlagen

Rückbau

- Aufgabe der Kleingartenanlage (langfristig), sukzessiver flächiger und zeitlich gestufter Rückbau einschließlich der dafür notwendigen Umstrukturierungsmaßnahmen innerhalb der KGA

- Prüfung von Umsiedlungsmöglichkeiten der Kleingartennutzer in benachbarte Kleingartenanlagen
- Erstellung von Nachnutzungskonzepten

Den Entwicklungszielen wurde ein Handlungsbedarf zugeordnet, um die Dringlichkeit aufzuzeigen.

| | | |
|--------|--------------------------------|--|
| gering | langfristig, über 15 Jahre | geringer Leerstand und geringe Überalterung |
| mittel | mittelfristig, 5 – 15 Jahre | alle weiteren Kombinationen aus Leerstand, Überalterung und Bedarfsrückgang |
| hoch | kurzfristig, bis 5 Jahre | hoher Leerstand in Kombination mit hoher Überalterung, aber auch bereits hoher Leerstand oder eine hohe Überalterung |

Bewertungsbögen

Analyse und Bewertung jeder einzelnen Kleingartenanlage wird in einem Bewertungsbogen dargestellt. Der Bogen besteht aus 3 Teilen: Kurzcharakteristik, Bewertung und Handlungsempfehlung.

Kurzcharakteristik

- Kenndaten zu Kommune, zuständigem Kreis- bzw. Regionalverband, Flächengröße, Pächteranzahl sowie Eigentumsverhältnissen

Bewertung

- Übersicht der einzelnen Bewertungsschritte
- 4 Analyseschwerpunkte: A – Planungsrechtliche Situation, B – Städtebauliches Umfeld, C – Attraktivität für die Nutzer der Kleingartenanlage und D – Nutzerstruktur
- abschließende Gesamtbewertung

Handlungsempfehlung

- Die Handlungsempfehlung für die jeweilige Kleingartenanlage resultiert aus der Gesamtbewertung.

| BEWERTUNGSBOGEN KLEINGARTENANLAGE | | | |
|--|--|---------------|-----------------|
| KENNGROSSEN | | | |
| ID-Nr. | Name der Kleingartenanlage | Kommune | Ortschaft |
| 2 | "Altes Lobetal" e.V. | Delitzsch | Berndorf |
| Verbandszugehörigkeit | | nach BKleingG | Erfassungsdatum |
| Kreisverband der Kleingärtner Delitzsch e.V. | | JA | 7/ Aug' 14 |
| Gesamtanzahl der Parzellen | | 119 | Stück |
| Verpachtete Parzellen | | 117 | Stück |
| Flächengröße gesamt | | 60900 | m ² |
| Eigentum | Einheit | Eigentum | Einheit |
| Kommune | 80900 | Kirche | m ² |
| Freistaat Sachsen | m ² | Bahn | m ² |
| Bund (BfVVG) | m ² | Veren | m ² |
| Privatigentum | m ² | Verband | m ² |
| BEWERTUNG | | | |
| Handlungsfeld | Kriterium | Kategorie | Bewertung |
| A | 1. Planungsrechtliche Situation | I | I |
| | 2. Restriktionen | I | I |
| | 3. Städtebauliche Lage und Erreichbarkeit | II | I |
| | 4. Bewirtschaftungen | I | I |
| B | 5. Lage im Ökosystem | I | I |
| | 6. Erholungseignung für die Örtlichkeit | I | I |
| | 7. Parzellenanstellung | I | II |
| C | 8. Gemeinschaftstaugigen und Verensaktivitäten | III | II |
| | 9. Selbstausstattung | III | I |
| D | 10. Nutzerstruktur | III | I |
| | 11. Leerstand | I | I |
| | 12. Altersstruktur | I | I |

| BEWERTUNG | | | | |
|---------------------|--|-----------------|-----------|-----------------|
| Handlungsfeld | Kriterium | Kategorie | Bewertung | Gesamtbewertung |
| A | 1. Planungsrechtliche Situation | I | I | I |
| | 2. Restriktionen | I | I | |
| | 3. Städtebauliche Lage und Erreichbarkeit | II | I | |
| | 4. Bewirtschaftungen | I | I | |
| B | 5. Lage im Ökosystem | I | I | I |
| | 6. Erholungseignung für die Örtlichkeit | I | I | |
| | 7. Parzellenanstellung | I | II | |
| C | 8. Gemeinschaftstaugigen und Verensaktivitäten | III | II | II |
| | 9. Selbstausstattung | III | I | |
| D | 10. Nutzerstruktur | III | I | II |
| | 11. Leerstand | I | I | |
| | 12. Altersstruktur | I | I | |
| Bemerkungen | | | | |
| liegt im LSG | | | | |
| HANDLUNGSEMPFEHLUNG | | | | |
| Handlungsempfehlung | | Handlungsbedarf | | |
| Erhalten | | gering | | |

Prinzip Bewertungsbogen Kleingartenanlage

Maßnahmenkonzept – Vorbetrachtung

Einleitend zur Vorstellung des Maßnahmenkonzeptes sollen zunächst zwei Teilaspekte beleuchtet werden, die eine erfolgreiche Entwicklung/Umsetzung von Strategien und Maßnahmen mit bestimmt.

Kommunikation der Akteure
Mittel- und langfristige Strategien zur Leerstandsproblematik

zu entwickeln und erfolgreich umzusetzen, erfordert eine enge und verlässliche Zusammenarbeit zwischen den Akteuren.

Kommunikation innerhalb der Kleingärtnerorganisationen

Dies betrifft vor allem den Austausch zwischen Kleingartenvereinen und den Kreis- und

Regionalverbänden bzw. auf der nächsten Ebene mit dem Landesverband. Erforderlich ist, auf den unterschiedlichen Ebenen der Kleingärtnerorganisationen einen intensiven Informations- und Erfahrungsaustausch in Gang zu setzen oder weiterzuführen und entsprechende Bausteine für immer wiederkehrende Fragen zu entwickeln.

Kommunikation zwischen Kleingärtnerorganisationen und Kommunen

Vor allem dort, wo Kommunen und Kleingärtnerorganisationen

bei der Leerstandsbewältigung aufeinander zugehen und eng zusammenarbeiten, können Anpassungen und Umstrukturierungen des Kleingartenbestands erfolgreich realisiert werden. Diese Kooperationen sind auch künftig unverzichtbar und weiter auszubauen.

Finanzierung

Der Leerstand und seine Beseitigung in Kleingartenanlagen sind mit erheblichen Kosten verbunden. So fallen zum einen die Pachteinahmen der leer stehenden Kleingärten weg, zum anderen entstehen Kosten bei der Beräumung von Parzellen. Die Kosten werden überwiegend durch die Kleingärtnervereine und regionalen Kleingärtnerverbände aus vorhandenen Rücklagen, erhöhten Mitgliedsbeiträgen, gesonderten Umlagen oder durch

Eigenleistungen getragen. Mit steigenden Leerstandszahlen droht Insolvenz. Teilweise können Kommunen, als Eigentümer, durch Pachtzinsbefreiung oder Pachtrückflüsse unterstützend wirken. Doch auch den Kommunen sind aufgrund angespannter Haushaltslagen hierbei Grenzen gesetzt.



Beräumte Kleingartenanlage Mügeln „Bergfrieden“ e.V.

Fördermöglichkeiten

Im Rahmen der Bestandsentwicklung und im Hinblick auf den Umbau der Kleingartenanlagen sollten Fördermittel und -hilfen in Anspruch genommen werden. Hierfür werden, wenn die Fördervoraussetzungen erfüllt sind, zumeist Fördermittel aus den Städtebauförderungsprogrammen des Bundes und der Länder, wie Stadtumbau und Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, ggf. in Kombination mit Mitteln der Strukturfonds der Europäischen Union eingesetzt.

| Förderprogramme der EU | | |
|---|---|--|
|  | LEADER | Dieses Förderprogramm zielt auf die Förderung und Entwicklung des ländlichen Raumes. Gefördert werden können innovative Projekte, die einen Mehrwert für die Entwicklung des jeweiligen „LEADER“- Gebietes darstellen. |
| Städtebaufördermittel des Bundes | | |
|  | Soziale Stadt | Das Programm „Soziale Stadt“ dient der Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter und strukturschwacher Stadt- und Ortsteile. Investitionen in das Wohnumfeld |
| | Stadtumbau Ost | Mit dem Programm „Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“ soll die Lebens-, Wohn- und Arbeitsqualität in ostdeutschen Städten und Gemeinden nachhaltig gesichert und erhöht werden. |
| | Kleinere Städte und Gemeinden | Klein- und Mittelstädte in ländlichen Räumen sollen als Ankerpunkte der Daseinsvorsorge gestärkt und für die Zukunft handlungsfähig gemacht werden. |
| Fördermittel des Freistaates | | |
| | Brachflächenrevitalisierung – Förderprogramm des Freistaates Sachsen | Mit diesem Förderprogramm wird die Möglichkeit geschaffen, Brachflächen zu beseitigen, bauliche Missstände, Gefahrenquellen sowie Umweltschäden zu beseitigen und damit verbundene Abwertungstendenzen zu stoppen. |
| | Förderung der Regionalentwicklung (FR Regio) – Förderprogramm des Freistaates Sachsen | Es sollen Anreize für die interkommunale Kooperation geschaffen werden. Hierbei sind unter anderem nichtinvestive Ausgaben für Strategie- und Handlungskonzeptionen, insbesondere unter Berücksichtigung der Erfordernisse des demografischen Wandels und gebietlicher Neuordnungen förderfähig. |

Maßnahmenkonzept - Handlungsempfehlungen

Schlussfolgernd aus den Untersuchungsergebnissen der Analyse ergeben sich folgende Schwerpunkte für die Ausrichtung der Strategien zur weiteren Entwicklung des Kleingartenwesens im Landkreis Nordsachsen.

Übergeordnete Maßnahme – Strategisches Leerstandsmanagement für den Landkreis Nordsachsen

Da Kleingartenleerstand keine vorübergehende Erscheinung ist, soll die Entwicklung im

Landkreis im Rahmen eines Leerstandsmanagements kontinuierlich beobachtet und analysiert werden, um so die Prozesse von Stabilisierung und Bestandsanpassungen mit geeigneten Strategien erfolgreich zu steuern. Ziel ist es, mittel- und langfristig Strategien zur Sicherung und Anpassung des Kleingartenwesens vor Ort gemeinsam mit den kommunalen Verwaltungen zu entwickeln und schrittweise umzusetzen. Dem Leerstandsmanagement

sollte der Landkreis als Schirmherr vorstehen und koordinierende Funktionen übernehmen.

Einzelmaßnahmen

Erhalt von Kleingärten als Bestandteil des kommunalen Grünsystems

Die funktional für das Grünsystem bedeutsamen Kleingartenanlagen sollen erhalten werden. Hierfür sind durch die Kommunen Strategien und Konzepte für die Bestandsentwicklung der Kleingartenanlagen zu entwickeln und der Erhalt durch Absicherung in der Bauleitplanung zu gewährleisten.

Sicherung der Nachfrage nach Kleingärten

Das öffentliche Erscheinungsbild soll durch gezielte Bewerbung der Angebote in den Kleingärtnervereinen, durch öffentlichen Aktionen und

durch die Zusammenarbeit mit Kindergärten, Schulen, sozialen Trägern, Hochschulen, Wohnungsgesellschaften usw. gestärkt werden. Offenheit in der Vereinsarbeit, auch gegenüber neuen Zielgruppen, unterstützt die Nachfrage nach Kleingärten.

Aufwertung als attraktiver Freiraum für die Bevölkerung

Die Kleingartenanlagen werden in ihrer öffentlichen Erholungsfunktion gestärkt und als nutzbarer Freiraum für die Gesamtbevölkerung weiter entwickelt. Dazu tragen die öffentliche Zugänglichkeit, die attraktive Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, die Verzahnung mit dem Wohnumfeld und dem Fuß- und Radwegenetz bei.

Stärkung der ökologischen Ausgleichsfunktion

Kleingartenanlagen besonders

in den städtischen Bereichen sollen in ihrer stadtoökologischen Ausgleichsfunktion und als Beitrag zum Artenschutz sowie zur Steigerung der Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen entwickelt werden. Maßnahmen sind Kompensationsmaßnahmen in den Anlagen, die Verwendung einheimischer Pflanzen und die Verzahnung mit den umliegenden Grünstrukturen.



Spielplatz Kleingartenanlage „Eilenburger Straße“ e.V. Torgau

Geringfügige Bestandsanpassung

Kleingartenanlagen sollen bei Leerstand bedarfsgerecht angepasst oder teilweise rückgebaut werden. Anpassungen sind mittels Zwischennutzungen oder entsprechender Umstrukturierung der Kleingartenanlagen vorzunehmen.

Zwischennutzung:

- Verpachtung von Zweitgärten
- landwirtschaftliche Nutzung als Weide bzw. Anbaufläche
- Schulgärten

Umstrukturierung

- Umwidmung in Gemeinschaftsflächen
- Anpassung von Parzellengrößen

Abbau strukturellen Überangebotes an Kleingartenanlagen

Für die strategische Steuerung des Um- und Rückbaus soll durch die Kommunen in Zusammenarbeit mit den Kleingärtnerorganisationen ein Rückbaumanagement entwickelt werden. Ziel ist die Anpassung des Kleingarten-

bestandes an den Bedarf; d.h. einerseits Stabilisierung durch Zusammenlegung, andererseits Rückbau und Nachnutzung.



Tafelgarten „Oschatz Süd“ e.V.
Anlage Erich Billert



Obstgarten Kleingartenanlage „Eilenburger Straße“ e.V. Torgau

Ausblick

Das vorliegende Konzept analysiert den strukturellen Leerstand und mögliche Bewältigungsstrategien im organisierten Kleingartenwesen des Landkreises Nordsachsen auf der Basis von Befragungen auf kommunaler Ebene und Kleingartenvereinsebene.

Die Bewältigung von Leerstand im Kleingartenwesen ist für alle daran Beteiligten eine große Herausforderung. Darüber hinaus bleibt auch in von Kleingartenleerstand betroffenen Kommunen und Vereinen das zentrale Ziel bestehen, das Kleingartenwesen mit seinen

wichtigen sozialen, ökologischen und städtebaulichen Funktionen zu sichern und zu stärken und dafür die nötigen Anpassungen einzuleiten und umzusetzen. Das ist durch die meist ehrenamtlich tätigen Vorstände in den Vereinen und Verbänden allein oft nicht zu leisten. Umso wichtiger ist es, mittel- und langfristige Strategien zur Sicherung und Anpassung des Kleingartenwesens auf den unterschiedlichen Organisationsebenen gemeinsam mit den kommunalen Verwaltungen zu entwickeln und schrittweise umzusetzen.

1. Planungsrechtliche Sicherung zu entwickelnder Kleingartenanlagen
2. Durchführung von Maßnahmen zur Nachfragesteigerung Kleingartenparzellen
3. Weitere Attraktivierung der Kleingartenanlagen
4. Verstärkte Zwischennutzung bei geringen Leerständen in Kleingartenanlagen
5. Entwicklung eines strategischen Belegungsmanagements bei Bedarf
6. Umstrukturierung der Kleingartenanlagen zur Freilegung von rückbaufähigen Flächen bei Bedarf
7. Erarbeitung eines strategischen Verlagerungsmanagements für Kleingartenanlagen in Zusammenarbeit mit den Kommunen bei Bedarf
8. Bauliche Nachnutzung zur Stärkung der Innenentwicklung
9. Nachnutzung als öffentliche Grünfläche und Einbindung in öffentliche Grünstruktur
10. Prüfen einer möglichen ökologischen Nachnutzung als Kompensationsmaßnahme
11. Koordination/Moderation unter der Schirmherrschaft des Landkreises Nordsachsen

Thesenpapier zukünftige Aufgaben

Ansprechpartner

Auf Landesebene

Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V.

Loschwitzer Str. 42 · 01309 Dresden
Telefon: +0049 (0)351 2683110
Telefax: +0049 (0)351 2683149
E-Mail: LV.Sachsen.kleingaertner@t-online.de
Web: www.kv-delitzsch.de
www.lsk-kleingarten.de

Auf Kreisebene

Kreisverband der Kleingärtner Delitzsch e.V.

Schulstr. 13 · 04509 Delitzsch
Telefon: +0049 (0)34202 343515
Telefax: +0049 (0)343516
E-Mail: info@kv-delitzsch.de
Web: www.kv-delitzsch.de

Kleingartenverband der Gartenfreunde Eilenburg e.V.

Puschkinstr. 68 · 04838 Eilenburg
Telefon: +0049 (0)3423 751303
E-Mail: Eilenburg@LSK-Kleingarten.de

Regionalverband der Kleingärtner Torgau/Oschatz e.V.

Abfindungen Hauptweg · 04860 Torgau
Telefon: +0049 (0)3421 906034
Telefax: +0049 (0)3421 737833
E-Mail: KVdKleingartnerTO@t-online.de

Kreisverband Leipzig der Kleingärtner Westsachsen e.V.

Alfred-Kästner-Straße 22b · 04275 Leipzig
Telefon: +0049 (0)341 3018012
Telefax: +0049 (0)341 3018013
E-Mail: info@kleingarten-Leipzig.de
Web: www.kleingarten-leipzig.de

Ansprechpartner Förderung

Landratsamt Nordsachsen

Amt für Wirtschaftsförderung und Landwirtschaft Sachgebiet Ländliche Entwicklung

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg
Telefon: +0049 (0)3423 70971060
Telefax: +0049 (0)3423 70973210
Web: www.landkreis-nordsachsen.de

Impressum

Gefördert

durch das Sächsische Staatsministerium des Inneren nach den Richtlinien FR-Regio

Unterstützt durch:

- das Sächsische Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft
- den Regionalen Planungsverband Leipzig-West Sachsen
- den Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V.

Impressum

Herausgeber:

Landratsamt Nordsachsen
04855 Torgau
Telefon: +0049(0)3421 758-0
www.landkreis-nordsachsen.de

Fachliche Begleitung:

Robert Schübel
Landratsamt Nordsachsen
Bernd Wolfram
Kreisverband der Kleingärtner Delitzsch e.V.
Ralf-Dirk Eckardt
Kreisverband Leipzig der Kleingärtner Westsachsen e.V.

Andreas Zschau
Regionalverband der Kleingärtner Torgau/Oschatz e.V.
Michael Götzke
Kleingartenverband der Gartenfreunde Eilenburg e.V.

Auftragnehmer:

PlanerNetzwerk PLA.NET
Straße der Freiheit 3
04769 Mügeln OT Kemmlitz
Holger Schilke, Raymond Grotegut, Anett Dobritz

Bezugsquelle:

Landratsamt Nordsachsen

Druck:

Lars Hoschkara
Bahnhofstraße 19f
04779 Wermsdorf

Gestaltung:

PlanerNetzwerk PLA.NET
Straße der Freiheit 3
04769 Mügeln OT Kemmlitz

Bildnachweis:

Karten: Planernetzwerk PLA.NET
Fotos: R. Schübel, D. Händler
Dank gilt allen Institutionen und den Fotografen für die zur Verfügung gestellten Bilder.

Nachdruck und Vervielfältigung:

Alle Rechte vorbehalten.
Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.
Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.

Stand:

Februar 2015