

# Kleingartenkonzeption der Stadt Reichenbach



Stand Oktober 2023

## Inhalt

|                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Aufgabenstellung.....                                                            | 3  |
| 2. Methodik und Beteiligung.....                                                    | 4  |
| 3. Grundlagen/ Verzeichnisse/ Anhänge.....                                          | 5  |
| Begriffe.....                                                                       | 5  |
| Verwendete Literatur/ Quellen.....                                                  | 5  |
| Abkürzungsverzeichnis.....                                                          | 5  |
| Tabellenverzeichnis.....                                                            | 5  |
| Kartenverzeichnis.....                                                              | 6  |
| Anlagen.....                                                                        | 6  |
| 4. Rahmenbedingungen für das Kleingartenwesen.....                                  | 7  |
| 4.1. Städtebauliche und ökologische Bedeutung von Kleingartenanlagen.....           | 7  |
| 4.2. Gesellschaftliche Rahmenbedingungen.....                                       | 7  |
| 4.3. Baurechtliche Rahmenbedingungen.....                                           | 8  |
| 5. Bestandserfassung.....                                                           | 9  |
| 5.1. Anzahl, Größe, Typen.....                                                      | 9  |
| 5.2. Gartendichte.....                                                              | 10 |
| 5.3. Räumliche Verteilung/ Lage.....                                                | 10 |
| 5.4. Eigentumsverhältnisse.....                                                     | 11 |
| 5.5. Leerstand.....                                                                 | 12 |
| 5.6. Altersdurchschnitt.....                                                        | 12 |
| 5.7. Abgleich mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes.....                        | 13 |
| 5.8. Gesamtbewertung des Bestandes.....                                             | 14 |
| 6. Mängel und Probleme aus Sicht der Kleingärtner.....                              | 15 |
| 6.1. Alter der Pächter, Nachwuchsfindung sowie Vereinsklima.....                    | 15 |
| 6.2. Umgang mit Leerstand.....                                                      | 15 |
| 6.3. Bestand an Großgrün.....                                                       | 16 |
| 6.4. Einzelnennungen (ohne Rangfolge):.....                                         | 16 |
| 6.5. Zusammenfassung der Befragung.....                                             | 17 |
| 7. Zukünftige Ausrichtung des Reichenbacher Kleingartenwesens.....                  | 18 |
| 7.1. Hauptziele.....                                                                | 18 |
| 7.2. Erläuterung der Hauptziele.....                                                | 18 |
| 8. Maßnahmen/ Lösungsvorschläge/ Empfehlungen zur Erreichung der Ziele.....         | 20 |
| 9. Notwendigkeit der finanziellen Unterstützung in Rahmen von Förderprogrammen..... | 23 |
| 10. Zusammenarbeit zwischen Stadt und Kleingartenvereinen.....                      | 24 |
| 11. Zusammenfassung.....                                                            | 25 |

## 1. Aufgabenstellung

Anlass zur Untersuchung der Reichenbacher Kleingärten war das Verfahren zur Erarbeitung des Flächennutzungsplanes (FNP) für die Stadt Reichenbach (Aufstellungsbeschluss September 2019 – Feststellungsbeschluss I. Quartal 2024).

Neben der Ausweisung von Bauflächen (z.B. für Wohnen oder Gewerbe) nehmen auch die Darstellungen von Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere die Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport- und Spielplätze sowie Friedhöfe einen wichtigen Teil im FNP ein.

Im Vorentwurf des Reichenbacher FNP (Stand 09/21) wurden die Kleingartenanlagen größtenteils als Grünflächen mit dem Symbol Dauerkleingärten eingeordnet.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung war eine rege Mitwirkung durch die Reichenbacher Kleingartenvereine zu verzeichnen, die sich zu den angestrebten bauplanungsrechtlichen Nutzungen der Anlagen gemäß des FNP äußerten. Dies warf die grundsätzliche Frage auf, wie es um den Bestand und die Perspektive der Reichenbacher Kleingartenanlagen steht.

Ungeachtet des FNP-Verfahrens erzeugt in Reichenbach der demografische und gesellschaftliche Wandel in wachsendem Maß strukturellen Leerstand in den Kleingartenanlagen. Das stellt die Stadt Reichenbach, den Regionalverband Göltzschtal der Kleingärtner e.V. (RGK) und die Vereine vor die Herausforderung, den Kleingartenbestand an die sich ändernden Rahmenbedingungen anzupassen und die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte und nachhaltige Entwicklung des Reichenbacher Kleingartenwesens zu schaffen.

In der Stadtratssitzung vom 05.12.2022 wurde das Erfordernis einer solchen geordneten Entwicklung im Zuge des Beschlusses über die Verwendung der Mittel des Pachtzinsrücklaufes für Reichenbacher Kleingartenvereine auf stadteigenen Grundstücken deutlich. Die Mittel sollen für Rückbau- und Umbaumaßnahmen, Projekte der Sicherung und zum Erhalt der Kleingartenanlagen verwendet werden. Gleichzeitig wurde das Bestreben der Erarbeitung eines gemeinsamen Kleingartenentwicklungskonzeptes durch die Stadt Reichenbach mit dem Regionalverband Göltzschtal e.V. unter Mitwirkung der Vereine bekräftigt.

Der Fachbereich 2 Bau und Stadtentwicklung erhielt daher von der Verwaltungsleitung den Auftrag die Reichenbacher Kleingärten näher zu untersuchen.

Die Erarbeitung der Kleingartenkonzeption soll insbesondere unter den Aspekten Demographie und Stadtentwicklung sowie des Leerstandes eine Bestandsaufnahme und -bewertung liefern, aber auch eine erstmalige kartographische Darstellung und tabellarische Auflistung des Reichenbacher Kleingartenwesens wiedergeben.

Im Ergebnis soll ein greifbarer Orientierungsrahmen und realistischer Planungshorizont gegeben sein und damit dem Regionalverband Göltzschtal der Kleingärtner e.V. (RGK) und den Kleingartenvereinen als richtungweisende Grundlage dienen.

## 2. Methodik und Beteiligung

Damit eine spätere Akzeptanz und Umsetzung der Untersuchung gegeben ist, war die frühzeitige Einbindung aller Akteure, über Befragungen oder Gesprächs- bzw. Diskussionskreise, eine wesentliche Grundvoraussetzung.

Die Erarbeitung erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Regionalverband Regionalverband Göltzschtal der Kleingärtner e.V. (RGK) und den Kleingartenvereinen, auch denen, die nicht im RGK organisiert sind.

Die Vielfältigkeit der Organisationsformen und die über Jahrzehnte gewachsenen Strukturen bieten eine schwierige Ausgangssituation. Der nach außen hin sichtbare Kleingarten liefert nur sehr wenige verwertbare und vor allem belastbare Informationen.

Zur Daten- und Informationsbeschaffung dienten:

- Nutzung von Daten bei der Stadtverwaltung (Abteilung Liegenschaften), die durch Verpachtung von städtischen Grundstücken vorhanden sind
- Nutzung der Daten des Regionalverbandes Göltzschtal der Kleingärtner e.V. (RGK), betrifft Statistiken und Pachtverhältnisse (bei privaten Grundstücken)
- Befragungen aller Reichenbacher Kleingärtnervereine in Kooperation mit dem Regionalverband Göltzschtal der Kleingärtner e.V. (RGK) durch die Stadt Reichenbach anhand eines einheitlichen Fragebogens
- Luftbildauswertung im Geoportal Vogtlandkreis

Darüber hinaus wurden aktuelle Forschungsstudien und bestehende Kleingartenkonzeptionen anderer Städte betrachtet. Hieraus wurden Erkenntnisse, aber auch wichtige Vergleichszahlen zur entsprechenden Interpretation der eigenen Ergebnisse genutzt.

### 3. Grundlagen/ Verzeichnisse/ Anhänge

#### Begriffe

– Regionalverband Göltzschtal der Kleingärtner e.V.

Der Regionalverband Göltzschtal der Kleingärtner e.V. ist der Dachverband für das organisierte Kleingartenwesen im Gebiet der Großen Kreisstadt Reichenbach und fungiert als Zwischenpächter.

Das Merkmal der Zwischenpachtverträge ist typisch für das organisierte Kleingartenwesen in Deutschland.

Am 01.01.1991 erfolgte der Zusammenschluss aus dem Gebietsverband der Kleingärtner Reichenbach e.V. und dem der Kreisverband der Garten- und Siedlerfreunde Auerbach e.V. 1993 wurde der Verband in "Regionalverband Göltzschtal der Kleingärtner" e.V. umbenannt.

– Bahn-Landwirtschaft e.V.

Die Bahn-Landwirtschaft Bezirk Dresden e.V. wurde 1993 im Zusammenhang mit der Privatisierung der Deutschen Bahn gegründet und verpachtet Kleingärtenflächen beidseitig von (ehemaligen) Bahnstrecken. Der Bezirk Dresden ist unterteilt in mehrere Unterbezirke, darunter auch die Unterbezirke Reichenbach (UBZ 053) und Mylau (UBZ 023).

#### Verwendete Literatur/ Quellen

- Bundeskleingartengesetz (BKleingG)
- Rahmenkleingartenordnung des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e.V
- Entwurf Flächennutzungsplan Stadt Reichenbach (Stand 05/2023)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK Stand 02/2023)
- Bedarfsgerechte nachhaltige Entwicklung von Kleingartenanlagen in Sachsen – Studie i.A. des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e.V.
- Kleingartenkonzept Plauen
- Kleingartenentwicklungskonzept Werdau
- Kleingartenkonzeption Bautzen
- Kleingartenentwicklungskonzept Riesa
- Kleingartenkonzept Rodewisch
- Natur im Blick – Wolfgang Viebahn, „Verein für Naturkunde“ 1859
- Bilder: Regionalverband Göltzschtal der Kleingärtner e.V.

#### Abkürzungsverzeichnis

- KGA Kleingartenanlage
- KGV Kleingärtnerverein
- RGK Regionalverband Göltzschtal der Kleingärtner e.V.
- BKleingG Bundeskleingartengesetz
- InSEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept
- FNP Flächennutzungsplan

#### Tabellenverzeichnis

- Tabelle 1: Zusammenfassende Übersicht Kleingartenlagen
- Tabelle 2: Leerstands- und Größenübersicht Kleingartenanlagen

### Kartenverzeichnis

- Karte 1 Übersichtslageplan Kleingartenanlagen nach Organisation
- Karte 2 Übersichtslageplan Kleingartenanlagen nach Raumtyp
- Karte 3 Übersichtslageplan Kleingartenanlagen nach Eigentum
- Karte 4 Übersichtslageplan Kleingartenanlagen nach Leerstand
- Karte 5 Übersichtslageplan Kleingartenanlagen Abgleich mit FNP

### Anlage

- Luftbild und Datenblatt für jede Kleingartenanlage

## 4. Rahmenbedingungen für das Kleingartenwesen

### 4.1. Städtebauliche und ökologische Bedeutung von Kleingartenanlagen

Kleingärten haben außer für die private Freizeit- und Erholungsnutzung und der Eigenversorgung mit Obst und Gemüse ökologische, soziale, stadtgestalterische sowie ökonomische Funktionen. Sie sind des weiteren integraler Bestandteil des Grün- und Freiflächensystems einer Kommune.

Kleingärten erfüllen als grüne Oasen, Naherholungsgebiete, Orte der Freizeitgestaltung, des Naturerlebens und der Gemeinschaft wichtige städtebauliche, soziale und ökologische Funktionen. Städtebauliche Bedeutung haben wohngebietsnahe Gärten. Sie stellen einen notwendigen Ausgleich an Freiflächen bei Plattenbaugebieten und in der Innenstadt mit wenig Grün im Wohnumfeld dar.

In ökologischer Hinsicht sind Kleingärten ein wichtiger Bestandteil gemeindlicher und gemeinschaftlicher Frei- und Erholungsflächen und erfüllen eine wichtige stadtklimatische Ausgleichsfunktion. Sie verbessern die Funktion des Wasser- und Bodenhaushaltes und haben außerdem Bedeutung für den Artenschutz und Artenvielfalt und die Lebensräume von Pflanzen und Tieren.

Gleichzeitig sind Kleingärten Rückzugsraum zur Erholung, Entspannung und Erhaltung der Gesundheit.

Gartenarbeit und geselliges Zusammensein dient als Ausgleich zum Berufsalltag mit ständig steigendem Leistungsdruck. Der Kleingarten bietet ein hohes Maß an gesellschaftlicher Integration und soziale Kommunikationsmöglichkeiten.

Das Kleingartenwesen hat auch eine wichtige soziale Funktion, durch das Vorhandensein von gemeinschaftlichen Anlagen (z.B. Vereinsheime). Für Kinder sind sie ein idealer Ort zum Spielen in Verbindung mit der Natur und um natürliche Lebensvorgänge und die Wechselwirkungen in der Natur. Der Kleingarten bietet wohnungsnahe Freizeitmöglichkeiten für die gesamte Familie und ermöglicht den Aufenthalt im Freien zur Steigerung des allgemeinen Wohlbefindens der Menschen und fördert soziale Kontakte.



Vereinsheim des KGV „Eigene Scholle e.V.“



Kräuterspirale

### 4.2. Gesellschaftliche Rahmenbedingungen

Nach der Prognose\* der zukünftigen natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist in Reichenbach bis 2040 mindestens mit einem weiteren Verlust von bis zu ca. 13 % der Einwohner bezogen auf das Jahr 2021 zu rechnen.

\* 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Sachsen

Die Bevölkerungszahl wird sich auf (mindestens) ca. 17.420 Einwohner (2.572 EW weniger) verringern. Dies wird überlagert mit der einhergehenden Überalterung, der den Altersdurchschnitt der Kleingartenpächter deutlich erhöht.

Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass sich zukünftig der Wohnungsneubedarf überwiegend auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern beschränken wird. In diesem Wohnungsbausektor entsteht i.d.R. keine Kleingartennachfrage.

Zudem hat sich das Verhältnis von Arbeit und Freizeit verändert. Die Freizeit bekommt einen anderen Stellenwert, in ihr sucht man heute Selbstbestätigung und Lebenssinn. Besonders bei jüngeren Bevölkerungsschichten wird die Freizeitgestaltung vom Wandel der Alltagskultur, durch individuelle Lebensstile und Moden beeinflusst.

Die demografische Entwicklung, das entstandene flexiblere Berufsleben, das veränderte Freizeitverhalten und die stringente Umsetzung bzw. unterschiedliche Interpretation des BKleingG wirken sich mittel- und langfristig hemmend auf die Nachfrage nach Kleingärten aus. Während in Großstädten die Kleingärten gerade eine Renaissance erleben und von jungen Familien mit Kindern als Form der Freizeitgestaltung wiederentdeckt werden, gestalten sich die Herausforderungen der Leerstandsproblematik durch die Überlagerung von hoher Kleingartendichte und starken Bevölkerungsrückgängen in den Klein- und Mittelstädten sehr viel schwieriger. Eine wichtige Rolle spielt hier der Zusammenhang zwischen Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarkt, v.a. hinsichtlich des Anteils an gartenlosen Geschosswohnungen, der gerade in größeren Städten höher ist als in Klein- und Mittelstädten und eine Nachfrage nach Kleingärten auch bei Bevölkerungsrückgang erhalten bleibt.

#### 4.3. Baurechtliche Rahmenbedingungen

Kleingartenanlagen sind planungsrechtlich keine Baugebiete. Kleingärten sind von ihrem Charakter und rechtlichen Status her Grünflächen, in denen sich die Errichtung von baulichen Anlagen nach dem BKleingG richtet, soweit die Gärten sich innerhalb von organisierten Kleingartenanlagen befinden. Auf anderen (nicht organisierten) privaten Gartenanlagen oder Parzellen, die sich nicht im Zusammenhang von bebauten Ortsteilen befinden und somit dem Außenbereich nach §35 BauGB zuzuordnen sind, ist nach Sächsischer Bauordnung (SächsBauO) eine Bebauung nur sehr begrenzt möglich. Ausnahmsweise zulässig sind Gartenlauben, die nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sind.

## 5. Bestandserfassung

### 5.1. Anzahl, Größe, Typen

(siehe auch Karte 1 und Tabelle 1 Zusammenfassende Übersicht Kleingartenanlagen)

Derzeit befinden sich in Reichenbach 46 durch Vereine organisierte Kleingartenanlagen mit einer Gesamtgröße von ca. 726.000 m<sup>2</sup> (73 ha) und 1.713 Parzellen.

In Reichenbach gibt es:

35 im Regionalverband Göltzschtal der Kleingärtner e.V. organisierte Kleingärtnervereine mit 1.408 Parzellen auf insgesamt ca. 59,4 ha Fläche.

Davon befinden sich 13 im Regionalverband organisierte Kleingärtnervereine mit 605 Parzellen komplett auf städtischem Boden mit 23 ha.

Lediglich 5 Kleingärtnervereine mit 275 Parzellen und einer Fläche von ca. 11,3 ha sind nicht Mitglied im Regionalverband.

Der Verein Burgberg alt e.V. (Nr. 098), der Eisenbahnstraße e.V. (Nr. 102) und der Morgensonne e.V. (Nr. 106) besitzen jeweils zwei räumlich getrennte Anlagen. Der Verein Bahn-Landwirtschaft besitzt 4 in Reichenbach verteilte KGA (UBZ 023 und 053). Daher ist die Anzahl der KGV nicht gleich mit der Anzahl der KGA. Der Rassekaninchenzuchtverein Mylau ist nicht als Gartenverein gelistet und möchte auch nicht als solcher gesehen werden, er wird dennoch aufgrund der gärtnerischen Vergangenheit und des aktuellen Erscheinungsbildes mit in die Kleingartenkonzeption einbezogen. Insgesamt werden in der Kleingartenkonzeption 43 KGV aufgelistet.

Es existieren neben den vereinsorganisierten Gartenanlagen weitere ca. 280 - 300 Einzelgärten bzw. Erholungsgrundstücke mit einer Fläche von ca. 22 ha im Stadtgebiet (unberücksichtigt bleiben dabei die anliegenden Gartenflächen bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Villen usw., es sind ausschließlich von Wohnbebauung losgelöste Flächen angerechnet).

Die Grundstruktur gliedert sich nach der Typisierung der Organisationsform. Hierbei werden grundsätzlich zwei Haupttypen mit jeweils zwei Untertypen unterschieden:

| <u>Haupttypen</u>                                            | <u>Untertypen</u>                                  |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Kleingartenanlagen</b> organisiert als Kleingärtnerverein | - Mitglied im RGK<br>- nicht Mitglied im RGK       |
| <b>Einzelgärten/Erholungsgrundstücke</b>                     | - auf kommunalen Flächen<br>- auf privaten Flächen |

Bei der Betrachtung der Zahlen ergibt sich folgendes Bild:

| Typen                                                    | Parzellen        |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Kleingärten organisiert in KGV & Mitglied im RGK         | 1.408            |
| Kleingärten organisiert in KGV & nicht Mitglied im RGK   | 305              |
| Einzelgärten/Erholungsgrundstücke auf kommunalen Flächen | ca. 150          |
| Einzelgärten/Erholungsgrundstücke auf privaten Flächen   | 130 – 150        |
| <b>Gesamtanzahl der Gärten</b>                           | <b>ca. 2.000</b> |

Die ca. 2000 Gärten nehmen damit eine Gesamtfläche von rund 95 ha (ca. 2,8 % der Gesamtfläche der Stadt Reichenbach) ein.

## 5.2. Gartendichte

Das entspricht bei einer Einwohnerzahl von 20.371 (Stand 31.12.2022) einer Gartendichte in Reichenbach von 8,4 Gärten pro 100 Einwohner (nur Berücksichtigung KGV organisierte Anlagen). Damit liegt Reichenbach deutlich höher als die Kleingartendichte in Sachsen mit 5,4 Gärten pro 100 Einwohner. Im Vergleich zu den Nachbargemeinden in Westsachsen (Zwickau: 9,0 Gärten/ 100 EW, Crimmitschau: 6,3 Gärten/ 100 EW, Glauchau: 8,0 Gärten/ 100 EW, Plauen: 9,1 Gärten/ 100 EW, Werdau 9,57 Gärten/ 100 EW) reiht sich Reichenbach damit in den überdurchschnittlichen Bestand an Kleingärten in der Region ein.

## 5.3. Räumliche Verteilung/ Lage

(siehe auch Karte 2)

Die Kleingartenanlagen sind im Stadtgebiet unregelmäßig um den Stadtkern verstreut und nur punktuell in den Ortsteilen zu finden.

In den ländlich geprägten Ortsteilen Brunn, Schneidenbach, Obermylau und Rotschau befinden sich keine von Kleingartenvereinen organisierte Anlagen, in Cunsdorf sind es 2 und in Friesen 1.

Die meisten KGV-Anlagen befinden sich in den Gemarkungen Reichenbach und Oberreichenbach.

Der Blick auf die Anlage Übersichtslageplan verdeutlicht die zerstreute Lage über das gesamte Stadtgebiet.

In der Mehrzahl gruppieren sich die Kleingartenanlagen um den eigentlichen Stadtkörper und bilden somit den Übergang und eine Art Pufferzone in den ländlich geprägten Stadtraum mit den Ortsteilen. Größere Verdichtungen existieren oberhalb der Friedensstraße und Burgstraße, südlich vom Wasserturmwohnggebiet sowie an der Schönen Aussicht.

Grundsätzlich zeichnen sich 3 Typen bei der räumlichen Einteilung ab:

- Typ 1 -> Kleingartenanlagen innerhalb des Stadtgefüges (innerstädtische Anlagen)
- Typ 2 -> Kleingartenanlagen, die sich an das Stadtgefüge oder andere KGA anschließen mit Übergang zur freien Landschaft
- Typ 3 -> Kleingartenanlagen in Einzellagen (außerhalb der bebauten Stadt)

### Zuordnung KGA nach Raumtyp

Die nachfolgende Übersicht zeigt eine Bilanz der KGA nach Zuordnung zu den jeweiligen Raumtypen. In Klammern wird dabei die Anzahl der Parzellen angegeben.

|                       | Typ 1       | Typ 2     | Typ 3       | Gesamt    |
|-----------------------|-------------|-----------|-------------|-----------|
| Anzahl KGV/ Parzellen | 11 (244)    | 29 (1231) | 6 (262)     | 46 (1713) |
| Anteil in %           | 24% (14,5%) | 63% (70%) | 13% (15,5%) | 100%      |

Der überwiegende Teil der Kleingartenanlagen, aber auch der Parzellen selbst, befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur angrenzenden Wohnbebauung und bildet somit einen harmonischen Übergang und eine wertvolle Pufferzone zwischen urbaner Kernstadt und freier Landschaft.

Eher abgelegene Kleingartenanlagen machen in beiden Fällen nur ca. 15 % aus. Dies spricht ebenfalls für die gut integrierten und somit auch fußläufig gut erreichbaren Lagen der meisten Anlagen. Um die privaten und kommunalen Einzelgärten und Erholungsgrundstücke aus dieser Betrachtung nicht vollständig auszuschließen, sind einzelne großflächige Areale aufgezählt.

| Gemarkung       | Kommunale Einzelgartenanlagen                                                                                          | Private Einzelgartenanlagen                                                                                 |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obermylau       |                                                                                                                        | Gartenweg (ca. 20)                                                                                          |
| Mylau           | Am Seifenbach<br>Kalkgasse<br>Verlängerung Friedhofstraße<br>Oberhalb Gartenfreunde Mylau<br>nordwestl. Karl-Marx-Ring | Verlängerung Friedhofstraße/ nordwestlich<br>Felsenschänke (ca. 10)<br>oberhalb Gartenfreunde Mylau (ca. 2) |
| Rotschau        |                                                                                                                        | Mylauer Straße (ca. 15)<br>Hirschstein (ca. 10)<br>Schwarze Tafel (ca. 5)                                   |
| Oberreichenbach | Wochenendsiedlung Stadtpark                                                                                            | Friedhofsweg (ca. 12)                                                                                       |
| Schneidenbach   |                                                                                                                        | Am Berg (ca. 5)                                                                                             |
| Reichenbach     | Plauensche Straße                                                                                                      | bei Schlachthofsportplatz (ca. 15), bei<br>Randsiedlung (3)                                                 |

Die aufgeführten Anlagen befinden sich überwiegend in Bereichen von Typ 3 und vereinzelt in Typ 2. Sie sind somit größtenteils dem Außenbereich nach BauGB zuzuordnen. An diesen Standorten liegt kein bzw. nur geringes Potenzial vor, welche perspektivisch als Eigenheimstandorte weiterentwickelt werden könnten.

### 5.4. Eigentumsverhältnisse

(siehe auch Karte 3 und Tabelle 1 Zusammenfassende Übersicht Kleingartenanlagen)

Die Flächen der Kleingartenanlagen befinden sich überwiegend nicht im Eigentum der jeweiligen Vereine.

Von den 43 Kleingartenvereinen befinden sich Anlagen von 17 Vereinen auf städtischen Flächen. 12 Anlagen haben Flächen, die unterschiedlichen Eigentümer gehören.

Die restlichen 14 Vereine pachten Flächen von (privaten) Einzeleigentümern. Darunter entfallen allein 4 auf DB Netz AG.

In den Kleingärtenvereinen, die Mitglied im RGK sind, fungiert der RGK als Generalpächter, der die Anlagen an die Vereine unterverpachtet, die wiederum vereinsintern die einzelnen Parzellen vermieten.

Bei den Flächen der DB Netz AG tritt der Bahn-Landwirtschaft e.V. als Bindeglied-Verpächter für die jeweiligen KGV auf.

Bei den KGV, die nicht im RGK organisiert sind, werden die Flächen direkt vom Eigentümer (Stadt Reichenbach) an die jeweiligen Vereine verpachtet.

## 5.5. Leerstand

(siehe Karte 4 und Tabelle 2 Leerstands- und Größenübersicht):

Anhand der von den Vereinen gemeldeten Zahlen stehen 451 von 1713 Parzellen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 26%, was im Vergleich zu anderen Städten in der Region einen verhältnismäßig hohen Leerstand bedeutet.

Besonders hohe Parzellenleerstände (über 50%) bestehen in folgenden Kleingartenanlagen:

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| 071 Zufriedenheit                    | 53% |
| 131 Frohsinn e.V.                    | 55% |
| 138 Fortschritt e.V.                 | 92% |
| 148 Mendelsohnstraße e.V.            | 55% |
| UBZ 053 Stellwerk 1 (südlich Gleise) | 85% |

Dabei lassen sich keine klar erkennbaren Ursachen/Gründe für die erhöhten Leerstände nennen. Weder die Lage im Raum, ob im RGK organisiert oder nicht, hoher Altersdurchschnitt oder das Vorhandensein von gemeinschaftlichen Anlagen, Strom-/Trinkwasseranschluss sind Garantien für hohe Leerstände.

Belastbare Aussagen zur Leerstandssituation bei den Einzelgärten und Erholungsgrundstücken sind schwierig zu treffen. Aufgrund der Erkenntnisse über die stadteigenen Grundstücke und das subjektive Erscheinungsbild bei den privaten Einzelgärten und Erholungsgrundstücken kann jedoch die These aufgestellt werden, dass sich der Leerstand auf diesen Flächen höchstens im einstelligen Bereich bewegt.

## 5.6. Altersdurchschnitt

Bei ca. 60% der KGV beträgt das Durchschnittsalter der Pächter über 60 Jahre.

Das Durchschnittsalter aller Kleingärtner liegt bei ca. 65 Jahren.

Das heißt im Kleingartenwesen steht ein Generationswechsel an, der bereits begonnen hat und sich beschleunigen wird, da der Bewirtschaftung eines Gartens gewisse Altersgrenzen gesetzt sind. In gleicher Weise lässt sich der Altersdurchschnitt der Kleingartenvorstände prognostizieren.

## 5.7. Abgleich mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes

(siehe auch Karte 5 und Tabelle 1 Zusammenfassende Übersicht Kleingartenanlagen)

Unabhängig von Kenntnis der Daten über Leerstand, Eigentumsverhältnisse oder Altersdurchschnitte der KGA hatte sich die Stadtverwaltung seit Beginn des FNP-Verfahrens im Jahr 2019 mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und sich der daraus ergebenden Art der Bodennutzung beschäftigt.

Der Zweck des FNP ist eine in die Zukunft gerichtete konzeptionelle Entwicklungsplanung. Er ist ein zentrales Instrument kommunaler Planungshoheit und orientiert sich an den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in einem Zeithorizont von etwa 10 bis 15 Jahren.

Die Aussagen im FNP beziehen sich auf die bebauten und bebaubaren Flächen, aber ebenso auf die weiterhin von einer baulichen Nutzung frei zu haltenden Flächen. Die Stadt wirkt somit unmittelbar ordnend und gestaltend auf ihr Gemeindegebiet ein, um z.B. den Wohn- und Erholungswert der Kommunen zu verbessern und Investitionen zur Schaffung und Sicherung von bedarfsgerechten Wohnformen sowie Arbeitsplätzen zu ermöglichen.

Ein Schwerpunkt des FNP bildet die Ausweisung/ Darstellung faktisch vorhandener bzw. zukünftig geplanter Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie Sonderbauflächen.

Die bedarfsgerechte Wohn- und Gewerbebauflächenentwicklung wurde auch unter Berücksichtigung derzeitiger Kleingartenanlagen vorgenommen, da im allgemeinen durch die rückläufige Nachfrage zunehmender Leerstand von Gärten zu verzeichnen ist.

Daher ist man im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes und nach der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf, bei der die eingereichten Stellungnahmen der Reichenbacher KGV sachgerecht abgewogen worden, mit dem beauftragten Planungsbüro zu der Entscheidung gelangt, manche KGA mittel- bis langfristig einer anderen Nutzung (als die einer gärtnerischen) zuzuführen und im FNP entsprechend so darzustellen.

Bei einer geplanten Nutzung als Wohnbaufläche bzw. gemischte/gewerbliche Baufläche handelt es sich ausschließlich um KGA des Raumtyps 1 und 2, da sich die Flächen aufgrund günstiger baurechtlicher Rahmbedingungen (Innenbereichslage nach §34 BauGB) zur innerstädtischen Nachverdichtung eignen.

Dies bedeutet wiederum nicht, dass z.B. mit der Ausweisung als Wohnbaufläche gegenwärtig intakte KGA kurzfristig Neubebauungen weichen müssen.

Selbstverständlich werden die Regelungen des Bundeskleingartengesetzes und bestehende Pachtverhältnisse beachtet und zukünftige Planungsschritte mit den jeweiligen Vereinsvorständen sowie dem RGK abgestimmt.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung zum FNP-Entwurf im Sommer 2023 wurden keine Stellungnahmen von Reichenbacher KGV oder dem RGK abgegeben.

Von 46 Kleingartenteilflächen, zugehörig zu 43 Vereinen, sind 31 Teilanlagen im Flächennutzungsplan 2019 als Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB mit Zweckbestimmung Dauerkleingarten gesichert.

Damit ist für ca. 75% der KGA laut FNP die zukünftige Nutzung weiterhin als Dauerkleingartenanlage vorgesehen.

Bei sieben weiteren KGV ist nicht die gesamte Fläche als Dauerkleingarten dargestellt, hier enthalten Teilbereiche andere planerische Festsetzungen.

In der Flächenbilanz des FNP sind 77,61 ha als Dauerkleingärten ausgewiesen. Dies entspricht sogar mehr als die Fläche der durch Vereine organisierte KGA (Gesamtgröße von ca. 73 ha), da im Flächennutzungsplan zum Teil auch private zusammenhängende Einzelgärten als Dauerkleingärten markiert sind.

## 5.8. Gesamtbewertung des Bestandes

Das Stärken-Schwächen-Profil stellt die Zusammenfassung der zuvor erfolgten Bestandsanalyse dar. Sie gibt einen gerafften Überblick über die Kernaussagen der untersuchten Aspekte und bewertet diese als positiv oder negativ.

### Stärken:

- Allgemein sehr hohes Gartenangebot bezogen auf die Einwohnerzahl
- Knapp 90% der KGA haben einen Wasser- und Stromanschluss
- Über 80% der KGA befinden sich in integrierter Stadtlage bzw. grenzen an Wohnbebauung an
- ca. 75% der KGV sind im Dachverband RGK organisiert
- knapp die Hälfte aller KGA verfügt über gemeinschaftliche Anlagen wie Vereinsheim, Versammlungsplatz etc.
- für ca. 75% der KGA ist laut Flächennutzungsplan die zukünftige Nutzung weiterhin als Dauerkleingartenanlage vorgesehen -> Planungssicherheit für KGV

### Schwächen:

- Überalterung der Kleingärtner: in über der Hälfte der KGA ist der Altersdurchschnitt der Pächter > 60 Jahre
- notwendiger Generationswechsel nicht in Aussicht
- zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Reichenbach wird sich negativ auf Belegung der Parzellen auswirken
- hohe Gartendichte zeigt vorhandenen Überfluss an KGA auf
- nur 1/3 der KGA haben Stellplatzmöglichkeiten innerhalb der Anlage
- zahlreiche unorganisierte Einzelgärten bzw. Erholungsgrundstücke als Konkurrenz
- teilweise gemischte Eigentumsverhältnisse, Handlungsspielraum der Kommune durch Privateigentum eingeschränkt

Insgesamt ist der vorhandene Leerstand von Parzellen in den KGV der größte Mangel (was sich auch folgend im Punkt 6. verdeutlicht). In den letzten 5 Jahren kam es bereits zu einigen KGV-Auflösungen bzw. zu Aufgaben der gesamten KGA.

Als warnende Beispiele sind zu nennen:

KGV Nr. 99 „Am Bürgergarten e.V.“ (Schlachthofstraße) mit 14 Parzellen

KGV Nr. 139 „Rotschauer Weg e.V.“ mit 9 Parzellen

KGV Nr. 143 „Prießnitz“ (Ernst-Thälmann-Straße) mit 36 Parzellen

## 6. Mängel und Probleme aus Sicht der Kleingärtner

Die vorangegangene Gesamtbewertung basierte auf tatsächlichen Statistiken und dem sachlichen Blick der Verwaltung „von außen“.

Trotzdem ist es unverzichtbar, auch die subjektive Einschätzung der Vereine auf die gegenwärtige und zukünftige Situation in die Betrachtung einfließen zu lassen.

Wie bereits erwähnt, hatten die KGV über eine Befragung die Möglichkeit, sich hinsichtlich der vorhandenen Stärken und Schwächen zu äußern.

Dies fiel aufgrund der Einzelnennungen sehr differenziert aus, jedoch wurden folgende Punkte mehrfach genannt.

### 6.1. Alter der Pächter, Nachwuchsfindung sowie Vereinsklima

Die Nennung der Überalterung bzw. der hohe Altersschnitt als Schwäche der eigenen KGV sticht als Einzelnennung deutlich heraus.

Die immer höher werdende Altersstruktur lässt aus altersbedingten körperlichen Einschränkungen eine Bewirtschaftung nach dem BKleingG nicht mehr zu.

Mit zunehmender Alterung und dem spürbaren Desinteresse folgender Generationen verlieren der Gemeinschaftssinn, die Hilfsbereitschaft, der Zusammenhalt und das Engagement, welche wichtige Grundelemente des Vereinslebens sind, an Bedeutung. Dies spiegelt sich z.B. beim nachlassenden Interesse an gemeinschaftlicher Arbeit in den Anlagen oder bei der Neu-Besetzung des jeweiligen Vereinsvorstandes wider.

Allgemein wird die Akquise junger neuer Mitglieder häufig als Problem angeführt.

### 6.2. Umgang mit Leerstand

Allgemein bedeutet Leerstand auch einen Rückgang der Pachteinahmen, was wiederum die Kosten für die verbleibenden Gartenpächter erhöht.

Vereinzelt finden sich junge Nachpächter, die die Parzelle jedoch mehr als Partygarten nutzen anstatt im Sinne des BKleingG eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung zu bewerkstelligen.

In der Regel sind die aufgebenden Pächter für den Rückbau auf ihrer Parzelle verantwortlich, soweit dies im Pachtvertrag so vereinbart ist. Die faktische Durchsetzung der Rückbauverpflichtung der Lauben und anderer Baulichkeiten durch die Vereine gegenüber den aufgebenden Pächtern gestaltet sich sehr schwierig, da teilweise noch alte Verträge ohne Rückbauverpflichtung existieren, die Pächter verstorben sind oder Pächter nicht mehr greifbar sind (Stichwort: „Gartennomaden“). Somit muss der Verein als Unterpächter die Verantwortung dafür übernehmen.

Ist der Verein ggf. nicht mehr handlungsfähig, dann müsste der übergeordnete Verband, hier der RGK, diese Aufgabe übernehmen. Die (finanziellen) Belastungen, welche durch den Rückbau entstehen, liegen größtenteils bei den Vereinen und beim RGK.

Teilweise wird die Pflege von leeren Gärten von Nachbarpächtern oder durch die Kleingärtner im Rahmen der gemeinnützigen Arbeit übernommen.

Wenn dies nicht überall gewährleistet werden kann, entsteht nach und nach eine Verwahrlosung der Parzellen und das Brachfallen und Verrümpeln der Gartenlauben, was eine Neuvermietung nahezu ausschließt.

In einigen Anlagen werden bereits gezielt einzelne Bereiche leergezogen bzw. nicht mehr verpachtet, um Leerstand und Verwahrlosung zu konzentrieren und nicht verstreut in der Anlage zu verteilen. Aber selbst bei einem strategischen Leerziehen von Bereichen ist die spätere Übernahme der Finanzierungsaufwendungen für den Rückbau nicht gesichert.

Bezogen auf eine zukünftige Gesamtaufgabe einer KGA ist zu sagen, dass grundsätzlich der Pächter der Anlage (also der jeweilige KGV) die Flächen an den Eigentümer nur zurückgeben kann, wenn sie vollständig geräumt sind (Bauten und Anpflanzungen).

Vollständige Beräumung bedeutet, dass alle baulichen Anlagen, also vor allem die Lauben und Schuppen, aber auch Wege, Einfriedungen sowie Anpflanzungen, durch den bisherigen Nutzer rückgebaut bzw. beseitigt werden müssen.



Bilder von leerstehenden und verwahrlosten Gartenlauben

### 6.3. Bestand an Großgrün

Im Laufe der Jahre sind in einigen Anlagen Bäume zu stattlichen Exemplaren in teilweise schlecht erreichbare Bereiche (z.B. an Hanglagen) herangewachsen.

Für die Pflege des Großgrüns auf Gemeinschaftsanlagen sind die Kleingartenvereine zuständig, was grundsätzlich die Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit und die Kostenübernahme bei Baumpflege- oder Fällungsarbeiten bedeutet.

In einigen Fällen ragen die Bäume aufgrund ihrer Lage in den Randbereichen auch in den öffentlichen Verkehrsraum hinein. Dort muss der Verein zur Gefahrenbeseitigung unverzüglich handeln, vor allem wenn es sich um erkrankte Bäume handelt und kurzfristig mit herunterfallenden Ästen zu rechnen ist. In diesen Fällen unterstützt zumeist auch der städtische Bauhof die Pächter.

### 6.4. Einzelnennungen (ohne Rangfolge):

- Müllansammlungen und Vandalismus bei KGV entlang Bahndamm und ehem. BBW
- mangelnde Zahlungsmoral Pächter
- Sprachbarrieren mit ausländischen Interessenten
- Unkooperative Zusammenarbeit mit Nachbar-KGV
- fehlende Rückgabemöglichkeit an Eigentümer
- fehlende Fördermöglichkeiten
- steigende Kosten Baumaterialien
- schneller Verlust am Interesse der Gartenarbeit
- Zunahme Einbrüche in Lauben und Anlagen

Erfreulich ist, dass nur ganz wenige KGV Kriminalitätsdelikte als Belastung genannt haben. Bemerkenswert ist die Tatsache, dass im Gegensatz zu anderen Kleingartenkonzeptionen, der Verkehrslärm bzw. andere Lärm- und Geruchsbelästigungen nicht als Beeinträchtigung aufgezählt bzw. als Problem angesehen wurden.

Auch erwartete Nutzungskonflikte, wie beispielsweise beim ruhenden Verkehr (Anwohnerparken), spielen für die Kleingärtner keine Rolle.

In der Befragung durch die Stadt wurden die KGV auch nach ihren Wünschen für die Zukunft bzw. nach Anregungen für die Erstellung der Kleingartenkonzeption befragt. Leider äußerte sich dazu nur jeder vierte Verein.

Angesprochen wurde:

- Schaffung von Fördermöglichkeiten
- bessere Zusammenarbeit und finanzielle Unterstützung mit/ durch Stadt
- Wohnumfeldverbesserungen
- Angebote schaffen für alternative Gartenbewirtschaftung
- Familienfreundlichere Gestaltung von Richtlinien (wobei damit wohl das BKleingG und/ oder die Rahmenkleingartenordnung des Landesverbandes gemeint ist)

## 6.5. Zusammenfassung der Befragung

Das Altersproblem stellt für die Vereine die größte Herausforderung dar. Dies gilt sowohl für die Neuverpachtung der Kleingärten, als auch für die Neubesetzung des Vorstandes und Fortführung der Vorstandstätigkeit.

Die Bewältigung des zunehmenden Leerstands bzw. die Vermeidung leerstehender Parzellen stellt eine weitere Herausforderung dar. Dies schließt auch die finanzielle Problematik bei beabsichtigten Rückbaumaßnahmen mit ein. Die wesentlichen (internen) Problemlagen werden von der Mehrzahl der Vereine erkannt.

Investive Maßnahmen sind vor allem bei den gemeinschaftlichen Anlagen wie Vereinsheimen, Wegen und Einzäunungen notwendig.

Für jeden Kleingartenverein wurde unter Einbeziehung der Befragungsergebnisse ein separates Datenblatt mit entsprechendem Luftbild als Anlagen zur Konzeption angefertigt.

## 7. Zukünftige Ausrichtung des Reichenbacher Kleingartenwesens

### 7.1. Hauptziele

Nach der Auswertung der Bestandsanalyse und Umfrage werden folgende Hauptziele als grundsätzliche Ausrichtung der Kleingartenentwicklung formuliert.

- A) Bedarfsgerechter Erhalt und Sicherung von Kleingärten unter den Bedingungen des demografischen Wandels als Bestandteil des städtischen Öko- und Erholungssystems**
- B) Strategische Steuerung der Umstrukturierung und des Rückbaus**
- C) Soziale Funktion des Kleingartenwesens unter Forcierung von Marketing-Aktivitäten weiter ausbauen**

Die Verwirklichung der angestrebten Ziele wird niemals allein das Ergebnis einzelner, voneinander losgelöster Maßnahmen, sondern immer ein enges Zusammenspiel aufeinander abgestimmter Maßnahmen aus unterschiedlichen Handlungsfeldern sein.

Die Formulierung der Zielstellungen erfolgt überwiegend aus stadtplanerischer Sicht. Obwohl sie elementare Bestandteile einer nachhaltigen Kleingartenentwicklung sind, bleiben jedoch die vereinsinternen Zielstellungen eher unberücksichtigt, wie z.B.

- die konsequente Durchsetzung der kleingärtnerischen Nutzung,
- der Erhalt der Gemeinnützigkeit,
- die Erstellung von Rettungsleitplänen oder
- die zeitgemäße Ausgestaltung diverser Vertragsunterlagen

### 7.2. Erläuterung der Hauptziele

- A) Bedarfsgerechter Erhalt und Sicherung von Kleingärten unter den Bedingungen des demografischen Wandels als Bestandteil des städtischen Öko- und Erholungssystems**

Die Kleingärten sind als Bestandteil des städtischen Grünsystems zu erhalten und ein bedarfsgerechtes Angebot in quantitativer und qualitativer Hinsicht dauerhaft sicher zu stellen. Der Erhalt der wohnungsnahen Kleingartenanlagen in integrierten Lagen als Beitrag zum Klimawandel und zum Natur- und Umweltschutz sollte ein Teilziel darstellen (stadtklimatische Bedeutung).

Die Kleingartenkonzeption verzichtet auf eine Voraussage und auf Berechnungsmodelle hinsichtlich des Kleingartenbedarfs gemäß der Bevölkerungsprognose für die Stadt Reichenbach.

Es ist auch ohne Prognose vorhersehbar, dass sich durch die demographische Entwicklung die Leerstandssituation weiter verschärfen wird und der Erhalt von Anlagen selbst bei einer dort derzeitigen niedrigen Leerstandsquote kein Selbstläufer ist.

Um die Nachfrage nach Kleingärten zukünftig zu sichern, muss über neue Standortfaktoren nachgedacht werden und die Attraktivität der Anlagen für neue Zielgruppen, insbesondere für die jüngere Generation erhöht werden.

## B) Strategische Steuerung der Umstrukturierung und des Rückbaus

Gemäß der Befragung der KGV haben bereits 2 selbst die Aufgabe der Anlagen in Aussicht gestellt. Dies betrifft den KGV Fortschritt und einen Anlagenteil des KGV Eisenbahnstraße.

Bei Leerständen über 30% muss sich der Verein ernsthaft mit der Aufgabe und dem Rückbau von einzelnen baulichen Anlagen sowie dessen Nachnutzung beschäftigen.

Als Vorzeigebispiel kann der zusammenhängende Rückbau von 80 Parzellen im KGV „Cunsdorf e.V.“ genannt werden. Im Frühjahr 2022 wurden dort ungenutzte und verwilderte Parzellen beräumt (Lauben, Wege, Leitungen) und anschließend renaturiert. Dies war u.a. nur unter der Voraussetzung langjähriger Vorarbeiten (keine Verpachtung mehr ab 2016) und den ersparten Mitteln aus dem Pachtrücklauf möglich.



Bilder vom Rückbau in der KGV „Cunsdorf e.V.“

Einige KGA bzw. Teilflächen von KGA sind gemäß des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Daher ist auch dort eine strategische Steuerung der Verkleinerung von Anlagen, der Umstrukturierung und des Rückbaus erforderlich, u.a. auch unter Beachtung der bauplanungsrechtlichen Entwicklungsabsicht. Das kann nur in einer engen Zusammenarbeit von Stadt, den privaten Grundstücksbesitzern, dem RGK und den Kleingartenvereinen gelingen.

## C) Soziale Funktion des Kleingartenwesens unter Forcierung von Marketing-Aktivitäten weiter ausbauen

Das beinhaltet die Erhaltung der gemeinnützigen Kleingartenanlagen als Ort der Begegnung für Menschen mit einem gemeinsamen Hobby und als attraktiver Freiraum für die Öffentlichkeit. Des Weiteren sollen die Familienfreundlichkeit in den Anlagen erhöht, Bürger mit Migrationshintergrund integriert sowie Kooperationen und Projekte mit sozialen Einrichtungen angestrebt werden. Der Einsatz der Medien zur Informationsverbreitung sollte viel mehr genutzt werden, z.B. auf der Internetseite der Stadt oder eigenen Auftritten in sozialen Netzwerken.

## 8. Maßnahmen/ Lösungsvorschläge/ Empfehlungen zur Erreichung der Ziele

Die Konzeption verzichtet bewusst auf eine Konzeption oder Festlegung einer Strategie für jede einzelne KGA. Auch hinsichtlich der festgeschriebenen Ziele und der daraus resultierenden Maßnahmen wird keine Prioritätensetzung getroffen. Dies würde den Umfang der Aufgabenstellung sprengen.

Jede KGA hat ihre eigene Spezifik, so dass nicht alle nachfolgend genannten Maßnahmen anwendbar sind bzw. angewendet werden müssen. Zum Teil werden die Maßnahmen auch schon in den KGV umgesetzt.

Es wird in der Tabelle „Zusammenfassende Übersicht Kleingartenanlagen“ aus städteplanerischer Sicht eine Perspektive für die einzelnen KGA empfohlen.

Bis auf 1-2 Ausnahmen, wo die Auflösung der Anlagen schon feststeht bzw. in Gang gesetzt sind, gilt vor allem der Bekämpfung der Leerstandproblematik besonderes Augenmerk.

Fakt ist, dass die Überalterung der Gartenpächter und ein anstehender Generationswechsel im Kleingartenwesen grundsätzlich Handlungsdruck in jeder KGA erzeugen.

### Handlungsschwerpunkte zum Ziel ...

#### **A) Bedarfsgerechter Erhalt und Sicherung von Kleingärten unter den Bedingungen des demografischen Wandels als Bestandteil des städtischen Öko- und Erholungssystems**

##### Allgemeingültige Maßnahmenvorschläge:

- Erarbeitung einer grundsätzlichen Entwicklungsstrategie für jede einzelne Anlage/Verein incl. Etablierung nachhaltiger Vereins- und Vorstandstrukturen in den KGV und RGK

Beispiele:

- Prüfung von Vereinsfusionen oder ähnlichen Zusammenschlüssen
- Aktive Nachwuchsgewinnung für ehrenamtliche Tätigkeiten
- Stärkung Vereinsleben

- Aufbau eines Parzellenmanagements über den RGK für den KGV in deren Regie

Beispiele:

- Erstellung eigener Entwicklungskonzeptionen (z.B. Freizugskonzept) für jede KGA
- Prüfung rechtlicher Instrumentarien zur Umsetzung von Neubelegungsverboten bzw. -einschränkungen
- Ermittlung des Gesamtumbaupotenzials

- Erhöhung des finanziellen Handlungsspielraums von RV und KGV

Beispiele:

- Überprüfung zum Pachtrücklauf und ggf. Anpassung der vertraglichen Regelungen
- Anpassung von Mitglieds- oder Kautionsbeiträgen
- Generierung zusätzlicher Einnahmequellen & Förderung

## **B) Strategische Steuerung der Umstrukturierung und des Rückbaus**

### Allgemeingültige Maßnahmenvorschläge:

- Schrittweiser Abbau von Überkapazitäten durch Nach- und Umnutzung sowie Rückbau von Parzellen

#### Beispiele:

- Erarbeitung einer Um- und Rückbaustrategie und die Festlegung von Umnutzungs- bzw. (Teil-)Rückbaubereichen
- Strategisches Leerziehen von Anlagen, d.h. gezielte Nicht-Vermietung von bestimmten Bereichen der Anlagen für bessere Umsetzung von Abbruch
- Umwandlung in gemeinschaftliches Grün oder Gemeinschaftsflächen
- Umwandlung in Stellplätze für ein konfliktfreies Parken mit Anwohnern außerhalb der Anlage
- Zusammenlegung von Parzellen
- Bereitstellung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Rahmen von Baumaßnahmen (Ökokonto)
- Umwandlung in Wohnbaufläche bzw. gemischte/gewerbliche Baufläche gemäß FNP, leerfallende Kleingartenanlagen (-brachen) stellen für die Stadt v. a. in integrieren Lagen wichtige Entwicklungspotentialflächen dar

- Rücklagenbildung für Abbrüche von Lauben/Bungalows bzw. Rückbau Infrastruktur

#### Beispiele:

- Rücklauf Pachtzinseinnahmen
- Einnahmebeschaffung durch Verwertung Altmetall aus Lauben und Parzellen
- Schaffung und Verwaltung eines Hilfsfondes in KGV und RGK

- Rückgabe von beräumtem Gartenland, also eine Teilrückgabe, an die Eigentümer mit Einigung darüber, dass Flächen pachtfrei gestellt werden können

#### Beispiel:

- Anlagen von außen nach innen zu verdichten/zurückzubauen, da außenliegende zusammenhängende Anlagenteile besser zurückzugeben sind

## **C) Soziale Funktion**

### Allgemeingültige Maßnahmenvorschläge:

- Erhöhung der Attraktivität der Kleingärten für neue Nutzergruppen (jüngere Altersgruppe, junge Familien und Migranten)

#### Beispiele:

- Angebote von flexiblen Parzellengrößen
- Schaffung von gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen

- Zugänglichkeit der Anlage oder von geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen für die Öffentlichkeit gewährleisten

Beispiele:

- private Vermietung von Vereinsheimen, Spielplätzen, Themen- und Sondergärten
- Schaffung von Durchwegungen
- Streuobstwiesen für Allgemeinheit freigeben
- Errichtung von Infotafeln
- Errichtung von Sitzgelegenheiten auf Hauptwegen

- Kooperation mit Gemeinbedarfseinrichtungen, sozialen Trägern und Firmen

Beispiele:

- Einrichtung von Tafelgärten
- Zusammenarbeit mit Schulen und Kindergärten (Naschgärten, Schaugärten)
- Projekte mit Wohnungsunternehmen oder mit Energieversorgern

- Verstärkte Marketing-Aktivitäten zur besseren Wahrnehmung der KGV in der breiten Öffentlichkeit

Beispiele:

- Präsentation der Kleingärten per (eigenen) Internetauftritt bzw. Aktivitäten in sozialen Netzwerken verstärken
- Veröffentlichungen auf Homepage der Stadt oder im „Reichenbacher Anzeiger“
- aktuelle Datenpflege der Kontaktdaten der Ansprechpartner
- Geführte Begehungen oder Wanderungen durch die KGA
- Einbindung der KGA in das Umfeld sowie an das Rad- und Wanderwegenetz
- Anlage von „Schnuppergärten“ (Gärtnern auf Zeit für interessierte Pächter)
- Verdeutlichung der Vorteile der Selbstversorgung sowie des ökologischen Mehrwertes (z.B. Vermeidung langer Transportwege)

## 9. Notwendigkeit der finanziellen Unterstützung in Rahmen von Förderprogrammen

Generell besteht bei den Anstrengungen zum (Teil- oder Komplett-)Rückbau durch die Kleingartenvereine das Problem der fehlenden personellen und finanziellen Unterstützung sowie baulichen Fachkenntnisse.

Der Bund sowie der Freistaat Sachsen stellen derzeit keine Förderprogramme zur Beseitigung des Leerstands bzw. zur Finanzierung des Rückbaus in Kleingartenanlagen zur Verfügung. Die Probleme und Missstände bezüglich Brachen im Wohngebäude- und Gewerbebaubereich überstrahlen die identische Notwendigkeit zum Rückbau von baulichen Anlagen in den KGA. So wie im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ Geld für den Rückbau von Wohngebäude/-blöcken geflossen ist, so sollte es auch Fördermittel für den Kleingartenrückbau geben.

Es bestehen lediglich potenzielle Fördermöglichkeiten bezüglich der Nachnutzung und Entwicklung zurückgebaute Kleingartenflächen, das bedeutet der Rückbau der Parzellen muss vorab bereits erfolgt sein.

Für die kurz- und mittelfristigen Aufgaben im Zusammenhang mit den Rückbau- und Stilllegungsplänen sollte auch von den Regionalverbänden, dem Landesverband Sachsen der Kleingärtner e. V. und der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (GALK DST), die Forderung nach einem landes- bzw. bundesweiten Förderprogramm für die bedarfsgerechte nachhaltige Entwicklung von Kleingartenanlagen bekräftigt werden. Weder die örtlichen Verbände und Vereine noch die Kommune, sind in der Lage die finanziellen Aufwendungen alleine zu tragen.

Ansonsten könnte die Förderung nur über den Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V. (LSK) oder über eigene städtische Förderrichtlinien gewährleistet werden. Aufgrund der angespannten Haushaltslage der Stadt ist dies aber derzeit eher unwahrscheinlich. Es wäre mittelfristig zu prüfen, ob die Einrichtung einer Fördermittelrichtlinie zweckmäßig ist, die Vereine berücksichtigt, die nicht von der bestehenden städtischen „Förderrichtlinie zur Gewährung von Zuwendungen in den Sparten Kultur, Sport, Soziales“ erfasst werden, um z.B. bei den KGV kleinere Projekte, wie Instandsetzungen (z.B. Wege, Einfriedungen) oder Spielgerätebeschaffung anteilig zu fördern.

## 10. Zusammenarbeit zwischen Stadt und Kleingartenvereinen

Mit der Kleingartenkonzeption soll der anstehende Handlungsbedarf und die zukünftigen Aufgaben im Reichenbacher Kleingartenwesen für die Stadtverwaltung und die Kommunalpolitik mehr in den Vordergrund gerückt werden.

Die Maßnahmen stellen Empfehlungen dar, um das bereits bestehende Überangebot an Kleingärten und den zu erwartenden wachsenden Leerstand aufgrund des hohen Durchschnittsalters der Gartenpächter abzubauen.

Am Rückbau von Parzellen oder gar kompletten KGA wird mittel- und langfristig kein Weg vorbeiführen. Derzeit bestehen aufgrund der demografischen Entwicklung und des Nachfragerückgangs keine realistischen Alternativen.

Der Rückbau von Parzellen soll vorerst nur bei Leerstand und durch die aktive Steuerung seitens des Vorstandes und mit Unterstützung des RGK erfolgen.

Die weiteren konkretisierten Rückbaupläne der KGV werden einvernehmlich mit dem RGK und der Stadt (wenn diese Eigentümer der Flächen ist) abgestimmt. Die Stadt selbst wird keinen Belegungsstopp aussprechen, sondern setzt bei der Umsetzung der Maßnahmen auf die freiwillige Mitwirkung der KGV und des RGK. Kündigungen gegen den Willen der Vereine sind in der Regel nicht geplant.

Desweiteren sind die überwiegende Anzahl der KGA durch die Darstellung als Fläche für Dauerkleingärten im FNP planerisch gesichert. Bei der parallellaufenden Erarbeitung des FNP wurden die Ergebnisse und Zielvorgaben der Kleingartenkonzeption berücksichtigt.

Einzelne Gartenanlagen werden daher im FNP ganz oder teilweise als Fläche für Landwirtschaft und Wald dargestellt. Manche KGA, vor allem in integrierten Lagen, können für die Stadt wichtige Entwicklungsflächen sein. Daher erfolgt vereinzelt die Darstellung als geplante Wohnbau- oder gemischte Bauflächen im FNP.

Die reale Umsetzung der Rückbau- und Umnutzungsvorschläge sowie der nichtinvestiven Maßnahmen hängt von der Entscheidung der einzelnen Vereine und der Mitarbeit der Vorstände sowie der tatsächlichen Nachfrageentwicklung in den einzelnen Anlagen ab. Die Handlungsempfehlungen der Kleingartenkonzeption müssen in den Vereinen kommuniziert werden. Als regelmäßiges Arbeitsgremium für die gemeinsame Umsetzung, Monitoring und Fortschreibung von Maßnahmen wird die Bildung eines Kleingartenbeirates aus Vertretern der Stadtverwaltung, dem Geschäftsführer des RGK, den Kleingartenvorständen und weiteren relevanten Kooperationspartnern vorgeschlagen.

## 11. Zusammenfassung

Mit der Kleingartenkonzeption wurde erstmals eine ganzheitliche Betrachtung des Reichenbacher Kleingartenwesens vorgenommen und es zeigt den Bestand der Kleingartenanlagen in der Stadt auf. Die Reichenbacher Kleingartenstruktur ist sehr vielfältig und sorgt für eine überdurchschnittliche Versorgung mit Kleingärten.

Mit der Konzeption soll vor allem die Problematik des Leerstandes in den Fokus der Stadtplanung und Kommunalpolitik rücken und alle Beteiligten für die zukünftigen Aufgaben sensibilisieren. Die Maßnahmen stellen Empfehlungen dar, um das bereits bestehende Überangebot an Kleingärten und den zu erwartenden wachsenden Leerstand aufgrund des hohen Durchschnittsalters der Gartenpächter abzubauen.

Dabei ist die Komplexität des Sachverhaltes mit der des städtischen Wohnungsleerstandes durchaus vergleichbar. Die Überalterung, das negative Geburten-Sterbefälle-Saldo und die veränderten Bedürfnisse und Ansprüche der Bevölkerung sorgen auch (bei einzelnen Anlagen) für besorgniserregende Leerstandsquoten, wobei keine Pauschallösungen ansetzbar sind. Am Rückbau von Kleingartenanlagen wird mittel- und langfristig kein Weg vorbeiführen, er soll vorerst nur bei Leerstand und durch die aktive Steuerung seitens des Vorstandes und mit Unterstützung des Regionalverbandes stattfinden. Bei städtischen Grundstücken sollte dies selbstverständlich auch in Einvernehmen mit der Stadt erfolgen. Wesentliche Grundlage ist dabei die kontinuierliche Beobachtung von Bedarf und Nachfrage und die Ergreifung entsprechender Maßnahmen durch die KGV.

Die Zukunft des Kleingartenwesens wird u.a. auch davon abhängen, ob und wie es gelingt, neue Zielgruppen, vor allem Familien mit Kindern zu gewinnen. Die ökologischen Potentiale der KGA sollten durch gezielte Maßnahmen aktiv entwickelt und beworben werden.

Die KGA unterliegen gemäß dem BKleingG einem besonderen Schutz. Die überwiegende Anzahl der KGA sind durch die Darstellung als Fläche für Dauerkleingärten im FNP planerisch gesichert. Einzelne Gartenanlagen sind ganz oder teilweise als Fläche für Wohnen bzw. gemischte Baufläche gekennzeichnet, da diese für die Stadt v.a. in integrierten Lagen wichtige Entwicklungspotentialflächen darstellen.

Gleichzeitig erscheint das BKleingG für gewisse Altersgruppen in deren Augen zu strenge Auflagen zu besitzen, so dass eher zu Einzelgärten bzw. größeren Erholungsgrundstücken tendiert wird.

Das Kleingartenkonzept soll als informelles Planungsinstrument für die Zukunftssicherheit des Kleingartenwesens in Reichenbach dienen.

Wichtig dabei ist das entsprechende (jährliche) Monitoring bezüglich Leerstand, Altersstruktur und Mängelliste.

Die Bildung eines Kleingartenbeirates aus Vertretern der Stadtverwaltung, des Stadtrates, dem Geschäftsführer des RGK, den Kleingartenvorständen und weiteren relevanten Kooperationspartnern wird empfohlen. Dieser kann neben der Fördermittelrecherche auch in einen Erfahrungsaustausch mit den Nachbarstädten treten.

Abhängig von dem Umsetzungserfolg und der Einstellung andere Entwicklungen sollte das Kleingartenkonzept bei Bedarf sukzessive bzw. in angemessenen Abständen, mindestens alle 5 Jahre, fortgeschrieben werden.