Kleingartenentwicklungskonzept

der Großen Kreisstadt Wurzen

erstellt:

RV „Muldental“ der Kleingärtner e.V.
Heinrich-Heine-Straße 20
04808 Wurzen

mit freundlicher Unterstützung von:

Frank Rehmann
Sachbereichsleiter Liegenschaften der Stadtverwaltung Wurzen

Carl Rößler
Fachbereichsleiter Service und Bauwesen der Stadtverwaltung Wurzen

Fassung: 18.08.2016

Inhaltsverzeichnis

1.		Einleitung	3
2.		Standpunkte zum Kleingartenentwicklungskonzept	5
3.		Begriffe, Grundlagen. Ziele	9
4.		Bedeutung des Kleingartens	12
5.		Bestandserfassung	15
	5.1.	Allgemeines	15
	5.2.	Tabellarische Darstellung	17
	5.2.1.	Mitgliederentwicklung Wurzener Kleingartenvereine	17
	5.2.2.	Mitgliederentwicklung Grimmaer Kleingartenvereine	17
	5.2.3.	Mitgliederentwicklung des Regionalverbandes	18
	5.3	Einwohner- und Mitgliederentwicklung	19
	5.3.1.	Übersicht mit den Nachbargemeinden	19
	5.3.2.	Auswertung des Einwohner- und Mitgliederverhältnisses	21
	5.4.	Eigentumsverhältnisse	22
	5.5.	Übersicht über die Vereinsheime	23
	5.6.	Übersicht betroffener Kleingartenflächen	25
	5.7.	Wirtschaftliche Betrachtung	41
	5.7.1.	aus Sicht des Regionalverbandes	41
	5.7.2.	aus Sicht der Stadt Wurzen	43
6.		Auswertungsanalyse	44
7.		Flächenentwicklung durch Umsetzung der Maßnahmen in den nächsten 20 Jahren	46
8.		Einschätzung der finanziellen Entwicklung innerhalb von 30 Jahren	47
9.		Fragen und Antworten	48
10.		Zusammenfassung	51
11.		Hinweis in eigener Sache	53
12.		Quellenverzeichnis	53

1. Einleitung

Kleingartenanlagen besitzen eine wesentliche und komplex wirkende städtebauliche Bedeutung. Sie sind ein wichtiges Element zur Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung, leisten einen wirklichen Beitrag zu einem ausgewogenen ökologischen Gleichgewicht, zur Klimaverbesserung und stellen ein bedeutsames Bindeglied im strukturierten Siedlungsgefüge dar.

Ein für das Kleingartenwesen zuständiger Arbeitskreis des Deutschen Städtetages formuliert die Bedeutung der Kleingärten wie folgt: „Kleingärten sind auch unter den Bedingungen des demographischen Wandels, der städtebaulichen Umbauprozesse und der sich ändernden sozialen, ökonomischen und ökologischen Erfordernisse unverzichtbarer Bestandteil kommunalen Lebens“.

Während die freie Landschaft an Arten verarmt, nimmt die Pflanzenvielfalt im urbanen Raum zu. Kleingärten als vernetzte Biotope und das öffentliche Grün in Kleingartenanlagen erfahren in diesem Zusammenhang eine neue besondere Aufgabe. Sie sind eine Arche Noah, bieten Raum für alte und bedrohte Pflanzenarten bzw. -sorten und darüber hinaus für eine spezifische Tierwelt.

Aufgabe der Kommune ist es, ausreichend Kleingartenland zur Verfügung zu stellen, die Entwicklung der Anlagen zu fördern und an die sich ändernde Stadtentwicklung anzupassen. Dabei ist behutsam mit historisch gewachsenen Strukturen umzugehen, und für notwendig erachtete Veränderungen sind den Betreffenden verständlich zu vermitteln.

Die Zuständigkeit zur Erarbeitung eines Kleingartenentwicklungskonzeptes obliegt nach den Vorgaben und Richtlinien des Deutschen Städtetages, kommunaler und überregionaler Arbeitskreise bei der Stadt Wurzen.
Diese lehnt jedoch die Erarbeitung ab und fordert diese vom zuständigen Regionalverband. Dieser Aufgabe hat sich der Regionalverband „Muldental“ der Kleingärtner in seiner ehrenamtlichen Tätigkeit gestellt.

Das Konzept dient der Bestandsaufnahme der Ist-Situation im Allgemeinen und der Darstellung erforderlicher und möglicher Entwicklungen für einen Zeitraum von ca. 10 bis 20 Jahren. Nach spätestens 10 Jahren ist das Konzept hinsichtlich seiner Umsetzung zu prüfen und an neue Ziele und Entwicklungen anzupassen.

Die Erarbeitung des Konzeptes erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Fachbereichen der Stadtverwaltung. Grundlage bilden die kommunalen Bedürfnisse, unter Berücksichtigung der verbandsspezifischen Voraussetzungen. Die Vorstände der Kleingartenanlagen wurden und werden über die perspektivische Entwicklung in Kenntnis gesetzt und in die Aufgaben einbezogen.

Gemäß dem Bundeskleingartengesetz und dem Generalpachtvertrag zwischen der Stadt Wurzen und dem Regionalverband obliegt dem Kleingartenverband die Entscheidungshoheit über freizulenkende Flächen.

Die umfangreichen Zuarbeiten waren teils statistischem, teils aktuellen Ursprungs. Veränderungen in den Kleingartenanlagen erfahren oft nicht sofort die Einarbeitung in diese Unterlagen, so dass zwischen vorgenannten und aktuellen Angaben über die Gartenanlagen kleinere Differenzen in Bezug auf Parzellenzahl und Leerstand auftreten können.
Diese wurden nach bestem Wissen ausgeglichen. Noch bestehende Differenzen sind in der Gesamtbetrachtung eine zu vernachlässigende Größe.
Das Kleingartenentwicklungskonzept beruht auf den bisherigen Erkenntnissen und dient als Grundlage für die städteplanerische Weiterentwicklung der Stadt Wurzen.

In den zurückliegenden drei Jahren hat der Regionalverband, in enger Zusammenarbeit mit anderen Kommunen, Rückbaumaßnahmen von etwa ¼ Mio Euro umgesetzt. Kosten die die Mitgliedsvereine nicht hätten aufbringen können und möglicherweise Insolvenz hätte anmelden müssen.
Die Städte Colditz und Grimma sind hierbei die Kommunen, die den Vereinen in ihren Städten die meiste Unterstützung gaben.

Das Kleingartenentwicklungskonzept für Wurzen beinhaltet eine völlig andere Dimension. Erstmals im Landkreis finden in einer Konzeption alle Vereine einer Kommune Berücksichtigung.

Bei einer notwendigen Bereinigung der Flächen kämen auf die betroffenen Wurzener Vereine Kosten von etwa 1,5 Mio Euro zu.
Das würde den wirtschaftlichen Ruin aller Vereine mit über 150 Mitgliedern bedeuten.
Im Ergebnis würden diese Flächen größtenteils an die Stadt Wurzen zurückfallen, da ein Rückbau nicht finanzierbar ist. Ein Zustand, der dem Ruf der Stadt Wurzen als Kleingartenstadt einen erheblichen Schaden zufügen würde.
Im Falle von Vereinsinsolvenzen würden sich die Rückbaukosten erheblich erhöhen, da dadurch komplette Vereine betroffen wären und nicht nur einzelne leerstehende Parzellen.

Folglich muss eine Konzeption im Interesse der Kleingärtner, der Stadt Wurzen und seiner Bürger entwickelt und umgesetzt werden.

2. Standpunkte zum Kleingartenentwicklungskonzept

Frank Lichtenberger - Präsident des Regionalverbandes „Muldental“
der Kleingärtner e.V.

Kleingartenanlagen sind eine der wichtigsten Säulen des öffentlichen Grüns einer Stadt und tragen zum Wohlbefinden seiner Bürger bei

Seit mehr als einem Jahrhundert hat sich das organisierte Kleingartenwesen immer wieder auf die veränderten Verhältnisse eingestellt. Von der Selbstversorgung der Familien bis hin zur Entspannung in der Natur haben die Kleingartenpächter sich immer wieder den gesellschaftlichen Vorgaben angepasst.

Seit einigen Jahren sind die Zahlen der Nutzer von Kleingärten rückläufig. Nicht selten werden die Erkenntnisse und Erfahrungen innerhalb der Familien nicht weitergegeben, wie es im Ursprung und im Verlauf der Jahrzehnte erfolgte.
Ebenso stehen familiäre und berufliche Veränderung der Nutzung von Kleingartenparzellen entgegen.

Dennoch gilt es dieser Entwicklung zu begegnen. Analysen und Konzepte für den Fortbestand des Kleingartenwesens sind zu entwickeln.

Bereits mit Beginn der Neunziger Jahre hätte man auch in Wurzen auf diese Entwicklung reagieren und nicht auf den Erhalt der Parzellen beharren müssen.

Seit Jahren setzt der Regionalverband im ehemaligen Muldentalkreis erfolgreich Umnutzungsprojekte durch. In der Stadt Wurzen besteht dringender Handlungsbedarf. Bisherige Maßnahmen stellen hier nur einen Bruchteil der Möglichkeiten dar.

Die Kleingartenanlagen sind ein wichtiger Bestandteil des öffentlichen Grüns, deren Pflege und dessen Erhalt den vielen Kleingärtnern zu verdanken ist.
Die Stadt Wurzen ist in ihrer Durchgrünung auf die Nutzung und Pflege ihrer Kleingartenanlagen angewiesen. Sie tragen erheblich zum Wohlbefinden aller Bürger bei.

Auch in Zukunft werden Kleingartenanlagen in der Stadtentwicklung und ihrer Attraktivität eine entscheidende Rolle spielen.

Mit einem Kleingartenkonzept können alle Beteiligten auf eine planbare Entwicklung zurückgreifen. In einem Kleingartenkonzept müssen neben den Bedürfnissen der Pächter vor allem die künftigen Nutzungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.
Nicht immer kann auf die Vorstellungen einzelner Rücksicht genommen werden, da die perspektivische Umnutzung ausschlaggebend ist. Mit einer Umnutzung werden die Grundvoraussetzungen der Kleingärtner an ein solches Konzept erfüllt.

In dem Zusammenwirken der Stadtverwaltung mit dem Regionalverband sind die Interessen der Kleingärtner herauszustellen. Ein solches Konzept stellt die Planung für die kommenden 10 bis 20 Jahre auf.
Durch die Langfristigkeit der Umsetzung wird kein Pächter benachteiligt. Die bestehenden Unterpachtverträge müssen weiterhin Bestand haben und es dürfen keine Kündigungen erfolgen.
Nur mit dem Erhalt dieser Grundforderungen kann ein Kleingartenentwicklungskonzept die Zustimmung des Regionalverbandes erfahren.

Über 500 leerstehende und teils verwilderte Parzellen stellen die Vereine nicht nur vor neue finanzielle Herausforderungen.
Die größte Herausforderung ist die Pflege dieser Flächen. Durch die stark sinkenden Zahlen ehrenamtlicher Helfer wird die Pflege künftig nicht mehr umzusetzen sein.
Somit ist der Handlungsbedarf zur Unterstützung der Vereine bereits überfällig.

Das Fortbestehen der Wurzener Kleingartenvereine ist von einem Kleingartenentwicklungskonzept abhängig. Nur durch den Schulterschluss mit der Stadtverwaltung werden sich die Kleingartenvereine etablieren und weiterentwickeln.
Ein derartiges Projekt, bezogen auf eine großflächige Bereinigung von Leerstand verbunden mit einer wertvollen Umnutzung ist nur gemeinsam realisierbar.

Jörg Röglin - Oberbürgermeister der Stadt Wurzen

Peter Paschke - Präsident des LSK

Kleingartenentwicklungskonzeptionen für das Kleingartenwesen in unseren Städten

Bereits im Bundeskleingartengesetz (BKleingG) sind planungsrechtliche Aspekte zum Kleingartenwesen geregelt.

So ist bestimmt, dass alle Kleingartenflächen, die sich auf kommunalem Eigentum befinden, als „Dauerkleingartenflächen“ zu behandeln sind.

Dazu eignen sich städtische Planungsgrundlagen wie z.B. Bebauungspläne oder der Flächennutzungsplan einer Stadt. Eine spezielle Form der städtischen Planung ist die „Kleingartenentwicklungskonzeption“, die für eine Dauer von zehn Jahren entwickelt und danach fortgeschrieben wird.

Die Planungsgrundlage existiert in einigen Städten des Freistaates Sachsen schon seit Jahrzehnten und hat sich bewährt. Diese Entwicklungskonzeptionen verdeutlichen die langfristige Einordnung kleingärtnerisch genutzter Flächen und deren Entwicklung. Da die Bauleitplanung eine Selbstverwaltungsaufgabe der Städte und Gemeinden ist, sind auch diese Planungsgrundlagen von den Kommunen zu entwickeln und zu beschließen.

Kleingartenanlagen gehören in den Städten zu den sogenannten „weichen“ Standortfaktoren und zur städtebaulichen Gesamtsituation. Das Kleingartenwesen unterliegt, wie auch viele andere Bereiche der Gesellschaft, ständigen Veränderungsprozessen und ist in die politischen, planerischen und finanziellen Überlegungen der strategischen und integrierten Stadtentwicklung bzw. des Stadtumbaus einzubeziehen. Die Kommunen sollten vorlaufend zur Flächennutzungsplanung gesamtstädtische Kleingartenentwicklungskonzepte erstellen und in ihrer Umsetzung verbindlich machen. Im Rahmen der Erarbeitung eines Kleingartenentwicklungsplanes ist die frühzeitige Beteiligung der Vertreter aus Politik (Stadtrat, Kleingartenbeirat), Verwaltung (Stadtplanung/Stadtentwicklung, Liegenschaften) und den Kleingärtnern (Verbände/Vereine) erforderlich, um eventuelle Interessenkonflikte frühzeitig auszuräumen und ein von allen getragenes Konzept entwickeln zu können.

Die Städte und Gemeinden müssen auf die Auswirkungen von ökonomischem, gesellschaftlichem und sozialem Wandel reagieren und eine angemessene Ausstattung mit Kleingärten dauerhaft sicherstellen, damit die Voraussetzungen für ein zukunftsfähiges Kleingartenwesen gegeben sind.

Hauptziele sind die Bestandssicherung unter Berücksichtigung veränderter Rahmenbedingungen aufgrund städtebaulicher, sozialer und ökologischer Ziele, die bedarfsgerechte Sicherung von Ersatzland sowie Umbau und Aufwertung vorhandener Kleingartenanlagen.

3. Begriffe, Grundlagen, Ziele

- Bundeskleingartengesetz von 1983, geändert 2006

  regelt alle Begriffe rund um den Kleingarten, Nutzungsbedingungen, Pacht, Gemeinnützigkeit

- Kleingarten nach BKleingG:

  „Ein Kleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer 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)“

  Ein Kleingartenverein muss seine Gemeinnützigkeit nachweisen, zahlt Pacht an den Eigentümer, kann kündigen und gekündigt werden (bei Entschädigungszahlung) und hat die sonstigen Vorgaben dieses Gesetzes zu achten.

  Gemäß Bundeskleingartengesetz darf der Kleingarten ausschließlich in der von § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG beschriebenen Art und Weise genutzt werden; wird er anders genutzt, liegt kein Kleingarten i.S.d. Bundeskleingartengesetzes mehr vor.

  Einen Garten kleingärtnerisch zu nutzen, bedeutet: Gewinnung von vielfältigen Gartenbauerzeugnissen. Vor allem sind das Obst, Gemüse, Kartoffeln, Heil-, Duft- und Gewürzpflanzen, sowie Blumen. Aber auch andere gärtnerische Nutzungen werden dabei nicht ausgeschlossen, wie z.B. die Bepflanzung mit Ziersträuchern und -bäumen, das Anlegen von Rasenflächen, kleinerer Teiche und anderer Biotope. Eine ausschließliche Bepflanzung mit Ziergehölzern erfüllt nicht die erforderlichen Voraussetzungen. Waldbäume sind keine Gartenbauerzeugnisse.

- Flächennutzungsplan

  Instrument der Kommune den Dauerbestand von Kleingartenanlagen unter dem Begriff „Dauerkleingarten“ zu sichern. Im Einzelfall ist auch die Bezeichnung „Sondernutzungsgebiet“, „Wochenendgrundstück“ denkbar.

- GALK [DST]
-

  Die Ständige Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag gibt in ihrem Fachbericht umfangreiche Begriffsbestimmungen, Nutzungsvorgaben, Handlungsempfehlungen und Rahmenbedingungen für die kleingärtnerische Nutzung in Deutschland.

In Wurzen existieren 17 Kleingartenanlagen mit unterschiedlichen Eigentumsstrukturen. Die Kommune ist mit ca.75% größter Flächeneigentümer. Die weiteren 25% verteilen sich auf private Eigentümer und den Regionalverband selbst.
Bei dem in die Konzeption einbezogenen Verein „Dehnitzer Weg“ gibt es neben der Stadt Wurzen mehrere Privateigentümer. Der größte Flächenbesitzer erklärte bereits sein Einverständnis zum Flächenverkauf an die Stadt Wurzen auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss des Landkreises empfohlenen Preises von Kleingartenland nach dem Bundeskleingartengesetz.
Alle weiteren betroffenen Flächen befinden sich mit Ausnahme eines Teils im KGV „Nord“ und des Teils des KGV „An der Rietzschke“ im Besitz der Stadt Wurzen. Beide Flächen stehen im Eigentum des Regionalverbandes.

Diese Konzeption umschließt alle Wurzener Kleingartenanlagen, sowohl hinsichtlich der Bestandserfassung als auch der Benennung von Zielen und Handlungsempfehlungen. Die konkrete Umsetzung dieser obliegt den Grundstückseigentümern, wobei der kooperative Umgang aller Beteiligten vorausgesetzt wird. Die Interessen der Stadt wurden denen der privaten Eigentümer gleichgesetzt.

In den Fachunterlagen wird für das Verhältnis der Kleingartenanzahl zu den Bewohnern der Stadt ein Richtwert von etwa 1:14 bis 1:15 angegeben. Auf Grund unterschiedlicher Standort-und regionaler Faktoren kann der Bedarf sehr stark schwanken. Wurzen liegt mit 1:7,5 weit über diesem Durchschnitt.

Zieht man den demographischen Faktor in Betracht, entwickelt sich in Wurzen in den nächsten Jahren ein zunehmender Überbestand an Kleingärten von fast 1000 Parzellen, d.h. knapp 50 % der Gesamtzahl von derzeit ca. 2100 Gärten.
Derzeit gibt es in Wurzen unter Berücksichtigung von Doppel- und Pflegegärten ca. 540 leerstehende Parzellen. In Anbetracht der Gesamtparzellenzahl entspricht dies etwa 25%.

Neben dem demografischen Wandel ist die räumliche Nähe zu Leipzig zu berücksichtigen. Die infrastrukturelle Entwicklung nimmt einen wesentlichen Platz in der Betrachtungsweise ein.
Die Stadt Leipzig kann bereits heute den Bedarf an Kleingartenflächen nicht abdecken. Zunehmende Vernässung und städtebauliche Aspekte stehen hier der Erschließung weiterer Kleingartenflächen entgegen.

Die Nutzung von Kleingartenflächen durch Leipziger Einwohner im Muldental und speziell in Wurzen ist bei der weiteren Entwicklung ein nicht zu vernachlässigender Faktor. Allerdings, und hierauf werden die Vereinsvorstände seit Jahren hingewiesen, wird sich die Kleingartenstruktur und deren Nutzung ändern.
Eine derartige Nutzung wird die herkömmliche Ansicht des Kleingartens verändern. Eine zunehmende Bewirtschaftung mit pflegeunaufwendigen Kulturen bleibt nicht ausgeschlossen und wird den Charakter des Kleingartens stark prägen.

Diese Entwicklung gilt es zu erkennen, um Wege zu finden, einer Teilverödung oder Teilverwilderung einzelner Kleingartenbereiche vorzubeugen und diese eventuell einer wertvolleren Nutzung zuzuführen.

Grundlage und Ziel der Kommune muss es sein, die Kleingärten bedarfsgerecht zu erhalten und geordnet in die „lebenswerte Stadt von ‚Morgen‘ zu integrieren.

4. Bedeutung des Kleingartens

Historisch:

Die Geschichte der Kleingärten reicht bis in das Mittelalter, die organisierte Kleingartennutzung nach modernem Verständnis reicht jedoch weniger als 200 Jahre zurück. Als Begründer dieser Bewegung gilt der bekannte Arzt Dr. Schreber. Er setzte auf Bewegung in der Natur und auf gesunde Lebensführung. Aber auch Armengärten entstanden und Naturheilvereine nutzten die sich verbreitende Gärtnerbewegung.

Zur rechtlichen Sicherung und internen Strukturierung der Daueranlagen wurde 1919 die „Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung“ erlassen und der Schutz der Kleingärten zur kommunalen Aufgabe erklärt.

In den Kriegsjahren hatten die Kleingärten existenzielle Bedeutung und in der Mangelwirtschaft der DDR wuchs neben der Nachfrage nach Kleingärten auch die wirtschaftliche Bedeutung derselben.

Die Klärung offener Vermögensfragen ist abgeschlossen und führte nach der politischen Wende zu keinen maßgeblichen Veränderungen in der Kleingartenstruktur der Stadt.
Die Eingemeindung der Ortsteile Kühren und Burkartshain erhöhte die Anzahl um eine Kleingartenanlage. Diese findet jedoch keine Berücksichtigung in dieser Konzeption.

Mit einer Festschreibung von Kleingartenanlagen im Flächennutzungsplan dokumentiert eine Stadt ihren Willen zum Erhalt dieser Anlagen, auch wenn damit eine Anpassung an zahlreiche Entwicklungsfaktoren nicht ausgeschlossen werden kann.
Dieses Kleingartenentwicklungskonzept bietet die Grundlage für eine zeitnahe und umfassende Veränderung der Flächennutzung unter Berücksichtigung aktueller Bedürfnisse.

In den letzten 23 Jahren, seit Bestehen des Regionalverbandes, war ein steter Rückgang der Nachfrage zu verzeichnen. Dazu trugen das erheblich gestiegene Angebot an Freizeitmöglichkeiten ebenso wie ein Überangebot an Obst und Gemüse in den Supermärkten und der Weggang junger Leute aus der Region bei.

Heute und Morgen:

Nach einer Studie des Instituts für Städtebau über die „Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens“ stellt der Aufenthalt im Kleingarten die maßgebliche Freizeitbeschäftigung für seine Nutzer dar.

Die Motive, einen Kleingarten zu pachten, sind vielfältig, wie z.B.:

- Ausgleich zum Stress im Berufsleben
- Ersatz für den fehlenden Hausgarten
- Nutzungsmöglichkeiten für die gesamte Familie
- Aufenthalt im Freien
- Natürliche Lebensvorgänge erleben
- Obst und Gemüse für den Eigenbedarf anbauen und ernten

Weitere Schwerpunkte sind

- die erzieherische Funktion
- die naturverbundene Entwicklung von Kindern und Jugendlichen
- der soziale Charakter bei der Integration unterschiedlichster Kulturen
- die Integration unterschiedlicher sozialer Schichten

Der Kleingarten beansprucht einen erheblichen Teil der Freizeit seiner Nutzer. Die Gärten werden zum überwiegenden Teil mehrmals in der Woche aufgesucht und stellen derzeit keine ausschließliche Wochenendbeschäftigung dar und wird sich auch künftig nur geringfügig ändern. So sind es weniger als 10 % der Pächter, die ihren Garten höchstens einmal in der Woche besuchen. Nach ihrer Zeiteinteilung beim Aufenthalt im Kleingarten, ergibt sich, dass die Gartenarbeit mit annähernd der Hälfte der Zeit die dominierende Betätigung im Kleingarten darstellt.

Rund ein Drittel der Zeit verbringt der Kleingärtner durchschnittlich ohne körperliche Anstrengung in Ruhe und Entspannung und etwa ein Fünftel seiner Zeit mit geselligem Beisammensein. Aktuell scheint sich der Nachfragerückgang zu verlangsamen, jedoch gibt der enorm hohe Altersdurchschnitt der Kleingartenpächter Anlass zur Sorge und zum Nachdenken.
Es gibt aktuell eine zunehmende Nachfrage jüngerer Menschen. Hier jedoch dominiert der Wunsch nach einem Freizeitgarten. Die Regelungen des Bundeskleingartengesetzes erscheinen ihnen zu eng gefasst und zu verpflichtend.
Hier sind die Vereinsvorstände gefordert, über die Unterschiede zu informieren. Der durchschnittliche Pachtzins von 20,00 € bis 25,00 € pro Parzelle und Jahr sichert den sozialen Charakter den das Bundeskleingartengesetz vorschreibt.
Freizeit- und Erholungsgärten sind mit einem Kostenaufkommen von bis zum 30- fachen gegenüber einem Kleingarten für die meisten nicht erschwinglich, wonach die Nutzung nach Bundeskleingartengesetz für die Pächter von Kleingärten keine große Herausforderung darstellt.

Oft sind auch strukturelle und technische Gründe für die mangelnde Nachfrage ausschlaggebend, wie z.B. fehlende Parkmöglichkeiten, lange Zuwegung, veraltete Strom- und Wasserversorgung, keine Abwasserentsorgung, Verbot fester Feuerstätten, fehlende Spielflächen.

Es wird daraus nicht die Notwendigkeit abgeleitet, das Bundeskleingartengesetz grundlegend zu reformieren oder die Anlagen medientechnisch voll zu erschließen. Vielmehr gilt es individuell für jede Anlage und deren Eigenheiten Konzepte zum Erhalt der Anlage und zu ihrer Belebung zu entwickeln.

Einen Schwerpunkt der Betrachtung bildet auch der partielle Leerstand einzelner Gärten, vorwiegend in den Zentren der Anlagen. Die Randlagen sind eher gefragt und daher gut genutzt.

Wiederverpachtbar sind nur Parzellen mit möglichst gut erhaltenen Lauben. Gärten ohne Laube sind nahezu unverpachtbar, da der Aufwand zur Errichtung und der Kostenanteil einer neuen Laube zu hoch zu sein scheint, und die Dauer der Pachtung für die meisten Interessenten auf Grund beruflicher bzw. privater Hintergründe nicht abschätzbar ist.

Ein leicht positiver Nachfragetrend ist vor dem Hintergrund des Wunsches vieler Bürger nach gesunder Ernährung und der Ablehnung fortschreitender Industrialisierung der Obst- und Gemüseproduktion zu beobachten. Es ist zu hoffen, dass dieser Trend anhält und sich verstärkt. Zur positiven Einstellung gegenüber Kleingartenanlagen tragen sicherlich auch die allgemeine „Wiederentdeckung der Natur“ und ein tendenzieller Imagewandel der Kleingartenanlagen bei. Das Bild vom „Spießer-Idyll“ mit Gartenzwergen stimmt immer weniger mit der vorgefundenen Realität überein. Kleingartenanlagen stoßen zunehmend auch bei Angehörigen von Schichten, für die die Pacht einer Kleingartenparzelle bis vor kurzem noch unvorstellbar war, auf Interesse. Dieses gilt es zu fördern.

Nach Einschätzung aller Beteiligten wird der Kleingarten an sich auch in Zukunft Bestand haben und sowohl für die Betreiber als auch für die Kommune und deren Bewohner einen festen und wichtigen Bestandteil der Lebenskultur darstellen.

Die generalisierte Aussage, dass die Bevölkerung zahlenmäßig abnimmt und gleichzeitig älter und ethnisch heterogener wird, gibt die Durchschnittsentwicklung in Deutschland wieder, sagt jedoch nichts über den kommunalen Einzelfall aus.

Allein aus der Einwohnerentwicklung einer Stadt lassen sich keine unmittelbaren Schlüsse auf die Belegung ihrer Kleingartenanlagen ziehen. Ausschlaggebend für die Auslastung sind die Lage in der Kommune, deren Stadtplanung und das Engagement des Vorstandes.

5. Bestandserfassung

5.1 Allgemeines

In Gesprächen mit den Gartenvorständen und der Kommune wurde häufig das Thema Verkleinerung einzelner Kleingartenanlagen diskutiert.
Die Freilenkung von Gesamtanlagen wurde bislang nicht thematisiert und lediglich überregional behandelt. Auf der Grundlage bestehender Kleingartenkonzeptionen wurden erstmals im Jahr 2016 Gespräche über eine direkte und großflächige Freilenkung aufgenommen um gleichzeitig den hohen Leerstand und der fortschreitenden Verwilderung zu entgegnen.

Deutschlandweit stehen nach statistischen Angaben 45.000 Kleingärten leer.
Allein auf die Stadt Wurzen entfielen somit über 1% des Kleingartenleerstandes der Bundesrepublik.
Wurzen ist daher nicht nur eine der kleingartenreichsten Kommunen, sondern auch eine derjenigen mit dem höchsten Leerstand.

Nachdem noch im Juni 2015 die Gespräche zwischen dem Oberbürgermeister der Stadt Wurzen und dem Regionalverband scheiterten, wurden diese im April 2016 mit Vertretern der Stadtverwaltung wieder aufgenommen und im Juni 2016 fortgesetzt.
Im Ergebnis der intensiven und konstruktiven Beratungen wurden die Forderungen des Verbandes bei möglichen Freilenkungen seitens der Stadt im Juli 2016 bestätigt und es konnten die ersten Informationen an die Vereine herausgegeben werden.
Zunächst wurde mit sofortiger Wirkung die Weiterverpachtung in den Anlagen untersagt, die nach dieser Konzeption in Gänze freigelenkt werden sollen.
Mit weiteren Vorsitzenden wurde über eine Freilenkung größerer Anlagenteile gesprochen und mit der Erarbeitung der Kleingartenentwicklungskonzeption begonnen.

Der Gedanke der Freilenkung beunruhigt die Vorstände und die betroffenen Vereinsmitglieder. Selbst wenn die Erstellung eines Entwicklungskonzepts durch den Verband in der letzten Gesamtvorstandssitzung angekündigt wurde, ist ein erheblicher Erklärungsbedarf notwendig.

Im Zeitrahmen von 3 – 20 Jahren wird an der Option der Reduzierung von Kleingartenflächen kein Weg vorbeiführen. Er ist jedoch behutsam und im Konsens aller Beteiligten zu beschreiten. Die Erarbeitung der Konzeption ist ein erster Schritt in diese Richtung. Danach sollten die Vertreter der Stadt Wurzen ihre Zustimmung geben, diese Konzeption als Arbeitsgrundlage zu nutzen.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die mögliche Nachnutzung freiwerdender Flächen, z.B. als Eigenheimbauplätze, für landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung bzw. zur Aufforstung nicht in Konkurrenz zur gärtnerischen Nutzung stehen darf und ausgeschlossen wird.

Die Erfassung der nachfolgenden Bestandsangaben und der daraus abgeleiteten Entwicklungsempfehlungen erfolgte auf der Grundlage der Jahresmeldungen unserer Mitgliedsvereine sowie durch Begehung der Gartenanlagen, dem Informationsaustausch mit den Vorständen und vorliegenden Entwicklungstendenzen.
Die angegebenen Zahlen können vom Tatsächlichen abweichen, da es bei den Meldungen der Vereine und der Rückrechnung bereits freigelenkter Flächen zu Überschneidungen kommen kann. Einzelne Angaben unterliegen einer Schätzung, da die Vereine keine ordnungsgemäßen Meldungen eingereicht haben.

5.2 Tabellarische Darstellung

5.2.1 Mitgliederentwicklung Wurzener Kleingartenvereine

Mitgliederübersicht Wurzen und Ortsteile

KGV	2003	2004	20005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
"Am Bahnhof" Wurzen	15	15	15	15	15	15	14	14	14	15	15	15	15	15
"Am Doktorteich" Wurzen	118	116	113	112	112	110	112	113	121	108	111	100	101	107
"Am Windmühlenweg" Wurzen	147	147	147	147	142	142	142	140	140	140	135	126	127	124
"An der Rietzschke" Wurzen	88	84	84	82	80	82	79	82	81	81	81	83	78	76
"An der Hohle" Wurzen	36	35	37	37	37	37	38	38	38	41	41	52	38	37
"Damaschkestraße" Wurzen	17	17	17	18	18	18	18	17	17	15	17	17	17	17
"Dehnitzer Weg" Wurzen	191	179	172	174	170	166	154	156	163	154	154	163	140	132
"Feldschlößchen" Wurzen	101	103	103	97	87	89	86	89	87	88	86	87	86	86
"Insel" Wurzen	9	9	9	9	9	9	9	7	8	8	8	8	9	8
"Muldenaue" Wurzen	203	196	195	195	198	189	191	190	185	168	158	160	143	143
"Nord" Wurzen	52	52	53	54	54	54	54	53	54	54	54	52	53	52
"Ost" Wurzen	307	304	304	298	287	287	292	287	275	268	266	288	246	230
"Prießnitz" Wurzen	201	205	190	192	192	178	187	177	179	172	173	202	150	158
"Rodelbahn" Wurzen	330	313	302	302	298	293	290	277	278	280	268	281	259	250
"Roitzscher Weg" Wurzen	24	18	9	9	9	8	6	6	6	4	6	6	6	5
"Sonnenblick" Wurzen	105	104	103	105	100	102	105	104	105	94	92	86	87	91
"Süd" Wurzen	25	26	23	23	23	25	24	23	24	25	25	25	21	22
"Siedler" Roitzsch	38	37	37	37	34	35	35	35	34	34	30	28	27	26
"Erholung" Kühren	44	44	43	41	40	41	38	36	38	37	36	36	37	36
Gesamt	**2051**	**2004**	**1956**	**1947**	**1905**	**1880**	**1874**	**1844**	**1847**	**1786**	**1756**	**1815**	**1640**	**1615**

5.2.2 Mitgliederentwicklung Grimmaer Kleingartenvereine

Für die Stadt Grimma wurde in die Betrachtung lediglich die Kernstadt mit Ihren Kleingartenvereinen einbezogen. Die Angabe und Entwicklung durch die Eingemeindungen würde die Darstellung verfälschen.

Mitgliederübersicht Grimma Kernstadt

KGV	2003	2004	20005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
"Am Gerichtsweg" Grimma	124	122	122	120	120	122	120	122	124	124	98	105	88	85
"Am Kalkberg" Grimma	74	74	74	74	74	74	73	72	71	69	68	68	66	66
"Am Schlangengrund" Grimma	29	28	29	29	29	28	28	28	28	28	26	29	26	26
"Am Thostgrund" Grimma	104	107	105	105	106	105	105	105	103	100	102	104	98	96
"Am Weinbergturm" Grimma	70	66	69	69	65	67	65	65	65	62	58	61	58	60
"Am Wiesental" Grimma	12	14	13	11	11	10	10	10	9	9	8	0	0	0
"An der Beiersdorfer Str." Grimma	16	18	18	18	17	17	16	16	17	17	17	16	17	17
"An der Kantstraße" Grimma	46	46	46	46	46	46	42	43	42	41	41	43	41	42
"Dr. Schreber" Grimma	290	286	287	290	285	281	283	283	286	282	280	275	277	281
"Grimma-West"	32	32	32	34	32	34	34	31	34	34	33	33	34	31
"Hohnstädt" Grimma	24	23	23	24	24	24	24	24	23	22	22	23	23	23
"Rappenberg" Grimma	59	59	59	59	59	54	55	55	55	55	54	55	55	55
"Schomerberg" Grimma	65	64	62	62	62	61	61	61	57	58	57	63	52	50
"Schweitzerberg" Grimma	40	39	40	40	40	40	39	39	39	38	39	39	39	37
"Siedlerstraße" Grimma	20	20	20	20	19	19	19	19	19	19	19	19	18	19
"Sportplatzsiedlung" Grimma	20	19	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Gesamt	**1025**	**1017**	**1019**	**1021**	**1009**	**1002**	**994**	**993**	**992**	**978**	**942**	**953**	**912**	**908**

Alle Angaben beruhen auf den Meldungen der Mitgliedsvereine. Vereine die keine Meldung abgegeben haben, wurden auf der Grundlage der letzten Meldungen geschätzt. Nachträgliche Meldungen der Vereine wurden in die Statistik eingearbeitet.

5.2.3 Mitgliederentwicklung im Regionalverband

Im Regionalverband „Muldental“ der Kleingärtner sind 88 Vereine Mitglied.
Diese befinden sich in Altenhain (1), Ammelshain (2),Bad Lausick (7), Beiersdorf (1), Bennewitz(3), Beucha (3), Böhlen (1), Böhlitz (1), Brandis(1), Colditz (5), Commichau (1), Deuben (1), Dorna (1), Dürrweitzschen (1), Gerichshain (2), Grechwitz (1), Grimma (15), Großbardau (1), Großbothen (2), Großzschepa (1), Hohnbach (1), Kaditzsch (1), Klinga (1), Kühren (1), Lüptitz (1), Machern (1), Mark Schönstädt (1), Mutzschen (1), Naunhof (2), Nischwitz (1), Otterwisch (1), Pausitz (1), Polenz (1), Pomßen (1), Röcknitz (1), Seelingstädt (1), Sermuth (1), Wurzen (17), Zschadraß (1), Zschoppach (1).

Durch den Verlust der Kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit sind in den letzten 20 Jahren ein Verein ausgeschieden und durch die Hochwasserschäden wurden zwei Vereine aufgelöst. Zwei bislang nicht organisierte Vereine aus den Regionen Bad Lausick und Colditz sind im Jahr 2015 dem Regionalverband beigetreten.
Alle Angaben beruhen auf den Meldungen der Mitgliedsvereine. Vereine die keine Meldung abgegeben haben, wurden auf der Grundlage der letzten Meldungen geschätzt. Nachträgliche Meldungen der Vereine wurden in die Statistik eingearbeitet.

Mitgliederübersicht Regionalverband

	2003	2004	20005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Gesamt	5821	5725	5651	5646	5510	5434	5413	5342	5316	5240	5152	5078	4973	5013

5.3 Einwohner- und Mitgliederentwicklung

5.3.1 Übersicht mit den Nachbargemeinden

In der folgenden Aufstellung sind die Einwohnerzahlen im Verhältnis zur Mitgliederentwicklung dargestellt.
Die Zahlen beruhen auf Angaben des Statistischen Landesamtes und der Zuarbeit von den Kommunalverwaltungen und anderen Kreisverbänden.
Die angegebenen Mitgliederzahlen können Differenzen zu den tatsächlichen Mitgliederzahlen aufweisen, da einige Vereine keine Zuarbeit leisteten und die Zahlen auf den Angaben zurückliegender Jahre geschätzt werden mussten.
Ebenso können sich aus der Nutzung von Pflege- oder Doppelgärten Unterschiede ergeben.
Alle genannten Differenzen stellen jedoch eine zu vernachlässigende Größe dar.
In der Stadt Leipzig ist nach Angaben des Stadtverbandes ein weiterer Rückgang von zu bewirtschafteten Parzellen zu erwarten. Die zunehmende Vernässung an einigen Stellen im Leipziger Stadtgebiet verhindert zunehmend die kleingärtnerische Nutzung.
Der Bestand wird perspektivisch reduziert, wobei durch steigende Einwohnerzahlen die Nachfrage zunimmt. Die Kleingartenvereine des Stadtverbandes Leipzig verfügen bereits wieder über Wartelisten.

Aktuelle Daten ausgewählter Nachbarstädte

	Wurzen	Grimma	Leipzig	Oschatz
Einwohner	16.424	19.106	560.000	15.158
Mitglieder	1.615	908	ca.31.000	ca.1.250
Parzellen	2.139	908	32.479	1.383
Kleingartendichte	13,10%	4,75%	5,80%	9,12%

Die Kleingartendichte bezieht sich auf die Anzahl vorhandener Parzellen zur Einwohnerzahl.
In Leipzig gibt es trotz steigender Nachfrage und Wartelisten auch Leerstand zu verzeichnen.

Dieser entsteht durch zunehmende Vernässung. Die betroffenen Parzellen werden keiner kleingärtnerischen Nutzung mehr zugeführt werden können. Somit wird entgegen jeglichem Trend die Anzahl der Kleingärten reduzierte werden, wobei der Bedarf steigt.

In Grimma ist fast kein Leerstand zu verzeichnen. Die übereinstimmenden Zahlen von Parzellen und Mitgliedern beruhen auf einzelnen Schätzungen. Tatsächliche Differenzen können in der Gesamtbetrachtung vernachlässigt werden.

Leerstandsanalyse der Nachbarverbände und der Stadt Wurzen

	Leerstand	EW / Parzelle
Stadt Wurzen	24,50%	7,69
RV Muldental	12,60%	
RV Torgau Oschatz	9,70%	9,51
RV Borna/Geithain/Rochlitz	9,20%	
Stadtverband Leipzig	3,90%	17,5

Der Leerstand von Kleingartenparzellen in der Stadt Wurzen ist im Verhältnis zu den Kleingartenverbänden der Region teils um das Dreifache höher. Vergleichbare Kommunen und der Regionalverband „Muldental“ selbst liegen durchschnittlich beim hälftigen Leerstand.

Bedarfsprognose für Wurzen

Die nachfolgenden Zahlen zur Kleingartendichte und den Prognosen für das Jahr 2025 beruhen auf der „Studie bedarfsgerechte nachhaltige Entwicklung von Kleingartenanlagen in Sachsen“, die vom Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V. in Auftrag gegeben und mit Mitteln des Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft des Freistaates Sachsen gefördert wurde. Die Studie beruht auf Erhebungen aus dem Jahr 2014 und wurde im Jahr 2015 veröffentlicht.

	Einwohner	Kleingartendichte pro 100 Einwohner	Kleingartendichte bereinigt (ohne Leerstand)
2014	16.317	13,10%	11,10%
2025 Prognose 1	14.481	14,50%	
2025 Prognose 2	14.058	15,30%	

Unter Berücksichtigung der durch die Studie ermittelten Kleingartendichten, kann man für die Stadt Wurzen folgende Feststellung treffen.
Es ist eine erhebliche Verschlechterung der Situation eingetreten, so das bereits heute die für das Jahr 2025 berechneten Zahlen eingetreten sind.
Es ist davon auszugehen, dass die vom Regionalverband prognostizierten Zahlen von 1200 bis 1400 benötigten Parzellen realitätsnäher sind.
Es ist unbedingt eine Flächenreduzierung anzustreben, um die Vereine nicht wirtschaftlich zu überlasten.

Übersicht der Einwohnerzahl zur Kleingartendichte
nach der Prognose der Studie zur nachhaltigen Entwicklung von Kleingartenanlagen

	EW	15,3%	14,50%	13,1% (aktuell)	11.1% (bereinigt)	Stand 2016 Mitglieder
2016	16.317	-	-	2.138	1.811	1.615
2025 Prognose 1	14.481	2.216	2.100	1.897	1.607	
2025 Prognose 2	14.058	2.151	2.038	1.842	1.560	

5.3.2 Auswertung des Einwohner- und Mitgliederverhältnisses

Die Stadt Wurzen verfügt in Anbetracht ihrer Einwohnerzahl und der demografischen Entwicklung über einen überhöhten Kleingartenbestand.
Kleingartenparzellen werden durchschnittlich von drei Personen bewirtschaftet.
Die Entwicklung des Kleingartenwesens im nahegelegenen Leipzig lassen den Schluss zu, dass in absehbarer Zukunft weitere Kleingartennutzer den Weg in Richtung Wurzen einschlagen werden.
Die Zahlen von ortsansässigen Nutzern wird sich in Wurzen auf ca. 1.100 bis 1.200 einpegeln. Mit der Umsetzung der Kleingartenentwicklungskonzeption wird sich auch der Altersdurchschnitt verändern. Der Bestand wird sich räumlich beschränken und einen Teil älterer Gartenfreunde zur früheren Abgabe ihrer Parzellen bewegen.
Dennoch muss der Bestand schrittweise dem Bedarf angepasst werden.
Somit könnte die Stadt Wurzen künftig auf einen Kleingartenbestand verweisen, der den aktuellen Einwohnerzahlen entspricht und in dem kein Pflegenotstand zu erwarten ist.

Die sich erweiternde Großstadt Leipzig könnte in kurzer Zeit eine weit größere Rolle bei der Auslastung von Gartenflächen sein. Strategisch ist Wurzen mit einer gut ausgeprägten Infrastruktur im näheren Einzugsgebiet auf diese Entwicklung vorbereitet.
Das Einwohnerwachstum wird bis zum Jahr 2030 mit bis zu 700.000 Einwohner prognostiziert.
Demnach ist ein steigender Bedarf an Erholungsflächen im Umfeld zu erwarten, wovon die Wurzener Kleingartenanlagen profitieren können.

Die augenblickliche Situation verbietet jedoch die Spekulation auf die Zukunft. Sie erfordert ein umgehendes Handeln, wobei eine regelmäßige Auswertung der Umsetzung dieser Konzeption unumgänglich ist.

Die Stadt Wurzen muss zwingend den Bestand an Kleingartenflächen reduzieren. Dabei darf keine konkurrierende Nutzung entstehen. Vordergründig sollte im Sinne dieser Konzeption eine Wohnbaupolitik mit zusätzlicher Nutzung vorhandener Kleingärten entwickelt werden.

5.4 Eigentumsverhältnisse

Die Kleingärtner des Regionalverbandes bewirtschaften derzeit ca. 2.000.000 m² (200 ha) Grund und Boden. Alle Flächen zählen zum öffentlichen Grün und müssten ohne die Initiativen der Kleingärtner von den Kommunen gepflegt werden. Eine derartige Konstellation ist ausgeschlossen, da die Stadt Wurzen, wie auch keine andere Kommunen derartige Aufgaben übernehmen könnte. Weder die wirtschaftlichen, noch die technischen Voraussetzungen sind dafür gegeben.

Es gilt den Einklang von Aufwand und Nutzen zu relativieren und eine gemeinsame Perspektive zu schaffen.

Etwa 75 % der kleingärtnerisch genutzten Flächen sind in kommunalem Besitz. Die weiteren 25 % verteilen sich auf Privat- und Verbandseigentum sowie auf kirchlichen Besitz.
In den vom Kleingartenentwicklungskonzept betroffenen Vereinen handelt es sich fast ausschließlich um kommunalen Besitz.

Beim Kleingartenverein Wurzen-Nord ist der Regionalverband selbst Eigentümer einer Teilfläche, wobei hierfür bereits jetzt die volle Unterstützung für eine mögliche Umnutzung zugesichert werden kann. Gleiches gilt für die Fläche des KGV „An der Rietzschke“.
In diesem Zusammenhang könnte man mittels eines Flächentauschs unbürokratisch lösen und die Verbandsinteressen stärken.

Beim Kleingartenverein „Dehnitzer Weg“ gibt es neben der Stadt Wurzen mehrere Privateigentümer. Eine mögliche Umnutzung ist jedoch nur mit einer entsprechenden Zuwegung möglich, wofür die Stadtverwaltung federführend verantwortlich wäre. Ein zusätzlicher Grundstückserwerb wäre hierfür notwendig.

5.5 Übersicht über Vereinsheime

Am Doktorteich

Das Vereinsheim wird derzeit nicht bewirtschaftet. Es steht im Eigentum des Vereins und es gibt einen erheblichen Sanierungsbedarf, um es dem heutigen Standard anzupassen.
Eine Weiterverpachtung sollte wegen der Lage zum angrenzenden Wohngebiet und dem benachbarten Freibad bevorzugt werden. Eine mögliche Abspaltung oder ein möglicher Verkauf müsste mit dem Verein geklärt werden, wäre jedoch im Zuge der Vereinsentwicklung denkbar. Ein Rückbau wäre durch den Verein nicht finanzierbar.

Am Windmühlenweg

Das Vereinshaus ist derzeit ohne Bewirtschaftung und würde im Zuge des Kleingartenentwicklungskonzeptes zu den Freilenkungs- und Umnutzungsflächen zählen. Der Verein verpachtet es selbst an eigene Gartenfreunde. Dadurch können die Unkosten gedeckt werden. Es steht im Eigentum des Vereins. Ein Rückbau wäre durch den Verein nicht finanzierbar.

Dehnitzer Weg

Das Vereinsheim ist derzeit verpachtet. Eine separate Kegelbahn muss bei weiterer Nutzung berücksichtigt werden. Diese befindet sich in einem separaten Gebäude mit weiteren Räumen in unmittelbarer Nähe des Vereinshauses. Es steht im Eigentum des Vereins und wäre vom ersten Schritt der Konzeption nicht betroffen. Ein Bedarf müsste bei Konzeptionsänderung oder -erweiterung bzw. bei einer denkbaren Abspaltung mit dem Verein geklärt werden.

Muldenaue

Seit mehreren Jahren ist das Vereinshaus ohne Bewirtschaftung und würde im Zuge des Kleingartenentwicklungskonzeptes zu den Freilenkungs- und Umnutzungsflächen zählen. Es steht im Eigentum des Vereins und ein Rückbau wäre durch den Verein wahrscheinlich nicht finanzierbar. Eine mögliche Fortführung als gastronomische Einrichtung wäre bei einer entsprechenden Umfeldentwicklung denkbar, allerdings nur mit erheblichen Aufwendungen möglich.

Prießnitz

Das Vereinsheim steht im Eigentum des Vereins und ist verpachtet. Es ist nicht von der Konzeption betroffen.

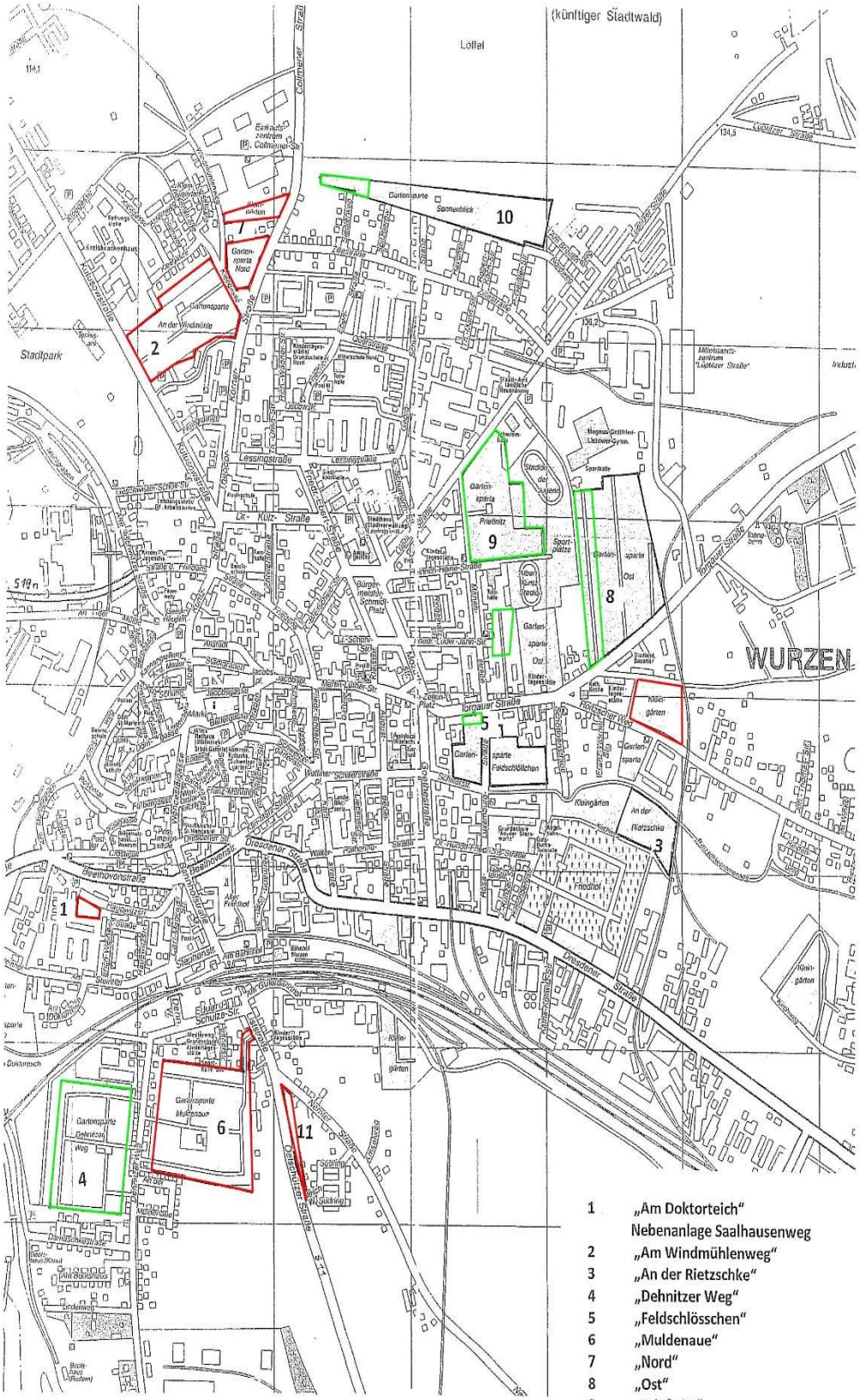
Ost

Vereinsheim steht nicht mehr im Eigentum des Vereins. Eine Umnutzung zum Wohn- und Geschäftshaus wurde durch den neuen Eigentümer beantragt.

Rodelbahn
Das Vereinsheim ist verpachtet und steht im Eigentum des Vereins. Es ist nicht von der Konzeption in Bezug auf Freilenkung betroffenen.

Sonnenblick
Das Vereinsheim ist verpachtet und steht im Eigentum des Vereins. Es ist nicht von der Konzeption betroffenen.

5.6 Übersicht betroffener Kleingartenflächen



1 „Am Doktorteich“
Nebenanlage Saalhausenweg
2 „Am Windmühlenweg“
3 „An der Rietzschke“
4 „Dehnitzer Weg“
5 „Feldschlösschen“
6 „Muldenaue“
7 „Nord“
8 „Ost“
9 „Prießnitz“
10 „Sonnenblick“
11 „Süd“

27.7.2016

Folgende Anlagen sind komplett betroffen:

KGV „Am Windmühlenweg“	43.793 m²
KGV „Muldenaue“	ca. 63.000 m²
KGV „Nord“	17.595 m²

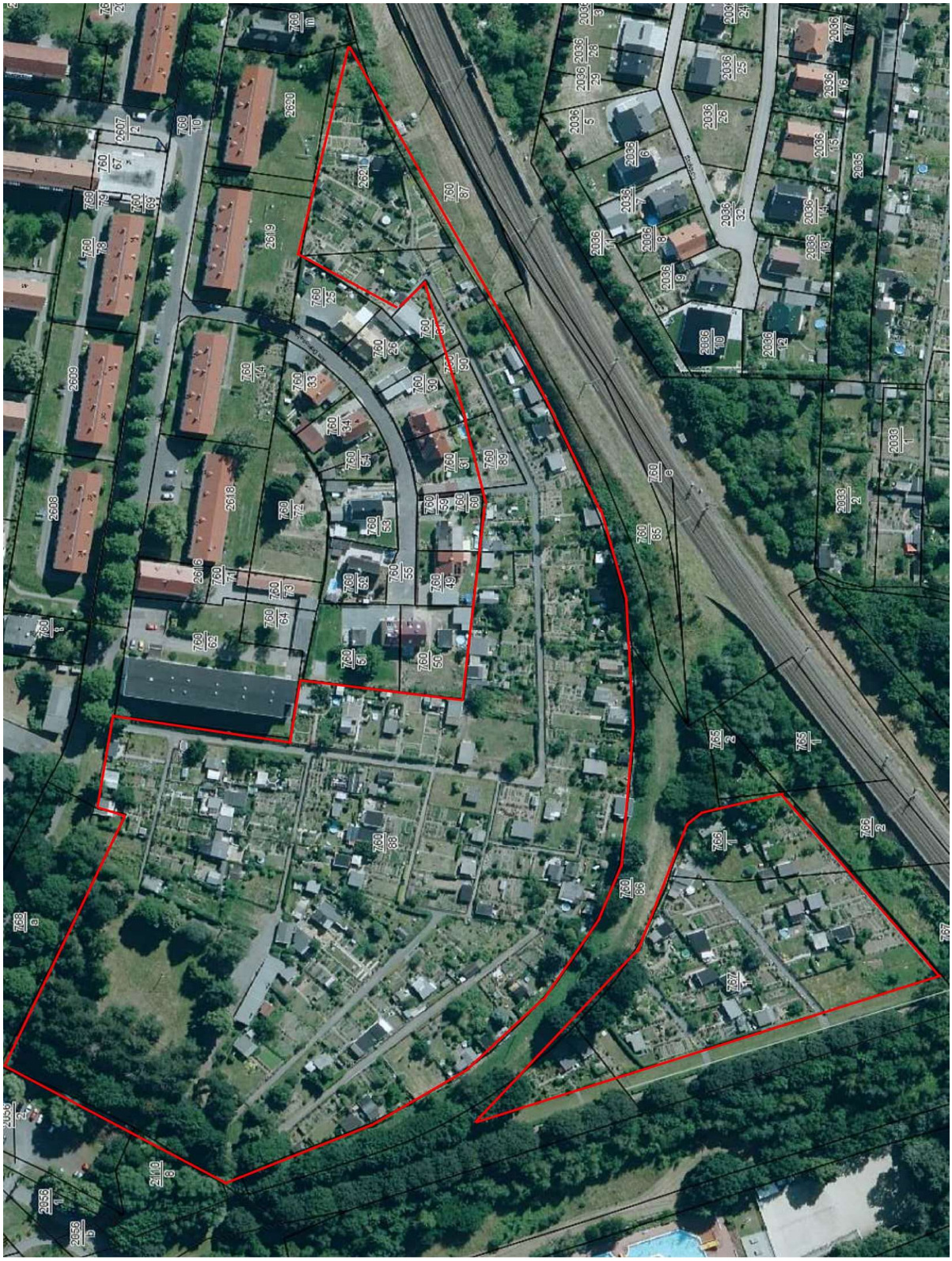
Folgende Anlagen sind mit Teilflächen betroffen:

KGV „Am Doktorteich“	3.707 m²	
KGV “An der Rietzschke“	9.445 m²	Regionalverbandsland
KGV „Feldschlößchen“	1.191 m²	
KGV „Ost“	ca. 20.000 m² 14.234 m²	in der Hauptanlage und in der Nebenanlage Marienstraße
KGV „Prießnitz“	ca. 9.300 m²	
KGV „Sonnenblick“	ca. 2.000 m²	

Die Hauptanlage des KGV „Am Doktorteich“ wie auch der KGV „Rodelbahn“ sind wegen kontaminierter Böden von der Anbaupflicht befreit und daher in das Konzept eingebunden. Der im KGV „Rodelbahn“ umzunutzende Teil dient dem Verein zur Schaffung von Stellflächen. Damit soll das „wilde Parken“ verhindert werden und die Gartenanlage an Attraktivität gewinnen.

KGV „Am Doktorteich

Der Teil der Hauptanlage wird nicht in die Kleingartenentwicklungskonzeption einbezogen. Eine Umnutzung ist wegen der Bodenbeschaffenheit ausgeschlossen.
Im gesamten Bereich der Hauptanlage (siehe Abbildung) besteht keine Pflicht zum Anbau von Obst und Gemüse. Diese wurde wegen kontaminierter Böden im Juli 2016 aufgehoben. Es gilt die Anbau- und Verzehrempfehlung.



Der Verein ist nur im Bereich des Saalhausenweges (siehe Abbildung) von der Freilenkung betroffen. In diesem Bereich parallel zur Beethovenstraße ist die Nutzung für Wohn- oder Gewerbebau vorgesehen.

KGV „Am Windmühlenweg

Der Verein ist vom Kleingartenentwicklungskonzept betroffen und soll komplett freigelenkt werden. Interesse besteht seitens der Stadt und der Wohnungsgenossenschaft um die Flächen städtebaulich weiterzuentwickeln. Die Stadtverwaltung prüft ein mögliches Interesse des Krankenhauses. Dem Verein wurde bereits die Weiterverpachtung untersagt.

KGV „An der Rietzschke“

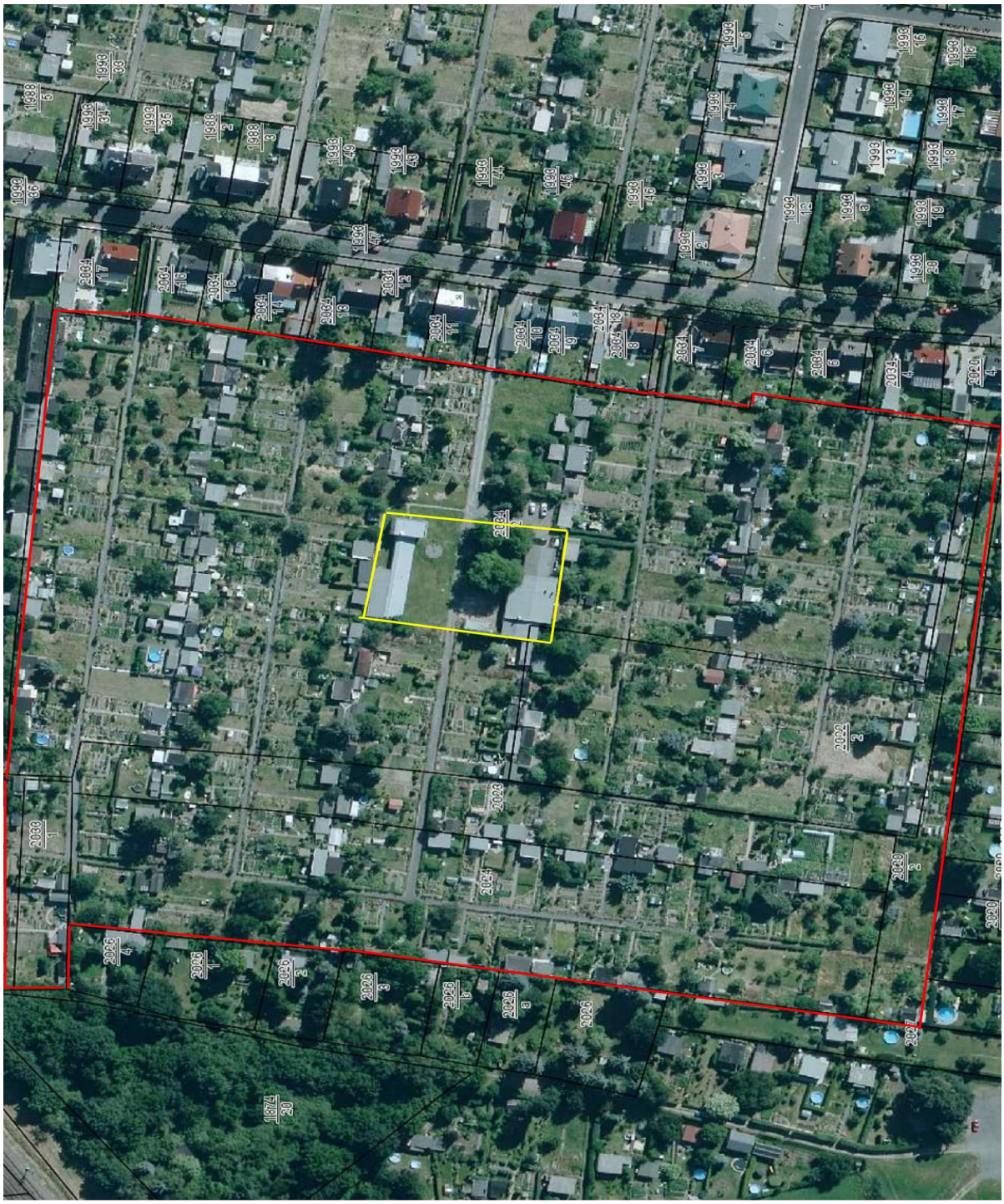
In die Kleingartenentwicklungskonzeption ist der nordöstliche Anlagenteil hinter der Kita zwischen Bauhof und Roitzscher Weg einbezogen. Die Fläche soll komplett freigelenkt und nicht neu verpachtet werden. Seitens der Stadt besteht Interesse zur Umnutzung als Bauland.

KGV „Dehnitzer Weg“

Die Kleingartenentwicklungskonzeption beinhaltete die zweite und dritte Reihe parallel zum Dehnitzer Weg. Der gesamte nördliche Teil entlang des Conleyrings bis hin zu den leerstehenden (verwilderten) Parzellen im hintersten westlichen Bereich sind für die Wohnbauentwicklung für die Stadt von Interesse.

Eine Umnutzung erfordert die Klärung von Eigentumsfragen. Grundstückseigentümer sind neben der Stadt Wurzen mehrere Privatpersonen.

<u>Die komplette Umnutzung ist abhängig von einem separaten Grundstückserwerb, um eine Zuwegung einrichten zu können.</u>



KGV „Feldschlößchen“

Betroffen ist der Anlagenteil entlang der Torgauer Straße. Dieser Teil umfasst die Festwiese und die momentanen Tafelgärten. Bis zu 4 weiteren Parzellen könnten betroffen sein. Seitens der Stadt besteht Interesse für Wohn- oder Gewerbenutzung.

KGV „Muldenaue“

Der Verein wird komplett freigelenkt. In dem Verein wird bereits seit April 2015 (Oktober 2014) keine Verpachtung vorgenommen. Seitens der Stadt besteht Interesse zur Weiterentwicklung der Gesamtfläche als Bauland.

KGV „Nord“

Die Kleingartenanlage wird komplett freigelenkt. Eine Umnutzung für Wohn- oder Gewerbenutzung wäre möglich. Eine weitere Entwicklung von Parkmöglichkeiten für das benachbarte Wohngebiet wäre ebenfalls denkbar. Der Regionalverband ist Teileigentümer. Die weitere Verpachtung wurde bereits gestoppt.

KGV „Ost“

Betroffen vom Kleingartenentwicklungskonzept ist der erste Weg von der Torgauer Straße bis zum Eingang Am Gymnasium. Beinhaltet sind ebenfalls leerstehende Flächen des zweiten Weges.

Gelb markiert ist das bereits ausgegliederte Vereinshaus.

Der zweite Bereich des Vereins befindet sich mit Zugang von der Marienstraße, hinter der Häuserzeile Marienstraße. Das Gebiet wird weiterhin vom Fußballstadion umschlossen und zieht sich im südlichen Teil bis zum Eingang an der Torgauer Straße.
Die umliegende Wohnbebauung könnte weiterentwickelt werden.

KGV „Prießnitz“

Betroffen ist der gesamte Außenbereich am Durchgang Marienstraße zur Lüptitzer Straße. Es bietet sich die Möglichkeit der Wohnbauentwicklung, wie auch die Eigennutzung des Vereins zur Bereitstellung von Stellflächen und damit zur Steigerung der Attraktivität. Seitens des Vereins besteht Interesse an der Freilenkung der Wege 1 (H.-Heine Straße), 6 und 7 (am Außenbereich zur Schwimmhalle). Ebenso könnte der östliche Teil am Sportplatz ausgegliedert werden.

KGV „Rodelbahn“

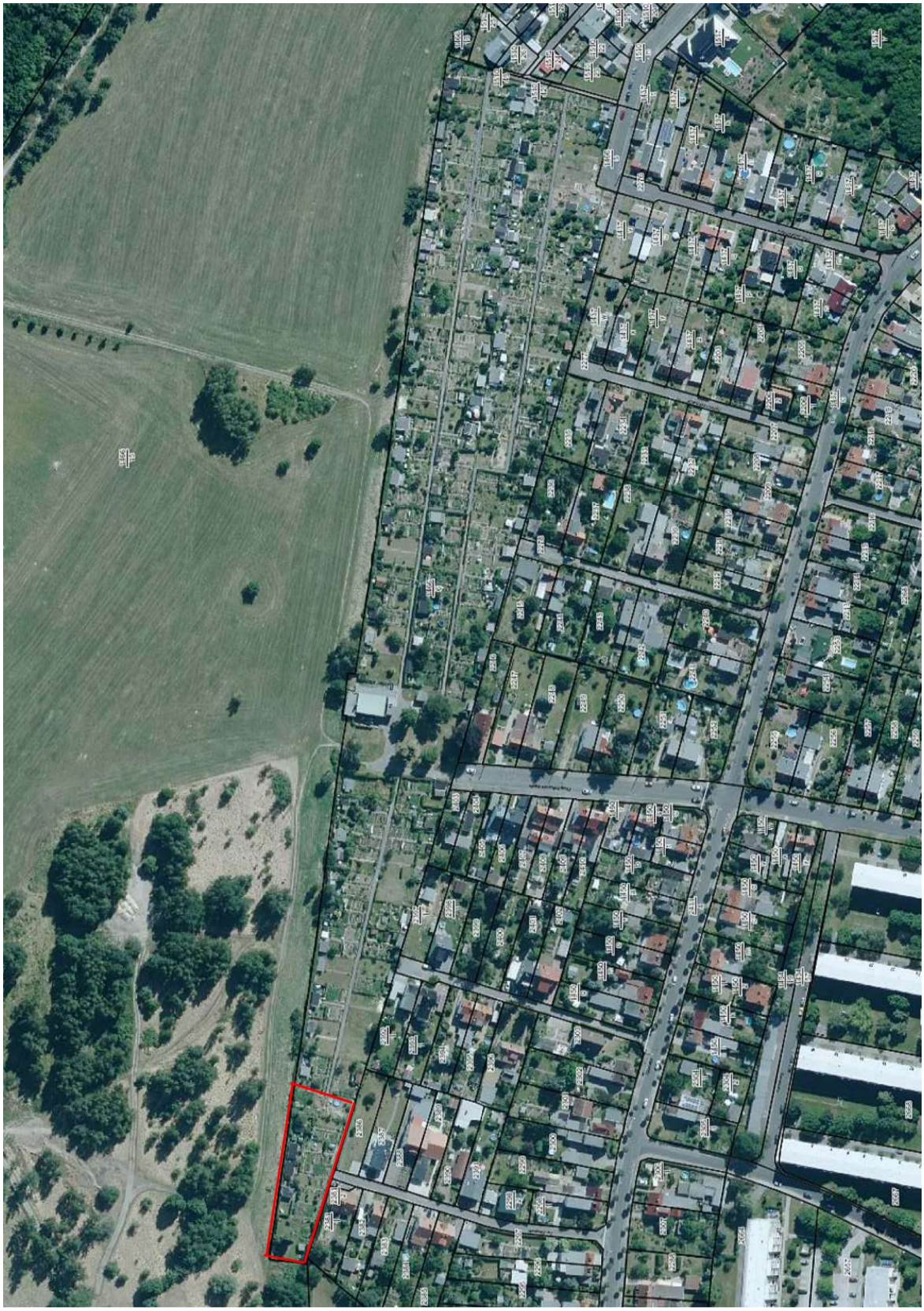
Der Verein ist nicht in die Kleingartenentwicklungskonzeption einbezogen. Eine Umnutzung ist wegen der Bodenbeschaffenheit ausgeschlossen.

Es besteht keine Pflicht zum Anbau von Obst und Gemüse. Diese wurde wegen kontaminierter Böden im Juli 2016 aufgehoben. Es gilt die Anbau- und Verzehrempfehlung.

Der gekennzeichnete Bereich soll für Stellmöglichkeiten genutzt werden. Dieser ist bereits zum größten Teil freigelenkt. Somit könnte die Parksituation entschärft und die Attraktivität der Anlage gesteigert werden.

KGV „Sonnenblick“

Betroffen ist der Teil in der Verlängerung der Straße Am Stadtwald und beinhaltet 6 Parzellen. Die Weiterentwicklung als Bauland wäre eine Option zur Erweiterung in Richtung Gewerbegebiet und Stadtwald.



KGV „Süd“

Der Teil entlang der Ölschützer Straße ist vom Kleingartenentwicklungskonzept betroffen. Die Freilenkung wird bereits vollzogen und sollte auf gesamte Länge bis zum Ortsausgang fortgesetzt werden. In diesem Bereich besteht das Interesse der Stadt an Straßen- und Wegebau.

5.7 wirtschaftliche Betrachtung

Mit einem momentanen Leerstand von 543 Parzellen gegenüber einer Gesamtparzellenzahl von 2139, liegt die Stadt Wurzen im oberen Bereich des Kleingartenleerstandes im Freistaat Sachsen.
Die aktuelle Struktur des Leerstandes kann sich mit der Größe der Gartenanlagen begründen. Der Leerstand verhält sich proportional zur Parzellenanzahl steigend, je größer die Gartenanlage desto höher ist der prozentuale Leerstand. Kleinere Gartenanlagen haben weniger Probleme mit ihrer Auslastung.
Natürlich sind auch die Lage und die Struktur einer Gartenanlage ein wesentlicher Grund für die Entscheidungsfindung von Kleingarteninteressenten. In den letzten Jahren ist eine weit bessere Auslastung von kleineren Vereinen und Vereinen ohne Vereinshaus zu verzeichnen.
Vereinshäuser verlangen den ehrenamtlichen Vorständen und den Vereinsmitgliedern viel zusätzliche Aufwendungen ab.
Die starke Überalterung der Vereinsmitglieder stellt eine weitere entscheidende Größe dar. Betrachtet man diese etwas genauer, so stellt man fest, dass viele Kleingärtner ihre Parzellen weit länger bewirtschaften. Grund ist die Angst keinen Nachpächter zu finden und auf eigene Kosten den Rückbau der gesamten Fläche durchführen zu müssen.

Ziel der Konzeption muss sein, eine ganzheitliche Planung im Interesse aller Beteiligten zu finden. So müssen die Interessen älterer Gartenfreunde wie auch die der Nachwuchsgeneration in Einklang mit Umnutzungsmöglichkeiten und den Interessen der Stadt gebracht werden.

5.7.1 aus Sicht des Regionalverbandes

Die größeren Vereine mit einer Parzellenzahl von über 150 Gärten sehen sich zunehmend mit dem Problem der Verwilderung konfrontiert.
Es ist bei diesen Vereinen kaum noch möglich, den Leerstand zu finanzieren, da für die verbleibenden Mitglieder die finanzielle Belastung immer größer wird.
Zur finanziellen Belastung kommt vor allem die zusätzliche Pflege freistehender Flächen hinzu. Bereits ab 30 leerstehenden Parzellen wird eine Verwilderung deutlich sichtbar.
Die Vereine sind wegen verschiedener Vertragsausführungen häufig verpflichtet, Kleingartenparzellen „im ordnungsgemäß bewirtschafteten Zustand“ zurückzunehmen.
Häufig ist der von der Gesetzgebung geforderte „soziale Charakter von Kleingartenanlagen“ für die Vereine hinderlich.
Wirtschaftlich schwache Mitglieder können bei Gartenabgabe nicht zum Rückbau verpflichtet werden, weshalb auch hier das Risiko eines Rückbaus beim Verein bleibt.
Aktuell müssen wir von etwa 420 existierenden, jedoch unberäumten Parzellen ausgehen.
Ein Einzelrückbau muss mit durchschnittlich 4.000 € kalkuliert werden.
Demnach betragen die Gesamtrückbaukosten über 1.5 Mio Euro.

Vereine wie „Am Windmühlenweg“, Dehnitzer Weg“, „Muldenaue“, „Ost“, „Prießnitz“ und „Rodelbahn“ verzeichnen einen Leerstand zwischen 30 und 94 Gärten.
Allein die vorgenannten Vereine besitzen nicht annähernd die finanziellen Möglichkeiten um einen Rückbau zu betreiben.
Zusätzliche finanzielle Mittel, die mittels Umlage eingenommen werden könnten, sind nach der Gesetzgebung beschränkt.
In den Satzungen muss nach dem Urteil des BGH eine Obergrenze von Umlagen definiert sein. Wonach sich eine Umlagenforderung nur über einen sehr langen Zeitraum oder nach einer Satzungsänderung realisieren ließe.

Unterstellt man nun die Nutzungsanforderung nach Vertrag, so müssten Vereine deren Vermögen geringer ist als die Summe anstehender Rückbaukosten bereits heute über die Insolvenz nachdenken.
Bei 30 leeren Parzellen muss man mit 120.000 € Rückbaukosten kalkulieren.
Die in den letzten Jahren begonnenen Umnutzungen oder Rückführungen stellen hier nur einen sehr geringen Anteil dar.

Die finanzielle Lage aller Kleingartenvereine stellt sich besorgniserregend dar.
Das Beitragsniveau ist nicht zeitgemäß und viel zu niedrig.
Im Vergleich zu anderen Freizeitaktivitäten sind die Mitgliedsbeiträge in den kommenden Jahren anzupassen.

Das Bauvorhaben in der Püttnerstraße, welches vom Elternrat der Diesterweg-Grundschule an den Regionalverband herangetragen und in dessen Verhandlungen man gleich den Verein mit einbezogen hatte, ist eines der ersten größeren Flächenumnutzungsprojekte in Wurzen.
Parallel zu diesem Projekt wurde die Rückführung von Flächen im KGV „Süd“ begonnen. Hier wird im gegenseitigen Einvernehmen zwischen Stadt, Regionalverband und den Kleingärtnern bereits seit Jahren eine Fläche freigelenkt. Die unbürokratische Umsetzung des Projektes im KGV Süd beweist, dass sich mit dieser perspektivischen Denkweise eine schnelle und einvernehmliche Lösung im Interesse aller Beteiligten realisieren lässt.

Ebenso wird sich durch die Umsetzung der Konzeption die wirtschaftliche Situation der Vereine verbessern. Das immer noch zu Tage tretende Konkurrenzdenken würde durch einen angepassten Bestand nicht mehr existieren und die Problematik der Pachtnomaden minimieren.
Pachtnomaden fügen den Vereinen jährlich einen Schaden im fünfstelligen Bereich zu. Allein dieser Aspekt schwächt derzeit die Wirtschaftskraft der Vereine und schlägt sich in fehlenden Mitteln bei der Pflege nieder.

Aus der Sicht des Verbandes und aus der Sicht der Vereine kann nur eine großflächige Reduzierung des Kleingartenbestandes mit einem unkomplizierten Rückgabeverfahren die Problematik Leerstand lösen.

Die Auswahl freizulenkender Flächen kann nur nach den Umnutzungsmöglichkeiten und -vorstellungen der Stadt Wurzen erfolgen.
Unattraktive Flächen, auf denen keine anderweitigen Nutzungen erfolgen können, müssen als Kleingartenbestand erhalten und neu entwickelt werden.

5.7.2 aus Sicht der Stadt Wurzen

Die Stadt Wurzen benötigt aus städtebaulicher Sicht neue Standorte für den Wohnbau und für mögliche gewerbliche Ansiedlung.
Kleingartenanlagen sollten als Rückhalteflächen für die kommunale Entwicklung betrachtet werden. Sofern der Bedarf an Kleingartenflächen weiterhin ohne Einschränkungen gewährleistet werden kann, sollte man über eine anderweitige Nutzung nachdenken und diese entsprechend planen.
Schwerpunktmäßig sind bei einer Umnutzung deren Möglichkeiten und die notwendige Lage zu eruieren.

Die derzeitige Auslastung einer Kleingartenanlage und auch deren mögliche Perspektive können nicht als Grundlage dienen.
Wenn ein Projekt im Gegenseitigen Interesse entwickelt wird, müssen die Interessen aller Partner berücksichtigt werden.

Eine Nutzung von Kleingartenflächen zur Wohnbebauung würde der Stadt Wurzen einen zusätzlichen Freiraum verschaffen.
Bei einer großflächigen Freilenkung und einer kompletten Beräumung kann man die Rückbaukosten auf ein Minimum bis zu 2 €/m² reduzieren.
Die vorliegende Konzeption umfasst ca. 600 Kleingartenparzellen.
Das Gesamtvolumen beträgt nach Berücksichtigung von Vereinsflächen und Wegen knapp 200.000 m²., also etwa 1/10 der gesamt bewirtschafteten Fläche des Regionalverbandes.
Unter Berücksichtigung aktueller Preistendenzen könnte mit der Gewinnung von Kleingartenflächen für effizientere Nutzungsmöglichkeiten bis zu 10 Mio Euro erwirtschaftet werden.

Der Hauptteil der Flächen kann für andere wertvolle Nutzungsmöglichkeiten wie z.B. Wohnungsbauvorhaben oder gewerbliche Nutzung freigelenkt werden.
Der geringste Teil dient den eigenen Umnutzungsmöglichkeiten durch die Vereine.

6. Auswertungsanalyse

In der Kleingartenentwicklungskonzeption sind neben den Freilenkungs- und Umnutzungsflächen auch Flächen zur anderweitigen Nutzung aufgeführt.
Nachdem dem Regionalverband im Frühjahr 2016 Bodengutachten ausgehändigt wurden, hat sich der Verband mit dem Umweltamt und dem Kreisentwicklungsamt in Verbindung gesetzt.
In den Vereinen „Am Doktorteich“ und „Rodelbahn“ sind erhöhte Schadstoffwerte festgestellt worden. Die Werte haben sich seit dem Hochwasser 2002 nicht verändert und es besteht keinerlei Aussicht auf eine Veränderung der Schadstoffwerte in beiden Anlagen.
Seitens des Umweltamtes wurde die Empfehlung ausgesprochen, nur bodenfern und nach einer Anbau- und Verzehrempfehlung anzubauen.
Das bedeutet, die Pflicht zum Anbau von Obst und Gemüse für den Eigenbedarf kann in dieser Form nicht aufrechterhalten werden.

Nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) ist das jedoch die Grundlage jeglichen Handelns im Kleingartenverein. Alles ist dem kleingärtnerischen Nutzen zu unterstellen.
Da dies den Vereinen die Grundlage entziehen würde, hat auch das Kreisentwicklungsamt der Empfehlung des Umweltamts nicht widersprochen.
Demnach muss in beiden Vereinen ein anderer Maßstab für die kleingärtnerische Nutzung angewandt werden. Alle weiteren Bedingungen des BKleingG bleiben unberührt.

Die Kleingartenentwicklungskonzeption muss neben dem aktuellen Bedarf und dem Bestand, den städtebaulichen Ansprüchen und den anlagenspezifischen Voraussetzungen, auch die demografischen Voraussetzungen und die abschätzbaren Entwicklungen berücksichtigen.
Die räumliche Nähe zu Leipzig ist perspektivisch nicht nur städteplanerisch, sondern auch kleingärtnerisch betrachtet ein Hauptaspekt.
Eine ständig wachsende Einwohnerzahl Leipzigs lässt den Schluss zu, dass sich auch das Umfeld entsprechend entwickelt.
Wurzen ist mit seiner Infrastruktur wie der Bundesstraße 6 und der S-Bahn-Anbindung sehr gut aufgestellt. Es kann folglich mit einer steigenden Bevölkerungszahl auch im Umfeld der Großstadt gerechnet werden, was den Bedarf an attraktiv gelegenem Bauland erforderlich macht.

Auch das Kleingartenwesen kann von dieser Entwicklung profitieren.
Die gute Anbindung machen die Kleingartenflächen in Wurzen zu einem interessanten Angebot für die steigende Nachfrage nach Kleingärten in Leipzig.
Die durch Vernässung bereits geschlossenen Leipziger Vereine lassen den Bedarf auswärtiger Angebote steigen. In den letzten Jahren ist eine zunehmende Zahl von Kleingärtnern aus Leipzig im Wurzener Umland zu registrieren.

Das Kleingartenverhalten wird sich jedoch durch eine derartige Umgestaltung anders entwickeln. So werden zunehmend pflegeleichte Produkte angebaut werden. Das ursprüngliche Verhalten eines Kleingärtners, der täglich nach der Arbeit in seinem Garten erscheint, wird dadurch zwangsläufig der Vergangenheit angehören.

Die Attraktivität der Anlagen muss durch verbesserte Strukturen aufgewertet werden. Hierzu zählt die Schaffung von Stellmöglichkeiten, um die Verkehrssituation im Nahbereich von Kleingartenanlagen zu entschärfen.
Des Weiteren sind neu zu schaffende Stellmöglichkeiten ein weiterer Schritt zur Revitalisierung und Belebung von Brachflächen.

Hierzu ist es dringend erforderlich, die verwilderten Flächen zu beseitigen und die Attraktivität aller Kleingartenanlagen zu erhöhen.
In Kleingartenanlagen mit hohem Leerstand wird durch die Konzeption eine Belebung des Pachtverhaltens eintreten. Die Vereine sind gefordert, Brachflächen und verwilderte Parzelle für die Wiedervergabe vorzubereiten.

Mit der Freilenkung soll der Prozess der Revitalisierung von verwilderten Flächen in Kleingartenanlagen beschleunigt werden. Freiwerdende Flächen sollen zur Neunutzung gewonnen werden.

In diesem Zusammenhang muss man die jährlichen Pächterwechsel beleuchten. Durchschnittlich werden jährlich zwischen 5% – 15% Pächterwechsel vollzogen. Rechnerisch wechselt nach aktuellen Angaben der Vereine innerhalb von 10 Jahren die gesamte Mitgliederbelegung.
Eine Freilenkung kann folglich mit einem zeitlichen Ablauf von 10 – 20 Jahren, wie dieses Kleingartenentwicklungskonzept ausgelegt ist, kalkuliert werden.

Kleingartenanlagen sind Teil des öffentlichen Grüns. Daher ist es unwillkürlich eine Pflichtaufgabe der Stadt Wurzen diesen Prozess nicht nur zu begleiten, sondern ihn zu unterstützen und voranzutreiben.

7. Flächenentwicklung durch Umsetzung der Maßnahmen in den nächsten 20 Jahren

Erfahrungsgemäß werden sich die Flächen in punkto Freilenkung, wie in einer Kleingartenentwicklungskonzeption vorgeschlagen, entwickeln.
Die weitere Nutzung nach städteplanerischen Vorgaben ist von vielen Faktoren abhängig. Eine Bedarfsanalyse zur tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung ist von diesem Konzept nicht umfasst und wäre von der Stadt Wurzen separat zu erstellen.
Die derzeitige Nachfrage nach neuen Bauflächen ist nur eine Strategie zur nachhaltigen Stadtentwicklung.

Bezogen auf die Freilenkungs- und Umsiedlungsplanung legt das Kleingartenentwicklungskonzept eine klare Strategie fest.
Die Freilenkung dreier Vereine wird sich erwartungsgemäß wie folgt entwickeln.
Die Neuverpachtung wurde bereits eingestellt. In zwei Vereinen im Juli 2016 im einem Verein bereits seit April 2015. Somit werden schon jetzt Neuinteressenten in andere Anlagen umgeleitet.
Bei der Generation ab 70 Jahre ist nicht mit einer Umsiedlung zu rechnen. Diese werden ihre Parzellen bis zur Abgabe nutzen. Beschleunigt wird diese durch zunehmenden, nicht gepflegte Gärten und Gemeinschaftsflächen im Umfeld der eigenen Parzelle.

Bei der Generation der bis zu 60-jährigen ist mit erhöhten Umsiedlungswünschen zu rechnen. Diese Generation wird sich teilweise schnell auf passende Angebote einlassen. Ein wichtiger Aspekt wird die Bereitstellung zu verpachtender Flächen durch die anderen Vereine sein. Hier sind die Vereine selbst gefordert, die entsprechenden Parzellen für die Verpachtung vorzubereiten.

Die Generation zwischen 60 und 70 Jahren ist schwer kalkulierbar. Ausschlaggebend wird in dieser Generation der Leerzug umliegender Parzellen und die vereinsstrukturelle Aufstellung sein. Diese beinhaltet nicht nur die verwaltungstechnischen Aufgaben, sondern vor allem die Wartung und Instandhaltung von Vereinseigentum wie Wasser- und Elektroanlagen.
In dieser Generation ist nur mit dem jüngeren Teil der Mitglieder als potenzielle Umsiedler zu rechnen. Voraussetzung ist die sofortige Bereitstellung von Alternativen.

In der Summe ist nicht zu erwarten, dass jüngere Kleingärtner oder die mittlere Generation auf ihrer Parzelle verharren. Die fortgeschrittene Generation wird ihre Parzelle bis zur Abgabe pflegen, wobei sich diese durch die fehlende Umfeldnutzung verkürzen wird.

Ähnliches trifft auf die in der Kleingartenentwicklungskonzeption betroffenen Teilflächenfreilenkung zu. Hier entfallen lediglich die vereinsstrukturellen Probleme, so dass sich die Freilenkung auf die altersmäßige Nutzung und die Umfeldnutzung beschränken wird.

8. Einschätzung der finanziellen Entwicklung innerhalb von 30 Jahren

Die Kleingartenvereine werden mit steigenden Kosten rechnen müssen.
Derzeit werden von den Kleingärtnern neben dem Pachtzins und dem Mitgliedsbeitrag die anteiligen Pachtkosten für leerstehende Parzellen, vereinseigene Flächen wie Wege, Wiesen oder Vereinsgärten erbracht.
Ein weitaus größerer Anteil wird für die Pflege aller Flächen aufgewendet.
Allein die Kosten für Pflege und Pacht leerstehender Parzellen umfasst bereits heute über 35 % der eigentlichen Pachtkosten.
Mit der Umsetzung des Kleingartenentwicklungskonzepts kann in den kommenden Jahren eine erhebliche Reduzierung dieser Kosten erzielt werden.

Dennoch zeigen die Prognosen, dass weitere Flächenreduzierungen erforderlich sein können.
Mit der Kostenreduzierung durch das Umsetzen der Konzeption, der Umsiedlung und Ausnutzung bestehender Kleingartenflächen durch Neubesiedelung werden die Kleingartenanlagen in der Stadt Wurzen an Attraktivität gewinnen.
Eine weitergehende Bewerbung von Kleingartenflächen im infrastrukturell gut angebundenen Leipzig ist die Grundvoraussetzung der Kleingartenentwicklung.

Derzeit pachten ältere Kleingärtner ihre Parzellen länger als noch vor 10 Jahren. Durch die Bereinigung von Flächen sinkt das Rückbaurisiko. Bei der Altersgruppe der 75 bis 85-jährigen wird mit der Maßnahme ein spürbarer Rückgang als Nutzer zu verzeichnen sein und somit wieder ein Mitgliederrückgang.

Eine Anpassung der Kosten wird auf die Kleingärtner zukommen. Stetig sinkende Zahlen an Mitgliedern und ehrenamtlichen Verantwortungsträgern machen es erforderlich, Aufgaben fremd zu vergeben. So werden in naher Zukunft Verwaltungsaufgaben von Unternehmen ausgeführt werden. Diese Kosten müssen dann auf die Kleingärtner umgelegt werden. Alternativ werden die Aufgaben dem Regionalverband zufallen, der diese kostenpflichtig übernimmt oder ebenfalls vergeben wird.

Das Bundeskleingartengesetz sieht die mögliche Nutzung von Kleingartenanlagen für alle Bevölkerungsschichten vor. Dennoch wird eine Kostenanpassung zu anderen Freizeitaktivitäten, wie z.B. Sportvereinen, unumgänglich sein.

Um die steigenden Kosten im sozial verträglichen Rahmen nach Bundeskleingartengesetz zu halten, sind sofortige Maßnahmen zur Reduzierung von Kleingartenflächen unumgänglich.

9. Fragen und Antworten

Unserem Verein wurde ein Verpachtungsverbot ausgesprochen. Was passiert nun?
Das Verpachtungsverbot verhindert eine weitere Verpachtung, so dass neue Interessenten sofort umgelenkt werden können. Von neuen Kleingärtner soll ein möglicher Schaden abgewendet werden.

Unser Verein ist von der Freilenkung betroffen. Muss ich meinen Garten jetzt verlassen?
Nein.

Erhalten die Pächter eine Kündigung?
Nein. Keinem Pächter wird gekündigt.

Warum ist unser Verein von der Konzeption betroffen?
Bei einer Freilenkung muss ein Nachfolgebedarf für die Nutzung planbar sein oder bestehen. Es können nur Flächen freigelenkt werden die die notwendigen infrastrukturellen Anforderungen besitzen und städteplanerisch umgewandelt werden können.

Warum werden nicht Vereine mit höherem Leerstand freigelenkt?
Eine Umnutzung muss als erstes Berücksichtigung finden. Nur dadurch kann der Verzicht der Komplettberäumung finanziell gewährleistet werden

Was passiert mit den leeren Gärten?
Die leeren Gärten sind vom Vorstand freizumelden, damit sie aus der Pachtzahlung und der Pflege des Vereins herausgenommen werden können.

Über welchen Zeitraum erstreckt sich die Freilenkung?
Die Kleingartenentwicklungskonzeption ist eine Planung für die nächsten 10 bis 20 Jahre. Sie muss in spätestens 5 bis 10 Jahren fortgeschrieben werden, um die aktuellen Entwicklungen zu berücksichtigen.

Welchen Nutzen haben die Kleingärtner?
Der hohe Leerstand wird bekämpft. Für alle Kleingärtner sinken die finanziellen Aufwendungen für die zu erbringende Pacht und für die Pflege leerer Gärten.
Eine Erhöhung der Auslastung der verbleibenden Kleingartenanlagen ist das Ziel der Konzeption.

Bekommen die Kleingärtner eine Entschädigung?
Nein, da keinem gekündigt wird. Allerdings haben die von der Freilenkung betroffenen Kleingärtner keine Pflicht der Beräumung. Die Gärten müssen nur vom persönlichen Eigentum und nicht kleingärtnerischen Dingen befreit werden.
Die anderen Vereine sollen die von der Freilenkung betroffenen Kleingärtner aufnehmen und ihnen Neuverträge ohne Beräumungspflicht anbieten. Das liegt aber im Ermessensspielraum der Vereine.

Habe ich Anspruch auf einen Ersatzgarten?
Nein. Natürlich ist jedem Kleingärtner freigestellt, wann er seinen Garten verlässt oder ob er sich eine neue Parzelle sucht. Sollten keine gleichwertigen Gärten mehr zur Verfügung stehen, besteht keinerlei Anspruch auf Ersatz.

Welche Kündigungsfristen gelten bei einer Umsiedlung?
Unabhängig von den Unterpachtverträgen können andere Fristen vereinbart werden. Im Falle der Umsiedlung ist eine vorzeitige Vertragsauflösung möglich. Bei Kündigung ohne Umsiedlung gelten auch weiterhin die vereinbarten Fristen.

Kann es passieren, dass ich meinen neuen Garten wieder verlassen muss?
Nein. Alle Vorstände sind über die Konzeption unterrichtet und dürfen auch betroffene Teilflächen nicht mehr verpachten.
Die Fortschreibung erfolgt langfristig, so dass kaum ein Kleingärtner betroffen sein könnte.

Kann ich mein Gartengrundstück kaufen?
Nein. Alle Flächen sind Bestandteil des Konzepts. Die weitere Entwicklung der Flächen obliegt dem Eigentümer.

Was passiert, wenn ich meinen Garten erst in 10 oder 15 Jahren abgeben möchte?
Nichts. Jeder von der Freilenkung betroffene Kleingärtner hat die Möglichkeit, seine Parzelle ohne Komplettberäumung zurückzugeben.

Wir sind jung und wollen unseren Garten behalten. Muss ich in 20 Jahren meinen Garten beräumen?
Nein. Da keinem gekündigt wird, kann man den Garten auch weiterhin behalten.

Was passiert mit unserem Verein, wenn ein Großteil der Mitglieder umsiedelt?
Die gesetzlich vorgeschriebene Mitgliederzahl darf drei nicht unterschreiten. Sonst muss der Verein aufgelöst werden.

Wenn sich unser Verein auflöst, was wird aus den verbleibenden Pächtern?
Bei Vereinsauflösung fallen die Verwaltungsaufgaben dem Regionalverband zu. Eine Angliederung oder ein vorzeitiger Zusammenschluss mit einem anderen Verein wären Alternativvarianten.

Wie erfolgt eine Vereinsauflösung?
Das ist im BGB und in der Satzung des Vereins geregelt.

Gilt die Aufhebung von der Beräumungspflicht für alle Kleingärtner?
Nein. Nur für die, deren Parzellen in der Kleingartenentwicklungskonzeption enthalten sind. Für alle anderen Kleingärtner haben die Unterpachtverträge weiterhin bestand, genauso wie die Beräumungspflicht bei Gartenabgabe.

Müssen die verbleibenden Pächter mit einer höheren Pachtzahlung, wie bei Freizeit oder Erholungsgärten rechnen?
Nein.

Freizeit- und Erholungsgärten werden mit Zweitwohnungssteuer, Abfallgebühren oder GEZ belastet. Gilt das auch für die freizulenkenden Gärten?
Nein. Diese unterliegen auch weiterhin der Nutzung nach BKleingG und bleiben von diesen Kosten befreit.

10.Zusammenfassung

Wurzen verfügt über 2.100 Kleingartenparzellen im Stadtgebiet die nach Bundeskleingartengesetz bewirtschaftet werden. Somit ist Wurzen eine der kleingartenreichsten Kommunen Deutschlands.
Daher ist die Stadt zur Entwicklung des Kleingartenwesens verpflichtet.
Ein weit überdurchschnittlicher Leerstand erfordert die Planung für eine perspektivische Umnutzung solcher Flächen. Natürlich sind die städtebaulichen Voraussetzungen ausschlaggebend, um eine Neuordnung gewährleisten zu können.
Die Umnutzung ist Grundvoraussetzung für die Entwicklung von Kleingartenflächen. Hierbei sind die eigenen Bedürfnisse der Kleingartenvereine zu berücksichtigen. Kleingartenflächen können zur Aufwertung der Vereine umgewandelt werden. So lassen sich mit der Schaffung von Stellflächen die Interessen der Vereinsmitglieder, aber auch durch eine gleichzeitige Entspannung der Parksituation die kommunalen Interessen und die Bürgerinteressen in Einklang bringen.

Mit verschiedenen Strukturen in der Wohnbebauung kann sich auch das Kleingartenwesen weiterentwickeln. Sofern sich die kommunalen Wohnungsbauinteressen nicht auf Einfamilienhausstandorte beschränken, ließe sich mit geeigneten Investoren für den Bau von Mehrfamilienhäusern, auch der Bedarf an Kleingärten wiederfinden.
Die Bedürfnisse der Kleingartenvereine können nur bedingt in die Konzeption einbezogen werden. Ein hoher Leerstand, der Anlass zur Umnutzung wäre, kann nur bei künftigem Umnutzungsbedarf Grund für das Einbeziehen in das Konzept sein.
Ebenso verhält es sich mit der Altersstruktur in den Vereinen. Diese bildet keine Entscheidungsgrundlage für das Einbeziehen in die Kleingartenentwicklungskonzeption, sondern ist nachrangig zu betrachten.

Mit über 500 leerstehenden Parzellen, die sich im Gebiet der Stadt Wurzen verteilen, ist ein Entwicklungskonzept unabdingbar. Die Vereine sind zunehmend nicht nur mit der Pachtzahlung überfordert, es ist vielmehr der Aufwand mit der Pflege brachliegender Flächen der die Vereine in den wirtschaftlichen Ruin treibt.
Der hohe Anteil nicht beräumter Parzellen ist auf die vertragliche Situation zurückzuführen. Sämtliche Altverträge berechtigen die abgebenden Pächter zur Rückgabe ihrer Gärten „in unberäumten Zustand“. Ein weiterer Aspekt sind die zahlungsunfähigen abgebenden Pächter, die ihren Pflichten nicht ansatzweise nachkommen. In diesen Fällen müssen die Vereine nicht selten noch Kosten für die Inbesitznahme aufbringen, die von einigen Vereinen bereits heute nicht mehr finanzierbar sind.

Das Kleingartenentwicklungskonzept beinhaltet die Freilenkung von 500 bis 600 Kleingartenparzellen. Dies würde den derzeitigen Leerstand aufheben.
Die betroffenen Kleingartenanlagen werden systematisch freigelenkt. Das bedeutet, dass keine Neuverpachtung mehr erfolgen wird.
Allein aus der Betrachtung aktueller Pächterwechsel ergibt sich eine rechnerische Freilenkungszeitraum von maximal 15 Jahren.

Das Entwicklungskonzept sieht vor, keinem Kleingärtner seinen Unterpachtvertrag zu kündigen. Die derzeitigen Pächter können, so die Absprache zwischen Stadtverwaltung und Regionalverband, ihre Parzellen auch weiterhin uneingeschränkt nutzen.
Da keine Kündigung der Unterpachtverträge erfolgt und durch die Möglichkeit der weiteren uneingeschränkten Nutzung entfällt jeglicher Entschädigungsanspruch gegenüber der Stadt Wurzen.

Im Falle der Beendigung des Pachtverhältnisses durch den Pächter, muss dieser sich bei der Beräumung auf seine persönlichen Dinge beschränken und kann den Garten im kleingärtnerischen Zustand direkt an den Verband zurückgeben.

Umsiedler haben jederzeit die Möglichkeit eine neue Parzelle zu pachten. Die Mitgliedsvereine des Regionalverbandes sind angehalten, den von der Freilenkung betroffenen Kleingärtner einen Vertrag ohne Beräumungspflicht auszustellen.
Mit letzteren Maßnahmen soll die Umsiedlung und Freilenkung beschleunigt werden.
Der Verzicht auf eine Beräumung bei Gartenabgabe kann als „Art der Entschädigung“ bewertete werden.

Die freizulenkenden Parzellen sind auf die Bedürfnisse der Stadtentwicklung und auf den Bedarf der Vereine zugeschnitten. Wohn- und Gewerbebau wurden genauso einbezogen wie die Möglichkeiten zu Gewinnung von Stellflächen oder der Schaffung weiterer Grünanlagen.
Alternativvarianten bieten sich nach städtebaulichen Vorgaben derzeit nicht.

Die Kleingartenentwicklungskonzeption sollte spätestens in 5 bis 10 Jahren seitens der Stadt Wurzen fortgeschrieben werden. Eine Konferenz zwischen der Stadtverwaltung und dem Regionalverband sollte jährlich abgehalten werden, um die Entwicklung und die Umsetzung zu analysieren und Veränderungen einzuarbeiten.

Ebenso sollte sich die Stadt Wurzen in den Jahren 2017 bis 2019 zusätzlichen Personalkosten, die für die Umsetzung erforderlich werden, beteiligen. Diese werden sich auf schätzungsweise 500 € monatlich beschränken.

11. Hinweis in eigener Sache

Das vorgenannte Kleingartenentwicklungskonzept beruht auf den Angaben von Vereinen, Verbänden und Kommunen sowie auf eigenen und fremden Erfahrungswerten.
Die durch das Kleingartenentwicklungskonzept erstellten Prognosen, sind die Rückschlüsse aus bisherigen Prognosen und Erfahrungen. Sie stellen keine Garantie für die Zukunft dar. Gerade die kommunalen Interessen wurden berücksichtigt und eingearbeitet. Ob sich die städteplanerischen Vorstellungen umsetzen lassen, ist rein spekulativ.

Um auf weitere Veränderungen eingehen zu können und um die tatsächliche Umsetzung zu begleiten, sollte eine jährliche Konferenz der Verantwortlichen von Verband und Kommune durchgeführt werden.
Das Kleingartenentwicklungskonzept sollte in 5 bis 10 Jahren seitens der Stadt Wurzen mit Unterstützung des Regionalverbandes „Muldental“ der Kleingärtner e.V. fortgeschrieben werden.

Ausdrücklich verweisen wir darauf, dass der Umfang der Freilenkung auf den Vorstellungen der Stadt Wurzen beruht. Das Hauptaugenmerk sollte zwingend auf die großflächige Umnutzung gelegt werden. Flächen zur Anlagereduzierung sind nachrangig zu betrachten.

12. Quellenverzeichnis

Bundeskleingartengesetz (BKleingG)
Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Crimmitschau
Studie zur nachhaltigen Entwicklung von Kleingartenanlagen in Sachsen
Angaben des Statistischen Landesamtes
Angaben der Stadt Wurzen