Große Kreisstadt

WERDAU

KLEINGARTENENTWICKLUNGSKONZEPT WERDAU

Große Kreisstadt Werdau
Fachbereich 2 / Stadtentwicklung und Bau
Markt 10 – 18
08412 Werdau

Werdau, November 2017

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUFGABENSTELLUNG	4
2	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	4
2.1	BUNDESKLEINGARTENGESETZ	
2.2	KÜNDIGUNG UND ERSATZLANDBEREITSTELLUNG	5
2.3	BAUPLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHLICHE ASPEKTE	5
3.	RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DAS KLEINGARTENWESEN	6
3.1	STÄDTEBAULICHE BEDEUTUNG	6
3.2	GESELLSCHAFTLICHE VERÄNDERUNGEN	6
4.	BESTANDSERFASSUNG	7
4.1	QUANTITATIVER BESTAND AN KLEINGÄRTEN	7
4.2	QUALITATIVE STRUKTUR DER KLEINGARTENANLAGEN	9
4.3	KONFLIKTSITUATIONEN	10
4.5	DERZEITIGE KOSTEN EINER PARZELLE	11
5.	BEDARFSERMITTLUNG	11
5.1	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	12
5.2	KLEINGARTENBEDARFS- UND VERSORGUNGSPROGNOSE BIS 2030	14
5.2.1	BERECHNUNGSMODELL 1 - NACH KENNZAHLEN KLEINGARTENDICHTE IN SACHSEN UND WERDAU	14
5.2.2	BERECHNUNGSMODELL 2 - NACH GALK – RICHTWERTEN	16
5.2.3	BEDARFSERMITTLUNG NACH BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	19
5.2.4	GESAMTVERGLEICH DER BERECHNUNGSMODELLE	21
6.	KLEINGARTENENTWICKLUNG – PLANERISCHES ZIELKONZEPT	23
6.1	LANGFRISTIGE ENTWICKLUNGSZIELE/ LEITLINIEN	23
7.	MASSNAHMEKONZEPT	25
7.1	BEWÄLTIGUNG DES AKTUELLEN LEERSTANDES IN DEN KLEINGARTENANLAGEN	25
7.2	MASSNAHMEVORSCHLÄGE BIS 2030	25
7.3	OPTIONALE MASSNAHMEN MACH 2030/2025	33
8.	UMSETZUNGSSSTRATEGIEN UND ZUKÜNFTIGE ORGANISATION DES KLEINGARTENWESENS	33
9.	EINSCHÄTZUNG DER FINANZIELLEN ENTWICKLUNG DURCH UMSTRUKTURIERUNG BIS 2030	38
10.	ZUSAMMENFASSUNGUND ZUSAMMENARBEIT ZWISCHEN STADT UND KLEINGARTENVEREINEN	39
11.	EINZELMASSNAHMEN UND VERANTWORTLICHKEITEN	41

ANLAGEN

1 ÜBERSICHT KLEINGARTENANLAGEN
2 STECKBRIEFE ALLER ANLAGEN
3 VORSCHLÄGE FÜR MÖGLICHE RÜCKBAUPLÄNE EINELNER ANLAGEN
3.1 RÜCKBAUVORSCHLÄGE - TEILRÜCKBAU
3.2 RÜCKBAUVORSCHLÄGE - KOMPLETTRÜCKBAU

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

1. AUFGABENSTELLUNG

Kleingärten erfüllen als grüne Oasen, Naherholungsgebiete, Orte der Freizeitgestaltung, des Naturerlebens und der Gemeinschaft wichtige städtebauliche, soziale und ökologische Funktionen.

Das gemeinnützige Kleingartenwesen hat in der Stadt Werdau eine lange Tradition. Die älteste Anlage des Verbandes – der „Naturheilgarten“ e. V. wurde 1884 gegründet und ist 133 Jahre alt. Kleingärten sind für die Freizeit und Erholung der Bürger von großem Interesse, sie dienen der Verbesserung der Wohnqualität in der Stadt. Zur Sicherung der zukünftigen Stadtentwicklung muss sich auch das Kleingartenwesen einbringen um dem sich vollziehenden Strukturwandel in der Gesellschaft gerecht zu werden
Das Kleingartenkonzept für die Werdauer Kleingartenanlagen soll insbesondere unter den Aspekten Demographie und Stadtentwicklung und der Erholungseignung eine Bestandsaufnahme und -Bewertung liefern. Aufgabe des Kleingartenentwicklungskonzeptes ist es, die Bedeutung des Kleingartenwesens in Werdau unter Beachtung sozialer Funktionen der Kleingärten im städtischen Umfeld sowie hinsichtlich ihrer Qualität im öffentlichen Grünflächensystem zu bewerten und herauszustellen. Ziel ist es, den planerische Handlungsbedarf aufzuzeigen und zu begründen und Maßnahmen für Gesamtanlagen bzw. Teilbereichen von Anlagen aufzuzeigen. Mit dem Kleingartenkonzept soll im Kontext mit der gesamtstädtischen Entwicklung für die Zukunft eine Grundlage für eine geordnete und zeitgemäße Entwicklung der Kleingartenanlagen gelegt werden. Die Empfehlungen des Konzeptes sollen mit dem Ziel einer nachhaltigen Sicherung des Kleingartenwesens unter den aktuellen Rahmenbedingungen als Grundlage für die gesamtstädtische Entwicklungsstrategie (INSEK, Flächennutzungsplan) dienen.

Die Erarbeitung des Kleingartenkonzeptes erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Regionalverband Werdau/ Glauchau der Gartenfreunde e.V. (Regionalverband) und den Kleingartenvereinen. Die Stadtverwaltung hat am 30.06.2016 den Entwurf des Kleingartenkonzeptes allen Vereinen vorgestellt. Um die breite Akzeptanz der Konzeption zu erhöhen war die vorgestellte Entwurfsfassung anschließend Gegenstand der Anhörung aller interessierten Kleingartenvereine. Da im Ergebnis keine weiteren Hinweise oder Änderungswünsch eingegangen sind, wurde das Konzept im Februar 2017 entsprechend fertig gestellt und die Ergebnissen des Studentenprojektes der FH Erfurt zum INSEK in der Fassung vom November 2017 noch ergänzt.

2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN
2.1 BUNDESKLEINGARTENGESETZ

Gemäß Bundeskleingartengesetz (BKleingG) § 1 – Begriffsbestimmung ist der Kleingarten folgendermaßen definiert:
„Ein Kleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient (Kleingärtnerische Nutzung) und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, z. B. Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).“
(vgl. § 1 Abs. 1 und 2 BKleingG):
Ein Kleingarten soll 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.

Die kleingärtnerischen Nutzung muss den Charakter der Anlage maßgeblich prägen. Dies ist in der Regel anzunehmen, wenn wenigstens ein Drittel der Fläche zum Anbau
von Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf genutzt wird. Besonderheiten, wie eine atypische Größe der Parzellen, topographische Eigentümlichkeiten oder eine Bodenqualität,
die den Anbau von Nutzpflanzen zeitweise nicht zulässt, können eine vom Regelfall abweichende Beurteilung rechtfertigen.

Zur kleingärtnerischen Nutzflächen gehören Beetflächen,
Hochbeete, Obstbäume, Beerensträucher, Rankgewächse, Nutzpflanzen für die Tierwelt, Frühbeete und Kompostanlagen.
Die bauliche Nutzung darf nicht anlagenprägend sein. Es ist eine Laube mit einer Fläche von bis zu 24 m² einschließlich eines überdachten Freisitzes zulässig. Größere, vor Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetz rechtmäßig errichtete Lauben genießen Bestandsschutz. Lauben dürfen nicht als Wohnsitz, sondern nur für vorübergehende Aufenthalte geeignet sein.
Die Stadt und der Regionalverband und die Kleingartenvorstände haben dafür Sorge zu tragen, dass die gesetzlichen Regelungen zur kleingärtnerischen Nutzung einzuhalten werden.

2.2 KÜNDIGUNG UND ERSATZLANDBEREITSTELLUNG

Pachtverträge für Dauerkleingartenanlagen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes können nur auf bestimmte Zeit abgeschlossen werden (§ 6 BKleingG). Kündigungen und Kündigungsentschädigungen sind in den §§ 7-13 BKleingG geregelt.

Wird ein Kleingartenvertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 gekündigt, d.h. wenn die Fläche alsbald für die durch den Bebauungsplan oder Planfeststellung festgesetzte Nutzung oder zum Zweck der Landbeschaffung benötigt wird, hat die Gemeinde geeignetes Ersatzland bereitzustellen oder zu beschaffen, es sei denn sie ist zur Erfüllung der Verpflichtung außerstande (§14 Abs. 1 BKleingG).

2.3 BAUPLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHLICHE ASPEKTE

Kleingartenanalegen sind planungsrechtlich keine Baugebiete. Der Anschluss von Kleingartenanlagen an Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist wegen der Abhängigkeit der Erschließung von der der Art der Bodennutzung nur eingeschränkt möglich.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit beschränkt sich auf drei grundsätzliche Möglichkeiten:

- Festsetzung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingarten im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. v. m. § 30 BauGB
- Zulässigkeit im Innenbereich (§ 34 BauGB); Kleingartenanlagen können nicht selbst ein im Zusammenhang bebauten Ortsteil sein, sie können sich aber als kleinere Grünzüge in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einfügen
- Zulässigkeit im Außenbereich (§ 35 BauGB); Kleingartenanlagen sind zulässig, wenn keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt und eine Darstellung als Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingarten im Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB erfolgt.

Kleingärten sind von ihrem Charakter und rechtlichen Status her Grünflächen, in denen nach BKleingG die Errichtung von baulichen Anlagen nach Sächsischer Bauordnung (SächsBauO) nur sehr begrenzt möglich ist. Zulässig sind Gartenlauben, die nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sind. Als Grünflächen haben Sie eine soziale Funktion in dem Sinne, dass sie nicht nur der privaten Nutzung unterliegen,
sondern auch eine Bedeutung für die öffentliche Erholung haben. Die Öffnung nach außen begründet die Berechtigung der Kleingärten als Teil des Grünflächensystems in der Stadt zu verbleiben. Kleingartenanlagen sind bauplanungsrechtlich abzusichern.

3. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DAS KLEINGARTENWESEN

3.1 STÄDTEBAULICHE BEDEUTUNG

Kleingärten haben außer für die private Freizeit- und Erholungsnutzung und die Gewinnung von Obst und Gemüse und sonstige Gartenbauerzeugnisse für den Eigenbedarf sozialpolitische, kulturelle, gesundheitliche, ökologische und stadtplanerische Bedeutung.

Städtebauliche Bedeutung:
Kleingartenanlagen sind aus städtebaulicher Sicht ein fester Bestandteil des kommunalen Bestands an Frei- und Grünflächen. Große Bedeutung haben wohngebietsnahe Gärten. Sie stellen einen notwendigen Ausgleich an Freiflächen bei Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise und in der Innenstadt mit wenig Grün im Wohnumfeld dar. Kleingärten lockern das Stadtbild auf und spielen als weiche Standortfaktoren eine wesentliche Rolle für das grünflächenbezogene Erholungsangebot und für die Wohnqualität der Stadt.

Ökologische Bedeutung:
Kleingärten sind ein wichtiger Bestandteil gemeindlicher und gemeinschaftlicher Frei- und Erholungsflächen und erfüllen eine wichtige stadtklimatische Ausgleichsfunktion. Als Bestandteil von Freiräumen und Grüngürteln (z. B. Werdau West) wirken sie als Luftaustauschbahnen und Kaltluftabflüsse für die angrenzenden verdichteten Siedlungsbereiche, Grünflächen ab ca. 5 ha können spürbare Temperatursenkungen bewirken. Die Funktion des Wasser- und Bodenhaushaltes wird durch unversiegelte Flächen verbessert. Kleingärten können wichtige Biotope und Rückzugsflächen für Fauna und Flora darstellen. Sie haben Bedeutung für den Artenschutz und Artenvielfalt und die Lebensräume von Pflanzen und Tieren. Die Kleingärten bieten die Möglichkeit, sich mit unbehandelten Obst und Gemüse mit Verzicht auf chemische Komponenten und einer besseren inneren Qualität selbst zu versorgen und gesund zu ernähren. Dieser Aspekt hat wieder zunehmende Bedeutung auch hinsichtlich Allergien, Unverträglichkeiten, etc. und im Zusammenhang mit der Wertschätzung von guten Lebensmitteln.

Soziokulturelle Bedeutung:

Der Kleingarten ist Rückzugsraum, zur Erholung und Entspannung und Erhaltung der Gesundheit. Gartenarbeit und geselliges Zusammensein dient als Ausgleich zum Berufsalltag mit ständig steigendem Leistungsdruck. Der Kleingarten bietet ein hohes Maß an gesellschaftlicher Integration und soziale Kommunikationsmöglichkeiten, die in der Wohnnachbarschaft oft nicht so gegeben sind. Das Kleingartenwesen hat auch eine wichtige soziale Funktion, durch die Schaffung von Begegnungsorten der Generationen (von Jung und Alt), von Erwerbstätigen und Nichterwerbstätigen, von Einheimischen und Menschen mit Migrationshintergrund. Für Kinder sind sie ein idealer Ort zum Spielen in Verbindung mit der Natur und um natürliche Lebensvorgänge und die Wechselwirkungen in der Natur, u. a. auch die Frage „wo kommt unser Essen her“ zu erkennen und zu erleben. Der Kleingarten bietet wohnungsnahe Freizeitmöglichkeiten für die gesamte Familie und ermöglicht den Aufenthalt im Freien zur Steigerung des allgemeinen Wohlbefindens der Menschen und fördert soziale Kontakte. Kleingärtner leisten i. R ihres ehrenamtlichen Engagements einen Beitrag zur Erhaltung und Pflege des öffentliche Grüns in der Stadt und somit einen wertvollen Beitrag für die Allgemeinheit zur Verbesserung des Stadtklimas und des Umweltschutzes.

3.2 GESELLSCHAFTLICHE VERÄNDERUNGEN

Auch für das Kleingartenwesen bleiben gesellschaftliche, wirtschaftliche und soziale Veränderungen nicht ohne Auswirkungen. Die Nachfrageentwicklung von Kleingärten ist stark vom demografischen Wandel und den damit verbundenen Veränderungen der Altersstruktur abhängig. Die bisherigen Kleingärtner sind vielfach überdurchschnittlich alt und ein umfangreicher Generationswechsel steht an. Nach der Prognose der zukünftigen natürliche Bevölkerungsentwicklung ist bis 2030 mit einem

weiteren Verlust von bis zu ca. 14 % der Einwohner bezogen auf das Jahr 2015 zu rechnen. Die Bevölkerungszahl in Werdau wird auf ca.18.500 EW bzw. 18.000 EW (2.700 EW weniger) schrumpfen. Mit dem demografischen Wandel ist ein starker Rückgang an Geschosswohnungen zu erwarten. Wohnungsneubedarf wird es zukünftig nur im Ein- und Zweifamilienhaussektor geben. In diesem Wohnungsteilmarkt entsteht i. d. R. keine Kleingartennachfrage. Damit wird der Bedarf an Kleingärten absolut zurückgehen. Hinzu kommen die Veränderungen in der Altersstruktur. Ein wachsender Anteil älterer Menschen und der Einwohnerrückgang in den jüngeren und mittleren Altersgruppen führen zu Veränderungen in vielen städtischen Bereichen und erzeugen in wachsenden Maß strukturellen Leerstand. Auch das Kleingartenwesen ist davon nicht ausgenommen.

Das Verhältnis von Arbeit und Freizeit hat sich verändert. Erholung ist nicht mehr nur der Regeneration von verausgabter Arbeitskraft. Die Freizeit bekommt einen anderen Stellenwert, in ihr sucht man heute Selbstbestätigung und Lebenssinn. Besonders bei jüngeren Bevölkerungsschichten wird die Freizeitgestaltung vom Wandel der Alltagskultur, durch individuelle Lebensstile und Moden beeinflusst, wodurch Freizeit ein wichtiger Wirtschaftsfaktor ist.

Die demografische Entwicklung, das entstandene flexiblere Berufsleben und das veränderte Freizeitverhalten wirken sich mittel- und langfristig hemmend auf die Nachfrage nach Kleingärten aus.

Während in Großstädten die Kleingärten gerade eine Renaissance erleben und von jungen Familien mit Kindern als Form der Freizeitgestaltung wieder entdeckt wurden, gestalten sich die Herausforderungen der Leerstandsproblematik durch die Überlagerung von hoher Kleingartendichte und starken Bevölkerungsrückgängen in den Klein- und Mittelstädten sehr viel schwieriger. Eine wichtige Rolle spielt hier der Zusammenhang zwischen Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarkt, v. a. hinsichtlich des Anteils an gartenlosen Geschosswohnungen, der gerade in größeren Städten höher ist als in Klein- und Mittelstädten und eine Nachfrage nach Kleingärten auch bei Bevölkerungsrückgang erhalten bleibt.

4. BESTANDSERFASSUNG

4.1 QUANTITATIVER BESTAND AN KLEINGÄRTEN

Derzeit befinden sich im Gebiet der Gemeinde Werdau 60 Kleingartenvereine mit einer Gesamtgröße von 634.309 m² (63,43 ha) und 1997 Parzellen.
Das entspricht bei einer Einwohnerzahl von 20.860 (Stand 30.06.2015)* einer Gartendichte in Werdau von 9,57* Gärten pro 100 Einwohner und ca. 30m² / EW. (* Aktualisierung zum 31.12.2015 21.039 EW und Gartendichte 9,49 –keine grundlegenden Veränderungen)

Damit liegt Werdau deutlich höher als die Kleingartendichte in Sachsen mit 5,4 Gärten pro 100 Einwohner und des Orientierungswertes von 17m²/ EW der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (GALK). Im Vergleich zu den Nachbargemeinden (2014: Crimmitschau 6,3 Gärten/ 100 EW, Glauchau 8,0 Gärten/ 100 EW, Meerane 5,3 Gärten/ 100 EW) verfügt Werdau über den höchsten Ausgangsbestand an Kleingärten.

Die Durchschnittsgröße pro Parzelle beträgt rechnerisch ermittelt ca. 316 m², wobei die tatsächlichen Parzellengrößen pro Gartenanlage variieren zwischen unter 100 m² bis über 500 m², mit Ausnahmen auch bis 740 m² (z. B. Landwehrgrund e.V.) oder über 900 m² (Schneemühlenweg e.V. OT Langenhessen).
Von den 60 Kleingartenanlagen sind 15 Anlagen auf privaten Flurstücken, 4 Anlagen auf kommunalen und privaten Flurstücken und 41 Anlagen auf rein kommunalen Flurstücken.

Insgesamt stehen 310 Parzellen = 15,8 % leer (Stand 01/2017).

Leerstandsentwicklung 2010 – 2015
(Quelle Stadtverwaltung Werdau, Regionalverband)

Jahr	Leerstandsquote in %
2010	5,4
2011	6,3
2012	7,5
2013	13,87
2014	12,05
2015	12,68
2016	14,37
2017	15,8*

*bereits 42 Parzellen durch Zusammenlegung oder Herauslösung aus Regionalverband reduziert

Besonders hohe Parzellenleerstände bestehen in folgenden Kleingartenanlagen:
- Naturheilgarten e. V. (26)
- Sonnenschein e.V. (19)
- Selbsthilfe e.V. (17)
- Waldesruh e.V. (14)
- Feierabend e.V. (14)
- Albertsruh e.V., OT Langenhessen (10)
- Schöne Aussicht e.V., OT Steinpleis (10)
- Friesen e.V. (9)
- Kranzberggrund e.V. (9)
- Abendfrieden e.V. (8)

Teilweise wird die Pflege von brach gefallenen Gärten von Nachbarpächtern mit genutzt oder durch die Kleingärtner im Rahmen der gemeinnützigen Arbeit gepflegt. Bisher konnte nur im Ausnahmefall eine geeignete, sinnvolle, gemeinschaftliche Nutzung (z.B. PKW- Stellplätze) realisiert werden.

Der Rückgang der Pachteinnahmen erhöht die Kosten für die verbleibenden Gartenpächter, was die Weiterverpachtung zusätzlich erschwert. Ein Problem stellt die faktische Durchsetzung der Rückbauverpflichtung der Lauben und anderer Baulichkeiten durch die Vereine gegenüber den aufgebenden Pächtern dar (teilweise noch alte Verträge ohne Rückbauverpflichtung oder bei ungeklärten Pächterwechsel „Gartennomaden“).

Das Durchschnittsalter der Kleingärtner liegt bei 65 Jahren. Mehr als 75 % aller Kleingärtner gehören der Altersgruppe zwischen 65 und 80+ an. Nur 27 % sind jünger als 50 Jahre.
Das heißt im Kleingartenwesen steht ein Generationswechsel an, der bereits begonnen hat und sich beschleunigen wird, da der Bewirtschaftung eines Gartens gewisse Altersgrenzen gesetzt sind (BMVBS & BBR, 2008, S. 65 f).
In gleicher Weise lässt sich der Altersdurchschnitt der Kleingartenvorstände prognostizieren.

Alle vorhandenen Kleingartenanlagen auf städtischen und privaten Grund sind im derzeitigen Flächennutzungsplan (Stand Entwurf 2001) als Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Dauerkleingärten) dargestellt.

4.2 QUALITATIVE STRUKTUR DER KLEINGARTENANLAGEN

Lage im Stadtgebiet
Die Kleingartenanlagen sind im Stadtgebiet fast ringförmig verstreut um den Stadtkern und punktuell in den Ortsteilen zu finden. Kleingärten stellen für die Nutzer einen Ausgleich zum Wohnen im gartenlosen Geschosswohnungsbau dar. Daher ergeben sich wichtige Anforderungen an eine wohnungsnahe und verkehrsgünstige Lage der Kleingartenanlagen

Die Entfernung von Wohnung und Kleingarten und die Zeit in der man ihn erreichen kann, sind wichtige Indikatoren. Der vertretbare Zeitaufwand zum Erreichen des Kleingartens durch den Pächter ist mit höchstens 30 Minuten Fußweg anzusetzen. Die Kleingartenanlagen der Stadt Werdau befinden sich alle in diesem Erreichbarkeitsradius. Die wohngebietsnahen Gartenanlagen liegen im Durchschnitt in einer Entfernung von ca. 1,2 km zur Wohnung. Einige wenige Ausnahmen in peripherer Lage sind in den Ortsteilen vorhanden:

- Schneemühlenweg e.V., Langenhessen
- Frischer Wind e.V., Steinpleis
- Am Zigeunerhaus e.V., Königswalde
- Erholung e.V.

Verkehrliche Erschließung
Die öffentlichen Wege und Zufahrten und Nebenanlagen zu Kleingartenanlage sind, v. a. in peripheren Stadtlagen oftmals in einem schlechten Zustand

- Werdau -Nord e. V.
- Harmonie e. V.
- Abendfrieden e. V.
- Feierabend e. V.
- Kranzberggrund e. V.
- Albertsruh e. V. in Langenhessen

Stellplätze
Nach der VwV zur Sächsischen Bauordnung wird als Richtzahl für Kleingartenanlagen 1 PKW-Stellplatz je 3 Kleingärten festgelegt. 22 Anlagen verfügen über PKW-Stellplätze.

Bestand an Großgrün
Für die Pflege des Großgrüns auf Gemeinschaftsanlagen sind die Kleingartenvereine zuständig. In besonderen Fällen (Verkehrssicherheit) erfolgte die Unterstützung bei Baumpflege- oder Fällungen und Entsorgungsleistungen durch den Städtischen Bauhof.

Öffentliche Zugängigkeit der Anlagen
Derzeit sind nicht alle Anlagen im Rahmen von Öffnungszeiten öffentlich zugängig. Als Begründung wurden Verhinderung von Vandalismus, versicherungstechnische Gründe, ungewollte Benutzung der Wege z. B. durch Hundebesitzer genannt.

Gemeinschaftsanlagen
sind ein wichtiges Merkmal für Kleingartenanlagen. Gemeinschaftlich nutzbare Flächen sind wichtig für ein soziales Miteinander der Gärtner sowie mit Außenstehenden (z.B. Spielplatz, Vereinshäuser, Ver- und Entsorgungsanlagen)
In **36** Gartenanlagen sind Gemeinschaftsflächen vorhanden,
davon 12 Vereinshäuser, davon wiederum 4 in kritischen bis baufälligen Zustand. Ein Vereinshaus ist als Gaststätte vermietet (Kranzberggrund e.V).
In 5 Kleingartenanlagen gibt es einen Spielplatz bzw. eine Spielwiese.

Mängel und Probleme aus Sicht der Kleingärtner

Im Rahmen der Bestandserfassung und Befragungen, Beratungen und Ortsbesichtigungen wurden von den Vorständen bzw. Pächtern folgende Schwerpunkte und Problemfelder in den Kleingartenanlagen genannt:

- Die immer höher werdende Altersstruktur lässt aus altersbedingten körperlichen Einschränkungen eine Bewirtschaftung nach dem BKleingG nicht mehr zu.
- Fehlender Nachwuchs für die Vorstandsarbeit.
- Junge Nachpächter lassen sich zwar finden aber sie nutzen die Parzelle als Partygarten oder sie sind nicht in der Lage einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, da sie während der Woche berufsbedingt außerhalb Werdaus sind
- Umgang mit verlassenen Parzellen („Gartennormaden"), Pflege, Abriss alter Gartenlauben
- Keine finanziellen Spielräume für Beräumung, Entsorgung
- In den alten Einzelpachtverträgen oftmals kein Verpflichtung zu Beräumung nach Gartenaufgabe
- Nachlassende Interesse an gemeinschaftlicher Arbeit in den Anlagen
- es fehlen oftmals gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen für Familien mit Kindern
- Leerstand in Gartenanlagen in gesamter Anlage verteilt, keine zusammenhängenden Randbereiche betroffen
- steigende finanzielle Belastung durch Pachtzahlung an Stadt/ Verpächter für leer stehende Parzellen, von denen keine Pacht eingenommen wird
- Einige Anlagen an Gewässern haben Probleme mit Überschwemmungen
- Teilweise Probleme mit Nachbarschaften, Straßen- Wegezustand, Oberflächenentwässerung, Baumbestand -Verkehrssicherung, Gefahrenbeseitigung, fehlende Pkw- Stellplätze
- Teilweise als einschränkend empfundene Reglementierung durch das Bundeskleingartengesetz für junge Familien

4.3 KONFLIKTSITUATIONEN

Fehlende Nachfragen in Kleingartenanlagen können auch mit Konflikten begründet sein.

Lärmbelastung
- An den Kastanien e.V. in Leubnitz (Fa. SAXAS)
- Neue Anlage e. V. in Leubnitz (Fa. SAXAS)
- Auf der Höhe e. V. (B 175- Zwickauer Straße)
- Fernblick e. V. in Langenhessen

Altlasten
- Selbsthilfe e.V. (ehem. Deponie)
- Am Bahnhof e. V. in Steinpleis (ehemalige Ziegelei Lehmgrube?- keine Quellen gefunden)

Kleingärten mit Vernässungsproblemen:
- An den Kastanien e.V. Leubnitz - durch wild abfließendes Oberflächenwasser teilweise von öffentliche Flächen

Lage in Überschwemmungsgebieten § 72 SächsWG
Im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Pleiße bzw. Koberbach (Zulauf zur Pleiße) befinden sich 3 Kleingartenanlagen:
- Am Stadtpark e.V.
- An der Pleiße e.V.
- An der Kober e.V.

1 Kleingartenanlage befindet sich im Überschwemmungsbereich des Ruppertsgrüner Baches
- Freistraße e.V. in Steinpleis

Verstöße gegen Sächsische Wassergesetz und Wasserhaushaltgesetz durch Kleingartenanlagen bei Lage an Gewässern

In letzter Zeit ist vermehrt aufgefallen ist, dass Grünschnitt (Rasenschnitt, Gehölzschnitt und dgl.) auf dem Uferstreifen/ Gewässerrandstreifen abgelagert und illegale Verbauungen (Abflussbeeinträchtigungen) vorgenommen werden.
Sämtlicher Ablagerung in Gewässerrandstreifen und der Uferverbau sind aufgrund der gesetzlichen Regelungen verboten und bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

4.5 DERZEITIGE KOSTEN EINER PARZELLE

Im Nachtrag vom 05.01.2004 zum Hauptpachtvertrag vom 20.09.1994 zwischen der Stadt Werdau und dem Regionalverband Werdau/Glauchau der Kleingärtner e. V. als Zwischenpächter (vorher Kreisverband Werdau der Kleingärtner e. V.) wurde die Pacht ab 01.01.2006 auf 0,04 Euro pro m² erhöht. In der Pacht sind 0,01 EUR pro m² als Ausgleich für die Winterdienstkosten des Städtischen Bauhofs enthalten.
Seit 01.01.2016 beträgt die Pacht nunmehr 0,05 EUR/ m².

Gemäß § 5 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) darf als Pachtzins „… höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage verlangt werden.“

Der Mittelwert hierfür liegt im Landkreis Zwickau lt. Grundstücksmarktbericht 2015 111,24 EUR/ha. Zulässig sind demnach 0,0445 EUR/m². Da die aktuelle Pachthöhe von 0,05 EUR/m² davon 0,01 EUR/m² für Winterdienstleistungen, die die Stadt für alle städtischen Kleingartenanlagen übernimmt, enthält, werden die gesetzlichen Regelungen des Bundeskleingartengesetzes eingehalten.

Im Vergleich dazu werden in den Nachbargemeinden folgende Zinssätze erhoben:

Meerane:	0,02 EUR/m² - keine Zuschusszahlung
Glauchau:	0,06 EUR/m² - davonerhält die Stadt 0,03 EUR/m² und der Kleingartenverband 0,03 EUR/m², davon bleiben 0,01 EUR/m² beim Territorialverband und 0,02 EUR/m² werden als Zuschuss an die Vereine ausgereicht (ca. 11 TEUR)
Crimmitschau:	0,04 EUR/m² - davon 5.000 EUR/a Zuschuss an Kleingartenanlagen

Einnahmen/ Ausgaben der Stadt Werdau pro Jahr

Einnahmen der Stadt gemäß Hauptpachtvertrag vom 20.09.1994/ 1. Änderung vom 05.01.2004 bei einer Pachtfläche von 353.308 m²
Die Pachtfläche beträgt aktuell: 499.255 m² (01.01.2016)

	2015 bei 0,04 EUR/m²	2016 bei 0,05 EUR/m²
Pachteinnahme	19.890,20 EUR	24.862,75 EUR
Abführung an Regionalverband 10 %	-1.989,02 EUR	-2.486,27 EUR
Verbleibende Einnahme	17.901,18 EUR	22.376,48 EUR
davon für Winterdienst	*4.972,55 EUR*	*4.972,55 EUR*

5. BEDARFSERMITTLUNG

Der Kleingartenleerstand ist keine vorübergehende Erscheinung. Daher ist es wichtig die Prozesse der Stabilisierung und Bestandsanpassung mit geeigneten Strategien zu steuern. Eine Kleingartenentwicklungskonzeption hat das Ziel, die Kleingartenanlagen noch besser in die Stadtentwicklung einzubinden und städtische Erfordernisse sowie die Erfordernisse des Kleingartenverbandes aufeinander abzustimmen. Erstrangiges Ziel ist es, die Kleingartenanlagen möglichst zu erhalten und zu sichern ggf. mit einer geringeren Anzahl der Parzellen.
Eine Möglichkeit besteht darin, eine Vergrößerung des Anteils an öffentlich nutzbaren Flächen für Stellplätze, Flächen für Spielmöglichkeiten oder als Kleingartenpark um den gesamtgesellschaftlichen Erholungscharakter zu stärken

Abhängig von der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung, nach deren Prognose mit einem Verlust von 10 bis 14,5 % bis 2030 zu rechnen ist, wird der Bedarf an Kleingärten absolut zurückgehen.

Wichtig ist eine frühzeitige planerische Einflussnahme auf den zu erwartenden Rückgang an Kleingarteninteressenten und eine sinnvolle Reduzierung der Flächen

Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung und Schrumpfung sowie die veränderten Siedlungs- und Wohnungsmarktstrukturen, der gekennzeichnet ist durch die Abnahme des Anteils gartenloser Wohnungen sind die wesentlichsten Ursachen für den Nachfragerückgang bei Kleingärten. Das hohe Durchschnittsalter der jetzigen Nutzer ist eine weitere Ursache für wachsenden Leerstand. Nachfrage und Leerstand bei Kleingärten werden darüber hinaus durch die Kleingartendichte beeinflusst.

5.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Jahr	**Einwohner gesamt**	**davon erwerbsfähige Alter 20-unter 60 Jahre**	**Alter 65 und mehr**	**Alten-quotient**	**Durch schnitts-alter**	**Bemerkung**
2000	26.077	61,67 %	19,56 %	31,7	43,7	
2005	24.290					
2010	22.616	59,14 %	26,99 %	45,6	47,8	
2014	21.005	57,04 %	28,09 %	49,2	49,2	
6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose - Variante 1 (mit Veränderungen gegenüber 2014)						
2015	21.000					
2020	20.700	54,59 %	29,46 %	54,2	49,1	Bevölkerungsrückgang bis 2030 bezogen auf 2014 → 10 %
2025	19.800	52,52 %	31,81 %	60,3	49,9	
2030	18.900	48,67 % (-22,9 %)	34,92 % (12,2 %)	71,7	50,7	
6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose - Variante 2 (mit Veränderungen gegenüber 2014)						
2015	20.800					
2020	19.800	53,53 %	30,80 %	57,8	50,0	Bevölkerungsrückgang bis 2030 bezogen auf 2014 → 14,5 %
2025	18.800	51,59 %	32,98 %	64,5	50,8	
2030	18.000	47,77 % (-28 %)	36,66 % (11,3 %)	76,2	51,6	

Merkmal Alter in 10.Jahres-schritten		Voraussichtlich Bevölkerung Variante 1 in 1.000 EW			Veränderungen gegenüber 2014 in %		
	2014	2020	2025	2030	2020	2025	2030
unter 10	1,5	1,6	1,5	1,4	5,3	-0,5	-11,8
10-20	1,6	1,7	1,7	1,7	5,6	5,9	7,0
20-30	1,7	1,5	1,4	1,4	-11,3	-17,1	-21,2
30-40	2,1	2,4	2,1	1,7	18,1	1,2	-18,5
40-50	2,8	2,2	2,4	2,5	-19,8	-15,7	-11,2
50-60	3,6	3,5	2,7	2,2	-4,6	-26,3	-38,3
60-70	3,0	3,3	3,4	3,3	11,1	14,5	9,3
70-80	3,2	2,6	2,6	2,9	-19,2	-17,7	-9,9
80 und mehr	1,5	1,9	2,1	2,0	22,9	34,9	29,9
Gesamt	21,0	20,7	19,8	18,9	-1,4	-5,6	-10,0

Merkmal Alter in 10-Jahres -schritten		Voraussichtlich Bevölkerung Variante 2 in 1.000 EW			Veränderungen gegenüber 2014 in %		
	2014	2020	2025	2030	2020	2025	2030
unter 10	1,5	1,5	1,3	1,2	-3,4	-12,9	-21,9
10-20	1,6	1,6	1,6	1,6	2,1	2,2	-0,6
20-30	1,7	1,2	1,3	1,3	-28,8	-25,3	-23,3
30-40	2,1	2,2	1,8	1,4	6,1	-13,7	-30,1
40-50	2,8	2,1	2,2	2,3	-23,7	-21,3	-18,5
50-60	3,6	3,4	2,6	2,1	-6,3	-28,5	-41,1
60-70	3,0	3,3	3,4	3,2	10,4	12,9	7,2
70-80	3,2	2,6	2,6	2,8	-19,4	-18,0	-10,5
> 80	1,5	1,9	2,1	2,0	22,4	34,5	29,5
Gesamt	21,0	19,8	18,8	18,0	-5,9	-10,3	-14,5

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

Fazit: die gleiche Entwicklung lässt sich für den Altersdurchschnitt der Kleingartenpächter und deren Vorstände prognostizieren

5.2 KLEINGARTENBEDARFS- UND VERSORGUNGSPROGNOSE BIS 2030

Ein wichtiger Indikator für die Beurteilung des Kleingartenbestandes ist die Kleingartendichte. Derzeit beträgt die Kleingartendichte in Sachsen etwa 5,4 Kleingärten je 100 Einwohner. Die größte Kleingartendichte gibt es in Sachsen-Anhalt mit 9 Gärten je 100 Einwohner. In den neuen Bundesländern liegt der Durchschnitt bei 4 Kleingärten pro 100 Einwohner, in den alten Bundesländern sogar nur unter 1 Kleingarten je 100 Einwohner. In Werdau überlagern sich Bevölkerungsverluste und Schrumpfung sowie eine hohe Kleingartendichte.

Für die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Werdau, basierend auf der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose gehen wir von einem voraussichtlichen Bevölkerungsrückgang bis 2030 von weiteren 14 % im Vergleich zum Stand 30.06.2015 (20.861 EW) aus. Danach leben in Werdau 2030 noch 18.000 (untere Variante) bis 18.900 – (18.500 *) Einwohner (oberer Variante).

*18.500 Einwohner- Quelle: Dipl.-Ing. Robin Gutting, Wohnflächenneubaubedarfsprognose i. R. Flächennutzungsplan - Eigene Darstellung auf Basis der Ergebnisse des IÖR-Internetrechenprogramm

5.2.1 BERECHNUNGSMODELL 1 - NACH KENNZAHLEN KLEINGARTENDICHTE IN SACHSEN UND WERDAU

Im Folgenden erfolgt eine Kleingartenbedarfsprognose bis 2030 aufgrund der Kennzahlen zur Kleingartendichte und unter Annahme einer gleichbleibenden Nachfrage in 3 Varianten

1. in Werdau 8,16 KG/100 EW
2. Mittelwert Sachsen/ Werdau 6,8 KG/100 EW
3. in Sachsen 5,5 KG/100 EW

Bestand				
30.06. 2015	20.860 EW	Gesamt vorhanden 1997 Parzellen	Gartendichte 9,57 Gärten / 100 EW *	vorhandener Leerstand **295** (14,4 % bezogen auf Gesamtbestand)
	75 % der KG über 65 Jahre und 25 % 80 Jahre und älter?!	**Verpachtete Parzellen 1702**	**Benötigte Gartendichte 8,16 Gärten / 100 EW (entsprechend Nachfrage 2016)**	

Prognose				
Prognose 2020* **	Variante 1 20.700 EW**		Szenario 1 Bei gleicher Gartendichte wie 2016: Kleingartenbedarf 1689	zusätzlicher Leerstand 13 *(gesamt 15,4 %)*
	Variante 2 19.800 EW		Szenario 2 Bei gleicher Gartendichte wie 2016: Kleingartenbedarf 1615	zusätzlicher Leerstand 87 *(gesamt 19,1 %)*
	Bei Anstieg der über 65jährigen von 28 auf 31 % und Abnahme der 20-65jährigen von 57 auf 53 %		Szenario 3 Bei angenommenen Mittelwert Gartendichte Werdau und Sachsen (6,8): Kleingartenbedarf 1.346 (bis max. 1407 bei positiverer Bevölkerungsentwicklung**)	zusätzlicher Leerstand 356 *(gesamt 32,6 %)*
Prognose 2025* **	Variante 1 19.800 EW**		Szenario 1 Bei gleicher Gartendichte wie 2016: Kleingartenbedarf 1615	zusätzlicher Leerstand 87 *(gesamt 19,1 %)*
	Variante 2 18.800 EW		Szenario 2 Bei gleicher Gartendichte wie 2016: Kleingartenbedarf 1534	zusätzlicher Leerstand 168 *(gesamt 23,2 %)*
	Bei Anstieg der über 65jährigen von 28 auf 33 % und Abnahme der 20-65jährigen von 57 auf 51,5 %		Szenario 3 Bei angenommenen Mittelwert Gartendichte Werdau und Sachsen (6,8): Kleingartenbedarf 1278 (bis max. 1346 bei positiverer Bevölkerungsentwicklung**)	zusätzlicher Leerstand 424 *(gesamt 36 %)*
Prognose 2030* **	Variante 1 18.900 EW**		Szenario 1 Bei gleicher Gartendichte wie 2016: Kleingartenbedarf 1542	zusätzlicher Leerstand 168 *(gesamt 23,2 %)*
	Variante 2 18.000 EW		Szenario 2 Bei gleicher Gartendichte wie 2016: Kleingartenbedarf 1472	zusätzlicher Leerstand 230 *(gesamt 26,3 %)*
	Bei Anstieg der über 65jährigen von 28 auf 36,7 % und Abnahme der 20-65jährigen von 57 auf 47,8 %		Szenario 2 Bei angenommenen Mittelwert Gartendichte Werdau und Sachsen (6,8): Kleingartenbedarf 1224 (bis max. 1285 bei positiverer Bevölkerungsentwicklung**)	zusätzlicher Leerstand 478 *(gesamt 38,7 %)*
„Worst-case-Szenario“			Szenario 4 Bei Annahme Kleingartendichte Sachsen (5,4): Kleingartenbedarf: 1.020 (V1) bis 972 (V2)	zusätzlicher Leerstand 681 bis 730 *(gesamt 49 - 51 %)*

*im Vergleich Kleingartendichte in Sachsen (2015): 5,4 KG/ 100 Einwohner
**6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen (Variante 2)
***Bezug zu 2014 – 21.005 EW

		Leerstand (addiert)			
	Variante	2016 Bestand	2020	2025	2030
1	**Bevölkerungsprognose Variante 2**	**295**	**382 +87**	**463 +168**	**525 +230**
2	V 1 + Mittelwert Gartendichte	295	590 +295	651 +356	712 +417
3	V 2 – Mittelwert Gartendichte	295	651 +356	719 +424	773 +478
4	V1 + Sachendurchschnitt Gartendichte	295	879 +584	928 +633	976 +681

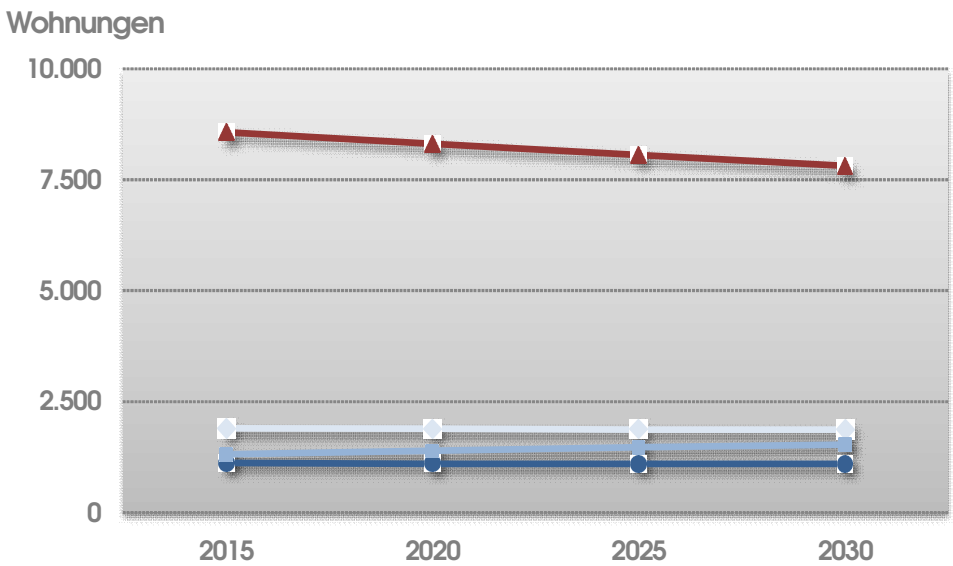
Variante	Leerstand in %				
	2016	2020	2025	2030	„Worst-case“
V2 – Szenario 2 Gartendichte 2016 von 8,16/ 100 EW	14,4	19,1	23,2	26,3	bei Kleingarten-dichte Sachsen 5,4 50 %
V 1 – Mittelwert Gartendichte von 6,8/100 EW	14,4	29,5	32,6	35,6	
V 2 – Szenario 3 Mittelwert Gartendichte von 6,8/100 EW	**14,4**	**32,6**	**36,0**	**38,7**	

5.2.2 BERECHNUNGSMODELL 2 - NACH GALK – RICHTWERTEN

Zur Plausibilisierung des Kriteriums der Kleingartenversorgung wurden die festgelegten Richtwerte der ständige Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (GALK) für kleingartenreiche Vergleichsstädte mit 1 Kleingarten pro 8-12 Geschosswohnungen herangezogen. Als zusätzlicher Orientierungswert wird eine Fläche von 17 m²/ Einwohner genannt.

Der Richtwert für den heutigen Bedarf an Kleingartenparzellen in Werdau wird anhand der gartenlosen Wohnungen ermittelt. Als „gartenlos“ gelten Wohnungen, die über keine Garten an der Wohnung verfügen. Da es darüber keine Statistik gibt, wird der Bestand über die Zahl der Geschosswohnbauten bzw. Geschosswohnungen abgeleitet (vgl. GALK-Vorgaben).
Nach dem GALK-Richtwert von einem Kleingarten pro 8-12 Geschosswohnungen würde sich für Werdau im Bestand bei 8.570 Wohnungen (2015) in Mehrfamilienhäusern ein Bedarf von 1.071 bis 715 Kleingärten ergeben. Tatsächlich liegt der ermittelte Richtwert in Werdau bei einem Kleingartenbestand von 1955 Parzellen (2017) bei 1 Kleingarten pro 4,34 Geschosswohnungen, damit deutlich höher als die GALK-Richtwerte.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde ein aktuelle Wohnbauflächenneubedarfsprognose Werdau 2030 erarbeitet. Im Ergebnis wird sich im Wohnungsteilmarkt der Mehrfamilienhäuser (MFH) eine Verringerung der Anzahl der Wohnungen (siehe Abbildung 1) ergeben.



	2015	2020	2025	2030
EZH vor 1920	1.120	1.110	1.100	1.100
EZH 1920-1990	1.900	1.890	1.880	1.870
EZH nach 1990	1.310	1.390	1.470	1.540
MFH	8.570	8.310	8.060	7.810

Abb. 1 Wohnungsbestand (Quelle: Wohnbauflächenneubedarfsprognose Werdau 2030, P&P- Prognose und Planung, 30.01.2017)

Verrechnet man die aktuelle Zahl der vorhandenen und verpachteten Parzellen in Werdau (für 2017) mit der Zahl der Geschosswohnungen (2015 - 8.570), so ergibt sich der Richtwert, der für die prognostizierte Bedarfsberechnung herangezogen wird.
Damit liegt der tatsächlich Richtwert in Werdau bei einem Kleingartenbestand deutlich höher als die GALK-Richtwerte. Unter Berücksichtigung des derzeitigen Leerstandes von 310 Parzellen (15,7 %) kann für 2017 von einer aktuellen Nachfrage von 1 Kleingarten pro 5,15 Geschosswohnungen ausgegangen werden.

	Anzahl Geschoss-wohnungen	Bestand	Richtwert je 1 Garten	Verpachtete Parzellen	Richtwert je 1 Garten	Leerstand
2016	8.570	1997	4,3	1702	5,05	295
2017	**8.570**	**1975**	**4,34**	**1665**	**5,15**	**310**

.

TRENDPROGNOSE

Die vorhandenen großen Geschosswohnbaugebiete in der Stadt „Am Kranzberg“ und „Werdau-Ost“, die von zahlreichen wohnungsnahen Kleingartenanlagen umgeben sind, werden von einem hohen Altersdurchschnitt ihrer Bewohner geprägt. In diesen Stadtteilen werden sich in den nächsten Jahren große Veränderungen vollziehen. Generell wird in Werdau der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Prognose bis 2030 bis auf 7.810 WE‘s zurückgehen (Abbildung 1).

Prognose 2030 mit Annahme gleichbleibende Nachfrage in Werdau **(Szenario 1)**
Richtwert 1 Kleingarten je 5,15 Geschosswohnungen
7.810 Geschosswohnungen ./.5,15= 1.516 Kleingärten

Angenommene Prognose 2030 mit Annahme geringfügig abnehmende Nachfrage in Werdau **(Szenario 2)**
Richtwert 1 Kleingarten je 6 Geschosswohnungen
7.810 Geschosswohnungen ./.6 = 1.300 Kleingärten

PROGNOSE NACH GALK-RICHTWERTEN ZUM VERGLEICH

GALK-Prognose 2030 mit moderater Abnahme der Nachfrage **(Szenario 3)**
Richtwert 1 Kleingarten je 8 Geschosswohnungen
7.810 Geschosswohnungen ./.8 = 976 Kleingärten

Weitere Vergleichsrechnungen:
GALK-Prognose 2030 mit starker Abnahme der Nachfrage (Variante 3)
Richtwert 1 Kleingarten je 10 Geschosswohnungen
7.810 Geschosswohnungen ./.10 = 781 Kleingärten

GALK-Prognose 2030 mit sehr starker Abnahme der Nachfrage (Variante 4)
Richtwert 1 Kleingarten je 12 Geschosswohnungen
7.810 Geschosswohnungen ./. 12 = 650 Kleingärten

Szenario 1	Anzahl Geschoss-wohnungen	Richtwert je 1 Garten	Bedarf Parzellen	Leerstand	Leerstand %
2020	8.310	5,15	1.613	362	-18,33
2025	8.060	5,15	1.565	410	-20,76
2030	7.810	5,15	1.516	459	-23,24

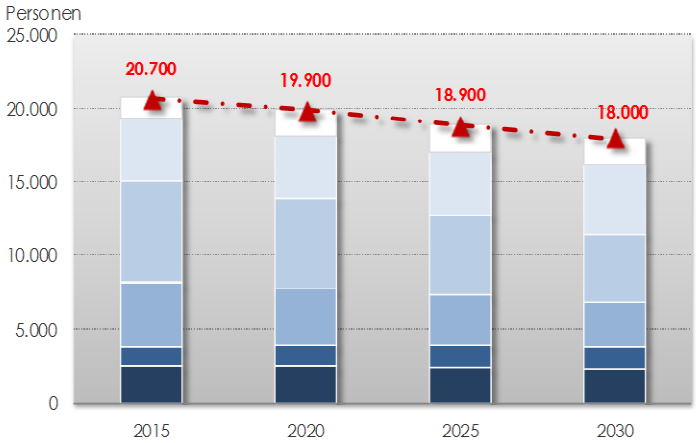
Szenario 2	**Anzahl Geschoss-wohnungen**	**Richtwert je 1 Garten**	**Bedarf Parzellen**	**Leerstand**	**Leerstand %**
2020	**8.310**	**6**	**1.385**	**570**	**-28,86**
2025	**8.060**	**6**	**1.343**	**632**	**-32,00**
2030	**7.810**	**6**	**1.301**	**674**	**-34,12**

Szenario 3	Anzahl Geschoss-wohnungen	Richtwert je 1 Garten	Bedarf Parzellen	Leerstand	Leerstand %
2020	8.310	8	1.038	937	-47,44
2025	8.060	8	1.007	968	-49,00
2030	7.810	8	976	999	-50,58

Bei der Erstellung des Konzeptes wird davon ausgegangen, dass die individuelle Nachfrage nach Kleingärten entgegen der Trendprognose (Szenario 1) zurückgehen wird. Werdau ist im Vergleich der Kleingartendichte in Sachsen eine sehr kleingartenreiche Stadt.
Daher wird für die Prognose vorgeschlagen, den Kleingartenbedarf für die Stadt Werdau mit Hilfe des Richtwertes von einem Garten auf 6 gartenlose Geschosswohnungen (Mittelwert-Szenario 2) für die entsprechenden Jahre zu berechnen. Nach der GALK-Prognose (1:8 - 1:12) bis 2030 wird die Nachfrage nach den GALK-Vorgaben auf 1.300 bis 976 Kleingärten zurückgehen. Diese Richtwerte erscheinen für Werdau nicht geeignet.

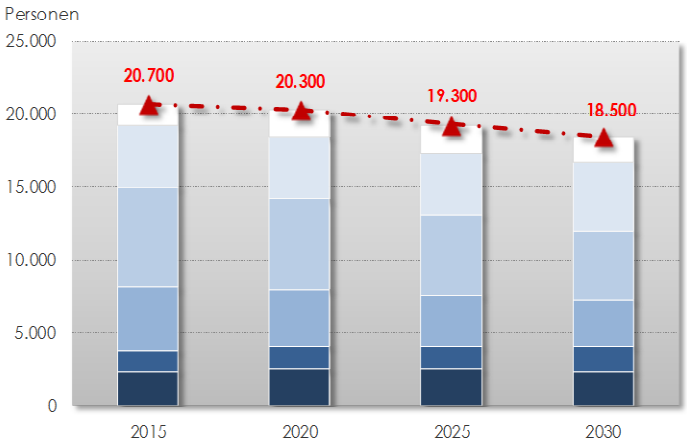
5.2.3 BEDARFSERMITTLUNG NACH BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Zur Plausibilisierung der ermittelten Bedarfszahlen wurde im Vergleich zur Bedarfsprognose nach den Kennzahlen zur Kleingartendichte und unter Annahme einer gleichbleibenden Nachfrage in Sachsen und Werdau, sowie nach GALK-Vorgaben wurde der Kleingartenbedarf der heutigen Bedarfszielgruppen in Relation zur zukünftigen Altersstrukturentwicklung nach der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für die Stadt Werdau gestellt.



	2015	2020	2025	2030
80 und älter	1.400	1.800	2.000	1.900
65 bis < 80	4.300	4.300	4.200	4.700
45 bis < 65	6.900	6.100	5.400	4.600
25 bis < 45	4.300	3.800	3.400	3.000
15 bis < 25	1.400	1.500	1.600	1.600
0 bis < 15	2.400	2.400	2.300	2.200
Gesamtbevölkerung	20.700	19.900	18.900	18.000

Abb.2 Bevölkerungsentwicklung 2015-2030 untere Variante, Eigenen Darstellung Dipl.-Ing. Robin Gutting



	2015	2020	2025	2030
80 und älter	1.400	1.800	2.000	1.800
65 bis < 80	4.300	4.300	4.200	4.700
45 bis < 65	6.900	6.200	5.500	4.700
25 bis < 45	4.300	3.900	3.500	3.200
15 bis < 25	1.400	1.600	1.600	1.700
0 bis < 15	2.400	2.500	2.500	2.400
Gesamtbevölkerung	20.700	20.300	19.300	18.500

Abb.3 Bevölkerungsprognose 2015-2030 obere Variante, Eigene Darstellung Dipl-Ing. Robin Gutting

Die Altersstrukturentwicklung prognostiziert in beiden Varianten:

- Zahl der 0-bis unter 15-Jähringen (Kinder) bis 2020 /2025 stabil
- Leichte Zunahme der 15-bis unter 25-Jähringen (Jugendliche) bis 2030

Die Menschen im Alter von 0 bis 25 Jahren spielen jedoch in der Nachfragegruppe für Kleingärten ohnehin eine untergeordnete Rolle.

- Kontinuierlicher Rückgang der 25-bis unter 45-Jährigen (jüngere Erwerbsfähige) bis 2030
- Kontinuierlicher Rückgang der 45-bis unter 65-Jährigen (ältere Erwerbsfähige) bis 2030

Die Zahl der jungen Erwachsenen **(-30 %)** und vor allem die Zahl der heute stärksten Nachfragegruppe zwischen 45 (50) bis 65 Jahren wird jedoch kontinuierlich **(-33 %)** abnehmen

- Zahl der 65-bis unter 80-Jährigen (junge Senioren) stabil bzw. leichter Anstieg bis 2030

Die Zahl im Alter zwischen 65 und 80 Jahren bleibt relativ stabil bzw. steigt leicht an (+9 %), was sich geringfügig positiv auf den Kleingartenbestand auswirken kann.

- Zahl der 80-Jährigen und älter (Hochbetagte) steigt kontinuierlich

Die Zahl der über 80-jährigen steigt kontinuierlich (+35 %), gehört jedoch nicht zu den potentiellen Nachfragern nach Kleingärten, da der Garten in der Regel spätestens nach dem 80. Lebensjahr aufgegeben wird.

Im Vergleich der Berechnungsverfahren, kommt man zu dem Ergebnis, dass alle drei Prognosemodelle zu einem ähnlichen Ergebnis führen. Ausgehend vom prognostizierten Rückgang der für die Nachfrage entscheidenden Altersgruppe für Kleingärten von 30 – 33 % und unter der Annahme des kontinuierlichen (geringfügigen) Rückgang der Abnahme der Nachfrage ist die Plausibilität des ermittelte Rückgang nach den beiden Berechnungsverfahren von 34,8 % (Kleingartendichte Mittelwert) und 33,5 % (in Anlehnung an GALK mit 1:6) bestätigt.
Bei stärkerer Rückgang (sog. Trendprognose nach GALK)

5.2.4 GESAMTVERGLEICH DER BERECHNUNGSMODELLE

	2016	Rück-gang	**2017**	**Rück gang**	**2020**	**Rück-gang**	**2025**	**Rückg ang**	**2030**	**Rück gang**
Anzahl Parzellen im Bestand	**1997***		1955** 1975							
Leerstand		295		310						
Verpachtete Parzellen	1702		1665 Garten -dichte 7,98		1580		1500		1436	
Vergleich mit Prognose-Berechnungsvarianten										
Berechnungs-Methode 1 Variante 2 (8,16)	*Garten -dichte 8,16 wie 2016*				*1615*	*382*	*1534*	*463*	*1472*	*525*
Berechnungs-Methode 1 Variante 1 Mittelwert (6,8) (siehe S. 16)					1407	590	1346	651	1285	712
Berechnungs-Methode 1 Variante 2 Mittelwert (6,8) (siehe S. 16)					1346	651	1278	719	1224	773
Berechnungs Methode 2 GALK 1:6 (siehe S. 18)					**1385**	**570**	**1343**	**632**	**1301**	**674**
Mittelwert					**1379**	**603**	**1322**	**667**	**1270**	**719**
GALK-Berechnungs-Methode 2 GALK 1:8					*1038*	*937*	*1007*	*968*	*976*	*999*

*ohne KGA „An der Pleiße“ (8) und „Grüne Oase“ (6)
** ohne KGA „An der Pleiße“ (8) und „Grüne Oase“ (6), ohne „Falkens Wiese“ (5) und mit Zusammenlegung Parzellen
Freie Erde Langenhessen + 20

Ergebnis:

Im Vergleich der Berechnungsmethoden hat sich gezeigt, dass das Rechenmodell mit gleichbleibender Nachfrage nicht realistisch ist, da bereits 2017 die Gartendichte als Maßstabskriterium für den Bedarf und damit die Nachfrage geringer als 2016 ist. Die Nachfrage wird jährlich v. a. in Abhängigkeit von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sinken.

Die Bevölkerungsprognose (obere Variante) - Variante 1 der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose beinhaltet nach den Erläuterungen des Statistischen Landesamtes Sachsen die Bevölkerungsvorausberechnung unter besonderer Berücksichtigung der Zuwanderungen der jüngsten Zeit. Der Bevölkerungsrückgang in Sachsen verläuft daher zwar langsamer als in der

vorherigen Berechnung, aber die hohen Zuwanderungen haben nur eingeschränkte Auswirkungen auf die langfristige Bevölkerungsentwicklung. Der Trend der zunehmenden Alterung ist in den nächsten 3 Jahrzehnten nicht umkehrbar. Auf dieser Begründung des Statistischen Bundesamtes basiert die untere Variante 2 der Bevölkerungsprognose. Vergleicht man die beiden Vorausberechnungen für die Stadt Werdau (siehe Kapitel 5.1) werden

in der oberen
Variante 1
2015 - 21.000 Einwohner
2020 - 20.700 Einwohner
2030 - 18.900 Einwohner und

in der unteren Variante 2
2015 - 20.800 Einwohner
2020 - 19.800 Einwohner
2030 - 18.000 Einwohner angenommen.

Die EW-Zahl zum 30.06.2016 betrug bereits 20.860. Daher wird die untere Variante 2 als realistischer angesehen. Allerdings hat die Stadtverwaltung im Januar 2017 im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes eine eigene Bevölkerungs- und Haushaltprognose für das Jahr 2030 auf der Grundlage verschiedener statistische Daten durchgeführt. Im Ergebnis wurde eine obere und eine untere Variante ermittelt. Die Gesamtbevölkerung im Jahr 2030 beträgt zwischen 18.500 und 18.000 Einwohner.
Daher wird vorgeschlagen, als Grundlage für die planerische Zielkonzeption folgenden Mittelwert (siehe Tabelle S. 21) zu bilden:

- Bedarfsberechnungsmethode 1 Variante 1 mit Mittelwert 6,8 Gärten/pro Einwohner
- Bedarfsberechnungsmethode 1 Variante 2 mit Mittelwert 6,8 Gärten/pro Einwohner
- Bedarfsberechnungsmethode 2 mit 1 Garten pro 6 Geschosswohnungen

und zum Vergleich den Mittelwert* aus

- Bedarfsberechnungsmethode 2 mit 1 Garten pro 6 Geschosswohnungen
- GALK-Empfehlung 1:8

gegenüberzustellen.

Rechnerisch wird bis 2030 ein Überangebot von bis zu 719 – 859 Parzellen (bezogen auf 2016 mit vorhandenen Leerstand 295) ermittelt. Damit stehen **ca. 36 % und 43 %** * der Kleingärten mittel- und längerfristig zu Disposition. Die Zielkonzeption soll daher Vorgaben und Prioritäten zur Steuerung des Wandlungsprozesses festlegen.

6. KLEINGARTENENTWICKLUNG – PLANERISCHES ZIELKONZEPT

6.1 LANGFRISTIGE ENTWICKLUNGSZIELE/ LEITLINIEN

Kleingärten sind für eine lebenswerte Stadt von Morgen zu erhalten, weil sie vielfältige Beiträge zur biologischen Vielfalt, für ein attraktiv gestaltetes Wohnumfeld und für das Image der Stadt leisten (vgl. GALK DST).
Die sozialen, ökologischen, stadtgestalterischen und ökonomischen Funktionen und Wirkungen der Kleingärten für eine Stadt sind unbestritten. Daher stehen die Kommunen vor der Aufgabe angesichts der veränderten Rahmenbedingungen das Kleingartenwesen zu erhalten und zu entwickeln.
Der Deutsche Städtetag setzt sich für die Weiterentwicklung des Kleingartenwesens und für den Erhalt und die langfristige Sicherung des Kleingartenbestandes in den Städten ein und hat im September 2011 die Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung des Kleingartenwesens in den Städten bestätigt.
In den Leitlinien des Deutschen Städtetages werden für die nachhaltige Entwicklung des Kleingartenwesens in den Städten 6 Handlungsfelder als zukünftige Schwerpunktaufgaben für die Kleingärtner, Politik und Stadtverwaltung benannt, die in den Entwicklungszielen und im Maßnahmekonzept konkretisiert wurden.

1. **Bedarfsgerechte Kleingartenentwicklung**
   Ziel ist eine zukünftige bedarfsgerecht und nachhaltige Kleingartenentwicklung unter den Bedingungen des demografischen Wandels und bei Berücksichtigung weiterer Einflussfaktoren. Kleingärten gehören in der Stadt zu den sogenannten „weichen“ Standortfaktoren und zu städtebaulichen Gesamtsituation, weil sie vielfältige Beiträge zur biologischen Vielfalt, für ein attraktiv gestaltetes Wohnumfeld und für das Image der Stadt leisten.
   Erstrangiges Ziel ist es, die Kleingärten als Bestandteil des städtischen Grünsystems zu erhalten und ein bedarfsgerechtes Angebot in quantitativer und qualitativer Hinsicht dauerhaft sicher zu stellen.
   Aufgrund des Bevölkerungsrückgangs und des Wandels der Alltagskultur und der Lebensstile werden weniger Kleingärten benötigt. Daher ist eine strategische Steuerung der Verkleinerung von Anlagen, der Umstrukturierung und des Rückbaus erforderlich.
   Die Stadt Werdau hat sich entschieden ein Kleingartenentwicklungskonzept zu erarbeiten. Die Kleingartenentwicklungskonzeption hat das Ziel, die Kleingartenanlagen noch besser in die Stadtentwicklung einzubinden und städtische Erfordernisse sowie die Erfordernisse des Kleingartenverbandes aufeinander abzustimmen. Daher wird ein gesamtstädtisches Kleingartenentwicklungskonzept als Grundlage für die vorbereitende Flächennutzungsplanung und verbindliche Bauleitplanung erstellt. Zum Einem erfolgt die Zukunftssicherung des bedarfsgerechten Bestandes als Dauerkleingärten im Flächennutzungsplan. Das Kleingartenkonzept soll andererseits Lösungsmöglichkeiten aufzeigen, um das bereits vorhandene Überangebot an Kleingärten und den zu erwartenden wachsenden Leerstand aufgrund des hohen Durchschnittsalters der Gartenpächter abzubauen.
   Um die Nachfrage nach Kleingärten zukünftig zu sichern, muss über neue Standortfaktoren nachgedacht werden und die Attraktivität der Anlagen für neue Zielgruppen, insbesondere für die jüngere Generation erhöht werden. Der Garten bietet den idealen Rahmen für eine Naturerziehung innerhalb der Familie von Generation zu Generation. Die Zukunft des Kleingartenwesens ist davon abhängig, wie man in Zukunft das Interesse von jüngeren Haushalten und Familien mit Kindern wecken kann. Dies erfordert eine Offenheit und Flexibilität in der Vereinsarbeit und Gestaltung der Kleingartenanlagen gegenüber jungen Familien mit Kindern oder Zuwanderern und Migranten.
   Eventuell sind Vorschriften und Satzungen zu überprüfen.

2. **Kleingärtnerischen Nutzung**
   Die kleingärtnerische Nutzung ist als wichtigste Grundlage zu sichern. Kleingartenanlagen müssen sich aufgrund der sondergesetzlichen Regelungen im Bundeskleingartengesetz zum Pachtzins, zum Kündigungsschutz und zur Entschädigung, die den Grundstückseigentümer in der Ausübung seiner Rechte beschränken, deutlich von Wochenend- und Ferienhaussiedlungen unterscheiden. Die Kommunen und vor allem die Kleingärtnerorganisationen müssen dafür Sorge

tragen, dass die gesetzlichen Regelungen zur kleingärtnerischen Nutzung eingehalten werden. Im Rahmen der Kleingartenentwicklungskonzeption wird die Gemeinnützigkeit der Anlagen geprüft, und ggf. eine Umnutzung zu Erholungsgärten vorgeschlagen.

3. Soziale Aufgaben

Die soziale Bedeutung des Kleingartenwesens im Hinblick auf die gesellschaftliche Entwicklungstendenzen (Folgen finanzielle Umverteilung, zunehmende Zahl von Menschen, die am Existenzminimum leben, Integration von Migranten) ist neu zu positionieren. Für die Zukunft sollten die vorhandenen großartigen Potentiale für generationenübergreifendes gemeinsames Lernen und für die soziale und kulturelle Integration weiter gestärkt werden.
Im Rahmen des Studentenprojektes der Fachhochschule Erfurt zum INSEK 2030 wurde u. a. als eine Schlüsselmaßnahme im Handlungsfeld Freiraumentwicklung die Errichtung eines „Interkulturellen Gartens – Freundschaftsgrün“ als Nachnutzung von in leerstehenden Parzellen (z. B. KGA „Feierabend“) vorgeschlagen. Dieses Integrationsprojekt sollte mit dem Landkreis Zwickau und der Stiftung Soziale Dienste mit dem Integrationsbüro in Werdau sowie dem Regionalverband weiter konkretisiert werden.
Die Kleingärten sind der idealen Ort für die die Verbindung zwischen Gartenarbeit, Naturerlebnis und grünen Abenteuerspielplatz. Die Familienfreundlichkeit muss in den Anlagen erhöht werden, z. B. durch Angebote von flexiblen Parzellengrößen (siehe BKleingG – Fläche ist eine Sollbestimmung, keine Obergrenze) für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Pächtergruppen (Berufstätige, Rentner) und Schaffung von Spielmöglichkeiten für Kinder und Gemeinschaftsanlagen zur Begegnung zwischen den Generationen. So können z. B. freie Parzellen zu gemeinschaftliche Spielflächen hergerichtet werden um den Zulauf jüngere Pächter zu aktivieren. Die Schaffung öffentlicher Nutzungsmöglichkeiten durch die Vernetzung öffentliche und private Nutzung in Form von öffentlich zugängigen Anlagen mit zusätzlichen Nutzungsangebote, wie Spiel- Aufenthaltsbereiche, Themengarten, Gesundheits-, Therapie- und Lehrgärten. Es sollten Kooperationen mit Kindergärten, Schulen, anderen Bildungseinrichtungen, den Wohnungsunternehmen, Altenpflegeheimen und der Pleißentalklinik geprüft werden. Derzeit besteht seitens der städtischen Bildungseinrichtungen kein Bedarf, da eigene Schulgärten und Außenanlagen in Kitas etc. vorhanden sind. Die temporäre Nutzung als “Tafelgärten“ wird nur vereinzelt und als zeitlich begrenzte Maßnahme, (z. B. KGA „Naturheilgarten“, Gartenlust „Schöne Aussicht“ Steinpleis) realisiert, aber keine Entlastung hinsichtlich des Leerstandes bringen.

4. Ökologische Aufgaben

Die ökologischen Funktionen der Kleingärten insbesondere die ausgleichende Wirkung auf das innerstädtische Klima und die Potentiale zur Stärkung der Biodiversität und die positive Wirkung auf die Artenvielfalt sind ein wichtiger Beitrag zum Klimawandel und zum Natur- und Umweltschutz in den Städten. Daher ist der Erhalt der wohnungsnahen Kleingartenanlagen in integrierten Lagen eine Zielstellung des Kleingartenkonzeptes. Es soll geprüft werden, ob in geeigneten Kleingartenanlagen, die nach Aufgabe keine anderen Nutzung zugeführt werden könne (z. B. Teilbereiche KGA „Naturheilgarten“), die Möglichkeit besteht, pflegearme Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Aufforstung, Streuobstwiesen, extensive Wiesenflächen, etc.) auf leer stehenden Parzellen durchzuführen und diese ggf. im Rahmen eines Ökokontos in einem Flächenpool für die Stadt Werdau eingetragen werden können.
Das Konzept beinhaltet ebenso Lösungsvorschläge bei Nutzungskonflikte hinsichtlich des Umweltschutzes. Die betrifft v. a. Anlagen an öffentlichen Gewässern, bei denen auf die Einhaltung der gesetzlichen Restriktionen in den Gewässerrandstreifen zu achten ist. Auch die nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen wie Kompost, Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen wie Zäunen u. v. m., die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln verträgt sich grundsätzlich nicht mit den gesetzlichen Vorgaben in Gewässerrandstreifen. Weiterhin wird die Teil- oder Komplettauflösung von Anlagen in Überschwemmungsgebieten vorgeschlagen. Die Kleingartenvereine, v. a. die Vorstände, der Regionalverband und die Stadtverwaltung müssen die gesetzlichen Bestimmungen gemeinsam umsetzen.

5. Öffentlichkeits- und Lobbyarbeit

Die zielgerichtete Öffentlichkeitsarbeit in Zusammenarbeit zwischen den Kleingartenvereinen und der Stadt hat eine besondere Bedeutung, insbesondere die Nutzung moderner Medien für die Gewinnung jüngerer Bevölkerungsschichten als zukünftige Gartenpächter. Eine Parzellenbörse im Internet funktioniert nach Angaben des Regionalverbandes nicht. Der Regionalverband ist aber bereits mit seinem Internetauftritt und in den sozialen Medien präsent. Verschiedene Kleingartenvereine, v. a. mit jüngeren Vorstandsmitgliedern haben bereits eine eigene Internetseite und nutzen die modernen Medien auch für Werbung und die Nachwuchsgewinnung. Die Stadt wird auf der Grundlage des Kleingartenentwicklungskonzeptes auf Ihrer Internetseite über das Kleingartenwesen in Werdau mit aktuellen Daten informieren. Zur Pflege der Internetseiten sind die regelmäßigen Zuarbeiten des Regionalverbandes erforderlich bzw. eine Verlinkung mit der Homepage des Regionalverbandes einzurichten. Die Einbeziehung der Stadtbevölkerung in das Vereinsleben kann durch Gartenfeste, Aktionstage, Fachvorträge, Wettbewerbe und andere kulturelle Angebote das Interesse von Menschen für das Kleingartenwesen wecken. Die Kleingartenvereine sind z. B. durch Teilnahme und Mitwirkung an städtischen Veranstaltungen, Festen, Themenmärkten etc. stärker in das vielfältige Vereinsleben der Stadt zu integrieren. Kontakte zu anderen Vereinen ermöglichen Netzwerke z. B. zur einfacheren Realisierung gemeinschaftlicher Aufgaben. Der Regionalverband führt bereits öffentliche Gartenwandertage durch. Die Organisation weiterer gemeinschaftliche Veranstaltungen und Führungen für Schulklassen und Kindergärten etc. sind Möglichkeiten um die Freude an der gemeinschaftlichen Gartenarbeit bei zu künftigen Pächtern zu wecken. Die öffentliche Zugängigkeit der Kleingartenanlagen für die Bürgerinnen und Bürger ist als die wirksamste Form der Öffentlichkeitsarbeit zu verbessern. Diese Empfehlungen zur ständigen Öffnung von Kleingartenanlagen (GALK) sollte in den Generalpachtvertrag aufgenommen werden.

6.Organisation und Finanzierung

Für eine ausreichende Finanzierung und Förderung des Kleingartenwesens ist zu sorgen. Der Generalpachtvertrag enthält einen gesetzlichen Pachtzins gemäß Bundeskleingartengesetz.
Die Unterstützung bei erforderlichen Maßnahmen auf den Gemeinschaftsanlagen im Rahmen der personellen und finanziellen Möglichkeiten der Stadt ist begrenzt.
Die Finanzierung der Maßnahmepläne des Kleingartenkonzeptes kann nur gemeinschaftlich erfolgen. Der Freistaat Sachsen stellt derzeit keine Förderprogramm zur Finanzierung und Beseitigung von Leerständen von Kleingartenanlagen zur Verfügung. Daher müssen im Rahmen des Kleingartenkonzepts und dessen Fortschreibung politische Entscheidungen zur Finanzierung der Umstrukturierung der städtischen Flächen getroffen werden.

7. MASSNAHMEKONZEPT

7.1 BEWÄLTIGUNG DES AKTUELLEN LEERSTANDES IN KLEINGARTENANLAGEN

Die Kleingartenvereine haben bisher großes Engagement entwickelt, um die aus dem Leerstand resultierenden Probleme zu lösen, insbesondere wenn der Leerstand in Anlagen noch nicht allzu hoch ist:

- Kompensation von Pachtausfällen
- Zusammenlegung von Parzellen
- Pflege der Gemeinschaftsanlagen mit weniger Mitglieder
- Übernahme der Pflege leerstehender Gärten im Rahmen von Gemeinschaftsstunden oder
- durch einzelne Pächter, die Zweit- oder Pflegegärten übernehmen
- teilweise Nutzung als Tafelgärten
- Beräumung von leerstehenden Gärten
- Umwandlung von Parzellen in gemeinschaftliches Grün oder Parkplätze
- Intensive Öffentlichkeitsarbeit hinsichtlich Neuverpachtung von leeren Parzellen

Die v. g. Maßnahmen werden in den letzten Jahren von den Kleingartenvereinen und dem Regionalverband bereits durchgeführt. Aktuell hat sich durch die Zusammenlegung von Parzellen oder dauerhafte Umwandlung in Grünflächen oder Parkplätze die Anzahl vom 01.01.2016 zum 01.01.2017 um 57 Parzellen reduziert. Die aktuelle Anzahl der verpachteten Parzellen beträgt einschließlich der bereits vollzogenen Vereinsauflösungen in 3 Kleingartenanlagen **1645.**
Reichen diese Maßnahmen nicht mehr aus müssen Kleingartenanlagen oder Teile davon aufgegeben werden, rückgebaut, renaturiert und anderen Nutzungen zugeführt werden.

7.2 MASSNAHMEVORSCHLÄGE BIS 2030

Damit es in Zukunft weder zu einer Über- noch zu einer Unterversorgungmit Gärten kommt, muss das Kleingartenangebot zielgerichtet an die sinkende Nachfrage angepasst werden. 75 % der Pächter sind über 65 Jahre und werden in den nächsten 10 Jahren ihren Garten aufgeben. 25 % der Pächter sind jetzt schon über 80 Jahre. Nachpächter werden nur vereinzelt gefunden. Daher werden die Auswirkungen schon bis 2020 deutlich zu spüren sein. In den nächsten 10 Jahren wird ein umgreifender Generationswechsel im Kleingartenwesen stattfinden.
Der nach den Prognosevarianten ermittelte strukturelle Leerstand in den Kleingartenanlagen erfordert einen konzeptionellen Vorlauf. Das Kleingartenentwicklungskonzept beinhaltet einen Kompromiss aus der verbandsinternen Strategie und den gesamtstädtischen Zielen der Verwaltung. Das Konzept stellt eine 1. Phase in der weiteren Entwicklung des Kleingartenwesens dar. Es enthält Empfehlungen für die Entwicklung des Kleingartenwesens in 3 zeitlich gestaffelten Umsetzungshorizonten bis 2020-2025-2030 und soll Klarheit und Zukunftssicherheit für die Kleingärtner gewährleisten:
Vorrangig wurden die Kleingartenlagen mit dem höchsten Leerstand und Durchschnittsalter zur Disposition gestellt, wo sich abzeichnet, dass sie in naher Zukunft aufgegeben werden. Weitere Kriterien waren Lage, städtebauliche Bedeutung, Erholungseignung, Erscheinungsbild, Angebot, ökologischen Bedeutung, Erreichbarkeit, Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Umweltbelastungen und Nutzungskonflikte. Eine künftig fehlende Nachfrage nach Kleingärten kann in den v. g. Konflikten begründet sein. Priorität hat der Erhalt von wohnungsnahen Kleingartenangeboten.
Aufgrund des prognostizierten demografischen Wandels sowie weiterer nutzungsspezifischer und stadtplanerischer Aspekte erfolgte nach der Bestandserfassung und –bewertung eine Kategorisierung der Anlagen entsprechend ihrer Entwicklungsperspektiven und Bedeutung differenziert nach 3 unterschiedlichen Entwicklungszielen:

Kategorie 1 – prioritäre Erhaltung und Entwicklung als zukunftssicher KGA- Erhaltung der vorrangig wohnungsnahen Kleingartenanlagen in der Stadt und Sicherung der Nachfrage in den Ortsteilen und Bedeutung für Grün-und Freiflächensystem der Stadt

Kategorie 2 – Erhaltung mit optionaler Umstrukturierung – Beobachtungsgebiet und Teilauflösung in mehreren Abschnitten, Erhalt solange Nachfrageperspektive besteht, die Anlage wird „gesund geschrumpft“,
Zuführung von Teilen der Anlage ggf. in eine andere Nutzung (Landwirtschaft, Grünfläche, Aufforstung, wenn möglich als Ausgleichsmaßnahme oder Maßnahme für das Ökokonto, Bebauung), ggf. Zusammenlegung von Kleingartenanlagen um Verwaltungsaufwand zu minimieren.

Kategorie 3 – Umstrukturierung- Prüfgebiet – komplette Auflösung eine Anlage in mehreren Abschnitten und komplette Umnutzung (siehe Teilauflösung)

Die Einteilung erfolgte aus gesamtstädtischer Sicht und nach grundsätzlicher Abstimmung mit den Kleingartenvereinen. Die Grobeinteilung in die 3 Kategorien kann nicht alle Aspekte berücksichtigen, die den Wert einer Kleingartenanlage für die Kleingärtner vor Ort ausmachen. Eine solche Bewertung ist nicht Ziel der Einteilung. Die Kategorisierung soll für die Kleingartenvorstände im Bedarfsfall eine Orientierung zur Entscheidungsfindung und Handlungsempfehlung sein. Im konkreten Fall kann sich beispielsweise durch zunehmenden Leerstand in einer Kleingartenanlage Klärungsbedarf entstehen,

wie mit dieser Situation umzugehen ist. Für den Fall des Bedarfsrückgangs in der Kategorie 2 ist abzuwägen, welche Entwicklung angemessen ist. Die Auflistung der Kategorie 3 hat klarstellenden Charakter und ist grundsätzlich für Kleingartenanlagen vorbehalten, die die aufgrund von Nutzungskonflikten oder strukturellen (nicht umkehrbaren) Leerstand aufgegeben werden sollen.
Die Einteilung der Kleingartenanlagen in die Entwicklungskategorien ist ein dynamischer Prozess, der sich in gewissen Maß mit der Fortschreibung des Kleingartenentwicklungskonzeptes an die geänderten Rahmenbedingungen anpassen wird.

Die Rückbaustrategie ist als langfristiges Projekt zu sehen. Im günstigsten Prognosefall fallen 719 Parzellen aus der Kleingartennutzung im schlechtesten 859 Parzellen.

Im Zeitraum 0 - 5 Jahre (Ziel 2020)

Prioritärer Erhaltung und Entwicklung als zukunftssichere Anlagen: 45 KGA:

2	Am Kriegelstein	
4	Am Staudamm	
5	Am Ulmenweg	
6	An den Teichen	Privat
8	An der Sorge	
9	Auf der Höhe	
10	Bergfrieden	Privat (teilweise)
11	Blick ins Tal	
12	Einheit	Privat (Prüfen FNP?!)
13	Einigkeit	Privat
14	Erholung	Privat
16	Erntesegen	
20	Frieden	
21	Friedrich Fröbel	Privat
22	Friesen	
23	Gartenglück	Privat
24	Gartenlust	Privat
25	Gemeindewind	
26	Germania (mit geringfügiger Umstrukturierung)	
29	Herolds Gärten	
30	Kranzbergblick	Privat
31	Kranzberggrund	Privat (teilweise)
32	Landwehrgrund	
33	Morgenröte	Privat (teilweise)
35	Nordbahnhof	
36	Pleißenberg	
37	Schöne Aussicht	
38	Selbsthilfe	
40	Talblick	Privat (DB Netz AG)
41	Waldesruh	Privat (teilweise)
42	Werdau Nord	
43	Weststraße	
44	Wetterscheide (mit geringfügiger Umstrukturierung)	
45	Am Zigeunerhaus	Privat (teilweise)
46	Freier Blick	Privat
48	Am Schneemühlenweg	Privat (teilweise)
49	An der Kober	
51	Freie Erde	Privat (teilweise)

52	Am Walde	
53	An den Kastanien	
54	Neue Anlage	
55	Am Bahnhof *	
56	Bogendreieck	Privat (Bahn)
58	Frischer Wind	
60	Zukunft*	

An der Pleiße: **Vereinsauflösung ab 01.01.2017**
Einzelpachtverträge mit flexiblen Kündigungsfristen zu 0,61 EUR/m²
bei 2.800 m²
Freihalten Gewässerrandstreifen 5 m nach § 24 SächsWG
Achtung Hochwasserschutz an Pleiße, nach neuer Festlegung
Überschwemmungsgebiete Kündigung Einzelpachtverträge
bedingte Reduzierung von 8 Parzellen, da weiter Gartennutzung

Falkens Wiese: **kein Vorstand – Vereinsauflösung ab 01.01.2017**
Anlage mit zunehmendem Charakter von Erholungsgärten
Verkauf als Garten- und Erholungsland 7,50 EUR/m² oder alternativ
Einzelpachtverträge mit flexiblen Kündigungsfristen zu 0,61 EUR/m²
2.889 m²
bedingte Reduzierung von 5 Parzellen, da weitere Gartennutzung

Grüne Oase: **Vereinsauflösung ab 01.01.2017**
Privater Verpächter
Reduzierung: 7 Parzellen

Germania: geringfügige Umstrukturierung, Auflösung einer Parzelle – Renaturierung da Randfläche
und isoliertes Flurstück 1142/3 - 3 Parzellen Auflösung, bei Pächterwechsel keine Vergabe mehr – 1.322 m² - Prüfen, ob Stellplatzbedarf für Kleingartenanlage oder alternativ Aufforstung – da separates Flurstück – Rückgabe an Stadt
Reduzierung: 6 Parzellen

Am Stadtpark: Freihalten Gewässerrandstreifen 5 m nach § 24 SächsWG
Achtung Hochwasserschutz Pleiße, neue Festlegung
Überschwemmungsgebiete
Frei werdende Parzellen an Pleiße nicht wieder belegen-
Stadtfläche nur 1.850 m²
Reduzierung: 7 Parzellen

Harmonie: Verein strebt Leerstand an
Privater Verpächter
Reduzierung: 12 Parzellen

Feierabend: Flurstücke-Nr. 1299/2, 1300/2, 1301/2 – 19 Parzellen auf nördlicher Seite verlängerte Ziegelstraße gelegen bei Leerstand keine Wiederverpachtung
Option: Zusammenlegung mit Harmonie und Abendfrieden und Gesamtkonzept für die 3 Kleingartenanlagen
Beginn Reduzierung: 16 Parzellen

Naturheilgarten: ältester Werdauer Gartenverein 1884 gegründet
sehr hoher Leerstand, aber verteilt auf gesamt Anlage (siehe Anlage Bestandsplan zur Verteilung Leerstand)
KGA „stirbt aus“

nur sinnvolle Einheit von zusammenhängenden Flächen herauslösbar mit jährlicher Pachtanpassung, aktive Steuerung durch Verein und Regionalverband

Teilauflösung 1. Abschnitt Parzellen im südlichen Bereich (Fl.-Nr. 2100) nicht mehr belegen
Reduzierung: 22 Parzellen

Sonnenschein: sehr hoher Leerstand, hoher Altersdurchschnitt
Gärten im südlichen Bereich (4.300 m²)– Verpachtung oder Verkauf als Gartenland für vorh. Wohngrundstücke Am Wiesenweg
Reduzierung: 18 Parzellen

Albertsruh
Langenhessen: dauerhaft leerstehend ca. 500 m² an Hainstraße, von Stadt nicht verwertbar → Beobachtung bei Leerstand weiterer zusammen hängender Flächen
Flurstücke 518 und 518 a teilweise leerstehend, Anfrage wegen Stellplätze für Schützenverein – nur als temporäre Nutzung möglich
Leerstand: 10 Parzellen

Fernblick
Langenhessen: Verkauf Fl.-Nr. 428 f (600 m²) zur Nutzung als Garten und Grundstückszufahrt des Nachbarn (428e) – Prüfen, ob Baugrundstück
Reduzierung: 10 Parzellen

Schöne Aussicht
Steinpleis: Pachtrücknahme von zusammenhängenden leerstehenden an die Thanhofer Straße angrenzenden Flächen– aber weitere Pflege durch Verein,
Rücknahme von zusammenhängenden Flächen nur wenn ca. 5.000 m²
Reduzierung: 11 Parzellen

Freistraße
Steinpleis: Gewässerrandstreifen zum Ruppertsgrüner Bach →
Sofortige Maßnahmen zur Freihalten Gewässerrandstreifen 5 m - § 24 SächsWG – Rückbau von baulichen Anlagen in Parzellen im Gewässerrandstreifen,
Keine Wiederverpachtung von 3 Parzellen im südwestlichen Bereich

Im Zeitraum 5 – 10 – Jahre (Ziel 2025)

Am Stadtpark:Ziel: Auflösung der Anlage wegen Hochwasserschutz Pleiße
Reduzierung: 7 Parzellen (insgesamt 14 ./. 7 Parzellen 1. TA)

Naturheilgarten: Prüfen, ob Bedarf Erwerbsgärtnerei Gutsche oder Fa. Heine (Lagerflächen etc.) oder Ausgleichsflächen
Umgebungsbebauung derzeit im FNP als WA ausgewiesen
Nutzungsmöglichkeiten hinsichtlich Immissionsschutz prüfen
Komplette Flächenstilllegung
Reduzierung: 28 Parzellen (insgesamt 50 Parzellen ./. 22 Parzellen - 1. TA)

Sonnenschein:	Nördliche Gartenflächen Verpachtung oder Verkauf an vorhandene gegenüber liegenden Wohngrundstücke Am Wiesengrund zur Gartennutzung oder Errichtung Carport prüfen, Alternativ: Verbreiterung Straße Am Wiesenweg und Stellplätze und Grünstreifen Westlicher Bereich (6 Parzellen-3.500 m²) nach Auflösung je nach Bedarfsentwicklung teilweise Zuführung zur Landwirtschaft Komplette Flächenstilllegung Reduzierung: 27 Parzellen (insgesamt 45 Parzellen ./. 18 Parzellen 1. TA)
Wetterscheide:	teilweiser Leerzug von ca. 8 Parzellen (2.400 m²) an der Grenze zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 „An der Sportschule“ (Umwandlung ggf. in Wohngrundstücke – Verkauf) – B-Plan; Berücksichtigung und prüfen im FNP) für o. g. 8 Parzellen besteht Gesprächsbereitschaft, zumal 3 Pächter älter, wenn mittel- und langfristiges Konzept für Umsetzung für diesen Bereich (keine Nachteile für Pächter oder Erben, Pachtfreistellung bei Belegungsstopp, Beräumung etc.) vorliegt
Feierabend:	langfristig Teilauflösung Flurstücke-Nr. 1299/2, 1300/2, 1301/2 – 19 Parzellen – 7.430 m², aber Beräumung schwierig , da oberirdische Wasserleitung und prüfen ob teilw. Verkauf an Gartenbaubetrieb als Grünfläche für erwerbsgärtnerische Nutzung oder Verkauf an WGW bei Bedarf – Stellplätze für Wohngebiet Werdau-Ost, Erhalt Flurstück- Nr. 1295/1- 28 Parzellen- 5.224 m² und Konzept zur Zusammenlegung mit Abendfrieden und Harmonie prüfen
Abendfrieden:	Flurstück 1266/2 südlicher Bereich- keine Neuverpachtung bei Leerstand Reduzierung: 23 Parzellen
Ernst Grube Werdau	kein Kontakt zu Regionalverband, da Vorstand verstorben Hohes Durchschnittsalter, kleine Parzellen Anlage auslaufen lassen→ Grünfläche Reduzierung: 11 Parzellen
Albertsruh Langenhessen:	Flurstücke 518 und 518 a- bei Leerstand Rücknahme durch Stadt und Verkauf 2 Baugrundstücke 1.270 m² Teilstück Fl.-Nr. 529 Angebot zum Verkauf als Gartenland ca. 320 m² Bei weiteren Leerstand weiterer zusammenhängender Flächen an Hainstraße kein Wiederbelegung und Verkauf als Bauland und nicht bebaubares Teilstück an Straße (Wegen Grundstückstiefe, Gelände) → Angebot an Schützenverein zum Kauf und Ausbau Stellplätze →Komplettrückbau Reduzierung: 12 Parzellen
Schöne Aussicht Steinpleis:	wenn kompletter Leerstand Rücknahme von Stadt und Verkauf Baugrundstücke ca. 2.300 m²/ teilw. Gartenland 1.120 m² an Thanhofer Straße, langfristig Erhalt der KGA auf privatem Grundstück (ca. 22 Parzellen) Reduzierung: 15 Parzellen

Im Zeitraum 10 – 15 Jahre (Ziel 2030)

Abendfrieden:	Auflösung Flurstück 1266/2 gesamter südlicher Bereich- ca. 19.000 m² und Rückführung an Landwirtschaft Ggf. Erhalt 7 Parzellen zu Zusammenschluss mit Restflächen Feierabend und Harmonie prüfen Reduzierung: 25 Parzellen
Freistraße Steinpleis:	langfristig Renaturierung Lohbach und Verkauf bzw. Verpachtung Grundstücke an Freistraße Reduzierung: 13 Parzellen
Fernblick Langenhessen:	nach Leerstands- und Bedarfsentwicklung → Teil- bis Komplettauflösung und alternative Nutzung als naturnahe Grünfläche Grundstücke östliche des Weges: ev. Eigentümer Crimmitschauer Straße 73 zum Kauf als Gartenland anbieten → generell 428 i,h,f – zum Verkauf an Grundstückseigentümer Crimmitschauer Straße anbieten Reduzierung: 16 Parzellen
Fernblick Werdau	Komplettauflösung 14 Parzellen Umnutzung Landwirtschaft

Komplettauflösung von 12 Kleingartenanlagen bis 2030:

Werdau
An der Pleiße
Falkens Wiese
Grüne Oase
Harmonie
Naturheilgarten
Sonnenschein
Am Stadtpark
Fernblick
Ernst Grube

OT Langenhessen
Albertsruh
Fernblick

OT Steinpleis
Freistraße

Komplettauflösung bis 2030	Fläche in m²	Reduzierung Parzellen	Bereits Leerstand 2016
An der Pleiße- 2017	2.300	8	-
Falkens Wiese - 2017	2.889	5	1
Grüne Oase - 2017	privat	6	-
Harmonie	privat	12	3
Naturheilgarten	19.000	50	17
Sonnenschein	16.817	45	18
Am Stadtpark	1.850	14	3
Fernblick	3.037	14	0
Ernst Grube	3.000	11	0
Albertsruh, Langenhessen	5.230	22	9
Fernblick, Langenhessen	8.054	26	8
Freistraße, Steinpleis	4.000	16	2
Gesamt	**66.177**	**229**	**61**
Zusätzliche Reduzierung		**168**	

Teilauflösung von 5 Kleingartenanlagen bis 2030:

Werdau
Abendfrieden
Feierabend bzw. Zusammenlegung mit Abendfrieden und ggf. mit Harmonie
Wetterscheide (geringfügige)

OT Steinpleis
Schöne Aussicht

Teilauflösung bis 2030	Fläche in m²	Reduzierung Parzellen	Bereits Leerstand 2016
Abendfrieden	19.000 (Ges. 21.372)	48 (55)	12
Feierabend	7.430 (Ges. 12.654)	19 (47)	16
Germania	1.322 (Ges. 17.700)	4 (54)	6
Wetterscheide	2.400 (Ges. 49.428)	8 (94)	3
Schöne Aussicht, Steinpleis	3.420 (Ges. 5.459 + 8.023 privat)	26 (48)	11
Gesamt	**33.572**	**105**	**48**
Zusätzliche Reduzierung		**57**	

7.3 OPTIONALE MASSNAHMEN NACH 2030

Diese Einteilung erfolgte aus städtebaulicher Sicht in Bezug auf die Geeignetheit der Anlagen als Potentialflächen für eine zukünftige bauliche Nachnutzung als Wohnbauland vorbehaltlich einer Bedarfsberechnung aus gesamtstädtischer Sicht im Rahmen der Flächennutzungsplanung. Aus aktueller Sicht kann der Wohnbauflächenneubedarf bis 2030 unter dem Vorbehalt der tatsächlichen Aktivierung aus den vorhandenen Flächenreserven (Brachflächen, Baulücken) der gedeckt werden. Daher stehen die optionalen Vorschläge (Außenbereichsflächen) in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit der Darstellung der Kleingartenanlagen im Flächennutzungsplan 2030 (z.Z. in Überarbeitung).

1. Vorschläge – Innenentwicklungspotentiale

Am Bahnhof Steinpleis:
Gesamt: 29 Parzellen
derzeit Leerstand: 6 Parzellen
langfristig prüfen, ob Teilauflösung und teilweise Verkauf als Baugrundstücke (§ 34 BauGB)
Reduzierung: 15 Parzellen
Prüfen Altlasten –ehem. Ziegelei, Lehmgrube

Zukunft Steinpleis:
Gesamt: 26 Parzellen
derzeit keine Leerstand
langfristig prüfen, ob teilweise Verkauf als Baugrundstücke (§ 34 BauGB)
Reduzierung: 22 Parzellen

Morgenröte Werdau
bei Leerstand Teilauflösung Flurstücke Nr. 1221 (1220/1)
Mittel- und langfristig bei Leerstandsmanagement in der Anlage berücksichtigen Private Flächen
Langfristige Flächensicherung für mgl. Erweiterung Grundschulstandort Umweltschule

2. Vorschläge – Außenbereichsflächen

Am Walde Leubnitz:
Gesamt: 48 Parzellen, 13.866 m²
kein Leerstand
langfristig prüfen, ob teilweise Verkauf als Baugrundstücke (Änderung B-Plan Leubnitz-Forst)
wenn Leerstand keine Wiederverpachtung und sinnvolle nutzbare Teilflächen herauslösen und sukzessive Umwandlung in Baugrundstücke

Frieden Werdau
Gesamt. 13 Parzellen, 5.573 m²
kein Leerstand
Prüfen, ob B-Plan für Eigenheime

Landwehrgrund Werdau
Teilauflösung Flurstück Nr. 1950/8, ca. 1.700 m²
bereits eine Parzelle leer und beräumt
Umwandlung in Wochenendhausgrundstücke bzw. prüfen ob B-Plan i. Z. m. KGA Frieden
Reduzierung: 3 Parzellen

Zusammenfassung

	Ausgangs-situation Leerstand 2016	Zusätzliche Reduzierung Teil- bzw. Komplett-auflösung Parzellen	**Anzahl ver-pachtete Parzellen**	Vergleich Prognose zu-sätzlicher Leerstand Variante 2 (addiert)	Vergleich Prognose benötigte Parzellen Variante 2 Szenario2 (s.S.15)	*Vergleich Prognose benötigte Parzellen Variante 1 und Mittelwert KG-Bedarf (s.S.21)*	*Vergleich Prognose benötigte Parzellen Variante 1und 2 + GALK Mittelwert KG-Bedarf (s. S. 21)*	*GALK 1:6*
2016	-295		**1702**					
2017	-310	- 18	1631*					
2020	-310	- 22	**1609**	-87	1615	*1407*	*1379*	*1385*
2025	-310	- 135	**1474**	-81 (168)	1534	*1346*	*1322*	*1346*
2030	-310	- 68	**1406**	- 62 (230)	1472	*1285*	*1270*	*1301*
Nach 2030	*-310*	*- 37* *- 101*	*1369* *1268*					
				Garten dichte 2016 8,16/100 EW		*Mittelwert Garten-dichte 6,8 /100 EW*		

*einschließlich Zusammenlegung von Parzellen

Mit den vorgeschlagenen Rückbau- bzw. Teilrückbaumaßnahmen wird bis 2030 die Anzahl der Parzellen auf 1406 reduziert. Damit wird annähernd die prognostizierte Parzellenzahl von 1472 bei angenommener gleichbleibender Gartendichte von 2016 erreicht. Um die der Bedarfsentwicklung angepasste Prognosezahl von ca. 1270 – 1301 benötigten Parzellen zu erreichen, muss die weitere tatsächliche Entwicklung beobachtet und das Maßnahmekonzept fortgeschrieben werden.

In der Fortschreibung des Kleingartenentwicklungskonzeptes sollten daher die optionalen Vorschläge der Stadt (nach 2030) und die Geeignetheit der Flächen für ein bauliche Nachnutzung sowohl städtebaulich (FNP, Regionalplanung) und hinsichtlich sonstiger Belange (Baugrund, Erschließung, Umwelt-, Naturschutz, weitere Restriktionen, etc.) geprüft werden. In Abhängigkeit von der weiteren Leestandsentwicklung in den Kleingartenanlagen der Stadt sollte im Rahmen eines sinnvollen Flächenmanagement in der Gesamtstadt frühzeitig und vorausschauend über die Umsetzung des langfristigen Kleingartenentwicklungskonzeptes nachgedacht werden.

8. UMSETZUNGSSTRATEGIEN UND ZUKÜNFTIGE ORGANISATION DES KLEINGARTENWESENS

Der in Werdau prognostizierte demografische Entwicklung, der Rückgang der absoluten Einwohnerzahl, die Zunahme von Ein-Personenhaushalten sowie die Abnahme der gartenlosen Geschosswohnungsbauten werden in den nächsten Jahren zu einem Rückgang der Neuverpachtung mit dem damit einhergehenden Brachfallen von Parzellen führen.
Für die notwendige bedarfsgerechte Aufhebung von Parzellen soll das Kleingartenkonzept als Orientierung zur Entscheidungsfindung dienen. Die Kleingartenvereine müssen für die Umsetzung ihr vereinseigenen Entwicklungskonzept ableiten, um die Mitglieder frühzeitig in die anlagenbezogenen Umstrukturierungspläne einzubeziehen. Die Aufgebung von langfristig leer stehenden Parzellen in Problemlagen sollte auch als Chance gesehen werden, um die verbleibenden Kleingartenstandorte aufzuwerten. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken muss es gelingen, die Attraktivität der Kleingartenanlagen vor allem für junge Leute und Familien zu erhöhen.

Für die künftige Weiterentwicklung des Werdauer Kleingartenwesens wird eine Strategie, die verschiedenen Themenfelder einbezieht, vorgeschlagen:

1. <u>Attraktivität der Kleingärten für jüngere Altersgruppen v. a. junge Familien erhöhen</u>

Das Ziel besteht darin generell neue Interessenten zu gewinnen und dem Trend der Überalterung entgegenzuwirken. Dafür ist eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit auch in Zusammenarbeit mit der Stadt und anderen Akteuren, z. B. den Werdauer Wohnungsunternehmen einschließlich einer stärkeren Öffnung der Anlagen um potentielle Interessenten neugierig zu machen, notwendig. Die positiven ökologischen, sozialen, gesundheitsfördernden und wirtschaftlichen Aspekte des Kleingartenwesens müssen besser beworben und vermarktet werden. Für junge Leute, die einem traditionellen „Schrebergarten“ eher skeptisch gegenüber stehen, können auch die „interkulturellen Gärten“ ein interessanter „Einstieg“ in einen Kleingartenverein sein.
Die Stärkung der Attraktivität der Anlagen kann durch verschiedene Maßnahmen der Kleingartenvereine und des Regionalverbandes erreicht werden:

- Öffnen der Durchgangswege während der Öffnungszeiten
- Errichten von Ruhemöglichkeiten an Hauptwegen oder Gemeinschaftsanlagen
- Öffentlichkeitsarbeit, Informationstafeln, Beschilderung, etc.
- „Tag des offenen Gartens“, „Kleingartenwanderung“
- Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen
- Schaffung oder Erweiterung von Gemeinschaftsflächen auf leeren Parzellen- Biotope, Spielflächen, thematische Gestaltung von Flächen, PkW-Stellplätze
- Tauschringaktionen der Anlagen untereinander (erweiterte Nachbarschaftshilfe, gegenseitige unentgeltliche Unterstützung bzw. Tausch von Pflanz- und Ernteprodukten, gemeinsame Veranstaltungen, Schulungen, etc.
- Gestalterische Aufwertung der Anlagen →das Schöne zeigen (u.a. Gartenwettbewerbe)
- Nachhaltiges (ökologisches) Wirtschaften,Verzicht auf Pestizide
- Freihaltung von Gewässerrandstreifen
- Anlegen von Obstwiesen auf freien Parzellen
- Erhalt und Schutz alter Obstbaumbestände
- Ggf. Nutzung freier Parzellen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Werbung für die Erzeugung lokal produzierter Lebensmittel durch Erntefeste, Teilnahme am „Kürbiszauber“, Kochen im Vereinsheim
- Gewinnung von Nachwuchs (Junges Gemüse“)für die Kleingartenverein durch Veranstaltungen für Kinder und Jugendliche
- Zusammenarbeit mit Kindergärten und Schulen (Biotope, Naschgärten, Schaugärten)
- „Einstiegs“- Angebote für Nachwuchsgärtner (flexible Verpachtung, Leihgärten, Schnuppertage)
- Initiierung sozialer Projekte („Tafelgärten“, „Interkultureller Garten“

An dieser Stelle noch eine Anmerkung aus Sicht der Stadt an die Politik. Im Hinblick auf den umgreifenden Generationswechsel im Kleingartenwesen und den sich ergebenden Herausforderungen für den langfristigen Bestand des Kleingartenvereinswesens bedarf es möglicherweise auch einer zielführende Reformierung des Bundeskleingartengesetzes.

2. Sensible Umstrukturierung und Rückbau von Kleingartenanlagen, ggf. Umnutzung oder Einbindung in das Freiraumsystem der Stadt

In den Anlagen ist der Leerstand nicht konzentriert, so dass die zurückzugebenden Flächen erst arrondiert werden müssen. Die gut geeigneten Randflächen haben jedoch oft weniger Leerstand und ein Umsetzungsmanagement ist schwierig. Daher wird die Strategie „langfristiges Auslaufen“, indem dort keine Neuverpachtungen erfolgen, vorgeschlagen.
Die Finanzierung des Rückbaus von Kleingärten ist gegenwärtig ein großes Problem. Die rechtliche Verantwortung für den Rückbau der aufgegebenen Parzellen trägt der Einzelpächter.
In den Altverträgen ist die Verpflichtung des Pächters zur Komplettberäumung der Parzellen nach Gartenkündigung nicht geregelt. Erst in den neueren Unterpachtverträgen wurde diese Regelung für die Einzelpächter oder Erben aufgenommen. In vielen Fällen sind die ehem. Gartenpächter aus Altersgründen und wegen fehlender Erben nicht mehr in der Lage zu beräumen oder aus sonstigen Gründen nicht mehr greifbar. Dann trägt die Verantwortung für den Rückbau der Kleingartenverein oder ersatzweise der Regionalverband. Die Kosten für die Beseitigung von baulichen Anlagen und Anpflanzungen in den leerstehenden Gärten bewegen sich zwischen 1.500 bis 5.000 EUR. Rückbaumaßnahmen werden bisher überwiegend von den Kleingartenvereinen in Eigenleistung oder aus vorhandenen Rücklagen erbracht. Dies wird in Zukunft aufgrund der Überalterung und geringeren Leistungsfähigkeit der Vereine und der Vorstände nicht mehr möglich sein.

Generell besteht bei den (Teil- oder Komplett-) Rückbauanstrengungen das Problem der fehlenden personellen und finanziellen Unterstützung und Fähigkeiten durch die Kleingartenvereine.
Die Vereine können die komplexen nicht alleine steuern und durchführen.
Die Stadt Werdau unterstützt derzeit die Vereine in besonderen Fällen bei Verkehrssicherung oder Gefahrenbeseitigung auf gemeinschaftliche Anlagen vorrangig durch Bauhofleistungen. Das Engagement der Stadt für die erfolgreiche Umsetzung der Konzeption ist erforderlich, wobei die finanziellen Möglichkeiten durch die Haushaltsituation grundsätzlich begrenzt werden.

Derzeit gibt es keine Landesförderprogramme zur Entwicklung des Kleingartenwesens.
Lediglich im Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost ist „eine Förderung von baulichen Maßnahmen in Kleingartenanlagen durch die Städtebauförderung grundsätzlich nicht ausgeschlossen“. Da in der Stadt Werdau keine Kleingartenanlagen in Stadtumbaugebieten liegen, ist eine Förderung von Rückbaumaßnahmen derzeit nicht möglich. Die Förderung des Rückbaus von Kleingartenanlagen in den Ortsteilen im Rahmen der Lokalen Entwicklungsstrategie (LES) der LEADER-Region „Zwickauer Land“ (Handlungsfeld D1.03 - Abriss und Rückbau von wirtschaftlich nicht tragfähiger Bausubstanz, Platzgestaltung, Aufwertung und Entwicklung von Freiraumstrukturen) ist zu prüfen bzw. von der Mitgliederversammlung als mögliche Schwerpunktaufgabe zu thematisieren und in die Aufnahme in die LES zu prüfen. Die Leerstandsproblematik von Kleingartenanlagen betrifft vorrangig Klein- und Mittelstädte oder ländliche Regionen mit traditionellem Kleingartenbestand. Die Großstädte sind davon eher nicht betroffen, da dort wieder einen neuen Nachfrage durch jüngere Bevölkerungsgruppen besteht. Daher wird davon ausgegangen, dass die Chancen hinsichtlich der Unterstützung durch umfangreiche Fachförderprogramme bei der Leerstandsbewältigung eher gering sind.
Für die kurz- und mittelfristigen Aufgaben im Zusammenhang mit den Rückbau- und Stilllegungsplänen sollte auch von den Regionalverbänden, dem Landesverband Sachsen der Kleingärtner e. V. und die Ständige Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (GALK DST), die Forderung nach einem landesweiten Förderprogramm für die bedarfsgerechte nachhaltige Entwicklung von Kleingartenanlagen aufgemacht werden. Weder die örtlichen Verbände und Vereine noch die Kommune, sind in der Lage die finanziellen Aufwendungen alleine zu tragen.

Aktuell wurde die Stadt vom Regionalverband darüber informiert, dass von Sächsischen Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft ein Förderprogramm „Vitaler Stadtkern – ländlicher Raum“, in dem das Kleingartenwesen aufgenommen wird, noch Ende 2017 in Kraft treten soll. Hinsichtlich der Fördertatbestände und -bedingungen ist die Veröffentlichung der Richtlinie abzuwarten.

Als erster Schritt zur Unterstützung der aktiven Steuerung und Mitwirkung der Kleingartenvereine bei der Teil- oder Komplettauflösung von Anlagen schlägt die Stadt Werdau die Rücknahme von leeren Flächen einschließlich anteiliger Herauslösung aus der Pachtzahlung vor. An die Stadt können nur beräumte, zusammenhängende Randflächen, die eine sinnvolle nachnutzungsfähige Einheit bilden und in der Regel und in Abhängigkeit von der Gesamtanlagengröße mindestens 1.000 (– 5.000) m² groß sind, zurückgegeben werden. Die Vorstände können die Rückbauabschnitte steuern und müssen geschickt die Nachfragen in bestimmte Bereiche der Anlagen steuern, damit zusammenhängende Flächen herausgelöst werden können. Dabei ist der freiwillige Verzicht der Vereine auf die Wiederbelegung von räumlich zusammenhängenden Parzellen und in Einzelfällen die Unterstützung dort noch vorhandener Pächter bei der freiwilligen Umsiedlung (da unbefristete Pachtverträge) erforderlich. Die einfache Pflege der leeren Flächen sollte so lange durch den Verein organisiert werden, bis die gemäß Konzept geplante Umnutzung (abhängig von Größe und Lage der dauerhaft herausgelösten Pachtfläche) seitens der Stadt realisiert werden kann. Vorbehaltlich des Beschlusses des Kleingartenentwicklungskonzeptes muss der Hauptpachtvertrag zwischen Regionalverband Werdau/ Glauchau der Gartenfreunde e.V. und Stadt Werdau entsprechend geändert werden.
In der weiteren Folge müssen die Unterpachtverträge mit den Gartenpächtern dahingehend geändert werden, dass bei der Aufgabe von Parzellen die Pächter grundsätzlich zur Beräumung verpflichtet werden, wenn keine Weiterverpachtung möglich oder geplant ist.

Zur künftigen Konfliktvermeidung hinsichtlich Gewässer- und Hochwasserschutz sollen in den Hauptpachtvertrag zwischen Stadt und Regionalverband entsprechende Regelungen zur Freihalten der Gewässerrandstreifen 5 m – 10 m nach § 24 Sächsisches Wassergesetz aufgenommen werden. Die Unterpachtverträge mit den betroffenen Vereinen sind dementsprechend zu ergänzen. Aufgrund er neuen Anforderungen an eine umweltgerechte Flächenbewirtschaftung v. a. in kritischen Lagen zu Fließgewässern sin diese Anlagen in Folge des zukünftig eintretenden Überangebotes an Kleingartenstandorten vorrangig zurückzuentwickeln und aufzugeben.

Die Kleingartenanlagen „An den Kastanien“ und „Neue Anlage“ e. V. in Leubnitz befinden sich unmittelbar angrenzend an das Betriebsgelände der Fa. SAXAS. Für die Errichtung und Erweiterung von Produktionsbetrieben wurde 2003 vom Landratsamt Zwickau eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erteilt. Die vorhandenen Kleingartenanlagen wurden lt. BImSch-Genehmigung als schutzbedürftige Immissionsorte berücksichtigt. Die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tag und im Nachtzeitraum dürfen durch die Geräusche aus der Produktionsanlage, den zuzurechnenden Fahrverkehr und die geregelte Betriebsweise nicht überschritten werden. Für die Gärten in Konfliktbereiche aufgrund der tatsächlich relevanten Betroffenheiten und des „subjektiven“ Lärmempfindens der Gartenpächter werden passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen, d. h. die Erhöhung des Abstandes zwischen Lärmquelle (Gewerbe/ Industrie) und den Gartenparzellen als „Pufferbereiche“. Die stark betroffenen Parzellen sollen bei Leerstand nicht wieder vergeben und eine dichte Lärmschutzpflanzung angelegt werden. Allerdings ist eine messbare Lärmminderung von 3 dB erst ab einer Breite der Lärmschutzpflanzung von mindestens 50 m nachgewiesen.

Die finanzielle Unterstützung der Kleingartenanlagen durch den Regionalverband bei Rückbau oder Maßnahmen zur Erhöhung der Attraktivität in den Kleingartenanlagen ist aufgrund des geringen Budgets aus dem Pachtzinsanteil (10 %) nicht möglich. Ein mögliches Finanzierungsmodell auf der Grundlage des Solidarprinzip ist die Erhebung eines zusätzlichen Pachtbetrages durch den Regionalverband und die differenzierte Bereitstellung von finanziellen Zuschüssen für die Vereine für Rückbaumaßnahmen bzw. ausgewählte Maßnahmen an Gemeinschaftsanlagen zur Attraktivitätssteigerung, etc. in eigener Verantwortung. Konkretisierte Rückbau- und Umnutzungspläne zu einzelnen Kleingartenanlagen sollen zwischen Kleingartenverein und Stadt

abgestimmt werden und Finanzierungspläne erarbeitet werden. Eine finanzielle Beteiligung seitens der Stadt ist kurz- und mittelfristig nicht möglich (siehe Kapitel 9).
Bei Rückgabe von Flächen an die Stadt müssen die Pflege und Unterhaltung durch die Stadt realisiert und finanziert werden. Eine Nachnutzung, Verpachtung oder Verkauf von Teilflächen wird bis 2030 nur in Ausnahmefällen möglich sein.
Die Umnutzung von Kleingartenanlagen zu Erholungsgärten ist nur in Einzelfällen realisierbar aber keine zielführende Alternative, da der Gartenbestand in der Stadt damit nicht reduziert wird.

9. EINSCHÄTZUNG DER FINANZIELLEN ENTWICKLUNG DURCH UMSTRUKTURIERUNG BIS 2030

Städtische Einnahmen ohne Veränderungen/ Umnutzung bis 2030

Bei Pacht 0,05 EUR/m² = 24.862,75 EUR x 14 Jahre* = 348.078,50 EUR ./. 10 % Regionalverband = **313.270,65 EUR** (ohne Zinseszins)

(* Ausgangsjahr 2016)

Städtische Einnahmen aus Kleingartenpacht bei geplanter Flächenumnutzung bis 2030

1. Verbleibende Kleingartenflächen bis 2020 (ohne An der Pleiße, Falkens Wiese, 1 beräumter Garten Sonnenschein, Werdau):

490.649 m² x Pacht 0,05 EUR/m² = 24.532,45 EUR x 4 Jahre = 98.129,80 EUR ./. 10 % Regionalverband = **88.316,82 EUR**
und ggf. Rücknahme von sinnvoll nutzbare zusammenhängende Randflächen je nach vorliegenden Anträgen der Kleingartenvereine

2. Verbleibende Kleingartenflächen nach 2020 bis 2025:

490.649 m² (- 60.469 m²)= 430.180 m² x 0,05 EUR/m² = 21.509 EUR x 5 Jahre = 107.545 EUR ./. 10% = **96.790,50 EUR**

3. Verbleibende Kleingartenflächen nach 2025 bis 2030:

430.180 m² (- 34.091 m²)= 396.089 m² x 0,05 EUR/m² = 19.804,45 EUR x 5 Jahre = 99.022,25 EUR ./. 10% = **89.120,03 EUR**

Bei Umsetzung des Kleingartenkonzeptes einschließlich der Rücknahme von Flächen durch die Stadt betragen die Gesamteinnahmen aus Kleingartenpacht bis 2030 noch 274.227,35 EUR, d. h. 39.043,30 EUR Mindereinnahmen im städtischen Haushalt bis 2030.

Geschätzte Einnahmen durch neue Nutzungen bis 2030

Die Umsetzung des Konzeptes bis zur Rücknahme von nutzbaren zusammenhängenden Flächen durch die Stadt wird einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. Die Kleingartenanlagen befinden alle bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Ziel der Stadt ist es, geeignete Flächen mit eine entsprechenden Größe für die landwirtschaftliche Nutzung zu verpachten. Eine Umwandlung zu Landwirtschaftsflächen ist nur bei größeren zusammenhängenden Flächen (möglichst Komplettauflösung von Anlagen) wirtschaftlich sinnvoll. Die bis 2030 für eine Komplettauflösung vorgesehenen Kleingartenanlagen sind in Bereichen mit Nutzungskonflikten (Überschwemmungsgebiet Pleiße) oder nicht landwirtschaftlich nutzbaren Gebieten. Möglich wäre

auch eine vereinzelte Verpachtung als Erholungsgärten bei Bedarf. Das Flächenmanagement ist ein mittel- bis langfristiger Prozess. Möglichen späteren Einnahmen aus Verpachtungen an Landwirtschaftsbetriebe stehen vorerst Pflege- und Unterhaltungs- und Verwaltungsaufwendungen (u. a. Kosten für Ausgliederung, Vermessung, Nebenkosten, Aufforstung, sonst. Baukosten, Planungskosten) entgegen.

Im Rahmen der weiterführenden Umstrukturierung sollten die Möglichkeiten zur Refinanzierung von Rückbaumaßnahmen durch Einnahmeüberschüsse geprüft werden, welche sich durch einen möglichen Flächenverkauf für Baugrundstücke ergeben. Bis 2030 betrifft das die Kleingartenanlagen „Albertsruh“ in Langenhessen, „Schöne Aussicht“ in Steinpleis und teilweise „Wetterscheide“ in Werdau und vorrangig komplexe Maßnahmen nach 2030. Die Umwandlung von Außenbereichsflächen zu Bauland bedarf umfangreicher Bedarfsprüfungen im gesamtstädtischen Kontext und im Rahmen der Bauleitplanung. Sollte sich aus städtebaulicher Sicht ein Planungsbedarf ergeben, sind hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der vorgeschlagenen Vorhaben weitere Kosten- und Finanzierungspläne zu erarbeiten.
Die möglichen Einnahmen können daher zum Zeitpunkt nicht ermittelt werden. Einnahmen werden in jedem Fall nicht kurz- und mittelfristig wirksam.

10. ZUSAMMENFASSUNG UND ZUSAMMENARBEIT ZWISCHEN STADT UND KLEINGARTENVEREINEN

Das Kleingartenentwicklungskonzept soll v. a. das Ziel erreichen, die Problematik des Kleingartenwesens in den Mittelpunkt der Stadtplanung und Kommunalpolitik zu rücken und alle Beteiligten für die zukünftigen Aufgaben zu sensibilisieren. Die Maßnahmen stellen Empfehlungen dar, um das bereits bestehende Überangebot an Kleingärten und den zu erwartenden wachsenden Leerstand aufgrund des hohen Durchschnittsalters der Gartenpächter abzubauen.
Am Rückbau von Kleingartenanlagen wird mittel- und langfristig kein Weg vorbeiführen. Derzeit bestehen aufgrund der demografischen Entwicklung und des Nachfragerückgangs keine realistischen Alternativen. Perspektivisch aufzugebene Gärten in den in der Konzeption als Beobachtungs- bzw. Prüfgebiet kategorisierten Anlagen, sollen nicht neu verpachtet werden, um so einen sanften „Rückbau“ zu gewährleisten.

Der Rückbau von Kleingartenanlagen soll vorerst nur bei Leerstand und durch die aktive Steuerung seitens des Vorstandes und mit Unterstützung des Regionalverband erfolgen.
Die weiteren konkretisierten Rückbaupläne der Kleingartenvereine werden einvernehmlich mit dem Regionalverband und der Stadt abgestimmt, um die Übereinstimmung mit den Zielen der Kleingartenentwicklungskonzeption zu gewährleisten. Die Zusammenarbeit zwischen den Vereinen und die Koordinierung durch den Regionalverband sind besonders wichtig, bei freiwilliger Aufgabe und Umzug eines Pächters in eine neue Gartenanlage. Die Stadt wird keinen Belegungsstopp aussprechen, sondern setzt bei der Umsetzung der Maßnahmen auf die freiwillige Mitwirkung der Kleingartenvereine und des Regionalverbandes. Kündigungen gegen den Willen der Verein sind in der Regel nicht geplant, eine Pflicht zur Entschädigung § 11 BKleingG oder Ersatzlandbeschaffung nach § 14 BKleingG wird damit vermieden. Aus dem Konzept entstehen für die Stadt keinerlei finanzielle Verpflichtungen.

Die Kleingartenanlagen unterliegen gemäß Bundeskleingartengesetz (BKleingG) einem besonderen Schutz. Damit die Rechtssicherheit bestehen bleibt, müssen die Kleingartenvereine die Einhaltung der rechtlichen Regelungen kontrollieren und durchsetzen. Desweiteren sind die Kleingärten durch die Darstellung als Fläche für Dauerkleingärten im Flächennutzungsplan (FNP) planerisch gesichert. Das vorliegende Kleingartenentwicklungskonzept stellt eine aufgrund des Leerstand eine einvernehmliche Strategie zum Rückbau von Gartenanlage dar.
Bei der 2017/18 laufenden Überarbeitung des Flächennutzungsplanes werden die planerischen Zielvorgaben der Kleingartenkonzeption berücksichtigt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan werden nach erforderlicher Prüfung der Vorschläge und Empfehlungen bei der aktuellen Überarbeitung entsprechend der angestrebten Nachnutzung bis 2030 geändert. Einzelne

Gartenanlagen werden daher im FNP 2030 ganz oder teilweise als Fläche für Landwirtschaft und Wald dargestellt. Leerfallende Kleingartenanlagen (-brachen) stellen für die Stadt v. a. in integrieren Lagen wichtige Entwicklungspotentialflächen dar. Die Darstellung der baulichen Nachnutzungen von Kleingärten als geplante Wohn- oder Mischgebietsflächen im Flächennutzungsplan wird empfohlen. Auf diesen Flächen wäre, ggf. nach Planungserfordernis, eine Bebauung möglich, soweit die Kleingärtner freiwillig ihre Anlage aufgeben. Bei einer Umwidmung in Erholungsgärten wird die Darstellung in Grünfläche, Zweckbestimmung Erholungsgärten geändert.
Sollten sich im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung Änderungsbedarf zum Kleingartenkonzept ergeben, erfolgt die Abstimmung im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit.

In Werdau werden die Belange des Kleingartenwesens von verschiedenen Fachbereichen (FB 1, FG Liegenschaften und FB 2, FG Stadtplanung/ Bauverwaltung) wahrgenommen. Zukünftig sollten die planerische Verantwortung für die Kleingartenanlagen in einem Fachbereich gebündelt werden. In diesem Bereich soll auch die Verantwortung für das Rückbau- und Flächenmanagement in Zusammenarbeit mit dem Regionalverband und den Kleingartenvereinen sowie das Monitoring und die Fortschreibung des Kleingartenkonzeptes angesiedelt werden. Weitere Aufgaben sind die Fördermittelrecherche und ggf. Beantragung von Zuwendungen und der Erfahrungsaustausch mit Nachbarstädten (z. B. Glauchau, Crimmitschau) – „Abgucken“ ist erwünscht.
Vom Regionalverband ist regelmäßig über die Erfahrungen des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e. V. über erfolgreiche Projekte zu informieren.

Die reale Umsetzung der Rückbau- und Umnutzungsvorschläge hängt von der Entscheidung der einzelnen Vereine und der Mitarbeit der Vorstände sowie der tatsächlichen Nachfrageentwicklung in den einzelnen Anlagen ab. Die Handlungsempfehlungen des Kleingartenkonzeptes müssen in den Vereinen kommuniziert werden.
Ein wichtiger Schritt für gemeinsame Maßnahmen ist die Einleitung eines Umdenkungsprozess bei allen Beteiligten. Das Kleingartenkonzept soll als strategische Zielplanung für die Zukunftssicherheit des Kleingartenwesens in Werdau dienen. Als regelmäßiges Arbeitsgremium für die gemeinsame Konzeptumsetzung, Monitoring und Fortschreibung von Maßnahmen wird die Bildung eines Kleingartenbeirates aus Vertretern der Stadtverwaltung, dem Geschäftsführer des Regionalverbandes, den Kleingartenvorständen und weiteren relevanten Kooperationspartnern, z. B. Vertreter der städtische Wohnungsunternehmen und Städtischen Einrichtungen und weiteren beteiligten Akteuren vorgeschlagen. Die Aufgabe eines Leiters des Kleingartenbeirates besteht u. a. darin bei der Umsetzung des Konzeptes die Belange der Bürger/ Kleingärtner und die städtischen Interessen gegeneinander abzuwägen. Da v. a. das Thema der Finanzierung des Kleingartenkonzeptes kommunalpolitischer Entscheidungen bedarf, schlagen wir die Mitarbeit eines Vertreters des Stadtrates Werdau im Kleingartenbeirat vor.

Das Ergebnis der Kleingartenkonzeption stellt derzeit eine einvernehmliche Lösung mit den Kleingartenvereinen und dem Regionalverband dar um den prognostizierten Leerstand zu bewältigen. Abhängig von dem Umsetzungserfolg und der Einstellung andere Entwicklungen soll das Kleingartenkonzept bei Bedarf sukzessive fortgeschrieben werden. Aus stadtplanerischer Sicht wurden im Kapitel 7.3 optional noch weiter Kleingartenanlagen in integrierten und erschlossenen städtischen Bereichen zur möglichen Umnutzung vorgeschlagen. Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens werden aus gesamtstädtischer Sicht detaillierte Untersuchungen zur Wohnflächenneubedarfsprognose bis 2030 durchgeführt. Unter der Priorität der Innenentwicklung sollen diese Anlagen hinsichtlich ihrer Geeignetheit als Potentialflächen für bedarfsgerechte Eigenheimstandorte geprüft werden. Das Maßnahmekonzept ist daher nicht abschließend.
Die vorliegende Fassung der Entwicklungskonzeption ist in angemessenen Abständen, mindestens alle 5 Jahre fortzuschreiben. Der Regionalverband übergibt der Stadt jährlich im 1. Quartal die aktuelle Leerstandsstatistik. Sollte sich während des Umsetzungsprozesses der Kleingartenentwicklungskonzeption andere Umstände ergeben sind die Änderungen zu erfassen und ggf. die Zuordnung zu Entwicklungszielen neu vorzunehmen.

11. EINZELMASSNAHMEN UND VERANTWORTLICHKEITEN

	Ziele:	Planerische Maßnahmen: Verantwortlich: **Stadtverwaltung / Stadtrat**	Konkrete Maßnahmen zur Umsetzung: Verantwortlich: **Regionalverband / Kleingartenvereine**
1.	**Erhaltung von Kleingärten als Bestandteil des städtischen Grünsystems** *Maßnahmen zum Erhalt und Berücksichtigung von Kleingärten bei Planungen*	▪ Aufstellung Kleingartenentwicklungskonzept ▪ Festlegung von Entwicklungszielen: (Erhalt, Erhalt und Aufwertung, Umwidmung , (Teil-)Rückbau) ▪ Abstimmung in Stadtverwaltung und Stadtrat ▪ Bildung Kleingartenbeirat ▪ weitere qualifizierte Untersuchungen von vorgeschlagenen Standorten für baulichen Umnutzung ▪ Abstimmung, Koordinierung der Rückbau- und Umnutzungspläne ▪ Fortschreibung der Konzeption (mind. aller 5 Jahre ▪ Fortschreibung des Flächennutzungsplans ▪ Bündelung der Verantwortung in einem Amt ▪ Rückbau-und Flächenmanagement ▪ Änderung Hauptpachtvertrag u. a. zu Gewässerschutz, Rücknahme von Flächen und Pachterlass und Erhebung zusätzlichen Pachtzins für Vereine ▪ langfristige Finanzierungsplanung bei kompletten Umstrukturierungsmaßnahmen ▪ Prüfung von Fördermöglichkeiten;	▪ Instandhaltung u. Erneuerung der Kleingartenanlagen einschließlich Gemeinschaftsanlagen u. Infrastruktur ▪ Bewahrung des Charakters von Kleingartenanlagen ▪ Prüfen Einhaltung Bundeskleingartengesetz/Gemeinnützigkeit ▪ Auslegung Nutzungsvorschriften Prüfen (z.B. Kleintierhaltung) ▪ Teilnahme am Kleingartenbeirat durch Kleingärtner und Regionalverband ▪ Jährliche Leerstandsstatisitik an Stadt ▪ Unterstützung und fachliche Begleitung der Kleingartenvereine bei Umsetzung von Maßnahmen der Kleingartenkonzeption ▪ Änderung Unterpachtverträge zu Beräumung der Parzellen nach Aufgabe und Gewässerschutz ▪ Erstellung von Rückbau- und Umnutzungsplänen durch die Kleingartenvereine mit Unterstützung des Regionalverbandes ▪ Erhebung zusätzlichen Pachtzins nach Solidarprinzip durch Regionalverband und eigenverantwortiche Bereitstellung an Vereine ▪ Erstellung von Maßnahmenplänen zur Beantragung mgl. Fördergeldern
2.	**Sicherung der Nachfrage nach Kleingärten** *Öffnung für neue Zielgruppen* *Verbesserung der Rahmenbedingungen für eine ausgeglichene Altersstruktur* *Imageverbesserung*	▪ Öffentlichkeitsarbeit im Amtsblatt ▪ Unterstützung bei Publikationen ▪ Erstellung von Maßnahmenplänen zur Aufwertung von Kleingartenanlagen ▪ Verbesserung baulichen Zustand der öffentlichen Wegenetze ▪ Sicherung der Anbindung an ÖPNV ▪ Nutzung für Kitas, Horte, Schulen, Seniorenwohnanlagen und Umsetzung von Projekten prüfen	▪ Offenheit gegenüber neuen Zielgruppen wie jungen Familien und Migranten, Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern ▪ Stärkung der Familienfreundlichkeit, z.B. durch Anlage u. Aufwertung von Spielplätzen u. Lehrgärten ▪ Anpassung der Parzellengrößen entspr. Nutzergruppen (Seniorengärten, Familiengärten etc.) ▪ Ausloben von Wettbewerben, Aktionen wie z.B. „Kleingartenwandertag, Bewerbung der Gaststätten, Ausschilderung leerer Parzellen, ▪ Öffentlichkeitsarbeit und Aufwertung und Pflege der Internetpräsentation
3.	**Aufwertung als attraktiver Freiraum für die Öffentlichkeit** *Verbesserung der öffentlichen Zugänglichkeit und des äußeren Erscheinungsbilds*	▪ Erstellung von Maßnahmenplänen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ▪ Prüfen Bereitstellung von Fördermittel) zur projektbezogenen (Teil-) Finanzierung ▪ Unterstützung sozialer Projekte in Kleingartenanlagen	▪ Öffnung von Gartenanlagen für die Öffentlichkeit ▪ Schaffung von Durchwegungen ▪ Verbesserung der Außenwirkung der Infrastruktur ▪ Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen (wie Spielplätze, Aufenthaltsbereiche, Lärmschutzmaßnahmen) ▪ Standortgerechte Eingrünung Anlagen und Parkplätzen

	Ziele:	Planerische Maßnahmen: Verantwortlich: **Stadtverwaltung / Stadtrat**	Konkrete Maßnahmen zur Umsetzung: Verantwortlich: **Regionalverband / Kleingartenvereine**
4.	**Stärkung der stadtökologischen Ausgleichsfunktion**	▪ Lenkung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Kleingartenanlagen und deren Umfeld (auf Gemeinschaftsflächen, Randeingrünungen, ggf. Lärmschutzpflanzungen) ▪ ggf. Pflegeverträge zur naturnahen Pflege insbesondere von Rückbauflächen ▪ Auszeichnung von naturnahen Kleingartenanlagen / Pächtern	▪ Vermehrte Anpflanzung von naturnahen Gehölzen und Anlage schutzwürdiger Biotope auf Gemeinschaftsflächen, Artenschutzmaßnahmen ▪ Schulungen und Fachberatungen zur ökologischen Bewirtschaftung von Gartenparzellen ▪ Naturnahe Pflege von Rückbauflächen gemäß Rückbau – und Umnutzungsplänen als Gegenleistung für evtl. Pachterlass
5.	**Strategische Steuerung des Um- und Rückbaus** *Handeln nach Rückbaustrategie und Rückbaumanagement*	▪ Prioritätensetzung und Nachnutzungsempfehlungen nach Zielen der Stadtentwicklung und Freiraumplanung ▪ Pacht als Steuerungsinstrument einsetzen ▪ Monitoring und Evaluation, Fortschreibung der Rückbauvorschläge	▪ gezielte Freilenkung von Gärten nach konkreten Rückbau- und Umnutzungsplänen, einvernehmliche Abstimmung dieser mit der Stadt ▪ Rückbau aller Gärten in Überschwemmungsgebieten und Gewässerschutzstreifen ▪ je nach Bedarf: Umnutzung in Hinblick auf Parken, Lärmschutz, Kompensationsmaßnahmen
6.	**Abbau von Nutzungskonflikten** *Abbau von Stellplatzmangel und Lärmbelastung (Immissionsschutz)* *Schutz von Gewässeraue und der für den Naturschutz bedeutsamen Flächen*	▪ Kontrollmaßnahmen gegen wildes Parken ? ▪ ggf. Pachtfreistellung für Lärmschutzpflanzungen ▪ Lenkung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Kleingartenanlagen und deren Umfeld (Ökokonto)	▪ Erstellung von Rückbau- und Umnutzungsplänen durch die Kleingartenvereine mit Unterstützung des Regionalverbandes ▪ Stadtbild- und landschaftsverträgliche Ordnung des ruhenden Verkehrs ▪ Rückbau aller Gärten in Überschwemmungsgebieten und Gewässerschonstreifen ▪ Kompostierung von Grünabfällen

ANLAGEN

1. **ÜBERSICHT KLEINGARTENANLAGEN**
2. **STECKBRIEFE ALLER ANLAGEN**
3. **VORSCHLÄGE FÜR MÖGLICHE RÜCKBAUPLÄNE EINZELNER ANLAGEN**

3.1 RÜCKBAUVORSCHLÄGE - TEILRÜCKBAU

3.2 RÜCKBAUVORSCHLÄGE – KOMPLETTRÜCKBAU

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Die Anlagen und Verzeichnisse liegen in der

Stadtverwaltung Werdau
FB Stadtentwicklung und Bau
FG Stadtplanung/ Bauverwaltung

Kontakt:
Telefon: 03761 594 202
Email: 2.20jehring@werdau.de

zur Einsichtnahme bereit.