

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0312/15</b>	<b>Datum</b> 07.07.2015
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	28.07.2015	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	27.08.2015	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Umwelt und Energie	01.09.2015	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	30.09.2015	öffentlich	Beratung
Stadtrat	08.10.2015	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 31, FB 23</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X

### **Kurztitel**

Kleingartenentwicklungskonzeption der Landeshauptstadt Magdeburg

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt die „Kleingartenentwicklungskonzeption der Landeshauptstadt Magdeburg“ mit den Maßnahmen der Bestandsentwicklung als Arbeitsgrundlage der Verwaltung. Das Planwerk bezieht sich auf den Zeithorizont 2025 und ist fortzuschreiben.

## Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
		ja, Nr.		X		nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
	JA		NEIN			

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
<b>gesamt:</b>					
20...					
<b>für</b>					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

### C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

Buchwert in €:

Datum Inbetriebnahme:

Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/Fachbereich 61	Sachbearbeiter C. Wolf/5398	Unterschrift AL / FBL H. Grosche
---	--------------------------------	-------------------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	Unterschrift Dr. D. Scheidemann
--	------------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	30.06.2016
-----------------------------------	------------

## **Begründung:**

Kleingartenanlagen stehen aufgrund der Verankerung im Bundeskleingartengesetz unter besonderem Schutz des Gesetzgebers. Dementsprechend wird der Förderung der kleingärtnerischen Nutzung erhebliche Bedeutung beigemessen, eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Kleingartenanlagen ist in der städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwicklung ein wesentlicher Belang. Kleingärten tragen zu einem attraktiven Wohnumfeld bei, sie leisten positive Beiträge zur biologischen Vielfalt der Stadt sowie als Teil des „weichen Standortfaktors“ Grün im städtischen Raum.

Die „Kleingartenentwicklungskonzeption der Landeshauptstadt Magdeburg“ wurde bislang wie folgt erarbeitet:

- Grundlagenerfassungen, Leitbild, erster Konzeptentwurf (2004)
- Fortschreibung (2009) auf Basis nunmehr vorliegender umfassender Daten des Verbandes der Gartenfreunde Magdeburg e.V.,
- Fortschreibung (2011/2012), wurde im Abstimmungsprozess angehalten,
- Aktuelle Fortschreibung (2014/2015), Zielstellung ist ein abgestimmtes Konzept mit den Planungen: Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Neuaufstellung Flächennutzungsplan, Klimaanalyse/Stadtklimatische Baubeschränkungsbereiche, Landschaftsplan, Gesamtstädtisches Grün- und Freiraumkonzept und Spielplatzkonzeption.

Die Fortschreibung der Kleingartenentwicklungskonzeption wurde zum Arbeitsstand Entwurf in der Sitzung der Fachgruppe Kleingartenwesen am 15.10.2014 vorgestellt und diskutiert. Das Ergebnis der aktuellen Kleingartenentwicklungskonzeption soll der Fachgruppe Kleingartenwesen im September 2015 erläutert werden.

Die Kleingartenentwicklungskonzeption soll mit Beschluss durch den Stadtrat als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung und Politik dienen, das Planwerk bezieht sich auf den Zeithorizont 2025.

## **Bestandsituation und Analyse:**

- In Magdeburg bestehen im Jahr 2014 ca. 670 ha Kleingartenflächen, Kleingartenanlagen des Verbandes der Gartenfreunde Magdeburg e.V. belegen davon ca. 633 ha mit 234 Anlagen mit ca. 15.400 Kleingärten, davon liegen 49,5 % auf städtischem Grund.
- Magdeburg zählt mit 6,83 Kleingärten je 100 Einwohner zu den Städten mit einem sehr hohen Versorgungsgrad mit Kleingärten. Der Bundesdurchschnitt liegt in vergleichbaren Städten der neuen Bundesländer bei 4 Kleingärten, in den alten Bundesländern unter einem Kleingarten je 100 Einwohner. Bei einer Orientierung an der durchschnittlichen Versorgung vergleichbarer Städte wären für Magdeburg zwischen ca. 13.700 Kleingärten (Vergleich neue Länder) und ca. 8.570 Kleingärten (Vergleich Deutschland) erforderlich.
- Die Haushaltsgröße bestimmt entscheidend die Nachfrage nach Kleingärten, bundesweit sind nur 11 % der Kleingärtner alleinstehend, die Mehrzahl der Kleingärtner lebt in Zweipersonenhaushalten.
- Der Verband der Gartenfreunde Magdeburg e.V. hat zum Jahresende 2014 einen Leerstand von ca. 1.400 Kleingärten ermittelt. Der Schwerpunkt des Leerstandes betrifft vom Geschosswohnungsbau entfernt liegende Anlagen (z.B. Ottersleben, Diesdorf).

- Laut Erhebungen des Verbandes der Gartenfreunde besteht folgende Altersstruktur der Gartenpächter (Stand 2014):

<u>Altersgruppe</u>	<u>Jahr 2003</u>	<u>Jahr 2009</u>	<u>Jahr 2011</u>	<u>Jahr 2012</u>	<u>Jahr 2013</u>
unter 40 Jahre	16,50 %	10,72 %	9,89 %	11,13 %	12,70 %
40-60 Jahre	46,75 %	39,50 %	29,15 %	34,81 %	33,10 %
über 60 Jahre	36,75 %	49,78 %	60,97 %	54,06 %	54,20 %

- Einen großen Anteil der Neuverpachtungen nimmt die Altersgruppe über 60 Jahre (45%) ein. Die zunehmende Mobilität dieser Altersgruppe führt zu einer Verschiebung des Abgabenzzeitpunktes nach hinten. Der Anteil der jungen Gartenpächter bis 40 Jahre ist leicht ansteigend, die Neuverpachtungsrates reicht jedoch nicht aus, um die Pachtabgänge auszugleichen. In Magdeburg ist von einer vollständigen Nachfragebefriedigung nach Kleingärten auszugehen.

### **Analysekriterien:**

In die Bewertung der Kleingartenanlagen sind als Kriterien Stadtgliederung, Stadtklima/Stadtklimatische Baubeschränkungsgebiete, Erholungspotential/ städtebauliche Einbindung, Konflikte und Beeinträchtigungen (z.B. Naturschutz, Lärm, Altlasten) eingeflossen.

### **Prognose der Nachfrageentwicklung:**

Die Prognosekriterien wurden ergänzt durch Werte des Kleingartenbedarfes in vergleichbaren Städten Deutschlands. Tendenzen der weiteren Angleichung der Lebensverhältnisse nach 1990 werden damit in die Untersuchungen einbezogen.

Folgende Szenarien wurden angenommen:

1. Status Quo-Variante – Fortschreibung der Neuverpachtungen 2009 – 2013
2. Positiv-Variante – Steigerung der Neuverpachtungen um 1 % pro Jahr bis 2025
3. Negativ-Variante – Abnahme Neuverpachtungen bis zur Angleichung an den Bundesdurchschnitt

Im Ergebnis ist mit einem Rückgang des Bedarfs von ca. 1.000 bis ca. 3.000 Kleingärten bis zum Jahr 2025 zu rechnen. Der bereits bestehende Leerstand liegt bei ca. 1.400 Kleingärten. Prognostisch ist somit ein Angebotsüberhang bis zum Jahr 2025 von ca. 2.400 bis 4.400 Kleingärten (Mittelwert 3.400 Gärten) zu erwarten.

Der erheblich über Bundesdurchschnitt liegende Kleingartenbestand sowie die sinkende, sich an den Bundesdurchschnitt angleichende Nachfrage nach Kleingärten sind die wesentlichen Rahmenbedingungen für eine weitere Zunahme des Leerstandes in Kleingartenanlagen.

### **Maßnahmen Bestandsentwicklung, Nachnutzungs- u. Rücknahmeempfehlungen (s. Anlage)**

#### Bestandsentwicklung:

Wesentliches Ziel der Bestandsentwicklung ist die Sicherung langfristig zu stärkender Bereiche mit Kleingartenanlagen zur ausreichenden Bedarfsdeckung sowie aufgrund der hohen Bedeutung im städtischen Grünsystem.

#### Konfliktreduktion:

- Umnutzungsempfehlung aufgrund von Konflikten mit dem Hochwasserschutz, Konflikten mit Gewässerschonstreifen, mit geschützten Biotopen oder erheblicher Beeinträchtigung durch Lärm bzw. für Lärmschutzmaßnahmen

#### Nachnutzungsempfehlungen:

- Nachnutzung von Kleingartenflächen mit untergeordneter Bedeutung für das Freiraumsystem zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser
- Umbau von Kleingartenflächen zu Kleingartenparks, Nachnutzung für (temporären) Stadtumbauwald oder zur Ergänzung öffentlicher Grünflächen
- Nachnutzungspotenzial im Außenbereich, insbesondere für Ausgleichsmaßnahmen

#### Rücknahmeempfehlungen:

Anzahl Kleingärten (ca.):

Konflikte:

- Hochwasser	160	
- Gewässerschonstreifen	314	
- Gesetzlich geschützte Biotope	97	
- Gesundheitsschädlicher Lärm	60	
Städtebaulich begründeter Bedarf:		
- Rechtsverbindliche Bebauungspläne	64	
- Infrastrukturmaßnahmen	177	
- Spielplätze	51	
- Wegeverbindungen in Grünzügen		9
- Belange des Denkmalschutzes	110	
Sonstige Nachnutzungsmöglichkeiten:		
- Entwicklung als Wohnbaufläche einschließlich Kompensationsflächen	1.731	
- Ergänzung öffentlicher Grünflächen, urbaner Stadtumbauwald	194	
- Nachnutzungspotenzial Außenbereich	<u>772</u>	
	3.739	

Insgesamt wird ein Potential zur Rücknahme von bis zu 3.750 Kleingärten erkannt. Der prognostizierte Mittelwert des zu erwartenden Leerstandes liegt bei 3.400 Kleingärten.

Aus städtebaulicher Sicht vorrangig sind Maßnahmen der Bestandsreduktion zur Minimierung von Konfliktlagen (z.B. Hochwasser) und eine Nachnutzung geeigneter freiwerdender Potenziale für den Bedarf an Bauflächen für Einfamilienhäuser.

#### Umsetzung der Maßnahmen:

Gegenstand der Kleingartenentwicklungskonzeption ist die Erarbeitung einer Zielkonzeption anhand einer Bedarfsermittlung und nach städtebaulichen Kriterien.

Aspekte der Finanzierung und Umsetzung der Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Konzeption. Das vorliegende Kleingartenentwicklungskonzept stellt einen Planungsrahmen dar, der bezüglich der Umsetzung in den einzelnen Anlagen eine weitere planerische Umsetzung erfordert. Der Planungsprozess bedarf der engen Abstimmung zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und dem Verband der Gartenfreunde Magdeburg e.V.

#### Planerische Konsequenzen:

- Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt unter Beachtung der Ziele der Kleingartenentwicklungskonzeption
- Prüfung der Aufstellungsbeschlüsse für Kleingartenbebauungspläne (Aufhebung, Weiterführung, Neuaufstellung)
- Erarbeitung umsetzbarer Konzepte oder Bebauungspläne für die Einzelanlagen.

#### Zeitliche Umsetzung der Maßnahmen:

##### Kurzfristig:

- Umwidmung der Kleingartenanlagen oder zusammenhängender Teile der Kleingartenanlagen für dringende städtebauliche Erfordernisse
- Abschluss städtebaulicher Verträge zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und dem Verband der Gartenfreunde und den betroffenen Kleingärtnervereinen für in der Konzeption für eine bauliche Nutzung empfohlenen Kleingartenanlagen, beinhaltend:
  - Fortsetzung der Nutzung aktuell verpachteter Parzellen bis zu einem festgelegten Zeitpunkt
  - Verzicht auf Neuverpachtung frei werdender Parzellen unter Vereinbarung der Reduzierung der Gesamtpacht (max. 3 Jahre) bzw. eine befristete Verpachtung bis zum Ende des festgesetzten Zeitraumes.
  - Räumung der für die bauliche Nutzung vorgesehenen Kleingärten nach Abschluss des Zeitraumes bei Vereinbarung von Verantwortlichkeiten für Rückbau und gegebenenfalls Entschädigung.

- Steuerung von Neuverpachtungen in Kleingartenanlagen, für die Außenbereichsnutzung vorgesehen ist, so dass zusammenhängende Bereiche zur Verfügung stehen.

**Mittelfristig:**

Anregung verbleibender Pächter in Kleingartenanlagen mit wachsendem Leerstand zur Umsiedlung in dauerhaft zu erhaltende Kleingartenbereiche.

**Langfristig:**

Langfristige Umsetzung der Kleingartenentwicklungskonzeption, wobei die Annahmen zur Nachfrageentwicklung kontinuierlich auf Plausibilität geprüft werden sollen.

**Anlagen:**

DS0312/15 Anlage 1 MD-Kleingartenentwicklung Juli 2015

DS0312/15 Anlage 2 Kleingartenkonzeption 2015

DS0312/15 Anlage 3 Verband Kleingarten Stellungnahme