



Kleingarten- konzept

der Stadt Dessau-Roßlau

2018

Hinweise

Die Vervielfältigung dieses Werkes (auch auszugsweise) ist nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Wesentlichen auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter.

Inhalt

1	Einleitung	5
2	Grundlagen des Kleingartenwesens	7
2.1	Begrifflichkeiten und rechtliche Grundlagen.....	7
2.2	Positivwirkungen des Kleingartenwesens	8
2.3	Einflussfaktoren der Kleingartenentwicklung	10
2.4	Einbindung in städtische Planungen	11
2.5	Umsetzung bisheriger Kleingartenkonzepte	13
3	Bestandsaufnahme der Kleingartenanlagen.....	15
3.1	Organisation und Eigentum.....	15
3.2	Lage und Erreichbarkeit	19
3.3	Flächen und Nutzungsstruktur	20
3.4	Infrastrukturelle Ausstattung.....	21
3.5	Verpachtung und Leerstand	24
3.6	Sozialstruktur und Gemeinschaft	26
3.7	Herausforderungen	28
4	Prognose der künftigen Nachfrage an Kleingärten.....	31
4.1	Faktoren der Nachfrageentwicklung	31
4.2	Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung Dessau-Roßlau	32
4.3	Trendprognose der Nachfrage an Kleingärten.....	33
5	Bewertung der Zukunftsfähigkeit der Kleingartenanlagen	35
5.1	Strukturtypen	36
5.2	Zukunftsfähigkeit	48
6	Leitlinien & Strategien der Kleingartenentwicklung.....	49
6.1	Leitlinien und Grundsätze.....	49
6.2	Handlungsfelder und Strategien.....	50
7	Interventionsbedarfe und Maßnahmen zur Anpassung der Kleingartenanlagen	55
7.1	Definition der Interventionstypen und Unterstützungsbedarfe	55
7.2	Interventionsbedarfe und Maßnahmen für die Kleingartenanlagen	56
7.3	Umsetzungsprozess.....	62
8	Quellen	63
9	Anhang.....	65

Abbildungen

Grafik 1	Vereinsgröße und Gründungsjahr im Überblick.....	15
Grafik 2	Übersichtskarte der Kleingartenanlagen.....	18
Grafik 3	Vorhandensein von Kfz-Stellplätzen in den Kleingartenanlagen.....	21
Grafik 4	Besondere Gemeinschaftsanlagen in den Kleingartenanlagen.....	23
Grafik 5	Pachtdauer und Leerstand in den Kleingartenanlagen	25
Grafik 6	Altersgruppenanteile in den Kleingartenanlagen im Vergleich	26
Grafik 7	Anteil der Altersgruppe über 75 Jahre in den Kleingartenanlagen	27
Grafik 8	Natur- und Landschaftsschutz	29
Grafik 9	Bewertung der Kleingartenanlagen hinsichtlich „Lagequalität“	37
Grafik 10	Bewertung der Kleingartenanlagen hinsichtlich „Gartenwesen“	39
Grafik 11	Bewertung der Kleingartenanlagen hinsichtlich „Ausstattung“	41
Grafik 12	Bewertung der Kleingartenanlagen hinsichtlich „Öffentlichkeit und Einbindung“	43
Grafik 13	Bewertung der Kleingartenanlagen hinsichtlich „Umweltgefährdung“	45
Grafik 14	Bewertung der Kleingartenanlagen hinsichtlich „Leerstandsgefährdung“	47
Grafik 15	Zukunftsfähigkeit der Kleingartenanlagen (Chancen- und Risikotypen)	48
Grafik 16	Eingruppierung der Kleingartenanlagen nach Interventionstypen.....	56

Tabellen

Tabelle 1	Eigentumsverhältnisse der Gartenanlagen.....	15
Tabelle 2	Nummerierung, Namen und Lage der Kleingartenvereine	16
Tabelle 3	Gartenlauben mit historischen Wert in den Gartenanlagen.....	20
Tabelle 4	Bevölkerungsentwicklung Dessau-Roßlau	32
Tabelle 5	Kleingartenvereine der Typisierung „Selbstläufer“.....	57
Tabelle 6	Kleingartenvereine der Typisierung „Konsolidierung“	58
Tabelle 7	Kleingartenvereine der Typisierung „Umstrukturierung mit geringer Priorität“	59
Tabelle 8	Kleingartenvereine der Typisierung „Umstrukturierung mit hoher Priorität“	61
Tabelle 9	Übersicht der Kleingartenvereine	65

1 Einleitung

Anlass und Zielstellung des Konzeptes

In den Kleingärten schaffen sich Menschen ihre ganz persönliche grüne Oase, pflegen soziale Kontakte und widmen sich der Gärtnerei. Die Förderung des Kleingartenwesens ist eine wichtige städtebauliche, freiraumplanerische, sozial- und gesundheitspolitische Aufgabe. Kleingärten erfüllen als Teil des Grünflächensystems der Stadt wichtige klimatische Ausgleichs- und Erholungsfunktionen.

Dessau-Roßlau blickt auf eine lange Tradition der Gartenkultur zurück. Rund 7.100 Kleingärten gibt es in der Stadt. Die damit genutzte Gesamtfläche von 305 ha macht einen Anteil von rund 6 % der Siedlungsfläche aus.¹

Im Stadtteil Dessau gibt es 81 Kleingartenanlagen, von denen 80 als Verein und davon 76 im „Stadtverband der Gartenfreunde e.V.“ organisiert sind. Bereits im Jahr 1999 wurde hier eine Kleingartenkonzeption erarbeitet und beschlossen. Ausgehend von einer Analyse der Gartenanlagen wurde ein Leitbild zur Entwicklung der Kleingartenanlagen in Dessau entworfen und mit Maßnahmenvorschlägen untersetzt.² Im Jahr 2006 wurde diese Kleingartenkonzeption fortgeschrieben und 2007 vom Stadtrat beschlossen.³

Im Stadtteil Roßlau sind 14 Kleingartenanlagen als Verein und davon 13 im „Regionalverband Mittlere Elbe und Umgebung der Gartenfreunde e. V.“ organisiert. Eine vergleichbare Kleingartenkonzeption liegt hier nicht vor.

Das Kleingartenwesen wird in Dessau-Roßlau vor allem vom demographischen Wandel und den Folgen für Alters- und Haushaltsstrukturen, Einkommenssituationen und Lebensverhältnisse geprägt. In Verbindung mit der weiter rückläufigen Anzahl an Einwohnern und anderen Ansprüchen an die Freizeitgestaltung ist davon auszugehen, dass künftig die Nachfrage nach Kleingärten weiter zurückgehen wird. Es gilt, damit verbundene Herausforderungen zu erfassen und strategisch Maßnahmen abzuleiten.

Angesichts abnehmender Mitgliederzahlen, finanzieller Auswirkungen und möglicher Vereinsinsolvenzen fordert der Landesverband der Gartenfreunde Sachsen-Anhalt, in den Kommunen entsprechende Kleingartenentwicklungspläne aufzustellen und aktuell zu halten.

Im Leitbild Dessau-Roßlau (2010) und im integrierten Stadtentwicklungskonzept (2013) wird die Bedeutung des Kleingartenwesens als Teil der Stadtentwicklung herausgestellt, gleichsam aber eine bedarfsorientierte Entwicklung gefordert. Die Fortschreibung des Kleingartenkonzeptes ist im integrierten Stadtentwicklungskonzept zudem als Maßnahme festgeschrieben.

Dem folgend wird hiermit ein aktuelles Kleingartenkonzept für die gesamte Stadt Dessau-Roßlau vorgelegt und so die Grundlage einer geordneten und zeitgemäßen Entwicklung der Kleingartenanlagen geschaffen.⁴ Im Blick stehen die organisierten Kleingartenanlagen und eine Bedarfsprognose bis zum Jahr 2035.

1 Die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Stadt Dessau-Roßlau umfasst 5.103 ha.

2 Beschluss des Stadtrates vom 16.2.2000 (BV/4/2000) über die Kleingartenkonzeption der Stadt Dessau 1999;

3 Beschluss des Stadtrates vom 11.04.2007 (BV/075/2007/VI-66) über die Kleingartenkonzeption der Stadt Dessau Fortschreibung 2006;

4 Beschluss zur Fortschreibung des Kleingartenkonzeptes (BV/298/2015/VI-66) im Stadtrat vom 09.12.2015

Methodik und Aufbau des Konzeptes

Das hier vorgelegte Kleingartenkonzept ist methodisch vergleichbar mit Planungen anderer Städte. Es implementiert aktuelle Anforderungen an das Kleingartenwesen und stützt sich im speziellen auf die Mitwirkung der Gartenvereine und -verbände in Dessau-Roßlau. Die Strategien und Maßnahmen der Kleingartenkonzeption 2007 wurden evaluiert und fortgeschrieben.

Das Kleingartenkonzept Dessau-Roßlau wurde in Abstimmung mit dem Kleingartenbeirat, etwa zur Aufgabenstellung, zur Befragung der Vereine und zu Entwurfsfassungen, erarbeitet. Folgende Inhalte des Konzeptes bauen aufeinander auf bzw. leiten sich systematisch ab:

- Grundlagen des Kleingartenwesens,
- Bestandsaufnahme der aktuellen Situation der Kleingartenanlagen,
- Prognose der künftigen Nachfrage an Kleingärten,
- Bewertung der Zukunftsfähigkeit der Kleingartenanlagen,
- Leitlinien und Strategien der Kleingartenentwicklung,
- Interventionsbedarfe und Maßnahmen zur Anpassung der Kleingartenanlagen.

Mit den Grundlagen werden Begriffe und Gesetze des Kleingartenwesens im Konzept vorangestellt und die aktuellen Einflussfaktoren und übergeordneten Planungen beschrieben.

Die Bestandsaufnahme der Kleingartenanlagen (kurz KGA) erfolgte in weiten Teilen durch die Zuarbeit der Kleingartenvereine (kurz KGV) und ihrer Verbände, die im IV. Quartal des Jahres 2016 schriftlich befragt wurden.⁵ Mit einem Befragungsrücklauf von 100 % konnten umfangreiche strukturelle und sozio-demografische Angaben der einzelnen Kleingartenanlagen erfasst und mit Fach- und Liegenschaftsdaten korreliert werden. Die Erfassung erfolgte aggregiert für die Kleingartenanlagen und somit nicht parzellengenau. Im I. Quartal 2018 wurden die Daten zur Verpachtungssituation und zur Altersstruktur aktualisiert.

Die Prognose der Nachfrage an Kleingärten in Dessau-Roßlau basiert als Trendfortschreibung auf statistischen Daten zur Einwohner- und Haushaltsentwicklung. Angesichts der demografischen Entwicklung ist es die quantitative Orientierung dafür, mit wie vielen Pächtern das Kleingartenwesen in Zukunft rechnen kann und welche Anpassungsbedarfe bestehen. Der Stichtag sowohl für die Bestandsaufnahme als auch für die Bedarfsprognose ist der 31.12.2017.

Die Entwicklungsfähigkeit von Kleingartenanlagen wird mittels eines abgestimmten Kriterienkatalogs anhand der Bestandsdaten und unter Beachtung relevanter Fachplanungen wie Natur und Landschaft, Hochwasserschutz und Flächennutzung bewertet. Im Ergebnis werden entwicklungsstabile und entwicklungsgefährdete Kleingartenanlagen typisiert.

Die Leitlinien und Strategien des Konzeptes werden aus den aktuellen Einflussfaktoren und den übergeordneten Planungen und Leitlinien des Gartenwesens – entsprechend den Ergebnissen von Bestandsaufnahme und Nachfrageprognose – hergeleitet.

Zur Anpassung der Kleingartenanlagen werden – entsprechend der jeweiligen Entwicklungsfähigkeit – Interventions- und Unterstützungsbedarfe zugeordnet und damit die Grundlage für konkrete Maßnahmen im Rahmen der Vereins- und Stadtentwicklung geschaffen.

Das vorliegende Konzept betrachtet ausschließlich die in Vereinen organisierten Kleingärten.⁶ Aufgrund der gesamtstädtischen Maßstabsebene werden keine parzellen- oder pächterspezifischen Aussagen getroffen.

⁵ Durch Stadtverwaltung, Kleingartenverbände und Kleingartenbeirat wurde ein Fragebogen entwickelt, der an alle Kleingartenvereine in den Verbänden, an eigenständige Kleingartenvereine und an Kleingartenanlagen, die über die Kommune verwaltet werden, ausgegeben wurde. Dies erfolgte im Rahmen informativer Vereinsversammlungen. Insgesamt wurden damit 96 Kleingartenanlagen in die Erhebung einbezogen.

⁶ Die Kleingartenanlage Speckinge wird aufgrund ihrer Größe mitbetrachtet.

2 Grundlagen des Kleingartenwesens

2.1 Begrifflichkeiten und rechtliche Grundlagen

Kleingärten – Definition

Nach § 1 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) ist ein Kleingarten „ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).“

Kein Kleingarten ist ein Garten, der zwar die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, aber im Sinne des § 18 des Wohnraumförderungsgesetzes genutzt wird (Eigentümergehen). Außerdem zählen Gärten, die im Zusammenhang mit einer Wohnung oder einem Arbeitsvertrag dem Nutzer überlassen werden, nicht als Kleingarten. Grundstücke auf denen nur bestimmte Gartenbauerzeugnisse oder nur einjährige Pflanzen angebaut werden dürfen (Grabeland), sind ebenfalls keine Kleingärten (§ 1 Abs. 2 BKleingG). Zudem unterscheidet die Rechtsprechung Kleingartenanlagen aufgrund der Einschränkungen der Eigentümer- bzw. Verpächterrechte im BKleingG restriktiv von Wochenendhaus- bzw. Erholungsgebieten.

Ein Dauerkleingarten ist ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist (§ 1 Abs. 2 Nr. 6 BKleingG). Gemäß der Überleitungsregelungen zur Einheit Deutschlands sind in den neuen Bundesländern bereits geschlossene Nutzungsverträge über Kleingärten wie Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingärten zu behandeln, wenn die Gemeinde bei Wirksamwerden des Beitritts Eigentümerin der Grundstücke war oder danach das Eigentum an diesen Grundstücken erworben hat (§ 20a Abs. 2 BKleingG).

Ein Kleingarten sollte nicht größer als 400 m² sein. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden (§ 3 Absatz 1 BKleingG). Im Kleingarten ist eine einfache Laube mit höchstens 24 m² Grundfläche inklusive überdachten Freisitz zulässig; die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet sein (§ 3 Abs. 2 BKleingG).

Das zentrale Abgrenzungsmerkmal der Kleingarteneigenschaft ist – neben den vorhandenen Baulichkeiten – die kleingärtnerischen Nutzung. Der Charakter eines Kleingartens soll durch die Erzeugung von Gartenbauprodukten geprägt sein, weshalb wenigstens ein Drittel der Fläche zum Anbau von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf genutzt werden sollte. Dem wird Rechnung getragen, wenn die Fläche mit Gemüse, Obst und sonstigen Kulturen wie Heil- und Gewürzkräutern bepflanzt wird. Bei Obstbäumen wird die Projektion der Kronenfläche auf die Gartenfläche berücksichtigt. Spielt der Anbau von Gartenfrüchten eine nicht völlig untergeordnete Rolle, so ist auch die Erholung in einem Kleingarten erlaubt (KOTZ 2004).

Die Festlegung, dass die Erholung ein Teil der kleingärtnerischen Nutzung ist, wurde inzwischen gesetzlich verankert. Als Erholung ist nicht nur die gärtnerische Betätigung zu verstehen, sondern auch Ruhe und Entspannung zur Wiederherstellung des körperlichen Kräftezustands und des geistig-seelischen Gleichgewichts. Das Gartenwesen hat sich dementsprechend angepasst. Im BKleingG sind die Begriffe „Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen“ und „Erholung“ durch das Wort „und“ verbunden. Rasen und Zierpflanzungen dürfen im Kleingarten nicht überwiegen, die reine Erholungsnutzung darf der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen nicht übergeordnet sein. Die Nutzung eines Gartens nur zu Erholungszwecken, ohne Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen, ist keine kleingärtnerische Nutzung (MAINCZYK 2004, S. 21 f.). Da der Gärtner zur Gewinnung von Gartenerzeugnissen auf die ausschließliche Nutzung eines Grundstücks angewiesen ist und die Erholungsfunktion nicht, sollten ein Drittel der Gartenfläche zum Anbau von Obst und Gemüse genutzt werden. Der Erholungssuchende hat nämlich die Möglichkeit, auch öffentliche Parks, Gärten und Wälder zu nutzen (KOTZ 2004).

Im BKleingG enthalten die §§ 18 Abs. 1 sowie 20 a Nr. 7 Bestandsschutzregelungen, wonach Gartenlauben, die das in § 13 Abs. 2 BKleingG definierte Maß übersteigen, zulässig sind, wenn sie vor dem Inkrafttreten des Gesetzes (03.10.1990 neue Bundesländer) rechtmäßig errichtet worden sind und wie bisher genutzt werden.⁷ Der Bestandsschutz für das Gebäude ist unabhängig von der Person des Nutzers. Der Bestandsschutz erlischt mit Beseitigung oder Funktionsänderung der Laube oder endgültigen Aufgabe der geschützten Nutzung⁸. Die Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes ersetzen allerdings weder die planungsrechtlichen noch die bauordnungsrechtlichen Anforderungen für die Errichtung von Gartenlauben, Vereinsheimen und anderen baulichen Anlagen.

Kleingärten – Organisation

Die Verwaltung der Kleingärten obliegt den Kleingärtnervereinen, in denen die Pächter in der Regel eine Mitgliedschaft besitzen. Der Grundstückseigentümer verpachtet die Fläche an den Kleingärtner über Zwischenpachtverträge mit den Verbänden oder Vereinen.

Die Vereine haben sich auf regionaler Ebene zu Verbänden zusammengeschlossen, die sich wiederum auf Landesebene zu Landesverbänden vereinigt haben. Der Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e. V. ist der Dachverband und Interessenvertreter der Kleingärtnervereine in Deutschland. In ihm sind die 20 Landesverbände Deutschlands zusammengeschlossen.

Jeder Verein hat Ordnungen zur Nutzung der Parzellen und Gemeinschaftseinrichtungen, die das Zusammenleben in der Gemeinschaft regeln. Grundsätzliches wird bereits durch die Rahmenkleingartenordnung des Landesverbandes Sachsen-Anhalt der Kleingärtner e. V., dem die Mehrzahl der Dessau-Roßlauer Kleingärtnervereine angehört, beschrieben.

2.2 Positivwirkungen des Kleingartenwesens

Die Kleingartenanlagen in deutschen Städten befinden sich in allen Stadtlagen. Das ist u. a. davon abhängig, wie die Bebauung der Städte historisch gewachsen ist, wie groß der Kleingartenbestand ist und welchen Nutzungsdruck es auf die Kleingartenflächen vor allem in den Innenstädten gab und gibt. Vor allem in den neuen Bundesländern liegen die Kleingartenanlagen verstärkt im Inneren der Städte (BMVBS & BBR 2008, S. 31).

Kleingartenanlagen sind eine wichtige Folgeeinrichtungen für den gartenlosen Geschosswohnungsbau. Eine wohnungsnah Lage der Anlagen ist zunehmend entscheidend. Siedlungsnah Kleingärten werden verstärkt zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht. Kleingärten in peripherer Lage ziehen viel stärker eine Pkw-Nutzung nach sich.

Der Kleingarten dient zur Versorgung mit Gartenprodukten für den Eigenbedarf. Viele Kultursorten – die aus dem erwerbsmäßigen Anbau verschwunden sind – werden hier erhalten und damit ein Beitrag zur Biodiversität geleistet.⁹ Der Kleingarten steht für kontrollierten Anbau im ureigenen Sinn. Die Aufzucht und Pflege von Obst und Gemüse rechnet sich, auch finanziell. Wer die Wochenenden im Garten verbringt, spart auch an kostspieligen Freizeitaktivitäten.

7 Gemäß Thüringer Oberverwaltungsgericht (Urteil vom 18.12.2002; 1 KO 339/01) kann auch nach heutigem Recht keine Beseitigungsanordnung bzw. Nutzungsuntersagung mehr erlassen werden, wenn bauliche Anlagen bereits fünf Jahre vor Außerkrafttreten der Bevölkerungsbauwerkeverordnung am 1. August 1990 fertiggestellt waren.

8 Eine nur vorübergehende Unterbrechung der Nutzung vernichtet den Bestandsschutz nicht. Es besteht eine gewisse „Nachwirkungsfrist“, innerhalb derer eine Nutzung wieder aufgenommen werden kann. Unabhängig ist, ob Gartenlauben durch Brand, Explosion, Überschwemmung, Sturm, Hagel oder Vandalismus zerstört bzw. aus diesen Gründen abgerissen werden. Ein Ersatzbau ist nur bis 24 m² Grundfläche statthaft.

9 Eine Studie des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e. V. hat im Jahr 2008 ermittelt, dass sich in Kleingärten ca. 2.000 Pflanzenarten finden, im Produktionsgartenbau kommen nur 545 Pflanzenarten vor.

Kleingärten dienen der Naherholung und sind oft der Ausgleich zum Wohnen im gartenlosen Geschosswohnungsbau. Für viele Menschen ist die Zeit im Garten eine Quelle physischer und psychischer Gesundheit. Erwerbstätige finden einen Ausgleich zum Berufsalltag, während Senioren oder erwerbslose Menschen eine erfüllende Freizeittätigkeit haben. Für Familien ist es ein wichtiger Ort für die gesunde Entwicklung der Kinder und das Kennenlernen der Natur. Kleingartenanlagen können auch den Nichtgartennutzern der umliegenden Stadtquartiere zur Naherholung dienen, wenn diese öffentlich zugänglich sind (BMVBS & BBR, 2008, S. 34f). Teilweise wird diese Zugänglichkeit vertraglich mit der Kommune vereinbart.¹⁰ Zudem werden Öffnungszeiten meist in den Gartenordnungen geregelt. Oft spielt dabei das Sicherheitsbedürfnis der Kleingartennutzer eine Rolle bzw. Vandalismus- und Kriminalitätsprobleme.

Zudem übernehmen Kleingartenanlagen soziale und kulturelle Funktionen. So gibt es die halb-öffentlichen Gemeinschaftsbereiche (Vereinslokal, Festwiese, Kinderspielflächen etc.) und die Bereiche, in denen sich das Vereinsleben abspielt. Im Kleingarten kann man mit anderen Gartenfreunden oder Besuchern über Zaun oder Hecke hinweg ein Schwätzchen halten. Der Garten bietet Spielräume für Kinder sowie Arbeits- und Hobbyzonen für die Eltern und Großeltern. Dies fördert den Kontakt zwischen den Generationen. Zudem bekommen viele Kleingärtner Besuch von Freunden, Bekannten und Verwandten (KLEINLOSEN 1989, S. 80).

Kleingartenanlagen sind in das soziale Leben eingebunden. Hier treffen Menschen verschiedenen Alters, Berufs- und Familienstatus und ethnischer Herkunft zusammen. Dieses Gemeinschaftsleben gehört – neben der Nutzung des eigenen Gartens – zur grundlegenden Motivation der Kleingärtner. Soziale Stellungen im Leben und Beruf außerhalb der Gartenanlage spielen keine wesentliche Rolle. Dies ermöglicht den Kleingärtnern einen ungezwungenen Kontakt und führt zu gegenseitiger Hilfe und gemeinsamen Feiern. Dieses soziale Anliegen soll allen offen stehen, auch denen, die nicht über viel Geld verfügen. Es wird durch die Pachtpreisbegrenzung und ein hohes Maß an Kündigungsschutz garantiert (BMVBS & BBR 2008, S. 65).

Kleingartenanlagen tragen zur Durchgrünung der Städte bei. Sie ergänzen die öffentlichen Grünanlagen, verbinden als Trittsteinbiotope Landschaftsräume und verbessern ökologische Faktoren, insbesondere dann, wenn Kleingartenanlagen an Grünflächen anschließen und in übergeordnete Grünzüge eingebunden sind (BMVBS & BBR 2008, S. 29). Kleingärten leisten einen wichtigen Beitrag für den Bodenschutz bzw. die Erhaltung des Bodens. Im Vergleich zu bebauten Gebieten sind sie geringer versiegelt und wirken somit positiv auf den Wasser- und Bodenhaushalt (BMVBS & BBR, 2008, S. 53). Kleingärten gehören zu den wichtigen Flächen in den Städten, auf denen Niederschlag ungehindert versickern kann. Damit erbringen diese, im Gegensatz zu den stark versiegelten Flächen der bebauten Quartiere, einen wichtigen Beitrag für die Neubildung von lebenswichtigem Grundwasser (FREITAG, 2002, S. 55 ff).

Kleingartenanlagen sind ein Bestandteil von klimatisch bedeutsamen Freiflächen. In direktem Bezug zu Siedlungsräumen haben sie eine hohe Bedeutung für das Stadtklima (Mesoklima). Kleingärten beeinflussen Luftfeuchtigkeit, Staubabsorption und Temperatur positiv. Die Wirkung auf das Klima hängt von der städtebaulichen und freiräumlichen Einordnung ab. Gerade mit der Zunahme von Klimaextremen steigt die Bedeutung auch von Kleingartenanlagen, da sie während besonders extremer Hitzeperioden zu einer deutlichen Temperatursenkung in ihrem Umfeld führen können. Im Gegensatz zu versiegelten Bereichen in bebauten Gebieten wird hier ein großer Teil der Wärme für die Verdunstung von Wasser aus dem Boden und den Pflanzen genutzt (BALDER 2008, S. 26). Diese positiven Wirkungen etwa für das gesunde Wohnen sind umso besser, je mehr die Gartenanlagen in vorhandene Grünzüge und Frischluftschneisen der Stadt eingebunden oder mit ihnen vernetzt sind.¹¹

¹⁰ In 80 % der Kommunen in den alten Bundesländern bzw. 60 % in den neuen Bundesländern sind prinzipiell alle Kleingartenanlagen öffentlich zugänglich.

¹¹ Grünflächen ab etwa 5 ha können spürbare Temperatursenkungen bewirken. In Berlin wurden bei austauscharmer Wetterlage (< 2 m/s) eine Reichweite von 260-270 m (max. 500 m), bei mäßig austauscharmer (2-4 m/s) von 80-260 m (max. 1.000 m) und bei austauschreicher von 20-540 m (max. 1.100 m) gemessen (KUTTLER 1993).

Untersuchungen belegen, dass die Artenvielfalt in Kleingartenanlagen höher als in vielen städtischen Grünanlagen ist. Innerhalb des Stadtgefüges ist hier ein wichtiger Lebensraum für schützenswerte Tier- und Pflanzenarten (GALK, 2005, S. 11 f). Auf minimaler Fläche finden viele Lebewesen Nahrungs-, Nist-, Versteck- und Aufzuchtmöglichkeiten. Vogelarten sind in Kleingärten, im Vergleich zu anderen Landschaftstypen wie Agrarlandschaften und Heiden, zahlreicher vertreten, so etwa Sperlinge, Grasmücken, Drosseln oder Fliegenschnäpper. Typische Säugetiere sind Igel, Garten- und Feldspitzmaus, Wald-, Feld- und Brandmaus sowie Steinmarder (FREITAG 2002, S. 59). Kleingartentypische Gehölze, Obstbäume sowie Kleinteiche, Kompostanlagen und Trockenmauern bieten ökologisch wertvolle Nischen. Darüber hinaus sind Kleingartenanlagen wichtig im ökologischen Verbundsystem.¹² Unterschiedliche Bewirtschaftungsweisen und -intensitäten sowie die unterschiedlichen Vegetationsstrukturen führen also zu einer hohen Vielfalt an Arten und Vegetationstypen, die erhalten werden muss (GALK 2005, S. 11 f).¹³ Selbst die Gemeinschaftsflächen haben ökologisches Potenzial, insbesondere deren Grünflächen, Bäume oder Gehölze sowie die Hecken, die viele Kleingartenanlagen abgrenzen (BMVBS & BBR 2008, S. 58 f).

Der Natur- und Umweltschutz und das naturnahe Gärtnern haben eine große Bedeutung in der Öffentlichkeitsarbeit der Verbände. Der Kleingarten ist zudem ein Ort des Naturerlebens. Schulungen und Beratungen sind auf diese Themen ausgerichtet und Gärten werden verstärkt nach ökologischen Kriterien angelegt und bewirtschaftet.

Kommunen haben die Möglichkeit, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 BNatSchG für Eingriffe in Natur und Landschaft auch in Kleingartenanlagen vorzunehmen. Dieses gilt auch für die Bauleitplanung, bei der Gemeinden nach § 18 BNatSchG über den Ausgleich und Ersatz nach Baugesetzbuch entscheiden.

2.3 Einflussfaktoren der Kleingartenentwicklung

Das Interesse an einem Kleingarten ist meist lang anhaltend. In Deutschland werden Kleingärten im Durchschnitt ca. 19 Jahren von ein und demselben Pächter bewirtschaftet. Jeder fünfte Pächter ist sogar schon seit mehr als 30 Jahren Nutzer seiner Gartenparzelle. Das Durchschnittsalter der Kleingärtner liegt inzwischen bei fast 60 Jahren. Mehr als ein Drittel aller Kleingärtner ist zwischen 65 und 75 Jahre alt. Gartenbesitzer sind also im Durchschnitt älter als die erwachsene Bevölkerung der Bundesrepublik, da der Zuwachs von jüngeren Erwachsenen nicht ausreicht. Das Kleingartenwesen muss also mit dem demografischen Wandel bzw. einem Generationswechsel klarkommen (BMVBS & BBR 2008, S. 65 f).

Eine Fluktuation in Kleingartenanlagen ist normal. Die Altersstruktur der Kleingartenanlagen ist die häufigste Ursache dafür, dass in vielen Regionen ein nachlassender Bedarf an Kleingärten zu verzeichnen ist, der häufig auch zu Leerständen führt. An zweiter Stelle stehen Wegzüge aus der jeweiligen Stadt. Ein weiterer Grund in Großstädten sind Umzüge in Eigenheime.

Problematisch wird es, wenn Gärten dauerhaft leer stehen und sich Leerstände häufen. In erster Linie sind die Vereine vom Leerstand betroffen, mittelfristig müssen sich auch Städte damit auseinandersetzen, wie mit diesen Flächen umzugehen ist. Charakteristisch ist, dass der Leerstand zuerst Kleingartenanlagen in der schlechten oder peripheren Lage betrifft. Gerade hier stehen wenig Nachfolger bereit (BMVBS & BBR 2008, S. 48 f).

12 Im Projekt Artenvielfalt in Sachsen-Anhalt sind in Gartenanlagen bis zu 300 verschiedene Pflanzenarten nachgewiesen worden. Von insgesamt 281 Arten waren 66 essbare Pflanzenarten und 235 Zierpflanzen und Gehölze. Besondere Bedeutung für die Artenvielfalt haben dabei alte Stadtanlagen (80-100 Jahre). (LVGF 2006).

13 Im Landesverband Hessen der Kleingärtner e.V. sind insgesamt 1.026 und im Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V. insgesamt 1.620 verschiedene Pflanzenarten gezählt worden (GALK 2005, S. 12).

Die Nachfrage nach Kleingärten erfolgt aus bestimmten Bevölkerungsgruppen stärker als aus anderen, hauptsächlich aus Familien mit Kindern und solchen Haushalten, die über keinen Garten am Haus verfügen. Rentner und arbeitslose Menschen interessieren sich vor allem in den neuen Bundesländern für einen Kleingarten. Die Sozialverträglichkeit der Kosten ist eine zentrale Voraussetzung, um vor allem Menschen mit geringem Einkommen den Zugang und die Nutzung eines Kleingartens zu ermöglichen (BMVBS & BBR 2008, S. 76).

Ausgehend von der rückwärtigen Entwicklung der Kleingärten und der Verminderung der Mitgliederzahlen hat der Landesverband der Gartenfreunde Sachsen-Anhalt e.V. Vorschläge zur Entwicklung des Kleingartenwesens vorgelegt (LVGF 2005). So etwa sollen keine neuen Kleingartenanlagen ausgewiesen werden. Ein bleibender Bedarf an Kleingärten wird vorrangig in städtischen Regionen gesehen. Aufgabe, Rückbau und Renaturierung von Kleingartenanlagen sollten vorrangig in den ländlichen Räumen und in unattraktiven städtischen Randlagen geplant werden. Als neue Zielgruppen sollen neben den Migranten die „aktiven Senioren“ (60-65-Jährige) mit auch kleineren Parzellen (150-200 m²) und Arbeitslose beworben werden.

Ein Teil der Kleingartenanlagen ist Umwelt- und Klimaauswirkungen ausgesetzt, etwa Vernässungen aufgrund eines niedrigen Grundwasserflurabstandes oder auch von Hochwasserereignissen. Ein weiteres Problem ist die Lärmbelastung. Hiervon sind nicht nur Anlagen im Stadtinneren betroffen, sondern ebenso solche in peripheren Lagen in der Nähe von Autobahnen, Bundesstraßen oder Hauptverkehrsstraßen und Eisenbahnlinien (BMVBS & BBR 2008, S. 54f).

2.4 Einbindung in städtische Planungen

Für das Stadtgebiet Dessau-Roßlau liegen mehrere Teilflächennutzungspläne vor. In den Textteilen werden – im Kontext von Landnutzung, Landschaftspflege, Naturhaushalt – die städtischen Ziele zur Kleingartennutzung beschrieben und in den Planzeichnungen die Kleingartenanlagen dargestellt. Die übergeordneten strategischen Ziele der Kleingartenentwicklung sind im Leitbild und Integriertem Stadtentwicklungskonzept festgesetzt.

Leitbild und Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dessau-Roßlau

Das Leitbild Dessau-Roßlau (2011) stellt im Handlungsfeld „Landschaft und Umwelt“ die Bedeutung der Kleingartenanlagen heraus. Gemäß Ziel L08 sind sie „Bestandteile des öffentlichen Grüns und haben für das städtische Klima eine wichtige Funktion [...] sollen für den wohnortnahen Erholungsbedarf erhalten werden.“ Verknüpfungen bestehen zu den Handlungsfeldern „Freizeit und Sport“ sowie „Soziales Miteinander“. Demnach werden „das Freizeit- und Sportangebot für die verschiedenen Altersgruppen [...] gefördert und optimiert“ (Ziel K03), „Maßnahmen und Aktivitäten zur Entwicklung gesundheitsfördernder Lebenswelten in den Stadtteilen, Schulen und Familien“ (Ziel M06) und „Verbände und Vereine [...] in ihrer Selbstorganisation“ (Ziel M09) unterstützt.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Dessau-Roßlau untersetzt räumlich-funktionelle Ziele und Strategien für Kleingärten. Demnach sollen „Kleingärten [...] bedarfsgerecht erhalten bleiben, da sie Bestandteil des öffentlichen Grüns und von hoher Bedeutung für Freiraumvielfalt und –vernetzung sowie für Erholung sind. Sie übernehmen soziale Funktionen und sind insbesondere für die weniger begüterte oder ältere Bevölkerung und für Familien mit Kindern ein wichtiger Lebensraum. Unter Berücksichtigung von Einwohnerentwicklung und vorhandener Leerstände bedarf es einer Anpassung der Kleingartenanlagen. Die Anpassung soll vorrangig in ungünstigen Lagen, wie in Überschwemmungsgebieten oder entlang hoch frequentierter Straßen erfolgen, und dabei die Belange der Natur- und Landschaftsentwicklung beachten. Die Interessensverbände aktualisieren die Bestandserfassungen und Konzepte der Kleingartenentwicklung regelmäßig.“ Zudem wird herausgestellt, dass eine „vielfältige Soziokultur mit Bildungs-, Sport- und Freizeitangebot [...] wesentlich zu Lebensqualität und Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit der Stadt“ beiträgt und „die Landschaftsräume zu erhalten, zu vernetzen und darin Freizeit- und Erholungsangebote zu fördern“ sind.

Flächennutzungsplan Roßlau

Grünflächen, zu denen die Kleingartenanlagen zählen, haben „in der Stadt wichtige Funktionen für Freizeit, Erholung, Stadtklima und Erscheinungsbild, aber auch für den Naturschutz. [...] Ansatzpunkte solcher Grünachsen sind die verschiedenen Kleingartenanlagen.“(S. 79). Gemäß des Flächennutzungsplans Roßlau (2002) sollen „die Kleingartenanlagen, die bislang durch intensive private Flächenbesetzung und weitgehende Unzugänglichkeit für die Öffentlichkeit gekennzeichnet waren, in die öffentliche Freiraumplanung einbezogen werden, indem beispielsweise ihre Zugänglichkeit verbessert wird. Im Übrigen sollen die Kleingartenanlagen in Roßlau weitgehend erhalten bleiben.“ (FNP Roßlau 2002, Kap. 4.4 S. 80f.)

Flächennutzungsplan Dessau

Gemäß Flächennutzungsplan Dessau (2003) sollen „gliedernde und zur freien Landschaft vermittelnde lineare Grünverbindungen geschaffen werden [...]. Ansatz- bzw. Verknüpfungspunkte solcher grünen Achsen sind im besiedelten Bereich die vorhandenen Grünelemente (Kleingartenanlagen, Alleen, Parkanlagen, Friedhöfe)“ (FNP Dessau 2003, Kap. 4.4, S. 109). Die Grünflächen, zu denen die Kleingartenanlagen zählen, werden „in zukünftigen (Freiraum-) Planungen [...] mit einbezogen. Ziel dabei ist einerseits, die Verbesserung ihrer Zugänglichkeit für die Allgemeinheit zu erreichen, andererseits bestehende Nutzungskonflikte zu beheben [...]. Neuausweisungen von Dauerkleingartenflächen aus Gründen zusätzlichen Bedarfs werden als nicht notwendig angesehen. [...] Infolge der städtebaulichen Entwicklungstendenzen, die sich im anhaltenden Einwohnerschwund ausdrücken, ist es erforderlich geworden, auch den weiteren Bedarf an Dauerkleingärten kritisch zu prüfen.“ (FNP Dessau 2003, Kap. 4.4, S. 110f.)

Flächennutzungspläne Rodleben, Brambach und Mühlstedt

In den Flächennutzungsplänen von Rodleben (2002), Brambach (2007) und Mühlstedt (2014) sind keine Darstellungen von Kleingärten vorhanden.

Bebauungspläne

Bebauungspläne sichern auf privatem Grund und Boden die Gärten als Dauerkleingärten. Folgende Bebauungspläne ausschließlich für Kleingartenanlagen sind rechtswirksam:

- B 152 - Kleingartenanlage "Am Schenkenbusch" im Stadtbezirk Törten (De4)
- B 153 - Kleingartenanlage "Lindenbreite" im Stadtbezirk Alten (De47)
- B 154 - Kleingartenanlage "Dr. Schreiber" im Stadtbezirk Alten (De14)
- B 158 - Kleingartenanlage "Scheplake" im Stadtbezirk Innerstädtisch Nord (De62)
- B 160 - Kleingartenanlage "Haideburg" im Stadtbezirk Süd (De35).

Darüber hinaus enthalten folgende Bebauungspläne – neben anderen Inhalten – auch Festsetzungen zu Kleingartenanlagen:

- B101D/D1 – Kleingartenanlage „Westend e.V.“ im Stadtbezirk West (De79)
- B115 – Kleingartenanlage „Zoberberggrund e.V.“ im Stadtbezirk Zoberberg (De81)
- B121F1 – Kleingartenanlage „Neue Schule e.V.“ im Stadtbezirk Siedlung (De53).

Landschaftsplan Dessau-Roßlau

Im Landschaftsplan Dessau-Roßlau (2014) werden Kleingartenanlagen in den Kontext von Biotopverbund und Biotopentwicklung gestellt. Demnach gehören zu den sogenannten Trittssteinbiotopen „beispielsweise Hecken, Baumreihen, Flurgehölze aber auch Kleingartenanlagen“ (Kap. 6.2, S. 169). Vom Grundsatz her ist „das Kleingartenland [...] zu erhalten und unter den Gesichtspunkten einer langfristigen und abgestimmten Stadtentwicklung zu entwickeln.

Dabei soll die Nutzung der Gartenfläche stärker unter ökologischer Orientierung erfolgen und die Gärten zugleich für die Erholungsnutzung geöffnet werden“ (LP 2014, Kap.6.3, S. 189). „Aufgrund der Lage von verschiedenen Dauerkleingärten innerhalb des rezenten Überflutungsgebietes und der damit verbundenen ständigen Überflutung von Gartenflächen sollen einzelne Kleingartensparten aufgegeben werden. Kurzfristig aufgegeben werden sollen die Kleingartenanlagen Eschenweg, Waldfrieden und Braunsche Lache. Die Gebäude (Gartenlauben) sollen entsiegelt werden und das Gebiet der Sukzession überlassen werden. Langfristig entwickeln sich die Gebiete zu Auenwäldern“ (Kap. 6.3, S. 189). Zudem sollen „die Dauerkleingartenanlagen am Luisium [...] bei rückläufigem Bedarf rückgebaut werden, so dass die weitgehend historisch bestimmte Beziehung des Landschaftsparks zur Landschaft wiederhergestellt werden kann.“ (LP 2014, Kap. 5.2, S. 105)

In diesem Sinne wird derzeit schon gearbeitet.

Nahverkehrsplan und andere Verkehrsentwicklungsplanungen

Mit dem Nahverkehrsplan Dessau-Roßlau und insbesondere dem künftigen Netz- und Bedienungskonzept ÖPNV – eingeteilt in Relationskategorien – ist die Anbindung bzw. Erreichbarkeit der Gartenanlagen vorgegeben.¹⁴

Aus dem Radverkehrskonzept Dessau-Roßlau lässt sich ableiten, dass die Gartenanlagen hinsichtlich ihrer Erreichbarkeit mit dem Rad generell und entlang der Routen des Landesradverkehrsnetzes insbesondere zu würdigen sind.¹⁵

Unmittelbar Rückschlüsse für Kleingartenanlagen aus den Verkehrsmodellrechnungen zum Verkehrsentwicklungsplan und der Lärmaktionsplan bezüglich Immissionen sind nicht möglich.

Denkmalrahmenplan Gartenreich Dessau-Wörlitz

In den Ziel- und Maßnahmenplänen des Denkmalrahmenplans Gartenreich Dessau-Wörlitz (2009) sind die Gartenanlagen berücksichtigt. Für vier Anlagen bestehen Rückbauempfehlungen: KGV Elbaue e.V., KGV Luisium I e.V., KGV Luisium II e.V., KGV Luisium 1948 e.V.

Klimaschutzkonzept Dessau-Roßlau

Das Klimaschutzkonzept Dessau-Roßlau (2010) schafft eine Basis für zukünftige Klimaschutzaktivitäten. Konkrete Aussagen zur Entwicklung des Kleingartenwesens sind darin nicht enthalten.

2.5 Umsetzung bisheriger Kleingartenkonzepte

Stadtteil Dessau

Im Jahr 1999 wurde für den Stadtteil Dessau ein Kleingartenkonzept erarbeitet und in Teilen 2007 fortgeschrieben. Auf der Grundlage einer Bestandsentwicklung und dem städtischen Leitbild entstanden Handlungsstrategien und Maßnahmenvorschläge. Im Jahr 2007 wurde für 1.100 bis 2.100 Parzellen künftig keine Nachfrage prognostiziert. Dennoch wurde kaum mit flächigen Stilllegungen gerechnet. Selbst in den hochwasserbelasteten und lagebenachteiligten

¹⁴ Im Nahverkehrsplan Dessau-Roßlau 2016 (BV/046/2016/III-66) wird die Verbindungsqualität anhand Bedienung- und Umsteigehäufigkeit betrachtet. Dazu wurden Relationskategorien A (zwischen Stadtmitte und Gebieten mit hoher Nutzungsdichte und hohem Fahrgastpotenzial), B (zwischen Stadtmitte und Gebieten mit hoher Nutzungsdichte) und C (zwischen Stadtmitte und Gebieten mit geringer Nutzungsdichte und ländlichem Charakter) verortet.

¹⁵ Im Radverkehrskonzept Dessau-Roßlau 2016 (BV/317/2015/VI-66) sind definiert: Elberadweg (Klasse 1), Europaradweg R1 (Klasse 1), Mulderadweg (Klasse 2), Gartenreichtour Fürst-Franz (Klasse 2), Bauhaustour (Klasse 3), Rundtour Dessau-Roßlau (Klasse 3), Flämingradweg (Klasse 3), Anhalt-Wittenberg-Tour (Klasse 3), Schlösser- und Burgentour Elbe – Vorfäming (Klasse 3)

Vereinen gab es eine große Zahl von Pächtern, die unbedingt auf ihrer Parzelle bleiben wollen. In Auswertung der Entwicklungstendenzen des Kleingartenwesens wurden folgende Handlungsstrategien und Maßnahmen beschlossen:

- Reduzierung der Kleingartenanlagen aufgrund öffentlicher Infrastrukturmaßnahmen etwa im Zuge der B184, der Eisenbahnstrecke Dessau-Roßlau (ca. 200 Parzellen),
- Verkleinerung der Gartenanlagen im Überschwemmungsgebiet (ca. 50 Parzellen),
- Verlagerung des ruhenden Verkehrs aus dem öffentlichen Raum in die Gartenanlagen (ca. 160 Parzellen),
- Schaffung bzw. Vergrößerung der Gemeinschaftsanlagen als Spiel- oder Grünflächen (ca. 160 Gärten), Streuobstwiesen oder gemeinsame Obstgärten (ca. 240 Parzellen),
- Bildung von Parkanlagen mehrerer Sparten (ca. 20 leer stehende Parzellen),
- Doppelnutzung (ca. 50 Gärten),
- Veränderung von Gartenanlagen entsprechend Erfordernissen auf Basis individueller Entwicklungspläne in Abstimmung mit dem Stadtverband.

Für langfristige Schließung wurden folgende Instrumente beschrieben:

- Vermittlung von Gärten in anderen Vereinen/Umzugsmanagement,
- Fusion benachbarter Vereine,
- Budgetierung zur Entwicklung des Kleingartenwesens in der Haushaltsplanung.

Umgesetzt werden konnte seit 2007 eine Reihe oben genannter Maßnahmen, vor allem die Reduzierung der Kleingartenanlagen aufgrund öffentlicher Infrastrukturmaßnahmen und im Überschwemmungsgebiet (s. a. Kap. 3). So wurden mit dem Ausbau der B184 und der Eisenbahnstrecke Dessau-Roßlau zwischen Dessau und Roßlau rund 50 Parzellen (KGV Peisker e.V.) aufgelöst. Im Überschwemmungsgebiet der Mulde konnten 85 Parzellen in der KGV Braunsche Lache e.V., rund 40 Parzellen in der KGV Eschenweg e.V., rund 60 Parzellen in der KGV Waldfrieden e.V. und rund 90 Parzellen in der KGV Schillerpark rückgebaut werden. Zudem ließen sich durch Schaffung bzw. Vergrößerung der Gemeinschaftsanlagen als Spiel- oder Grünflächen oder als Kfz-Stellplätze rund 100 leerstehende Parzellen um nutzen.¹⁶

Insgesamt wurden so rund 425 Kleingärten aus der Gartennutzung herausgenommen. Dies entspricht aber nur etwa der Hälfte des im Jahr 2007 bestimmten Rückbauvolumens. Darüber hinaus zeigt sich die Mit- bzw. Doppelnutzung der benachbarten Parzellen als ein probates Mittel gegen Leerstand. Eine Vermittlung von Gärten in andere Vereine bzw. ein Umzugsmanagement ist aber nicht bekannt.

Nicht umgesetzt wurde die Erstellung individueller Entwicklungspläne für einzelne Kleingartenanlagen und Fusionen benachbarter Vereine. Allerdings bildete sich nach flächenhaftem Rückbau für die verbliebenen Parzellen die Kleingartenanlage An der Mulde e.V.

Seit dem Jahr 2016 ist ein Budget zur Entwicklung des Kleingartenwesens in der Haushaltsplanung etabliert.

Stadtteil Roßlau

Eine Kleingartenkonzeption analog der Konzeption für den Stadtteil Dessau gibt es nicht.

¹⁶ Beispielsweise wurden in der KGV Oberbreite Parkplätze aus dem öffentlichen Raum in die Gartenanlage verlagert.

3 Bestandsaufnahme der Kleingartenanlagen

3.1 Organisation und Eigentum

Eigentumsverhältnisse

Von den Kleingartenanlagen nutzen rund 43 % kommunales Pachtland, rund 27 % Pachtland von privaten Eigentümern, rund 1 % Pachtland des Landes und rund 2 % kirchliches Pachtland. Rund ein Viertel der Kleingartenanlagen weisen gemischte Eigentumsstrukturen auf.

Tabelle 1 Eigentumsverhältnisse der Gartenanlagen

Eigentümer	Anlagen (Anzahl)	Anlagen (%-Anteil)	Parzellen (Anzahl)	Fläche gesamt (in ha)
Kommune	41	43,2	3127	132,6
Kommune/Andere	24	25,3	2141	93,9
Privat	26	27,4	1467	61,1
Land	1	1,1	150	7,5
Kirche	2	2,1	164	6,2
Kirche/Privat	1	1,1	71	4,0

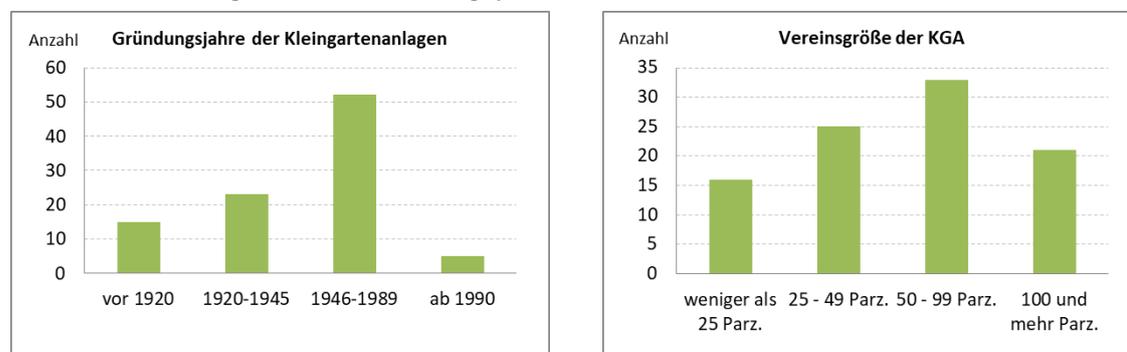
Die Stadt hat mit dem „Stadtverband der Gartenfreunde e.V.“ ein Generalpachtvertrag für Kleingärten auf sowohl kommunalem als auch privatem Eigentum sowie mit dem „Regionalverband Mittlere Elbe und Umgebung der Gartenfreunde e. V.“ ein Zwischenpachtvertrag für Kleingartenanlagen auf kommunalem Eigentum abgeschlossen.¹⁷

Vereinswesen

In Dessau-Roßlau wurden rund 40 % der Kleingartenanlagen bis zum Jahr 1945 gegründet.¹⁸ Die ältesten Vereine, die KGV Freundschaft e. V. (De) und Rosenfreunde e. V., gründeten sich bereits im Jahr 1900. Dagegen entstanden der KGV Zoberberggrund e.V., KGV Lorkpark-Törten e.V. und KGV Hamburger Straße e.V. erst Ende der 1980er bzw. Anfang der 1990er Jahre. Der KGV An der Mulde e. V. gründete sich 2016 aus den nach Rückbaumaßnahmen verbliebenen Kleingärten der KGV Am Schillerpark Abteilung III.

Die Größe der Kleingartenanlagen spannt weit. Der KGV Lorkpark-Törten e.V. ist mit fünf Parzellen der kleinste, der KGV Oberbreite e.V. mit rund 300 Parzellen der größte Verein.

Grafik 1 Vereinsgröße und Gründungsjahr im Überblick



¹⁷ Seit 01.12.2015 besteht ein Generalpachtvertrag zwischen der Stadt Dessau-Roßlau und diesem Verband.

¹⁸ Im Stadtteil Roßlau wurden drei Viertel der Kleingartenanlagen vor 1945 gegründet.

Im Stadtverband der Gartenfreunde Dessau e.V. sind 76 Gartenvereine und im Regionalverband Mittlere Elbe und Umgebung der Gartenfreunde e.V. 13 Gartenvereine aus dem Stadtgebiet Dessau-Roßlau organisiert. Die Gartenfreunde Mosigkau e.V., Kirschberg e. V., Peters Kolonie e.V., Heideacker e.V. und Am Wäldchen e. V. sind keinem Gartenverband zugehörig (siehe Tabelle 2 und Grafik 2). Die Gartenanlage Speckinge ist zudem nicht als Verein organisiert.

Tabelle 2 Nummerierung, Namen und Lage der Kleingartenvereine

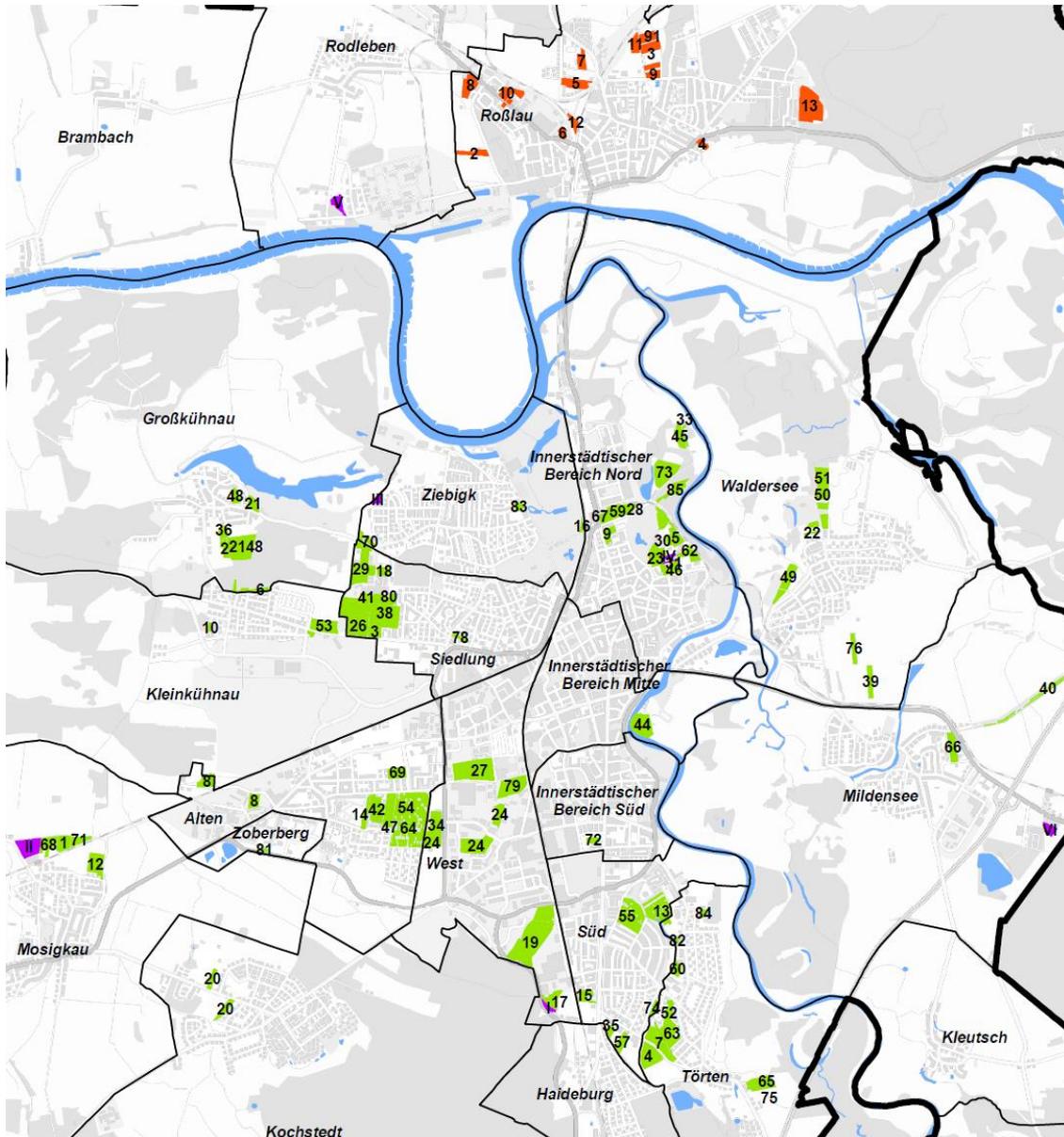
Nr.	Verein	Verband	Stadtbezirk	Eigentum
De01	KGV Abendfreude e.V.	SV Dessau	Mosigkau	Privat
De02	KGV Am Eiskeller e.V.	SV Dessau	Großkühnau	Kommune
De03	KGV Am Flugplatz e.V.	SV Dessau	Siedlung	Kommune
De04	KGV Am Schenkenbusch e.V.	SV Dessau	Törten	Kommune/Andere
De05	KGV Am Schillerpark e.V.	SV Dessau	IB Nord	Kommune
De06	KGV Am Wald e.V.	SV Dessau	Großkühnau	Kommune
De07	KGV Am Waldbad e.V.	SV Dessau	Törten	Kirche
De08	KGV An der Taube e.V.	SV Dessau	Alten	Kommune/Andere
De09	KGV Bocksbreite e.V.	SV Dessau	IB Nord	Privat
De10	KGV Bockslache e.V.	SV Dessau	Kleinkühnau	Kommune
De12	KGV Bruchbreite e.V.	SV Dessau	Mosigkau	Kirche/Privat
De13	KGV Bürgerfeld e.V.	SV Dessau	Süd	Kommune/Andere
De14	KGV Dr. Schreiber e.V.	SV Dessau	Alten	Privat
De15	KGV Gartenfreunde Süd e.V.	SV Dessau	Süd	Privat
De16	KGV DR Nord e.V.	SV Dessau	Ziebigk	Privat
De17	KGV DR RAW Süd e.V.	SV Dessau	West	Privat
De18	KGV Ebertallee e.V.	SV Dessau	Ziebigk	Kommune
De19	KGV Eichenbreite e.V.	SV Dessau	West	Kommune
De20	KGV Einigkeit e.V.	SV Dessau	Kochstedt	Kommune/Andere
De21	KGV Eintracht e.V.	SV Dessau	Großkühnau	Kommune
De22	KGV Elbaue e.V.	SV Dessau	Waldersee	Kommune
De23	KGV Erbring e.V.	SV Dessau	IB Nord	Kommune
De24	KGV Erholung e.V.	SV Dessau	West	Kommune
De26	KGV Fichtenbreite e.V.	SV Dessau	Siedlung	Kommune
De27	KGV Flora e.V.	SV Dessau	West	Kommune/Andere
De28	KGV Flügelrad e.V.	SV Dessau	IB Nord	Kommune/Andere
De29	KGV Freundschaft e.V.	SV Dessau	Ziebigk	Kommune/Andere
De30	KGV Frühlingslust e.V.	SV Dessau	IB Nord	Kommune
De31	KGV Gartenfreude e.V.	SV Dessau	IB Nord	Privat
De33	KGV Gänseanger e.V.	SV Dessau	IB Nord	Kommune
De34	KGV Große Schaftrift e.V.	SV Dessau	West	Kommune
De35	KGV Haideburg e.V.	SV Dessau	Süd	Privat
De36	KGV Harmonie e.V.	SV Dessau	Großkühnau	Kommune/Andere
De38	KGV Heinrich Förster e.V.	SV Dessau	Siedlung	Kommune/Andere
De39	KGV Jonitz e.V.	SV Dessau	Waldersee	Kommune
De40	KGV Kapen-Mühlendamm e.V.	SV Dessau	Mildensee	Kommune
De41	KGV Kienheide e.V.	SV Dessau	Siedlung	Kommune
De42	KGV Kirchbreite e.V.	SV Dessau	Alten	Kommune/Andere
De44	KGV Küchengarten e.V.	SV Dessau	IB Mitte	Kommune
De45	KGV Landhaus e.V.	SV Dessau	IB Nord	Kommune
De46	KGV Lessing e.V.	SV Dessau	IB Nord	Kommune
De47	KGV Lindenbreite e.V.	SV Dessau	Alten	Privat
De48	KGV Lobenbreite e.V.	SV Dessau	Großkühnau	Kommune/Andere
De49	KGV Luisium 1948 e.V.	SV Dessau	Waldersee	Privat
De50	KGV Luisium I e.V.	SV Dessau	Waldersee	Kommune/Andere
De51	KGV Luisium II e.V.	SV Dessau	Waldersee	Privat
De52	KGV Muldestrand e.V.	SV Dessau	Törten	Kommune/Andere
De53	KGV Neue Schule e.V.	SV Dessau	Kleinkühnau	Kommune/Andere
De54	KGV Oberbreite e.V.	SV Dessau	Alten	Kommune
De55	KGV Obstmustergarten e.V.	SV Dessau	Süd	Land
De57	KGV Peterholz e.V.	SV Dessau	Süd	Kirche
De59	KGV Pyramide e. V.	SV Dessau	IB Nord	Privat

Nr.	Verein	Verband	Stadtbezirk	Eigentum
De60	KGV Rebhuhnbreite e.V.	SV Dessau	Törten	Privat
De62	KGV Scheplake e.V.	SV Dessau	IB Nord	Privat
De63	KGV Schäferbreite e.V.	SV Dessau	Törten	Kommune/Andere
De64	KGV Schwarzebergbreite e.V.	SV Dessau	Alten	Kommune
De65	KGV Signal e.V.	SV Dessau	Törten	Kommune/Andere
De66	KGV Sommerfreude e.V.	SV Dessau	Mildensee	Privat
De67	KGV Sommerfreunde e.V.	SV Dessau	IB Nord	Kommune/Andere
De68	KGV Sonnenblick e.V.	SV Dessau	Mosigkau	Privat
De69	KGV Sonneneck e.V.	SV Dessau	Alten	Kommune
De70	KGV Sonnenschein e.V.	SV Dessau	Ziebigk	Privat
De71	KGV Sonnige Höhe e.V.	SV Dessau	Mosigkau	Privat
De72	KGV Südent e.V.	SV Dessau	IB Süd	Kommune
De73	KGV Stillinge e.V.	SV Dessau	IB Nord	Kommune
De74	KGV Teichwiesen e.V.	SV Dessau	Süd	Kommune
De75	KGV Törten e.V.	SV Dessau	Törten	Kommune
De76	KGV Waldersee e.V.	SV Dessau	Waldersee	Kommune/Andere
De78	KGV Waldkater e.V.	SV Dessau	Siedlung	Kommune
De79	KGV Westend e.V.	SV Dessau	West	Kommune
De80	KGV Westermansche Plantage e.V.	SV Dessau	Siedlung	Kommune
De81	KGV Zoberberggrund e.V.	SV Dessau	Alten	Kommune
De82	KGV Lorkpark-Törten e.V.	SV Dessau	Törten	Privat
De83	KGV Hamburger Straße e.V.	SV Dessau	Ziebigk	Kommune
De84	KGV Lerchenweg e.V.	SV Dessau	Törten	Kommune
De85	KGV An der Mulde e. V.	SV Dessau	IB Nord	Kommune
I	Speckinge	nein	West	Kommune
II	KGV Gartenfreunde Mosigkau e.V.	nein	Mosigkau	Privat
III	KGV Kirschberg e. V.	nein	Ziebigk	Kommune/Andere
IV	KGV Peters Kolonie e.V.	nein	IB Nord	Privat
V	KGV Am Wäldchen e. V.	nein	Rodleben	Kommune
VI	KGV Heideacker e.V.	SV Dessau	Mildensee	Privat
Ro1	KGV Amselgrund e.V.	RV Mittlere Elbe	Roßlau	Kommune
Ro2	KGV An der Bieth e.V.	RV Mittlere Elbe	Roßlau	Privat
Ro3	KGV An der Rossel e.V.	RV Mittlere Elbe	Roßlau	Kommune
Ro4	KGV Blumenfreunde e.V.	RV Mittlere Elbe	Roßlau	Kommune/Andere
Ro5	KGV Erholung e.V.	RV Mittlere Elbe	Roßlau	Kommune/Andere
Ro6	KGV Friedensgarten e.V.	RV Mittlere Elbe	Roßlau	Privat
Ro7	KGV Freundschaft e.V.	RV Mittlere Elbe	Roßlau	Kommune
Ro8	KGV Frühlingsbote e.V.	RV Mittlere Elbe	Roßlau	Kommune/Andere
Ro9	KGV Gartenfreunde e.V.	RV Mittlere Elbe	Roßlau	Privat
Ro10	KGV Rosenfreunde e.V.	RV Mittlere Elbe	Roßlau	Kommune/Andere
Ro11	KGV Rosselgarten e.V.	RV Mittlere Elbe	Roßlau	Kommune/Andere
Ro12	KGV Stadtgarten e.V.	RV Mittlere Elbe	Roßlau	Kommune
Ro13	KGV Waldesruh e.V.	RV Mittlere Elbe	Roßlau	Privat

SV Dessau = Stadtverband der Gartenfreunde Dessau e.V.

RV Mittlere Elbe = Regionalverband Mittlere Elbe und Umgebung der Gartenfreunde e.V.

Grafik 2 Übersichtskarte der Kleingartenanlagen



- Stadtverband der Gartenfreunde Dessau e.V.
- Regionalverband Mittlere Elbe und Umgebung der Gartenfreunde e.V.
- kein Mitglied in einem Verband

3.2 Lage und Erreichbarkeit

Flächennutzung

Die Kleingärten nehmen eine Fläche von 305 ha in Anspruch und werden im Flächennutzungsplan als Dauerkleingärten dargestellt. Damit werden von 5.103 ha Siedlungsfläche Dessau-Roßlau rund 6 % kleingärtnerisch genutzt.

Einbindung in die Kulturlandschaft

Die Kleingärten sind vielfach Bestandteil der besonderen Kulturlandschaft in und um Dessau-Roßlau. 10 Gartenanlagen liegen in der Kernzone und weitere 36 Gartenanlagen in der Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte Gartenreich Dessau-Wörlitz.¹⁹

Bedeutung für das Stadtklima

Die Bedeutung der Kleingärten in Dessau-Roßlau für das Stadtklima und die Luftqualität ist unbestritten. Sie sind Kaltluftentstehungsgebiete und Trittsteine der Frischluftversorgung. Gleichwohl haben die Kleingärten aufgrund der Topografie, der Stadtstruktur und der Lage an Elbe, Mulde und Rossel und deren Auen kein stadtklimatisches Alleinstellungsmerkmal.²⁰

Erreichbarkeit und stadträumliche Lage

Rund drei Viertel der Kleingartenanlagen liegen in Bereichen der inneren Stadt, innerhalb oder angrenzend an urban bebaute Siedlungsbereiche, also in der Nähe von Gebieten mit Mehrgeschosswohnungsbau. In den Stadtbezirken Alten, Siedlung, Süd, Nord, West und Roßlau befinden sich die meisten und oft große Kleingartenanlagen. Rund ein Viertel der Gartenanlagen liegt in den Ortschaften, vor allem in Großkühnau, Mosigkau, Waldersee und Kleinkühnau. In diesen Anlagen überwiegen die Pächter, die in einem anderen bzw. entfernten Stadtbezirk wohnen. Nur wenige Anlagen, wie die KGV Jonitz e.V., Kapen-Mühlendamm e.V., Heideacker e.V., Gänseacker e.V. und Landhaus e.V., sind in größerer Entfernung zu den Wohnstandorten der Kleingärtner (Mehrfamilienhauswohngebiete) und damit peripher gelegen.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und das Verkehrsnetz

Viele der Kleingartenanlagen sind fußläufig von Haltestellen des ÖPNV zu erreichen (600 m). Allerdings werden in der Nebenverkehrszeit (Wochenende) die Haltestellen in den Ortschaften, aber auch in einigen Stadtbezirken wie Roßlau und Siedlung, nur stündlich oder weniger häufig bedient (Relationskategorie B und C laut Nahverkehrsplan 2016).²¹

Alle Kleingartenanlagen sind in das Straßen- und Wegenetz eingebunden. Rund ein Drittel der Anlagen sind nur über Erschließungsanlagen zu erreichen, die entsprechend Nutzungsintensität und Witterung teilweise in schlechtem Zustand sind.

19 Lage in der Kernzone Gartenreich Dessau-Wörlitz: Elbaue e.V., Gänseanger e.V., Jonitz e.V., Kapen-Mühlendamm e.V., Küchengarten e.V., Landhaus e.V., Luisium 1948 e.V., Luisium I e.V., Luisium II e.V., Waldersee e.V.

20 Gemäß Klimagutachten von Spacetec (1995) wirken im Siedlungsbereich große Gartenanlagen, wie KGV Bürgerfeld e.V., Obstmustergarten e.V., Westend e.V. und Flora e.V., oder zusammenhängende Anlagen mikroklimatisch.

21 Lage außerhalb Haltestellenbereich in Kategorie B und C: KGV Abendfreude e.V., Am Schillerpark e.V., Frühlingslust e.V., Gänseanger e.V., Jonitz e.V., Kapen-Mühlendamm e.V., Landhaus e.V., Luisium II e.V., Sonnenblick e.V., Sonnige Höhe e.V., Stillinge e.V., Waldersee e.V., Westend e.V., Westermannsche Plantage e.V., An der Mulde e.V., Am Wäldchen e.V., An der Biethe e.V., Erholung e.V. (Ro), Freundschaft e.V. (Ro), Waldesruh e.V.

3.3 Flächen und Nutzungsstruktur

Parzellengröße und Nutzung der Gärten

Das BKleingG gibt die Rahmenbedingungen für die Nutzung und die Größe der Parzellen vor und definiert die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen und die Erholung als zentrale Aspekte kleingärtnerischer Nutzung (siehe Kap. 2.1).

In Dessau-Roßlau liegt die durchschnittliche Größe der Parzellen in den meisten Anlagen in dem vorgegebenen Rahmen. Auffälligkeiten bestehen vor allem in den KGV Heideacker e.V. und Schwarzebergbreite e.V.

Die gärtnerische Gestaltung und Nutzung des Kleingartens wird in den Vereinen gelebt. So haben 22 Kleingartenanlagen einen besonders hohen Anteil an Parzellen, die überwiegend kleingärtnerisch genutzt werden (mehr als zwei Drittel). Dazu zählen vor allem die KGV Bruchbreite e.V., Einigkeit e.V., Kienheide e.V., Muldestrand e.V., Pyramide e. V., Westend e.V. und Gartenfreunde Mosigkau e.V.

Bebauung der Gärten

Im Kleingarten ist eine Laube mit höchstens 24 m² Grundfläche zulässig. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sein (§ 3 Absatz 2 BKleingG). Gleichwohl besitzen Gartenlauben nach § 18 Abs. 1 sowie § 20 a Nr. 7 BKleingG Bestandsschutz, wenn sie vor dem Inkrafttreten des Gesetzes rechtmäßig errichtet worden sind. In den neuen Bundesländern gilt der 03.10.1990 als Stichtag (siehe Kap. 2.1).

Bei einem hohen Anteil großer Lauben über 24 m² kann teilweise auch das typische Bild einer Kleingartenanlage verlorengehen. In Dessau-Roßlau betrifft das rund ein Viertel der Anlagen. Dagegen hat nur ein Fünftel einen überwiegenden Laubenbestand unter 24 m².²²

Die Gartenvereine geben an, dass zunehmend Größe, Beschaffenheit und Zustand der Lauben entscheidende Kriterien für die Gartenbewirtschaftung sind. In Dessau-Roßlau stehen in rund zwei Dritteln der Parzellen massive Gebäude, ansonsten Lauben in Leichtbauweise (Holz).²³ In Dessau-Roßlau gibt es – nach Angaben der befragten Vereine – nur wenige Gartenlauben mit historischem Wert (siehe Tabelle 3).

Tabelle 3 Gartenlauben mit historischen Wert in den Gartenanlagen

Nr.	Verein	Gründungsjahr	Parzellenanzahl	Parzellen mit histor. Bauten
De19	KGV Eichenbreite e.V.	1942	314	10
De 23	KGV Erbring e.V.	1935	85	4
De 27	KGV Flora e.V.	1917	217	1
De 28	KGV Flügelrad e.V.	1914	39	7
De 55	KGV Obstmustergarten e.V.	1921	150	2
De 62	KGV Scheplake e.V.	1909	65	2
De 73	KGV Stillinge e.V.	1908	105	2
De 79	KGV Westend e.V.	1904	238	1
Ro6	KGV Friedensgarten e.V.	1919	34	1
Ro12	KGV Stadtgarten e.V.	1906	35	1
II	KGV Gartenfreunde Mosigkau e.V.	1946	98	1

²² Kleingartenanlagen mit weniger als 5 % großer Lauben: KGV Am Flugplatz e.V., Am Wald e.V., Bocksbreite e.V., Dr. Schreiber e.V., Gartenfreunde Süd e.V., Elbaue e.V., Landhaus e.V., Lindenbreite e.V., Pyramide e. V., Teichwiesen e.V., Westend e.V., Zoberberggrund e.V., Speckinge, Gartenfreunde Mosigkau e.V., Friedensgarten e.V.

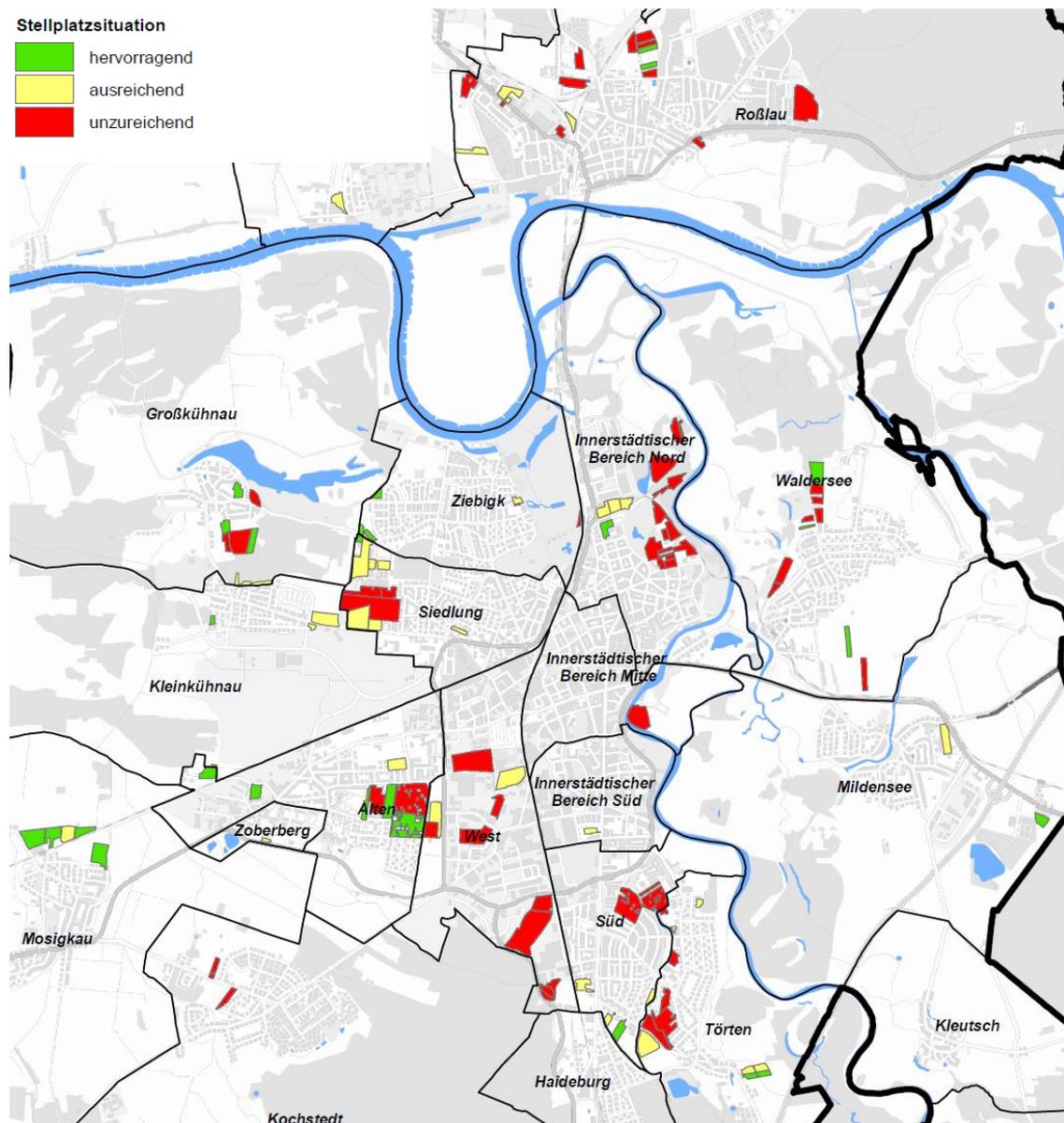
²³ Kleingartenanlagen mit hohem Anteil an Lauben in Leichtbauweise vor allem KGV Am Eiskeller e.V., Sonnenblick e.V., Sonnige Höhe e.V., Törten e.V., Lerchenweg e.V., Am Wäldchen e. V.

3.4 Infrastrukturelle Ausstattung

Kfz-Stellplätze

Gemäß Befragung der Gartenverbände und einer Luftbildauswertung haben 51 Kleingartenanlagen ausreichend Kfz-Stellplätze, entweder im Inneren der Anlage (21) oder angrenzend im öffentlichen Raum (30). Für die anderen Anlagen ist ein Stellplatzmangel zu vermuten.²⁴ Eine Folge ist ungeordnetes Parken im Umfeld. Teilweise zeigt sich ungeordnetes Parken auch im Umfeld von Anlagen, die eigentlich gut mit Stellplätzen versorgt sind (siehe Grafik 3).²⁵

Grafik 3 Vorhandensein von Kfz-Stellplätzen in den Kleingartenanlagen



24 Gemäß § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung Stadt Dessau-Roßlau vom 20.12.2015 ist bei der Errichtung von Anlagen ein Stellplatz je drei Kleingärten notwendig. Dies entspricht der bundesweit oft verwendeten Richtzahl (BMVBS & BBR 2008, S. 34). Gaststätten in Vereinshäusern müssten zusätzlich zwei Stellplätze je 40 Sitzplätze vorhalten.

25 Im Umfeld folgender KGV stellt ungeordnetes Parken ein Problem dar: KGV Am Eiskeller e.V., Am Schillerpark e.V., DR Nord e.V., Eintracht e.V., Flora e.V., Lobenbreite e.V., Luisium I e.V., Waldesruh e.V.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom ist bereits heutzutage eine essentielle Grundlage der Gartenbewirtschaftung. Gleichwohl gibt es in Dessau-Roßlau einige wenige Kleingartenanlagen, in denen Parzellen keinen oder nur teilweise Strom haben.²⁶

Fast 50 % der Kleingartenanlagen verfügen grundsätzlich über einen Trinkwasseranschluss. Nur in einem Drittel dieser Anlagen sind auch alle Parzellen mit Trinkwasser versorgt. Die Abwasserentsorgung über die Kanalisation ist für keine Kleingartenanlage bekannt.²⁷ Zur Nutzung von abflusslosen Gruben oder von Chemie-, Bio- oder Trockentoiletten in den Parzellen wurden von den Vereinen keine vollständigen Angaben gemacht.

Die Entsorgung mittels saisonaler grüner Tonne nutzen Pächter in 68 Kleingartenvereinen. Die Anzahl der Nutzer steigt seit dem erstmaligen Angebot durch den Stadtpflegebetrieb im Jahr 2014 kontinuierlich. 1.750 grüne Tonnen sind für 2017 bestellt worden. Der Nutzungsanteil der Pächter in den Kleingartenanlagen ist jedoch sehr unterschiedlich. In jeder vierten Kleingartenanlage, die grüne Tonnen nutzen, nutzt über die Hälfte der Pächter eine Grüne Tonne.

Öffentliche Zugänglichkeit

Kleingartenanlagen sollen auch den Nichtgartennutzern – insbesondere der umliegenden Stadtquartiere – zur Naherholung dienen. Zwei Drittel der Anlagen in Dessau-Roßlau sind daher tagsüber öffentlich begehbar. Fast alle Kleingartenanlagen werden in den Wintermonaten aber verschlossen.

Einige Kleingartenanlagen sind grundsätzlich nicht öffentlich zugänglich.²⁸ Die Hälfte davon liegt im Stadtbezirk Innerstädtischer Bereich Nord und somit in der Nähe vieler Familien und Naherholungssuchenden ohne eigenen Hausgarten.

Gastronomisches Angebot

Insgesamt sind in neun Kleingartenanlagen öffentliche Gaststätten vorhanden, und zwar in KGV Einigkeit e.V., Eintracht e.V., Flora e.V., Freundschaft e.V. (De), Heinrich Förster e.V., Muldestrand e.V., Oberbreite e.V., Obstmustergarten e.V. und in Gartenfreunde e.V. Sie ergänzen somit in den Stadtbezirken Kochstedt, Großkühnau, West, Ziebigk, Siedlung, Törten, Alten, Süd und Roßlau das gastronomische Angebot.

Gemeinschaftseinrichtungen und –anlagen

Gemeinsame Erschließungswege sind die Voraussetzung einer jeden Kleingartenanlage. Weitere Gemeinschaftseinrichtungen, wie Vereinshäuser, Freianlagen und Spielplätze (siehe Kap. 2), sind nicht die Regel und somit ein besonderes Merkmal einer Kleingartenanlage.²⁹

26 Gartenanlagen ohne Strom in den Parzellen: u.a. KGV Zoberberggrund e.V., Friedensgarten e.V., Stadtgarten e.V.; Gartenanlagen teilweise Strom in den Parzellen: u.a. KGV Bocksfläche e.V., Erholung e.V. (De), Am Wäldchen e.V., Blumenfreunde e.V.

27 Angaben der Gartenvereine und Gartenverbände. Die Eigenversorgung mit Brunnenwasser wurde nicht erfasst.

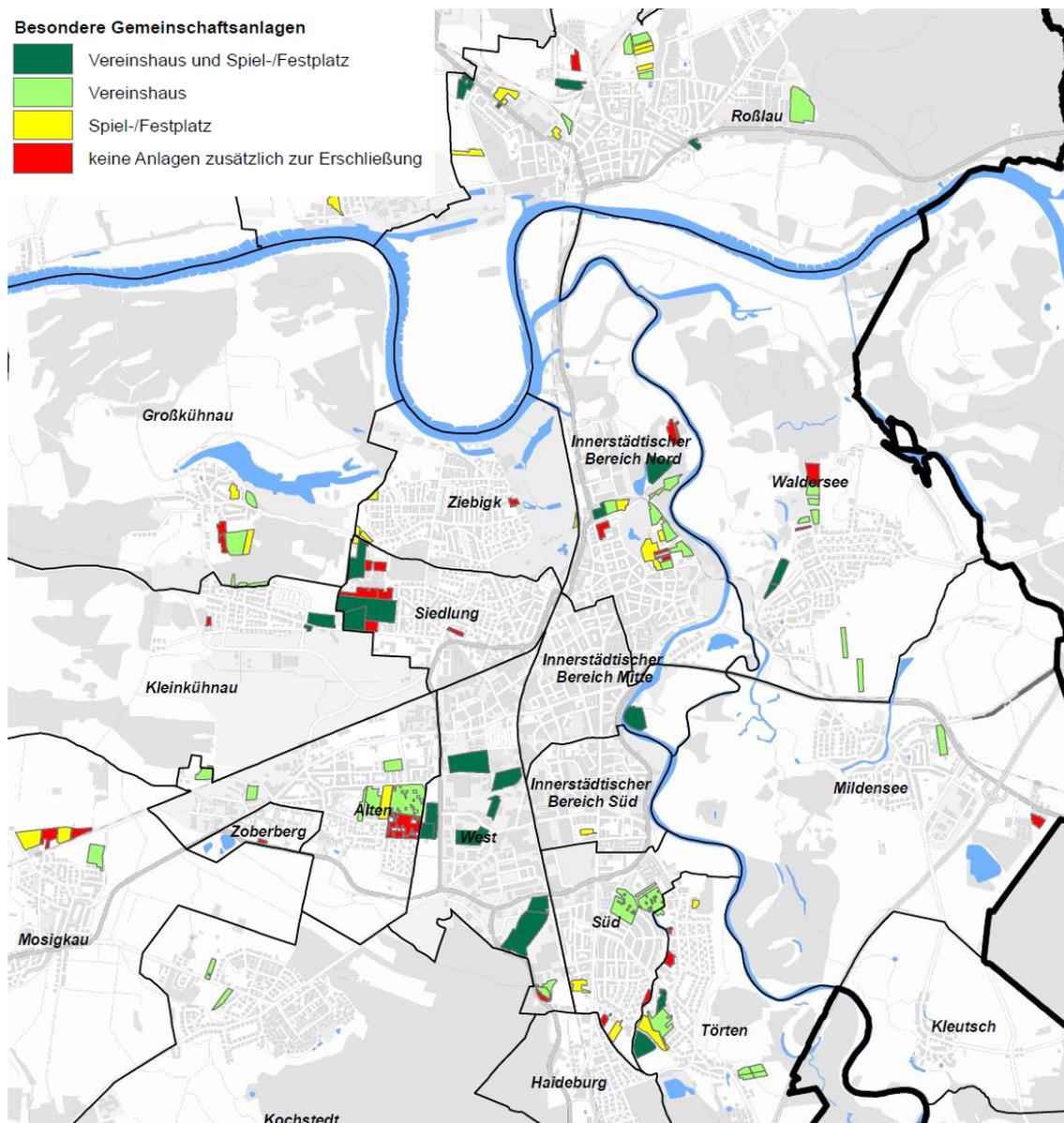
28 KGV Bocksbreite e.V., DR Nord e.V., Elbaue e.V., Erbring e.V., Flügelrad e.V., Frühlingslust e.V., Gartenfreunde e.V., Pyramide e.V., Sommerfreunde e.V., Sonnige Höhe e.V., Südend e.V., Gartenfreunde Mosigkau, Rosselgarten e.V. Diese Anlagen waren fast alle bereits von Vandalismus und Einbrüchen betroffen.

29 Kleingartenanlagen ohne Gemeinschaftsflächen: KGV Gänseanger e.V. und Teichwiesen e.V.

Die Hälfte der Kleingartenanlagen in Dessau-Roßlau verfügt über ein Vereinshaus (siehe Grafik 4). Es ist der soziale Mittelpunkt der Anlage, dort und auf den meist vorgelagerten Festplätzen finden Feiern und Vereinsfeste statt. Die Vereinshäuser werden oft öffentlich, also durch Dritte, genutzt. Sechs weitere Kleingartenanlagen haben zumindest ein Gerätehaus. Rund die Hälfte dieser Vereinshäuser befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Alle Vereinshäuser haben Stromanschluss und – bis auf 12 Bauten – auch Wasseranschluss. Die Hälfte der Gebäude ist beheizbar.

Ein Fünftel der Kleingartenanlagen verfügt jeweils über einen Kinderspielplatz, der eine wichtige Gemeinschaftsanlage darstellt, da Gärten in zwei oder drei Generationen bewirtschaftet werden bzw. Kinder zu Besuch sind. Die Hälfte der Kleingartenanlagen verfügen über eine Festwiese in unterschiedlicher Gestaltungsqualität (siehe Grafik 4).

Grafik 4 Besondere Gemeinschaftsanlagen in den Kleingartenanlagen



3.5 Verpachtung und Leerstand

Pachtsituation und Pachtdauer

Ende des Jahres 2017 waren von den rund 7.100 Parzellen rund 6.300 verpachtet und damit 200 Parzellen weniger als im Vorjahr.

Ein Drittel der Pachtverträge sind über 30 Jahre alt (siehe Grafik 5). Gartenanlagen mit einem sehr hohen Anteil langjähriger Pachtverträge sind u. a. die KGV Am Wald e.V., Ebertallee e.V., Kapen-Mühlendamm e.V., Schwarzebergbreite e.V., Westermannsche Plantage e.V., Frühlingsbote e.V. und Waldesruh e.V. Anlagen mit einem hohen Anteil kurzzeitiger Pachtverträge sind u. a. die KGV Gänseanger e.V., Signal e.V., Zoberberggrund e.V. und Blumenfreunde e.V.

Pachtzins und Pachtzahlung

Auf kommunalen Flächen beträgt der Pachtzins für bewirtschaftete Parzellen in Dauerkleingartenanlagen in Dessau-Roßlau seit dem 01.01.2016 0,12 €/m²/Jahr. Für leergefallene Parzellen auf kommunalen Flächen in Dauerkleingartenanlagen sind 0,01 €/m²/Jahr zu entrichten. Dieser Pachtzins ist für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2020 festgeschrieben.³⁰ Der Pachtzins für Parzellen auf Flächen Dritter ist unterschiedlich und die konkrete Höhe nicht bekannt.

Die Pachtzinszahlung wird von knapp 10 % der Kleingartenvereine als dauerhaftes Problem beschrieben. Rund ein Drittel hat es zeitweise schwer, den Pachtzins zu erhalten. Die Gründe wurden meist nicht angegeben, aber sind etwa in der Einkommenssituation zu vermuten.

Entwicklung der Zu- und Abgänge der Pächter (Fluktuation)

Zeitreihen über die jährlichen Neuverpachtungen und Kündigungen von Parzellen aller Kleingartenanlagen liegen nicht vor. Soweit vorhanden belegen die Daten der letzten drei bis vier Jahre, dass Kleingärten nach wie vor neu verpachtet werden. 16 Gartenvereine verzeichneten zum Zeitpunkt der Erhebung keinen Leerstand. Insofern erfolgte dort in den letzten Jahren im Falle einer Kündigung sofort eine Neuverpachtung.³¹

Insgesamt aber belegt die Leerstandsentwicklung, dass mehr gekündigt als neuverpachtet wird. Die Kündigungen von Gärten sind vorwiegend alters- oder krankheitsbedingt.

Wartelisten und Vermittlung freier Parzellen

Die Vermittlung freier Parzellen erfolgt in der Regel über Mundpropaganda (in 82 KGV) und Aushänge (in 62 KGV), teilweise auch per Anzeigen (in 34 KGV) und per Internet (in 31 KGV). Die beiden Gartenverbände vermitteln zudem Interessenten. Der Tag der offenen Gärten wird dagegen kaum zur Vermittlung freier Parzellen genutzt.

Wenige Kleingartenanlagen bedienen sich Wartelisten und nur solche, die keinen oder geringen Leerstand haben.³² In der Regel machen Leerstandsituation bzw. Nachfrageentwicklung dieses Instrument in den Dessau-Roßlauer Gartenanlagen entbehrlich.

30 BV/298/2015/VI-66 vom 09.12.2015. Die Pachteinnahmen der Stadt Dessau-Roßlau bezifferten sich im Haushaltsjahr 2016 auf 166.117 EUR und im Haushaltsjahr 2017 auf 167.640 EU.

31 KGV An der Taube e.V., Dr. Schreiber e.V., Elbaue e.V., Gartenfreude e.V., Gänseanger e.V., Große Schaftrift e.V., Haideburg e.V., Heideacker e.V., Lessing e.V., Pyramide e. V., Südend e.V., Waldersee e.V., Lorkpark-Törten e.V., Hamburger Straße e.V., Lerchenweg e.V., KGV Kirschberg e. V.

32 Wartelisten werden in den KGV An der Taube e.V., Erbring e.V., Küchengarten e.V., Schwarzebergbreite e.V., Südend e.V., Hamburger Straße e.V. und Waldesruh e.V. geführt.

Leerstand und Leerstandsdauer

In Dessau-Roßlau ist Leerstand die Folge mehrerer Faktoren. Viele der nicht verpachteten Parzellen fielen sterbe- bzw. altersbedingt leer. Die Nichtverpachtung ist oftmals bei den Parzellen zu verzeichnen, die keine oder auffällige Lauben haben. Auch ein fehlender Stromanschluss und eine ungünstige Lage angrenzend an eine Bahnstrecke oder angrenzend an Industriestandorte erschweren – neben dem Überangebot an Gärten – eine Verpachtung.

Ende 2017 waren von den rund 7.100 Parzellen rund 6.300 verpachtet. Damit beträgt der aktuelle Leerstand insgesamt knapp 12 %, der im Vergleich zum Vorjahr um ein Prozentpunkt gestiegen ist. In elf Anlagen waren mehr als ein Viertel der Parzellen nicht belegt (siehe Grafik 5).³³

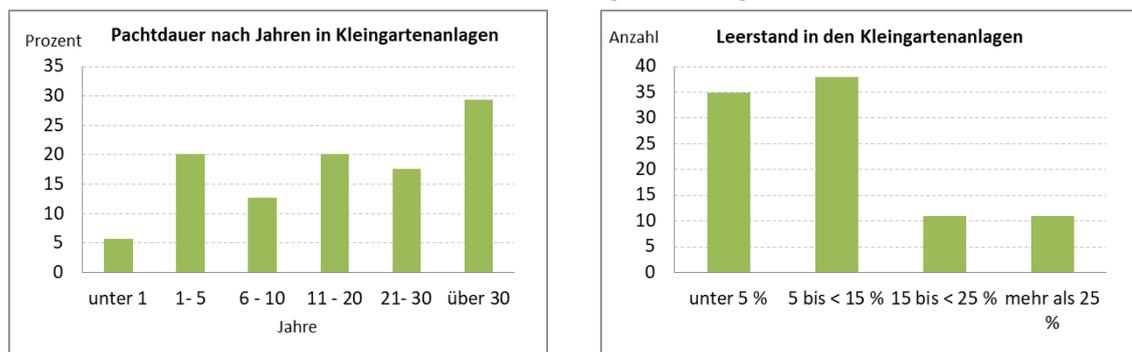
In den meisten Kleingartenanlagen werden die leerstehenden Parzellen gepflegt, um die Verpachtungschancen zu erhalten. In einem Fünftel der Anlagen stehen etwas mehr als die Hälfte der unverpachteten Parzellen länger als vier Jahre leer. Insgesamt gibt es rund 350 als schwer vermittelbar einzustufende Parzellen.³⁴

Rückbau und Nachnutzung leerstehender Parzellen

In den vergangenen Jahren wurden rund 440 Parzellen zurückgebaut und dabei auch ganze Gartenanlagen – vor allem mit Umbau der B184 und Bahnstrecke zwischen Dessau und Roßlau sowie im Überschwemmungsgebiet der Mulde – aufgelöst.³⁵

Zudem erfolgte in rund 40 % der derzeit bestehenden Kleingartenanlagen der Rückbau einzelner Parzellen, die zumeist als Gemeinschaftsflächen nachgenutzt werden, etwa als Kfz-Stellplätze oder gemeinschaftliche Grünanlagen (Wiese). In einigen Fällen wurden Flächen aus dem Pachtverhältnis gelöst und dem Eigentümer zur Verfügung gestellt.³⁶

Grafik 5 Pachtdauer und Leerstand in den Kleingartenanlagen



33 Kleingartenanlagen mit besonders hohem Leerstand: KGV DR Nord (36 %), Ebertallee e.V. (39 %), Fichtenbreite e.V. (39 %), Sonnige Höhe e.V. (38 %), Stillinge e.V. (40 %), An der Mulde e. V. (47 %) sowie in Roßlau die KGV Freundschaft e.V. (41 %), Rosenfreunde e.V. (35 %).

34 Besonders folgende KGV haben einen hohen Anteil schwer vermittelbarer Parzellen: KGV Ebertallee e.V., Kienheide e.V., Neue Schule e.V., Scheplake e.V., Speckinge und Am Wäldchen e. V. sowie in Roßlau die KGV Amselgrund e.V., Blumenfreunde e.V., Rosenfreunde e.V., Stadtgarten e.V.

35 Rückgebaute Kleingartenanlagen: KGV Braunsche Lache e.V., Eschenweg e.V., Peisker e.V., Rosenhäuschen e.V., Waldfrieden e.V.

36 Beispielsweise in den KGV Ebertallee e.V., Kapen-Mühlendamm e.V., Luisium 1948 e.V., Törten e.V. sowie in Roßlau in der KGV Erholung e.V.

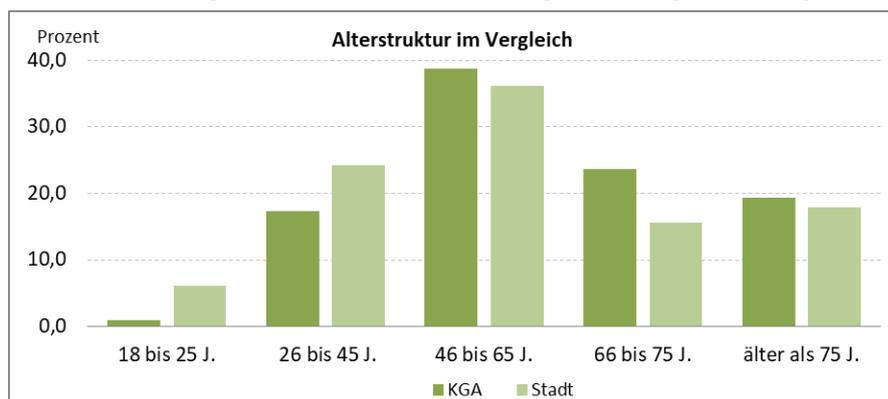
3.6 Sozialstruktur und Gemeinschaft

Altersstruktur der Pächter

Die Altersstruktur in den Kleingartenanlagen ist entscheidend für die künftige Entwicklung und lässt unter anderem Rückschlüsse auf die Dauer von Pachtverhältnissen, auf mögliche Pächterwechsel oder Leerstand und auf die Beteiligung am Vereinswesen zu.

Insgesamt fallen in den Dessau-Roßlauer Kleingartenanlagen die Anteile der hohen Altersgruppen größer aus als die Werte der Gesamtstadt (siehe Grafik 6).

Grafik 6 Altersgruppenanteile in den Kleingartenanlagen im Vergleich



In einem Viertel aller Kleingartenanlagen in Dessau-Roßlau ist über die Hälfte der Pächter älter als 65 Jahre. In 12 Kleingartenanlagen ist sogar mehr als ein Viertel der Pächter älter als 75 Jahre (siehe Grafik 7). Auffällig dabei ist, dass sich diese Zahl im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt hat.³⁷

Besonders in solchen Kleingartenanlagen ist kurzfristig mit einer überdurchschnittlichen Anzahl an Kündigungen zu rechnen. Das sind vor allem die KGV Waldersee e.V. und Hamburger Str. e.V. Strukturgefährdende Auswirkungen sind in Anlagen zu erwarten, in denen – zusätzlich zu dieser Überalterung – der Anteil leerstehender Parzellen bereits hoch ist, wie in der KGV Fichtenbreite e.V. und der Westende e.V.³⁸

Sozialstruktur der Pächter

Angaben zum Familienstand und zur Erwerbstätigkeit bzw. -losigkeit konnten nicht erfasst werden. Aus den Gesprächen mit den Kleingartenverbänden und Vereinen bestätigt sich die in Kap. 2 generell beschriebene Sozialstruktur in den Kleingartenanlagen. Aufgrund der Werte beim Durchschnittsalter und bei der Erwerbslosigkeit ist davon auszugehen, dass in den Dessau-Roßlauer Kleingartenanlagen der Anteil der Seniorinnen und Senioren und der Sozialhilfeempfänger höher liegt als in der Gesamtstadt.

³⁷ KGV Fichtenbreite e.V., Frühlingslust e.V., Jonitz e.V., Kienheide e.V., Küchengarten e.V., Landhaus e.V., Obstmustergarten e.V., Peterholz e.V., Waldersee e.V., Westend e.V., Hamburger Straße e.V., Lerchenweg e.V.

³⁸ KGV Fichtenbreite e.V. und Westend e.V. haben einen hohen Anteil der über 75 Jährigen (über 35 %) über als auch einen hohen Leerstand (über 20 %).

Wohnort der Pächter

Wohnort und Kleingarten liegen nicht immer nah bei einander. So war es in der Vergangenheit nicht immer möglich, einen Kleingarten in Wohnortnähe zu pachten. Nach der politischen Wende 1989/1990 haben zudem viele Pächter den Wohnort gewechselt.

Derzeit liegt in 45 Gartenanlagen der Anteil der Pächter, die nicht im gleichen Stadtbezirk der Kleingartenanlage wohnen, über 50%. Gleichwohl kommt nur jeder sechste Pächter aus einem weit entfernten Stadtbezirk.

Dagegen haben in den KGV Am Flugplatz e.V., Gartenfreunde Süd e.V., Zoberberggrund e.V., Kienheide e.V. sowie in den KGV An der Biethe e.V., An der Rossel e.V., Blumenfreunde e.V., Erholung e.V. (Ro), Gartenfreunde e.V., Stadtgarten e.V. und Am Wäldchen e.V. über 95 % der Pächter den Kleingarten in unmittelbarer Wohnnähe.

Gemeinwesen in Vereinen

Die Teilnahmebereitschaft bei Vereinsversammlungen wird von einem Fünftel der befragten Gartenvorstände als hoch und von einem Fünftel als niedrig eingeschätzt.

Dennoch finden in rund 60 % der Kleingartenanlagen gemeinsame Veranstaltungen statt, wie Gemeinschafts- und Grillabende, Osterfeuer, Sommerfeste, Adventsfeiern sowie Kinderfeste. Dementsprechend schätzen drei Fünftel der befragten Vereinsvorstände das Zusammenleben der gärtnerischen Gemeinschaft gut bis sehr gut ein, der Rest teils/teils.

Fast alle Kleingartenanlagen pflegen leerstehende Parzellen durch Arbeitseinsätze oder das Engagement einzelner. Dabei schaffen es insbesondere die Anlagen mit einem überdurchschnittlichen Leerstand nicht, alle leerstehenden Parzellen zu pflegen. Das betrifft vor allem die KGV DR Nord e.V., Fichtenbreite e.V., Heinrich Förster e.V., Luisium 1948 e.V., Stillinge e.V., An der Mulde e. V. sowie die KGV Freundschaft e.V. (Ro) und Rosenfreunde e.V.

3.7 Herausforderungen

Hochwasserrisiko und Vernässung

Die Lage an Elbe, Mulde und Rossel hat Einfluss. Die meisten Kleingartenanlagen liegen – wie das Stadtgebiet – hinter den Hochwasserschutzanlagen und sind somit nur im geringen Wahrscheinlichkeitsfall eines extremen Hochwassers überschwemmungsgefährdet.

Allerdings gibt es noch Kleingartenanlagen, die ungeschützt im direkten Überschwemmungsgebiet liegen. Das sind die KGV Gänseanger e.V., Küchengarten e.V., Landhaus e.V., Stillinge e.V., An der Mulde e. V. und Kirschberg e. V.

Zudem zeigen einige Anlagen Probleme durch Vernässung des Bodens an.³⁹ Weitere Bodenbelastungen wurden nicht benannt.

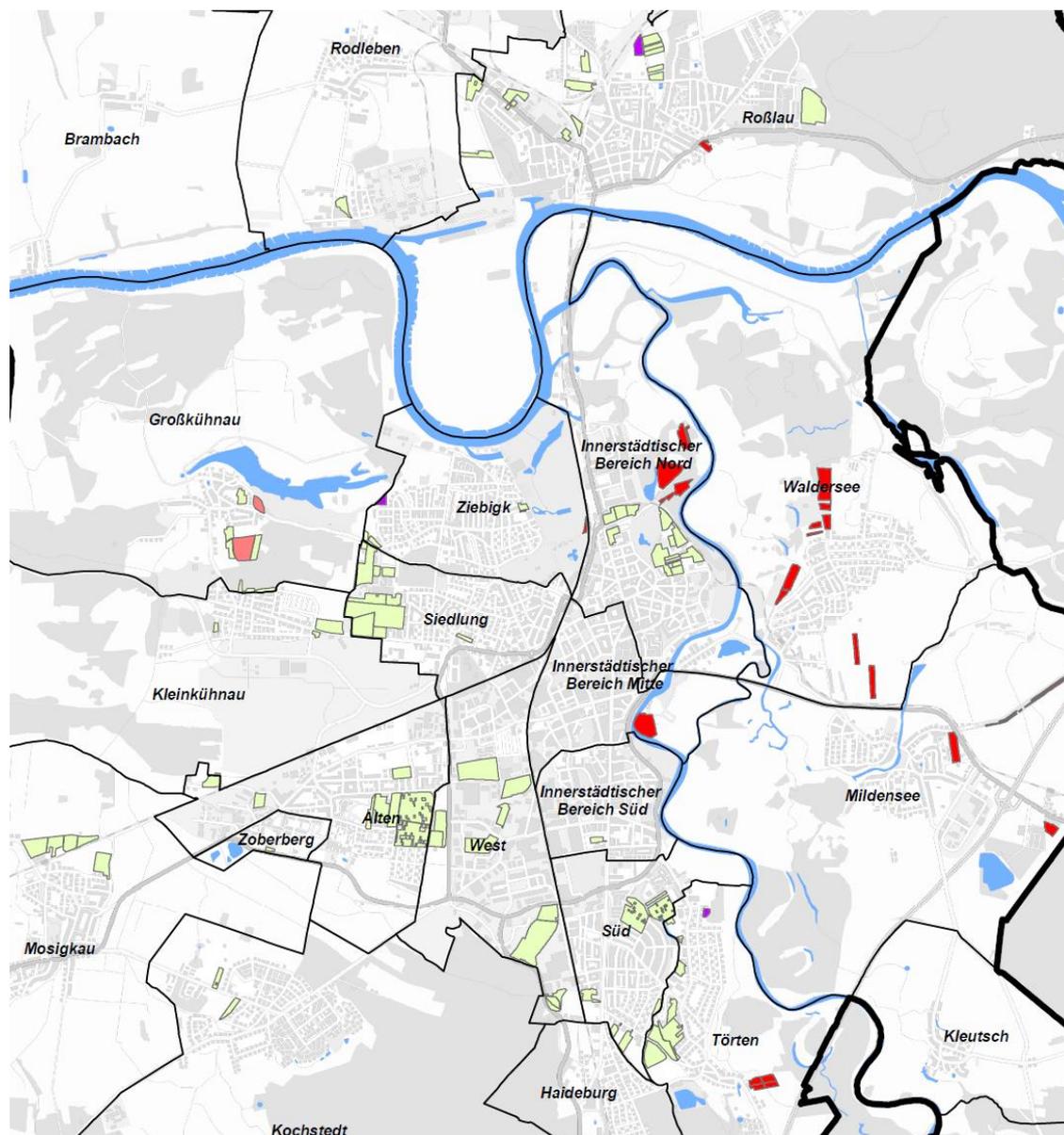
Landschaft und Klima

Dessau-Roßlau ist eingebettet in einen höchst schützenswerten Naturraum. Gleichwohl berührt keine der Kleingartenanlagen direkt Naturschutzgebiete (NSG), Flächenhafte Naturdenkmale (FND) und Geschützte Landschaftsbestandteile bzw. NATURA 2000-Gebiete (FFL). Dagegen

³⁹ Kleingartenanlagen mit Bodenvernässung: Erholung e.V., Küchengarten e.V., Peterholz e.V., Scheplake e.V., Sommerfreude e.V. und Kirschberg e. V.

gibt es Kleingartenanlagen innerhalb von Landschaftsschutzgebieten (LSG) und angrenzend an besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG, § 22 NatSchG LSA) oder an Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (siehe Grafik 8). Das sind vor allem das von der UNESCO anerkannte Biosphärenreservat Mittelelbe sowie die Landschaftsschutzgebiete entlang von Mulde und Elbe.

Grafik 8 Natur- und Landschaftsschutz⁴⁰



Natur- und Landschaftsschutz

- Biosphärenreservat und LSG (i.d.R. FFH angrenzend)
- Biosphärenreservat
- FFH-Gebiet unmittelbar angrenzend
- kein solches Gebiet

⁴⁰ In der Karte erfolgt die Zuordnung der Kategorie für die jeweilige Kleingartenanlage insgesamt. Beispielsweise liegt nur der nördliche Teil des KGV Eintracht e.V. (De) im Biosphärenreservat. Diese Zuordnung ist sinnvoll, da letztlich aus dieser Bewertung Strategien und Maßnahmen abgeleitet werden, die der jeweilige Verein umsetzen muss.

Sonstiges

Im Zuge der Befragung der Kleingartenvereine wurden weitere, teilweise sehr spezifische Hinweise gegeben, die in der gesamtstädtischen Betrachtung des Kleingartenkonzeptes nicht reflektiert werden können. Sie sind im Zuge der Maßnahmenkonkretisierung mit den einzelnen Vereinen zu beachten.⁴¹

In rund der Hälfte der Kleingartenanlagen traten Fälle von Einbrüchen bzw. Vandalismus auf. In rund einem Sechstel der Anlagen führen Großbäume teilweise zu Problemen. Zerstörungen durch größere Wildtiere (Rehe, Wildschweine) werden auch zunehmend benannt. Aufgrund fehlender quantitativer Daten lässt sich insbesondere für die beiden ersten Themen kein Konfliktpotenzial ableiten.

Lärm- und Staubimmissionen werden teilweise als problematisch durch die Vereinsvorsitzenden gemeldet. Die subjektive Wahrnehmung einzelner Pächter – insbesondere mit Gärten direkt an hochfrequentierten Straßen – wurde nicht erfasst.

Aufgrund des demografischen Wandels in der Stadt zeigen rund 45 % der Vereine an, bereits Schwierigkeiten bei der personellen Besetzung des Gartenvorstandes zu haben.

41 Unter anderem wurden konkrete Laubenzustände, Immissionsquellen und Zwischennutzungen leerstehender Parzellen beschrieben.

4 Prognose der künftigen Nachfrage an Kleingärten

4.1 Faktoren der Nachfrageentwicklung

Einflussfaktoren auf die Nachfrageentwicklung nach Kleingärten

Die Nachfrageentwicklung von Kleingärten ist maßgeblich vom demographischen Wandel abhängig, und infolge dessen vor allem von der Entwicklung der Personenhaushalte und der Alters- und Sozialstruktur. Diese Faktoren sind die Grundlage für die Prognose der Nachfrage nach Kleingärten.

Gleichwohl wird die Nachfrage nach Kleingärten auch vom Wandel der Alltagskultur und den Lebensstilen beeinflusst. Diese Faktoren wiederum sind vielfältig und kaum messbar bzw. nicht zu prognostizieren. So war die Entstehung von Kleingartenanlagen dem Streben nach verbesserter Ernährung, nach Arbeit und Erholung in freier Natur und dem damit verbundenen Einfluss auf die Verbesserung der Gesundheit geschuldet. Vor allem in Zeiten von Armut bot sich eine Möglichkeit für ein subsistenzwirtschaftliches Überleben. Selbst in der DDR bereicherte der Eigenanbau von Obst und Gemüse das Ernährungsangebot. Dagegen ist heute die Handelsversorgung mit Obst und Gemüse ausreichend und vielfältig. Bis Anfang der 1990er Jahre war die Nachfrage nach Kleingärten in den neuen Bundesländern beeinflusst von den begrenzten Reisemöglichkeiten und vom hohen Anteil des Mehrgeschosswohnens. Heute wird viel verweist, der Anteil an Einfamilienhäusern mit zugeordnetem Hausgarten ist deutlich gestiegen und das allgemeine Freizeitangebot ist vielfältig und bietet ansprechende Alternativen, etwa durch die gestiegene Qualität von Parkanlagen und Freiräumen. Vor allem junge Leute suchen eher unverbindlichere Angebote zur Freizeitgestaltung als den Kleingarten. Dessen Bewirtschaftungsform hat sich seit Anfang des 19. Jahrhunderts dagegen wenig geändert. Sie ist reglementiert und bietet wenig individuellen Spielraum. Wiederum kann ein gestiegenes Bewusstsein nach gesunder Ernährung die Nachfrage nach Kleingärten beeinflussen. Selbstverständlich haben auch die Kaufkraftentwicklung und die Preisdynamik einen Einfluss auf die Nachfrage nach Kleingärten, da Kleingärtner oft nicht zu den einkommensstärksten Schichten gehören.

Rahmenbedingungen in Dessau-Roßlau

Die zuvor beschriebenen Faktoren spiegeln sich auch in Dessau-Roßlau wider. Der Altersdurchschnitt der Stadt liegt derzeit bei rund 49 Jahren. Der Anteil der Personen von 65 Jahren und älter lag im Jahr 2017 bei 33 % und damit um 5 Prozentpunkte höher als 2010. Der Landesdurchschnitt in Sachsen-Anhalt liegt bei nur 25 %.

Angesichts dieser Werte wird das Geburtendefizit in Dessau-Roßlau deutlich. Seit vielen Jahren nimmt in der Stadt die Bevölkerungszahl und die Anzahl der Personenhaushalte stetig ab. Damit fällt auch die Zahl der potenziellen Nachfrager von Kleingärten geringer aus. Es fehlen in Dessau-Roßlau neue junge Pächter.

Das verfügbare Einkommen privater Haushalte – als Faktor für den monetären Wohlstand der Bevölkerung und den Betrag für Konsum- und Sparzwecke – liegt in Dessau-Roßlau in den letzten Jahren mit rund 15 % deutlich unter dem Wert von Deutschland.⁴² Zudem beziehen in Dessau-Roßlau immer noch rund 17 % der Menschen der Stadt Sozialleistungen. Möglicherweise lässt sich aus diesen Faktoren und dem damit höheren Bedarf an Selbstversorgung auch eine etwas höhere Nachfrage nach Kleingärten ableiten.

42 Gemäß Statistischem Landesamt liegt der aktuelle Wert aus dem Jahr 2014 bei 18.199 EUR/Einwohner

4.2 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung Dessau-Roßlau

Bevölkerungsprognose

Die Grundlage der Haushaltsentwicklung sind die statistischen Daten zur Bevölkerung und zu den privaten Haushalten sowie die empirica-Vorausberechnung im Rahmen des Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes Dessau-Roßlau (2017).

Der Bevölkerungsrückgang in Dessau-Roßlau bis zum Jahr 2035 wird auf rund 63.400 Einwohner prognostiziert. Im Vergleich zu 2015 nimmt die Einwohnerzahl weiter ab (-24 %). Dabei wird die Zahl der 18- bis 64-Jährigen um 38 % noch deutlicher zurückgehen. Für die Älteren ab 65 Jahren wird bis 2030 ein Anstieg vorausberechnet, danach beginnt auch ihre Anzahl zu sinken. Für den Zeitraum 2015 bis 2035 ergibt sich insgesamt ein Zuwachs von knapp 4 % (siehe Tabelle 4).

Grundsätzlich ist für alle Stadtbezirke mit einer rückgehenden Einwohnerzahl zu rechnen. In den Stadtbezirken mit Mehrgeschosswohnungsbau wird die Einwohnerzahl um 20 Prozent und mehr abnehmen.

Tabelle 4 Bevölkerungsentwicklung Dessau-Roßlau

Jahr	Demografiebericht Stadt Dessau-Roßlau (2011)	empirica-Prognose (2016)	Prognose Stat. Landesamt (2016)
2015	81.854	83.304*	82.919**
2020	76.863	79.275	80.009
2025	71.497	73.715	75.553
2030	65.861	68.463	70.825
2035	60.619	63.394	k.A.
* Ist-Stand am 31.12. laut kommunalem Einwohnerregister			
** Ist-Stand am 31.12. laut Statistischem Landesamt			

Quelle: Eigene Berechnung, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stadt Dessau-Roßlau

Jahr	Unter 18 Jahre	18 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter
2015	10.377	48.044	24.883
2020	10.585	42.998	25.692
2025	9.930	37.947	25.838
2030	8.960	33.111	26.393
2035	7.966	29.611	25.816

Quelle: Eigene Berechnung

empirica

Haushalts- und Wohnraumprognose

Basierend auf der Bevölkerungsprognose lassen sich die Personenhaushalte und somit die künftige Wohnungsnachfrage vorausberechnen.

Die Anzahl der wohnungsnachfragenden Personenhaushalte in Dessau-Roßlau wird – quantitativ – von rund 44.600 Anfang 2016 auf 35.400 im Jahr 2035 sinken. Dabei wird die Anzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nachfragenden Haushalte von rund 29.000 auf 21.000 und die Anzahl der Ein- und Zweifamilienhäuser nachfragenden Haushalte von rund 15.600 auf 14.400 abnehmen.

4.3 Trendprognose der Nachfrage an Kleingärten

Ermittlung des Orientierungswertes

Menschen, die einen eigenen oder der Wohnung zugeordneten Hausgarten besitzen, benötigen in der Regel keinen Kleingarten. Daher wird der Bedarf an Kleingartenparzellen in Dessau-Roßlau anhand der gartenlosen Wohnungen ermittelt. Diese Methode zur Bestimmung des Orientierungswertes und des Bedarfs an Kleingärten ist – in der Literatur – anerkannt.

Als „gartenlos“ gelten Wohnungen, die über keinen Garten an der Wohnung verfügen. Aufgrund fehlender Daten wird alternativ aus der Wohngebäude-Statistik die Zahl der Geschosswohnungen verwendet. Das sind Wohnungen, die sich in Wohngebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen und damit in Häusern befinden, in denen drei Familien und mehr wohnen. Die Ein- und Zwei-Familienhäuser werden nicht berücksichtigt, da diese in der Regel über einen Garten direkt am Haus verfügen.

Der Orientierungswert wird für das Basisjahr 2016 der oben beschriebenen Haushalts- und Wohnraumprognose bestimmt. Aus der Verrechnung der rund 29.000 vorhandenen Geschosswohnungen mit den im gleichen Jahr rund 6.500 verpachteten Parzellen ergibt sich der Orientierungswert, der für die prognostizierte Bedarfsberechnung herangezogen wird.

Als Orientierungswert des heutigen Bedarfs kommen in Dessau-Roßlau auf einen Kleingarten je 4,5 „gartenlose“ Wohnungen.⁴³

Trendprognose

Entsprechend der prognostizierten Anzahl nachfragender Mehrfamilienhäuser von rund 21.000 (siehe Kap. 4.2) und des oben ermittelten Orientierungswertes lässt sich die Nachfrage an Kleingärten im Jahr 2035 ermitteln.

Die prognostizierte Nachfrage von Kleingärten in Dessau-Roßlau liegt im Jahr 2035 bei rund 4.700 Parzellen.

Damit werden im Jahr 2035 rund 28 Prozent weniger Kleingärten nachgefragt bzw. genutzt. Diese Entwicklung deckt sich mit der Trendfortschreibung der Gesamtbevölkerung Dessau-Roßlaus.

In Folge dieser Trendprognose werden – zusätzlich zu den bereits leerstehenden Kleingärten (rund 800 Parzellen) – bis zum Jahr 2035 weitere rund 1.800 Kleingärten leerfallen.

Durchaus kann diese Anzahl leerfallender Kleingärten sogar höher ausfallen, da die künftig nachfragenden Altersgruppe der 18- bis 64-Jährigen mit 38 % zahlenmäßig viel stärker zurückgeht als die Gesamtbevölkerung der Stadt.

Der Berechnungsmethode geschuldet sind diese Werte zur Nachfrage nach Kleingärten als Groborientierung zu verstehen. Die tatsächliche Entwicklung wird – wie in Kap. 4.1 beschrieben – auch von nicht vorhersehbaren sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Unbestritten aber ist, dass die Bevölkerungsanzahl Dessau-Roßlaus – aufgrund der Altersstruktur – weiter abnehmen wird; ein Prozess, der auch die Anzahl der vorhandenen und potenziellen Kleingärtner negativ beeinflusst.

43 In der Stadt Halle (Saale) beträgt der Orientierungswert: 1 Kleingarten je 8 gartenlose Wohnungen.

Auswirkungen auf die Flächennutzung

Die Leerstandsentwicklung wirkt sich auf die Flächennutzung aus.⁴⁴ Unter Annahme der durchschnittlichen Parzellengröße von 430 m² entspricht der künftige Leerstand von 1.800 Kleingärten 77,4 ha. Aktuell stehen bereits rund 800 Kleingärten und damit 34,4 ha leer.

Insgesamt stehen damit bis zum Jahr 2035 rund 112 ha Fläche zur Disposition für eine neue Folgenutzung. In Dessau-Roßlau wird es dabei hauptsächlich um freiräumliche bzw. landschaftsorientierte Folgenutzung gehen, etwa durch Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.

Aufgrund der künftigen Entwicklung des Parzellenleerstandes in dieser Größenordnung werden einige Kleingartenanlagen in ihrem Fortbestand substanziell gefährdet sein. Eine Verortung dieser künftigen Leerstandsentwicklung ist – aufgrund von qualitativen sozio-ökonomischen Einflussfaktoren – kaum möglich. Allerdings lassen sich anhand quantifizierbarer struktureller Faktoren für Kleingartenanlagen mögliche Risikotypen bestimmen (siehe Kap. 5).

⁴⁴ Durchschnittliche Parzellengröße errechnet sich aus 305 ha und 7.100 Parzellen.

5 Bewertung der Zukunftsfähigkeit der Kleingartenanlagen

Angesichts der prognostizierten Nachfrageentwicklung und eines Überangebotes an Kleingartenparzellen hängt die Zukunft der Kleingartenanlagen – insbesondere im Werben um neue Pächter – von bestimmten Kriterien ab. Die Kleingartenanlagen bringen dabei strukturell unterschiedliche Voraussetzungen mit.

Daher werden Kleingartenanlagen nach verschiedenen Kriterien hinsichtlich der Strukturtypen Lagequalität, Gartenwesen, Ausstattung mit Gemeinschaftseinrichtungen, Öffentliche Erholungseignung, Umwelteinwirkung und Leerstandsgefährdung bewertet (Kap. 5.1).

Die Addition dieser Strukturtypen bildet ein zusammenfassendes Bewertungsbild bzw. eine Rangreihung der Zukunfts- bzw. Entwicklungsfähigkeit der einzelnen Kleingartenanlagen ab (Kap. 5.2).⁴⁵ Als künftig stabile Vereine sind die Kleingartenanlagen mit einem guten Rang einzustufen und als Risikotypen diejenigen mit einem schlechten Rang.

⁴⁵ Diese strukturierte Bewertung ist eine anerkannte Methode auch in anderen Kleingartenkonzepten.

5.1 Strukturtypen

Lagequalität – Kriterien

Die Lage der Kleingartenanlagen im Stadtgefüge, etwa die Nähe zu Wohngebieten mit Mehrfamilienbauten, ist ein Bewertungskriterium (mittlere Wichtung).

Die Nähe zur Wohnung ist ein Lagevorteil potenzieller Nachfrager, und das sind künftig vor allem neue Pächter aus den Mehrfamilienhausbereichen. Dagegen werden Gartenanlagen in Nähe zu Ein- und Zweifamilienhausgebieten stets mehr Pächter haben, die aus anderen Stadtgebieten kommen und weitere Wege zurücklegen müssen. Eine Nähe zu einem Industrie- und Gewerbegebiet kann ebenfalls einschränkend wirken.

Kategorie	Kriterium	Messgröße
I	Nähe Mehrfamilienhausgebiet (MFH)	Entfernung in der Regel nicht mehr als 1 km zu Mehrfamilienhausgebiet
II	Nähe Ein- und Zweifamilienhausgebiet (EZH)	Entfernung in der Regel nicht mehr als 1 km zu Ein- und Zweifamilienhausgebiet (auch Dorflagen)
III	Nähe Industrie- und Gewerbegebiet (GE)	Lage an Industrie- und Gewerbegebieten

I = hohe Wertigkeit (Stärke) ... III = niedrige Wertigkeit (Schwäche)

Die Erreichbarkeit der Kleingartenanlagen mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist ein Bewertungskriterium (mittlere Wichtung).

Die Erreichbarkeit der Kleingartenanlagen mit ÖPNV (Tram, Bus oder Bahn) ist – trotz der hohen Radverkehrsmobilität und der notwendigen Kfz-Nutzung bei schweren Frachten – gerade für die Mobilität Älterer und Menschen ohne Kfz notwendig. Als Bewertungsgrundlage dienen die Relationskategorien des Nahverkehrsplanes Dessau-Roßlau 2016 (siehe Kap. 2.4).

Kategorie	Kriterium	Messgröße
I	Gute Erreichbarkeit mit ÖPNV	Relationskategorie A und Entfernung in der Regel von max. 0,6 km zur Haltestelle
II	Mittlere Erreichbarkeit mit ÖPNV	Relationskategorie B und Entfernung in der Regel von max. 0,6 km zur Haltestelle
III	Geringe Erreichbarkeit mit ÖPNV	Relationskategorie C und Entfernung in der Regel von max. 0,6 km zur Haltestelle sowie andere KGA mit Entfernung mehr als 0,6 km zu Haltestelle

I = hohe Wertigkeit (Stärke) ... III = niedrige Wertigkeit (Schwäche)

Das Konfliktpotenzial durch Lärm ist ein Bewertungskriterium (mittlere Wichtung).

Lärm beeinträchtigt das Wohlbefinden und kann zu Stress führen. In Kleingartenanlagen, die zur Ruhe und Entspannung dienen sollen, stellen Lärmbelastungen eine erhebliche Störung dar. Eine Immissionsmessung für die Kleingartenanlagen in Dessau-Roßlau liegt nicht vor. Alternativ erfolgt eine Einstufung entsprechend der Nähe zu hoch frequentierten Straßen und Bahnlinien. Andere Immissionen, etwa von Industriebetrieben, lassen sich nur vermuten und fließen bereits indirekt im Kriterium Lage ein.

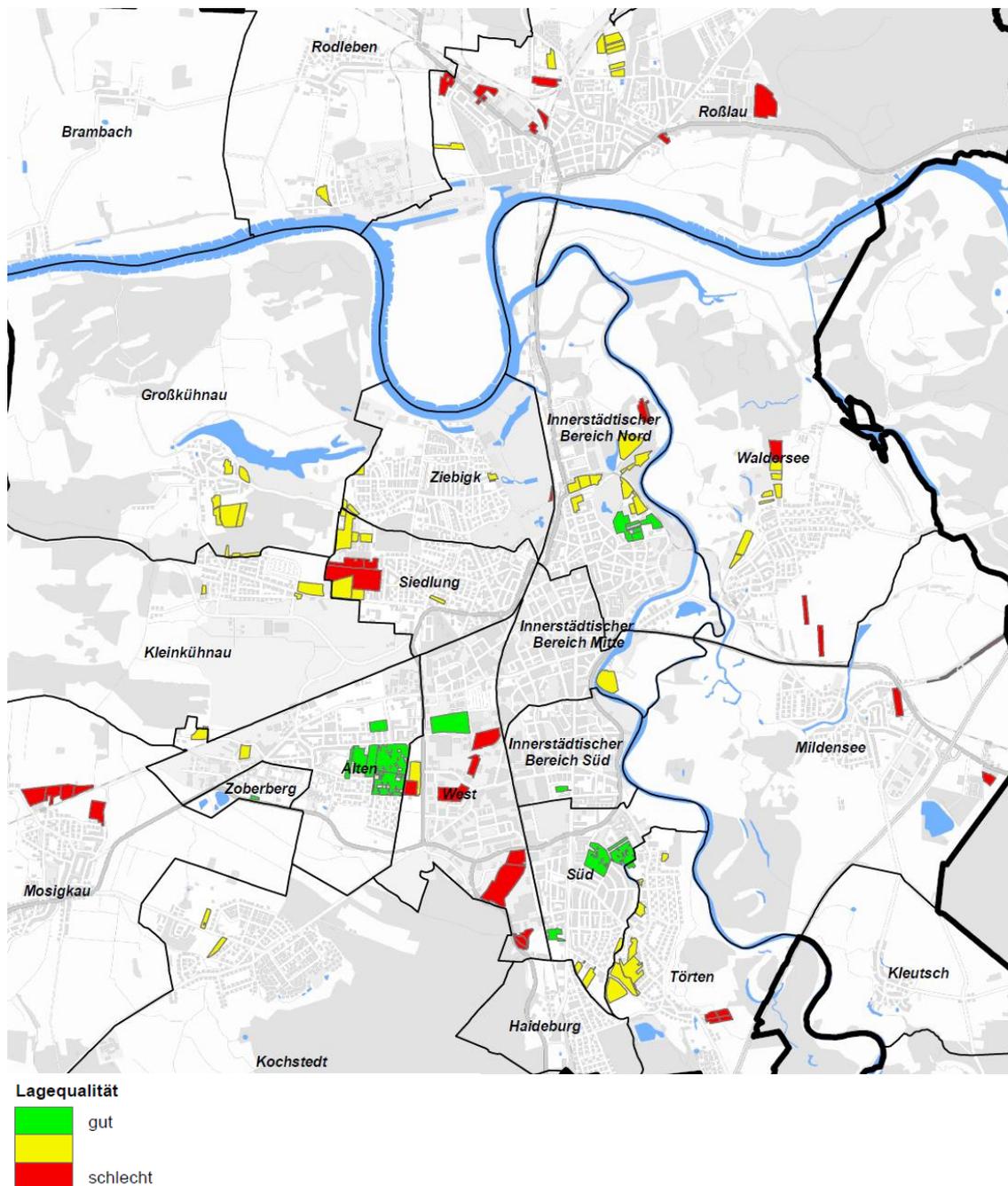
Kategorie	Kriterium	Messgröße
I	geringe Lärmbelastigung des überwiegenden Teils der KGA	-
II	mäßige Lärmbelastigung des überwiegenden Teils der KGA	Nähe zu Bahnstrecken und Industrie
III	hohe Lärmbelastigung des überwiegenden Teils der KGA	Nähe zur Bundesautobahn und hoch frequentierten (Bundes-)Straßen

I = hohe Wertigkeit (Stärke) ... III = niedrige Wertigkeit (Schwäche)

Lagequalität – Bewertung

Die Lagequalität beeinflusst die Zukunftsfähigkeit einer Kleingartenanlage (siehe Grafik 9). Anlagen mit einer geringen „Lagequalität“ sind vor allem die KGV DR Nord e.V., Heideacker e.V., Jonitz e.V., Kapen-Mühlendamm e.V., Signal e.V., Sommerfreude e.V. und Törten e.V. Dort wird sich eine Neuverpachtung wegen der Entfernung zu Mehrfamilienhausbereichen und zum ÖPNV sowie der Verlärmung von Autobahn und deren Zubringer schwierig gestalten. Darüber hinaus können Kleingartenanlagen mit direkter Lage an überregionalen Bahnlinien, wie die Gartenfreunde Süd e.V. sowie teilweise die KGV Eichenbreite e.V., Sonnige Höhe e.V. und Abendfreunde e.V., oder angrenzend an Industriestandorten, wie die KGV Kienheide e.V. und Westermansche Plantage e.V., künftig weniger nachgefragt werden.

Grafik 9 Bewertung der Kleingartenanlagen hinsichtlich „Lagequalität“



Gartenwesen – Kriterien

Der Anteil an Parzellen mit überwiegend kleingärtnerischer Nutzung, ist ein Kriterium für die Bewertung der Kleingartenlagen (mittlere Wichtung).

Der Kleingarten dient zur Eigenversorgung mit Gartenprodukten. Viele Kultursorten werden erhalten und somit ein Beitrag zur Biodiversität geleistet. Unter diesem Aspekt sollen Kleingärten, die eine besondere kleingärtnerischen Prägung haben, honoriert werden.

Kategorie	Kriterium	Messgröße
I	Anlage mit starker kleingärtnerischer Prägung	Anteil Parzellen mit überwiegend kleingärtnerischer Nutzung größer als zwei Drittel
II	Anlage mittlerer kleingärtnerischer Prägung	Anteil Parzellen mit überwiegend kleingärtnerischer Nutzung größer als ein Drittel
III	Weniger kleingärtnerisch geprägt	Anteil Parzellen mit überwiegend kleingärtnerischer Nutzung weniger als ein Drittel

I = hohe Wertigkeit (Stärke) ... III = niedrige Wertigkeit (Schwäche)

Der Bestand an massiv gebauten Lauben ist ein Bewertungskriterium (mittlere Wichtung).

Massiv gebaute Lauben haben oft eine höhere Wertigkeit und sind ein entscheidendes Kriterium bei der Neuverpachtung. Kleingartenanlagen mit einem hohen Anteil massiv gebauter Lauben haben somit in Zukunft einen Vorteil im Werben um neue Pächter.

Kategorie	Kriterium	Messgröße
I	Anlagen mit hohem Anteil massiv gebauter Lauben	Anteil Parzellen mit massiv gebauten Lauben größer als drei Viertel
II	Anlagen mit mittlerem Anteil massiv gebauter Lauben	Anteil Parzellen mit massiv gebauten Lauben größer als die Hälfte
III	Anlagen mit geringem Anteil massiv gebauter Lauben	Anteil Parzellen mit massiv gebauten Lauben weniger als die Hälfte

I = hohe Wertigkeit (Stärke) ... III = niedrige Wertigkeit (Schwäche)

Die Besetzung des Gartenvorstandes ist ein Bewertungskriterium (geringe Wichtung).

Gemäß BKleingG setzt die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit einen Vereinsregistereintrag voraus. Die Bildung eines Vereinsvorstandes ist unabdingbar. Schwierigkeiten bei dessen Besetzung – etwa aufgrund der Altersstruktur oder eines geringen Engagements der Vereinsmitglieder – können sich auf die Stabilität eines Vereins nachteilig auswirken. Aufgrund dieses eher situativen Faktums wird dieses Kriterium aber nur gering gewichtet.

Kategorie	Kriterium	Messgröße
I	Besetzung Gartenvorstand	Besetzung des Gartenvorstandes ohne personelle Schwierigkeiten
II	Besetzung Gartenvorstand	Besetzung des Gartenvorstandes mit teilweise personellen Schwierigkeiten
III	Besetzung Gartenvorstand	Besetzung des Gartenvorstandes mit personellen Schwierigkeiten

I = hohe Wertigkeit (Stärke) ... III = niedrige Wertigkeit (Schwäche)

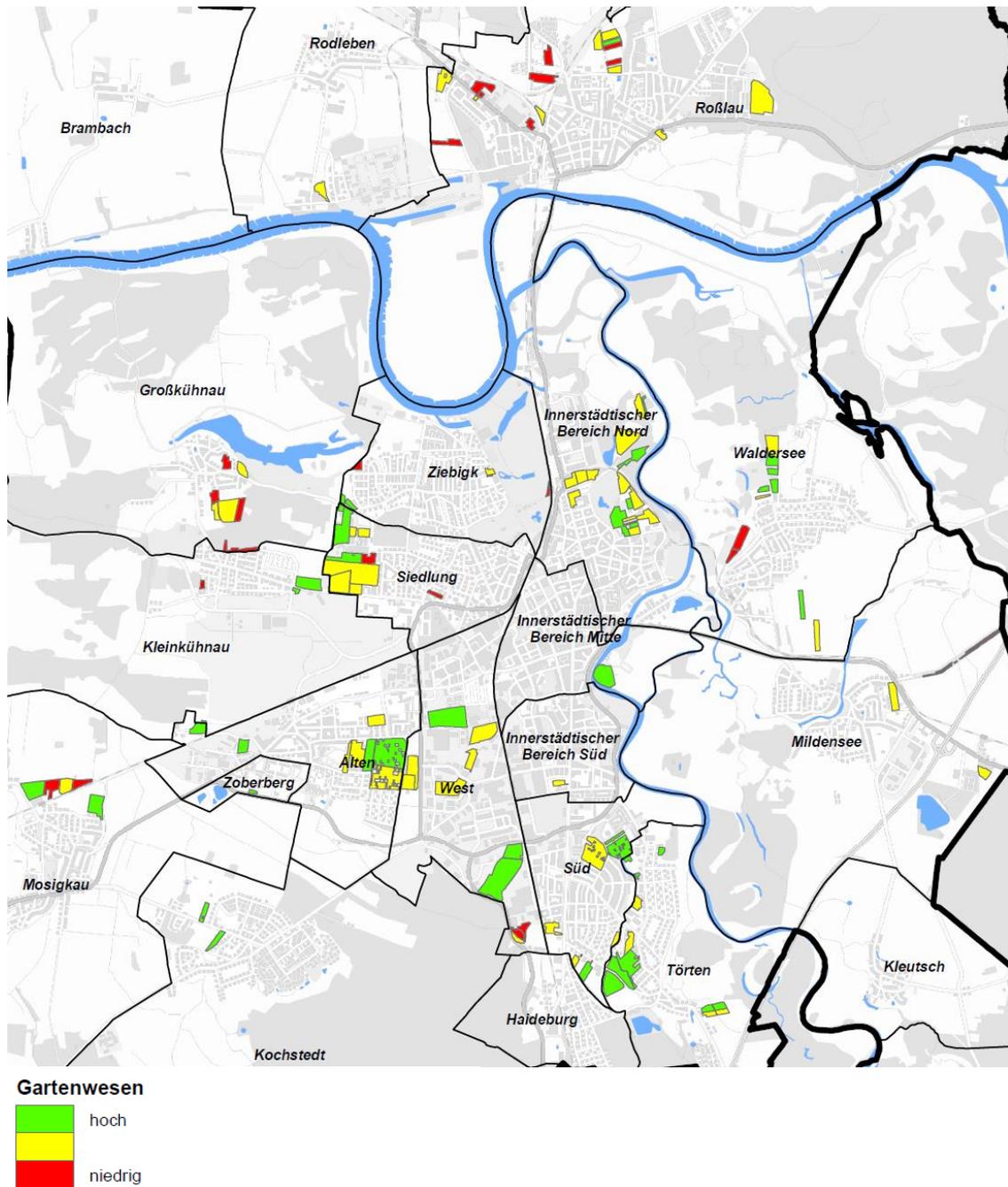
Die Pflege leerstehender Parzellen kann ein Bewertungskriterium sein (geringe Wichtung).

Die gemeinschaftliche Pflege leerstehender Parzellen ist ein Kennzeichen eines funktionierenden Gemeinwesens und für die Stabilität eines Gartenvereins. Dieses Kriterium wird nicht verwendet, da nicht alle Kleingartenanlagen leerstehende Parzellen haben und somit kein Gesamtbild möglich ist.

Gartenwesen – Bewertung

Die Entwicklung einer Kleingartenanlage, also die Chancen einer Neuverpachtung von Parzellen, ist zunehmend auch vom Zustand der Lauben, einer stabilen Vereinsführung, einer aktiven Gartengemeinschaft und einer geordneten kleingärtnerischen Nutzung abhängig. In der Kategorie Gartenwesen werden vor allem die KGV Bürgerfeld e.V., Eichenbreite e.V., aber auch die KGV Am Schenkenbusch e.V., An der Taube e.V., Bruchbreite e.V., Kienheide e.V., Sonnenschein e.V. und Lerchenweg e.V. sehr hoch bewertet.

Grafik 10 Bewertung der Kleingartenanlagen hinsichtlich „Gartenwesen“



Infrastruktur und Ausstattung – Kriterien⁴⁶

Das ausreichende Vorhandensein von Kfz-Stellplätzen ist ein Kriterium für die Bewertung der Kleingartenanlagen (mittlere Wichtung).

Für den Transport von Gartenerzeugnissen, aber auch für das Erreichen der Kleingartenanlagen wird der PKW genutzt. Daher ist eine ausreichende Anzahl an PKW-Stellplätzen in bzw. um die Kleingartenanlagen auch für künftige Pächter wichtig. Einen Orientierungswert liefert die Stellplatzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau, die für drei Gartenparzellen je einen Kfz-Stellplatz vorsieht.⁴⁷ Demgemäß erfolgte die Bewertung der Parkplatzsituation entsprechend Befragung und Luftbildauswertung.

Kategorie	Kriterium	Messgröße
I	Stellplatzangebot sehr gut	Mehr als ein Stellplatz je drei Kleingärten innerhalb der Gartenanlage oder ausreichend in unmittelbarem Umfeld (störungsfrei)
II	Stellplatzangebot ausreichend	Weniger als einer oder kein Stellplatz je drei Kleingärten innerhalb der Gartenanlage, aber ausreichend in unmittelbarem Umfeld (störungsfrei)
III	Stellplatzangebot unzureichend	Unzureichende Möglichkeiten in unmittelbarem Umfeld

I = hohe Wertigkeit (Stärke) ... III = niedrige Wertigkeit (Schwäche)

Das Vorhandensein von Gemeinschaftseinrichtungen und -anlagen (Vereinshaus, Festplatz und/oder Kinderspielplatz) ist ein Bewertungskriterium (mittlere Wichtung).

Den gemeinschaftlichen Einrichtungen, Anlagen und Flächen der Kleingartenanlagen kommt eine große Bedeutung für das Sozialleben und das Miteinander im Verein zu (Familienverträglichkeit).

Kategorie	Kriterium	Messgröße
I	Vereinshaus und Freiflächen	Vereinshaus und Spielplatz/Festwiese in der Gartenanlage vorhanden
II	Vereinshaus	Vereinshaus oder Spielplatz/Festwiese in der Gartenanlage vorhanden
III	Freiflächen	Spielplatz/Festwiese in der Gartenanlage vorhanden
IV	Kein Angebot	-

I = hohe Wertigkeit (Stärke) ... IV = niedrige Wertigkeit (Schwäche)

⁴⁶ Der Medienanschluss der Parzellen, insbesondere mit Strom und (Trink-)Wasser, kann ein Kriterium für die Bewertung der Anlagen sein (geringe Wichtung). Gleichwohl wird die Notwendigkeit des Trinkwasseranschlusses der Parzellen nicht immer gewollt. Auch wegen fehlender Daten zum Medienanschluss der Parzellen wird dieses Kriterium nicht berücksichtigt.

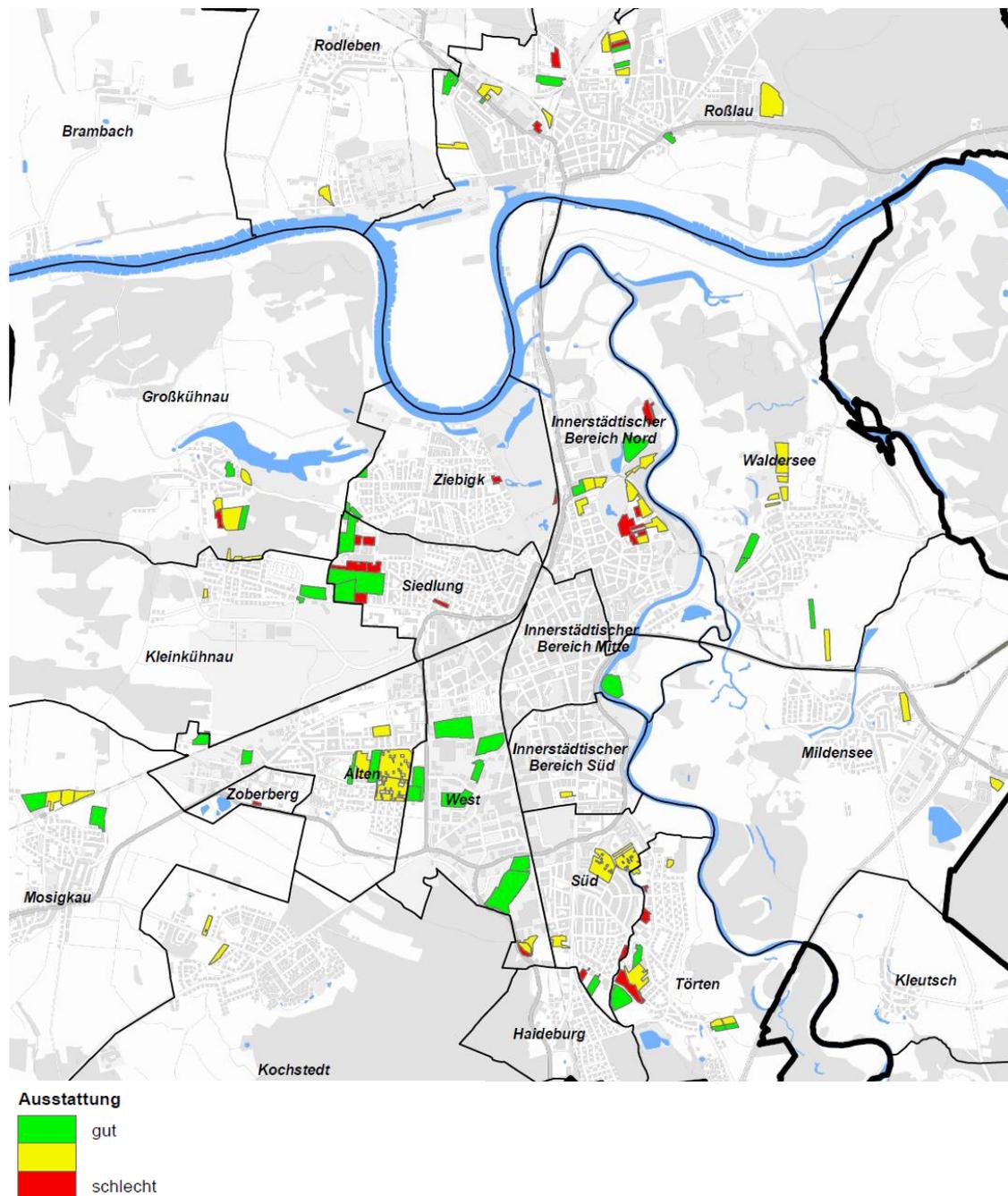
⁴⁷ Dieser Orientierungswert entspricht der bundesweit zugrunde gelegten Richtzahl BMVBS & BBR, 2008, S. 34 (siehe auch Kap. 3.4). Aufgrund nicht möglicher Quantifizierung wird vernachlässigt, dass siedlungsnahe Anlagen ggf. weniger Stellplätze als peripher gelegene Anlagen benötigen.

Infrastruktur und Ausstattung – Bewertung

Die infrastrukturelle Ausstattung beeinflusst die Entwicklungschance einer Kleingartenanlage. Kriterien, wie gemeinschaftliches Vereinshaus, gemeinschaftliche Freifläche und Spielplatz sowie ein ausreichendes Pkw-Stellplatzangebot, werden von den Vereinen selbst beeinflusst und mitentscheidend sein, um künftig neue Pächter zu gewinnen.

Eine hohe Bewertung stellt sich insbesondere für die KGV Am Schenkenbusch e.V., An der Taube e.V., Bruchbreite e.V., Dr. Schreiber e.V., Fichtenbreite e.V., Freundschaft e.V. (De), Große Schaftrift e.V., Neue Schule e.V., Sommerfreunde e.V., Törten e.V., Waldersee e.V. und Westend e.V. dar (siehe Grafik 11).

Grafik 11 Bewertung der Kleingartenanlagen hinsichtlich „Ausstattung“



Öffentlichkeit und freiräumliche Einbindung – Kriterien

Die öffentliche Zugänglichkeit ist ein Kriterium für die Bewertung der Kleingartenanlagen (mittlere Wichtung).

Kleingärten dienen der Naherholung einerseits für die Pächter und ihre Familien, andererseits auch für Besucher und Spaziergänger. Dieser Anspruch leitet sich aus den Zielen der Stadtentwicklung und dem BKleingG ab. Für Besucher entscheidend ist dabei die öffentliche Zugänglichkeit der Kleingartenanlage vom Frühjahr bis Herbst eines Jahres.

Kategorie	Kriterium	Messgröße
I	zweiseitig für die Öffentlichkeit geöffnet (Durchwegung)	Anlage ist an mind. zwei Haupteingängen (tagsüber) geöffnet und eine Durchquerung möglich
II	einseitig für die Öffentlichkeit geöffnet	Anlage ist an einem Eingang (tagsüber) geöffnet
III	Anlage für die Öffentlichkeit geschlossen	Anlage ist grundsätzlich verschlossen

I = hohe Wertigkeit (Stärke) ... III = niedrige Wertigkeit (Schwäche)

Die öffentlichen Angebote in den Kleingartenanlagen sind ein Bewertungskriterium (geringe Wichtung).

Angebote für die Öffentlichkeit, insbesondere Gastronomie und allgemein zugänglich Freianlagen, können die Wertigkeit einer Kleingartenanlage beeinflussen. Aus Sicht der Stadtentwicklung sind dies wichtige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten, die zudem auch der Bekanntheit eines Kleingartenvereins und der Wiederbelebung leergefallener Parzellen zugute kommen können.

Kategorie	Kriterium	Messgröße
I	öffentliche Gastronomie/ Veranstaltungsraum, Freiflächen	Gaststätte/Veranstaltungsraum sowie Spielplatz/ Festwiese – öffentlich nutzbar – vorhanden
II	öffentliche Veranstaltungsraum, Freiflächen	Veranstaltungsraum sowie Spielplatz/Festwiese – öffentlich nutzbar – vorhanden
III	kein Angebot für die Öffentlichkeit	-

I = hohe Wertigkeit (Stärke) ... III = niedrige Wertigkeit (Schwäche)

Die Einbindung der Kleingartenanlagen in das Gartenreich Dessau-Wörlitz ist ein Bewertungskriterium (geringe Wichtung).

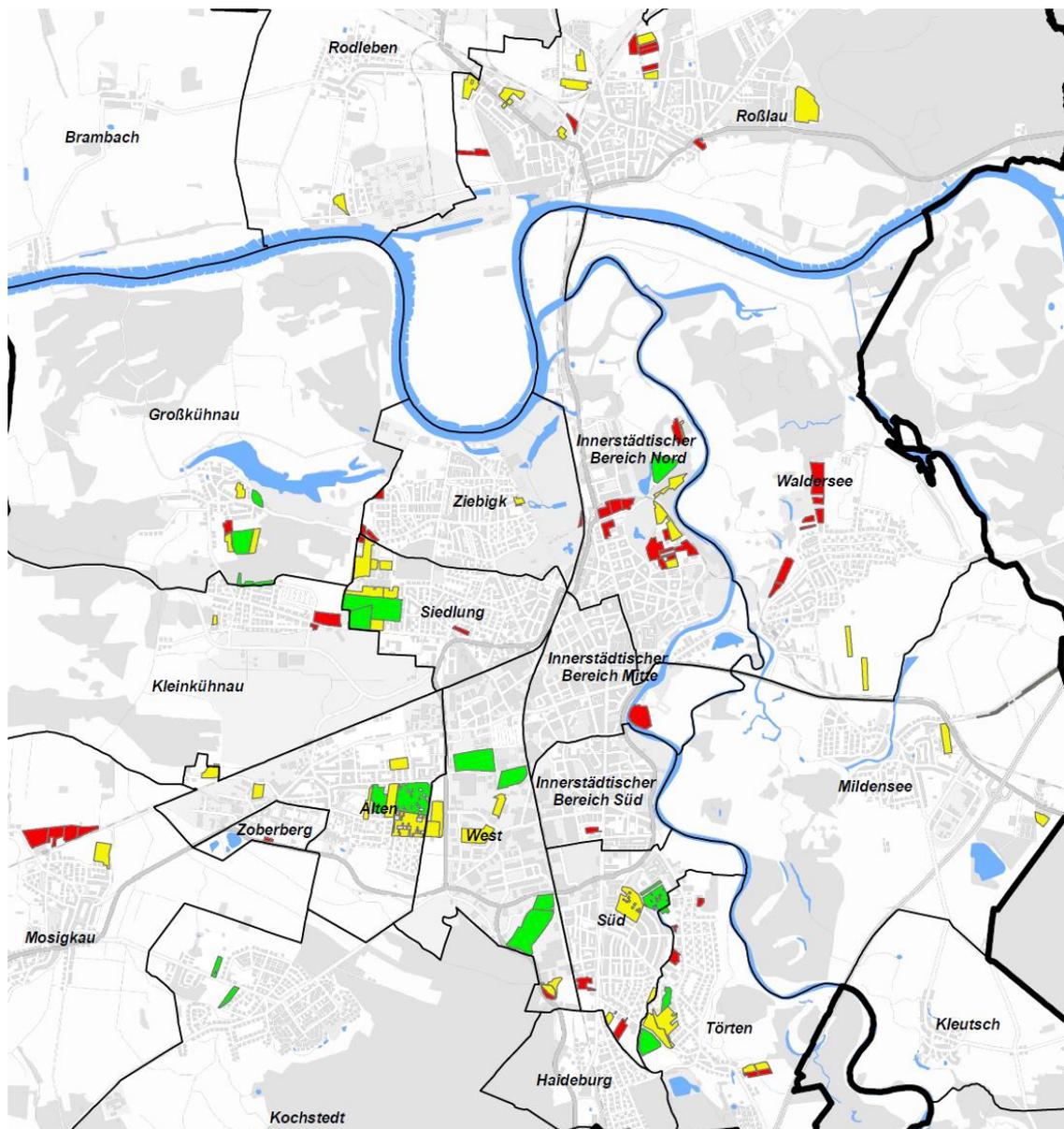
Die öffentliche Wahrnehmung und Entwicklung der Freiräume und Landschaften in und um Dessau-Roßlau wird maßgeblich auch vom Gartenreich Dessau-Wörlitz bestimmt. Der Denkmalrahmenplan Dessau-Wörlitz 2009 und vor allem konkrete Ziele und Maßnahmen zum Rückbau haben daher Einfluss auf die Zukunftsfähigkeit einzelner Gartenanlagen. Die demnach rückzubauenden Anlagen (siehe Kap. 2.4) werden in die Kategorie III eingeordnet.

Öffentlichkeit und freiräumliche Einbindung – Bewertung

Die Erholungseignung für die Öffentlichkeit, also etwa für Besucher oder Spaziergänger, beeinflusst zwar nicht die Entwicklungschance einer Gartenanlage, stellt aber aus Sicht der Stadtentwicklung und des Kleingartenwesens eine Wertigkeit dar ebenso wie die landschaftliche Einbindung.

Hoch bewertet wurden vor allem die KGV Einigkeit e.V., Eintracht e.V. (De), Flora e.V., Heinrich Förster e.V., Muldestrand e.V. und Oberbreite e.V. (siehe Grafik 12).

Grafik 12 Bewertung der Kleingartenanlagen hinsichtlich „Öffentlichkeit und Einbindung“



Öffentlichkeit und freiräumliche Einbindung



Umweltgefährdung – Kriterium

Das Konfliktpotenzial mit Natur- und Landschaftsschutz ist ein Kriterium für die Bewertung von Kleingartenanlagen (mittlere Wichtung).

Kleingartenanlagen liegen verständlicherweise nicht innerhalb von Naturschutzgebieten (NSG), Naturdenkmälern (FND) oder geschützten Landschaftsbestandteilen. Dagegen kommt die Lage in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) oder Biosphärenreservat vor. In diesen Fällen besteht ein mittleres Konfliktpotenzial.

Kategorie	Kriterium	Messgröße
I	Kein Konfliktpotenzial mit Natur- und Landschaftsschutz	Keine Lage in oder angrenzend an Schutzgebiete(n)
II	Mäßiges Konfliktpotenzial mit Natur- und Landschaftsschutz	Lage unmittelbar angrenzend an FFH-Gebiete
III	Hohes Konfliktpotenzial mit Natur- und Landschaftsschutz	Lage in LSG, besonders geschützten Biotopen (§ 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA) etc.

I = hohe Wertigkeit (Stärke) ... III = niedrige Wertigkeit (Schwäche)

Das Gefährdungspotenzial durch Hochwasser ist – gerade in Dessau-Roßlau – ein wichtiges Bewertungskriterium (hohe Wichtung).

Gemäß der Hochwassergefahren- und Risiko-Karten (LHW LSA 2013) befinden sich einige Kleingartenanlagen in Überschwemmungsgebieten (HQ 100) sowie in überschwemmungsgefährdeten Gebieten (HQ 200 bzw. HQextrem). Aufgrund der geringen Wahrscheinlichkeit einer Überschwemmung der Hochwasseranlagen (HQ 200 bzw. HQextrem) fließt nur die Kategorie III in die Bewertung mit hoher Wichtung ein.

Kategorie	Kriterium	Messgröße
I	Keine Gefährdung	-
II	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet	HQ 200 bzw. HQextrem (wird aufgrund geringer Wahrscheinlichkeit nicht bewertet)
III	Überschwemmungsgebiet	HQ 100

I = hohe Wertigkeit (Stärke) ... III = niedrige Wertigkeit (Schwäche)

Das Konfliktpotenzial Vernässung ist ein Bewertungskriterium (geringe Wichtung)

Vernässungen, etwa aufgrund eines niedrigen Grundwasserflurabstandes, können die Nutzbarkeit der Gärten und damit ihre künftige Nachfrage beeinflussen.

Kategorie	Kriterium	Messgröße
I	Keine Gefährdung	Vernässung nicht vorhanden
II	Mäßiges Konfliktpotenzial Boden	Vernässung teilweise
III	Hohes Konfliktpotenzial Boden	Vernässung vorhanden

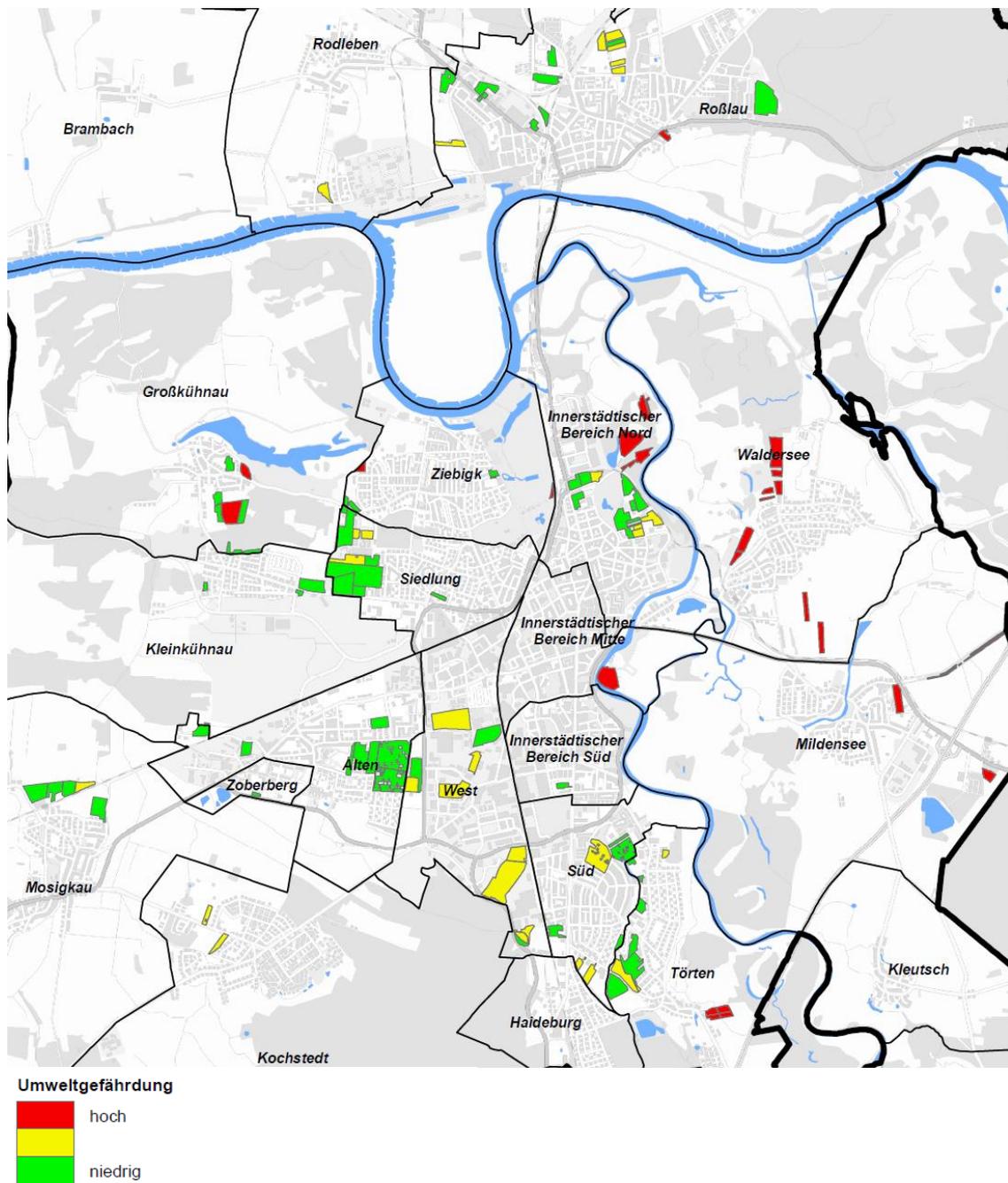
I = hohe Wertigkeit (Stärke) ... III = niedrige Wertigkeit (Schwäche)

Umweltgefährdung – Bewertung

Die Umweltgefährdung und insbesondere die Hochwassergefahr ist ein entscheidendes Kriterium für die Entwicklungschance einer Kleingartenanlage. Aufgrund des Überangebotes an Gärten lassen sich in diesen Lagen künftig schwer neue Pächter finden und werden diese Kleingartenanlagen stärker vom Leerstand betroffen sein.

Betroffen sind insbesondere die KGV Gänseanger e.V., Küchengarten e.V., Landhaus e.V., Stillinge e.V., An der Mulde e. V. und Kirschberg e.V. (siehe Grafik 13). Der KGV Küchengarten e.V. mit seinen an Überschwemmungen angepassten Laubenformen hat sich auf die Hochwassergefährdung teilweise eingestellt.

Grafik 13 Bewertung der Kleingartenanlagen hinsichtlich „Umweltgefährdung“



Leerstandgefährdung – Kriterien

Der Leerstand in den Kleingartenanlagen ist ein Bewertungskriterium (hohe Wichtigung).

Dieses Kriterium stellt dar, inwieweit die Kleingartenanlagen bereits jetzt vom Leerstand betroffen sind. Diese Situation hat auch Einfluss auf die künftige Leerstandsentwicklung.

Kategorie	Kriterium	Messgröße
I	Kaum Leerstand	Anteil leerstehender Parzellen unter 5 %
II	Geringer Anteil Leerstand	Anteil leerstehender Parzellen von 5 bis 15 %
III	Mittlerer Anteil Leerstand	Anteil leerstehender Parzellen von 15 bis 25 %
IV	Hoher Anteil Leerstand	Anteil leerstehender Parzellen mehr als 25%

I = hohe Wertigkeit (Stärke) ... IV = niedrige Wertigkeit (Schwäche)

Die Leerstandsdauer in den Kleingartenanlagen ist ein Bewertungskriterium (mittlere Wichtigung).

Dieses Kriterium stellt dar, inwieweit Parzellen in den Kleingartenanlagen – etwa aufgrund der geringen Nachfrage, der Lage der Parzelle oder des baulichen Zustandes der Laube – schwer zu verpachten sind und bereits jetzt ein dauerhafter Leerstand zu erwarten ist.

Kategorie	Kriterium	Messgröße
I	Geringer Anteil Leerstandsdauer	Anteil mehr als vier Jahre leerstehender Parzellen unter 15 %
II	Mittlerer Anteil Leerstandsdauer	Anteil mehr als vier Jahre leerstehender Parzellen mindestens 15 %
III	Hoher Anteil Leerstandsdauer	Anteil mehr als vier Jahre leerstehender Parzellen mindestens 25 %

I = hohe Wertigkeit (Stärke) ... III = niedrige Wertigkeit (Schwäche)

Die Altersstruktur in den Kleingartenanlagen ist ein Bewertungskriterium (hohe Wichtigung).

Oft werden Kleingärten alters- bzw. sterbebedingt aufgegeben. Die Altersstruktur zeigt daher an, inwieweit Kleingartenanlagen davon kurz- bis mittelfristig in Größenordnungen betroffen sein werden und vor der Herausforderung stehen, Parzellen wieder neu verpachten zu müssen. In die nachfolgenden Kriterien fließt der Anteil der Pächter über 75 Jahre nochmal gesondert ein, da die von dieser Altersgruppe bewirtschafteten Parzellen wahrscheinlich kurzfristig aufgegeben und neuverpachtet werden müssen.

Kategorie	Kriterium	Messgröße
I	Geringer Anteil Älterer	Anteil der Pächter über 65 Jahre unter 50 %
II	Mittlerer Anteil Älterer	Anteil der Pächter über 65 Jahre mindestens 50 % und Anteil der Pächter über 75 Jahre beträgt mindestens 15 %
III	Hoher Anteil Älterer	Anteil der Pächter über 65 Jahre beträgt mindestens 66 % und Anteil der Pächter über 75 Jahre beträgt mindestens 25 %

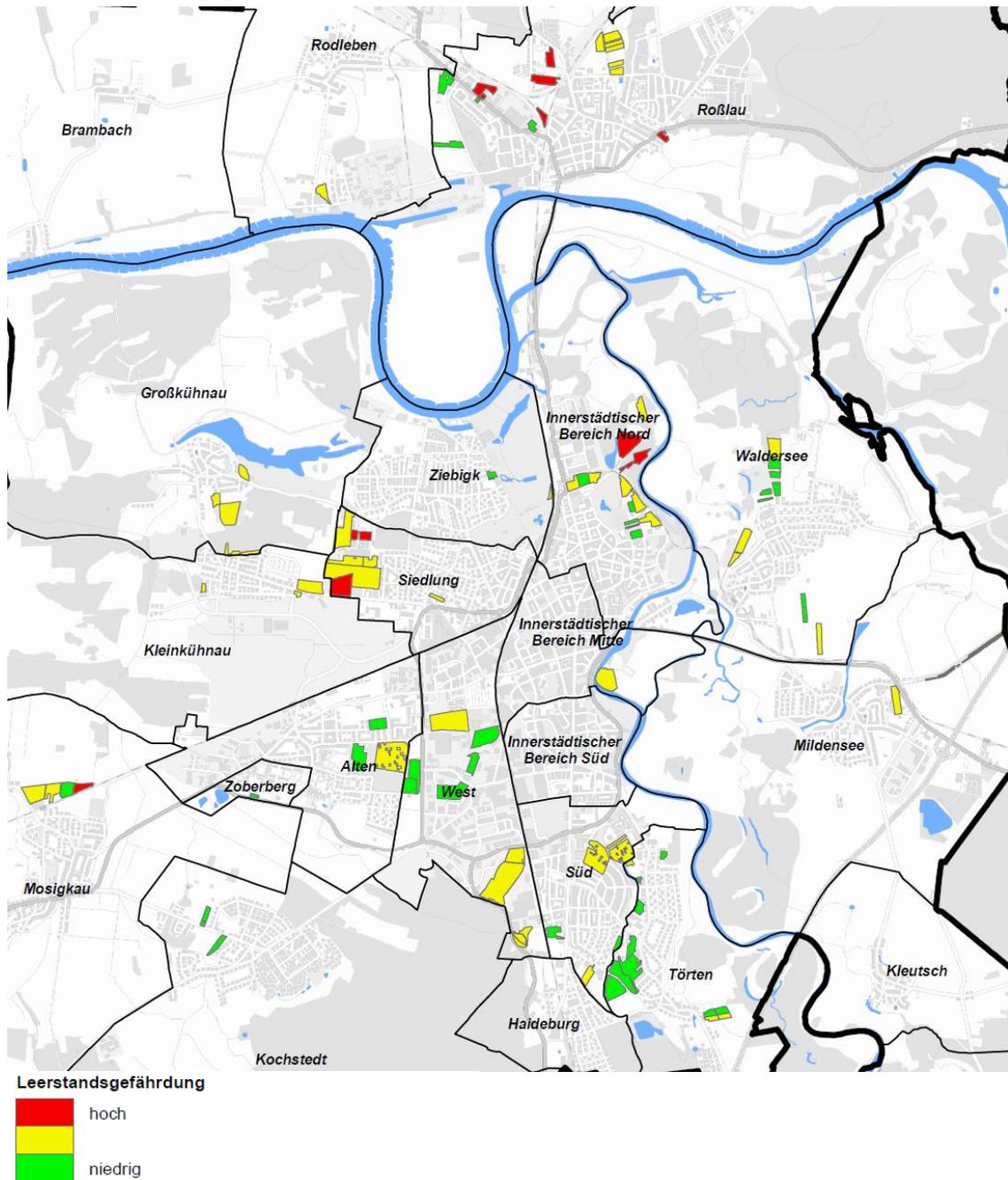
I = hohe Wertigkeit (Stärke) ... III = niedrige Wertigkeit (Schwäche)

Leerstandgefährdung – Bewertung

Das Gefährdungspotenzial durch Leerstand stellt das entscheidende Kriterium für die Entwicklungschance einer Kleingartenanlage dar. Viele der leerstehenden Parzellen werden altersbedingt aufgegeben. Aufgrund des Überangebotes an Gärten geben die o.g. Kriterien eine Orientierung, inwieweit Kleingartenanlagen künftig von Leerstand betroffen sein werden.

Besonders leerstandsgefährdet sind die KGV Ebertallee e.V., Fichtenbreite e.V., Sonnige Höhe e.V., Stillinge e.V., An der Mulde e. V. sowie die KGV Blumenfreunde e.V., Erholung e.V. (Ro), Freundschaft e.V. (Ro), Rosenfreunde e.V. und Stadtgarten e.V. (siehe Grafik 14).

Grafik 14 Bewertung der Kleingartenanlagen hinsichtlich „Leerstandsgefährdung“

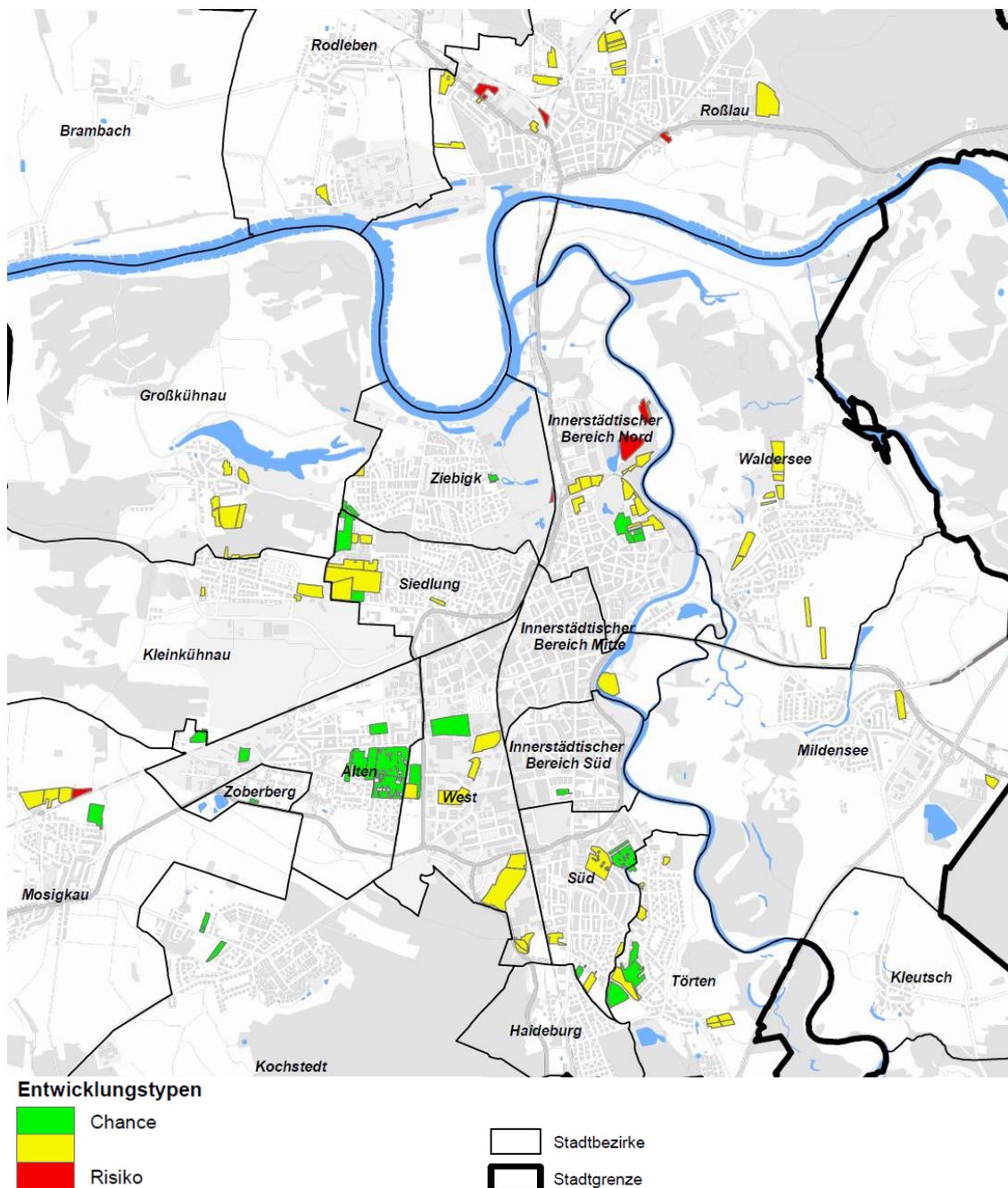


5.2 Zukunftsfähigkeit

Die Korrelation der Strukturtypen (Kap. 5.1) ergibt – gewichtet – eine Rangreihung der Zukunftsfähigkeit der einzelnen Kleingartenanlagen. Als Chancentypen (stabile Vereine) sind die Kleingartenanlagen mit einem guten Rang einzustufen, als Risikotypen diejenigen mit einem schlechten Rang.

Am schlechtesten bewertet und damit Risikotypen sind vor allem die KGV DR Nord e.V., Kapen-Mühlendamm e.V., Landhaus e.V., Sonnige Höhe e.V., Stillinge e.V. sowie die KGV Blumenfreunde e.V., Rosenfreunde e.V. und Stadtgarten e.V. (siehe Grafik 15). Risikogefährdet sind zudem die KGV DR RAW Süd e.V., Jonitz e.V., Luisium II e.V., Törten e.V. und An der Mulde e.V.

Grafik 15 Zukunftsfähigkeit der Kleingartenanlagen (Chancen- und Risikotypen)



6 Leitlinien & Strategien der Kleingartenentwicklung

6.1 Leitlinien und Grundsätze

Gemäß der übergeordneten Entwicklungsziele Dessau-Roßlaus sowie Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung des Kleingartenwesens (s. Kap. 2) werden folgende Grundsätze abgeleitet:⁴⁸

Kleingärten in Dessau-Roßlau haben im Rahmen der gärtnerischen Nutzung eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung und tragen wesentlich zu Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger und zur Identifikation mit der Stadt bei.

Kleingärten haben eine hohe Artenvielfalt, erhalten viele Kultursorten – die aus dem erwerbsmäßigen Anbau verschwunden sind – und leisten einen Beitrag zur Biodiversität und zum städtischen Klima.

Kleingärten unterscheiden sich aufgrund der sondergesetzlichen Regelungen, etwa zum Pachtzins, zum Kündigungsschutz und zur Entschädigung, deutlich von Erholungsgärten, Wochenend- und Ferienhausgebieten.

Kleingärten dienen der kleingärtnerischen Nutzung und Erzeugung von Gartenprodukten für den Eigenbedarf und tragen zur Erholung, Freizeit und zur Gesundheit bei. Sie sind insbesondere für die weniger begüterte Bevölkerung, für ältere Menschen und für Familien mit Kindern ein wichtiger Lebensraum.

Kleingartenanlagen halten gemeinschaftliche Einrichtungen und Flächen, wie Vereinsräume, Festwiesen und Spielplätze, als Grundlage für das Sozialleben und das Miteinander vor.

Kleingartenanlagen haben eine soziale und integrative Funktion. Sie sind Orte für nachbarschaftliche Beziehungen, gegenseitige Hilfe und soziales und bürgerschaftliches Engagement.

Kleingartenanlagen sind Bestandteile des öffentlichen Grüns. Sie vermitteln Naturerleben und soziokulturelle Werte.

Kleingartenanlagen sind in der Regel in Vereinen organisiert, deren Handlungsfähigkeit entscheidend für die Zukunftsfähigkeit und Umsetzung von Maßnahmen ist.

Die Kleingartenvereine sind Bestandteil der Stadtgesellschaft in Dessau-Roßlau.

Kleingartenanlagen werden in Dessau-Roßlau bedarfsgerecht erhalten. Der Erhalt, die Pflege und die Anpassung der Kleingartenanlagen an veränderte Bedarfe und Nachfrageanforderungen sind für die Stadt, die Verbände und Vereine eine gemeinschaftliche Aufgabe.

⁴⁸ Leitbild Dessau-Roßlau 2011, INSEK Dessau-Roßlau 2013, Landesverband der Gartenfreunde Sachsen-Anhalt 2005, Leitlinien des Deutschen Städtetags zur nachhaltigen Entwicklung des Kleingartenwesens 2013

6.2 Handlungsfelder und Strategien

Für die in Kap. 6.1 definierten Grundsätze des Kleingartenwesens in Dessau-Roßlau werden – entsprechend der Ergebnisse von Bestandsaufnahme der Kleingartenanlagen, Bewertung der Entwicklungsfähigkeit sowie Nachfrageprognose – folgende Ziele und Strategien hergeleitet und nach Handlungsfeldern gruppiert:

Handlungsfeld „Entwicklung des Kleingartenwesens“

Kleingärtnerische Nutzung als wichtigste Grundlage sichern.

Für den Erhalt des Kleingartenwesens sind die kleingärtnerische Nutzung und die Erzeugung von Gartenprodukten für den Eigenbedarf zu stärken und gesetzliche Regelungen einzuhalten. Vor allem die kleingärtnerischen Organisationen werden hier in der Verantwortung gesehen.

Eine Verteilung von Gartenanlagen – zugunsten der Erreichbarkeit – im ganzen Stadtgebiet soll gewährleistet sein. Gleichwohl sollen Kleingärten wohnortnah und insbesondere in Nähe von Mehrfamilienhausgebieten erhalten werden.

Gemeinschaftsanlagen und infrastrukturelle Ausstattung qualifizieren.

Die Gemeinschaftsanlagen sind bedarfsgerecht zu entwickeln. Kfz-Stellplätze sind ausreichend in bzw. im Umfeld der Kleingartenanlagen bereitzustellen. Vorhandene Angebote und Räume für gemeinsame Veranstaltungen und Aktionen sollen erhalten werden.

Der Medienanschluss der Parzellen soll verbessert und zeitgemäß angepasst werden.⁴⁹ Eine ökologisch verträgliche Abfallverwertung (Kompostierung, Biotonne) soll forciert werden. Das Abwasser ist nur in zugelassenen Anlagen zu sammeln oder zu behandeln.⁵⁰

Kleingartenanlagen als Freizeitangebot auch im Sinne Familienfreundlichkeit optimieren.

Die Kleingartenanlagen werden als Freizeitangebot für alle Altersgruppen gefördert und optimiert. Die Familienfreundlichkeit in den Anlagen soll erhöht werden. Spielmöglichkeiten in den Gemeinschaftsflächen sind zu schaffen bzw. zu qualifizieren.

Die Kleingartenanlagen sollen – als Bestandteil des öffentlichen Grüns – für die Allgemeinheit zugänglich sein. Die öffentliche Nutzung wird durch attraktiv gestaltete Gemeinschaftsflächen und einladende Eingangsbereiche erhöht.

Soziale Funktionen als Stärke des Kleingartenwesens weiter ausbauen.

Die Integration der Kleingartenvereine in die Stadtgesellschaft ist zu stärken.

Kinderreichen Familien, Alleinerziehenden, Rentnern und Menschen in Erwerbslosigkeit soll das Gärtnern ermöglicht werden. Flexible Parzellengrößen und Bewirtschaftungsformen können dazu beitragen.

⁴⁹ Die Erschließung ist eine Voraussetzung für die Zulässigkeit baulicher Anlagen. Allerdings ist der Anschluss der Gartenlauben, die nicht zum dauernden Wohnen geeignet sind, an Ver- und Entsorgungseinrichtungen nur eingeschränkt zulässig. Der Zugang für Fahrzeuge des Rettungswesens muss dagegen uneingeschränkt möglich sein.

⁵⁰ Möglich sind naturnahe Verfahren (Abwasserteiche, Pflanzenbeetanlagen), Serienanlagen mit bauaufsichtlicher Zulassung (Belebungs-, Tropfkörper- oder Tauchkörperanlagen sowie die Sequentielle Biologische Reinigung). Zudem werden Sonderverfahren, wie Membranfilteranlagen, oder für zugelassene Gruben Nachrührsätze angeboten.

Die Integration von Bürgern mit Migrationshintergrund ist zu fördern. Diese sollen in die Vereinsarbeit, in das Ehrenamt und in Projekte zwischen Bürgern verschiedener ethnischer Abstammung ebenso wie zwischen den Generationen stärker eingebunden werden.⁵¹

Einbindung in die Stadtgesellschaft forcieren und Image des Kleingartenwesens pflegen.

Das Format der Wettbewerbe kann im Gartenwesen weiter ausgebaut werden, um bestehende Formate auf Bundes- und Landesebene zu ergänzen (z.B. „Schönste Kleingartenanlage“).

Durch öffentliche Feste, Aktionstage und kulturelle Angebote können Menschen für das Kleingartenwesen interessiert werden. Bereits die Zugänglichkeit der Kleingartenanlagen dient der Imagepflege. Die Nutzung moderner Medien als Teil aktiver Öffentlichkeitsarbeit soll gerade für die Gewinnung jüngerer Bevölkerungsschichten forciert werden.

Umweltbildung als Thema des Kleingartenwesens fördern.

Die Umweltbildung soll gefördert und die gärtnerische Nutzung und die Artenvielfalt in Kleingartenanlagen thematisiert werden. Dazu können Kooperationen mit Kinder- und Bildungseinrichtungen (etwa zur Anlage von Schul- und Lehrgärten und Naturerlebnisräumen) sowie mit Altenheimen und sozialen Einrichtungen eingegangen werden.

Artenvielfalt und ökologische Funktion als Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel nutzen.

Die Aspekte des Umwelt- und Naturschutzes sollen im Kleingartenwesen berücksichtigt werden.

Ein naturnahes Gärtnern sowie die Bewahrung des ökologischen Gleichgewichtes, der einheimischen Fauna und Flora und alter Obst- und Gemüsesorten sollen unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen kleingärtnerischen Nutzung unterstützt werden. Dazu gehören eine ökologische Bewirtschaftung (insbesondere der Verzicht auf Kunstdünger und chemische Schädlingsbekämpfung), der sparsame Umgang mit natürlichen Ressourcen (insbesondere mit Wasser und Boden) und die Kompostierung.

Organisation und Handlungsfähigkeit der Vereine stärken

Die Verbände und vor allem die Gartenvereine werden in ihrer Selbstorganisation und im Rahmen von Anpassungsprozessen unterstützt. Die Möglichkeiten der Zusammenarbeit sind zu nutzen.

Das Ehrenamt und die Verwaltungs- bzw. Vorstandsarbeit in den Vereinen ist stärker zu würdigen und zu fördern. Hilfsangebote bezüglich Buchführung, Rechnungs- und Berichtswesen können dazu beitragen.

Das gesetzlich vorgegebene Stufenpachtvertragssystem ist zu erhalten. Aus dem Budget der Pachteinnahmen sind sowohl strategische als auch operative Maßnahmen zur Entwicklung des Kleingartenwesens zwischen der Stadt und den Gartenverbänden zu vereinbaren.

⁵¹ Der Landesverband Sachsen-Anhalt hat einen Leitfaden zur Integration von Aussiedlern und ausländischen Mitbürgern in die Kleingartenvereine erarbeitet.

Handlungsfeld „Anpassung der Kleingartenanlagen“

Eine Stabilisierung des Kleingartenwesens ist – angesichts von Altersstruktur, Leerstands- und Bedarfsentwicklung – langfristig nur durch eine Bedarfsanpassung der Kleingartenanlagen und eine Verringerung der Parzellenzahl insgesamt zu erreichen. Die Bewertung der Zukunftsfähigkeit der Anlagen ist zugrunde zu legen.

Kleingartenanlagen bedarfsgerecht erhalten und qualitativ aufwerten.

Die Bedarfsanpassung ist als Chance für zukunftsfähige Kleingartenanlagen zu verstehen. Bedarfsgerecht sollen vor allem die Gemeinschaftsanlagen qualifiziert werden, um Angebote für Vereinsmitglieder und – wenn möglich – für die Öffentlichkeit zu schaffen. Bei nicht vorhandenem Bedarf können zusammenhängend leerstehende Parzellen etwa zu Gemeinschaftsgärten, Spielplätzen, extensiv bewirtschafteten Grünflächen oder Kfz-Stellplätzen umgewandelt werden.

Die Bedarfsanpassung von Kleingartenanlagen und die Umwandlung von auf Dauer nicht mehr verpachteten Parzellen sind oft langwierig. Kleingartenvereine sollen dafür zeitlich und räumlich konkrete Maßnahmen festlegen. Temporär können Pflegeverträge mit benachbarten Pächtern eine Bewirtschaftung leerstehender Parzellen sichern.

Um die Handlungsfähigkeit der Vereine zu stärken und die gemeinschaftlichen Einrichtungen besser pflegen und nutzen zu können, kann eine Fusion benachbarter Vereine angestrebt werden, insbesondere in den Gebieten mit einer hohen Dichte an Kleingartenvereinen.

Belegung der Kleingärten steuern und vermitteln.

Das Verpachtungs- und Belegungsmanagement ist zunehmend wichtig. Angesichts eines Überangebotes an Parzellen und einer geringeren Nachfrage braucht die Mitgliederwerbung eine intensive Öffentlichkeitsarbeit. Verstärkt sollen verschiedenen Medien (wie Zeitungen, Aushänge und das Internet) genutzt werden, um vor allem jüngere Zielgruppen anzusprechen.

Die Belegung von Parzellen darf langfristige Anpassungsmaßnahmen nicht behindern.

Ein Verlagerungs- bzw. Umzugsmanagement soll vor allem in umzustrukturierenden Kleingartenanlagen durch die Gartenverbände und betroffenen Vereine gemeinsam eingerichtet werden. Dazu gehören eine frühzeitige Einbeziehung der Kleingärtner, eine rechtzeitige Bereitstellung von Ersatzflächen, eine bevorzugte Unterbringung von Verlagerungswilligen, eine Einsetzung neutraler Schätzungsgutachter und die Unterstützung des Umzuges.

Umstrukturierung der Kleingartenanlagen forcieren.

Führen Pachtkündigungen, eine fehlende Nachfrage und Leerstände dazu, dass die Zukunftsfähigkeit ganzer Gartenanlagen nicht mehr gesichert ist, müssen Maßnahmen zur Anpassung und Umstrukturierung großer Bereiche bzw. ganzer Anlagen einvernehmlich mit Vereinen und dem zuständigen Gartenverband umgesetzt werden.

Die Umstrukturierung und Anpassung soll vorrangig in den Kleingartenanlagen erfolgen

- mit einer schlechten Bewertung der Zukunftsfähigkeit,
- in stadträumlich ungünstigen sowie bestands- und umweltgefährdeten Lagen (Überschwemmungsgebieten oder entlang hoch frequentierter Straßen),
- in Bereichen, in denen Landschaftsräume bzw. historische Beziehungen zur Landschaft wiederhergestellt werden können (Gartenreich Dessau-Wörlitz),
- und dort erfolgen, wo die Gegebenheiten nach BKleingG perspektivisch nicht gegeben sind oder städtebauliche bzw. fachliche Gründe vorliegen.

Die Umstrukturierung und Anpassung soll für zusammenhängende Parzellen erfolgen. Die betroffenen Kleingartenvereine müssen dazu zeitlich und räumlich konkrete Maßnahmen festlegen.

In den Umstrukturierungsbereichen sind die für den Rückbau vorgesehenen Parzellen gezielt frei zu lenken. Sie sind nicht wieder neu zu verpachten. Vorhandene Pächter sind für den Umzug in eine andere Parzelle zu gewinnen. Dazu müssen Anreize (z.B. Entschädigungen) geschaffen werden.

Der Rückbau von Parzellen soll zügig erfolgen, auch um eine Wiederverpachtung zu verhindern. Obwohl dieser Rückbau – bei fehlendem Nachpächter – der jeweilige Pächter vorzunehmen hat, können bei finanzschwachen Pächtern im Rahmen eines Umzugsmanagements und in Umstrukturierungsbereichen gesonderte Lösungen, etwa im Rahmen der Gemeinschaftsarbeit oder eines Finanzierungsfonds, greifen.

Handlungsfeld „Rahmgebung und Stadtentwicklung“

Kleingartenkonzept verbindlich implementieren.

Das Kleingartenkonzept dient als Informationsgrundlage und Strategiepapier auf gesamtstädtischer Ebene mit einer Typisierung von Kleingartenanlagen und der Zuordnung von Interventions- bzw. Unterstützungsbedarfen. Es ist als Grundlage für die Bauleitplanung und Stadtentwicklung per Beschluss verbindlich zu machen und bei Bedarf fortzuschreiben.

Das Kleingartenkonzept ist als Handlungsgrundlage in den Kleingartenverbänden, insbesondere auch für Rahmenverträge und Zielvereinbarungen zwischen Gartenverbänden, Verpächtern und betroffenen Vereinen, zu implementieren. Es wird durch Einzelmaßnahmen der Vereine unteretzt. Aus Sicht der Stadtentwicklung besteht insbesondere für die umzustrukturierenden Kleingartenanlagen ein Interesse an Maßnahmen, die mit Gartenverbänden und Vereinen zu vereinbaren sind.

Umsetzung von Maßnahmen (finanziell) unterstützen.

Anpassungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen, bevorzugt in den Kleingartenanlagen der Interventionstypen „Umstrukturierung“, sind zu unterstützen. In einer Zielvereinbarung sind Entwicklungsziele und Maßnahmen zu beschreiben, etwa in welchen Bereichen Parzellen dauerhaft zurückgebaut bzw. umgenutzt werden sollen.

In diesen definierten Umstrukturierungs- bzw. Rückbaubereichen soll für stillgelegte Parzellen, die dauerhaft zurückgebaut bzw. umgenutzt werden, der Pachtsatz vermindert bzw. ausgesetzt werden. In diesen Bereichen sind prioritär Rückbaumaßnahmen finanziell zu unterstützen. Finanzmittel aus Förderprogrammen und Finanzierungsfonds sollen eingesetzt werden.

Der Pachtzins ist als Rücklage zu nutzen, um Maßnahmen der Bedarfsanpassung und Umstrukturierung zu finanzieren. Ein derartiger Finanzierungsfonds soll vorrangig für Umstrukturierungsmaßnahmen mit Priorität eingesetzt werden. Eine Zielvereinbarung zwischen Gartenverband, Verpächter und Verein mit einer Maßnahmenplanung ist dazu eine Voraussetzung.

Nachnutzung für leerstehende und rückzubauende Kleingärten klären.

Die Umstrukturierungs- bzw. Rückbaubereiche, die dauerhaft nicht mehr der Kleingartenanlage dienen, können an die Verpächter rückübertragen werden.

Die Nachnutzung dieser Bereiche ist rechtzeitig zu klären und vorzubereiten. Falls notwendig sind Fachplanungen zu aktualisieren. Insbesondere für Kleingartenanlagen, in denen Rückbau flächig erfolgt, sind Ziele und Maßnahmen zur künftigen Flächenentwicklung zu erarbeiten.

Kleingartenkonzept in der Bauleitplanung umsetzen.

Das Kleingartenkonzept dient der Flächennutzungsplanung als eine wesentliche Abwägungsgrundlage für die Darstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Kleingartenanlagen können nach § 5 Absatz 2 Nr. 5 BauGB grundsätzlich zu den Inhalten eines Flächennutzungsplanes gehören.

Angesichts der prognostizierten Bedarfsentwicklung sollen insbesondere die Kleingartenanlagen in den Überschwemmungsbereichen sowie die Umstrukturierungs- bzw. Rückbaubereiche, die dauerhaft nicht mehr der Kleingartenanlage dienen, nicht mehr als Dauerkleingärten in der Bauleitplanung dargestellt werden.

Bei Bedarf sind verbindliche Bauleitpläne zur Sicherung der Flächennutzung, insbesondere für die Kleingartenanlagen auf privatem Eigentum, vornehmen. Die Bauleitplanung dient auch der Sicherung städtebaulicher Entwicklungsbedarfe.

Rückzubauende Parzellen für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen und Ökokonto nutzen.

Dauerhaft nicht mehr benötigte Parzellen sollen für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen genutzt werden. Mittels eines Flächenpools bzw. Ökokontos können sowohl Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen als auch die Biotopentwicklung berücksichtigt werden. Voraussetzung ist, dass durch die Zusammenlegung aufgegebener Parzellen ausreichend große Flächen gebildet werden. Einzelgärten sind für Flächenpools nicht geeignet. Zudem müssen die aufgegebenen Flächen ein Entwicklungspotenzial besitzen, und das zu entwickelnde Zielbiotops ist zu definieren.⁵²

Entwicklung des Kleingartenwesens beobachten (Monitoring).

Die Umsetzung des Kleingartenkonzeptes, der Zielvereinbarungen und Maßnahmen soll beobachtet werden. Dazu ist regelmäßig im Kleingartenbeirat bzw. in den Gremien der Stadt zu informieren.

Die wesentlichen Strukturdaten der Kleingartenanlagen sollen regelmäßig erfasst werden. Bereits jetzt werden Kündigungen und Neuverpachtungen von den jeweiligen Vereinen an die Gartenverbände jährlich gemeldet. Mit allen Vereinen soll einen Informationsaustausch wesentlicher Daten sichergestellt werden, um die Statistik bezüglich der Verpachtungs- und Leerstandssituation und der Altersstruktur laufend zu halten. Die im Rahmen des Kleingartenkonzeptes durchgeführten Befragungen können methodisch zugrunde gelegt werden.⁵³ Bei begründetem Bedarf kann die Zuordnung zu den Interventionstypen aktualisiert werden.

⁵² Beispiel: Gemäß Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalts werden Kleingartenanlagen mit fünf Biotopwertpunkten bewertet. Eine einfache Auffassung der Nutzung und anschließender Entwicklung zu Ruderalfluren (Bewertung mit sechs Biotopwertpunkte) beinhaltet also (nur) das Entwicklungspotential von einem Biotopwertpunkt. Dagegen verbessert eine Entwicklung zu einem Streuobstbestand mit brachgefallener ackerbaulicher Nutzung die Biotopwertigkeit deutlich (18 Biotopwertpunkte), bedingt aber eine Unterhaltung der Flächen.

⁵³ Im Sinne der Priorisierung und Finanzierung von Maßnahmen im Rahmen der kommunalen Haushaltsplanung sollte die Zuordnung zu Interventionstypen längerfristig, verbindlich sein. Eine Aktualisierung muss durch eine erhebliche Veränderung der Strukturdaten begründet sein.

7 Interventionsbedarfe und Maßnahmen zur Anpassung der Kleingartenanlagen

7.1 Definition der Interventionstypen und Unterstützungsbedarfe

Für die untersetzenden Maßnahmen und entsprechenden Zielvereinbarungen mit den Verbänden und Vereinen des Kleingartenwesens werden folgende Interventionstypen definiert⁵⁴:

Selbstläufer

Der Typ „Selbstläufer“ bedeutet, dass derzeit und absehbar kein Handlungs- bzw. Unterstützungsbedarf im Rahmen der Stadtentwicklung besteht.

Die betroffenen Kleingartenanlagen sind in Summe der Struktur- und Qualitätskriterien sehr gut bewertet und als konsolidierter Teil des Gartenwesens zukunftsfest aufgestellt.

Konsolidierung

Der Typ „Konsolidierung“ bedeutet, dass die betroffenen Kleingartenanlagen grundsätzlich zukunftsfest aufgestellt sind und dementsprechend in Summe der Struktur- und Qualitätskriterien gut bewertet sind.

Im Rahmen der individuellen Vereinsentwicklung und gegebenenfalls der Stadtentwicklung können sich vereinzelt Unterstützungsbedarfe bzw. Maßnahmen ergeben, um Konfliktpotenziale wie Stellplatzsituation und Zuwegung zu lösen und Gemeinschaftsanlagen aufzuwerten.

Umstrukturierung mit geringer Priorität

Der Typ „Umstrukturierung mit geringer Priorität“ bedeutet, dass die betroffenen Kleingartenanlagen in ihrer Zukunftsfähigkeit mittelmäßig bis eher schlecht bewertet sind. In Teilbereichen lassen sich leerfallende Parzellen nicht wieder verpachten und sind strukturelle Bestandsanpassungen und Neuordnungen der Anlagen notwendig.

Im Rahmen der Stadtentwicklung bestehen Unterstützungsbedarfe bei der Aufwertung bestehender Gemeinschaftsanlagen und/oder deren Erweiterung auf leergefallenen Parzellen, etwa als Spiel- oder Grünflächen sowie als Kfz-Stellplätze, sowie ein Interesse an einer gesteuerten Belegung der Parzellen und an vereinbarten Maßnahmen.

Umstrukturierung mit hoher Priorität

Der Typ „Umstrukturierung mit hoher Priorität“ bedeutet, dass die betroffenen Kleingartenanlagen bereits jetzt oder perspektivisch aufgrund ihrer strukturellen Voraussetzungen bzw. Bewertung, der Pachtkündigungen und einer fehlenden Nachfrage bestandsgefährdet sind.

Im Rahmen der Stadtentwicklung sind prioritär Interventionen und Unterstützungsmaßnahmen und entsprechende Rahmensetzungen notwendig, um in Größenordnungen notwendige Bestandsanpassungen und Umstrukturierungen vorzunehmen. Vereinbarungen über konkrete Maßnahmen sind dazu die Voraussetzung. Mit der Umstrukturierung verbunden sind ein Umzugsmanagement und das Aussetzen der Neuverpachtung leerfallender Parzellen.

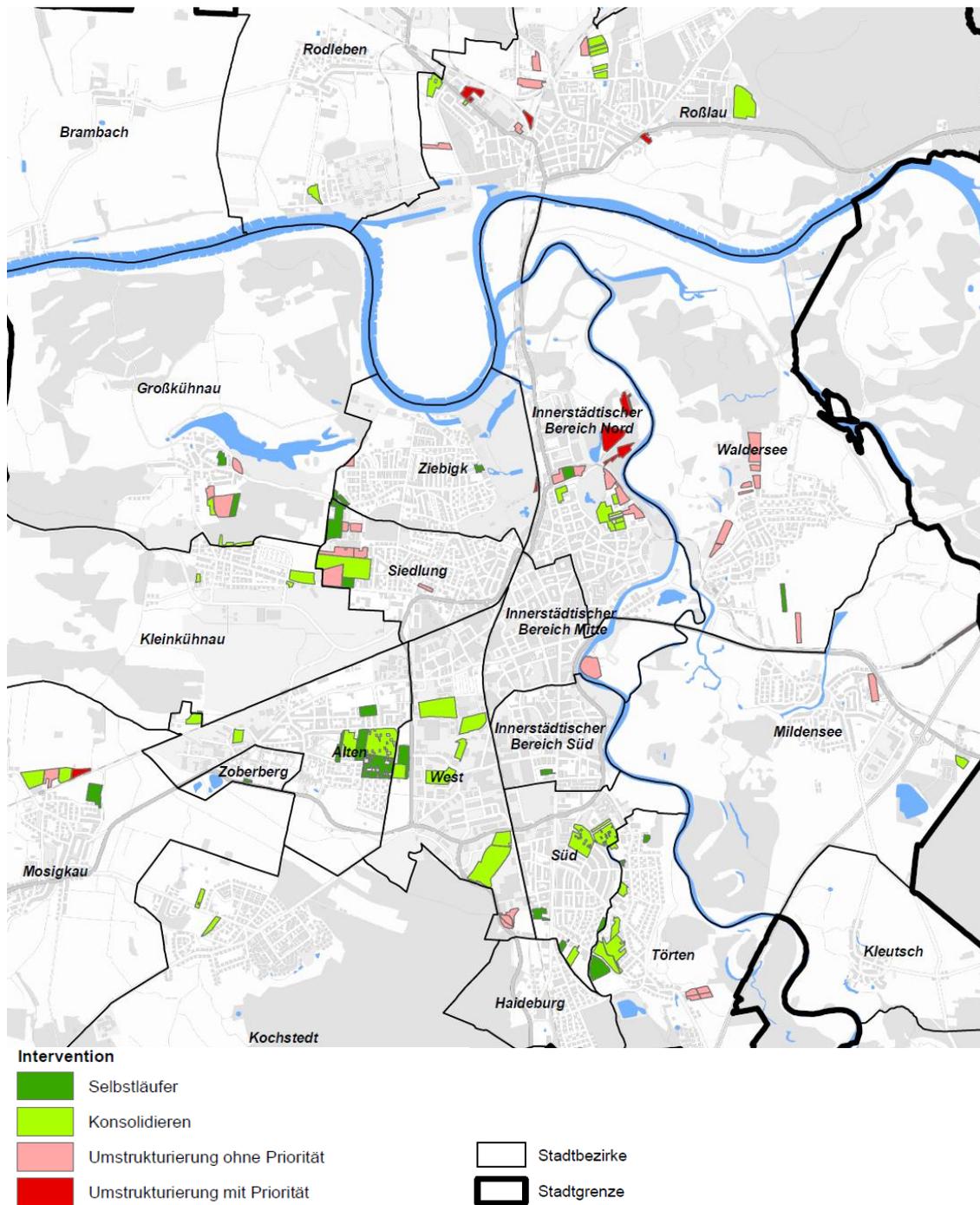
⁵⁴ Interventionstypen sind anerkanntes Mittel der Stadtentwicklungsplanung und werden in Kleingartenkonzepten anderer Städte verwendet. Obige Interventionstypen wurden mit dem Kleingartenbeirat Dessau-Roßlau definiert.

7.2 Interventionsbedarfe und Maßnahmen für die Kleingartenanlagen

Eingruppierung der Kleingartenanlagen nach Interventionstypen

Alle Kleingartenvereine in Dessau-Roßlau wurden einer der vier Interventionstypen zugeordnet. Diese Zuordnung leitet sich einerseits aus der jeweiligen Zukunftsfähigkeit der Kleingartenanlage (siehe Kap. 5.2) sowie andererseits aus faktischen Gründen wie die Lage im Überschwemmungsbereich und besondere Maßnahmen- und Unterstützungsbedarfe ab.

Grafik 16 Eingruppierung der Kleingartenanlagen nach Interventionstypen



Maßnahmen entsprechend der Eingruppierung nach Interventionstypen

Typ „Selbstläufer“

Die Zuordnung zu diesem Interventionstyp resultiert aus der sehr guten Strukturbewertung und dem Ranking der Zukunftsfähigkeit im vorderen Drittel (siehe Kap. 5.2). Es besteht kurz- bis mittelfristig kein grundsätzlicher Unterstützungsbedarf im Rahmen der Stadtentwicklung.

Tabelle 5 Kleingartenvereine der Typisierung „Selbstläufer“

Nr.	Verein	Eigentum	Parzellen (Kategorie)	Anteil leersteh. Parzellen	Anteil der über 75 Jährigen	Hinweise für Maßnahmen
De03	KGV Am Flugplatz e.V.	Kommune	25 - 49	unter 5 %	unter 15 %	-
De04	KGV Am Schenkenbusch e.V.	Kommune/Andere	100 und mehr	5 bis unter 15 %	unter 15 %	-
De12	KGV Bruchbreite e.V.	Kirche/Privat	50 - 99	unter 5 %	unter 15 %	-
De14	KGV Dr. Schreiber e.V.	Privat	25 - 49	unter 5 %	unter 15 %	-
De15	KGV Gartenfreunde Süd e.V.	Privat	50 - 99	unter 5 %	15 bis 25 %	-
De29	KGV Freundschaft e.V.	Kommune/Andere	100 und mehr	5 bis unter 15 %	15 bis 25 %	-
De34	KGV Große Schaftrift e.V.	Kommune	50 - 99	unter 5 %	15 bis 25 %	-
De35	KGV Haideburg e.V.	Privat	weniger als 25	unter 5 %	unter 15 %	-
De47	KGV Lindenbreite e.V.	Privat	50 - 99	unter 5 %	unter 15 %	-
De48	KGV Lobenbreite e.V.	Kommune/Andere	50 - 99	unter 5 %	15 bis 25 %	-
De59	KGV Pyramide e. V.	Privat	25 - 49	unter 5 %	15 bis 25 %	Bereich Osttangente
De64	KGV Schwarzebergbreite e.V.	Kommune	100 und mehr	unter 5 %	unter 15 %	-
De69	KGV Sonneneck e.V.	Kommune	50 - 99	5 bis unter 15 %	15 bis 25 %	-
De70	KGV Sonnenschein e.V.	Privat	25 - 49	unter 5 %	15 bis 25 %	-
De72	KGV Südend e.V.	Kommune	weniger als 25	unter 5 %	unter 15 %	-
De74	KGV Teichwiesen e.V.	Kommune	weniger als 25	5 bis unter 15 %	unter 15 %	-
De76	KGV Waldersee e.V.	Kommune/Andere	25 - 49	unter 5 %	mehr als 25 %	Kurzfristig viele Kündigungen
De81	KGV Zoberberggrund e.V.	Kommune	weniger als 25	5 bis unter 15 %	unter 15 %	-
De82	KGV Lorkpark-Törten e.V.	Privat	weniger als 25	unter 5 %	unter 15 %	Sehr kleine Anlage
De83	KGV Hamburger Straße e.V.	Kommune	weniger als 25	unter 5 %	mehr als 25 %	Kurzfristig viele Kündigungen
De84	KGV Lerchenweg e.V.	Kommune	weniger als 25	unter 5 %	mehr als 25 %	Kurzfristig viele Kündigungen

Typ „Konsolidierung“

Die Zuordnung in diesen Interventionstyp resultiert aus dem Ranking der Zukunftsfähigkeit im mittleren Drittel. Die Kriterien Überalterung und Leerstand zeigen durchschnittliche Werte. Zudem sind in diesem Interventionstyp besser bewertete Kleingartenanlagen enthalten, für die Handlungsbedarfe etwa bei der Stellplatzsituation und der Zuwegung analysiert wurden. Im Rahmen der individuellen Vereinsentwicklung und ggf. der Stadtentwicklung kann sich vereinzelt ein Unterstützungsbedarf ergeben.

Folgende Maßnahmen innerhalb der Kleingartenanlagen stehen im Fokus:

- Pflege leer gefallener Parzellen innerhalb des Vereins bis zur Neuverpachtung,
- Aufwertung von Gemeinschaftsanlagen als Spiel- und Freizeiflächen, als Schul-, Lehr- oder (Streu-)Obstgärten oder als extensiv bewirtschaftete Grünflächen,
- Verlagerung des ruhenden Verkehrs aus dem öffentlichen Raum in die Gartenanlagen und damit Verbesserung der Stellplatzsituation.

Tabelle 6 Kleingartenvereine der Typisierung „Konsolidierung“

Nr.	Verein	Eigentum	Parzellen (Kategorie)	Anteil leersteh. Parzellen	Anteil der über 75 Jährigen	Hinweise für Maßnahmen
De01	KGV Abendfreude e.V.	Privat	50 - 99	5 bis unter 15 %	unter 15 %	-
De02	KGV Am Eiskeller e.V.	Kommune	25 - 49	unter 5 %	unter 15 %	Stellplatzsituation, auch im Umfeld
De06	KGV Am Wald e.V.	Kommune	25 - 49	5 bis unter 15 %	unter 15 %	-
De07	KGV Am Waldbad e.V.	Kirche	100 und mehr	unter 5 %	15 bis 25 %	Stellplatzsituation
De08	KGV An der Taube e.V.	Kommune/Andere	50 - 99	unter 5 %	15 bis 25 %	-
De09	KGV Bocksbreite e.V.	Privat	25 - 49	unter 5 %	unter 15 %	-
De10	KGV Bockslache e.V.	Kommune	weniger als 25	5 bis unter 15 %	unter 15 %	-
De13	KGV Bürgerfeld e.V.	Kommune/Andere	100 und mehr	5 bis unter 15 %	15 bis 25 %	Stellplatzsituation
De19	KGV Eichenbreite e.V.	Kommune	100 und mehr	5 bis unter 15 %	15 bis 25 %	Stellplatzsituation
De20	KGV Einigkeit e.V.	Kommune/Andere	50 - 99	5 bis unter 15 %	15 bis 25 %	Stellplatzsituation
De23	KGV Erbring e.V.	Kommune	50 - 99	unter 5 %	15 bis 25 %	Stellplatzsituation
De24	KGV Erholung e.V.	Kommune	100 und mehr	5 bis unter 15 %	unter 15 %	Stellplatzsituation
De27	KGV Flora e.V.	Kommune/Andere	100 und mehr	5 bis unter 15 %	15 bis 25 %	Stellplatzsituation, auch im Umfeld
De30	KGV Frühlingslust e.V.	Kommune	weniger als 25	5 bis unter 15 %	mehr als 25 %	Stellplatzsituation
De31	KGV Gartenfreude e.V.	Privat	weniger als 25	unter 5 %	unter 15 %	Stellplatzsituation
VI	KGV Heideacker e.V.	Privat	weniger als 25	unter 5 %	unter 15 %	-
De38	KGV Heinrich Förster e.V.	Kommune/Andere	100 und mehr	15 bis unter 25 %	15 bis 25 %	Stellplatzsituation
De42	KGV Kirchbreite e.V.	Kommune/Andere	50 - 99	5 bis unter 15 %	15 bis 25 %	Stellplatzsituation
De46	KGV Lessing e.V.	Kommune	25 - 49	unter 5 %	15 bis 25 %	Stellplatzsituation
De52	KGV Muldestrand e.V.	Kommune/Andere	50 - 99	5 bis unter 15 %	15 bis 25 %	Stellplatzsituation
De53	KGV Neue Schule e.V.	Kommune/Andere	50 - 99	15 bis unter 25 %	15 bis 25 %	-
De54	KGV Oberbreite e.V.	Kommune	100 und mehr	5 bis unter 15 %	unter 15 %	Stellplatzsituation
De55	KGV Obstmustergarten e.V.	Land	100 und mehr	unter 5 %	mehr als 25 %	Stellplatzsituation
De57	KGV Peterholz e.V.	Kirche	50 - 99	5 bis unter 15 %	mehr als 25 %	-
De60	KGV Rebhuhnbreite e.V.	Privat	25 - 49	15 bis unter 25 %	unter 15 %	Stellplatzsituation
De63	KGV Schäferbreite e.V.	Kommune/Andere	100 und mehr	unter 5 %	15 bis 25 %	Stellplatzsituation

Nr.	Verein	Eigentum	Parzellen (Kategorie)	Anteil leersteh. Parzellen	Anteil der über 75 Jährigen	Hinweise für Maßnahmen
De79	KGV Westend e.V.	Kommune	100 und mehr	15 bis unter 25 %	mehr als 25%	Strukturgefährdung aufgrund Überalterung und Leerstand
II	KGV Gartenfreunde Mösiggau e.V.	Privat	50 - 99	5 bis unter 15 %	unter 15 %	-
IV	KGV Peters Kolonie e.V.	Privat	25 - 49	unter 5 %	unter 15 %	Stellplatzsituation
V	KGV Am Wäldchen e.V.	Kommune	50 - 99	5 bis unter 15 %	unter 15 %	-
Ro01	KGV Amselgrund e.V.	Kommune	25 - 49	5 bis unter 15 %	15 bis 25 %	Stellplatzsituation
Ro03	KGV An der Rossel e.V.	Kommune	50 - 99	5 bis unter 15 %	unter 15 %	-
Ro08	KGV Frühlingsbote e.V.	Kommune/Andere	50 - 99	5 bis unter 15 %	unter 15 %	Stellplatzsituation
Ro09	KGV Gartenfreunde e.V.	Privat	100 und mehr	5 bis unter 15 %	15 bis 25 %	Stellplatzsituation
Ro13	KGV Waldesruh e.V.	Privat	100 und mehr	unter 5 %	unter 15 %	Stellplatzsituation, auch im Umfeld

Typ „Umstrukturierung mit geringer Priorität“

Die Zuordnung in diesen Interventionstyp resultiert aus dem Ranking der Zukunftsfähigkeit im letzten Drittel. Es besteht in Teilbereichen struktureller Anpassungs- und Neuordnungsbedarf aufgrund eines deutlich überdurchschnittlichen Leerstandes und/oder eines hohen Altersdurchschnittes der Pächter sowie ein Interesse an einer gesteuerten Belegung der Parzellen.

Im Rahmen der Stadtentwicklung besteht perspektivisch ein Unterstützungsbedarf. Dazu sind anlagenspezifische Zielvereinbarungen zwischen den Verpächtern, Gartenverbänden und Vereinen über die unterstützenden Maßnahmen abzuschließen. Folgende Maßnahmen innerhalb der Kleingartenanlagen stehen im Fokus:

- Pflege leer gefallener Parzellen innerhalb des Vereins bis zur Neuverpachtung,
- Schaffung von Gemeinschaftsanlagen oder deren Erweiterung auf zusammenhängenden Leerparzellen als Spiel- und Freizeitflächen, als Schul-, Lehr- oder (Streu-) Obstgärten, als extensiv bewirtschafteten Grünflächen⁵⁵ oder als Kfz-Stellplätze etwa in Randlagen und als Abstandsflächen zu Bahnanlagen oder Straßen,⁵⁶
- Rückbau ungenutzter Bereiche zur strukturellen Bedarfsanpassung der Gartenanlagen,
- Anreize für Neupächter und Unterstützung für Umzügler (z.B. temporärer Pächterlass).

Tabelle 7 Kleingartenvereine der Typisierung „Umstrukturierung mit geringer Priorität“

Nr.	Verein	Eigentum	Parzellen (Kategorie)	Anteil leersteh. Parzellen	Anteil der über 75 Jährigen	Hinweise für Maßnahmen
De05	KGV Am Schillerpark e.V.	Kommune	100 und mehr	5 bis unter 15 %	15 bis 25 %	Stellplatzsituation, Bereich Osttangente
De17	KGV DR RAW Süd e.V.	Privat	50 - 99	15 bis unter 25 %	15 bis 25 %	Stellplatzsituation
De18	KGV Ebertallee e.V.	Kommune	50 - 99	mehr als 25 %	15 bis 25 %	Strukturgefährdung aufgrund Überalterung und Leerstand

⁵⁵ Beispielsweise als gemeinschaftlich gepflegte Feucht- und Trockenbiotope oder Streuobstwiesen mit einheimischen Gehölzen und Pflanzen zur Unterstützung angrenzender Freiraumbereiche (BMVBS & BBR, 2008, S. 56 f).

⁵⁶ Für umgewandelte Flächen in Parkplatzzflächen wird ein verminderter Pachtzins angesetzt.

Nr.	Verein	Eigentum	Parzellen (Kategorie)	Anteil leersteh. Parzellen	Anteil der über 75 Jährigen	Hinweise für Maßnahmen
De21	KGV Eintracht e.V.	Kommune	100 und mehr	5 bis unter 15 %	15 bis 25 %	Stellplatzsituation, auch im Umfeld
De22	KGV Elbaue e.V.	Kommune	weniger als 25	unter 5 %	15 bis 25 %	Fachplanung ⁵⁷
De26	KGV Fichtenbreite e.V.	Kommune	100 und mehr	mehr als 25 %	mehr als 25 %	Strukturgefährdung aufgrund Überalterung und Leerstand
De28	KGV Flügelrad e.V.	Kommune/Andere	25 - 49	5 bis unter 15 %	15 bis 25 %	Bereich Osttangente
De36	KGV Harmonie e.V.	Kommune/Andere	25 - 49	15 bis unter 25 %	unter 15 %	-
De39	KGV Jonitz e.V.	Kommune	25 - 49	5 bis unter 15 %	mehr als 25 %	Stellplatzsituation
De41	KGV Kienheide e.V.	Kommune	50 - 99	15 bis unter 25 %	mehr als 25 %	Stellplatzsituation
De44	KGV Küchengarten e.V.	Kommune	100 und mehr	unter 5 %	mehr als 25 %	Stellplatzsituation, Lage im Überschwemmungsgebiet
De49	KGV Luisium 1948 e.V.	Privat	50 - 99	15 bis unter 25 %	15 bis 25 %	Stellplatzsituation, Fachplanung ⁵⁷
De50	KGV Luisium I e.V.	Kommune/Andere	100 und mehr	unter 5 %	15 bis 25 %	Stellplatzsituation, Fachplanung ⁵⁷
De51	KGV Luisium II e.V.	Privat	50 - 99	15 bis unter 25 %	15 bis 25 %	Fachplanung ⁵⁷
De62	KGV Scheplake e.V.	Privat	50 - 99	5 bis unter 15 %	15 bis 25 %	Stellplatzsituation, Bereich Osttangente
De65	KGV Signal e.V.	Kommune/Andere	25 - 49	5 bis unter 15 %	unter 15 %	-
De66	KGV Sommerfreude e.V.	Privat	50 - 99	5 bis unter 15 %	15 bis 25 %	-
De67	KGV Sommerfreunde e.V.	Kommune/Andere	25 - 49	unter 5 %	15 bis 25 %	Bereich Osttangente
De68	KGV Sonnenblick e.V.	Privat	50 - 99	5 bis unter 15 %	unter 15 %	-
De75	KGV Törten e.V.	Kommune	25 - 49	5 bis unter 15 %	15 bis 25 %	-
De78	KGV Waldkater e.V.	Kommune	25 - 49	5 bis unter 15 %	15 bis 25 %	-
De80	KGV Westermansche Plantage e.V.	Kommune	25 - 49	5 bis unter 15 %	15 bis 25 %	Stellplatzsituation
I	Speckinge	Kommune	weniger als 25	15 bis unter 25 %	unter 15 %	-
III	KGV Kirschberg e. V.	Kommune/Andere	weniger als 25	unter 5 %	unter 15 %	Lage im Überschwemmungsgebiet
Ro02	KGV An der Biethe e.V.	Privat	50 - 99	5 bis unter 15 %	15 bis 25 %	Bereich Ortsumgehung
Ro05	KGV Erholung e.V.	Kommune/Andere	50 - 99	mehr als 25 %	unter 15 %	Strukturanpassung, da niedriger Rang, Stellplatzsituation
Ro06	KGV Friedensgarten e.V.	Privat	25 - 49	5 bis unter 15 %	unter 15 %	-
Ro07	KGV Freundschaft e.V.	Kommune	50 - 99	mehr als 25 %	unter 15 %	Stellplatzsituation
Ro11	KGV Rosselgarten e.V.	Kommune/Andere	50 - 99	5 bis unter 15 %	unter 15 %	Stellplatzsituation

⁵⁷ Denkmalrahmenplan mit Maßnahmenempfehlung

Typ „Umstrukturierung mit hoher Priorität“

Die Zuordnung zu diesem Interventionstyp resultiert aus dem Ranking der Zukunftsfähigkeit in den letzten 10 % der Kleingartenanlagen⁵⁸ oder aus der Lage im Überschwemmungsgebiet (HQ100).⁵⁹ Diese Kleingartenanlagen sind bereits jetzt oder perspektivisch bestandsgefährdet.

Ein Unterstützungsbedarf ist im Rahmen der Stadtentwicklung zwingend notwendig und prioritär, um in Größenordnungen notwendige Bestandsanpassungen und Umstrukturierungen vorzunehmen. Die finanzielle Unterstützung unter Verwendung von Pachtrücklagen hat Priorität. Anlagenspezifische Zielvereinbarungen zwischen den Verpächtern, Gartenverbänden und Vereinen über die zu unterstützenden Maßnahmen sind zwingend notwendig. Folgende Maßnahmen innerhalb der Kleingartenanlagen bzw. Vereine stehen im Fokus:

- Keine Neuverpachtung leerstehender Parzellen unter Gewährung der Pachtfreiheit,
- Umzugsmanagement und finanzielle Anreize für einen Umzug in andere Vereine,
- Rückbau großer ungenutzter Bereiche bzw. Anlagen zur strukturellen Anpassung.

Tabelle 8 Kleingartenvereine der Typisierung „Umstrukturierung mit hoher Priorität“

Nr.	Verein	Eigentum	Parzellen (Kategorie)	Anteil leersteh. Parzellen	Anteil der über 75 Jährigen	Hinweise für Maßnahmen
De16	KGV DR Nord e.V.	Privat	weniger als 25	mehr als 25 %	unter 15 %	Strukturanpassung, da niedriger Rang, Stellplatzsituation
De33	KGV Gänseanger e.V.	Kommune	weniger als 25	unter 5 %	unter 15 %	Lage im Überschwemmungsgebiet, Stellplatzsituation
De40	KGV Kapen-Mühlendamm e.V.	Kommune	50 - 99	unter 5 %	unter 15 %	Strukturanpassung, da niedriger Rang
De45	KGV Landhaus e.V.	Kommune	25 - 49	15 bis unter 25 %	mehr als 25 %	Strukturanpassung, da niedriger Rang, Lage im Überschwemmungsgebiet, Stellplatzsituation
De71	KGV Sonnige Höhe e.V.	Privat	25 - 49	mehr als 25 %	unter 15 %	Strukturanpassung, da niedriger Rang und hoher Leerstand
De73	KGV Stillinge e.V.	Kommune	100 und mehr	mehr als 25 %	unter 15 %	Strukturanpassung, da niedriger Rang, Lage im Überschwemmungsgebiet, Stellplatzsituation
De85	KGV An der Mulde e. V.	Kommune	50 - 99	mehr als 25 %	15 bis 25 %	Lage im Überschwemmungsgebiet, Stellplatzsituation
Ro04	KGV Blumenfreunde e.V.	Kommune/Andere	25 - 49	mehr als 25 %	unter 15 %	Strukturanpassung, da niedriger Rang, Stellplatzsituation
Ro10	KGV Rosenfreunde e.V.	Kommune/Andere	50 - 99	mehr als 25 %	15 bis 25 %	Strukturanpassung, da niedriger Rang und hoher Leerstand
Ro12	KGV Stadtgarten e.V.	Kommune	25 - 49	mehr als 25 %	unter 15 %	Strukturanpassung, da niedriger Rang

⁵⁸ In den meisten Fällen dauert der Leerstand bereits mehrere Jahre an. Das ist ein Kennzeichen für eine fehlende Nachfrage bzw. geringe Verpachtungschance.

⁵⁹ Ausnahme: KGA Küchengarten e.V. und KGV Kirschberg e.V.

7.3 Umsetzungsprozess

Maßnahmen des Kleingartenwesens im Rahmen der Vereinsentwicklung

Im Rahmen der Vereinsentwicklung sollen die Leitlinien und Strategien des Kleingartenkonzeptes handlungsanleitend für alle Maßnahmen zur Entwicklung des Kleingartenwesens sein.

Aufgrund der gesamtstädtischen Maßstabsebene, der strukturellen Bewertung der Kleingartenanlagen und deren Zuordnung zu Interventionstypen soll mit diesem Konzept vor allem die Zukunftsfähigkeit der jeweiligen Kleingartenanlage vermittelt werden. Kleingartenvereine werden in die Lage versetzt, individuell Handlungsbedarfe und parzellenbezogene Maßnahmen abzuleiten und entsprechend ihren jeweiligen Bedingungen umzusetzen.

Maßnahmen zur Anpassung der Kleingartenanlagen im Rahmen der Stadtentwicklung

Zielvereinbarungen

Im Rahmen der Stadtentwicklung sind entsprechend der definierten Interventions- bzw. Unterstützungsbedarfe – insbesondere mit den entwicklungsgefährdeten bzw. umzustrukturierenden Kleingartenanlagen – mit den Vereinen und Gartenverbänden bezüglich von Einzelmaßnahmen konkrete Vereinbarungen zu treffen. Dabei werden die Maßnahmen entsprechend den jeweiligen Bedingungen des Vereins parzellenscharf sowie zeitlich und finanziell konkret beschrieben, verantwortliche Akteure und Beteiligte benannt.

Finanzierung von Maßnahmen

Die jährlich vom Pachtzins gewonnenen Rücklagen sind Maßnahmen zuzuordnen und in der kommunalen Haushaltsplanung zu berücksichtigen.⁶⁰ Der Haushaltsplanung soll jeweils ein Maßnahme-Kosten-Finanzierungs-Zeitplan zugrunde gelegt werden, der zusammen mit den Gartenverbänden und Vereinen zu erstellen ist.

Anhand der Interventionstypisierung von Kleingartenanlagen (Kap. 7.2) lassen sich die Kosten für den Rückbau und die Renaturierung von Parzellen sowie für Aufwendungen des Umzugsmangements (Umzugskosten, Wertausgleich alte und neue Laube) für den Haushaltsbedarf überschlägig ermitteln. Derzeit liegen die durchschnittlichen Kosten für den Rückbau und die Renaturierung von Parzellen bei 7.000 EUR sowie der durchschnittliche Wert für Kleingärten inklusive Lauben bei durchschnittlich 5.000 EUR.⁶¹ Anhand der Zielvereinbarungen lassen sich der Maßnahmenumfang und die tatsächlichen Kosten letztlich genau bestimmen. Weitere Finanzierungsmöglichkeiten sind zu prüfen.

Das Vergabeverfahren ist in einer Anwendungsrichtlinie zu regeln. Diese Anwendungsrichtlinie ist mit den Kleingartenverbänden abzustimmen.

Koordination und Begleitung von Maßnahmen

Die Vereine und Verbände des Gartenwesens haben sich stets als Akteure der Stadtentwicklung verstanden und sich regelmäßig mit der Stadtverwaltung abgestimmt. Diese Prozesse sollen künftig beibehalten werden. Die Federführung bei der Abstimmung, Koordination und Evaluierung von Maßnahmen und deren Unterstützung soll der Kleingartenbeirat übernehmen.

⁶⁰ Gemäß Beschluss im Stadtrat am 09.12.2015 (BV/298/2015/VI-66) soll ein Teil der Pachterträge für die Renaturierung und Gestaltung von Kleingartenanlagen dienen. Im Haushaltsjahr 2016 wurden 166.000 EUR Pachteinnahmen verbucht. Aufgrund der Leerstandsentwicklung können diese Einnahmen jährlich um einen Prozentpunkt sinken.

⁶¹ Quelle: Kleingartenbeirat Dessau-Roßlau

8 Quellen

Literatur

BALDER, H. (2008): Zur Wechselwirkung von Kleingarten und Stadtklima. In: Schriftenreihe des Verbandes Deutscher Gartenfreunde e.V. (BDG), 30. Jahrgang, H. 199, S. 23ff.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) & Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) [Hrsg.] (2008): Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens. Bonn.

Deutscher Städtetag (DST) (2011): Leitlinien des Deutschen Städtetages zur nachhaltigen Entwicklung des Kleingartenwesens in den Städten. Berlin.

FREITAG, G. (2002): Kleingärten in der Stadt – ein Beitrag zum ökologischen Ausgleich für den Naturhaushalt. In: Schriftenreihe des Verbandes Deutscher Gartenfreunde e.V. (BDG), 24. Jahrgang, H. 158, S. 49 – 66.

KLEINLOSEN, M. (1989): Berliner Kleingärten. Berlin.

KUTTLER, W. (1993): Klimatische Bedeutung innerstädtischer Grün- und Wasserflächen. In: SUKOPP, H. und WITTIG, T. (Hrsg.): Stadtökologie. S. 144-148. Stuttgart.

Landesverband der Gartenfreunde Sachsen-Anhalt e.V. (LVGF) [Hrsg.] (2006): Große Vielfalt in kleinen Gärten. Projekt Artenvielfalt in Sachsen-Anhalt. Faltblatt.

Landesverband der Gartenfreunde Sachsen-Anhalt e.V. (LVGF) [Hrsg.] (2005): Gedanken und Vorschläge zur Entwicklung des Kleingartenwesens im Land Sachsen-Anhalt in den Jahren 2005 bis 2020. Arbeitsgruppe „Bedarfsgerechte Anpassung der Kleingartenflächen an die Bevölkerungsentwicklung. Halle.

LESER, H. [Hrsg.] (2005): Diercke Wörterbuch der Allgemeinen Geographie. München.

MAINCZYK, L. (2004): Kleingärtnerische Nutzung und Baulichkeiten. In: Schriftenreihe des Verbandes Deutscher Gartenfreunde e.V. (BDG), 26. Jg., H. 169, S. 19 – 37.

RECHTSANWÄLTE KOTZ GbR [Hrsg.] (2004): Bundeskleingartengesetz – Anwendbarkeit. Bundesgerichtshof Az.: III ZR 281/03 Urteil vom 17.06.2004. <http://www.ra-kotz.de/kleingarten.htm>, letzter Abruf: 31.08.09

Ständige Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag [Hrsg.] (GALK) (2005): Kleingärten im Städtebau, Fachbericht. Frankfurt am Main

Unabhängiges Institut für Umweltfragen (UFU) E.V. (2004): Abwassermeidung und –entsorgung in Kleingärten. Halle.

Gesetze und Verordnungen

Bundeskleingartengesetz (BKleingG)

Sonstige Quellen

Leitbild Dessau-Roßlau (2011)

INSEK Dessau-Roßlau (2013)

Flächennutzungsplan Roßlau (2002)

Flächennutzungsplan Dessau (2003)

Kleingartenentwicklungskonzept (2007)

Landschaftsplan Dessau-Roßlau (2014)

9 Anhang

Anhang Tabellen

Tabelle 9 Übersicht der Kleingartenvereine

Nr.	Verein	Verband	Stadtbezirk	Eigentum	Parzellen	Bewertungs-rang
De01	KGV Abendfreude e.V.	SV Dessau	Mosigkau	Privat	72	61
De02	KGV Am Eiskeller e.V.	SV Dessau	Groß-kühnau	Kommune	30	43
De03	KGV Am Flugplatz e.V.	SV Dessau	Siedlung	Kommune	45	21
De04	KGV Am Schenkenbusch e.V.	SV Dessau	Törten	Kommune/Andere	107	5
De05	KGV Am Schillerpark e.V.	SV Dessau	IB Nord	Kommune	130	40
De06	KGV Am Wald e.V.	SV Dessau	Groß-kühnau	Kommune	44	55
De07	KGV Am Waldbad e.V.	SV Dessau	Törten	Kirche	112	34
De08	KGV An der Taube e.V.	SV Dessau	Alten	Kommune/Andere	98	3
De09	KGV Bocksbreite e.V.	SV Dessau	IB Nord	Privat	47	36
De10	KGV Bockslache e.V.	SV Dessau	Kleinkühnau	Kommune	14	62
De12	KGV Bruchbreite e.V.	SV Dessau	Mosigkau	Kirche/Privat	71	7
De13	KGV Bürgerfeld e.V.	SV Dessau	Süd	Kommune/Andere	143	6
De14	KGV Dr. Schreiber e.V.	SV Dessau	Alten	Privat	37	2
De15	KGV Gartenfreunde Süd e.V.	SV Dessau	Süd	Privat	65	31
De16	KGV DR Nord e.V.	SV Dessau	Ziebigk	Privat	17	95
De17	KGV DR RAW Süd e.V.	SV Dessau	West	Privat	60	86
De18	KGV Ebertallee e.V.	SV Dessau	Ziebigk	Kommune	72	71
De19	KGV Eichenbreite e.V.	SV Dessau	West	Kommune	314	27
De20	KGV Einigkeit e.V.	SV Dessau	Kochstedt	Kommune/Andere	70	19
De21	KGV Eintracht e.V.	SV Dessau	Groß-kühnau	Kommune	184	66
De22	KGV Elbaue e.V.	SV Dessau	Waldersee	Kommune	7	75
De23	KGV Erbring e.V.	SV Dessau	IB Nord	Kommune	86	16
De24	KGV Erholung e.V.	SV Dessau	West	Kommune	214	41
De26	KGV Fichtenbreite e.V.	SV Dessau	Siedlung	Kommune	130	64
De27	KGV Flora e.V.	SV Dessau	West	Kommune/Andere	217	4
De28	KGV Flügelrad e.V.	SV Dessau	IB Nord	Kommune/Andere	37	74
De29	KGV Freundschaft e.V.	SV Dessau	Ziebigk	Kommune/Andere	134	22
De30	KGV Frühlingstlust e.V.	SV Dessau	IB Nord	Kommune	22	43
De31	KGV Gartenfreude e.V.	SV Dessau	IB Nord	Privat	15	20
De33	KGV Gänseanger e.V.	SV Dessau	IB Nord	Kommune	11	73
De34	KGV Große Schaftrift e.V.	SV Dessau	West	Kommune	86	13
De35	KGV Haideburg e.V.	SV Dessau	Süd	Privat	18	25
De36	KGV Harmonie e.V.	SV Dessau	Groß-kühnau	Kommune/Andere	28	68
De38	KGV Heinrich Förster e.V.	SV Dessau	Siedlung	Kommune/Andere	257	63
De39	KGV Jonitz e.V.	SV Dessau	Waldersee	Kommune	49	49
De40	KGV Kapen-Mühlendamm e.V.	SV Dessau	Mildensee	Kommune	50	87
De41	KGV Kienheide e.V.	SV Dessau	Siedlung	Kommune	69	89
De42	KGV Kirchbreite e.V.	SV Dessau	Alten	Kommune/Andere	85	60
De44	KGV Küchengarten e.V.	SV Dessau	IB Mitte	Kommune	132	11
De45	KGV Landhaus e.V.	SV Dessau	IB Nord	Kommune	44	72
De46	KGV Lessing e.V.	SV Dessau	IB Nord	Kommune	29	94
De47	KGV Lindenbreite e.V.	SV Dessau	Alten	Privat	76	17
De48	KGV Lobenbreite e.V.	SV Dessau	Groß-kühnau	Kommune/Andere	80	1
De49	KGV Luisium 1948 e.V.	SV Dessau	Waldersee	Privat	86	26
De50	KGV Luisium I e.V.	SV Dessau	Waldersee	Kommune/Andere	104	81

Nr.	Verein	Verband	Stadtbezirk	Eigentum	Parzellen	Bewertungs-rang
De51	KGV Luisium II e.V.	SV Dessau	Waldersee	Privat	74	50
De52	KGV Muldestrand e.V.	SV Dessau	Törten	Kommune/Andere	50	84
De53	KGV Neue Schule e.V.	SV Dessau	Kleinkühnau	Kommune/Andere	95	12
De54	KGV Oberbreite e.V.	SV Dessau	Alten	Kommune	329	42
De55	KGV Obstmustergarten e.V.	SV Dessau	Süd	Land	150	10
De57	KGV Peterholz e.V.	SV Dessau	Süd	Kirche	52	39
De59	KGV Pyramide e. V.	SV Dessau	IB Nord	Privat	39	46
De60	KGV Rebhuhnbreite e.V.	SV Dessau	Törten	Privat	38	35
De62	KGV Scheplake e.V.	SV Dessau	IB Nord	Privat	63	65
De63	KGV Schäferbreite e.V.	SV Dessau	Törten	Kommune/Andere	117	52
De64	KGV Schwarzebergbreite e.V.	SV Dessau	Alten	Kommune	142	23
De65	KGV Signal e.V.	SV Dessau	Törten	Kommune/Andere	49	8
De66	KGV Sommerfreude e.V.	SV Dessau	Mildensee	Privat	67	54
De67	KGV Sommerfreunde e.V.	SV Dessau	IB Nord	Kommune/Andere	44	82
De68	KGV Sonnenblick e.V.	SV Dessau	Mosigkau	Privat	67	57
De69	KGV Sonneneck e.V.	SV Dessau	Alten	Kommune	52	70
De70	KGV Sonnenschein e.V.	SV Dessau	Ziebigk	Privat	48	9
De71	KGV Sonnige Höhe e.V.	SV Dessau	Mosigkau	Privat	40	15
De72	KGV Südend e.V.	SV Dessau	IB Süd	Kommune	14	93
De73	KGV Stillinge e.V.	SV Dessau	IB Nord	Kommune	110	18
De74	KGV Teichwiesen e.V.	SV Dessau	Süd	Kommune	17	91
De75	KGV Törten e.V.	SV Dessau	Törten	Kommune	27	32
De76	KGV Waldersee e.V.	SV Dessau	Waldersee	Kommune/Andere	36	83
De78	KGV Waldkater e.V.	SV Dessau	Siedlung	Kommune	32	30
De79	KGV Westend e.V.	SV Dessau	West	Kommune	235	66
De80	KGV Westermannsche Planta-ge e.V.	SV Dessau	Siedlung	Kommune	36	38
De81	KGV Zoberberggrund e.V.	SV Dessau	Alten	Kommune	17	76
De82	KGV Lorkpark-Törten e.V.	SV Dessau	Törten	Privat	5	14
De83	KGV Hamburger Straße e.V.	SV Dessau	Ziebigk	Kommune	24	43
De84	KGV Lerchenweg e.V.	SV Dessau	Törten	Kommune	12	24
De85	KGV An der Mulde e. V.	SV Dessau	IB Nord	Kommune	73	29
I	Speckinge	nein	West	Kommune	18	85
II	KGV Gartenfreunde Mosigkau e.V.	nein	Mosigkau	Privat	98	80
III	KGV Kirschberg e. V.	nein	Ziebigk	Kommune/Andere	16	47
IV	KGV Peters Kolonie e.V.	nein	IB Nord	Privat	25	78
V	KGV Am Wäldchen e. V.	nein	Rodleben	Kommune	58	28
VI	KGV Heideacker e.V.	SV Dessau	Mildensee	Privat	20	55
Ro1	KGV Amselgrund e.V.	RV Mittlere Elbe	Roßlau	Kommune	33	47
Ro2	KGV An der Biethe e.V.	RV Mittlere Elbe	Roßlau	Privat	70	59
Ro3	KGV An der Rossel e.V.	RV Mittlere Elbe	Roßlau	Kommune	50	58
Ro4	KGV Blumenfreunde e.V.	RV Mittlere Elbe	Roßlau	Kommune/Andere	36	92
Ro5	KGV Erholung e.V.	RV Mittlere Elbe	Roßlau	Kommune/Andere	99	77
Ro6	KGV Friedensgarten e.V.	RV Mittlere Elbe	Roßlau	Privat	34	53
Ro7	KGV Freundschaft e.V.	RV Mittlere Elbe	Roßlau	Kommune	51	79
Ro8	KGV Frühlingsbote e.V.	RV Mittlere Elbe	Roßlau	Kommune/Andere	96	33
Ro9	KGV Gartenfreunde e.V.	RV Mittlere Elbe	Roßlau	Privat	110	51
Ro10	KGV Rosenfreunde e.V.	RV Mittlere Elbe	Roßlau	Kommune/Andere	81	90
Ro11	KGV Rosselgarten e.V.	RV Mittlere Elbe	Roßlau	Kommune/Andere	60	69
Ro12	KGV Stadtgarten e.V.	RV Mittlere Elbe	Roßlau	Kommune	35	88
Ro13	KGV Waldesruh e.V.	RV Mittlere Elbe	Roßlau	Privat	177	37

SV Dessau = Stadtverband der Gartenfreunde Dessau e.V.

RV Mittlere Elbe = Regionalverband Mittlere Elbe und Umgebung der Gartenfreunde e.V.

M o d e r n e

Bauhaus

Anhaltische
Landesbücherei

Landschaftszug

Kultur

M u l d e

Hochschule Anhalt

HugoJunkers

Bürgerschaftliches

Engagement

Wasserburg Roßlau

WalterGropius

UNESCO-Welterbe

Gartenreich

Dessau-Wörlitz

Landschaft

Interkultureller

Generationenpark

FürstFranz

J o h a n n b a u

KurtWeill

Umweltbundesamt

Biosphärenreservat

Mittlere Elbe

Anhaltisches

TheaterDessau

Anhaltische

Gemäldegalerie

Aufklärung

Moses Mendelssohn

Oberzentrum

Radfahrerstadt

M o d e r n e

Bauhaus

Anhaltische
Landesbücherei

Landschaftszug

Kultur

M u l d e

Hochschule Anhalt

HugoJunkers

Bürgerschaftliches

Engagement

Wasserburg Roßlau

WalterGropius

UNESCO-Welterbe

Gartenreich

Dessau-Wörlitz

Landschaft

Interkultureller

Generationenpark

FürstFranz

J o h a n n b a u

KurtWeill

Umweltbundesamt

Biosphärenreservat

Mittlere Elbe

Anhaltisches

TheaterDessau

Anhaltische

Gemäldegalerie

Aufklärung

Moses Mendelssohn

Oberzentrum

Radfahrerstadt



Dessau-Roßlau

Landschaft und Umwelt

erquickend, bedeutend und einzigartig

Impressum

Herausgeber

Stadt Dessau-Roßlau

Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt

Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste, Sachgebiet Stadtentwicklung
in Zusammenarbeit mit

Tiefbauamt Abteilung Wasserbau/Hochwasserschutz, Abwasser, Kleingärten, Forst

September 2018