

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 24.11.2009
Dezernat VI	Amt Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

INFORMATION

I0318/09

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	01.12.2009	nicht öffentlich
Ausschuss f. komm. Rechts- und Bürgerangelegenheiten	07.01.2010	öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	14.01.2010	öffentlich
Ausschuss für Umwelt und Energie	19.01.2010	öffentlich
Finanz- und Grundstücksausschuss	27.01.2010	öffentlich
Stadtrat	28.01.2010	öffentlich

Thema: Kleingartenspartenkonzept

Mit Beschluss-Nr. 2112-71(IV)08 hat der Stadtrat den Oberbürgermeister wie folgt beauftragt: Der Oberbürgermeister wird gebeten, auch in Zusammenarbeit mit dem Verband der Gartenfreunde Magdeburg e.V., ein Konzept entwickeln zu lassen, um ein Umnutzungskonzept zur Aufwertung der Viertel zu erarbeiten, die besonders stark von Leerständen betroffen sein werden:

Die Entwicklung des Kleingartenwesens in der Landeshauptstadt Magdeburg wurde seit 1993 in verschiedenen Untersuchungen betrachtet:

- 1) Untersuchung zum „Kleingartenwesen der Stadt Magdeburg“ (1994) zu Entwicklung und Bestandssituation.
- 2) Die „Kleingartenentwicklungskonzeption der Landeshauptstadt Magdeburg“ wurde im Jahr 2004 vorgelegt. In enger Zusammenarbeit mit dem Verband der Gartenfreunde Magdeburg e.V. wurde die bestehende und längerfristig zu erwartende Entwicklung des Magdeburger Kleingartenwesens insbesondere unter dem Aspekt der weiteren Bevölkerungsentwicklung untersucht.
- 3) Die „Kleingartenentwicklungskonzeption“ (2004) wurde entsprechend o.g. Beschluss des Stadtrates im Jahr 2009 zur Überarbeitung/Fortschreibung beauftragt.

Die Fortschreibung der „Kleingartenentwicklungskonzeption der Landeshauptstadt Magdeburg“ bis zum Jahr 2020 umfasst insbesondere:

- Bestandsüberprüfung der Kleingartenanlagen
- Aktualisierung und Verbesserung der Datengrundlage
- Überprüfung der Bedarfsprognose
- Anpassung und Neuberechnung der Bedarfsentwicklung
- Überprüfung des Maßnahmenkonzeptes

Die Überarbeitung erfolgte auf Grundlage der Untersuchung aus dem Jahr 2004. Abweichend von der Stichprobenerhebung 2004 wurden Daten zur Bestandssituation der 236 Vereine von

157 Vereinen vollständig und von 49 Vereinen teilweise vorliegend, ausgewertet. Die Daten wurden auf die Gesamtanzahl der Anlagen hochgerechnet.

Die Prognose der Bedarfsentwicklung aus dem Jahr 2004 ergab, dass bis zum Jahr 2015 aufgrund des großen Angebotes ein Nachfragerückgang um mehr als 3.000 Kleingärten zu erwarten ist. Entgegen der Prognose 2004 ist bislang eine erhebliche Zunahme des Leerstandes an Kleingärten noch nicht eingetreten, dies ist auf zwei wesentliche Sachverhalte zurückzuführen:

- Zunehmende Mobilität im Alter, der Abgabezeitpunkt aus Altersgründen steigt an.
- Konsequente Anstrengungen des Verbandes zur Reduktion der Kleingartenflächen.

Bestandssituation und Analyse:

- Die Entwicklung der Haushalte in Magdeburg gibt die Grundtendenz der Bedarfsentwicklung für Kleingärten vor, nur 11% der Gartenpächter sind im Bundesdurchschnitt alleinstehend. Die Anzahl der Magdeburger Ein-Personen-Haushalte hat sich zwischen 1997 und 2008 um 48,7 % erhöht, hingegen nimmt die Anzahl der Mehr-Personenhaushalte ab.
 - Ende 2008 treten in Magdeburg 16.154 Haushalte als Pächter von Kleingärten auf, davon 15.734 Pachtverhältnisse mit dem Verband der Gartenfreunde Magdeburg e.V.
- Die Analyse der Pächterdaten ergibt einen Anteil der Altersgruppen:

- | | <u>Jahr 2003</u> | <u>Jahr 2009</u> |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| - Altersgruppe unter 40 Jahre | 16,5 % | 10,72 % |
| - Altersgruppe 40 bis 60 Jahre | 46,75 % | 39,50 % |
| - Altersgruppe über 60 Jahre | 36,75 % | 49,78 % |
- Das Durchschnittsalter der Gartenpächter in Magdeburg beträgt 60 Jahre. Neuer Hauptnachfrager nach Kleingärten ist damit die Altersgruppe über 60 Jahre. Die Altersstruktur der Erstpächter, die in den letzten Jahren einen Kleingarten übernahmen zeigt, dass 60 % der Erstpächter zur Altersgruppe über 60 Jahre gehören. Es ist eine deutliche Verschiebung des Alters der Erstpächter in eine spätere Lebensphase festzustellen. Weiterhin ist eine leichte Steigerung der Neuverpachtungen in den letzten Jahren zu verzeichnen.
 - Der Bestand an Kleingartenflächen ist in Magdeburg seit 1994 kontinuierlich um ca. 6 % zurückgegangen.
 - Die Kleingartenflächen der im Verband der Gartenfreunde Magdeburg e.V. organisierten Vereine befinden sich mit ca. 50 % auf städtischem Grund.
 - Nach Auswertung der Pächterlisten besteht derzeit ein Leerstand von ca. 700 Kleingärten. Von 236 Anlagen verzeichnen nur 10 Anlagen einen Leerstand von über 10 %. Schwerpunkte des Leerstandes sind von Gebieten des Geschosswohnungsbaus entfernt liegende Kleingartenanlagen in Ottersleben, Diesdorf und Randau.

Prognose der Nachfrageentwicklung Kleingärten:

Für die Bedarfsprognose Kleingärten bis 2020 wurden folgende Faktoren einbezogen: Entwicklung der Haushalte, der Haushaltsgröße, der Altersgruppen, der Wohnformen sowie soziale Faktoren und allgemeine Tendenzen der Nachfrage wie Freizeitverhalten der Bevölkerung. Trotz der positiven Tendenzen im Pachtverhalten, wie Neuverpachtungen im höheren Lebensalter oder leichte Steigerung der Neuverpachtungsrates ist in den nächsten Jahren mit einer deutlichen Zunahme der Abgänge an Pächtern zu rechnen. Seit dem Jahr 2006 sind die stark vertretenen Jahrgänge der 30er Jahre in die Pachtabgabephase eingetreten. Es ist mit jährlichen Abgängen von 700 bis 800 Gärten aus Altersgründen zu rechnen. Ab 2015 wird ein weiterer Effekt die Anzahl der Kündigungen steigern. Ca. 50 % der neu abgeschlossenen Pachtverträge mit älteren Pächtern werden dann beginnend in die Abgabephase eintreten. Die Zahl der Kündigungen wird sich ab 2015 sukzessive auf 1000 pro Jahr erhöhen.

Auf Grundlage der aktuellen Daten ergibt sich für die Nachfrageentwicklung nach Kleingärten bis zum Jahr 2020 ein Nachfragerückgang um ca. 2.000 Kleingärten.

Damit stellt sich das aktuelle Ergebnis weniger dramatisch als im Jahr 2004 dar, ein Nachfragerückgang um mehr als 3.000 Kleingärten wurde erwartet.

Dies ist jedoch keinesfalls als Entwarnung einzuschätzen, da aufgrund des steigenden Altersdurchschnitts die Rückgabewelle seit dem Jahr 2006 deutlich zunimmt, so dass das Maßnahmenkonzept der Kleingartenentwicklungskonzeption aus dem Jahr 2004 immer noch schlüssig ist.

In der „Kleingartenentwicklungskonzeption“ 2004 wurden als Zielstellungen formuliert:

- Sicherung langfristig zu stärkender Bereiche mit Kleingartenanlagen zur ausreichenden Bedarfssicherung und zur Sicherung der Anforderungen eines zusammenhängenden Grünsystems (Stadtklima, Wegeverbindungen, Grünzüge),
- Maßnahmenvorschläge zur Bestandsreduktion von Kleingärten:
- Entschärfung von Konfliktlagen durch Rücknahme von Kleingärten (Hochwasserschutz, freizuhalten Gewässerschonstreifen, Nähe zu gesetzlich geschützten Biotopen, denkmalrechtliche Anforderungen, Lärmbeeinträchtigung, städtebaulicher Bedarf für andere Nutzungen, Herstellung von Wegeverbindungen)
- Angebotsreduktion durch Nachnutzung für bauliche Zwecke
- Angebotsreduktion für Anlagen im Außenbereich (Ausgleichsmaßnahmen des Naturschutzes, Rückwidmung Landwirtschaft).

Umsetzung der Maßnahmen:

Gegenstand der Kleingartenentwicklungskonzeption ist die Erarbeitung einer Zielkonzeption für die Entwicklung von Kleingärten in Magdeburg anhand einer Bedarfsermittlung und nach städtebaulichen Kriterien.

Aspekte der Finanzierung und Umsetzung der Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Arbeit.

Die Umsetzung und Finanzierung bedarf der engen Abstimmung zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und dem Verband der Gartenfreunde Magdeburg e.V.

Planerische Konsequenzen:

- Anpassung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg,
- Prüfung der Aufstellungsbeschlüsse für Kleingartenbebauungspläne, gegebenenfalls Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse,
- Erarbeitung umsetzbarer Konzepte für Einzelanlagen,
- Plausibilitätsprüfung und Überprüfung anhand aktueller statistischer Daten,
- Anpassung der Vermarktungsstrategien des Kleingartenverbandes.

Die Arbeitsergebnisse der Fortschreibung der „Kleingartenentwicklungskonzeption für die Landeshauptstadt Magdeburg“ 2020 sollen in der nächsten Sitzung der Fachgruppe Kleingartenwesen im 1. Quartal 2010 vorgestellt und zur Diskussion gestellt werden.

Dr. Scheidemann
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr